ООО «Архитектурная мастерская «Городское планирование»

**URBAN PLANNING**

Муниципальный контракт № 106

от 25 апреля 2014 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ и проект межевания территории микрорайона 8а города нефтеюганска**

**Том 1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории**

**04 – 14 – МК № 106 – ПП**

Екатеринбург 2014

ООО «Архитектурная мастерская «Городское планирование»

**URBAN PLANNING**

Муниципальный контракт № 106

от 25 апреля 2014 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ и проект межевания территории микрорайона 8а города нефтеюганска**

**Том 1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор | О.В. Чемякина |
| Главный градостроитель проекта | Н.В. Переверзева |
| Главный инженер проекта | Е.В. Еремина |

Екатеринбург 2014

**Проект разработан авторским коллективом   
в составе:**

Главный градостроитель проекта Н.В. Переверзева

Главный инженер проекта Е.В. Еремина

Эколог градостроительства С.А. Бултыков

Ведущий экономист градостроительства Т.В. Крутакова

Главный специалист Н.С. Погорелко

**Состав проекта**

| № п/п | Наименование | №  томов  листов | кол-во листов | гриф  секр. | инв № |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Проект планировки территории | | | | | |
| Основная часть проекта планировки территории | | | | | |
| 1 | Том 1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории | 1кн. | 25 | н/с | 31 |
| 2 | Чертеж планировки территории, М 1:2000 | 1 | 1 | н/с | 32 |
| Материалы по обоснованию проекта планировки территории | | | | | |
| 3 | Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки | 1кн. | 98 | н/с | 33 |
| 4 | Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:10000 | 1 | 1 | н/с | 34 |
| 5 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план), М 1:2000 | 2 | 1 | н/с | 35 |
| 6 | Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта,  М 1:2000 | 3 | 1 | н/с | 36 |
| 7 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории и границ территории, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, М 1:2000 | 4 | 1 | н/с | 37 |
| 8 | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории,  М 1:2000 | 5 | 1 | н/с | 38 |
| 9 | Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:2000 | 6 | 1 | н/с | 39 |
| 10 | Разбивочный чертеж красных линий,  М 1:2000 | 7 | 1 | н/с | 40 |
| 11 | Чертеж архитектурно-градостроительной концепции,  М 1:2000 | 8 | 1 | н/с | 41 |
| 12 | Схема архитектурно-планировочной организации территории, М 1:2000 | 9 | 1 | н/с | 42 |
| 13 | Схема благоустройства и озеленения территории, М 1:2000 | 10 | 1 | н/с | 43 |
| 14 | Схема инженерной подготовки территории под жилищное строительство, М 1:2000 | 11 | 1 | н/с | 44 |
| **Проект межевания территории** | | | | | |
| 15 | Том 3. Проект межевания территории микрорайона 8А города Нефтеюганска. Пояснительная записка | 1 кн. | 15 | н/с | 45 |
| 16 | Проект межевания территории,  М 1:2000 | 1 | 1 | н/с | 46 |
| 17 | Схема границ действующих ограничений (обременений) мкр. 8А (сети водоснабжения и водоотведения),  М 1:2000 | 2 | 1 | н/с | 47 |
| 18 | Схема границ действующих ограничений (обременений) мкр. 8А (сети электроснабжения и связи),  М 1:2000 | 3 | 1 | н/с | 48 |
| 19 | Схема границ действующих ограничений (обременений) мкр. 8А (сети газоснабжения и теплоснабжения), М 1:2000 | 4 | 1 | н/с | 49 |
| **Градостроительные планы земельных участков** | | | | | |
| 19 | Градостроительные планы земельных участков |  |  | н/с |  |

**Оглавление**

[Введение 8](#_Toc422947314)

[1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории 11](#_Toc422947315)

[1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории в границах проектирования 12](#_Toc422947316)

[1.1 Предложения по застройке территории и функциональное зонирование территории 12](#_Toc422947317)

[1.2 Расчет учреждений и предприятий обслуживания 16](#_Toc422947318)

[1.3 Предложения по развитию систем транспортного обслуживания территории 18](#_Toc422947319)

[1.4 Предложения по развитию систем инженерно-технического обеспечения территории 19](#_Toc422947320)

[1.5 Мероприятия по инженерной подготовке 20](#_Toc422947321)

[1.6 Мероприятия по охране окружающей среды. Экологическое состояние территории. 20](#_Toc422947322)

[1.7 Данные о предельно допустимых минимальных и максимальных параметрах застройки территории 22](#_Toc422947323)

[1.8 Технико-экономические показатели развития систем социально-культурного и коммунально-бытового, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения территории 25](#_Toc422947324)

# Введение

1. Проект планировки и проект межевания территории 8А города Нефтеюганска выполнен на основании муниципального контракта   
№ 106 от 25 апреля 2014 года, в соответствии с Техническим заданием.

