*проект*



Проект планировки

**ХМАО - ЮГРА**

**городской округ город Югорск**

**район Югорск**

**жилой микрорайоны**

**«16-ый» и «16-ый А»**

**Книга 1. Положения о размещении объектов капитального строительства**

Екатеринбург

2014

**Положения о размещении объектов капитального строительства**

Заказчик: Департамент муниципальной собственности и градостроительства Администрации города Югорска

Договор: *Муниципальный контракт от 13 июня 2013 г.*

*№ 0187300005813000173-0057203-03*

Исполнитель: *ЗАО «Проектно–изыскательский институт Гео»*

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Введение 4](#_Toc405037671)

[Статья 1. Объекты жилого фонда 4](#_Toc405037672)

[Статья 2. Система социально-бытового обслуживания территории 5](#_Toc405037673)

[Статья 3. Система транспортного обеспечения и инженерной подготовки территории 5](#_Toc405037674)

[Статья 4. Система инженерного обеспечения территории 6](#_Toc405037675)

[Статья 5. Сводный перечень планируемых зон строительства и их параметры 7](#_Toc405037676)

[Статья 6. Объекты капитального строительства местного значения, размещаемые на территории 8](#_Toc405037677)

[Статья 7. Инвестиционные объекты, размещаемые на территории 9](#_Toc405037678)

[Статья 8. Основные технико-экономические показатели 10](#_Toc405037679)

Введение

Проект планировки 16-го и 16-го «А» микрорайонов разработан в целях:

* обеспечения нормативных условий для жизнедеятельности населения, проживающего на территории данного микрорайона;
* повышения эффективности использования территорий города Югорска, относящихся к категории земель «земли населенных пунктов»;
* выполнения требований нормативов градостроительного проектирования ХМАО - Югры по 100% обеспечению к 2020 году жилого фонда централизованным водоснабжением и водоотведением;
* обеспечения условий для комфортного и безопасного проживания населения в данной части территории города.

Сроки реализации проекта планировки: 2014-2035 гг.

Границы жилого района: на севере – ул. Славянская, на востоке – ул. Бажова, на юге – ул. Железнодорожная, на западе – ул. Новослободская и ул. Торговая.

Площадь жилых микрорайонов: 82,07 га.

Расчетная численность населения: 1044 человека.

Количество семей: 348. Все население микрорайона проживает в индивидуальной и блокированной усадебной жилой застройке.

Количество жилых домов: 323 индивидуальных усадебных и блокированных жилых домов.

Проектом планировки предполагается:

* строительство 15-ти индивидуальных домов;
* 100 % обеспечение территории жилого микрорайона системами инженерного обеспечения объектов капитального строительства: электроснабжением, водоснабжением, водоотведением, газоснабжением, теплоснабжением, горячим водоснабжением, стационарной связью;
* обеспечение территории системами, обеспечивающими сбор и очистку ливневых стоков.

Результаты разработки проекта планировки и его основные технико-экономические показатели представлены в статьях 1-8 настоящего Положения о размещении объектов капитального строительства.

Статья 1. Объекты жилого фонда

Жилой фонд 16-го и 16-го «А» микрорайонов предусмотрено сформировать за счет строительства 15-ти индивидуальных усадебных домов и сохранения существующих жилых домов.

Общая площадь нового жилищного строительства – 3000,0 м2.

Параметры и характеристика объектов нового жилищного строительства представлена в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Типы застройки** | **Ед. изм.** | **Параметры** |
| 1. | Усадебные жилые дома: |  |  |
|  | количество домов | ед. | 15 |
|  | средняя площадь жилого дома | м2 | 200 |
| 2. | Многоквартирные жилые дома |  |  |
|  | количество домов | ед. | - |
|  | общее кол-во квартир | ед. | - |

Статья 2. Система социально-бытового обслуживания территории

Население жилого микрорайона предусмотрено обеспечить объектами социально-бытового обслуживания, расположенными в границах территории жилого района, перечень которых приведен в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Типы объектов** | **Ед. изм.** | **Параметры** |
| Дошкольное образовательное учреждение | мест | 1 х 180 |
| Магазин смешанного ассортимента товаров | м2 торг. площади | 1 х 200,0 |
| Предприятие бытовых услуг | раб. мест | 1 х 3 |
| Предприятие общественного питания | посад. мест | 1 х 43 |
| Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 2000,0 |
| Спортивный зал | м2 общей площади | 1 х 583,76 |

Предприятия общественного питания, бытовых услуг и объект торговли предлагается разместить в одном проектируемом здании.

