



ЛЕНГИПРОГОР

ООО "ЛЕНГИПРОГОР"

ПРОЕКТ

**Материалы по обоснованию
внесения изменений в генеральный план
города Салехарда**

2021 г.

Зоны производственного и коммунально-складского назначения равномерно распределены по всей территории города, находится в непосредственной близости к жилой застройке и оказывает негативное воздействие на окружающую среду. Вдоль берега реки Полуи располагаются речные порты, по ул.Полуйский проезд Новый речной вокзал.

Функциональное зонирование за границами населенных пунктов

В северном направлении, за границами города Салехард, расположены ДНТ «Удача-2» и ДНТ «Надежда».

Территории сельскохозяйственного назначения

В южном направлении от границы города Салехард расположено несколько участков земель сельскохозяйственного назначения.

Территории производственного и специального назначения представлены:

- территории производственного назначения располагаются в южном направлении за границами города, представлены преимущественно песчаными карьерами.

- территории специального назначения располагаются в южном направлении за границами города, представлены зоной складирования и захоронения отходов.

Территории лесов отсутствуют в непосредственной близости от границ города Салехард. Территория пос. Пельвож со всех сторон граничит с землями лесного фонда. Также несколько участков лесного фонда расположены в южной части городского округа.

Территории объектов транспортной инфраструктуры представлены территориями аэропорта «Салехард», расположенного в северном направлении от города

3.3.2 Перспективы организации территории

Предложения по функциональному зонированию представлены на карте функциональных зон, выполненной в масштабе 1:10 000 для города Салехард, в масштабе 1:5 000 для пос. Пельвож.

Развитие пространственной структуры территории направлено на:

- создание благоприятной среды жизнедеятельности человека;
- оптимальное использование территориального потенциала с учетом сохранения и дальнейшего развития сложившейся планировочной структуры;
- повышение уровня инвестиционной привлекательности за счет развития инфраструктуры.

Проект разработан с учетом:

- существующих транспортной и инженерной инфраструктур,
- границ смежных земельных участков,
- зон с особыми условиями использования территории (охранных зон; водоохранной зоны).

Генеральным планом предлагается условное разделение территории города Салехард на расчетно-градостроительные районы (далее РГР):

- РГР «Центр»;
- РГР «Правый берег»;

- зоной сельскохозяйственных угодий;
- зоной садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан;
- производственной зоной сельскохозяйственных предприятий
- иной зоной сельскохозяйственного назначения.

Зона сельскохозяйственных угодий занимает незначительную часть территории городского округа и представлена пашнями, пастбищами, сенокосами.

Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан представлена ДНТ «Удача-2», ДНТ «Надежда»

Производственная зона сельскохозяйственных предприятий представлена тепличным комплексом, цехом по переработке молока.

Иная зона сельскохозяйственного назначения включает участки, предоставленные для ведения крестьянских фермерских хозяйств.

Зоны рекреационного назначения включают:

- планируемую зону озелененных территорий общего пользования - набережную вдоль реки Шайтанка, парки, скверы, бульвары на территории населенных пунктов;
- планируемые туристические базы отдыха;
- планируемую лыжную базу.

Зоны лесов останутся без изменений.

Зоны специального назначения включают:

- действующие и планируемое гражданские кладбища;
- зону складирования и захоронения отходов.

В основу решений территориального развития положено дальнейшее расширение и развитие функций городского округа как базового центра, крупного транспортного узла, центра подготовки кадров, организационно-делового, социально-культурного центра Ямало-Ненецкого автономного округа.

В основу Генерального плана положены градостроительные принципы, значимые для устойчивого функционирования северного города:

- формирование максимально компактного городского образования;
- усиление взаимосвязи северной и южной частей города;
- создание современной комфортной среды обитания путем последовательной регенерации территорий сложившейся жилой застройки, планомерного сноса ветхого и инвентарного жилья и строительство нового;
- строительство нового жилья на свободной от застройки территории;
- повышение плотности застройки, что позволит при определенных планировочных приёмах в суровых климатических условиях добиться ветро - и снегозащиты;
- размещение территорий транспортной инфраструктуры для организации хранения автомобилей;

- рекультивация освобождаемых от застройки территорий, пустырей;
- организация общественных подцентров, за счет формирования комплексных центров обслуживания;
- усиления деловых функций города;
- организации лесопарковых территорий, приближенных к жилой части города с максимальным их использованием, сопряженным с охраной природного ландшафта;
- размещение производственных объектов в пределах сформированных производственных зон за счёт упорядочения использования земельных участков;
- определение свободных от застройки территорий для размещения промышленных предприятий, подлежащих выносу, и новых производственных объектов;
- формирование комплексной инфраструктуры городского округа, отвечающего современным требованиям, установленным действующим законодательством.