2. При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ;

- Земельный кодекс РФ;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения»;

- СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»;

- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;

- СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы»;

- Правила охраны газораспределительных систем Постановление Правительства РФ от 22.12.2011 г. №1101;

- СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНИП 2.05.06-85\*;

- Правила охраны магистральных трубопроводов Постановление Госгортехнадзора РФ от 23.11.94 г. № 61;

- СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги»;

- СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология»;

- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;

- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;

- СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций»;

- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;

- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (Приказ Департамента строительства ХМАО-Югры от 26.02.2009 г. № 31-НП);

- Постановление Правительства ХМАО-Югры от 13.06.2007 № 153-п «О составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, документов территориального планирования муниципальных образований автономного округа».

другие строительные нормы и правила, действующие на момент проектирования, а также:

- Генеральный план города Нефтеюганска, утвержденный Решением Думы от 29.09.2009 г.;

- Правила землепользования и застройки г.Нефтеюганска, утвержденный Решением Думы от 30.09.2010 г.;

- Проект планировки территории города Нефтеюганска (красные линии), утвержденный Постановлением администрации от 08.09.2010 №2448;

- Местные нормативы градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Нефтеюганск, утвержденные Постановлением администрации города Нефтеюганска от 29.05.2009 №1225;

- Кадастровый план территории;

- Проект межевания территории микрорайона 8А, выполненный ЗАО «Дубль-Гео» в 2008г.

3. В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500, выполненная ООО «ГеоСтройСервис» в 2014 году.

4. Цель разработки проекта планировки. Подготовка документации по планировке территории осуществляется 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.

5.Задачи проекта планировки:

- разработка предложений по функциональному зонированию территории микрорайона, определение перспектив развития жилых, рекреационных территорий;

- разработка предложений по развитию транспортной инфраструктуры;

- определение комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории;

- разработка мероприятий по водообеспечению, водоотведению, энергоснабжению, разработка рекомендаций по оптимальному развитию инженерных коммуникаций;

- разработка мероприятий по охране окружающей среды и организации санитарно-защитных и охранных зон.

# 1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

1. На территории проектируемого микрорайона предусматривается размещение одноэтажного физкультурно-оздоровительного центра вдоль улицы Мамонтовской, общей площадью 1440 кв.м, строительным объемом 1200 куб.м., площадью застройки 1440 кв.м.

Прочие планируемые объекты капитального строительства регионального и местного значения в проекте отсутствуют.

# 1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории в границах проектирования

## 1.1 Предложения по застройке территории и функциональное зонирование территории

Планировочное решение

Территория в границах проекта разделена по функциональному назначению на две части - южную, представленную общественно-деловой зоной, и северную, являющуюся жилой.

Въезд в микрорайон осуществляется:

с западной стороны к существующей жилой застройке - с улицы Жилой;

с северной и восточной сторон к вновь проектируемым объектам микрорайона и к существующей жилой застройке - с ул.Мамонтовская.

Предлагаемая проектом система улично-дорожной сети предусматривает дифференциацию улиц по транспортному назначению, с подразделением на следующие категории в соответствии с действующими нормативами:

- улица Мамонтовская – границы улицы (красные линии) установить согласно категории улицы (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения) – 60 м;

- улица Парковая – магистральная улица общегородского значения;

- улицы Усть-Балыкская, Жилая, - магистральные улицы районного значения;

- проезд местный вдоль улицы Мамонтовской.

Для проектируемой точечной застройки в южной части микрорайона проектом планировки установлена линия регулирования застройки - 3 м.

Функциональное зонирование

Функциональное зонирование определяет вид использования территории, устанавливает ограничения на использование территории.

На территории проектируемого микрорайона предполагается размещение среднеэтажной жилой застройки (секционной и точечной) с развитой социальной инфраструктурой.

В результате зонирования вновь застраиваемой территории микрорайона определены следующие виды функциональных зон:

Ж – жилая зона;

К – общественно-деловая зона;

Т – зоны инженерной и транспортной инфраструктур;

Р – рекреационные зоны.

Жилая зона составляет 11,28 га, это среднеэтажная жилая застройка   
(5 этажей) с размещением на внутриквартальной территории объектов социальной инфраструктуры.

В рамках нового строительства проектный жилищный фонд составляет 8,4 тыс.кв.м. общей площади.

