*проект*



Проект планировки

**ХМАО - ЮГРА**

**городской округ Югорск**

**город Югорск**

**микрорайон «14-ый»**

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

Екатеринбург

2013

**Положения о размещении объектов капитального строительства**

Заказчик: Администрация городского округа Югорск

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

*№ 0187300005813000173-0057203-03*

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Введение 4](#_Toc384295462)

[Статья 1. Объекты жилого фонда 4](#_Toc384295463)

[Статья 2. Система социально-бытового обслуживания территории 5](#_Toc384295464)

[Статья 3. Система транспортного обеспечения и инженерной подготовки территории 5](#_Toc384295465)

[Статья 4. Система инженерного обеспечения территории 6](#_Toc384295466)

[Статья 5. Сводный перечень планируемых зон строительства и их параметры 7](#_Toc384295467)

[Статья 6. Объекты капитального строительства местного значения, размещаемые на территории 8](#_Toc384295468)

[Статья 7. Инвестиционные объекты, размещаемые на территории 9](#_Toc384295469)

[Статья 8. Основные технико-экономические показатели 9](#_Toc384295470)

Введение

Проект планировки жилого микрорайона «14-ый» 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: 2013-2035 гг.

Границы жилого района: на севере – ул. Самоцветная, на востоке – пер. Северный, на юге – пересечение ул. Спортивная и Таежная, на западе – ул. Кольцевая.

Площадь жилого микрорайона:86,6540 га.

Расчетная численность населения: 1590 человек.

Количество семей: 534.

Количество жилых домов: 414. Вся жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами.

Проектом планировки предполагается:

* ликвидация деревянного аварийного жилого дома секционного типа, расположенного по адресу: ул. Спортивная, 24, ликвидация аварийного индивидуального жилого фонда, а также ликвидация индивидуальных жилых домов, не являющихся ветхими, в силу изменения функционального назначения участков;
* 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 микрорайона «14-ый» предусмотрено сформировать:

* за счет сноса 32 домов усадебного типа и 1 дома секционного типа;
* за счет строительства 69 жилых домов усадебного типа.

Общая площадь нового жилищного строительства – 13800 м2.Общая площадь ликвидируемого жилого фонда – 5489,9 м2, количество ликвидируемых квартир –84.

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. | 69 |
|  | 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** |
| Предприятие торговли смешанного ассортимента товаров | м2торг.площади | 2 х 30,01 х70,0 |
| Предприятия бытовых услуг | раб.место | 2 х 10 |
| Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 1 х 500,0 |

Проектом не предусмотрено размещение спортивного комплекса и предприятия общественного питания на территории микрорайона ввиду нахождения физкультурно-спортивных учреждений 13-го и 15-го микрорайонов, и ресторана «Сезам» (14А микрорайон) в радиусе доступности.

Образовательные услуги население микрорайона также будет получать за границами проектируемой территории: в радиус доступности попадают два детских сада - в 12-м и 15-м микрорайонах, а также общеобразовательная школа, расположенная в прилегающем, 15-м, микрорайоне. Также запланировано строительство школы и детских садов в микрорайоне «14А», который граничит с территорией проектирования на севере.

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 | 12,615 |
| с шириной дорожного полотна – 21,0 м | км | 0,451 |
| с шириной дорожного полотна – 14,0 м | км | 3,606 |
| с шириной дорожного полотна – 6,0 м | км | 8,01 |
| с шириной дорожного полотна – 5,5 м | км | 0,548 |
| ГТ «Колос» | Машино/мест | 215 |