Общеобразовательные услуги население микрорайона будет получать за границами проектируемой территории: в проектируемых объектах 17-го микрорайона.

Статья 3. Система транспортного обеспечения и инженерной подготовки территории

На территории жилого микрорайона предусмотрено создание системы транспортного обеспечения объектов капитального строительства и системы инженерной подготовки территории.

Система транспортного обеспечения территории предполагает строительство и реконструкцию сооружений, указанных в таблице 3.

Таблица 3

| **Типы сооружений** | **Ед. изм.** | **Параметры** |
| --- | --- | --- |
| Автодороги, в том числе:  | км | 12,89 |
| с шириной дорожного полотна – 21,0 м | км | 2,86 |
| с шириной дорожного полотна – 6,0 м | км | 7,31 |
| с шириной дорожного полотна – 5,5-6 м | км | 2,72 |
| Общее количество машино/мест на парковках при общественно-деловых объектах | ед. | 51 |
| Остановочный комплекс общественного транспорта | объект | 8 |
| Путепровод через железную дорогу | Объект | 1 |

Система инженерной подготовки территории предполагает строительство открытых и закрытых систем ливневой канализации с последующим сбросом ливневых стоков в систему сбора хозяйственно-бытовых стоков. Перечень сооружений указан в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Типы сооружений** | **Ед. изм.** | **Параметры** |
| Дренажные сети (лотки) | км | 15,304 |
| Водоотводные трубы  |
| Водопропускные трубы |
| Канализационная насосная станция ливневая | объект | 4 |
| Колодец гашения напора | объект | 3 |

Статья 4. Система инженерного обеспечения территории

На территории жилого микрорайона предусмотрено создание следующих систем инженерного обеспечения объектов капитального строительства: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение, горячее водоснабжение, связь стационарная.

Распределение видов систем инженерного обеспечения по типам представлено в таблице 5.

Таблица 5

| **№****п/п** | **Виды систем инженерного обеспечения** | **Объекты капитального строительства** |
| --- | --- | --- |
| **индивидуальные жилые дома усадебного типа** | **Объекты социально-бытового обслуживания** |
| 1 | Электроснабжение | централизованное | централизованное |
| 2 | Водоснабжение (холодная вода) | централизованное | централизованное |
| 3 | Водоснабжение (горячая вода) | децентрализованное | децентрализованное/ централизованное |
| 4 | Водоотведение | централизованное | централизованное |
| 5 | Газоснабжение | централизованное | централизованное |
| 6 | Теплоснабжение | децентрализованное | децентрализованное/ централизованное |
| 7 | Связь стационарная | централизованная | централизованная |

На территории жилого микрорайона предусмотрено строительство инженерных сооружений, перечень которых приведен в таблице 6.

Таблица 6

| **№ п/п** | **Перечень инженерных сооружений** | **Ед.изм.** | **Параметры** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | *Система «Электроснабжение»* (новое строительство): | км | 6,815 |
| 1.1 | - ВЛ 10 кВ кабельные  | км | 1,912 |
| 1.2 | - ВЛ 0,4 кВ кабельные  | км | 1,493 |
| 1.3 | - ВЛ 0,4 кВ воздушные | км | 3,410 |
| 2 | *Система «Водоснабжение» (холодная вода)* |  |  |
| 2.1 | - водопровод (новое строительство) | км | 9,054 |
| 3 | *Система «Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков»*  |  |  |
| 3.1 | - напорный коллектор: | км | 3,439 |
|  | - реконструкция | км | 0,148 |
|  | - новое строительство | км | 3,291 |
| 3.2 | - самотечный коллектор (новое строительство) | км | 7,318 |
| 3.3 | - канализационная насосная станция (КНС) | объект | 1 |
| 4 | *Связь* |  |  |
| 4.1 | - линии связи (новое строительство) | км | 17,581 |
| 5 | *Газоснабжение*  |  |  |
| 5.1 | -газопровод, в т.ч.: | км | 2,071 |
|  | - подземный, низкого давления (новое строительство) | км | 1,474 |
|  | - подземный, среднего давления, в т.ч.: | км | 0,597 |
|  | - реконструкция | км | 0,261 |
|  | - новое строительство | км | 0,336 |
| 6 | *Теплоснабжение и горячее водоснабжение* |  |  |
| 6.1 | - теплопроводы и водопроводы (3-х трубная система), новое строительство | км | 0,337 |
| 6.2 | Котельная | Гкал/час | 0,092 |

Статья 5. Сводный перечень планируемых зон строительства и их параметры

Перечень планируемых зон строительства, а также сведения об их параметрах представлены в таблице 7.

