*проект*



**проект планировки**

**ХМАО - ЮГРА**

**городской округ Югорск**

**город Югорск**

**жилой микрорайон «7б»**

**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](#_Toc386472514)

[Статья 1. Объекты жилого фонда 4](#_Toc386472515)

[Статья 2. Система социально-бытового обслуживания территории 5](#_Toc386472516)

[Статья 3. Система транспортного обеспечения и инженерной подготовки территории 5](#_Toc386472517)

[Статья 4. Система инженерного обеспечения территории 6](#_Toc386472518)

[Статья 5. Сводный перечень планируемых зон строительства и их параметры 8](#_Toc386472519)

[Статья 6. Объекты капитального строительства местного значения, размещаемые на территории 9](#_Toc386472520)

[Статья 7. Инвестиционные объекты, размещаемые на территории 9](#_Toc386472521)

[Статья 8. Основные технико-экономические показатели 10](#_Toc386472522)

Введение

Проект планировки микрорайона «7б» 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. Менделеева, на востоке – граница застроенной территории города Югорск (продолжение ул. Вишневая), на юге – ул. Кондинская, на западе – ул. Вавилова.

Площадь территории, предназначенной для разработки проекта планировки, составляет 46,58 га.

Расчетная численность населения: 522 человека.

Количество семей: 174. Все население микрорайона проживает в индивидуальной усадебной жилой застройке.

Количество жилых домов: 174 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, 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 14 жилых домов усадебного типа.

Общая площадь нового жилищного строительства – 2800,0 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. | 14 |
|  | 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 3 жилых домов, выходящих за пределы выделенных собственникам участков, 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** |
| Продовольственные магазины | м2торг.площади | 250,0 |
| Непродовольственные магазины | м2торг.площади | 150,0 |
| Предприятие общественного питания | посад. мест | 1 х 30 |
| Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 1106,0 |

Объекты торговли и общественного питания предлагается разместить в проектируемом многофункциональном общественном здании по адресу: Сибирский бульвар, 41.

Также проектом учтено предложение по размещению выставочного центра по ул. Вавилова.

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

Потребность населения в предприятиях бытовых услуг учтена при проектировании объектов данного назначения в 7-ом микрорайоне.

Общеобразовательные услуги, услуги дошкольного и дополнительного образования для детей население микрорайона будет получать за границами проектируемой территории: в радиус доступности попадают общеобразовательная школа № 6 (на 760 учащихся), расположенная в 6-ом микрорайоне, детский сад на 321 место (3-й микрорайон), а также учреждение дополнительного образования для детей - ДЮСШ «Смена» (3-й микрорайон). Также предполагается комплексное развитие проектного микрорайона, который граничит с территорией проектирования на юго-востоке.

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 | 8,86 |
| с шириной дорожного полотна – 21,0 м | км | 1,58 |
| с шириной дорожного полотна – 14,0 м | км | 1,14 |
| с шириной дорожного полотна – 6,0 м | км | 6,14 |
| Общее количество машино/мест на парковках при общественно-деловых объектах | ед. | 60 |
| 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 | 8,862 |
| Водоотводные трубы |
| Водопропускные трубы |
| Канализационная насосная станция ливневая | объект | 2 |
| Колодец гашения напора ливневой канализации | 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 | 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»* |  |  |
| 1.1 | - ВЛ 110 кВ кабельные, в т.ч.: | км | 0,436 |
|  | реконструкция | км | - |
|  | новое строительство | км | 0,436 |
| 1.2 | - ВЛ 10 кВ кабельные, в т.ч.: | км | 0,904 |
|  | реконструкция | км | 0,081 |
|  | новое строительство | км | 0,823 |
| 1.3 | - ВЛ 0,4 кВ кабельные, в т.ч.: | км | 2,755 |
|  | реконструкция | км | - |
|  | новое строительство | км | 2,755 |
| 1.4 | - ВЛ 0,4 кВ воздушные, в т.ч.: | км | 2,682 |
|  | реконструкция | км | - |
|  | новое строительство | км | 2,682 |
| 1.5 | - Трансформаторная подстанция 10/04 кВ | объект | 1 |
| 2 | *Система «Водоснабжение» (холодная вода)* |  |  |
| 2.1 | - водопровод, в т.ч.: | км | 11,663 |
|  | реконструкция | км | 0,485 |
|  | новое строительство | км | 11,178 |
| 3 | *Система «Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков»* |  |  |
| 3.1 | - напорный коллектор, в т.ч.: | км | 1,446 |
|  | реконструкция | км | 0,733 |
|  | новое строительство | км | 0,713 |
| 3.2 | - самотечный коллектор, в т.ч.: | км | 9,051 |
|  | реконструкция | км | - |
|  | новое строительство | км | 9,051 |
| 3.3 | -канализационная насосная станция (КНС) – новое строительство | объект | 1 |
| 4 | *Связь* |  |  |
| 4.1 | - линии связи, в т.ч.: | км | 9,101 |
|  | реконструкция | км | - |
|  | новое строительство | км | 9,101 |
| 5 | *Газоснабжение* |  |  |
| 5.1 | - газопровод подземный, низкого давления | км | 0,777 |
|  | реконструкция | км | - |
|  | новое строительство | км | 0,777 |
| 5.2 | - газопровод подземный, среднего давления | км | 1,660 |
|  | реконструкция | км | - |
|  | новое строительство | км | 1,660 |
| 5.3 | - газопровод подземный, высокого давления II категории | км | 0,606 |
|  | реконструкция | км | 0,606 |
|  | новое строительство | км | - |

