

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СТРОЙСИСТЕМА»**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ,
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛАНЫ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КВАРТАЛА 25 Г. САЛЕХАРДА
ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

ЧАСТЬ I – ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Положения о размещении объектов капитального строительства

договор от 05.05.2015 г. № 5-05/2015

Омск 2015

Согласовано			
Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

1 Характеристика планируемого развития территории

1 Площадь территории квартала 25 г. Салехарда в проектных границах составляет 3,61 га.

Численность населения микрорайона на расчетный срок принята равной 375 человек.

Плотность населения составит – 104 чел./га.

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

3 Территория проектирования дифференцирована на следующие зоны размещения объектов:

- многоквартирной жилой застройки, в том числе жилой застройки с офисными секциями;

Кроме того выделены территории:

- предназначенные для благоустройства;
- объекты инженерной инфраструктуры;
- формирование улично-дорожной сети;
- прочие.

4 Параметры планируемого развития территории:

На территории квартала 25 г. Салехарда запроектировано:

- многоквартирный жилой дом с офисными секциями. Количество квартир – 44.
- Многоквартирный жилой дом. Количество квартир – 107.

5 Характеристика развития системы транспортного обслуживания:

5.1 Все улицы в границах проектируемой территории относятся к категории улицы в жилой застройки. Ширина улиц в красных линиях застройки варьируется от 25 м до 30 м, с шириной проезжей части от 8,0 м до 10,5 м. Общая протяженность улично-дорожной сети составляет 0,31 км.

Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров, расположенных вдоль улиц, по которым обеспечивается выход к общественным зданиям по кратчайшим расстояниям. Ширина тротуаров принята от 2,5 м до 3,5 м.

Для хранения легкового индивидуального транспорта жителей многоквартирных жилых домов во дворах домов в границах проектирования предусмотрено размещение 14 автомобильных парковок на 176 парковочных места.

6 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения:

6.1 Водоснабжение:

6.1.1 Город Салехард имеет централизованное хозяйственно-питьевое водоснабжение, которое снабжает водой жилой фонд, котельные, производство и административные здания.

6.1.2 Проектом предусматривается хозяйственно-питьевая-противопожарная схема водоснабжения.

Общий расчетный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды: составит 119,61 м³/сут.

Проект сетей водоснабжения разработан на основании технического задания на проектирование «Разработка документации по проектам планировки территории, проектам межевания территории и градостроительных планов земельных участков».

В целях обеспечения санитарно-эпидемиологической надежности системы хозяйственно-питьевого водоснабжения должны быть организованы зоны санитарной охраны источника водоснабжения, водопроводных сооружений, и основных водоводов.

6.2 Водоотведение:

6.2.1 В настоящее время система канализации в г. Салехарде имеется только в центральной части города.

Общий расчетный расход стоков воды бытовой канализации составит 119,61 м³/сут.

6.3 Теплоснабжение:

6.3.1 В настоящее время теплоснабжение квартала 25 осуществляется от котельной № 7.

Схема тепловых сетей предусмотрена тупиковая.

При подземной прокладке тепловых сетей в просадочных вечномёрзлых грунтах должны быть предусмотрены следующие мероприятия по сохранению устойчивости конструкции тепловых сетей:

- прокладка тепловых сетей в каналах с естественной вентиляцией, обеспечивающей температурный режим грунта;
- замена грунта в основании каналов на непросадочный;
- обеспечение водонепроницаемости каналов, камер (устройство гидроизоляции);
- удаление случайных и аварийных вод из камер и каналов.

6.4 Электроснабжение:

6.4.1 Электроснабжение квартала 25 г. Салехарда осуществляется от РУ ПС «Центральная» по кабельным ЛЭП через существующие трансформаторные подстанции.

Потребителями электроэнергии являются жилые дома, административно-бытовые и коммунально-хозяйственные предприятия, уличное освещение улично-дорожной сети.

6.4.2 Наружное освещение улиц предлагается выполнить светильниками со светодиодными лампами устанавливаемыми на кронштейнах железобетонных опор. Сеть наружного освещения – воздушная или кабельная.

Питающую сеть наружного освещения улиц выполнить от шкафа наружного освещения, установленного в новой ТП.

6.5 Газоснабжение:

6.5.1 В настоящее время газоснабжение квартала 25 осуществляется от подводящего газопровода высокого давления. Сжиженный газ не используется.

