

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЖИЛСТРОЙ»**

**ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ СОВМЕЩЕННЫЙ С ПРОЕКТОМ
ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ПЛАНИРОВОЧНОГО КВАРТАЛА**

01:02:10

в г. ЛАБЫТНАНГИ

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТА
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

САЛЕХАРД-2013

Содержание:

1	Цели и задачи проекта планировки территории.	3
1.1	Цели проекта	3
1.2	Задачи проекта	3
2	Характеристики планируемого развития территории.	5
2.1	Архитектурно-планировочные решения	5
2.2	Жилая застройка	6
2.3	Объекты социального назначения.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.4	Транспортное обслуживание территории	7
2.5	Инженерное обеспечение территории.....	7
2.5.1	Водоснабжение	7
2.5.2	Водоотведение (канализация)	8
2.5.3	Теплоснабжение	8
2.5.4	Газоснабжение	8
2.5.5	Связь и информатизация.....	8
2.5.6	Электроснабжение.....	8
2.6	Инженерная подготовка территории.	9
3	Технико-экономические показатели.	10

Состав графической части проекта:

№ листа	Наименование листа	примечания
Утверждаемая часть		
1	Чертеж планировки территории планировочных квартала 01:02:10	
2	Схема развития транспортного обслуживания и инженерного обеспечения территории планировочных квартала 01:02:10	
3	Чертеж межевания территории планировочных квартала 01:02:10	

1 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

1.1 Цели проекта.

Настоящий проект планировки территории предназначен для создания условий по реализации приоритетных национальных проектов в жилищной сфере - «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», а также в сферах образования, здравоохранения и сельского хозяйства, посредством выделения территорий общего пользования, размещения объектов социальной сферы, инженерной, транспортной и производственной инфраструктур местного значения.

Настоящим проектом планировки и подготавливаемыми на его основе, детализирующими и конкретизирующими его решения проектами межевания территории осуществляются действия по градостроительной подготовке земельных участков в целях определения их границ. На основании проекта границ земельного участка происходит его последующее формирование, в соответствии с требованиями земельного законодательства о землеустройстве с выносом границ земельного участка на местность и установления их на местности с закреплением межевыми знаками, подготовкой плана земельного участка.

После проведения государственного кадастрового учета земельного участка с выдачей его кадастровой карты (плана), земельный участок может быть объектом гражданского оборота, объектом земельных правоотношений по его предоставлению с использованием процедур торгов (конкурсов, аукционов).

1.2 Задачи проекта.

Проект планировки подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", действующими федеральными и региональными градостроительными нормами и правилами, техническими регламентами, региональными и муниципальными правовыми актами в области градостроительной деятельности, региональными нормативами градостроительного проектирования, проектом генерального плана поселения.

Проект планировки подготовлен в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

Проект планировки является основанием для разработки проектов межевания территории (как в виде отдельных документов, так и с включением в их состав градостроительных планов земельных участков), градостроительных планов земельных участков.

Проект планировки состоит из основной (утверждаемой) части и материалов по ее обоснованию.

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- а) красные линии;
- б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

2 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2.1 Архитектурно-планировочные решения.

Границами проекта планировки территории являются существующая ул. Леонида Гиршгорна, ул. Дзержинского и межквартальный проезд между кварталами 01:02:10 и 01:02:11. Площадь территории кварталов границах красных линий составляет 4,44 га.

В соответствии с планировочной организацией территории города, разработан в составе проекта генерального плана г.Лабытнанги.

Архитектурно - планировочное решение проекта планировки основано на решениях проекта генерального плана с учетом природных элементов, существующего рельефа и современной градостроительной ситуации.

Основным принципом организации территории жилых кварталов является повышение эффективности ее использования, формирование необходимого минимума объектов обслуживания, а также комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению.

Высокая плотность застройки при оптимальной планировочной структуре и минимальных параметрах улиц в пределах красных линий определяют максимальный выход жилья.

Основными мероприятиями по благоустройству территории являются:

- организация водоотвода дождевых и паводковых вод;
- устройство пешеходных тротуаров;
- организация проездов и парковок;
- хозяйственных площадок и площадок сбора мусора.

Мероприятиями по озеленению предусмотрено максимальное сохранение существующих зеленых насаждений - кустарников, посадка новых и организация прогулочных пешеходных зон.

Предлагается разместить необходимые объекты обслуживания (торговый павильон, стоянка для автомобилей, пункт охраны стоянки для автомобилей) со стороны межквартального проезда.

Необходимая потребность в объектах культурно-досугового назначения решена за счет размещения в планировочном квартале 01:02:10 многофункционального досугового комплекса.

