

Проект планировки

**ХМАО - ЮГРА**

**городской округ город Югорск**

**район Югорск**

**микрорайон «1-ый»**

**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 23 ноября 2011 г.*

*№ 0187300005811000493-0057203-02*

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Введение 4](#_Toc406851677)

[Статья 1. Объекты жилого фонда 4](#_Toc406851678)

[Статья 2. Система социально-бытового обслуживания территории 5](#_Toc406851679)

[Статья 3. Система транспортного обеспечения и инженерной подготовки территории 6](#_Toc406851680)

[Статья 4. Система инженерного обеспечения территории 6](#_Toc406851681)

[Статья 5. Сводный перечень планируемых зон строительства и их параметры 7](#_Toc406851682)

[Статья 6. Объекты капитального строительства местного значения, размещаемые на территории 9](#_Toc406851683)

[Статья 7. Инвестиционные объекты, размещаемые на территории 10](#_Toc406851684)

[Статья 8. Основные технико-экономические показатели 10](#_Toc406851685)

Введение

Проект планировки 1-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. Железнодорожная, на востоке – ул. Студенческая, на юге – ул. Никольская, на западе – ул. Газовиков.

Площадь жилого микрорайона: 48,8 га.

Расчетная численность населения: 8832 человека.

Количество семей: 2944. Все население микрорайона проживает в секционной многоквартирной жилой застройке.

Количество жилых домов: 44 секционных многоквартирных жилых дома.

Проектом планировки предполагается:

* ликвидация аварийного индивидуального жилого фонда;
* строительство 7 многоквартирных секционных 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;
* организация дополнительной пешеходной связи с территорией 8-го микрорайона посредством строительства надземного пешеходного перехода.

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 1-го микрорайона предусмотрено сформировать:

* за счет сноса 36 индивидуальных усадебных домов, включая блокированные;
* за счет строительства 7 многоквартирных секционных домов.

Общая площадь нового жилищного строительства – 51887,25 м2. Общая площадь ликвидируемого жилого фонда – 2339,1 м2, количество ликвидируемых квартир – 40.

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. | - |
|  | средняя площадь жилого дома | м2 | - |
| 2. | Многоквартирные жилые дома |  |  |
|  | количество домов | ед. | 7 |
|  | общее кол-во квартир | ед. | 692 |

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 | учащихся | 1 х 300 |
| Магазин смешанного ассортимента товаров | м2 торг. площади | 1 х 300,0 |
| Торговый центр | м2 торг. площади | 1 х 600,0 |
| Предприятия бытовых услуг | раб. место | 2 х 51 х 3 |
| Предприятия общественного питания | посад. место | 1 х 364 |
| Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 10095,0 |

Объекты бытового обслуживания предлагается разместить на первых этажах секционной застройки, ресторан предусмотрен к размещению в проектируемом торговом центре.

Строительство спортивного комплекса не предусмотрено ввиду нахождения спортивного комплекса 6-го микрорайона общей площадью 18 680,86 м2 в радиусе доступности от проектируемой территории.

Также проектом учтено размещение офисных помещений на первых этажах проектируемого жилого дома по адресу: ул. Толстого, 18.

Нехватку мест в общеобразовательных учреждениях предлагается компенсировать за счет объектов, расположенных за границами проектируемой территории: в радиус доступности попадают общеобразовательная школа № 6 и проектируемая школа, расположенные в 6-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 | 8,115 |
| с шириной дорожного полотна – 21,0 м | км | 0,7 |
| с шириной дорожного полотна – 14,0-15,0 м | км | 1,342 |
| с шириной дорожного полотна – 6,0 м | км | 1,088 |
| с шириной дорожного полотна – 3,5-6 м | км | 4,985 |
| ГСК «Транспортник» | Машино/мест | 80 |
| Общее количество машино/мест на гостевых автостоянках в жилых кварталах | ед. | 888 |
| Общее количество машино/мест на парковках при общественно-деловых объектах | ед. | 217 |
| Надземный пешеходный переход | объект | 1 |
| Остановочный комплекс общественного транспорта | объект | 2 |

