*проект*



**Совмещенный**

**проект планировки**

**ХМАО - ЮГРА**

**городской округ Югорск**

**город Югорск**

**жилой микрорайон «7-ой»**

**часть жилого микрорайона «5-ый»**

**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 13.06.2013 г. № 0187300005813000173-0057203-03*

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Введение 4](#_Toc390681864)

[Статья 1. Объекты жилого фонда 4](#_Toc390681865)

[Статья 2. Система социально-бытового обслуживания территории 5](#_Toc390681866)

[Статья 3. Система транспортного обеспечения и инженерной подготовки территории 6](#_Toc390681867)

[Статья 4. Система инженерного обеспечения территории 6](#_Toc390681868)

[Статья 5. Сводный перечень планируемых зон строительства и их параметры 8](#_Toc390681869)

[Статья 6. Объекты капитального строительства местного значения, размещаемые на территории 9](#_Toc390681870)

[Статья 7. Инвестиционные объекты, размещаемые на территории 9](#_Toc390681871)

[Статья 8. Основные технико-экономические показатели 10](#_Toc390681872)

Введение

Совмещенный проект планировки 7-го микрорайона и части 5-го микрорайона разработан в целях:

обеспечения нормативных условий для жизнедеятельности населения, проживающего на проектируемой территории;

повышения эффективности использования территорий города Югорска, относящихся к категории земель «земли населенных пунктов»;

выполнения требований нормативов градостроительного проектирования ХМАО - Югры по 90% обеспечению к 2020 году жилого фонда централизованным водоснабжением и 88 % обеспечению централизованным 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. Сахарова, на востоке – ул. Вавилова, на юге – ул. Южная, на западе – территория 5-го микрорайона.

Площадь территории, предназначенной для разработки проекта планировки, составляет 55,39 га.

Расчетная численность населения: 765 человек.

Количество семей: 255. Все население проектируемой территории проживает в индивидуальной усадебной жилой застройке.

Количество жилых домов: 254 индивидуальных жилых дома.

Проектом планировки предполагается:

строительство жилых домов усадебного типа;

100 % обеспечение территории жилого района системами инженерного обеспечения объектов капитального строительства: электроснабжением, водоснабжением, водоотведением, газоснабжением, теплоснабжением (индивидуальным и централированным), 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 территории проектирования предусмотрено сформировать за счет строительства 16 жилых домов усадебного типа.

Общая площадь нового жилищного строительства – 3200,0 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. | 16 |
|  | средняя площадь жилого дома | м2 | 200 |
| 2. | Многоквартирные жилые дома |  |  |
|  | количество домов | ед. | - |
|  | общее кол-во квартир | ед. | - |

Помимо этого, проектом планировки предлагается произвести ревалоризацию 29 жилых домов, выходящих за границы красных линий или границы кадастровых участков, по мере их физического износа, с сохранением площади объектов.

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** |
| Дошкольные образовательные учреждения | мест | 1 х 300 |
| Продовольственные магазины | м2торг.площади | 140,0 |
| Непродовольственные магазины | м2торг.площади | 160,0 |
| Предприятия бытовых услуг | раб. место | 10\* |
| Предприятие общественного питания | посад. место | 1 х 40 |
| Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 2511,0 |

**Примечание: \* -** в показателе учтена потребность населения микрорайона «7б» в объектах данного назначения.

Объекты торговли, предприятия общественного питания и бытовых услуг предлагается разместить в проектируемом многофункциональном общественном здании.

Строительство спортивного зала не предусмотрено ввиду нахождения физкультурно-спортивного комплекса с универсальным игровым залом 6-го микрорайона в радиусе доступности от проектируемой территории.

Общеобразовательные услуги и услуги дополнительного образования для детей население микрорайона также будет получать за границами проектируемой территории: в радиус доступности попадают общеобразовательная школа № 6 (на 760 учащихся), а также учреждение дополнительного образования для детей - ДЮСШ «Смена» (3-й микрорайон). Также предполагается комплексное развитие 18-го микрорайона, который граничит с территорией проектирования на юго-востоке, с учетом потребности жителей данного района в объектах социально-бытового обслуживания.