Новое строительство представлено:

- секцией во вставке между домами 32 и 47 по ул. Мамонтовской (5 этажей),

- секцией в углу между домами 31 и 32 по ул. Мамонтовской (5 эт.);

- секцией во вставке между домами 20 и 22 по ул. Жилой (5 эт.)

- отдельно стоящим двухсекционным домом (5 этажей) на повороте ул. Мамонтовской в северной части проектируемой территории.

В границах микрорайона находятся детское дошкольное учреждение (МДФАУ №20) и среднеобразовательная школа №8.

Развитие жилой зоны планируется на свободных от застройки территориях, с проведением мероприятий по уменьшению санитарно-защитной зоны (300 м) от объектов нефтедобычи, расположенных за границей проектирования в юго-восточной части, а также за счет уменьшения количества машино/мест на автостоянке, расположенной вдоль ул. Мамонтовской.

Общественно-деловая зона микрорайона составляет 3,29 га.

Общественно-деловая зона на территории микрорайона 8А представлена объектами обслуживания населения микрорайонного значения (объекты торговли, здравоохранения, управления, бытового обслуживания).

Проектом планировки предусматривается реконструкция отдельно стоящего торгового центра «Зодиак» со стороны ул.Жилой, так как в настоящее время в санитарно-защитной зоне торгового центра находится жилая застройка и участок средней общеобразовательной школы. Проектом предусматривается сокращения торговой площади до 400 кв.м., что в свою очередь позволит соблюсти нормативные требования по организации санитарно-защитной зоны от этого объекта.

Проектом предусматривается размещение спортивных площадок открытого типа (комплексная спортивная площадка и площадка для воркаута) на внедворовых территориях за торговым центром «Зодиак», а также специализированных спортивных залов в отдельно стоящем физкультурно-оздоровительном комплексе по ул. Мамонтовской, в соответствии с письмом комитета физической культуры и спорта (Приложение 1.3).

Зона инженерной инфраструктуры представлена локальными участками объектов коммунального назначения, размещенных в пределах микрорайона (транформаторные подстанции и пр.), существующими и проектируемыми, общей территорией 1,94 га.

Зона транспортной инфраструктуры представлена паркингом на 200 машино-мест (5 эт.) в южной части микрорайона и открытыми автостоянками, предусмотренными для проектной застройки, вдоль улицы Мамонтовской. Проектом предусмотрена частичная реконструкция гаражного комплекса в северной части микрорайона, так как в настоящее время в санитарно-защитной зоне гаражного комплекса центра находится жилая застройка, открытой автостоянки до 200 мащино-мест вдоль ул. Мамонтовской, в связи с размещением отдельно стоящего спортивно-оздоровительного комплекса на части ее территории и уменьшением санитарного разрыва от стоянки до окон жилых домов с 50 м на 35 м., а также корректура дворовых пространств для увеличения количества автостоянок для постоянного и временного хранения автомобилей.

Рекреационная зона занимает территорию площадью 2,7 га и включает в себя набор площадок для отдыха детей и взрослых, выгула собак, а также для спорта, озеленение вдоль улиц.

Схема функционального зонирования позволяет осуществлять упорядоченный, регламентированный подход к комплексной застройке микрорайона в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Зоны с особыми условиями использования территории

В границах рассматриваемого микрорайона в результате проектного анализа выявлены проблемы, связанные с тем, что на часть территории (в том числе – на существующую застройку) накладываются градостроительные ограничения. Основу градостроительных ограничений составляют зоны с особыми условиями использования территорий.

В границах проектируемого микрорайона зоны с особыми условиями использования территории представлены охранными зонами инженерных сетей, санитарно-защитными зонами объектов коммунального, производственного назначения и торговли.

В *охранных зонах инженерных сетей* запрещается производство работ без согласования с владельцами сетей, строительство, капитальный ремонт и снос зданий и сооружений, размещение объектов, затрудняющих доступ к сетям.

В *санитарно-защитных зонах* не допускается размещение объектов для проживания людей, размещение спортивных сооружений, парков, детских и образовательных учреждений, лечебно-профилактических и лечебных учреждений.

Для развития жилой застройки в микрорайоне 8А необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

- мероприятия по уменьшению санитарно-защитной зоны (300 м) от куста нефтяных скважин путем реорганизации работы оборудования с сокращением выбросов веществ и установке очистительного оборудования;

- снятие санитарно-защитной зоны от торгового центра «Зодиак» путем его реконструкции и уменьшения торговых площадей до 1000 кв.м.;

- установление санитарного разрыва размером 35 м от паркинга до фасадов жилых домов при условии размещения не более 300машино-мест;

- уменьшение санитарного разрыва от гаражного комплекса путем его реконструкции, частичного сноса и размещении на его территории не более 300 машино-мест.

