

**Индивидуальный предприниматель  
Попов Михаил Николаевич**

Корректировка проекта планировки,  
проекта межевания территории  
планировочного квартала 02:02:02 в г. Лабытнанги

**Д-1-89/19-ППТ**

**Том 1**

Положения о характеристиках и об очередности  
планируемого развития территории

**Индивидуальный предприниматель  
Попов Михаил Николаевич**

Корректировка проекта планировки,  
проекта межевания территории  
планировочного квартала 02:02:02 в г. Лабитнанги

**Д-1-89/19-ППТ**

**Том 1**

Положения о характеристиках и об очередности  
планируемого развития территории

Директор



М.Н.Попов

**Список разработчиков**

Должность	Фамилия	Подпись
Вед.градостроитель	В.П.Косарева	

### Состав документации по планировке территории

№	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	2	3	4	5
<b>Материалы основной (утверждаемой) части проекта планировки территории</b>				
I	Текстовые материалы			
1	Пояснительная записка. Том 1 Положения о характеристиках и об очередности планируемого развития территории	-	13	
II	Графические материалы			
1	Чертёж планировки территории	М 1:2000	1	
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>				
I	Текстовые материалы			
1	Пояснительная записка. Том 2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории	-	35	
II	Графические материалы			
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории г.Лабытнанги	М 1:10000	1	
2	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства	М 1:2000	1	
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:2000	1	
4	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта	М 1:2000	1	
5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:2000	1	
6	Схема размещения объектов инженерной инфраструктуры	М 1:2000	1	
7	Вариант планировочного решения застройки территории	М 1:2000	1	
<b>Материалы основной (утверждаемой) части проекта межевания территории</b>				
I	Текстовые материалы			
1	Пояснительная записка. Том 3 Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках	-	32	
II	Графические материалы			
1	Чертёж межевания территории	М 1:2000	1	
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>				
I	Графические материалы			
1	Схема существующего землепользования территории	М 1:2000	1	

## Содержание

Введение.....	5
1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур .....	8
1.1 Общая характеристика территории.....	8
1.2 Цель корректировки проекта планировки и проекта межевания.....	8
1.3 Виды зон размещения объектов капитального строительства.....	8
1.4 Параметры развития системы транспортного обслуживания .....	9
1.5 Параметры развития системы инженерного обеспечения.....	10
1.6 Озеленение и благоустройство .....	11
1.7 Мероприятия по санитарной очистке территории .....	12
1.8 Охрана окружающей среды .....	12
1.9 Гражданская оборона и чрезвычайные ситуации .....	12
2 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры .....	13

## Введение

Корректировка проекта планировки территории планировочного квартала 02:02:02 в г. Лабытнанги разработана на основании распоряжения Администрации города Лабытнанги от 10.06.2020 № 595 «О подготовке документации по корректировке проекта планировки, проекта межевания территории планировочного квартала 02:02:02 в г. Лабытнанги» в соответствии с Техническим заданием.

При разработке настоящего проекта учтены следующие нормативные правовые акты и нормативные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06 апреля 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- закон Ямало-Ненецкого автономного округа от 18 апреля 2007 года № 36-ЗАО «Градостроительный устав Ямало-Ненецкого автономного округа»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении правил охраны линии и сооружений связи Российской Федерации»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 13.09.1996 № 1094 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;
- приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
- приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

- приказ Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации, Министерства культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации от 25.07.2006 № 422/90/376 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения»;

- постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 10.03.2011 № 107-П «Об утверждении программы государственных гарантий оказания гражданам Ямало-Ненецкого автономного округа бесплатной медицинской помощи на 2011 год»;

- постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 31.01.2018 № 69-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ямало-Ненецкого автономного округа» (далее – РНГП ЯНАО);

- решение Городской Думы Муниципального образования город Лабытнанги от 18.03.2015 № 71 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Лабытнанги» (с изменениями на 25.06.2018) (далее – МНГП ГО Лабытнанги);

- решение Городской Думы Муниципального образования город Лабытнанги от 26.01.2007 № 213 «Об утверждении генерального плана городского округа Лабытнанги» (далее – Генеральный план);

- решение Городской Думы Муниципального образования город Лабытнанги от 28.11.2008 № 557 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Лабытнанги» (далее – Правила землепользования и застройки);

- территориальные строительные нормы ТСН 23-334-2002 Ямало-Ненецкого автономного округа «Энергетическая эффективность жилых и общественных зданий. Нормативы по энергосберегающей теплозащите»;

- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения»;

- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

- санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- свод правил СП 25.13330.2012 «Основания и фундаменты на вечномерзлых грунтах. Актуализированная редакция СНиП 2.02.04-88»;

- свод правил СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок и общественных зданий»;
- свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- свод правил СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб»;
- свод правил СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- свод правил СП 62.13330.2011\* «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002»;
- руководящий документ системы РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- руководящий документ РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;
- межгосударственный стандарт ГОСТ Р 51232-98 «Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества»;
- межгосударственный стандарт ГОСТ 2761-84 «Источники централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения. Гигиенические, технические требования и правила выбора»;
- межгосударственный стандарт ГОСТ 30732-2006 «Трубы и фасонные изделия стальные с тепловой изоляцией из пенополиуретана с защитной оболочкой. Технические условия»;
- кадастровый план территории.



**1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

**1.1 Общая характеристика территории**

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 19,53 га.

Коэффициент плотности застройки - 0,2.

Плотность населения в проектируемых границах планировочного района - 66 чел./га.

Плотность населения в границах жилых зон при средней обеспеченности 30 кв. м общей площади жилья на человека порядка 126 чел./га.

**1.2 Цель корректировки проекта планировки и проекта межевания**

Корректировка проекта планировки и проекта межевания выполнена в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

**1.3 Виды зон размещения объектов капитального строительства**

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- индивидуальной жилой застройки;
- малоэтажной жилой застройки;
- административно-делового назначения;
- учебно-образовательного назначения;
- торгового назначения и общественного питания;
- спортивного назначения;
- теплоснабжения;
- автомобильного транспорта.

*Зона индивидуальной жилой застройки*

В зоне индивидуальной жилой застройки размещены многоквартирные жилые дома общей площадью 0,1 тыс.кв.м.

### Зона малоэтажной жилой застройки

В зоне малоэтажной жилой застройки размещены:

- многоквартирные жилые дома общей площадью 83,5 тыс. кв.м.
- аптека;
- два объекта торговли;
- объект общественного питания;
- предприятие бытового обслуживания.

Общая площадь жилищного строительства составит 79,0 тыс.кв.м.

С учетом сохраняемого и нового жилищного строительства общая площадь проектного жилищного фонда составит 83,6 тыс. кв. м. Плотность жилой застройки не превышает 3,9 тыс. кв. м общей площади жилищного фонда на 1 га жилой зоны.

### Зона размещения объектов административно-делового назначения

В зоне объектов административно-делового назначения размещен детский центр. С целью размещения подъезда к зданию и автостоянки для работников и посетителей детского центра, с учётом особенностей рельефа местности, требуется корректировка Правил землепользования и застройки.

### Зона размещения объектов учебно-образовательного назначения

В зоне объектов учебно-образовательного назначения размещен дворец творчества на 300 мест.

### Зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания

В зоне объектов торгового назначения и общественного питания размещены:

- три объекта торговли;
- рынок;
- три торгово-офисных здания.

### Зона размещения спортивного назначения

В зоне объектов спортивного назначения размещен спортивно-оздоровительный комплекс на 1500 кв.м площади пола.

## **1.4 Параметры развития системы транспортного обслуживания**

Проектом планировки предлагается строительство и реконструкция:

- магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения протяженностью 0,4 км;
- улиц и дорог местного значения в жилой застройке протяженностью 0,8 км;

- многоуровневого гаражного комплекса и гаражей индивидуального транспорта общей вместимостью 151 машино-место;
- наземных стоянок индивидуального транспорта общей вместимостью 658 машино-мест.

## **1.5 Параметры развития системы инженерного обеспечения**

### Водоснабжение

Для обеспечения централизованной системой водоснабжения надлежащего качества, необходимо выполнить следующие мероприятия:

- строительство водопроводов распределительных из стальных труб диаметром 159 мм протяжённостью 0,7 км;
- строительство водопроводов магистральных из стальных и полимерных труб диаметром 159-325 мм протяжённостью 2,0 км.

### Водоотведение

Для обеспечения планировочного квартала централизованной системой водоотведения и улучшения экологической обстановки необходимо выполнить следующие мероприятия:

- строительство канализации магистральной безнапорной протяжённостью 1,6 км, диаметрами 219-325 мм, материал сталь;
- строительство канализации распределительной безнапорной протяжённостью 0,7 км, диаметром 219 мм, материал сталь.

