

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА «ЗАПАДНЫЙ»
В ГРАНИЦАХ УЛИЦ СТУДЕНЧЕСКАЯ – ЭНГЕЛЬСА –
ЕЛЕНА САГАНДУКОВОЙ ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСЙЙСКА
ХАНТЫ-МАНСЙЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ООО «Терпланпроект»
2018**



Содержание

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
<i>1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ</i>	<i>4</i>
2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	4
2.1 Объекты жилого назначения.....	4
2.2 Объекты производственного назначения.....	5
2.3 Объекты общественно-делового назначения.....	5
2.4 Объекты социальной инфраструктуры.....	5
2.5 Объекты иного назначения.....	5
2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры.....	6
2.6.1 Водоснабжение	6
2.6.2 Канализация	6
2.6.3 Теплоснабжение	7
2.6.4 Электроснабжение	7
2.6.5 Газоснабжение	8
2.6.6 Связь	8
2.7. Объекты транспортной инфраструктуры.....	9
3. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	9
3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.....	9
3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения.....	9
3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения.....	10
3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.....	10

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами.

Настоящее положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (далее – Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и, состоящую из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляется характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

Проектом планировки территории предусмотрено следующее планируемое развитие территории – застройка многоквартирными жилыми домами, размещение объектов административно-делового назначения и социальной инфраструктуры.

Интенсивность использования территории характеризуется плотностью застройки, которая измеряется суммарной поэтажной площадью застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории. В результате реализации планировочных решений плотность застройки проектируемой территории выросла с 2,29 до 10,68 тыс.м²/га.

Таблица 1

Характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ пп	Показатель	Ед. изм.	Наименование зоны		
			жилого назначения	общественно-делового назначения	социальной инфраструктуры
1	Площадь территории в границах красных линий	га	50,70		
2	Площадь зоны	га	8,79	27,42	4,33
3	Общая площадь объектов	м ²	80750	177090	18100
4	Площадь застройки объектов	м ²	8525	82140	4480
5	Плотность фонда объектов капитального строительства (брутто)	м ² /Га	1592,70	3492,90	357,00
6	Плотность фонда объектов капитального строительства (нетто)	м ² /Га	9186,58	6458,42	4180,14
7	Плотность застройки (брутто)	%	1,68	17,58	0,88
8	Плотность застройки (нетто)	%	9,70	32,51	10,35

2. Характеристики объектов капитального строительства

2.1 Объекты жилого назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются *многоквартирные многоэтажные жилые дома*. Проектируемая жилая застройка характеризуется следующими показателями:

- этажность: 12,
- количество: 5 объектов,
- площадь застройки: 7850 м²,
- общая площадь: 75350 м².

2.2 Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

2.3 Объекты общественно-делового назначения

К размещению на территории проектирования предлагаются объекты общественно-делового назначения со следующими характеристиками:

1. Торговый центр

- этажность: 2,
- мощность торгового центра: 80000м² торговой площади,
- площадь застройки: 70000 м²,
- общая площадь: 112000 м².

2. Экспоцентр

- этажность: 2,
- площадь застройки: 6680 м²,
- общая площадь: 10690 м².

3. Храм

- этажность: 1,
- мощность объекта: 500 посещений;
- площадь застройки: 1350 м²,
- общая площадь: 1080 м².

2.4 Объекты социальной инфраструктуры

К размещению на территории проектирования предлагается объект социальной инфраструктуры – *административное здание* со следующими характеристиками:

- этажность: 2, 9,
- площадь застройки: 4480 м²,
- общая площадь: 18100 м².

2.5 Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение объектов рекреационного назначения:

- пешеходный бульвар с площадью для массовых гуляний, общей площадью 7,57 га;
- парковая зона, площадью 5,45 га.

2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры

2.6.1 Водоснабжение

Проектом предусмотрена ликвидация существующих сетей водоснабжения общей протяженностью трассы 1,12 км, а также строительство 5,87 км сетей водоснабжения (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Материал – полиэтилен.

Глубина заложения труб должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры согласно СП 31.13330.2012. «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*» (далее также – СП 31.13330.2012).

2.6.2 Канализация

Проектом предусмотрена ликвидация напорных сетей водоотведения в границах рассматриваемой территории общей протяженностью 3,28 км, ликвидация самотечных сетей водоотведения общей протяженностью 0,13 км.

