*проект*



Проект планировки

**ХМАО - ЮГРА**

**городской округ Югорск**

**город Югорск**

**микрорайон «4-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 23 ноября 2011 г.*

*№ 0187300005811000493-0057203-02*

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Введение 4](#_Toc395001335)

[Статья 1. Объекты жилого фонда 4](#_Toc395001336)

[Статья 2. Система социально-бытового обслуживания территории 5](#_Toc395001337)

[Статья 3. Система транспортного обеспечения и инженерной подготовки территории 6](#_Toc395001338)

[Статья 4. Система инженерного обеспечения территории 6](#_Toc395001339)

[Статья 5. Сводный перечень планируемых зон строительства и их параметры 8](#_Toc395001340)

[Статья 6. Объекты капитального строительства местного значения, размещаемые на территории 9](#_Toc395001341)

[Статья 7. Инвестиционные объекты, размещаемые на территории 9](#_Toc395001342)

[Статья 8. Основные технико-экономические показатели 10](#_Toc395001343)

Введение

Проект планировки 4-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. Сахарова и ул. Шаумяна, на востоке – ул. Декабристов, на юге – ул. Южная, на западе – ул. Арантурская.

Площадь жилого микрорайона: 55,61 га.

Расчетная численность населения: 630 человек.

Количество семей: 210. Все население микрорайона проживает в индивидуальной усадебной и блокированной жилой застройке.

Количество жилых домов: 209 индивидуальных и блокированных жилых домов.

Проектом планировки предполагается:

* ликвидация жилого фонда, полностью выходящего за границы проектируемых красных линий;
* ревалоризация 11 жилых домов, частично выходящих за границы проектируемых красных линий, по мере их физического износа;
* строительство 4 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 4-го микрорайона предусмотрено сформировать:

* за счет сноса 1 индивидуального усадебного дома;
* за счет строительства 4 индивидуальных усадебных домов;
* за счет 205 сохраняемых жилых домов.

Общая площадь нового жилищного строительства – 800,0 м2. Общая площадь ликвидируемого жилого фонда – 173,3 м2, количество ликвидируемых квартир – 1.

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. | 4 |
|  | 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 (группа дневного пребывания детей) | учащихся | 1 х 83\* |
| Учреждения дополнительного образования для детей | мест | 35 |
| Продовольственные магазины | м2 торг. площади | 1 х 85,0 |
| Непродовольственные магазины | м2 торг. площади | 1 х 61,91 х 53,9 |
| Предприятия бытовых услуг | раб. место | 1 х 3\* |
| Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 10552,0 |

**Примечание: \* -** в показателе учтена потребность населения 2-го микрорайона в объектах данного назначения.

Проектом предусматривается ликвидация двух магазинов, в связи с расширением улицы Арантурская в границах красной линии, и размещение их в проектируемом многофункциональном общественном здании.

Объекты торговли, предприятие бытовых услуг, группу дневного пребывания детей и учреждения дополнительного образования также предлагается разместить в проектируемом многофункциональном общественном здании.

Строительство спортивного комплекса не предусмотрено ввиду нахождения физкультурно-спортивного комплекса 6-го микрорайона в радиусе доступности от проектируемой территории.

Общеобразовательные услуги население микрорайона также будет получать за границами проектируемой территории: в радиус доступности попадает проектируемая общеобразовательная школа в 6-ом микрорайоне.

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 | 10,15 |
| с шириной дорожного полотна – 21,0 м | км | 1,4 |
| с шириной дорожного полотна – 14,0 м | км | 0,86 |
| с шириной дорожного полотна – 6,0 м | км | 7,89 |
| Общее количество машино/мест на парковках при общественно-деловых объектах | ед. | 39 |
| Остановочный пункт общественного транспорта | объект | 6 |

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 | 11,376 |
| Водоотводные трубы  |
| Водопропускные трубы |

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.

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 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)* | км | 8,805 |
| 1.1 | - ВЛ 110 кВ кабельные  | км | 0,640 |
| 1.2 | - ВЛ 10 кВ кабельные  | км | 3,964 |
| 1.3 | - ВЛ 0,4 кВ кабельные  | км | 4,178 |
| 1.4 | - ВЛ 0,4 кВ воздушные | км | 0,023 |
| 2 | *Система «Водоснабжение» (холодная вода)* |  |  |
| 2.1 | - водопровод, в т.ч.: | км | 6,994 |
|  | - реконструкция | км | 0 |
|  | - новое строительство | км | 6,994 |
| 3 | *Система «Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков» (новое строительство)* |  |  |
| 3.1 | - напорный коллектор, в т.ч. | км | 1,431 |
|  | - реконструкция | км | 1,431 |
|  | - новое строительство | км | 0 |
| 3.2 | - самотечный коллектор, в т.ч.: | км | 0,55 |
|  | - реконструкция | км | 0 |
|  | - новое строительство | км | 0,55 |
| 4 | *Связь* |  |  |
| 4.1 | - линии связи | км | 4,277 |
|  | - реконструкция | км | 0 |
|  | - новое строительство | км | 4,277 |
| 5 | *Газоснабжение*  |  |  |
| 5.1 | Газопроводы, в т.ч: | км | 0,954 |
|  | - наземный, низкого давления (новое строительство) | км | 0,771 |
|  | - подземный, низкого давления (новое строительство) | км | 0,137 |
|  | - подземный, высокого давления 2 категории (реконструкция) | км | 0,046 |

