*проект*



Проект планировки

**ХМАО - ЮГРА**

**городской округ Югорск**

**город Югорск**

**микрорайон «2-ой»**

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

Екатеринбург

2014

**Положения о размещении объектов капитального строительства**

Заказчик: Администрация городского округа Югорск

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

*№ 0187300005813000173-0057203-03*

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Введение 4](#_Toc394504193)

[Статья 1. Объекты жилого фонда 4](#_Toc394504194)

[Статья 2. Система социально-бытового обслуживания территории 5](#_Toc394504195)

[Статья 3. Система транспортного обеспечения и инженерной подготовки территории 5](#_Toc394504196)

[Статья 4. Система инженерного обеспечения территории 6](#_Toc394504197)

[Статья 5. Сводный перечень планируемых зон строительства и их параметры 7](#_Toc394504198)

[Статья 6. Объекты капитального строительства местного значения, размещаемые на территории 8](#_Toc394504199)

[Статья 7. Инвестиционные объекты, размещаемые на территории 9](#_Toc394504200)

[Статья 8. Основные технико-экономические показатели 9](#_Toc394504201)

Введение

Проект планировки 2-го жилого микрорайона 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. Никольская, на востоке – ул. Студенческая, на юге – ул. Сахарова, на западе – ул. Арантурская.

Площадь жилого микрорайона: 42,28 га.

Расчетная численность населения: 453 человека.

Количество семей: 151. Все население микрорайона проживает в индивидуальной усадебной и блокированной жилой застройке.

Количество жилых домов: 150 индивидуальных усадебных и блокированных жилых домов.

Проектом планировки предполагается:

* строительство 3 индивидуальных домов;
* 100 % обеспечение территории жилого района 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 2-го микрорайона предусмотрено сформировать за счет строительства 3 индивидуальных усадебных домов и сохранения существующих жилых домов.

Общая площадь нового жилищного строительства – 600,0 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. | 3 |
|  | 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** |
| Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 4061,1 |

Строительство спортивного комплекса не предусмотрено ввиду нахождения спортивного зала 3-го микрорайона, а также строящегося физкультурно-спортивного учреждения 6-го микрорайона в радиусе доступности от проектируемой территории.

Образовательные услуги, услуги объектов общественного питания и бытовых услуг население микрорайона также будет получать за границами проектируемой территории: в радиус доступности попадают проектируемая общеобразовательная школа в 6-ом микрорайоне, предприятие общественного питания 4-го микрорайона и художественно-эстетическая школа (1-ый микрорайон).

Потребность населения в предприятиях бытовых услуг и в дошкольных учреждениях учтена при проектировании объектов данного назначения в 4-ом микрорайоне.

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 | 6,53 |
| с шириной дорожного полотна – 21,0 м | км | 1,02 |
| с шириной дорожного полотна – 14,0 м | км | - |
| с шириной дорожного полотна – 6,0 м | км | 4,39 |
| с шириной дорожного полотна – 2,5; 5,5 м | км | 1,12 |
| Общее количество машино/мест на парковках при общественно-деловых объектах | ед. | 43 |
| Остановочный пункт общественного транспорта | объект | 4 |

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 | 7,046 |
| Водоотводные трубы |
| Водопропускные трубы |
| Канализационная насосная станция ливневая | объект | 2 |
| Колодец гашения напора | объект | 2 |

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 |
| 4 | Водоотведение | централизованное | централизованное |
| 5 | Газоснабжение | централизованное | централизованное |
| 6 | Теплоснабжение | децентрализованное | децентрализованное |
| 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 | 6,769 |
| 1.1 | - ВЛ 110 кВ кабельные | км | 0,175 |
| 1.2 | - ВЛ 10 кВ кабельные | км | 3,267 |
| 1.3 | - ВЛ 0,4 кВ кабельные | км | 0,096 |
| 1.4 | - ВЛ 0,4 кВ воздушные | км | 3,231 |
| 2 | *Система «Водоснабжение» (холодная вода)* |  |  |
| 2.1 | - водопровод, в т.ч.: | км | 8,162 |
|  | - реконструкция | км | 0,444 |
|  | - новое строительство | км | 7,718 |
| 3 | *Система «Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков»* |  |  |
| 3.1 | - напорный коллектор: | км | 3,419 |
|  | - реконструкция | км | 0,899 |
|  | - новое строительство | км | 2,52 |
| 3.2 | - самотечный коллектор (новое строительство) | км | 6,8 |
| 3.3 | - канализационная насосная станция (КНС) | объект | 1 |
| 4 | *Связь* |  |  |
| 4.1 | - линии связи (новое строительство) | км | 5,855 |
| 5 | *Газоснабжение (новое строительство)* |  |  |
| 5.1 | -газопровод, в т.ч: | км | 0,958 |
|  | - наземный, низкого давления | км | 0,857 |
|  | - подземный, низкого давления | км | 0,093 |
|  | - подземный, среднего давления | км | 0,008 |

