

Положение

О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА

I. Характеристики планируемого развития территории микрорайона

1. Микрорайон расположен на территории планировочных микрорайонов 06:04, 06:06 в г. Ханты-Мансийске. Границами проекта планировки и межевания территории планировочного микрорайона являются: с северной стороны – ручей по южной границе Самаровского Чугаса; с западной стороны – парковая зона вдоль протоки Горная, с юго-восточной – магистральная улица общегородского значения, соединяющая город с восточной промышленной зоной.

Площадь территории в указанных границах составляет 368,5 га.

Коэффициент плотности застройки – от 0,6 до 0,8;

Численность населения жилого микрорайона ориентировочно составит 30,0 тыс. жителей.

Плотность населения при обеспеченности 30 м² жилой площади на человека - от 150 до 200 чел/га.

2. Проект планировки и межевания разработан в целях размещения объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иных объектов капитального строительства.

3. Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов:

4.1 - Территории общего пользования;

4.2 - Территории общеобразовательных и дошкольных учреждений;

4.3 - Территории размещения жилых комплексов;

4.4 - Территории общественно - деловой застройки;

4.5 - Производственные и коммунально-складские территории;

4.6 - Территории улично-дорожной сети, проездов и парковок;

4.7 - Территории благоустройства протоки «Горная» и «Самаровского Чугаса» (прилегающие территории).

4. Параметры планируемого развития территории:

4.1 Территории общего пользования.

Территории общего пользования включают в себя непрерывную единую систему благоустроенных пространств: скверов, бульваров, пешеходных пространств, площадей и др., предназначенных для обслуживания жителей микрорайона, прокладке транзитных инженерных коммуникаций, устройства инженерных и вспомогательных сооружений.

4.2 Территории размещения объектов учебно-образовательного назначения включает в себя:

- восемь детских садов общей вместимостью 2550 мест (поз. 6);

- пять средних общеобразовательных школ общей вместимостью 3000 учащихся (поз. 7,8,9);

- межшкольный учебно-производственный комбинат на 240 мест, школа искусств на 825 мест (поз. 9,10);

- объекты энергообеспечения (поз.42,43, 44).

4.3 Территории размещения жилых комплексов.

Территории размещения объектов жилого назначения включает в себя жилые комплексы многоквартирной застройки средней и повышенной этажности (поз. 1-5).

Общая площадь квартир жилых домов составляет 900,0 тыс.м².

Плотность средне- и многоэтажной жилой застройки не превышает 200 м² общей площади домов на 1 га.

В составе жилых территорий предусмотрено размещение объектов вспомогательного назначения:

- встроено-пристроенные помещения обслуживания населения на 250 раб. мест (в поз. 5);
- объекты энергообеспечения (поз.42,43, 44);
- стоянки временного хранения легкового автотранспорта (поз. 45);
- встроенные внешкольные учреждения общей вместимостью 186 мест (в поз. 5).

4.4 Зона общественно-делового назначения:

- Окружной лицей информационных технологий на 300 учащихся (поз. 11, объект окружного значения, 1 очередь строительства).

- Окружной кадетский казачий корпус (поз. 13,14).

- Межшкольный учебно-производственный комбинат (поз.10).

- Станция скорой помощи (поз. 18).

- Реабилитационный центр для детей и подростков с ограниченными возможностями, (поз.15, объект окружного значения, 1 очередь строительства).

- Общегородская больница со стационаром на 296 мест и поликлиникой на 399 пос/смену, молочной кухней и станцией скорой помощи (поз. 16,17).

- Кино-концертный зал на 300 мест (поз. 25).

- Спортивный комплекс (поз. 21).

- Ресторан, ЖЭО, магазины (поз. 27,33,34).

- КБО на 40 раб. мест (поз.31).

- Административное здание (поз. 37).

- Дом культуры на 3300 мест с библиотекой 88 тыс. ед. хранения (поз. 24,26).

- Комплекс зданий общественно-делового центра (поз. 38).

- Комплекс зданий спортивно-развлекательного центра (поз. 2), гостиница на 180 мест (поз. 34)

- Рынок торговой площадью 40 000 м² (поз. 28);

- Кафе, лыжная база (поз. 22);

- Объекты энергообеспечения; (поз.42,43, 44).

- Торговый центр (поз. 39).