Статья 3. Система транспортного обеспечения и инженерной подготовки территории

На территории жилого района 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 | 10,32 |
| с шириной дорожного полотна – 21,0 м | км | 0,73 |
| с шириной дорожного полотна – 14,0 м | км | 1,38 |
| с шириной дорожного полотна – 6,0 м | км | 8,21 |
| Общее количество машино/мест на парковках при общественно-деловых объектах | ед. | 55 |
| Остановочный пункт общественного транспорта | объект | 7 |

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 | 9,343 |
| Водоотводные трубы |
| Водопропускные трубы |
| Канализационная насосная станция ливневая | объект | 2 |
| Колодец гашения напора ливневой | объект | 1 |

Статья 4. Система инженерного обеспечения территории

На территории жилого района предусмотрено создание следующих систем инженерного обеспечения объектов капитального строительства: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение, горячее водоснабжение, связь стационарная. Системы инженерного обеспечения - 2-х типов: централизованные и децентрализованные.

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

Таблица 5

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

**Примечание**: централизованным теплоснабжение предлагается обеспечить здание детского сада. Многофункциональное здание общественного назначения предлагается отапливать от индивидуальной установки, работающей на природном газе.

На территории жилого района 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)* |  |  |
| 1.1 | - ВЛ 110 кВ кабельные (новое строительство) | км | 0,703 |
| 1.2 | - ВЛ 10 кВ кабельные, в т.ч.: | км | 1,632 |
|  | реконструкция | км | 0,024 |
|  | новое строительство | км | 1,392 |
| 1.3 | - ВЛ 0,4 кВ кабельные (новое строительство) | км | 2,960 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ воздушные, в т.ч.: | км | 7,420 |
|  | реконструкция | км | 0,433 |
|  | новое строительство | км | 6,987 |
| 2 | *Система «Водоснабжение» (холодная вода)* |  |  |
| 2.1 | - водопровод, в т.ч.: | км | 13,150 |
|  | реконструкция | км | - |
|  | новое строительство | км | 13,150 |
| 3 | *Система «Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков»* |  |  |
| 3.1 | - напорный коллектор, в т.ч.: | км | 4,016 |
|  | реконструкция | км | 1,053 |
|  | новое строительство | км | 2,963 |
| 3.2 | - самотечный коллектор, в т.ч.: | км | 10,398 |
|  | реконструкция | км | - |
|  | новое строительство | км | 10,398 |
| 4 | *Связь* |  |  |
| 4.1 | - линии связи, в т.ч.: | км | 10,077 |
|  | реконструкция | км | - |
|  | новое строительство | км | 10,077 |
| 5 | *Газоснабжение* |  |  |
| 5.1 | - газопровод наземный, низкого давления | км | 2,413 |
|  | реконструкция | км | - |
|  | новое строительство | км | 2,413 |
| 5.2 | - газопровод подземный, низкого давления | км | 0,291 |
|  | реконструкция | км | - |
|  | новое строительство | км | 0,291 |
| 5.4 | - газопровод подземный, высокого давления II категории | км | 0,733 |
|  | реконструкция | км | 0,733 |
|  | новое строительство | км | - |
| 5.5 | - газорегуляторный пункт (новое строительство) | объект |  |
| 6 | *Теплоснабжение и горячее водоснабжение* |  |  |
| 6.1 | - теплопроводы и водопроводы (3-х трубная система) – новое строительство | км | 0,646 |

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 усадебных жилых домов* | 27,73 | 1513,3 | 27,59 | домов | 254\* |
| м2 | 41962,9\* |
| *Общественно-деловая зона, предназначена для размещения объектов общественно-делового назначения:* | 2,06 | - | - |  |  |
| - дошкольных образовательных учреждений | мест | 300 |
| - предприятий бытового обслуживания | раб. мест | 10 |
| - предприятия общественного питания | посад. мест | 40 |
| - объектов торговли | м2торг. площади | 300,0 |
| *Зона инженерной и транспортной инфраструктуры* | 0,03 | - | - |  |  |
| *Зона рекреационного назначения, предназначена для размещения бульваров и скверов, в том числе:* | 1,56 | - | - |  |  |
| - плоскостных спортивных сооружений | м2 | 2511,0 |
| *Зона общего пользования, предназначена для размещения:* | 24,01 | - | - |  |  |
| - автодорог | км | 10,32 |
| - дренажных сетей (лотки) | км | 9,343 |
| - водоотводных труб |
| - водопропускных труб |
| - КНС ливневой канализации | объект | 2 |
| - КНС | объект | 1 |