6.5.2 Проектом предусмотрена перекладка стального газопровода низкого давления в связи со строительством многоэтажного жилого дома в квартале 25 в границах улиц Мира – Чубынина – Матросова – Республики в г. Салехарде.

6.6 Телефонная связь:

6.6.1 Для подключения абонентов к сети общего пользования проектом предусмотрена установка в блок-секциях оптического кросса ШКОН-КПВ-192.

Дополнительное оборудование для подключения к городской телефонной сети общего пользования не требуется.

В данном проекте не предусмотрено подключение сетей связи к сети Internet и другим информационным системам. В связи, с чем учет трафика сети не предусмотрен.

7 Результатом планировки территории микрорайона является баланс территорий, который отражает изменение использования территорий в границах проектирования от современного состояния до перспективного.

Таблица 7.1 – Баланс территории в границах проектирования

№ п/п	Показатели	Площадь, га
1	2	3
1	Площадь территории в границах проектирования	3,61
1.1	Площадь селитебной территории, в том числе:	3,33
	- жилых зон	1,59
	из них:	
	- среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	0,01
	- многоэтажная многоквартирная жилая застройка	0,98
	- многоэтажная многоквартирная жилая застройка смешанной этажности	0,60
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания	0,35
	- зеленых насаждений общего пользования	0,30
2	Производственные территории	-
	- производственных объектов	0,01
	- коммунально-складских объектов	-
3	Площадь улично-дорожной сети	1,07
4	Площадь территорий под объектами транспортной инфраструктуры	0,01
5	Площадь территорий сельскохозяйственного использования	-
6	Площадь лесов и кустарников	-
7	Площадь, занятая под водой	-
8	Прочие территории	0,28

Таким образом, площадь территории в границах проектирования не изменится и составит 3,61 га, из них жилая застройка займет 1,59 га (44,04 %).

Строительство новых жилых домов планируется на территории существующей жилой застройки и ликвидируемой котельной № 7.

8 Мероприятия по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне:

8.1 Основной задачей гражданской обороны является предупреждение или снижение возможных потерь и разрушений в результате аварий, катастроф, стихийных бедствий, обеспечение устойчивого функционирования жилого образования, создание оптимальных условий для восстановления нарушения производства.

Это достигается благодаря следующим планировочным и организационным решениям:

- организация жилых территорий в виде небольших компактных кварталов;
- зонирование дворовых территорий по назначению (для детского отдыха и отдыха взрослых, для хозяйственных нужд, для занятий спортом детей и взрослых);
- плотность населения, не превышающая нормативные параметры;
- планировка проездов, позволяющая подъехать к зданиям как минимум с двух сторон для организации пожаротушения;
- наличие открытых пространств в виде зеленых насаждений, участков детских школьных и дошкольных учреждений, создающих противопожарные разрывы;
- наличие двух выездов на внешнюю автомагистраль;
- организация маршрутов общественного транспорта с хорошей пешеходной доступностью;
- оснащение застройки всеми видами инженерного оборудования, в том числе централизованным водоснабжением и водоотведением.

8.2 Планировочные мероприятия по обеспечению пожарной безопасности включают:

- обеспечение противопожарных разрывов между зданиями;
- обеспечение подъезда к каждому зданию и сооружению;
- устройство проездов и тротуаров шириной и конструкцией покрытия, допускающих проезд пожарной техники;
- устройство площадок различного назначения, озелененных участков, пешеходных путей, проездов, являющихся противопожарными разрывами.

8.3 В целях уменьшения возможных последствий производственных аварий, катастроф, стихийных бедствий, в зависимости от их вида и характера производства проводятся дополнительные мероприятия:

- на взрывоопасных и пожароопасных объектах;
- по защите населения от наводнений в период паводков и половодья;
- по защите от сильных ветров и метелей;
- по повышению противопожарной устойчивости лесов, профилактике лесных и торфяных пожаров;
- профилактические, противоэпидемиологические, противоэпизоотические, противоэпифитотические мероприятия.

8.4 Оповещение населения об угрозе возникновения чрезвычайной ситуации природного и экологического характера осуществляется путем передачи соответствующих сообщений по городскому радио и телевидению от имени учреждений и организаций, непосредственно осуществляющих наблюдение и контроль.