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* | 23,42 | 1296,9 | 22,29 | домов | 174\* |
| м2 | 30373,9\* |
| *Общественно-деловая зона, предназначена для размещения объектов общественно-делового назначения:* | 0,81 | - | - |  |  |
| - объектов торговли | м2торг. площади | 400,0 |
| - предприятия общественного питания | посад. мест | 30 |
| *Зона рекреационного назначения, предназначена для размещения бульваров и скверов, в том числе:* | 0,62 | - | - |  |  |
| - плоскостных спортивных сооружений | м2 | 1106,0 |
| *Зона общего пользования, предназначена для размещения:* | 21,73 | - | - |  |  |
| - автодорог | км | 8,862 |
| - дренажных сетей (лотки) | км | 8,196 |
| - водоотводных труб |
| - водопропускных труб |
| - КНС | объект | 3 |
| - КГН | объект | 1 |
| - ТП 10/04 кВ | объект | 1 |

**Примечание**: \* – показатель указан с учетом 160 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 | 12,86 | 8,862 |
|  | сети ливневой канализации | км | 8,196 | - |
|  | канализационная насосная станция ливневая | объект | 2 | 15/20 |
|  | колодец гашения напора ливневой канализации | объект | 1 | - |
|  | остановочный пункт | объект | 4 | - |
| 2 | ***Объекты инженерной инфраструктуры*** |  |  |  |
| 2.1 | *Системы электроснабжения* |  |  |  |
|  | Сети электроснабжения, в том числе: | км | 6,777 |  |
|  | - ВЛ 110 кВ кабельные | км | 0,436 | 1 |
|  | - ВЛ 10 кВ кабельные | км | 0,904 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ кабельные | км | 2,755 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ воздушные | км | 2,682 | 2 |
|  | - Трансформаторная подстанция 10/04 кВ | объект | 1 | 10 |
| 2.2 | *Системы водоснабжения* |  |  |  |
|  | Водопроводы | км | 11,663 | - |
| 2.3 | *Системы водоотведения хозяйственно-бытовой канализации* |  |  |  |
|  | Сети водоотведения, в том числе: | км | 10,497 | - |
|  | -напорный коллектор | км | 1,446 | - |
|  | - самотечный коллектор | км | 9,051 | - |
|  | -канализационная насосная станция (КНС) | объект | 1 | 20 |
| 2.4 | *Системы газоснабжения* |  |  |  |
|  | Сети газоснабжения, в том числе: |  | 3,043 |  |
|  | - высокого давления | км | 0,606 | 7 |
|  | - среднего давления | км | 1,660 | 4 |
|  | - низкого давления | км | 0,777 | - |
| 2.5 | *Системы связи* |  |  |  |
|  | Линии связи | км | 9,101 | 2\* |
| 3. | ***Объекты социальной инфраструктуры*** |  |  |  |
|  | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 1106,0 | - |

