

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
территории микрорайона 3а в г. Белоярский.**

Часть 1. Положение о размещении объекта капитального строительства.

1. Характеристика планируемого развития территории

1.1. Общая характеристика территории

Границами проекта планировки и межевания территории микрорайона 3а являются ул. Боковая – ул. Молодежная – прибрежная территория оз. Полингор.

Площадь территории в указанных границах составляет 8,77 га.

Численность населения составит ориентировочно 0,816 тыс. человек.

Коэффициент плотности застройки – 0,18.

Плотность населения в границах проекта планировки составляет 93 чел./га.

1.2. Виды зон размещения объектов капитального строительства:

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов:

- малоэтажной жилой застройки;
- учебно-образовательного назначения.

1.3. Параметры планируемого развития территории.

1.3.1. Зона размещения объектов жилого назначения

В зоне малоэтажной жилой застройки размещены:

- 17 жилых домов (2 эт. 16 кв.);
- объекты торгового назначения;
- блоки обслуживания.

Общая площадь жилищного строительства составит 16 тыс. м². Площадь, занятая под зданиями жилищного фонда, - 9,9 м². Коэффициент жилой застройки равен 0,11.

В составе жилой зоны предусмотрено размещение объектов вспомогательного назначения.

1.3.2. Зона размещения объектов учебно-образовательного назначения.

В зоне учебно-образовательного назначения размещены:

- детское дошкольное учреждение на 150 мест.

1.4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания.

Размещение зон транспортной инфраструктуры под строительство улично-дорожной сети на территории микрорайона 3а:

- магистральная улица, протяжённостью 1,4 км.

Проектом планировки предусматривается размещение зон под строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры на территории микрорайона:

- открытых стоянок для временного хранения легковых автомобилей с мощностью 394 машино-места.

1.5. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения.

1.5.1. Водоснабжение

Микрорайон 3а обеспечивается централизованной системой холодного водоснабжения от коммунальных сетей водоснабжения города. Систему водоснабжения выполнить кольцевого вида.

Сети водоснабжения выполнить из полимерных труб протяжённостью 1,4 км. Подключения сетей микрорайона к коммунальным сетям водоснабжения города выполнить в западной части микрорайона в трёх точках на проектном водоводе предусмотренным генеральным планом или в существующий стальной водовод диаметром 219-279 мм.

1.5.2. Водоотведение

Микрорайон обеспечивается централизованной системой канализации. Проектом предусмотрено выполнить перекладку существующих полиэтиленовых напорных коллекторов попадающих в зону проектируемой застройки общая протяжённость проектируемых коллекторов составит 0,7 км.

Проектируемые самотечные канализационные коллектора выполнены из полиэтилена общей протяженностью 0,95 км.

Для отвода сточных вод от микрорайона проектом предусмотрено строительство канализационной насосной станции расчётной производительностью 300 м³/сут и расположенной за проектируемым детским садом в восточной части микрорайона.

1.5.3. Теплоснабжение

Микрорайон обеспечивается централизованной системой теплоснабжения и горячего водоснабжения.

Подключение тепловых сетей микрорайона к тепловым сетям города выполнить в западной части.

Источником теплоснабжения является проектная котельная, предусмотренная решениями генерального плана

1.5.4. Газоснабжение

Микрорайон обеспечивается централизованной системой газоснабжения.

Для газоснабжения потребителей выполнить строительство кольцевых газопроводов низкого давления общей протяженностью 1790 м.

1.5.5. Электроснабжение

Микрорайон обеспечивается электроснабжением от системы энергоснабжения города.

Для электроснабжения объектов микрорайона установить две трансформаторных подстанции.

Тип и мощность подстанций, а также марку и сечение кабелей, определить на стадии рабочего проектирования.

1.5.6. Озеленение

Предусмотреть после завершения застройки и инженерной подготовки территории выполнение её благоустройства и озеленения.

2. Характеристика объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение*	Примечания**
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Общая площадь земель микрорайона За	га	8,7	-
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	0,816	-
2.2	Плотность населения	чел. на га	93	-
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Общая площадь жилых домов (площади квартир)	Собщ., тыс. м ²	16	
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	2	
3.1	Средняя обеспеченность населения Собщ. проектируемого жилья	м ² /чел.	19,6	-
3.2	Коэффициент застройки		0,11	
3.4	Новое жилищное строительство	Собщ., тыс. м ²	16	-
	в т. ч. из общего объема нового жилищного строительства:			
3.4.1	Многоквартирный жилой дом, 2 эт.	Собщ., тыс. м ²	16	-
4	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
4.1	Детский сад	объект (мест)	1 (150)	ПР
4.2	Объект торгового назначения	объект	2	ПР
4.3	Объект социально-бытового назначения	объект	1	ПР
5	ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ***			
5.1	Остановочный павильон	объект	1	С
5.2	Светофорный объект	объект	2	1С /1П
5.3	Стоянки	машино-мест	394	П
6	ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ			
6.1	Канализационная насосная станция	объект	1	ПР
6.2	Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ.	объект	2	ПР
6.3	Пункт газорегуляторный блочный	объект	1	ПР