3.3.3 Предложения по изменению (установлению) границ населенных пунктов

Границы города Салехард и поселка Пельвож утверждены решением городской думы города Салехард Ямало-Ненецкого Автономного округа от 29 апреля 2020 года № 37 «Об утверждении генерального плана города Салехарда» (с изменениями на 21.07.2020).

При этом решение городской думы города Салехард Ямало-Ненецкого Автономного округа от 29 апреля 2020 года № 37 признано недействительным.

- в части не включения в границы населенного пункта город Салехард территории в границах ранее существовавшего земельного участка с кадастровым номером 89:08:070101:255 (в соответствии с Апелляционным определением №66а-745/2021 от 06.06.2021 года);
- в части не включения в границы населенного пункта город Салехард территории в границах ранее существовавшего земельного участка с кадастровым номером 89:08:070101:226 (в соответствии с Апелляционным определением).

Проектными решениями настоящего проекта предусматривается изменение границ города Салехард за счет исключения из границы города:

- территория НТСН «Надежда» и НТСН «Север»;
- реконструируемых участков магистрального Газопровода в зонах переустройства существующего Газопровода ПАО «Газпром» (газопровод-отвод к г. Салехард, Лабитнанги, Харп (участок 302,8 км, DN700) и газопровод -отвод к ГРС п.Салехард (участок 3,8 км, DN200)) в месте пересечения трассы ОКС федерального значения «Инфраструктура железнодорожного транспорта общего пользования «Обская-Салехард-Надым» в рамках проведения работ, включая зону минимально допустимых расстояний от оси реконструируемого участка газопровода до нормируемых объектов (см.Приложение).

части участка 89:08:010304:3425, пересекаемого существующей границей г.Салехард

Таблица 3.3.3-1 Перечень исключаемых из границы г.Салехард земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер участка	Существующая категория земель	Площадь участка	Перевод в категорию земель, цели планируемого использования (функциональное зонирование)
1	Часть участка 89:08:010304:3425, пересекаемая оуи границами н.п.	Земли промышленности	1,5 га	Не требуется
2	Неразмешенные участки в местах переустройства существующего газопровода ПАО «Газпром»	Земли населенных пунктов	93,0 га	Требуется выделение земельных участков Земли промышленности... Иные зоны
3	89:08:010301:1761	Земли населенных пунктов	2,0 га	Земли промышленности...
4	1277 земельных участков ИТСН «Належда» и ИТСН «Север»	Земли сельскохозяйственного назначения	117,8 га	Коммунально-складская зона Не требуется перевод категории земель.

Проектными решениями изменение границ поселка Пельвож не предусматривается. Отмечается, что в соответствии с Приказом Департамента природно-ресурсного регулирования, лесных отношений и развития нефтегазового комплекса ЯНАО №1415 от 20.12.2012 г. «О включении земельных участков категории земель лесного фонда в границы населенного пункта и изменения вида разрешенного использования этих участков» часть земель лесного фонда была включена в границы населенного пункта, в соответствии с этим необходимо внести изменения в лесной реестр ЯНАО.

Также необходимо привести в соответствие данные ЕГРН в части категории и адреса участков:

– 89:08:070101:25 – необходимо уточнение границ участка по границам муниципального образования, на данный момент он частично расположен за границами муниципального образования город Салехард.

– 89:08:070101:211/89:02:020503:393 – по данному участку в ЕГРН содержатся двойные сведения – отнесение его к землям населенного пункта, г.Салехард, а также к землям лесного фонда по адресу р-н Приуральский, Ямальское лесничество, Приуральское участковое лесничество. При этом участок фактически находится за границами муниципального образования город Салехард. Необходимо устранение двойного учета, и отнесение этого участка к землям лесного фонда в границах Приуральского района.

¹ Полный перечень земельных участков представлен в Приложении к Материалам по обоснованию внесения изменений в генеральный план города Салехарда