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:* | 28,20 | 1275,4 | 22,3 | домов | 209\* |
| м2 | 35965,9\* |
| - Объектов торговли\*\* | - | - | м2 торг. площади | 1 х 24,0 |
| *Общественно-деловая зона, предназначена для размещения:* | 1,08 | - | - |  |  |
| - Учреждения дополнительного образования для детей | мест | 35 |
| - Дошкольного общеобразовательного учреждения(группы дневного пребывания детей) | мест | 1 х 83 |
| - Объектов торговли | м2 торг. площади | 1 х 58,5\*\* 1 х 85,0 1 х 61,9 1 х 53,9 |
| - Предприятия общественного питания\*\* | посад. мест | 1 х 70 |
| - Предприятия бытовых услуг | раб. мест | 1 х 3 |
| *Зона рекреационного назначения, предназначена для размещения бульваров и скверов, в том числе:* | 2,72 | - | - |  |  |
| - плоскостных спортивных сооружений | - | - | м2 | 1 х 700,0\*\*10552,0 |
| *Зона размещения древесно-кустарниковой растительности* | 0,56 | - | - |  |  |
| *Зона общего пользования, предназначена для размещения:* | 23,05 | - | - |  |  |
| - автодорог  | км | 10,15 |
| - дренажных сетей (лотки) | км | 11,376 |
| - водоотводных труб  |
| - водопропускных труб |

**Примечание**: \* – показатель указан с учетом 205 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 | 10,15 | - |
|  | сети ливневой канализации | км | 11,376 | - |
|  | Остановочный пункт | объект | 6 | - |
| 2 | ***Объекты инженерной инфраструктуры*** |  |  |  |
| 2.1 | *Системы электроснабжения* |  |  |  |
|  | Сети электроснабжения, в том числе: | км | 8,805 |  |
|  | - ВЛ 110 кВ кабельные | км | 0,640 | 1 |
|  | - ВЛ 10 кВ кабельные | км | 3,964 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ кабельные | км | 4,178 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ воздушные | км | 0,023 | 2 |
| 2.2 | *Системы водоснабжения* |  |  |  |
|  | Водопроводы  | км | 6,994 | - |
| 2.3 | *Системы водоотведения хозяйственно-бытовой канализации* |  |  |  |
|  | Сети водоотведения, в том числе: | км | 1,981 | - |
|  | -напорный коллектор | км | 1,431 | - |
|  | - самотечный коллектор | км | 0,55 | - |
| 2.4 | *Системы газоснабжения* |  |  |  |
|  | Сети газоснабжения, в том числе: | км | 0,954 |  |
|  | - низкого давления | км | 0,904 | - |
|  | - высокого давления 2 категории | км | 0,046 | 7 |
| 2.5 | *Системы связи* |  |  |  |
|  | Линии связи | км | 4,277 | 2\* |
| 3. | ***Объекты социальной инфраструктуры*** |  |  |  |
|  | Дошкольное образовательное учреждение (группа дневного пребывания детей) | мест | 1 х 83 | - |
|  | Учреждение дополнительного образования для детей | мест | 35 | - |
|  | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 10552,0 | - |