2 Основные технико-экономические показатели проекта

Таблица 2.1 – Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Площадь территории проектирования, всего	га	3,61	3,61
	в том числе:			
1.1.1	жилые зоны	га	1,76	1,59
	в том числе:			
1.1.1.1	многоэтажная застройка	га	1,76	1,58
		%	48,75	43,77
1.1.1.2	среднеэтажная застройка	га	-	0,01
		%	-	0,28
1.1.1.3	малоэтажная застройка	га	-	-
		%	-	-
1.1.2	общественно-деловые зоны	га	0,08	0,35
		%	2,22	9,70
1.1.3	производственные зоны	га	0,41	0,01
		%	11,36	0,27
1.1.4	зоны транспортной и инженерной инфраструктур	га	-	0,01
		%	-	0,27
1.1.5	рекреационные зоны	га	0,14	0,30
		%	3,88	8,31
1.1.6	зоны сельскохозяйственного использования	га	0,02	-
		%	0,55	-
1.1.7	площадь лесов и кустарников	га	0,05	-
		%	1,38	-
1.1.8	под водой	га	-	-
		%	-	-
1.1.9	зоны специального назначения	га	-	-
		%	-	-
1.1.10	режимные зоны	га	-	-
		%	-	-
1.1.11	иные зоны (в том числе улично-дорожная сеть)	га	1,15	1,35
		%	31,86	37,40

Продолжение таблицы 2.1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
1	2	3	4	5
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Общая численность населения	чел.	237	375
2.2	Плотность населения на территории жилой застройки постоянного проживания	чел. на га	66	104
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	кв. м/ чел.	14,1	23,0
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	2	6
3.3	Общий объем жилищного фонда	тыс. кв. м	3,335	8,626
3.3.1	многоэтажная застройка	тыс. кв. м	-	8,626
		%	-	100,0
		кол-во домов	-	1
3.3.2	среднеэтажная застройка	тыс. кв. м	-	-
		%	-	-
		кол-во домов	1	-
3.3.3	малоэтажная застройка	тыс. кв. м	3,335	-
		%	100,0	-
		кол-во домов	6	-
3.4	Общий объем убыли жилищного фонда	тыс. кв. м	-	3,335
		% от общего объема убыли жилищного фонда	-	100,0
		кол-во домов	-	6
	в том числе:			
3.4.1	по техническому состоянию	тыс. кв. м	-	3,335
		%	-	100,0
		кол-во домов	-	6
3.4.2	по реконструкции	тыс. кв. м	-	-
		%	-	-
		кол-во домов	-	-
3.4.3	по другим причинам	тыс. кв. м	-	-
		%	-	-
		кол-во домов	-	-
3.5	Общий объем существующего сохраняемого жилищного фонда	тыс. кв. м	-	-
		% от общего объема существующе го жилищного фонда	-	-
		кол-во домов	-	-
3.6	Общий объем нового жилищного строительства	тыс. кв. м	-	8,626
		% от общего объема нового жилищного фонда	-	100,0
		кол-во домов	-	2

Продолжение таблицы 2.1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
1	2	3	4	5
	в том числе:			
3.7.1	на свободной территории	тыс. кв. м	-	-
		%	-	-
		кол-во домов	-	-
3.7.2	за счет реконструкции существующей застройки	тыс. кв. м	-	3,335
		%	-	100,0
		кол-во домов	-	2
3.8.	Обеспеченность жилищного фонда инженерной инфраструктурой:			
3.8.1	электроснабжением	%	100,0	100,0
3.8.2	газоснабжением (централизованным)	%	0,0	0,0
3.8.3	теплоснабжением (централизованным)	%	100,0	100,0
3.8.4	связью	%	100,0	100,0
3.8.5	водоснабжением (централизованным)	%	100,0	100,0
3.8.6	водоотведением (централизованным)	%	100,0	100,0
4	КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
4.1	Объекты учебно-образовательного назначения:			
4.1.1	детские дошкольные учреждения	мест	-	-
4.1.2	общеобразовательные школы	учащихся	-	-
4.1.3	учреждения дополнительного образования	мест	-	-
4.1.4	учреждения начального и среднего профессионального образования	объект	-	-
4.2	Объекты здравоохранения и социального обеспечения:			
4.2.1	стационары всех типов	коек	-	-
4.2.2	амбулаторно-поликлинические учреждения	посещений в смену	-	-
4.2.3	станции скорой помощи	автомобиль	-	-
4.2.4	аптеки	объект	-	-
4.2.5	ФАП	объект	-	-