Мероприятия, позволяющие выполнить требования действующей нормативной документации, предусмотрены специальными разделами данного проекта («Инженерная инфраструктура», «Охрана окружающей среды»).

Проектное использование территории

Территория в границах проекта составляет 28 га, в границах красных линий – 22,1 га.

Проектная численность населения микрорайона 6,180 тыс. чел., в том числе 0,280 тыс.человек. – население в проектируемой застройке

Жилая территория будет занимать большую часть микрорайона ─   
11,84 га или 53,57%, участки образовательных учреждений ─ 10,54%, учреждения и предприятия обслуживания ─ 14,88%. Озеленение общего пользования, без учета внутридворового озеленения составит 2,7 га, с учетом – 13,2 га.

Проектное использование территории представлено в таблице 1.1.

Таблица 1.1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Использование территории микрорайона** | **Площадь** | | |
| **га** | **%** | **кв.м./чел.** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Жилая территория, в том числе:  - секционная жилая застройка с проездами, тротуарами, парковками, | 11,84  11,84 | 53,57  53,57 | 18,8 |
| 2. | Участки школ и детских дошкольных учреждений | 2,33 | 10,54 | 3,7 |
| 3. | Общественно-деловая зона, в том числе участки учреждений и предприятий обслуживания | 3,29 | 14,88 | 5,2 |
| 5. | Рекреационная зона (озеленение общего пользования) без учета внутридворового | 2,7 | 12,23 | 4,3 |
| 6. | Объекты инженерно-транспортной инфраструктуры | 1,94 | 8,78 | 3,1 |
| 7. | Прочие | - | - | - |
| 8. | **Всего земель в границах красных линий** | 22,1 | 100,0 | 35 |

Примечание: площадь кв.м/чел рассчитана на общую численность микрорайона 8А – 6300 чел.

Жилищное строительство

Проектный жилищный фонд на территории в границах проекта составляет 8,4 тыс.кв.м. общей площади.

Население в проектируемой застройке определено в количестве 280 чел.

Новое жилищное строительство размещается на свободной от застройки территории.

Общая площадь участков под новое строительство составит 1,23 га;

Площадь застройки 0,13 га;

Строительный объем составит 27,46 тыс. м3.

Показатель плотности застройки «нетто» в новом строительстве – 0,24, при нормативном показателе 0,9, согласно таблице 3 Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО-Югры.

Средняя проектная обеспеченность в новом строительстве принята по данным генерального плана города Нефтеюганска – 30 кв.м./ чел.

Новое строительство представлено жилой застройкой 5 этажей.

## 1.2 Расчет учреждений и предприятий обслуживания

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания микрорайонного значения выполнен с учетом норм обеспеченности по Региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и СП 42.13330.2011. Расчет потребности произведен на численность населения всего микрорайона (6, 180 тыс. чел.), в том числе 280 чел. население в проектируемой застройке.

Потребность населения существующей сохраняемой застройки (5,9 тыс. чел) в детских дошкольных учреждениях (ДДУ) составляет 590 мест при норме 100 мест на 1000 жителей (СП 42.13330.2011). Частично эту потребность удовлетворяет расположенный в микрорайоне Детский сад № 20» на 300 мест.

Потребность в местах ДДУ населения в проектируемой застройке (280 чел.) микрорайона составит 28 мест при норме 100 мест на 1000 жителей (СП 42.13330.2011).

Потребность населения существующей сохраняемой застройке (5,9 тыс. чел) в школах полностью удовлетворена местами в имеющейся на территории микрорайона общеобразовательной школе № 8, которую посещают 545 человек (проектная емкость – 797 человек).

По информации Департамента образования и жилищной политики потребность в школах населения (280 чел.) в проектируемой застройке микрорайона будет удовлетворена местами в имеющейся на территории микрорайона общеобразовательной школе № 8 (см. Приложение 1.2).

В границах проектируемого микрорайонапроектом предложено к размещению:

-учреждения дополнительного образования (встроенно-пристроенный объект) на 65 мест;

- помещение для физкультурно-оздоровительных занятий в застройке и спортивный зал общего пользования, общей площадью 800кв.м;

- плоскостные спортивные сооружения, общей площадью 510 кв.м;

- помещения для организации досуга, 100 кв.м;

- предприятия общественного питания и бытового обслуживания, общей площадью 300 кв.м.