**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 | S, м2т.пл. | 1 х 85,0 | 2014-2035 |
| Непродовольственные магазины | S, м2т.пл. | 1 х 61,91 х 53,9 | 2014-2035 |
| Предприятия бытовых услуг | р.мест | 1 х 3 | 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 | 55,61 | 55,61 |
| 1.2 | Зона размещения жилой застройки, в том числе: | га | 25,56 | 28,20 |
| *%* | 45,96 | 50,71 |
| 1.2.1 | Зона размещения усадебной жилой застройки | га | 25,56 | 28,20 |
| *%* | 45,96 | 50,71 |
| 1.2.2 | Зона размещения секционной жилой застройки | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.3 | Общественно-деловая зона | га | 0,72 | 1,08 |
| *%* | 1,30 | 1,93 |
| 1.3 | Зона производственного использования | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.4 | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры | га | 0,14 | - |
| *%* | 0,25 | - |
| 1.5 | Зона сельскохозяйственного использования | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.6 | Зона рекреационного назначения | га | 0,07 | 2,72 |
| *%* | 0,13 | 4,89 |
| 1.7 | Зона озеленения специального назначения | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.8 | Зона размещения древесно-кустарниковой растительности | га | - | 0,56 |
| *%* | - | 1,00 |
| 1.9 | Зона общего пользования | га | 26,60 | 23,05 |
| *%* | 47,83 | 41,45 |
| **2.** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | общая численность постоянного населения, в том числе | Чел. | 621 | 630 |
| % роста | - | 1 |
| 2.1.1 | численность населения, проживающего в индивидуальной жилой застройке | Чел. | 621 | 630 |
| % | 100 | 100 |
| 2.1.2 | численность населения, проживающего в секционной жилой застройке | Чел. | - | - |
| % | - | - |
| 2.2 | плотность населения  | чел / га | 24,3 | 22,3 |
| **3.** | **Жилой фонд**  |  |  |  |
| 3.1. | Общая площадь жилого фонда | м2 | 35339,2 | 35965,9 |
| 3.2 | Средняя обеспеченность населения жилым фондом | м2/чел. | 56,9 | 57,1 |
| 3.3 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | 35339,2 | 35965,9 |
| %  | 100 | 100 |
| 3.4 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| 3.5 | Объем нового жилищного строительства, в том числе по типу | м2 | - | 800 |
| 3.5.1 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | - | 800 |
| % | - | 100 |
| 3.5.2 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| 3.6 | Объем ликвидируемой жилого фонда, в том числе по типу: | м2 | - | 173,3 |
| 3.6.1 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | - | 173,3 |
| % | - | 100 |
| 3.6.2 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| **4.** | **Объекты социально-бытового обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детские сады | мест | - | 83 |
| *%* | - | более 100 |
| 4.2 | Общеобразовательные учреждения\* | *Учащихся* | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.3 | Учреждения дополнительного образования | *Учащихся* | - | 35 |
| *%* | - | 34 |
| 4.4 | Магазины продовольственные | м2 торг. пл. | 150,3 | 150,3 |
| *%* | более 100 | более 100 |
| 4.5 | Магазины непродовольственные | м2 торг. пл. | 75,3 | 129,2 |
| *%* | 58,9 | 100 |
| 4.6 | Предприятия общественного питания | Посад.мест | 70 | 70 |
| % | более 100 | более 100 |
| 4.7 | Учреждения культуры клубного типа\* | мест | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.8 | Предприятия бытовых услуг | раб.место | - | 3 |
| *%* | - | более 100 |
| 4.9 | Бани\* | помывоч. место | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.10 | Гостиницы\* | место | - | - |
| *%* | - | - |
| 4.11 | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 700 | 10552,0 |
| *%* | 57,8 | 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* | - | - |
| *%* | - | - |
| **5.** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность магистральных улиц  | км | 2,83 | 2,26 |
| 5.2 | Протяженность улиц и проездов, в т. ч. | км | 8,38 | 10,15 |
| 5.2.1 | С твердым покрытием | км | 3,94 | 10,15 |
| *%* | 47,0 | 100 |
| 5.2.2 | С улучшенным грунтовым покрытием | км | 2,3 | - |
| *%* | 27,4 | - |
| 5.2.3 | Грунтовые | км | 2,14 | - |
| *%* | 25,6 | - |
| 5.3 | Плотность магистральных автодорог | км / км2 | 5,09 | 4,06 |
| *% к норме* | 231 | 184 |
| 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 | - | 1102,5 |
| 6.1.2 | Потребление на человека  | кВтч/ год | - | 1750 |
| 6.1.3 | Общая протяженность ЛЭП:  | км | 14,534 | 18,615 |
| 6.1.3.1 | ЛЭП 10 кВ | км | 3,853 | 5,749 |
| 6.1.3.2 | ЛЭП 0,4 кВ | км | 10,033 | 12,226 |
| 6.1.3.3 | ЛЭП 110 кВ | км | 0,648 | 0,64 |
| **6.2.** | **Водоснабжение** |  |  |  |
| 6.2.1 | Водопотребление | м3/сут | - | 124,11 |
| 6.2.2 | Среднесуточное потребление на 1 человека | л/сут | - | 155 |
| 6.2.3. | Общая протяженность разводящих водопроводных сетей  | км | 8,64 | 12,005 |
| **6.3.** | **Водоотведение** |  |  |  |
| 6.3.1 | Хозяйственно-бытовые стоки | м3/сут. | - | 102,53 |
| 6.3.2 | Общая протяженность канализационных сетей | км | 13,422 | 13,264 |
| **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 | - | 1,445 |
| 6.5.3 | Протяженность сетей газопровода  | км | 12,366 | 12,592 |
| **6.6.** | **Связь** |  |  |  |
| 6.6.1 | Охват населения телевизионным вещанием | *%* | *100* | *100* |
| 6.6.2 | Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования | номеров | - | 210 |
| 6.6.3 | Обеспеченность | *%* | *-* | *100* |
| 6.6.4 | Протяженность линий связи | км | 7,66 | 10,89 |

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

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