Проектом предусмотрена ликвидация канализационных насосных станций хозяйственно-бытовых стоков в количестве 3 шт.:

- КНС «временная» расположенная в южной части проекта (предусмотрено переключение всех абонентов на проектируемый самотечный коллектор, отводящий стоки на проектируемую КНС №1);

- КНС «индивидуальная» расположенная в восточной части проекта (предусмотрено строительство автодороги на месте размещения абонента);

- КНС №1 расположенная в восточной части проекта (предусмотрено переключение всех абонентов на проектируемый самотечный коллектор, отводящий стоки на проектируемую КНС №1).

Южнее границы проектирования расположена КНС №7, которая также предусмотрена к демонтажу, с последующим переключением всех поступающих стоков на проектируемый самотечный коллектор, отводящий стоки от существующих и перспективных абонентов территории проектирования на проектируемую КНС №1.

КНС №1 будет перекачивать все поступившие сточные воды на городские канализационные очистные сооружения. Точка подключения напорных коллекторов от КНС №1 расположена в КК-НК-КОС.

Проектом предусмотрено в границах территории проектирования строительство сетей напорной канализации бытовых стоков общей протяженностью 1,12 км, строительство самотечной канализации бытовых стоков общей протяженностью 4,65 км и строительство КНС №1.

Объём водоотведения в границах рассматриваемой территории необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования с учётом назначения и параметров потребителей.

Производительность КНС принять с учётом перенаправленных стоков и с учётом стоков с территории проектирования.

Объём водоотведения в границах рассматриваемой территории необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования с учётом назначения и параметров потребителей.

2.6.3 Теплоснабжение

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают для сложившейся застройки использование существующей схемы теплоснабжения.

Теплоснабжение проектируемых зданий и сооружений будет осуществляться от планируемой газовой котельной, расположенной юго-восточнее проектируемой территории.

Рабочим проектом может быть рассмотрен вариант установки индивидуальных газовых котельных.

Проектом планировки предлагается строительство сетей теплоснабжения, общей протяженностью трассы 1,49 км в двухтрубном исполнении.

Обеспечение всех абонентов системой горячего водоснабжения предусматривается по средствам установки пластинчатых теплообменников в индивидуальных тепловых пунктах и пунктах учёта.

Теплоснабжение проектируемого МОДЦ будет осуществляться от планируемой встречной газовой котельной.

Тип, вид и марку оборудования, а также место установки необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования.

Суммарную тепловую нагрузку на отопление и горячее водоснабжение в границах рассматриваемой территории необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования с учётом назначения и параметров потребителей.

2.6.4 Электроснабжение

Проектом, с учётом развития территории предусмотрена ликвидация части существующих сетей электроснабжения. В соответствии с решениями Генерального плана города Ханты-Мансийска предусмотрен вынос воздушной линии ВЛ 110 кВ за границы территории проектирования, общей протяженностью трассы 0,73 км.

Проектными решениями предусмотрена ликвидация:

- воздушной линии электропередачи ВЛ 10 кВ общей протяженностью трассы 1,15 км (замена на кабельные линии электропередачи);
- кабельной линии электропередачи КЛ 10 кВ общей протяженностью трассы 1,22 км;
- воздушной линии электропередачи ВЛ 0,4 кВ общей протяженностью трассы 0,25 км;
- кабельной линии электропередачи КЛ 0,4 кВ общей протяженностью трассы 1,5 км.

В границах проекта планировки проектными решениями закладывается реконструкция:

- воздушной линии электропередачи ВЛ 0,4 кВ общей протяженностью трассы 0,18 км;

- кабельной линии электропередачи КЛ 10 кВ общей протяженностью трассы 0,36 км;

Также в границах проекта планировки проектными решениями закладывается строительство:

- кабельных линий электропередачи КЛ 10 кВ общей протяженностью трассы 13,18 км;
- кабельной линии освещения КЛ 0,4 кВ общей протяженностью трассы 6,46 км;
- кабельной линии электропередачи КЛ 0,4 кВ общей протяженностью трассы 0,38 км для подключения проектируемых КНС№1 и КНС ливневых стоков от ТП 1.4;
- трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ в количестве - 9 шт;
- распределительный пункт, совмещённый с трансформаторной подстанцией - 1 шт.