Продолжение таблицы 2.1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
1	2	3	4	5
4.2.6	дома-интернаты	мест	-	-
4.2.7	специальные жилые дома	мест	-	-
4.3	Спортивные и физкультурно-оздоровительные объекты			
4.3.1	спортивные залы	кв. м площади пола	-	-
4.3.2	бассейны	кв. м зеркала воды	-	-
4.4	Объекты культурно-досугового назначения			
4.4.1	клубы	мест	-	-
4.4.2	библиотеки	тыс. экз.	-	-
4.4.3	культурно-досуговые центры	объект	1	1
4.5	Объекты торгового назначения			
4.5.1	магазины	кв. м торговой площади	-	-
4.5.2	рыночные комплексы	кв. м торговой площади	-	-
4.6	Объекты общественного питания	мест	-	-
4.7	Организации, предоставляющие услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства		-	-
	Гостиничное хозяйство			
4.7.1	количество гостиниц	ед.	-	-
4.7.2	количество мест в гостиницах	ед.	-	-
	Банно-прачечное хозяйство			
4.7.3	количество бань	ед.	-	-
4.7.4	количество прачечных	ед.	-	-
4.7.5	количество химчисток	ед.	-	-
	производительность	кг/в смену	-	-
4.7.6	Ритуальные услуги			
	количество организаций, оказывающих ритуальные услуги	ед.	-	-
4.7.7	Дорожно-мостовое хозяйство			
	количество организаций	ед.	-	-
4.7.8	Механизированная уборка территорий и озеленение			
	количество организаций	ед.	-	-
4.8	Объекты связи и финансового обслуживания			
4.8.1	отделения связи (почта, телефон, телеграф)	объект	-	-
4.8.2	отделения Сбербанка	операционное место	-	-

Продолжение таблицы 2.1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
1	2	3	4	5
5	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1	протяженность улично-дорожной сети	км/га	-	0,32 / 0,09
5.2	количество мест в индивидуальных гаражах	машино-мест	-	-
5.8	количество мест в многоуровневых гаражах	машино-мест	-	-
5.9	количество парковочных мест на открытых автостоянках	машино-мест	-	176
5.10	количество парковочных мест в подземных автостоянках	машино-мест	-	-
5.11	количество парковочных мест вдоль внутриквартальных проездов	машино-мест	-	176
6	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	водопотребление			
	- всего	тыс. куб. м/ в сутки	-	0,120
	в том числе:			
	- на хозяйственно-питьевые нужды	тыс. куб. м/ в сутки	-	0,120
	- на производственные нужды	тыс. куб. м/ в сутки	-	-
6.2	Канализация			
6.2.1	общее поступление сточных вод			
	- всего	тыс. куб. м/ в сутки	-	0,120
	в том числе:			
	- хозяйственно-бытовые сточные воды	тыс. куб. м/ в сутки	-	0,120
	в производственные сточные воды	тыс. куб. м/ в сутки	-	-
6.2.2	производительность очистные сооружений канализации	тыс. куб. м/ в сутки	14,0	14,0
6.3	Электроснабжение			
6.3.1	Расчетные электрические нагрузки			
	- всего	кВт	-	472,3
	в том числе:			
	- на производственные нужды	кВт	-	-

Окончание таблицы 2.1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2014 год	Расчетный срок
1	2	3	4	5
	- на коммунально-бытовые нужды	кВт	-	472,3
6.3.3	источники покрытия электронагрузок	МВт	0,07	0,84
6.4	Теплоснабжение			
6.4.1	тепловые нагрузки - всего	Гкал/час	-	1,540
	в том числе:			
	- на коммунально-бытовые нужды	Гкал/час	-	1,540
	- на производственные нужды	Гкал/час	-	-
6.4.2	производительность централизованных источников теплоснабжения - всего	Гкал/час	-	40,00
6.4.3	производительность локальных источников теплоснабжения	Гкал/час	-	-
6.5	Связь			
6.5.1	охват населения телевизионным вещанием	% от населения	100,0	100,0
6.5.2	объекты связи	шт.	-	1
6.6	Газоснабжение			
6.6.1	расход газа	м ³ / ч	-	30