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 | 11,458 |
| 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** |
| --- | --- | --- |
| **Многоквартирные жилые дома секционного типа** | **Объекты социально-бытового обслуживания** |
| 1 | Электроснабжение | централизованное | централизованное |
| 2 | Водоснабжение (холодная вода) | централизованное | централизованное |
| 3 | Водоснабжение (горячая вода) | централизованное | централизованное |
| 4 | Водоотведение | централизованное | централизованное |
| 5 | Газоснабжение | централизованное | централизованное |
| 6 | Теплоснабжение | централизованное | 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)* |  |  |
| 1.1 | - ВЛ 10 кВ кабельные  | км | 0,954 |
| 1.2 | - ВЛ 0,4 кВ кабельные  | км | 2,044 |
| 1.3 | - ВЛ 0,4 кВ воздушные | км | 4,650 |
| 1.4 | - Трансформаторная подстанция 10/04 кВ | объект | 1 |
| 2 | *Система «Водоснабжение» (холодная вода)* |  |  |
| 2.1 | - водопровод, в т.ч.: | км | 2,419 |
|  | - реконструкция | км | 0,415 |
|  | - новое строительство | км | 2,004 |
| 3 | *Система «Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков» (новое строительство)* |  |  |
| 3.1 | - напорный коллектор | км | 0,258 |
| 3.2 | - самотечный коллектор | км | 1,469 |
| 4 | *Связь* |  |  |
| 4.1 | - линии связи | км | 1,403 |
|  | - реконструкция | км | 0,524 |
|  | - новое строительство | км | 0,879 |
| 5 | *Газоснабжение (новое строительство)* |  |  |
| 5.1 | - газопровод наземный, низкого давления | км | 0,156 |
| 5.2 | - газопровод подземный, низкого давления  | км | 0,416 |
| 6 | *Теплоснабжение и горячее водоснабжение* |  |  |
| 6.1 | - теплопроводы и водопроводы (3-х трубная система) | км | 1,084 |

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 секционной жилой застройки, предназначена для размещения многоквартирных жилых домов, а также:* | 23,77 | 9099,7 | 371,6 | домов | 44\* |
| м2 | 216299,95\* |
| - Предприятий бытовых услуг | - | - | раб. мест | 2 х 51 х 3 |
| - Жилищно-эксплуатационных организаций\*\* | - | - | объект | 2 |
| - Плоскостных спортивных сооружений | - | - | м2 | 10095,0 |
| - КНС ливневых | - | - | объект | 2 |
| - КГН | - | - | объект | 1 |
| - ТП | - | - | объект | 1 |
| *Общественно-деловая зона, предназначена для размещения:* | 7,64 | - | - |  |  |
| - Торгового центра | S, м2т.пл. | 1 х 600,0 |
| - Дошкольного общеобразовательного учреждения | мест | 1 х 300 |
| - Объекта торговли | м2 торг. площади | 1 х 300,0 |
| - Предприятия общественного питания | посад. мест | 1 х 364 |
| *Зона инженерной и транспортной инфраструктуры, предназначена для размещения:* | 4,08 | - | - |  |  |
| - Котельных\*\* | - | - | МВт | 24,2 |
| - Бани\*\* | - | - | Помыв. мест | 53 |
| -Гаражного комплекса | - | - | Машино/мест | 80 |
| *Зона озеленения специального назначения* | 0,48 | - | - |  |  |
| *Зона общего пользования, предназначена для размещения:* | 12,88 | - | - |  |  |
| - автодорог  | км | 3,13 |
| - дренажных сетей (лотки) | км | 11,458 |
| - водоотводных труб  |
| - водопропускных труб |
| - КГН | объект | 1 |
| - надземного пешеходного перехода | - | - | объект | 1 |