На прилегающей к проектируемому микрорайону территории в радиусе 500-1000 м размещаются необходимые учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания населения.

Расчет потребности в учреждениях обслуживания, приведенный в таблице 2.2.

Таблица 2.2

Минимальные расчетные показатели обеспечения объектами и учреждениями обслуживания микрорайона на расчетный срок

| № п/п | Наименование | Норматив | Единицы измерения | Потребность на 6,180 чел. | Обеспеченность  на проектный срок |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | **Учреждения образования** | | | |  |
| 1.1 | Детские дошкольные учреждения | 100  (СП42.13330.2011) | мест на 1 тыс.чел. | 618 | 300 |
| 1.2 | Общеобразовательные школы | 180 (СП42.13330.2011) | мест на 1 тыс. чел. | 1112 | 797\* |
| 1.3 | Учреждения дополнительного  образования детей | 10% по (СП42.13330.2011) | место | 61 | 65 |
| 2. | **Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения** | | | |  |
| 2.1 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в застройке | 70  по РГНП ХМАО-Югра | кв. м общей площади  на 1000 чел. | 432 | 440 |
| 2.2 | Спортивные залы общего пользования | 350  по РГНП ХМАО-Югра | кв. м общей площади на 1000 чел. | 2163 | 370 |
| 2.3 | Плоскостные спортивные сооружения | 1950  по РГНП ХМАО-Югра | кв. м общей площади на 1000 чел. | 12 051 | 1440 |
| 3. | **Учреждения культуры и искусства** | | | |  |
| 3.1 | Помещения для организации досуга населения, детей и подростков в жилой застройке | 50  по РГНП ХМАО-Югра | кв. м площади пола  на 1000 чел. | 309 | 100 |
| 4. | **Предприятия торговли** | | | |  |
| 4.1 | Магазины | 350  по РГНП ХМАО-Югра | кв. м торговой площади  на 1000 чел. | 2163 | 2250 |
| 5. | **Предприятия общественного питания** | | | |  |
| 5.1 | Предприятия общественного питания | 40  по РГНП ХМАО-Югра | место  на 1000 чел. | 248 | 252 |
| 6. | **Предприятия бытового и коммунального обслуживания** | | | |  |
| 6.1 | Предприятия бытового обслуживания | 2  по РГНП ХМАО-Югра | рабочих мест на 1000 чел. | 12 | 12 |

\* По информации Департамента образования и жилищной политики потребность в школах населения в школах будет полностью удовлетворена местами в имеющейся на территории микрорайона общеобразовательной школе № 8

Полностью не обеспечена потребность населения:

- детские дошкольные учреждения, 318 мест;

- спортивные залы общего пользования, 1793 кв. м;

- плоскостные спортивные сооружения, 10611 кв.м;

- помещения для организации досуга населения, детей и подростков в жилой застройке, 209 кв.м.

## 1.3 Предложения по развитию систем транспортного обслуживания территории

Улично-дорожная сеть

Развитие улично-дорожной сети, рассматриваемое в проекте планировки территории микрорайона 8А, предполагает обеспечение оптимальной транспортной доступности вновь строящихся объектов, а также организацию транспортных связей с другими районами населенного пункта и выход с вновь освоенных территорий на улицы и дороги общегородской сети.

Предлагаемая проектом система улично-дорожной сети предусматривает дифференциацию улиц по транспортному назначению, с подразделением на следующие категории в соответствии с действующими нормативами:

- улицы магистральные общегородского значения регулируемого движения;

- улицы магистральные районного значения;

- проезды.

- основное мероприятие, предусмотренное проектом – устройство местного проезда вдоль ул.Мамонтовской (в соответствии с положениями «Руководства по проектированию городских улиц и дорог») для обеспечения доступности проектируемой застройки и исключения создания помех движению автотранспорта по ул.Мамонтовской. В связи с тем, что по местному проезду в направлении центра предусматривается пропуск общественного транспорта, ширина проезда принята 7,5 метров, количество полос – по одной в каждом направлении.

- организация движения общественного транспорта в направлении от Объездной дороги к ул.Парковой по местному проезду, проложенному вдоль ул.Мамонтовской. В обратном направлении сохраняется движение автобуса по ул.Мамонтовской. Также сохраняется существующее на момент проектирования движение общественного транспорта по улицам Усть-Балыкская, Жилая и Парковая.

- проектом предлагается строительство паркинга в юго-восточной части микрорайона, в границах санитарно-защитной зоны отдельно стоящего здания управления внутренних дел. Вместимость проектируемого паркинга – до 200 машиномест.