**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 | м 2 торг.площади | 250,0 | 2013-2035 |
| Непродовольственные магазины | м2 торг.площади | 150,0 | 2013-2035 |
| Предприятия общественного питания | посад. мест | 1 х 30 | 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 | 46,58 | 46,58 |
| 1.2 | Зона размещения жилой застройки, в том числе: | га | 22,67 | 23,42 |
| *%* | 48,67 | 50,28 |
| 1.2.1 | Зона размещения усадебной жилой застройки | га | 22,67 | 23,42 |
| *%* | 48,67 | 50,28 |
| 1.2.2 | Зона размещения секционной жилой застройки | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.3 | Общественно-деловая зона | га | 1,06 | 0,81 |
| *%* | 2,28 | 1,74 |
| 1.3 | Зона производственного использования | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.4 | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры | га | 0,22 | - |
| *%* | 0,47 | - |
| 1.5 | Зона сельскохозяйственного использования | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.6 | Зона рекреационного назначения | га | - | 0,62 |
| *%* | - | 1,33 |
| 1.7 | Зона озеленения специального назначения | га | - | - |
| *%* | - | - |
| 1.8 | Зона размещения древесно-кустарниковой растительности | га | 8,28 | - |
| *%* | 17,78 | - |
| 1.9 | Зона общего пользования | га | 14,35 | 21,73 |
| *%* | 30,80 | 46,65 |
| **2.** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | общая численность постоянного населения:, в том числе | Чел. | 480 | 522 |
| % роста | - | 8,7 |
| 2.1.1 | численность населения, проживающего в индивидуальной жилой застройке | Чел. | 480 | 522 |
| % | 100 | 100 |
| 2.1.2 | численность населения, проживающего в секционной жилой застройке | Чел. | - | - |
| % | - | - |
| 2.2 | плотность населения | чел \ га | 21,2 | 22,3 |
| **3.** | **Жилой фонд** |  |  |  |
| 3.1. | Общая площадь жилого фонда | м2 | 27573,9 | 30373,9 |
| 3.2 | Средняя обеспеченность населения жилым фондом | м2\чел. | 57,4 | 58,18 |
| 3.3 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | 27573,9 | 30373,9 |
| % | 100 | 100 |
| 3.4 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| 3.5 | Объем нового жилищного строительства, в том числе по типу | м2 | - | 2800 |
| 3.5.1 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | - | 2800 |
| % | - | 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. | 15 | 513,16\*\* |
| *%* | 8,7 | более 100 |
| 4.5 | Магазины непродовольственные | м2 торг. пл. | - | 281,58 |
| *%* | - | более 100 |
| 4.6 | Предприятия общественного питания | Посад.  мест | - | 30 |
| % | - | более 100 |
| 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 | - | 1106,0 |
| *%* | - | более 100 |
| 4.12 | Спортивные залы\* | 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 | 1,14 | 2,72 |
| 5.2 | Протяженность улиц и проездов, в т. ч. | км | 8,71 | 8,862 |
| 5.2.1 | С твердым покрытием | км | 1,14 | 8,862 |
| *%* | 13,09 | 100 |
| 5.2.2 | С улучшенным грунтовым покрытием | км | - | 0 |
| *%* | - | 0 |
| 5.2.3 | Грунтовые | км | 7,57 | 0 |
| *%* | 86,91 | 0 |
| 5.3 | Плотность магистральных автодорог | км / км2 | 2,45 | 5,84 |
| *% к норме* | 111,4 | 265 |
| 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 | \*\*\*\* | 913,5 |
| 6.1.2 | Потребление на человека | кВтч/ год | \*\*\*\* | 1750 |
| 6.1.3 | Общая протяженность ЛЭП: | км | 11,23 | 15,369 |
| 6.1.3.1 | ЛЭП 10 кВ | км | 1,498 | 2,253 |
| 6.1.3.2 | ЛЭП 0,4 кВ | км | 9,296 | 12,68 |
| 6.1.3.3 | ЛЭП 110 кВ | км | 0,436 | 0,436 |
| **6.2.** | **Водоснабжение** |  |  |  |
| 6.2.1 | Водопотребление | м3/сут | \*\*\*\* | 102,834 |
| 6.2.2 | Среднесуточное потребление на 1 человека | л/сут | \*\*\*\* | 155 |
| 6.2.3. | Общая протяженность разводящих водопроводных сетей | км | 1,143 | 12,296 |
| **6.3.** | **Водоотведение** |  |  |  |
| 6.3.1 | Хозяйственно-бытовые стоки | м3/сут. | \*\*\*\* | 84,955 |
| 6.3.2 | Общая протяженность канализационных сетей | км | 0,834 | 10,497 |
| **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 | \*\*\*\* | 1,219 |
| 6.5.3 | Протяженность сетей газопровода | км | 9,033 | 11,455 |
| **6.6.** | **Связь** |  |  |  |
| 6.6.1 | Охват населения телевизионным вещанием | *%* | *100* | *100* |
| 6.6.2 | Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования | номеров | \*\*\*\* | 174 |
| 6.6.3 | Обеспеченность | *%* | *\*\*\*\** | *100* |
| 6.6.4 | Протяженность линий связи | км | 0,084 | 9,185 |

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

**\*\* –** площадь указана с учетом строящегося магазина смешанных товаров общей площадью 394,74 м2 торг.площади (соотношение продовольственных и непродовольственных площадей принято в размере 2/3 и 1/3 от общей площади соответственно);

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

**\*\*\*\* -** данные отсутствуют.