**Примечание**: \* – показатель указан с учетом 238 сохраняемых жилых домов, размещенных в указанной зоне.

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

Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения 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 | 10,32 | - |
|  | сети ливневой канализации | км | 9,343 | - |
|  | канализационная насосная станция ливневая | объект | 2 | 15 |
|  | остановочный пункт | объект | 7 | - |
| 2 | ***Объекты инженерной инфраструктуры*** |  |  |  |
| 2.1 | *Системы электроснабжения* |  |  |  |
|  | Сети электроснабжения, в том числе: | км | 12,715 |  |
|  | - ВЛ 110 кВ кабельные | км | 0,703 | 1 |
|  | - ВЛ 10 кВ кабельные | км | 1,632 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ кабельные | км | 2,960 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ воздушные | км | 7,420 | 2 |
| 2.2 | *Системы водоснабжения* |  |  |  |
|  | Водопроводы | км | 13,150 | - |
| 2.3 | *Системы водоотведения хозяйственно-бытовой канализации* |  |  |  |
|  | Сети водоотведения, в том числе: | км | 14,414 | - |
|  | -напорный коллектор | км | 4,016 | - |
|  | - самотечный коллектор | км | 10,398 | - |
| 2.4 | *Системы теплоснабжения* |  |  |  |
|  | Сети теплоснабжения и горячего водоснабжения | км | 0,646 | - |
| 2.5 | *Системы газоснабжения* |  |  |  |
|  | Сети газоснабжения, в том числе: |  | 3,437 |  |
|  | - высокого давления | км | 0,733 | 7 |
|  | - низкого давления | км | 2,704 | - |
| 2.6 | *Системы связи* |  |  |  |
|  | Линии связи | км | 10,077 | 2\* |
| 3. | ***Объекты социальной инфраструктуры*** |  |  |  |
|  | Дошкольные образовательные учреждения | мест | 1 х 300 | - |
|  | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 2511,0 | - |

**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** |
| --- | --- | --- | --- |
| Продовольственные магазины | м2торг.площади | 140,0 | 2013-2035 |
| Непродовольственные магазины | м2торг.площади | 160,0 | 2013-2035 |
| Предприятия бытовых услуг | раб. мест | 10 | 2013-2035 |
| Предприятия общественного питания | посад. мест | 1 х 40 | 2013-2035 |