## 1.4 Предложения по развитию систем инженерно-технического обеспечения территории

Проектные предложения по развитию инженерной инфраструктуры выполнены на основании анализа состояния инженерных сетей и сооружений и увязаны с проектными решениями ранее выполненной градостроительной документации и существующим инженерным благоустройством застроенной части микрорайона 8А.

Проектом предусмотрено:

- обеспечение проектируемых объектов водой от внеквартального водопровода диам. 315 мм, идущего вдоль ул.Мамонтовской;

- переукладка участка водопровода диам.315 мм, попадающего под пятно застройки жилыми домами со встроенными объектами (юго-восточная часть микрорайона). Длина демонтируемого участка - 675 м, длина нового участка – 700 м.;

- перенос участка магистрального водовода диам.500 мм за ул.Мамонтовскую, либо сокращение ширины санитарно-защитной зоны по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора, что допускается нормативными документами при прокладке магистральных водоводов по застроенной территории. В случае выбора первого варианта, протяженность демонтируемого участка составит 165 м, нового участка – 200 м.;

- прокладка нового самотечного коллектора хозяйственно-бытовой канализации и присоединение его к существующему коллектору диаметром 300 мм.;

- строительство нового трансформаторного пункта 10/0,4 кВ в районе проектируемого паркинга;

- замена воздушных линий на кабельные на тех участках, где охранная зона ВЛ попадает на жилые объекты и участки объектов общественного назначения;

- прокладка нового трубопровода системы теплоснабжения 2Ø400 вдоль ул.Мамонтовской;

- прокладка оптоволоконного кабеля от существующих городских сетей связи до проектируемых объектов;

- переукладка участка оптоволоконного кабеля протяженностью 90 м. в месте размещения 2-секционного жилого дома.

## 1.5 Мероприятия по инженерной подготовке

Для того чтобы создать на территории благоприятные условия для строительства и проживания, проектом предлагается:

- планировка откоса и устройство подпорной стенки для организации достаточной по площади территории для строительства новых объектов вдоль ул.Мамонтовской.

- укрепление откосов и уполаживание склонов у подошвы подпорной стены.

- вертикальная планировка поверхности для обеспечения поверхностного стока с территории микрорайона с максимальным приближением к существующим отметкам;

- устройство закрытого коллектора ливневой канализации вдоль ул.Мамонтовской;

- устройство локальных очистных сооружений в месте существующего сброса ливневых стоков и месте планируемого сброса.

## 1.6 Мероприятия по охране окружающей среды. Экологическое состояние территории.

Охрана атмосферного воздуха

Основными источниками загрязнения воздушного бассейна города являются:

- производственные площадки объектов нефтедобычи;

- постоянно растущий парк автомобильного транспорта.

Проектом предусмотрены мероприятия по сокращению негативного воздействия на жилые территории, которые заключаются в следующем:

- мероприятия по реорганизации работы оборудования с сокращением выбрасываемых загрязняющих веществ;

- мероприятия по установке очистного оборудования;

- максимальное озеленение санитарно-защитных зон.

Для снижения влияния транспортных потоков на состояние воздушного бассейна жилой застройки настоящим проектом предложено создание полос зеленых насаждений вдоль улиц и дорог.

Охрана поверхностных и подземных вод от загрязнения и истощения

Проектируемая жилая застройка находится на расстоянии 200 метров от водного объекта, использование подземных вод в рамках реализации данного проекта не предусматривается.

Охрана почв, недр и рекультивация нарушенных земель

Для охраны почв и недр проектом при решении вертикальной планировки планировочные отметки назначаются, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих зеленых насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земельных работ с учетом использования на площадке строительства вытесняемых грунтов.

Строительство всех инженерных сооружений водопровода, канализации, водоотвода проектируется с минимальной рубкой зеленых насаждений.

Санитарная очистка территории

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования, расстояние от площадок с контейнерами до границ участков принято не менее 20 и не более 100 метров. Для предприятий общественного назначения предусмотрены собственные контейнерные площадки.

Вывоз ТБО планируется осуществлять по маршрутным графикам, которые необходимо согласовывать с органами Санэпиднадзора (СанПин 42-128-4690-88 п.1.8). При разработке маршрутных графиков необходимо предусмотреть обеспечение шумового комфорта жителей (СанПиН 42-128-4690-99 п. 1.12).

Защита от шумового, электромагнитного, радиационного и вибрационного воздействия

Основным источником шумового загрязнения микрорайона является автомобильный транспорт. В проектируемом микрорайоне расположены автомобильные дороги с 2 и 1 полосами движения.