Таблица 7

| **Наименование и назначение зоны**  | **Параметры зон**  | **Параметры объектов** |
| --- | --- | --- |
| **Площадь зоны, га** | **Плотность**  | **Ед. изм.** | **Показа-тель** |
| **м2****общ.S/ га** | **чел./га** |
| *Зона размещения усадебной жилой застройки, предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, а также:* | 42,95 | 1226,4 | 24,3 | домов | 323\* |
| м2 | 52673,2\* |
| - объекта торговли\*\* | - | - | м2 торг. площади | 1 х 160  |
| *Общественно-деловая зона, предназначена для размещения:* | 3,35 | - | - |  |  |
| - объекта торговли | м2 торг. площади | 1 х 200 |
| - предприятия общественного питания | посад. мест | 1 х 43 |
| - предприятия бытовых услуг | раб. мест | 1 х 3 |
| - плоскостных спортивных сооружений | м2 | 2000 |
| - дошкольного образовательного учреждения | мест | 1 х 180 |
| - спортивного зала | м2 общей площади | 1 х 583,76 |
| - гостиницы\*\* | мест | 1 х 8 |
| - котельной | Гкал/час | 0,092 |
| - КНС ливневой канализации | - | - | объект | 1 |
| *Зона инженерной и транспортной инфраструктуры, предназначена для размещения:* | 0,27 | - | - |  |  |
| - ГРП\*\* | - | - | объект | 1 |
| - трансформаторной подстанции\*\* | - | - | объект | 2 |
| - КНС ливневой канализации | - | - | объект | 1 |
| *Зона размещения древесно-кустарниковой растительности* | 1,28 | - | - |  |  |
| *Зона общего пользования, предназначена для размещения:* | 34,22 | - | - |  |  |
| - автодорог  | км | 12,89 |
| - дренажных сетей (лотки) | км | 15,304 |
| - водоотводных труб  |
| - водопропускных труб |
| - КНС ливневой канализации | объект | 2 |
| - КГН ливневой канализации | - | - | объект | 3 |
| -путепровода | - | - | объект | 1 |

**Примечание**: \* – показатель указан с учетом 308 сохраняемых жилых домов, размещенных в указанной зоне.

\*\* – объект, существующий и планируемый к сохранению.

Статья 6. Объекты капитального строительства местного значения, размещаемые на территории

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения или реконструкции объектов местного значения жилого микрорайона представлены в таблице 8.

Таблица 8

| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Единицы измерения** | **Параметры объектов** | **Зоны ограничений, м** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | ***Объекты транспортной инфраструктуры и инженерной подготовки территории***  |  |  |  |
|  | автодороги | км | 12,89 | - |
|  | сети ливневой канализации | км | 15,304 | - |
|  | КНС ливневая | объект | 4 | 15 |
|  | КГН ливневой | объект | 3 | - |
|  | Остановочный комплекс | объект | 8 | - |
| 2 | ***Объекты инженерной инфраструктуры*** |  |  |  |
| 2.1 | *Системы электроснабжения* |  |  |  |
|  | Сети электроснабжения, в том числе: | км | 6,815 |  |
|  | - ВЛ 10 кВ кабельные | км | 1,912 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ кабельные | км | 1,493 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ воздушные | км | 3,410 | 2 |
| 2.2 | *Системы водоснабжения* |  |  |  |
|  | Водопроводы  | км | 9,054 | - |
| 2.3 | *Системы водоотведения хозяйственно-бытовой канализации* |  |  |  |
|  | Сети водоотведения, в том числе: | км | 10,757 | - |
|  | -напорный коллектор | км | 3,439 | - |
|  | - самотечный коллектор | км | 7,318 | - |
|  | -канализационная насосная станция | объект | 1 | 15 |
| 2.4 | *Системы газоснабжения* |  |  |  |
|  | Сети газоснабжения, в том числе: | км | 2,071 |  |
|  | - низкого давления | км | 1,474 | - |
|  | - среднего давления | км | 0,597 | 4 |
| 2.5 | *Системы связи* |  |  |  |
|  | Линии связи | км | 17,581 | 2\* |
| 3. | ***Объекты социальной инфраструктуры*** |  |  |  |
|  | Дошкольное образовательное учреждение | мест | 1 х 180 | - |
|  | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 2000,0 | - |