**Примечание**: \* – показатель указан с учетом 37 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 | 8,115 | - |
|  | сети ливневой канализации | км | 11,458 | - |
|  | КНС ливневая | объект | 2 | 15 |
|  | КГН ливневой | объект | 2 | - |
|  | Остановочный комплекс общественного транспорта | объект | 2 | - |
|  | Надземный пешеходный переход | объект | 1 | - |
| 2 | ***Объекты инженерной инфраструктуры*** |  |  |  |
| 2.1 | *Системы электроснабжения* |  |  |  |
|  | Сети электроснабжения, в том числе: | км | 7,648 |  |
|  | - ВЛ 10 кВ кабельные | км | 0,954 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ кабельные | км | 2,044 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ воздушные | км | 4,650 | 2 |
|  | - Трансформаторная подстанция 10\04 кВ, в т.ч.: | объект | 1 | 10 |
| 2.2 | *Системы водоснабжения* |  |  |  |
|  | Водопроводы  | км | 2,419 | - |
| 2.3 | *Системы водоотведения хозяйственно-бытовой канализации* |  |  |  |
|  | Сети водоотведения, в том числе: | км | 1,727 | - |
|  | -напорный коллектор | км | 0,258 | - |
|  | - самотечный коллектор | км | 1,469 | - |
| 2.4 | *Системы теплоснабжения* |  |  |  |
|  | Сети теплоснабжения и горячего водоснабжения | км | 1,084 | - |
| 2.5 | *Системы газоснабжения* |  |  |  |
|  | Сети газоснабжения, в том числе: | км | 0,572 |  |
|  | - низкого давления | км | 0,572 | 2 |
| 2.6 | *Системы связи* |  |  |  |
|  | Линии связи | км | 1,403 | 2\* |
| 3. | ***Объекты социальной инфраструктуры*** |  |  |  |
|  | Дошкольное образовательное учреждение | мест | 1 х 300 | - |
|  | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 10095,0 | - |
| 4. | ***Санитарная очистка территории*** |  |  |  |
|  | Площадка для сбора ТБО | объект | 4 | 15/20 м |
|  | Площадка для сбора КГО | объект | 1 | 15/20 м |