2.2 Жилая застройка.

Территория планировочного квартал 01:02:10 расположена между улицами: Леонида Гиршгорна – Дзержинского – внутриквартальным проездом между кварталами 01:02:10 и 01:02:11 – новая улица, общая площадь квартала в границах красных линий составляет 4,445 Га.

Территория свободна от застройки.

Типы предлагаемой жилой застройки – многоквартирные блокированные 3-х и 4-х этажные жилые дома.

Запланированный к строительству жилищный фонд составит 5 домов с общим количеством одноподъездных секций -14, общей площадью порядка 11,8 тыс.м². Норма обеспеченности жильем на человека - 25 м²/чел., количество проживающих составит порядка 472 человек на квартал и 106 чел./Га.

Комплекс застройки многоквартирными жилыми домами.

Застройка многоквартирными жилыми домами сосредоточена вдоль улиц Леонида Гиршгорна и ул. Дзержинского.

Вдоль улицы Леонида Гиршгорна предусмотрено строительство 3-х трехэтажных домов с общим количеством секций – 8. В третьей секции жилого дома №1 предусмотрено размещение на 1-м этаже размещения опорного пункта полиции с отдельным входом со стороны ул.Леонида Гиршгорна.

Вдоль ул.Дзержинского предусмотрено строительство двух 4-х этажных жилых домов с общим количеством секций-6.

Общая площадь застраиваемого многоквартирными жилыми домами участка в квартале 01:02:10 составляет 4,44га. Территория свободна от застройки.

На основе 3-х этажной и 4-х этажной секций сформирован единый стиль застройки участка, близкий по объемно- пространственным параметрам и архитектурно-художественному облику:

- 4-х этажные многоквартирные жилые дома вдоль ул. Дзержинского (акцентного порядка);

- 3-х этажные многоквартирные жилые дома вдоль ул. Леонида Гиршгорна (застройка фоновой ряда, для завершения композиции квартала);

Все дома застройки предусмотрены в капитальном исполнении.

2.3 Объекты социального назначения.

Запланировано строительство следующих объектов социальной сферы:

1. Досуговый центр на 100 мест .
2. Предусмотрено строительство охраняемой стоянки для автомобилей .
3. Торговый павильон продовольственных товаров.
4. Торговый павильон промышленных товаров..

2.4 Транспортное обслуживание территории.

Улично-дорожная сеть кварталов представлена следующими категориями:

- улица в жилой застройке местного значения (ширина проезжей части 6,0 м);
- проезды (3,5 – 5,0 м);

Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары с бордюрным камнем. Ширина тротуаров колеблется от 1 до 4 м с возможностью проезда спецтехники.

Проектом предложен вариант дорожной одежды для внутриквартальных проездов из следующих конструктивных элементов:

- покрытие из двухслойного асфальтобетона (верхний слой из плотного асфальтобетона толщиной 7см; нижний слой из пористого асфальтобетона толщиной 10см);
- основание щебень фракционный 1-3 кл. уложенный по способу заклинки толщиной 25 см.

2.5 Инженерное обеспечение территории.

2.5.1 Водоснабжение.

Проектом предусмотрено:

- Ввод в эксплуатацию новой построенной кольцевой магистральной водопроводной сети в том числе, в целях противопожарной безопасности;
- Ввод в эксплуатацию, установленных на кольцевой магистральной водопроводной сети, новых пожарных гидрантов в северном исполнении на новых магистральных сетях водопровода.

2.5.2 Водоотведение. (канализация)

Проектом предусмотрено:

- строительство новых самотечных канализационных сетей;
- строительство канализационной насосной станций (КНС) в квартале 01:02:11 для приема стоков кварталов 02:02:10, 01:02:11;
- выполнить реконструкцию КНС № 8.

2.5.3 Теплоснабжение.

Проектом предусмотрено:

- реконструкция, примыкающей к кварталу 01:02:10 котельной №8 «Орбита»;
- строительство тепловой сети от котельной №8 в микрорайон 3а. Тепловая сеть пройдет по углу квартала 01:02:10 в районе пересечения ул.Леонида Гиршгорна и ул. Дзержинского. Теплоснабжение жилых домов в квартале 01:02:10 от тепловых сетей не предполагается.

Предусмотрено теплоснабжение досугового центра, пункта охраны автостоянки и торгового павильона

2.5.4 Газоснабжение.

Проектом предусмотрено:

- строительство распределительных газовых сетей низкого давления в квартале 01:02:10 для целей теплоснабжения, горячего водоснабжения, квартир многоквартирных жилых домов, а также для пищеприготовления.