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 | 55,39 | 55,39 |
| 1.2 | Зона размещения жилой застройки, в том числе: | га | 28,09 | 27,73 |
| *%* | 50,7 | 50,06 |
| 1.2.1 | Зона размещения усадебной жилой застройки | га | 28,09 | 27,73 |
| *%* | 50,7 | 50,06 |
| 1.2.2 | Зона размещения секционной жилой застройки | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.3 | Общественно-деловая зона | га | - | 2,06 |
| *%* | - | 3,72 |
| 1.3 | Зона производственного использования | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.4 | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры | га | - | 0,03 |
| *%* | - | 0,05 |
| 1.5 | Зона сельскохозяйственного использования | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.6 | Зона рекреационного назначения | га | - | 1,56 |
| *%* | - | 2,82 |
| 1.7 | Зона озеленения специального назначения | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.8 | Зона размещения древесно-кустарниковой растительности | га | 6,45 | - |
| *%* | 11,6 | - |
| 1.9 | Зона общего пользования | га | 20,85 | 24,01 |
| *%* | 37,7 | 43,35 |
| **2.** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | общая численность постоянного населения:, в том числе | Чел. | 717 | 765 |
| % роста | - | 6,7 |
| 2.1.1 | численность населения, проживающего в индивидуальной жилой застройке | Чел. | 717 | 765 |
| % | 100 | 100 |
| 2.1.2 | численность населения, проживающего в секционной жилой застройке | Чел. | 0 | 0 |
| % | 0 | 0 |
| 2.2 | плотность населения | чел \ га | 25,5 | 27,6 |
| **3.** | **Жилой фонд** |  |  |  |
| 3.1. | Общая площадь жилого фонда | м2 | 38762,9 | 41962,9 |
| 3.2 | Средняя обеспеченность населения жилым фондом | м2\чел. | 54,06 | 54,85 |
| 3.3 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | 38762,9 | 41962,9 |
| % | 100 | 100 |
| 3.4 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| 3.5 | Объем нового жилищного строительства, в том числе по типу | м2 | - | 3200 |
| 3.5.1 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | - | 3200 |
| % | - | 100 |
| 3.5.2 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| **4.** | **Объекты социально-бытового обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детский сад | мест | - | 300 |
| *%* | - | более 100 |
| 4.2 | Общеобразовательные школы\* | *Учащихся* | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.3 | Учреждение дополнительного образования\* | *Учащихся* | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.4 | Магазины продовольственные | м2 торг. пл. | - | 140 |
| *%* | - | более 100 |
| 4.5 | Магазины непродовольственные | м2 торг. пл. |  | 160 |
| *%* |  | более 100 |
| 4.6 | Предприятия общественного питания | Посад.  мест | - | 40 |
| % | - | более 100 |
| 4.7 | Предприятия бытовых услуг | раб.место | - | 10 |
| *%* | - | более 100 |
| 4.8 | Учреждения культуры клубного типа\* | мест | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.9 | Бани\* | помывоч. место | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.10 | Гостиница\* | место | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.11 | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | - | 2511,0 |
| *%* | - | более 100 |
| 4.12 | Спортивный зал\* | м2 площади пола | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.13 | Аптеки\* | *объект* | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.14 | Отделения банка\* | операц. окно | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.15 | Центры социального обслуживания\* | *Объект* | - | - |
| *%* | - | - |
| **5.** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность магистральных улиц | км | 1,21 | 2,11 |
| 5.2 | Протяженность улиц и проездов, в т. ч. | км | 8,63 | 10,320 |
| 5.2.1 | С твердым покрытием | км | 1,21 | 10,320 |
| *%* | 14,02 | 100 |
| 5.2.2 | С улучшенным грунтовым покрытием | км | - | 0 |
| *%* | - | 0 |
| 5.2.3 | Грунтовые | км | 7,42 | 0 |
| *%* | 85,98 | 0 |
| 5.3 | Плотность магистральных автодорог | км / км2 | 2,19 | 3,84 |
| *% к норме* | 99,5 | 174,5 |
| 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 | \*\*\* | 1338,75 |
| 6.1.2 | Потребление на человека | кВтч/ год | \*\*\* | 1750 |
| 6.1.3 | Общая протяженность ЛЭП: | км | 15,626 | 18,869 |
| 6.1.3.1 | ЛЭП 10 кВ | км | 2,569 | 2,558 |
| 6.1.3.2 | ЛЭП 0,4 кВ | км | 12,354 | 15,608 |
| 6.1.3.3 | ЛЭП 110 кВ | км | 0,703 | 0,703 |
| **6.2.** | **Водоснабжение** |  |  |  |
| 6.2.1 | Водопотребление | м3/сут | \*\*\* | 150,705 |
| 6.2.2 | Среднесуточное потребление на 1 человека | л/сут | \*\*\* | 155 |
| 6.2.3. | Общая протяженность разводящих водопроводных сетей | км | 0,928 | 14,078 |
| **6.3.** | **Водоотведение** |  |  |  |
| 6.3.1 | Хозяйственно-бытовые стоки | м3/сут. | \*\*\* | 124,495 |
| 6.3.2 | Общая протяженность канализационных сетей | км | 1,085 | 14,414 |
| **6.4.** | **Теплоснабжение** |  |  |  |
| 6.4.1 | Теплопотребление | Гкал/ год | \*\*\* | \*\*\* |
| 6.4.2 | Протяженность сетей | км | - | 0,646 |
| 6.4.3 | Производительность централизованных источников тепла | Гкал/ час | - | 25,8\*\*\*\* |
| **6.5.** | **Газоснабжение** |  |  |  |
| 6.5.1 | Потребление газа | млн.м3  /год | \*\*\* | 1,691 |
| 6.5.3 | Протяженность сетей газопровода | км | 13,539 | 15,747 |
| **6.6.** | **Связь** |  |  |  |
| 6.6.1 | Охват населения телевизионным вещанием | *%* | *100* | *100* |
| 6.6.2 | Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования | номеров | \*\*\* | 255 |
| 6.6.3 | Обеспеченность | *%* | *\*\*\** | *100* |
| 6.6.4 | Протяженность линий связи | км | 1,277 | 11,354 |

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

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

**\*\*\* -** данные отсутствуют.

\*\*\*\* – источник теплоснабжения расположен за границами проектирования.