**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** |
| --- | --- | --- | --- |
| Торговый центр | S, м2т.пл. | 1 х 600,0 | 2014-2035 |
| Предприятия бытовых услуг | р.мест | 2 х 51 х 3 | 2014-2035 |
| Предприятие общественного питания (в торговом центре) | посад.мест | 1 х 364 | 2014-2035 |
| Магазин смешанного ассортимента товаров | S, м2т.пл. | 1 х 300,0 | 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 | 48,85 | 48,85 |
| 1.2 | Зона размещения жилой застройки, в том числе: | га | 22,38 | 23,77 |
| *%* | 45,89 | 48,66 |
| 1.2.1 | Зона размещения усадебной жилой застройки | га | 4,92 | - |
| *%* | 10,15 | - |
| 1.2.2 | Зона размещения секционной жилой застройки | га | 17,46 | 23,77 |
| *%* | 35,74 | 48,66 |
| 1.3 | Общественно-деловая зона | га | 6,45 | 8,10 |
| *%* | 13,20 | 16,58 |
| 1.4 | Зона производственного использования | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.5 | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры | га | 4,88 | 3,89 |
| *%* | 9,99 | 7,96 |
| 1.6 | Зона сельскохозяйственного использования | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.7 | Зона рекреационного назначения | га | 1,21 | - |
| *%* | 2,48 | - |
| 1.8 | Зона озеленения специального назначения | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.9 | Зона размещения древесно-кустарниковой растительности | га | 0,08 | - |
| *%* | 0,16 | - |
| 1.10 | Зона общего пользования | га | 13,81 | 13,09 |
| *%* | 28,27 | 26,80 |
| **2.** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | общая численность постоянного населения:, в том числе | Чел. | 6876 | 8832 |
| % роста | - | 28,4 |
| 2.1.1 | численность населения, проживающего в индивидуальной жилой застройке | Чел. | 120 | - |
| % | 1,8 | - |
| 2.1.2 | численность населения, проживающего в секционной жилой застройке | Чел. | 6756 | 8832 |
| % | 98,2 | 100 |
| 2.2 | плотность населения  | чел / га | 303,3 | 371,5 |
| **3.** | **Жилой фонд**  |  |  |  |
| 3.1. | Общая площадь жилого фонда | м2 | 166751,8 | 216299,95 |
| 3.2 | Средняя обеспеченность населения жилым фондом | м2/чел. | 24,25 | 24,5 |
| 3.3 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | 2339,1 | - |
| %  | 1,4 | - |
| 3.4 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | 164412,7 | 216299,95 |
| % | 98,6 | 100 |
| 3.5 | Объем нового жилищного строительства, в том числе по типу | м2 | - | 51887,25 |
| 3.5.1 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| 3.5.2 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | 51887,25 |
| % | - | 100 |
| 3.6 | Объем ликвидируемого жилого фонда, в том числе по типу | м2 | - | 2339,1 |
| 3.6.1 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | - | 2339,1 |
| % | - | 100 |
| 3.6.2 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| **4.** | **Объекты социально-бытового обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детский сад | мест | 324 | 624 |
| *%* | 64 | 93,4 |
| 4.2 | Общеобразовательное учреждение | учащихся | 929 | 929 |
| *%* | более 100 | 88,5 |
| 4.3 | Учреждение дополнительного образования | мест | 1283 | 1283 |
| *%* | более 100 | более 100 |
| 4.4 | Магазины продовольственные | м2 торг. пл. | 892\* | 1364\* |
| *%* | 84 | 100 |
| 4.5 | Магазины непродовольственные | м2 торг. пл. | 1897,3 | 2293,3 |
| *%* | более 100 | более 100 |
| 4.6 | Предприятия общественного питания | посад.мест | - | 364 |
| % | - | 100 |
| 4.7 | Учреждения культуры клубного типа\* | мест | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.8 | Предприятия бытовых услуг | раб.место | 6 | 19 |
| *%* | 40 | 100 |
| 4.9 | Бани | помывоч. место | 53 | 53 |
| *%* | более 100 | более 100 |
| 4.10 | Гостиницы\*\* | место | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.11 | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 786,0 | 10881,0 |
| *%* | 5,9 | 82,1 |
| 4.12 | Спортивные залы\*\* | м2 общей площади | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.13 | Аптеки | объект  | 1 | 1 |
| *%* | более 100 | более 100 |
| 4.14 | Отделения банка\*\* | операц. окно | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.15 | Центры социального обслуживания | объект | 1 | 1 |
| *%* | более 100 | более 100 |
| **5.** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность магистральных улиц  | км | 2,13 | 2,042 |
| 5.2 | Протяженность улиц и проездов, в т. ч. | км | 6,821 | 8,115 |
| 5.2.1 | С твердым покрытием | км | 6,403 | 8,115 |
| *%* | 93,9 | 100 |
| 5.2.2 | С улучшенным грунтовым покрытием | км | 0 | 0 |
| *%* | 0 | 0 |
| 5.2.3 | Грунтовые | км | 0,855 | 0 |
| *%* | 6,1 | 0 |
| 5.3 | Плотность магистральных автодорог | км / км2 | 4,3 | 4,2 |
| *% к норме* | 195 | 190,1 |
| 5.4 | Количество транспортных развязок в разных уровнях | Ед. | 0 | 0 |
| 5.5 | Количество транспортных сооружений | Ед. | 1 | 2 |
| 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 | - | 15456 |
| 6.1.2 | Потребление на человека  | кВтч/ год | - | 1750 |
| 6.1.3 | Общая протяженность ЛЭП:  | км | 16,495 | 18,742 |
| 6.1.3.1 | ЛЭП 10 кВ | км | 4,063 | 3,805 |
| 6.1.3.2 | ЛЭП 0,4 кВ | км | 12,432 | 14,937 |
| **6.2.** | **Водоснабжение** |  |  |  |
| 6.2.1 | Водопотребление | м3/сут | - | 1916,544 |
| 6.2.2 | Среднесуточное потребление на 1 человека | л/сут | - | 175 |
| 6.2.3. | Общая протяженность разводящих водопроводных сетей  | км | 14,613 | 12,809 |
| **6.3.** | **Водоотведение** |  |  |  |
| 6.3.1 | Хозяйственно-бытовые стоки | м3/сут. | - | 1622,88 |
| 6.3.2 | Общая протяженность канализационных сетей | км | 8,674 | 8,247 |
| **6.4.** | **Теплоснабжение** |  |  |  |
| 6.4.1 | Теплопотребление | Гкал/ год  | - | 58487,03 |
| 6.4.2 | Протяженность сетей | км | 14,562 | 13,507 |
| 6.4.3 | Производительность централизованных источников тепла | Гкал/ час  | 20,8 | 20,8 |
| **6.5.** | **Газоснабжение** |  |  |  |
| 6.5.1 | Потребление газа | млн.м3/год | - | 9,05 |
| 6.5.3 | Протяженность сетей газопровода  | км | 8,468 | 8,28 |
| **6.6.** | **Связь** |  |  |  |
| 6.6.1 | Охват населения телевизионным вещанием | *%* | *100* | *100* |
| 6.6.2 | Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования | номеров | - | 2944 |
| 6.6.3 | Обеспеченность | *%* | *-* | *100* |
| 6.6.4 | Протяженность линий связи | км | 7,251 | 7,186 |

**Примечание**: **\* –** отсутствуют данные по торговой площади одного продовольственного магазина;

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

\*\*\* – показатель указан для всего города.