2.5.5 Связь и информатизация.

Проектом предусмотрено:

- расширение распределительной оптико-волоконной сети для телефонизации, телефикации и использования интернета;
- строительство новых сетей связи для обеспечения растущих потребностей населения в телефонной связи, информационных ресурсах сети для использования интернета и IP-TV.

2.5.6 Электроснабжение.

Проектом предусмотрено:

- строительство новой комплектной трансформаторной подстанций ТП-100 2х400 кВА в центре жилой застройки планировочного квартала 01:02:10;
- строительство трансформаторной подстанции меньшей мощности для энергоснабжения досугового центра, торгового павильона, пункта охраны автостоянки.
- корректировка существующих сетей электроснабжения;
- строительство сетей электроснабжения в примыкающих планировочных кварталах с их закольцовкой ;
- прокладка кабельной линии 6 кВ подземно от ТП №100 2х400 кВА в планировочном квартале 01:02:10 до ТП № 105 2х630 кВА в планировочном квартале 01:02:11;

2.6 Инженерная подготовка территории.

Для обеспечения поверхностного стока проектом предусмотрено устройство сети открытых водоотводных канав. Конструкцию канав принять по типовому проекту, в местах пересечения водотоков с дорогами устроить водопропускные трубы диаметром не менее 0,3 м.

Рельеф территории слабохолмистый. Продольные уклоны по осям проезжих частей дорог не превышают допустимые. Исходя из анализа рельефа и планировочной структуры, проектом предложены следующие мероприятия по вертикальной планировке и водоотводу:

- создание сети водоотводных лотков для отведения сточных поверхностных вод с территории квартала 01:02:10 вдоль улиц Леонида Гиршгорна и Дзержинского;
- создание уклона в сторону водоотводных лотков и обеспечения необходимого уровня возвышения над уровнем грунтовых вод;
- укладка трубопроводов на пересечениях с дорогами и выездами.

3 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

3.1 Техничко-экономические показатели планировочного квартала 01:02:10

Техничко-экономические показатели планировочного квартала 01:02:10 приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2006 год	Расчетный срок на 2025 год
1	ТЕРРИТОРИЯ			
	Площадь земель в границах красных линий квартала 01:02:10	Га	-	4,446
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Общая численность постоянного населения	чел.	-	471
2.2	Плотность населения нетто/брутто	чел. на Га	-	208/106
2.3	Возрастная структура населения			
2.3.1	население младше трудоспособного возраста	чел.	-	141
		%	-	30
2.3.2	население в трудоспособном возрасте	чел.	-	282
		%	-	60
2.3.3	население старше трудоспособного возраста	чел.	-	48
		%	-	10
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Средняя обеспеченность населения площадь общ. жилья	м ² / чел.	-	25
3.2	Общий объем существующего жилищного фонда	площадь общ., м ²	-	-
		кол-во домов	-	-
3.3	Общий объем нового жилищного строительства	площадь общ., м ²	-	11791
		кол-во домов	-	5(14 секций)
3.3.1	Жилой дом №1 (3 эт) трехсекционный	площадь общ., м ²	-	2106,9
		кол-во секций	-	3
		% от общего объема жилищного фонда	-	17,9
3.3.2	Жилой дом №2 (3 эт) трехсекционный	площадь общ., м ²	-	2137
		кол-во секций	-	3
		% от общего объема жилищного фонда	-	18,1
3.3.3	Жилой дом №3 (4 эт)трехсекционный	площадь общ., м ²	-	3061,2
		кол-во секций	-	3
		% от общего объема жилищного фонда	-	26
3.3.4	Жилой дом №4 (4 эт) трехсекционный	площадь общ., м ²	-	3061,2
		кол-во секций	-	3
		% от общего объема жилищного фонда	-	26
3.3.5	Жилой дом №5 (3 эт) двухсекционный	площадь общ., м ²	-	1424,6
		кол-во секций	-	2
		% от общего объема жилищного фонда	-	12
4	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И			

	КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
4.1	Объекты культурно-досугового назначения			
	Досуговый комплекс	шт.		1
		мест		100
		м ²		2560
4.2	Объекты торгового назначения			
	Пункт охраны автостоянки	шт.		1
		м ²		299
	Торговый павильон	шт.		2
		м ²		428
	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
.1	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта - автобус	км	-	-
.2	Протяженность магистральных улиц и проездов - всего	км	-	1,31
	в том числе:			
	- дорог общего пользования	км	-	-
	- магистральных улиц общегородского значения	км	-	-
	- магистральных улиц районного значения	км	-	-
	- улиц в жилой застройке	км	-	-
	- проездов	км	-	1,31
6	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	Водопотребление			
	- всего	тыс. куб. м./в сутки	-	0,20294
	в том числе:			
	- на хоз.-питьевые нужды жилой зоны	тыс. куб. м./в сутки	-	0,15134
	- на производственные нужды	тыс. куб. м./в сутки	-	-
	- для объектов соц.инфраструктуры	тыс. куб. м./в сутки	-	0,0516
6.1.2	Среднесуточное водопотребление на 1 человека жилой зоны	л./в сутки на чел.	-	383
	в том числе			
	-на хозяйственно-питьевые нужды	л./в сутки на чел.	-	383
6.1.3	Протяженность сетей жилой зоны	км	-	0,41
6.1.4	Протяженность сетей объектов соц.инфрастр.	км	-	0,3

6.1.5	Общая протяженность сетей	км	-	0,71
6.2	Канализация			
6.2.1	Общее поступление сточных вод			
	- всего	тыс. куб. м./в сутки	-	0,20294
	в том числе:			
	- хозяйственно-бытовые сточные воды	тыс. куб. м./в сутки	-	0,15134
	- производственные сточные воды	тыс. куб. м./в сутки	-	-
	- для объектов соц.инфраструктуры	тыс. куб. м./в сутки	-	0,0516
6.2.2	Производительность очистных сооружений канализации	тыс. куб. м./в сутки	-	-
6.2.3	Протяженность сетей	км	-	0,54
6.2.4	Протяженность сетей объектов соц.инфрастр.	км	-	0,4
6.1.5	Общая протяженность сетей	км	-	0,94
6.3	Электроснабжение			
6.3.1	Потребность в электроэнергии			
	- всего	млн. кВт. ч./в год	-	2,2
	в том числе:			
	- на производственные нужды	млн. кВт. ч./в год	-	-
	- на коммунально-бытовые нужды	млн. кВт. ч./в год	-	1,27
	- для объектов соц.инфраструктуры	млн. кВт. ч./в год	-	0,93
6.3.2	Потребление электроэнергии на 1 чел. в год в жилой зоне	кВт. ч.	-	3,05
	в том числе:			
	-на коммунально-бытовые нужды	кВт. ч.	-	3,05
6.3.3	Протяженность сетей 6 кВ	км	-	0,396
6.3.4	Протяженность сетей 0,4 кВ	км		0,787
6.3.5	Протяженность сетей 6 кВ соц.инфраструктуры	км		0,320
6.3.6	Протяженность сетей 0,4 кВ соц.инфраструктуры	км		0,250
6.4	Газоснабжение			
6.4.1	Удельный вес газа в топливном балансе города	%	-	-
6.4.2	Потребление газа			
	- всего	млн. куб. м./год	-	0,53
	в том числе:			
	- на коммунально-бытовые нужды	млн. куб. м./год	-	0,53
	- на производственные нужды	млн. куб. м./год	-	-
6.4.3	Источники подачи газа	млн. куб. м./год	-	0,53
6.4.4	Протяженность сетей	км	-	5
6.5	Связь			
6.5.1	Охват населения телевизионным вещанием	% от населения	100	100

6.5.2	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 1000 человек	-	400
7.	Ориентировочная стоимость строительства объектов жилой и социальной инфраструктуры			
7.1	Всего	млн. руб.	-	939,7
	в том числе:			
	- Жилищное строительство	млн. руб.	-	639,3
	- Социальная инфраструктура с сетями инженерного оборудования	млн. руб.	-	223,5
	- Улично-дорожная сеть и общественный пассажирский транспорт	млн. руб.	-	15,69
	- Инженерное оборудование территории	млн. руб.	-	61,25
	в том числе:			
	- Водоснабжение	млн. руб.	-	3,895
	- Канализация	млн. руб.	-	2,69
	- Электроснабжение	млн. руб.	-	9,840
	- Теплоснабжение	млн. руб.	-	-
	- Газоснабжение	млн. руб.	-	5,653
	- Связь	млн. руб.	-	2,349
	- Благоустройство территории	млн. руб.	-	34,822
	- Прочие	млн. руб.	-	2,0
7.2	Удельные затраты по жилой зоне квартала			
	- на 1 жителя	тыс. руб.	-	1357
	- на 1 кв.м. общей площади квартир жилых домов нового строительства	тыс. руб.	-	60,9
	- на 1 Га территории	тыс. руб.	-	143986

**Нумерация позиций во 2-й колонке принята в соответствии с нумерацией на чертеже «межевания территории» квартала 01:02:10*