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 | 11,146 |
| 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. 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** | **Объекты социально-бытового обслуживания** |
| **усадебного типа** |
| 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 |
| 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 10 кВ кабельные  | км | 5,92 |
|  | - реконструкция | км | 0,485 |
|  | - новое строительство | км | 5,435 |
| 1.2 | - ВЛ 0,4 кВ кабельные  | км | 19,140 |
| 1.3 | - Трансформаторная подстанция 10/04 кВ | объект | 9 |
| 2 | *Система «Водоснабжение» (холодная вода)* |  |  |
| 2.1 | - водопровод, в т.ч.: | км | 21,86 |
|  | - реконструкция | км | 0,137 |
|  | - новое строительство | км | 21,723 |
| 3 | *Система «Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков»* |  |  |
| 3.1 | - напорный коллектор | км | 0,72 |
| 3.2 | - самотечный коллектор, в т.ч.: | км | 16,726 |
|  | - реконструкция | км | 0,545 |
|  | - новое строительство | км | 16,181 |
| 4 | *Связь* |  |  |
| 4.1 | - линии связи воздушные, в т.ч.: | км | 19,337 |
|  | - реконструкция | км | 1,442 |
|  | - новое строительство | км | 17,895 |
| 5 | *Газоснабжение* |  |  |
| 5.1 | - газопровод надземный, низкого давления | км | 2,84 |
|  | - реконструкция | км | 0,107 |
|  | - новое строительство | км | 2,733 |
| 5.2 | - газопровод подземный, низкого давления  | км | 1,347 |
| 5.3 | - газопровод подземный, среднего давления, в т.ч.: | км | 1,886 |
|  | - реконструкция | км | 0,482 |
|  | - новое строительство | км | 1,404 |
| 6 | *Теплоснабжение и горячее водоснабжение* |  |  |
| 6.1 | - теплопроводы и водопроводы  | км | 3,046 |

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 усадебных жилых домов*  | 47,1850 | 1167,8 | 33,70 | домов | 414\* |
| м2 | 55101,1\* |
| *Общественно-деловая зона, предназначена для размещения:* | 1,3694 | - | - |  |  |
| магазинов смешанного ассортимента товаров | S, м2т.пл. | 2 х 30,0 1 х 70,0 |
| предприятия бытовых услуг | раб.мест | 2 х 10 |
| *Зона производственного назначения:* | 4,2646 | - | - |  |  |
| *Зона инженерной и транспортной инфраструктуры:* | 1,0635 | - | - |  |  |
| *Зона размещения древесно-кустарниковой растительности* | 1,2696 | - | - | - | - |
| *Зона рекреационного назначения, предназначена для размещения:* | 0,3971 | - | - |  |  |
| регулярной древесно-кустарниковой растительности | - | - |
| открытых спортивных площадок | м2 | 500 |
| *Зона общего пользования, предназначена для размещения:* | 31,1051 | - | - |  |  |
| - автодорог  | км | 12,615 |
| - дренажных сетей (лотки) | км | 11,146 |
| - водоотводных труб  |
| - водопропускных труб |

**Примечание**: \* – показатель указан с учетом 345 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 | 12,615 | - |
|  | сети ливневой канализации | км | 11,146 | - |
|  | Остановочный пункт | объект | 4 | - |
| 2 | ***Объекты инженерной инфраструктуры*** |  |  |  |
| 2.1 | *Системы электроснабжения* |  |  |  |
|  | Сети электроснабжения, в том числе: | км | 25,06 |  |
|  | - ВЛ 10 кВ кабельные | км | 5,92 | 1 |
|  | - ВЛ 0,4 кВ кабельные | км | 19,140 | 1 |
|  | - Трансформаторная подстанция 10\04 кВ, в т.ч.: | объект | 9 | 10 |
| 2.2 | *Системы водоснабжения* |  |  |  |
|  | Водопроводы  | км | 21,86 | - |
| 2.3 | *Системы водоотведения хозяйственно-бытовой канализации* |  |  |  |
|  | Сети водоотведения | км | 17,446 | - |
| 2.4 | *Системы теплоснабжения* |  |  |  |
|  | Сети теплоснабжения и горячего водоснабжения | км | 3,046 | - |
| 2.5 | *Системы газоснабжения* |  |  |  |
|  | Сети газоснабжения среднего давления | км | 1,886 | 4 |
|  | Сети газоснабжения низкого давления | км | 4,187 | - |
| 3. | ***Объекты социальной инфраструктуры*** |  |  |  |
|  | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 500,0 | - |