4.5 Производственные и коммунально-складские территории в составе:

- Автосалон, СТО (поз.29).
- Два магазина – салона автоаксесуаров, станции ТО (поз. 36).
- 16 многоуровневых автостоянок на 4800м/м (поз. 40).
- Объекты энергообеспечения; (поз.42,43, 44)
- Две автозаправочные станции на 8 колонок
- Баня (поз. 32)

4.6 Территории улично-дорожной сети, проездов и парковок:

- Внутриквартальное транспортное обслуживание осуществляется по проездам шириной проезжей части 6-7 метров.
- Внутрирайонное транспортное обслуживание осуществляется по улицам районного значения с проезжей частью 17,0 м.
- Городское транспортное обслуживание осуществляется по городским улицам раздельного движения проезжей частью $10.0 \times 2 = 20,0$ м.
- Хранения легкового автотранспорта предусмотрено из расчета 1 машино-место на 1 семью.
- Проектом предусмотрены места постоянного хранения личного автотранспорта:
- Подземный гаражный комплексы – 2758 машино-мест.
- Многоуровневые гаражи стоянки на 4800 машино-мест.
- Открытые стоянки – 9550 машино-мест

5. Ливневая канализация и внутренний дренаж.

5.1 Территория микрорайона является подтопляемой.

5.2 Проектом предусмотрено устройство пластового дренажа под каждым зданием с укладкой трубчатых дрен Ø160мм к приемным колодцам.

В подвале каждого здания расположены колодцы- накопители с погружным дренажным насосом, включающимся от уровня дренажной воды в накопителе. Дренажная вода сбрасывается через колодцы–гасители самотечной системой дренажных труб в ливневую канализацию, запроектированную вдоль дороги.

5.3 Дренажные самотечные сети приняты из высокопрочного чугуна с шаровидным графитом (ВЧШГ) по ТУ 1460-035-50254094-2000 на бетонном основании с обхватом трубы 120°.

5.4 На дренажной самотечной сети установлены в зависимости от диаметра трубопроводов колодцы Ø 1000 и 1500мм по типовому проекту 902-09-22.84.**

5.5 Отвод поверхностных стоков осуществляется вертикальной планировкой со сбросом воды в дождеприемные колодцы проектируемой подземной ливневой канализации. Затем, по асбесто-цементным трубам Ø 300мм сточные воды поступают в подземный ливневой коллектор.

5.6 Материал ливневого коллектора представляет железобетонные трубы Ø 600мм.

5.7 Поверхностные воды, собранные коллектором попадают на локальные очистные сооружения поверхностного стока, расположенные в юго-восточной части района. После очистки очищенные сточные воды подлежат сбросу в естественный водоем.

6. Водоснабжение и хозяйственно-бытовая канализация

6.1 Водоснабжение

6.1.1 Планировочный микрорайон обеспечить централизованной системой холодного водоснабжения.

6.1.2 Водоснабжение на хозяйственные и противопожарные нужды предусмотреть от коммунальных сетей водоснабжения города.

6.1.3 Для водоснабжения микрорайона предусматривается кольцевой водопровод Ø 500мм, подключенный от существующих сетей города двумя вводами.

Система водоснабжения принята объединенная для хозяйственных и противопожарных целей.

6.1.4 Кольцевые сети водопровода выполнить Ø 350 мм, материал труб - полиэтилен, прокладывается подземно, вдоль дорог. Глубина заложения водопроводной сети составляет 3.5м , на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры согласно СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение Наружные сети и сооружения».

В местах пересечения с хозяйственной канализацией и автопроездами трубопровод укладывается в стальных футлярах по ГОСТ 10704-91*.

На вводах в каждом жилом и общественном здании устанавливаются узлы учета расхода воды.

6.1.5 Для отключения отдельных участков кольцевого водопровода на случай ремонта на водопроводной сети в колодцах и камерах устанавливаются стальные дисковые затворы.

На водопроводной сети устанавливаются колодцы из сборных ж/бетонных конструкций и камеры из монолитного ж/бетона с усиленной гидроизоляцией.

6.1.6 Противопожарные мероприятия

В проекте предусмотрены противопожарные мероприятия согласно СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение Наружные сети и сооружения».

Противопожарный водопровод объединен с хозяйственно-питьевым.

Для наружного пожаротушения на водопроводных сетях установлены пожарные гидранты северного исполнения через 100 м. Расстояние установленных пожарных гидрантов от края проезжей части не более 2.5м.

6.2. Хозяйственно-бытовая канализация:

6.2.1 Канализование микрорайона «Восточный» предусматривается системой самотечных коллекторов в КНС «Восточная-2» и далее до головной станции ГКНС. ГКНС перекачивает стоки по двум напорным коллекторам до КОС.

6.2.2 Сточные воды от жилых и общественных зданий по внутримикрорайонным сетям поступают самотеком в квартальные самотечные коллектора Ø350-400мм.