**Примечание**: \* – зона с особыми условиями устанавливается для подземных кабельных сетей.

Статья 7. Инвестиционные объекты, размещаемые на территории

Перечень и параметры, предлагаемых к размещению инвестиционных объектов, представлены в таблице 9.

Перечень инвестиционных объектов

Таблица 9

| **Наименование объекта** | **Единицы** | **Параметры** | **Сроки освоения** |
| --- | --- | --- | --- |
| Магазин смешанного ассортимента товаров | S, м2т.пл. | 1 х 200,0 | 2014-2035 |
| Предприятие общественного питания | посад. мест | 1 х 43 | 2014-2035 |
| Предприятие бытовых услуг | р.мест | 1 х 3 | 2014-2035 |
| Спортивный комплекс | м2 общей площади | 1 х 583,76 | 2014-2035 |

Местоположение инвестиционных объектов указано на чертеже «Функциональные зоны».

Статья 8. Основные технико-экономические показатели

Таблица 10

| **№ п/п** | **Наименование показателя** | **Ед. изм.** | **Современное состояние** | **Проектное предложение** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **Территории** |  |  |  |
| 1.1 | Общая площадь земель в границах территории проекта планировки  | га | 82,07 | 82,07 |
| 1.2 | Зона размещения жилой застройки, в том числе: | га | 42,69 | 42,95 |
| *%* | 52,01 | 100 |
| 1.2.1 | Зона размещения усадебной жилой застройки | га | 41,17 | 42,95 |
| *%* | 50,16 | 100 |
| 1.2.2 | Зона размещения секционной жилой застройки | га | 1,52 | - |
| *%* | 1,85 | - |
| 1.3 | Общественно-деловая зона | га | 1,37 | 3,35 |
| *%* | 1,67 | 4,08 |
| 1.4 | Зона производственного использования | га | 0,60 | - |
| *%* | 0,74 | - |
| 1.5 | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры | га | 1,85 | 0,27 |
| *%* | 2,25 | 0,33 |
| 1.6 | Зона сельскохозяйственного использования | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.7 | Зона рекреационного назначения | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.8 | Зона озеленения специального назначения | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.9 | Зона размещения древесно-кустарниковой растительности | га | 5,01 | 1,28 |
| *%* | 6,10 | 1,56 |
| 1.10 | Зона общего пользования | га | 30,55 | 34,22 |
| *%* | 37,23 | 41,70 |
| **2.** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | общая численность постоянного населения:, в том числе | Чел. | 999 | 1044 |
| % роста | - | 4,5 |
| 2.1.1 | численность населения, проживающего в индивидуальной жилой застройке | Чел. | 999 | 1044 |
| % | 100 | 100 |
| 2.1.2 | численность населения, проживающего в секционной жилой застройке | Чел. | - | - |
| % | - | - |
| 2.2 | плотность населения  | чел \ га | 24,3 | 24,3 |
| **3.** | **Жилой фонд**  |  |  |  |
| 3.1. | Общая площадь жилого фонда | м2 | 49673,2 | 52673,2 |
| 3.2 | Средняя обеспеченность населения жилым фондом | м2\чел. | 49,7 | 50,4 |
| 3.3 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | 49673,2 | 52673,2 |
| %  | 100 | 100 |
| 3.4 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| 3.5 | Объем нового жилищного строительства, в том числе по типу | м2 | - | 3000 |
| 3.5.1 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | - | 3000 |
| % | - | 100 |
| 3.5.2 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| **4.** | **Объекты социально-бытового обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детские сады | мест | - | 180 |
| *%* | - | более 100 |
