



ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ-ЮГРА

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

г. ЮГОРСК

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА 17 МИКРОРАЙОНА, г. ЮГОРСК

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**



ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ-ЮГРА

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

г. ЮГОРСК

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА 17 МИКРОРАЙОНА, г.ЮГОРСК

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Заказчик: Окружной фонд развития жилищного строительства «Жилище»

Муниципальный контракт: № 7063/С/ХМ/Ниж от 21.10.2013 г.

Исполнитель: ЗАО «ПолиТехСтрой»

Шифр: 8П-13-ПП

Директор



О. И. Бибик

Главный архитектор проекта



А.С. Сидоров

Главный инженер проекта



Р.В. Визенько

Москва 2013

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И
ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 17 МИКРОРАЙОНА Г.
ЮГОРСК**

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Общая характеристика территории

Границами проекта планировки и проекта межевания территории 17 микрорайона г. Югорск являются улицы Бажова, автодорога Югорск-Советский и с северо-востока автодорога федерального значения.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 38,6 га.

Численность населения составит ориентировочно 4,7 тыс. человек.

Коэффициент плотности застройки - 0,46.

Плотность населения в проектируемых границах микрорайона - 74 чел./га.

Плотность населения в границах жилых зон при средней обеспеченности 30 кв. м общей площади жилья на человека порядка 350 чел./га.

1.2 Цель разработки проекта планировки и проекта межевания

Проект планировки и проект межевания разработан в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

1.3 Виды зон размещения объектов капитального строительства

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов:

- малоэтажной жилой застройки;
- среднеэтажной жилой застройки;
- административно-делового назначения;
- торгового назначения и общественного питания;
- учебно-образовательного назначения;
- спортивного назначения;
- мест отдыха общего пользования.

1.4 Параметры планируемого развития территории

1.4.1 Зона размещения объектов жилого назначения

В зоне малоэтажной жилой застройки размещены:

многоквартирный жилой дом, 3 эт. (4 дома);

В зоне среднеэтажной жилой застройки размещены:

многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже 7 эт. (8 домов);

многоквартирный жилой дом, 5 эт. (21 дом);

Общая площадь жилищного строительства составит 180,7 тыс. кв. м. Общая площадь квартир всех домов составит 141,3 тыс. кв. м. Плотность жилой застройки не превышает 7,4 тыс. кв. м общей площади жилищного фонда на 1 га жилой зоны.

В составе зоны жилого назначения предусмотрено размещение объектов вспомогательного назначения.

В зоне среднеэтажной жилой застройки, в 7эт. жилых домах на первом этаже:

– 8 объектов обслуживания (магазины, связь, почта, банк, аптека, кафе, гостиница, ремонтная мастерская).

1.4.2 Зона размещения объектов учебно-образовательного назначения

В зоне учебно-образовательного назначения размещены :

– детский сад на 300 мест;

– начальная школа на 200 мест.

1.4.3 Зона размещения объектов спортивного назначения

В зоне спортивного назначения размещено :

– физкультурно-оздоровительный комплекс общей площадью 2400 кв.м. и пропускной способностью 100чел/смену.

1.4.4 Зона размещения объектов мест отдыха общего пользования

В зоне мест отдыха общего пользования размещены:

– пешеходно -прогулочная аллея с беседками и лавками.

1.5 Параметры развития системы транспортного обслуживания

Для обеспечения населения 17 микрорайона местами временного хранения индивидуального автотранспорта проектом предусмотрены площадки на территории дворов жилых групп и за ее пределами с учетом пожаробезопасных расстояний от жилых домов.

Проектом планировки предусмотрена проектируемая автобусная остановка в районе планируемого в перспективе торгового центра на въезде в город.

Проектом планировки предусмотрен надземный пешеходный переход автодорогу по ул. Бажова в районе существующей автобусной остановки.

1.6 Параметры развития системы инженерного обеспечения

1.6.1 Водоснабжение

Потребителей 17 микрорайона обеспечить водоснабжением от централизованной системы водоснабжения. Точку подключения по предварительным техническим условиям выполнить от существующего водопровода Ø 325 мм, на пересечении ул. Бажова и ул. Югорская.

Для развития централизованной системы водоснабжения 17 микрорайона предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство магистральной водопроводной сети из полимерных труб Ø 250 мм общей протяженностью 4,0 км;
- строительство разводящей водопроводной сети из полимерных труб Ø 110-225 мм общей протяженностью 1,5 км.

1.6.2 Водоотведение

Потребителей 17 микрорайона обеспечить водоотведением от централизованной системы водоотведения. За место подключения проектируемого напорного коллектора по предварительным техническим условиям принять планируемый напорный коллектор, расположенный на ул. Бажова, с устройством канализационного колодца и запорной арматуры на месте врезки.

Для развития централизованной системы водоотведения 17 микрорайона предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство квартальных и уличных сетей канализации Ø160-315 мм, для обеспечения перспективной застройки, общей протяженностью 3,5 км;
- строительство канализационных насосных станций;
- строительство напорных сетей канализации Ø110-160 мм, для обеспечения перспективной застройки, общей протяженностью 1,5 км.