6.2.3 На самотечных коллекторах предусмотрены КНС подкачки, что позволяет уменьшать глубину заложения самотечных коллекторов. Максимальная производительность каждой КНС подкачки по микрорайону «Восточный» составляет 200-250 м.куб/час. Системой самотечных коллекторов все стоки поступают в районную станцию перекачки. Максимальная производительность КНС перекачки от микрорайона «Восточный» включая I и II очередь проектирования составляет 950 м.куб/час. Все проектируемые КНС должны располагаться в зеленых зонах на расстоянии не менее 20м от жилых домов и общественных зданий. По периметру территорий КНС следует предусмотреть создание защитной зеленой зоны шириной 10м.

Канализационные сети прокладываются подземно, вдоль дорог, материал труб- полиэтилен. Уклоны на самотечном коллекторе приняты 0.003 с условием поддержания необходимой самоочищающейся скорости

6.2.4 На канализационной сети установлены в зависимости от диаметра трубопроводов колодцы Ø 1000 и 1500мм по типовому проекту 902-09-22.84.**

7. Теплоснабжение

7.1 Проектом предусмотрена децентрализованная система теплоснабжения с резервной тепломагистралью, обеспечивающей получение тепловых мощностей от перспективной ТЭЦ.

7.2 Источниками децентрализованного теплоснабжения являются отдельно стоящие блочные автоматизированные газовые котельные (по квартально), мощностью от 5Мвт до 33 Мвт, а так же встроенно-пристроенные котельные (для комплексов зданий общественно-делового и спортивно-развлекательных центров).

7.3 Отдельно стоящие блочные автоматизированные газовые котельные планируется проектировать с приборами учета выработки и реализации тепловой энергии, а так же все котельные должны быть оснащены резервными котлоагрегатами и резервным жидким топливом. В проекте микрорайона котельные размещены, по возможности, в центре тепловых нагрузок, для создания надежности гидравлической увязки тепловых сетей.

7.4 Для обеспеченности необходимого режима работы, в случае аварийной ситуации, проектом предлагается возможность переключения магистральных сетей у источников теплоснабжения через резервирующие переключки.

7.5 Подключение зданий к тепловым сетям предлагается осуществлять через индивидуальные автоматизированные тепловые пункты (ИТП) по независимой схеме.

В индивидуальных тепловых пунктах будет осуществляться учет тепловой энергии и местное регулирование систем отопления, вентиляции и горячего водоснабжения.

7.6 Прокладку сетей теплоснабжения выполнить в двухтрубном исполнении бесканальным способом $\varnothing 57 \times 3 - \varnothing 530 \times 9$ в ППУ изоляции, которая значительно снизит тепловые потери при транспортировке теплоносителя. Для выполнения контроля за состоянием трубопроводов тепловых сетей, проектом будет предусмотрена система оперативного дистанционного контроля (ОДК)

7.7 В местах подключения тепловых сетей от зданий к магистральным сетям, будут выполняться тепловые камеры. Слив воды из трубопроводов и отвод случайных вод из тепловых камер будет осуществляться в сбросные колодцы, далее самотеком в проектируемую ливневую канализацию.

8. Газоснабжение.

Планировочный микрорайон обеспечить централизованной системой газоснабжения. Для газоснабжения потребителей выполнить строительство кольцевых газопроводов среднего давления. По числу ступеней давления система газоснабжения – одноступенчатая.

9. Электроснабжение

Планировочный микрорайон обеспечить электроснабжением от проектной подстанции ПС 110/10 кВ «Восточная».

Для электроснабжения объектов микрорайона установить 3 РП 10/10 кВ и 21 ТП 10/0,4 кВ.

10. Связь и информатизация:

10.1 Планировочный микрорайон обеспечивается услугами связи – телефонной, факсимильной, Интернет, от проектируемой АТС на 2000 номеров.

10.2 Проектом предусмотрено:

- комплексное развитие всех видов связи и интеграция деятельности всех операторов связи;
- развитие приоритетных направлений рынка телекоммуникаций, а именно: развитие телефонизации города, развитие сотовой связи, расширение комплекса Интернет-услуг, организация спутниковых каналов связи;
- расширение городской телефонной сети за счет установки цифровых автоматических телефонных станций и строительства линейно-кабельных сооружений (проектом предусматривается единый коридор для строительства сетей связи нескольких операторов);
- развитие спутниковой сети связи (ССС) для построения в первую очередь межстанционных линий связи;

- развитие мультисервисных кабельных сетей, обеспечит экономию по использованию частотного ресурса и гарантирует населению получение высококачественных услуг различных видов связи, таких как кабельное, интерактивное телевидение, выделенный доступ в Интернет, IP-телефония;

10.3 Проектом предусматривается установка в микрорайоне «Восточный» цифровой автоматической телефонной станции, мощностью 2000 номеров, организация оптических узлов для подключения абонентов микрорайона к городским мультисервисным сетям по технологии FTTB («оптика до здания»).