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** |
| --- | --- | --- | --- |
| магазинысмешанного ассортимента товаров | S, м2т.пл. | 2 х 30,0 1 х 70,0 | 2013-2035 |
| предприятия бытовых услуг | р.мест | 2 х 10 | 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 | 86,982 | 86,6540 |
| 1.2 | Зона размещения жилой застройки, в том числе: | га | 52,6026 | 47,1850 |
| *%* | 60,48 | 54,45 |
| 1.2.1 | Зона размещения усадебной жилой застройки | га | 52,1024 | 47,1850 |
| *%* | 59,90 | 54,45 |
| 1.2.2 | Зона размещения секционной жилой застройки | га | 0,5002 | - |
| *%* | 0,58 | - |
| 1.3 | Общественно-деловая зона | га | 0,1235 | 1,3694 |
| *%* | 0,14 | 1,58 |
| 1.3 | Зона производственного использования | га | 2,9552 | 4,2646 |
| *%* | 3,40 | 4,92 |
| 1.4 | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры | га | 1,9537 | 1,0635 |
| *%* | 2,25 | 1,23 |
| 1.5 | Зона сельскохозяйственного использования | га | 0,7011 | - |
| *%* | 0,81 | - |
|  | Зона рекреационного назначения | га | - | 0,3971 |
| *%* | - | 0,46 |
| 1.6 | Зона размещения древесно-кустарниковой растительности | га | 4,0284 | 1,2696 |
| *%* | 4,63 | 1,46 |
| 1.7 | Зона общего пользования | га | 24,6175 | 31,1051 |
| *%* | 28,30 | 35,90 |
| **2.** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | общая численность постоянного населения, в том числе: | Чел. | 1641 | 1590 |
| % роста | - | - |
| 2.1.1 | численность населения, проживающего в индивидуальной жилой застройке | Чел. | 1545 | 1590 |
| % | 94,1 | 100 |
| 2.1.2 | численность населения, проживающего в секционной жилой застройке | Чел. | 96 | - |
| % | 5,9 | - |
| 2.2 | плотность населения  | чел \ га | 31,20 | 33,70 |
| **3.** | **Жилой фонд**  |  |  |  |
| 3.1. | Общая площадь жилого фонда | м2 | 46664,9 | 55101,1 |
| 3.2 | Средняя обеспеченность населения жилым фондом | м2\чел. | 28,4 | 34,6 |
| 3.3 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | 44963,7 | 55101,1 |
| %  | 96,4 | 100 |
| 3.4 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | 1701,2 | - |
| % | 3,6 | - |
| 3.5 | Убыль жилого фонда | м2 | - | 5489,9 |
| 3.6 | Объем нового жилищного строительства, в том числе по типу | м2 | - | 14200,0 |
| 3.6.1 | индивидуальная усадебная жилая застройка | м2 | - | 14200,0 |
| % | - | 100 |
| 3.6.2 | секционная многоквартирная жилая застройка | м2 | - | - |
| % | - | - |
| **4.** | **Объекты социально-бытового обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детский сад | мест | 0 | 0 |
| *%* | 0 | 0 |
| 4.2 | Магазины | м2торг.пл. | 340,7\* | 470,7 |
| *%* | 56,4 | более 100 |
| 4.3 | Предприятия общественного питания | Посад.мест | 0 | 0 |
| % | 0 | 0 |
| 4.4 | Предприятия бытовых услуг | раб.место | 0 | 20 |
| *%* | 0 | более 100 |
| 4.5 | Отделения и филиалы банков | место | 0 | 0 |
| *%* | 0 | 0 |
| 46 | Плоскостные спортивные сооружения | м2 | 0 | 500,0 |