Добиться нормативных значений уровня звука на линии застройки можно применением специализированных мер. Установка шумозащитных экранов позволит снизить шум на 5-15 дБА. Сокращение движения грузового транспорта ещё на 1-3 дБА.

Перед принятием дополнительных мер необходимо провести комплексное исследование шумовой нагрузки для проектируемого микрорайона.

Радиационная обстановка

Согласно протоколу радиологических измерений № 119 от 16 октября 2013 года на территории объекта: «Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке части территории микрорайона 8А города Нефтеюганска» локальные радиационные аномалии отсутствуют.

Неионизирующее излучение

Согласно данным проведенных измерений уровни электромагнитного излучения соответствуют СанПиН 2.2.4.1191-03 «Электромагнитные поля в производственных условиях».

## 1.7 Данные о предельно допустимых минимальных и максимальных параметрах застройки территории

Территория проектирования, согласно правилам землепользования и застройки города Нефтеюганска, разделена на две зоны: ОД-2 (Общественно-деловая зона многофункционального назначения (с расширенным списком разрешенных видов использования) и Ж-3 (Зона среднеэтажной жилой застройки), для которых характерны следующие параметры:

ОД.2 - Общественно-деловая зона многофункционального назначения

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
2. предельные размеры земельных участков зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории;
3. максимальная высота:

а) объектов учреждений детского дошкольного образования - 3 этажа;

б) объектов учреждений начального и среднего образования - 4 этажа;

в) иных зданий, строений, сооружений – 5 этажей;

***(подпункт «в» в ред. Решения Думы города Нефтеюганска от 30.05.2012 № 281-V)***

1. требования к ограждению земельных участков:

а) максимальная высота ограждений детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ - 2 метра, светопрозрачность - не менее 50 %;

б) выделение иных участков, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, ограждением не допускается;

1. минимальные отступы от красной линии:

а) до стен зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ - 25 метров;

б) до поликлиник - 15 метров;

в) до стен иных зданий, строений, сооружений - 3 метра;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

Ж.3 - Зона среднеэтажной жилой застройки

1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. минимальная площадь земельного участка:

а) многоквартирного жилого здания принимается из расчёта - 0,88 м2 на 1 м2 общей площади жилых помещений;

б) гаражей и стоянок легковых автомобилей принимается из расчёта на одно машино-место, в зависимости от их этажности:

* одноэтажных - 30 м2;
* двухэтажных - 20 м2;
* трехэтажных -14 м2;
* четырехэтажных - 12 м2;

в) для открытых стоянок из расчёта на одно машино-место:

легковых автомобилей - 25 м2 (18 м2 при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов);

автобусов - 40 м2; велосипедов - 0,9 м2;

1. максимальная площадь земельных участков многоквартирного жилого здания определяется исходя из нормы 1,52 м2 на 1 м2 общей площади жилых помещений;
2. предельные размеры земельных участков иных зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории;
3. минимальное количество этажей жилого дома - 4 этажей;
4. максимальное количество этажей (применяется одновременно при условии соблюдения требований зон с особыми условиями использования территории):

а) жилых и общественных зданий - 8 этажей;

1. объектов учреждений детского дошкольного образования - 3 этажа;

в) объектов учреждений начального и среднего образования - 4 этажа;

г) иных объектов: гостиниц - 8 этажей, объектов общественного назначения - 4 этажа;

6) минимальные отступы от границ земельных участков:

а) жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красной линии магистральных улиц - не менее 6 метров, жилых улиц и проездов - не менее 3 метров (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории);

1. допускается размещать по красной линии жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а в условиях реконструкции сложившейся застройки на жилых улицах - жилые здания с квартирами в первых этажах;

в) минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения иных объектов капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство - 3 метра;

**(пункт 6.1 ПЗиЗ введен Решением Думы города Нефтеюганска от 27.06.2014 № 831 – V).**

г) при реконструкции существующего объекта капитального строительства, права на который зарегистрированы в порядке, установленном действующим законодательством, и в случае нахождении такого объекта за линией отступа от границы земельного участка, указанной в пункте 6.1 настоящей части, минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения иных объектов капитального строительства устанавливается по ограждающей конструкции здания, строения, сооружения и с учетом линии отступа от красной линии, утвержденной в составе документации по планировке территории.

***(пункт 6.2 введен Решением Думы города Нефтеюганска от 27.06.2014 № 831 - V)***

7) минимальные отступы от красной линии:

а) до стен зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

***(в ред. Решения Думы города Нефтеюганска от 27.06.2014 № 831 - V).***

б) до поликлиник - в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

***(в ред. Решения Думы города Нефтеюганска от 27.06.2014 № 831 - V).***

в)высота гаражей индивидуального автомобильного транспорта в составе ГСК должна быть одинаковой в пределах гаражного ряда, но не более 5 метров.