### Теплоснабжение

Для развития централизованной системы теплоснабжения, обеспечения теплоснабжением новых потребителей, улучшения качества предоставляемых услуг и повышения надежности системы предусмотрены следующие мероприятия:

- реконструкция теплопроводов магистральных диаметром 300 мм из стальных труб протяжённостью 0,2 км в двухтрубном исполнении
- строительство теплопроводов распределительных диаметрами 76-259 мм из стальных труб протяжённостью 0,7 км в двухтрубном исполнении.

### Газоснабжение

Территорию планировочного квартала 02:02:02 обеспечить централизованной системой газоснабжения для нужд пищеприготовления.

Для развития централизованной системы газораспределения планировочного квартала предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство трех пунктов редуцирования газа производительностью 300 куб.м/ч;
- строительство газопроводов высокого давления диаметрами 108-219 мм общей протяжённостью 1,2 км;

- строительство газопроводов низкого давления диаметром 108 мм общей протяженностью 0,7 км.

### Электроснабжение

Для развития централизованной системы электроснабжения предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство новой трансформаторной подстанции мощностью трансформаторного оборудования 2х630 кВА;
- реконструкция линий электропередачи напряжением 6 кВ общей протяженностью 0,4 км;
- строительство подземных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ общей протяженностью 1,7 км для подключения новых потребителей планировочного квартала.

### Связь и информатизация

Для развития системы связи и информатизации планировочного квартала проектом предусмотрено:

- строительство кабельной канализации связи общей протяженностью 0,1 км;
- установка узлов мультимедийной системы доступа (УМДС) для многоквартирных жилых и общественных зданий с подключением по волоконно-оптическим линиям связи (ВОЛС) и дальнейшее развитие Metro Ethernet;
- развитие мобильной телефонной сети стандарта GSM.

## **1.6 Озеленение и благоустройство**

Система зеленых насаждений проектируемой территории складывается из:

- озелененных территорий общего пользования (бульвары и иные озелененные территории общего пользования) площадью 85793 кв.м, что составляет около 27 кв.м на 1 человека, при проектной численности населения 3,5 тысяч человека;
- озелененных территорий ограниченного пользования (озелененные территории организаций здравоохранения, социального, культурного, бытового обслуживания населения, образования, спортивных комплексов, внутридворовые территории) площадью 30083 кв.м;
- озелененных территорий специального назначения (территории вдоль автомобильных дорог, улиц).

Благоустройство и озеленение необходимо выполнить после завершения застройки и инженерной подготовки территории.

В результате проектных решений предусматривается озеленение и благоустройство около 35 % территории от общей площади в границах проекта планировки. Необходимо предусмотреть озеленение санитарно-защитных зон на проектируемой территории и посадку деревьев вдоль пешеходных аллей и автомобильных дорог.

### 1.7 Мероприятия по санитарной очистке территории

Размещение контейнерных площадок в количестве 7 штук (размер и количество площадок могут быть уточнены на следующих стадиях проектирования).

### 1.8 Охрана окружающей среды

Перечень объектов, оказывающих негативное воздействие (при их размещении), представлен в таблице 1.

Таблица 1

Перечень объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (при их размещении) и мероприятия по уменьшению их негативного воздействия

Последовательность выполнения мероприятия	Наименование, местоположение объекта	Размер ограничения, м	Мероприятие
В течении расчетного срока	Многоуровневый гаражный комплекс	15	Установление СЗЗ от проектируемого объекта
В течении расчетного срока	Гаражи Индивидуального транспорта	15	Установление СЗЗ от существующего объекта

### 1.9 Гражданская оборона и чрезвычайные ситуации

Для обеспечения пожарной охраны в границах проекта планировки предусматривается использование пожарного депо мощностью 6 автомобилей, расположенного к востоку от проектируемой территории по адресу ул. Советская, 1

**2 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

Застройка планировочного квартала 02:02:02 предусмотрена с постепенным освоением территории с учетом последовательного осуществления следующих мероприятий:

- 1) проведение комплекса работ по сносу зданий и подготовке площадки для строительства;
- 2) разработка проектной документации по планировке территории;
- 3) проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет;
- 4) оформление правоустанавливающих документов на сформированные земельные участки для строительства объектов капитального строительства;
- 5) получение разрешения на строительство объектов капитального строительства;
- 6) подготовительные работы по строительству объектов капитального строительства;
- 7) строительство объектов капитального строительства;
- 8) получение разрешения на ввод объектов капитального строительства;
- 9) постановка на кадастровый учет объектов капитального строительства, ввод в эксплуатацию.