11. Озеленение:

11.1 Проектом предусмотрена непрерывная система озеленения микрорайона.

11.2 Типы озеленения: озеленение скверов, аллей, партерное, рекреационное, внутри – квартальное, озеленение участков жилых комплексов, общественно-деловой территории, озеленение ССЗ, инженерно-технические укрепляющие посадки предусмотрены местными породами посадочного материала.

12. Характеристика объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания**
1	ОБЩ. ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ	га	368,5	
1.1	Общая площадь земель планировочного микрорайона 06:04, 06:06	га	270	
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	30,0	
2.2	Плотность населения (исключая территории объектов городского и окружного значения)	чел/га	от 100 до 200	
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Средняя обеспеченность населения. S_{общ. жилья}	м²/ чел.	30	
3.2	Плотность застройки	тыс. м² на га	от 0,6 до 0,8	
3.3	Количество домовладений в индивидуальной застройке	шт.	-	
3.4	Общая площадь жилых квартир	S_{общ.}, тыс. м²	900,0	
	в т. ч. из общего объема нового жилищного строительства:		900,0	
3.4.1	Одноквартирный жилой дом, 1 эт.	S _{общ.} , тыс. м ²	-	
3.4.2	Общежитие	S _{общ.} , тыс. м ²	-	
3.4.3	Многоквартирный жилой дом, 10-24 эт.	S _{общ.} , тыс. м ²	900,0	
3.5	Общая площадь жилого фонда (жилых зданий)	S_{общ.}, тыс. м²	1350,0	
4	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ***			
4.1	Детские дошкольные учреждения	мест	2550	
4.2	Общеобразовательные школы	учащихся	3000	
4.3	Окружной кадетский казачий корпус	объект	1	

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания**
4.4	Межшкольный учебно-производственный комбинат	мест	240	
4.5	Школа с направлением искусств	мест	825	
4.6	Школа со спортивным направлением	мест	825	
4.7	Окружной лицей информационных технологий	учащихся	300	
4.8	Поликлиника	объект	2/399 пос./смену	
4.9	Общегородская больница	объект	296 мест	
4.10	Станция скорой помощи	объект	1	
4.11	Молочная кухня	порций в сутки	850	
4.12	Аптека	объект	8	
4.13	Реабилитационный центр для детей и подростков с ограниченными возможностями	посещений в день	100	
4.14	Спортивно-оздоровительный комплекс	м ² площади пола/ м ² зеркала воды	3 500/1800	
4.15	Лыжная база	объект	1	
4.16	Стадион	объект	1	
4.17	Дом культуры	посетител.мест	3 300	
4.18	Танцевальный зал	мест	150	
4.19	Киноконцертный зал	мест	300	
4.20	Библиотека	тыс. ед. хранения	120	
4.21	Предприятия розничной торговли	м ² торговой площади	10 000	
4.22	Рынок	м ² торговой площади	40 000	
4.23	Магазин-автосалон	объект	3	
4.24	Предприятия общественного питания	посадочных мест	1 000	
4.25	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	250	
4.26	Баня	мест	150	
4.27	ЖЭО	объект	2	
4.28	Гостиница	мест	180	
4.29	Отделение сберегательного банка	операционное место	15	
4.30	Почта	объект	5	
4.31	Общественно-деловые здания	объект	3	
4.32	Административные здания	объект	1	
4.33	Торговый центр	объект	1	
5	ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ***			
5.1	Многоуровневые гаражные комплексы	машино-мест	4800	
5.2	Открытые стоянки	машино-мест	9550	
5.3	Подземные (заглубленные) стоянки	машино-мест	2758	
6	ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ			
6.1	Котельные	объект	16	

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания**
			(475 Гкал/час)	
6.2	Трансформаторная подстанция	объект	32	
6.3	Насосные ВИК	объект	3	
6.4	ГРПШ (высокое-среднее) давления	объект	3	
6.5	ГРПШ (среднее-низкое) давления	объект	67	
6.6	РП	объект	3	

Примечание:

*** - Для объектов социального и культурно-бытового обслуживания и объектов транспортной инфраструктуры в таблице представлены минимально допустимые значения мощности.