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:* | 23,48 | 1188,9 | 19,3 | домов | 150\* |
| м2 | 27914,7\* |
| - Частных объектов здравоохранения\*\* | - | - | посещ. в смену | 1 х 5  1 х 6 |
| - Объектов торговли\*\* | - | - | м2 торг. площади | 1 х 40,0 1 х 72,2 1 х 34,0 |
| *Общественно-деловая зона, предназначена для размещения:* | 0,45 | - | - |  |  |
| - Объектов торговли\*\* | м2 торг. площади | 1 х 247,4 |
| *Зона инженерной и транспортной инфраструктуры, предназначена для размещения:* | 1,49 | - | - |  |  |
| - КНС | - | - | объект | 1 |
| - понизительной подстанции\*\* | - | - | объект | 1 |
| *Зона рекреационного назначения, предназначена для размещения бульваров и скверов, в том числе:* | 1,49 | - | - |  |  |
| - плоскостных спортивных сооружений | - | - | м2 | 4061,1 |
| *Зона озеленения специального назначения* | 0,17 | - | - |  |  |
| *Зона общего пользования, предназначена для размещения:* | 15,20 | - | - |  |  |
| - автодорог | км | 6,53 |
| - дренажных сетей (лотки) | км | 7,046 |
| - водоотводных труб |
| - водопропускных труб |
| - КНС ливневой канализации | объект | 2 |
| - КГН ливневой канализации | - | - | объект | 2 |

**Примечание**: \* – показатель указан с учетом 147 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 | 6,53 | - |
|  | сети ливневой канализации | км | 7,046 | - |
|  | КНС ливневая | объект | 2 | 15 |
|  | КГН ливневой | объект | 2 | - |
|  | Остановочный пункт | объект | 4 | - |
| 2 | ***Объекты инженерной инфраструктуры*** |  |  |  |
| 2.1 | *Системы электроснабжения* |  |  |  |
|  | Сети электроснабжения, в том числе: | км | 6,769 |  |
|  | - ВЛ 110 кВ кабельные | км | 0,175 | 1 |
|  | - ВЛ 10 кВ кабельные | км | 3,267 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ кабельные | км | 3,231 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ воздушные | км | 0,096 | 2 |
| 2.2 | *Системы водоснабжения* |  |  |  |
|  | Водопроводы | км | 8,162 | - |
| 2.3 | *Системы водоотведения хозяйственно-бытовой канализации* |  |  |  |
|  | Сети водоотведения, в том числе: | км | 10,219 | - |
|  | -напорный коллектор | км | 3,419 | - |
|  | - самотечный коллектор | км | 6,8 | - |
| 2.4 | *Системы газоснабжения* |  |  |  |
|  | Сети газоснабжения, в том числе: | км | 0,958 |  |
|  | - низкого давления | км | 0,95 | - |
|  | - среднего давления | км | 0,008 | 4 |
| 2.5 | *Системы связи* |  |  |  |
|  | Линии связи | км | 5,855 | 2\* |
| 3. | ***Объекты социальной инфраструктуры*** |  |  |  |
|  | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 4061,1 | - |

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

Статья 7. Инвестиционные объекты, размещаемые на территории

Предлагаемые к размещению инвестиционные объекты на проектируемой территории отсутствуют.