***(пункт 10 введен Решением Думы города Нефтеюганска от 27.06.2014 № 831 - V).***

1. требования к ограждению земельных участков:

а) выделение участка многоквартирного жилого дома ограждением не допускается;

б) максимальная высота ограждений детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ - 2 метра, светопрозрачность - не менее 50 %;

в) выделение участка ограждением для объектов иного назначения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается;

1. максимальный процент застройки в границах земельного участка:

а) для многоквартирных среднеэтажных жилых домов - 45 %;

б) для объектов иного назначения - 50 %.

## 1.8 Технико-экономические показатели развития систем социально-культурного и коммунально-бытового, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения территории

Таблица 1.3

Основные технико-экономические показатели проекта

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Современное состояние | Расчетный срок |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | **Территория** |  |  |  |
|  | Площадь проектируемой территории  − всего | га | 28,0 | 28,0 |
|  | в том числе территории: |  |  |  |
| 1.1 | − жилая территория | га | 5,87 | 11,28 |
| 1.2 | − общественно деловые зоны |  | 3,3 | 3,29 |
| 1.3 | − рекреационные зоны |  | 2,41 | 2,7 |
| 1.4 | − улицы общегородского значения, жилые улицы, проезды | − | 5,84 | 23,52 |
| 1.5 | − зоны инженерно-транспортной инфраструктуры | − | 1,17 | 2,5 |
| 1.6 | − прочие | − | 9,41 | - |
| **1.7** | **Территория в границах красных линий** | га | 22,11 | 22,11 |
| **2.** | **Население** |  |  |  |
| 2.1 | Численность населения | чел. | 5,9 | 6,180  в т.ч. 280 (нов.строит) |
| **3.** | **Жилищный фонд** |  |  |  |
| 3.1 | Новое жилищное строительство | тыс. кв. м общей площади | - | 8,4 |
| 4. | **Объекты и учреждения обслуживания населения** |  |  |  |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения | мест на 1 тыс.чел.) | 300 | 300 |
| 4.2 | Общеобразовательные школы | мест на 1 тыс. чел. | 797 | 797 |
| 4.3 | Учреждения дополнительного  образования детей | место | - | 65 |
| 4.4 | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в застройке | кв. м общей площади  на 1000 чел. | - | 440 |
| 4.5 | Спортивные залы общего пользования | кв. м общей площади на 1000 чел.Югра | - | 370 |
| 4.6 | Плоскостные спортивные сооружения | кв. м общей площади на 1000 чел. | 930 | 1440 |
| 4.8 | Помещения для организации досуга населения, детей и подростков в жилой застройке | кв. м площади пола  на 1000 чел. | - | 100 |
| 4.9 | Магазины | кв. м площади пола  на 1000 чел. | 2030 | 2250 |
| 4.10 | Предприятия общественного  питания | место  на 1000 чел. | 82 | 252 |
| 4.11 | Предприятия бытового  обслуживания | рабочих мест на 1000 чел. | - | 12 |
| **5** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 5.1 | Протяженность магистральной улично-дорожной сети в границах проекта | Км | - | 2,8 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | из них: |  |  |  |
|  | -общегородского значения: |  |  | 1,3 |
|  | -районного значения | −»− | - | 1,5 |
| 5.2 | Протяжённость линий общественного пассажирского транспорта в границах проекта | −»− | - | 2,8 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | − автобус | −»− | - | 2,8 |
| 5.3 | Плотность улично-дорожной сети | Км/км2 | - | 6,4 |
| 5.4 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей |  |  | 891 |
|  | в том числе: |  |  |  |
|  | − временного хранения | Маш.-мест | - | 817 |
|  | - постоянного хранения | −»− |  | 500 (300 – ГСК, 200-паркинг) |
| **6** | **Инженерное оборудование и благоустройство территории** |  |  |  |
| 6.1 | Водопотребление − всего | куб.м/год | - | 35642,25 |
| 6.2 | Водоотведение | −»− | - | 35642,25 |
| 6.3 | Электропотребление | МВт | - | 0,3 |
| 6.4 | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение | Гкал/ч | - | 1,7 |
| 6.5 | Количество твёрдых бытовых отходов | т/год | - | 237,6 |
| 6.6 | Ливневая канализация закрытая | км | - | 0,8 |
| **7** | **Охрана окружающей среды** |  |  |  |
| 7.1 | Озеленение санитарно − защитных зон | га | - | 0,6 |