| *%* | 0 | 20,96 |
| 4.7 | Спортивный зал | м2 площади пола | 0 | 0 |
| *%* | 0 | 0 |
| **5.** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность магистральных улиц  | км | 0,589 | 4,05 |
| 5.2 | Протяженность улиц и проездов, в т. ч. | км | 11,802 | 12,615 |
| 5.2.1 | С твердым покрытием | км | 1,691 | 12,615 |
| *%* | *14,3* | 100 |
| 5.2.2 | С улучшенным грунтовым покрытием | км | 0 | - |
| *%* | *0* | - |
| 5.2.3 | Грунтовые | км | 10,111 | - |
| *%* | 85,7 | - |
| 5.3 | Плотность магистральных автодорог | км / км2 | 0,68 | 4,68 |
| *% к норме* | 30,9 | 213 |
| 5.4 | Улицы и дороги, не удовлетворяющие пропускной способности | км | 11,215 | 0 |
| % | 95 | 0 |
| 5.5 | Количество транспортных развязок в разных уровнях | Ед. | 0 | 0 |
| 5.6 | Количество транспортных сооружений | Ед. | 0 | 0 |
| 5.7 | Уровень автомобилизации (легковые машины)\*\* | Авт/1000ж. | 238 | 350 |
| *% к норме* | 68 | 100 |
| **6.** | **Инженерная инфраструктура и благоустройство территории** |  |  |  |
| **6.1.** | **Электроснабжение** |  |  |  |
| 6.1.1 | **Электропотребление** фактическое | тыс.кВтч/год | - | 2782,5 |
| 6.1.2 | Потребление на человека  | кВтч/ год | 28,26 | 1750 |
| 6.1.3 | Общая протяженность ЛЭП:  | км | 35,409 | 26,459 |
| 6.1.3.1 | ЛЭП 10 кВ | км | 12,326 | 6,259 |
| 6.1.3.2 | ЛЭП 0,4 кВ | км | 20,118 | 20,2 |
| 6.1.3.3 | ЛЭП 110 кВ | км | 2,964 | 0 |
| **6.2.** | **Водоснабжение** |  |  |  |
| 6.2.1 | Водопотребление | м3/сут | \*\*\* | 313,23 |
| 6.2.2 | Среднесуточное потребление на 1 человека | л/сут | \*\*\* | 155 |
| 6.2.3. | Общая протяженность разводящих водопроводных сетей  | км | 14,884 | 24,722 |
| **6.3.** | **Водоотведение** |  |  |  |
| 6.3.1 | Хозяйственно-бытовые стоки | м3/сут. | 400\*\*\*\* | 262,67 |
| 6.3.2 | Общая протяженность канализационных сетей | км | 2,85 | 18,319 |
| **6.4.** | **Теплоснабжение** |  |  |  |
| 6.4.1 | Теплопотребление | Гкал/ год  | \*\*\* | 0\*\*\*\*\* |
| 6.4.2 | Протяженность сетей | км | 21,889 | 3,523 |
| 6.4.3 | Производительность централизованных источников тепла | Гкал/ час  | 12 | 0 |
| **6.5.** | **Газоснабжение** |  |  |  |
| 6.5.1 | Потребление газа | млн.м3/год | \*\*\* | 2,321 |
| 6.5.3 | Протяженность сетей газопровода  | км | 17,758 | 18,366 |
| **6.6.** | **Связь** |  |  |  |
| 6.6.1 | Охват населения телевизионным вещанием | *%* | 100 | 100 |
| 6.6.2 | Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования | номеров | \*\*\* | 530 |
| 6.6.3 | Обеспеченность | *%* | \*\*\* | *100* |

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

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

**\*\*\* -** данные отсутствуют;

**\*\*\*\* –** данные указаны, исходя из мощности КНС;

**\*\*\*\*\* –** теплоснабжение всего жилого фонда будет выполняться от индивидуальных источников тепла. Расчет общего теплопотребления не производился.