Проектом рекомендуется при строительстве и реконструкции линий электропередачи использовать самонесущий изолированный провод на ж/б опорах. Уличное освещение предусмотрено выполнить кабельными линиями 0,4 кВ, светильники рекомендуется

использовать с натриевыми лампами или современные светодиодные светильники, установленные по однорядной схеме.

Мощность ТП принять и уточнить на стадии рабочего проектирования с учётом уличного и декоративного освещения и перспективных нагрузок от всех абонентов.

Суммарное электропотребление в границах рассматриваемой территории необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования с учётом назначения и параметров потребителей.

2.6.5 Газоснабжение

Для обеспечения территории централизованной системой газоснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить:

- демонтаж ГРП -1;
- демонтаж ГРПШ-10МС с выносом из-под планируемого дорожного полотна;
- демонтаж существующих сетей газоснабжения высокого давления общей протяжённостью 0,86 км;
- демонтаж существующих сетей газоснабжения среднего давления общей протяжённостью 1,8 км;
- демонтаж существующих сетей газоснабжения низкого давления общей протяжённостью 0,03 км;
- реконструкцию существующих сетей газоснабжения среднего давления, с увеличением диаметров, общей протяжённостью 0,52 км;
- установку ГРПШ-10МС взамен демонтируемого;
- строительство сетей газоснабжения среднего давления общей протяжённостью 2,57 км.

Расход газа в границах рассматриваемой территории предусмотрен для отопления его необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования с учётом назначения и параметров потребителей.

Расход газа в границах рассматриваемой территории необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования с учётом назначения и параметров потребителей.

2.6.6 Связь

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения предусматривается развитие системы связи и высокоскоростного доступа в интернет по средствам строительства новой кабельной канализации связи общей протяжённостью 1,46 км.

В здании МОДЦ предусмотрено размещений узла мультисервисного доступа, подключенного к общегородской системе по средствам волоконно-оптической линии связи. От данного узла предусмотрено строительство сетей до всех абонентов в кабельной канализации.

Трассировку и параметры сетей связи необходимо уточнить на дальнейших стадиях проектирования. Количество перспективных номеров и абонентов следует определить маркетинговым исследованием после определения параметров зданий.

Количество перспективных номеров и абонентов следует определить маркетинговым исследованием территории.

2.7. Объекты транспортной инфраструктуры

1. Магистральные улицы общегородского значения:

- ул. Энгельса;
- ул. Дзержинского;
- общая протяженность: 0,89 км;
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

2. Магистральные улицы районного значения:

- ул. Елены Сагандуковой;
- улица 2;
- общая протяженность: 1,54 км;
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное);

3. Магистральные улицы районного значения:

- улица 1;
- общая протяженность: 1,56 км;
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное);

4. Паркинг

- мощность: 300 машино-мест.

Для организации сбора и отведения ливневых и талых вод с территории проектирования предусмотрено строительство *закрытой сети ливневой канализации:*

- самотечной сети, общей протяжённостью 5,61км (уточняется на дальнейших стадиях проектирования);

- напорной сети, протяжённостью 0,18 км (уточняется на дальнейших стадиях проектирования);

- канализационная насосная станция (КНС) ливневых стоков – 1 шт.

Также предусматривается реконструкция самотечной канализации ливневых стоков общей протяженностью 0,01 км.

3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения

В целях размещения объектов местного значения проектными решениями проекта планировки территории выделена зона планируемого размещения объектов местного значения. Площадь указанной зоны составляет 40,96 га.

В границах зон планируемого размещения объектов местного значения размещаются следующие объекты:

1. Объекты социального назначения:

- административное здание;
- пешеходный бульвар с площадью для массовых гуляний;
- парковая зона.

2. Объекты транспортной и инженерной инфраструктуры:

- улицы;
- магистральные инженерные коммуникации.

3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Фактические показатели обеспеченности микрорайона объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в полной мере не обеспечивают достаточного уровня комфортности среды.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального, регионального значения. Размещаемые объекты местного значения повышают уровень обеспеченности территории микрорайона объектами жилой, социальной, общественно-деловой инфраструктуры и обслуживающими ее объектами коммунальной сферы.

Размещаемые объекты в совокупности с существующими объектами сформировали многоотраслевую сеть обслуживания, обеспечивающую населению базовый социально гарантируемый минимум (стандарт) услуг.

Фактические показатели территориальной доступности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур для населения дополнены размещением проектируемых объектов, что более полно отвечает нормативным требованиям.