| 4.2 | Общеобразовательные учреждения\* | учащихся | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.3 | Учреждения дополнительного образования\* | мест | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.4 | Магазины продовольственные | м2 торг. пл. | 192,6 | 166,7 |
| *%* | более 100 | более 100 |
| 4.5 | Магазины непродовольственные | м2 торг. пл. | 190,0 | 256,7 |
| *%* | 92,3 | более 100 |
| 4.6 | Предприятия общественного питания | посад.мест | 30 | 43 |
| % | 71,4 | 100 |
| 4.7 | Предприятия бытовых услуг | раб. место | - | 3 |
| *%* | - | 100 |
| 4.8 | Бани\* | помывоч. место | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.9 | Гостиницы | место | 8 | 8 |
| *%* | более 100 | 100 |
| 4.10 | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | - | 2000 |
| *%* | - | более 100 |
| 4.11 | Спортивные залы | м2 общей площади  | - | 583,76 |
| *%* | - | более 100 |
| **5.** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность магистральных улиц  | км | 3,317 | 2,86 |
| 5.2 | Протяженность улиц и проездов, в т. ч. | км | 11,36 | 12,85 |
| 5.2.1 | С твердым покрытием | км | 3,317 | 12,85 |
| *%* | 29,2 | 100 |
| 5.2.2 | С улучшенным грунтовым покрытием | км | - | - |
| *%* | - | - |
| 5.2.3 | Грунтовые | км | 8,043 | - |
| *%* | 70,8 | - |
| 5.3 | Плотность магистральных автодорог | км / км2 | 4,04 | 3,5 |
| *% к норме* | 183,6 | 159,1 |
| 5.4 | Количество транспортных развязок в разных уровнях | Ед. | 0 | 0 |
| 5.5 | Количество транспортных сооружений | Ед. | 0 | 1 |
| 5.6 | Уровень автомобилизации (легковые машины)\*\* | Авт/ 1000жит. | 356,4 | 400 |
| *% к норме* | 101,8 | 100 |
| **6.** | **Инженерная инфраструктура и благоустройство территории** |  |  |  |
| **6.1.** | **Электроснабжение**  |  |  |  |
| 6.1.1 | Электропотребление  | тыс.кВтч/год | - | 1827,0 |
| 6.1.2 | Потребление на человека  | кВтч/ год | - | 1750 |
| 6.1.3 | Общая протяженность ЛЭП:  | км | 22,275 | 25,499 |
| 6.1.3.1 | ЛЭП 10 кВ | км | 2,714 | 3,714 |
| 6.1.3.2 | ЛЭП 0,4 кВ | км | 18,723 | 21,785 |
| 6.1.3.3 | ЛЭП 110 кВ | км | 0,838 | 0 |
| **6.2.** | **Водоснабжение** |  |  |  |
| 6.2.1 | Водопотребление | м3/сут | - | 205,668 |
| 6.2.2 | Среднесуточное потребление на 1 человека | л/сут | - | 155 |
| 6.2.3. | Общая протяженность разводящих водопроводных сетей  | км | 8,123 | 17,177 |
| **6.3.** | **Водоотведение** |  |  |  |
| 6.3.1 | Хозяйственно-бытовые стоки | м3/сут. | - | 169,91 |
| 6.3.2 | Общая протяженность канализационных сетей | км | 7,818 | 17,815 |
| **6.4.** | **Теплоснабжение** |  |  |  |
| 6.4.1 | Теплопотребление | Гкал/ год  | 0 | 806,4 |
| 6.4.2 | Протяженность сетей | км | 0 | 0,337 |
| 6.4.3 | Производительность централизованных источников тепла | Гкал/ час  | 0 | 0,092 |
| **6.5.** | **Газоснабжение** |  |  |  |
| 6.5.1 | Потребление газа | млн.м3/год | - | 2,137 |
| 6.5.3 | Протяженность сетей газопровода  | км | 18,662 | 20,469 |
| **6.6.** | **Связь** |  |  |  |
| 6.6.1 | Охват населения телевизионным вещанием | *%* | *100* | *100* |
| 6.6.2 | Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования | номеров | 0 | 348 |
| 6.6.3 | Обеспеченность | *%* | *0* | *100* |
| 6.6.4 | Протяженность линий связи | км | 0 | 17,581 |

**Примечание**: **\* –** данным видом услуг население обслуживается в учреждениях, размещенных в других районах города, с учетом нормативного радиуса доступности;

**\*\* -** показатель принят с учетом всего населения городского округа г. Югорск.