Предусмотрено устройство ливневой канализации со сбором стоков на локальных очистных сооружениях для последующего сброса очищенных стоков за железную дорогу на существующий болотистый рельеф.

1.6.3 Теплоснабжение

Потребителей 17 микрорайона обеспечить теплоснабжением от централизованной системы теплоснабжения.

Для обеспечения централизованной системой теплоснабжения и горячей водой 17 микрорайона предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство котельной обеспечивающей потребности перспективной застройки 17 микрорайона по теплоснабжению и горячему водоснабжению (Мощность котельной ориентировочно 40.2 Мвт);
- строительство магистральных тепловых сетей Ø 630 мм общей протяженностью 4,0 км;
- строительство разводящих тепловых сетей Ø 108-325 мм общей протяженностью 1,5 км.

1.6.4 Газоснабжение

Потребителей 17 микрорайона необходимо обеспечить централизованной системой газоснабжения. Для обеспечения надежного газоснабжения потребителей планировочного микрорайона проектом предварительно предусматривается подключение к подземному газопроводу среднего давления по ул. Бажова.

Для муниципальных нужд предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство газопровода среднего давления диаметром 63-159 мм;
- установка ГРП в количестве 2 шт;
- строительство газопроводов низкого давления диаметрами 57-63, общей протяженностью 1,9 км.

1.6.5 Электроснабжение

Микрорайон обеспечить централизованной системой электроснабжения. Для развития централизованной системы электроснабжения 17 микрорайона предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство распределительного пункта РП-10(6) кВ совмещенного с трансформаторной подстанцией ТП 6/0,4 кВ;
- строительство девяти трансформаторных подстанций ТП-6/0,4 кВ;
- строительство линий электропередачи кабельного исполнения ЛЭП-10 кВ от существующей ПС 35/10 кВ до проектируемого распределительного пункта РП-10(6) кВ;
- строительство линий электропередачи кабельного исполнения ЛЭП-6кВ, протяженностью 3,0 км, для подключения проектируемых трансформаторных подстанций.

1.6.6 Связь и информатизация

Микрорайон обеспечить услугами связи – телефонной, Интернет, передача данных от существующих и проектных сетей связи. Предлагается четыре основных пути развития телефонной связи:

- реконструкция существующей АТС;
- установка узлов мультимедийной системы доступа (УМСД) для многоквартирных жилых и общественных зданий с подключением по волоконно-оптическим линиям связи (ВОЛС) и дальнейшее развитие Metro Ethernet;
- организация сетей связи на базе беспроводных технологий LTE (4G, WiMAX);
- развитие мобильной телефонной сети стандарта GSM.

Для муниципальных нужд предусмотрено:

- на территории микрорайона проложить кабельную канализацию связи, протяженностью 3,5 км.

1.7 Озеленение и благоустройство

Выполнить благоустройство и озеленение территории после завершения инженерной подготовки и строительства объектов.

Система зеленых насаждений территории 17 микрорайона складывается из:

озелененных территорий общего пользования - 16,3 га;

озелененных территорий ограниченного пользования - 2,7 га.

В результате проектных решений озеленено и благоустроено 46,2 % территории от общей площади территории 17 микрорайона. Необходимо предусмотреть посадку деревьев вдоль пешеходных аллей и автомобильных дорог.

1.8 Мероприятия по санитарной очистке территории

Размещение мусорных контейнеров в количестве 55 штук.

Размещение контейнерных площадок (размер и количество площадок рассчитывается на установку необходимого числа контейнеров (но не более 5 шт. на одной площадке).

В дальнейшем в проектной документации будет проработан вариант устройства систем подземного сбора мусора.

1.9 Охрана окружающей среды

Размещение производственных объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, требующих установления санитарно защитных зон не предусмотрено.

2 ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№	Наименование	Ед. изм	Кол-во	Примечание
1	Площадь участка	м2	386440,0	
2	Этажность зданий	этажей	3-7	
3	Площадь застройки жилых зданий	м2	48037,7	
4	Площадь застройки общ. зданий	м2	6536,0	
5	Общая площадь квартир всех домов	м2	141302,4	
6	Общая площадь всех жилых зданий	м2	180736,5	
7	Общая площадь всех общ. зданий	м2	17200,0	
8	Общее количество всех квартир	шт.	2404	
9	1 комнатных	шт.	437	18%
10	2 комнатных	шт.	1257	52%
11	3 комнатных	шт.	710	30%
12	Расчетное количество жильцов	Чел.	4710	
13	Коэффициент застройки		0,14	
14	Коэффициент плотности застройки		0,46	
15	Количество парковочных мест	м.м	1125	

Укрупненные нагрузки приходящиеся на объекты 17 микрорайона г. Югорск :

Электроснабжение 6883 кВт

Водоснабжение 2360 м³/сут

Теплоснабжение 40.2 МВт

Газоснабжение (плиты кухонные, давление 30 кПа) 550 м³/час

Газоснабжение (котельная, давление 40 кПа) 4200 м³/час