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 | 42,28 | 42,28 |
| 1.2 | Зона размещения жилой застройки, в том числе: | га | 22,33 | 23,48 |
| *%* | 52,81 | 55,53 |
| 1.2.1 | Зона размещения усадебной жилой застройки | га | 22,33 | 23,48 |
| *%* | 52,81 | 53,48 |
| 1.2.2 | Зона размещения секционной жилой застройки | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.3 | Общественно-деловая зона | га | 0,14 | 0,45 |
| *%* | 0,34 | 1,07 |
| 1.4 | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры | га | 0,69 | 1,49 |
| *%* | 1,64 | 3,52 |
| 1.5 | Зона рекреационного назначения | га | - | 1,49 |
| *%* | - | 3,52 |
| 1.6 | Зона озеленения специального назначения | га | - | 0,17 |
| *%* | - | 0,40 |
| 1.7 | Зона размещения древесно-кустарниковой растительности | га | 1,01 | - |
| *%* | 2,38 | - |
| 1.8 | Зона общего пользования | га | 18,11 | 15,20 |
| *%* | 42,83 | 35,96 |
| **2.** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | общая численность постоянного населения:, в том числе | Чел. | 444 | 453 |
| % роста | - | 2 |
| 2.1.1 | численность населения, проживающего в индивидуальной жилой застройке | Чел. | 444 | 453 |
| % | 100 | 100 |
| 2.1.2 | численность населения, проживающего в секционной жилой застройке | Чел. | - | - |
| % | - | - |
| 2.2 | плотность населения | чел / га | 19,9 | 19,3 |
| **3.** | **Жилой фонд** |  |  |  |
| 3.1. | Общая площадь жилого фонда | м2 | 27314,7 | 27914,7 |
| 3.2 | Средняя обеспеченность населения жилым фондом | м2/чел. | 61,5 | 61,6 |
| 3.3 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | 27314,7 | 27914,7 |
| % | 100 | 100 |
| 3.4 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| 3.5 | Объем нового жилищного строительства, в том числе по типу | м2 | - | 600 |
| 3.5.1 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | - | 600 |
| % | - | 100 |
| 3.5.2 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| **4.** | **Объекты социально-бытового обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детский сад\* | мест | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.2 | Общеобразовательное учреждение\* | *Учащихся* | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.3 | Учреждение дополнительного образования\* | *Учащихся* | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.4 | Магазины продовольственные | м2 торг. пл. | 146,3 | 146,3 |
| *%* | более 100 | более 100 |
| 4.5 | Магазины непродовольственные | м2 торг. пл. | 247,3 | 247,3 |
| *%* | более 100 | более 100 |
| 4.6 | Предприятия общественного питания\* | Посад.  мест | - | - |
| % | - | - |
| 4.7 | Учреждения культуры клубного типа\* | мест | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.8 | Предприятия бытовых услуг\* | раб.место | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.9 | Бани\* | помывоч. место | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.10 | Гостиницы\* | место | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.11 | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | - | 4061,1 |
| *%* | - | более 100 |
| 4.12 | Спортивные залы\* | м2 общей площади | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.13 | Аптеки\* | *объект* | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.14 | Отделения банка\* | операц. окно | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.15 | Центры социального обслуживания | *Объект* | 1 | 1 |
| *%* | 100 | 100 |
| **5.** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность магистральных улиц | км | 1,548 | 1,02 |
| 5.2 | Протяженность улиц и проездов, в т. ч. | км | 6,380 | 6,53 |
| 5.2.1 | С твердым покрытием | км | 2,426 | 6,53 |
| *%* | 38,02 | 100 |
| 5.2.2 | С улучшенным грунтовым покрытием | км | - | - |
| *%* | - | - |
| 5.2.3 | Грунтовые | км | 3,952 | - |
| *%* | 63,5 | - |
| 5.3 | Плотность магистральных автодорог | км / км2 | 3,6 | 2,4 |
| *% к норме* | 163,6 | 109,1 |
| 5.4 | Количество транспортных развязок в разных уровнях | Ед. | 0 | 0 |
| 5.5 | Количество транспортных сооружений | Ед. | 0 | 0 |
| 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** фактическое | тыс.кВтч/год | - | 792,75 |
| 6.1.2 | Потребление на человека | кВтч/ год | - | 1750 |
| 6.1.3 | Общая протяженность ЛЭП: | км | 18,196 | 17,296 |
| 6.1.3.1 | ЛЭП 10 кВ | км | 6,867 | 4,623 |
| 6.1.3.2 | ЛЭП 0,4 кВ | км | 11,16 | 12,498 |
| 6.1.3.3 | ЛЭП 110 кВ | км | 0,169 | 0,175 |
| **6.2.** | **Водоснабжение** |  |  |  |
| 6.2.1 | Водопотребление | м3/сут | - | 89,287 |
| 6.2.2 | Среднесуточное потребление на 1 человека | л/сут | - | 155 |
| 6.2.3. | Общая протяженность разводящих водопроводных сетей | км | 8,092 | 11,534 |
| **6.3.** | **Водоотведение** |  |  |  |
| 6.3.1 | Хозяйственно-бытовые стоки | м3/сут. | - | 73,771 |
| 6.3.2 | Общая протяженность канализационных сетей | км | 9,66 | 11,42 |
| **6.4.** | **Теплоснабжение** |  |  |  |
| 6.4.1 | Теплопотребление | Гкал/ год | - | - |
| 6.4.2 | Протяженность сетей | км | - | - |
| 6.4.3 | Производительность централизованных источников тепла | Гкал/ час | - | - |
| **6.5.** | **Газоснабжение** |  |  |  |
| 6.5.1 | Потребление газа | млн.м3  /год | - | 1,116 |
| 6.5.3 | Протяженность сетей газопровода | км | 7,729 | 8,672 |
| **6.6.** | **Связь** |  |  |  |
| 6.6.1 | Охват населения телевизионным вещанием | *%* | *100* | *100* |
| 6.6.2 | Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования | номеров | - | 151 |
| 6.6.3 | Обеспеченность | *%* | *-* | *100* |
| 6.6.4 | Протяженность линий связи | км | 4,59 | 9,899 |

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

**\*\* –** принят показатель в среднем по городу.