Примечание:

С – сохраняемый объект
 Р – реконструируемый объект
 В – встроенный объект
 П – перепрофилируемый объект
 ПР – проектируемый объект

Часть 2. Графические материалы

Чертеж проекта планировки территории Лист 1.	М 1:1000
Чертеж проекта планировки территории Лист 2.	М 1:1000
Чертеж межевания территории	М 1:1000

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
территории промышленной зоны города Белоярский Ханты-Мансийского автономного
округа – Югры Тюменской области, в границах улицы Центральная, улицы Сухарева и
подъездной автомобильной дороги к городу Белоярский**

Часть 1. Положение о размещении объекта капитального строительства.

1. Характеристика планируемого развития территории

1.1. Общая характеристика территории

Участок проектирование расположен на северо-западе муниципального образования «город Белоярский».

Границы проекта планировки: ул. Центральная, ул. Сухарева и подъездная автомобильная дорога к городу Белоярский.

Площадь территории в границах проектирования составляет 16, 5 га.

Коэффициент застройки территории 0,04.

1.2. Виды зон размещения объектов капитального строительства:

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов:

- зона планируемого размещения объектов административного назначения, социального, коммерческого, коммунально-бытового назначения;
- зона планируемого размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зона планируемого размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения;
- зона планируемого размещения объектов отдыха общего пользования и озеленения.

1.3. Параметры планируемого развития территории.

1.3.1. В зоне планируемого размещения объектов административно-делового назначения, социального, коммерческого, коммунально-бытового назначения размещены следующие объекты:

объекты торговли

- торгово-складской объект;
- магазин, 5 объектов;

- магазин запчастей;
- магазин-склад строительных материалов;

объекты социального и коммунально-бытового назначения

- баня;
- клуб;
- кафе.

объекты административного назначения

- административное здание СЭС (санэпидемстанция) с лабораториями;
- административное здание с магазином;
- здание административно-торгового назначения, 3 объекта.

Суммарная площадь объектов капитального строительства на территории проектирования составляет 7404,71 м². Объёмы нового строительства составляют 5458,12 м². Размещение объектов капитального строительства произведено с учётом их функционального назначения и производственных связей друг с другом.

1.3.2. В зоне планируемого размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры размещены следующие объекты:

- АЗС (автозаправочная станция) на четыре колонки;
- СТО (станция технического обслуживания) на два поста, 2 объекта;
- гаражи на 420 машино-мест;
- котельная;
- канализационная насосная станция;
- ГРП (газорегуляторный пункт);
- трансформаторная подстанция, 4 объекта;

1.3.3. Территория зоны планируемого размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения определена для дальнейшего развития по средствам размещения объектов капитального строительства производственного назначения.

1.3.4. В зоне планируемого размещения объектов отдыха и озеленения размещен зелёный фонд производственной зоны. Объекты капитального строительства на данной территории отсутствуют.

1.4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания.

Проектом планировки предлагается осуществить следующее мероприятие по развитию уровня транспортного обслуживания населения:

- введение четкой дифференциации улиц по категориям;
- развитие на территории проектирования улично-дорожной сети протяжённостью 1,971 км, общая площадь которой 12401 м²;
- тип покрытия улично-дорожной сети: капитальное (асфальтобетонное);
- предусмотреть тротуары с бордюрным камнем для движения пешеходов;
- размещение на территории проектирования двух СТО мощностью на два поста;
- размещение АЗС на четыре колонки;
- размещение гаражей на 420 машино-мест;
- размещение и организация автомойки на 2 поста;
- организация стоянки для грузовых автомобилей вдоль магистральной улицы в юго-восточной части производственной зоны, 2 объекта;

– организация открытой автостоянки для временного хранения индивидуальных транспортных средств, 2 объекта, в северной и северо-восточной части производственной зоны.

1.5. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения.

1.5.1. Водоснабжение

1.5.2. С целью развития системы водоснабжения на территории проектирования к реализации предлагаются следующие мероприятия:

- организация централизованной системы водоснабжения, размещение комплекса инженерных сооружений и сетей;
- осуществление прокладки водопроводных сетей совместно с сетями теплоснабжения;
- строительство хозяйственно-питьевого водопровода протяжённостью 1,8 км осуществить с применением кольцевой схемы водоснабжения;
- подключение сетей территории производственной зоны к коммунальным сетям водоснабжения города осуществить в северной, восточной и западной частях территории на границах проекта планировки;
- установление пожарных гидрантов и гидрант - колонок северного исполнения;
- размещение двух пожарных резервуаров: в районе проектируемой автозаправочной станции и в районе существующей котельной.

1.5.3. Водоотведение

С целью развития системы водоотведения на территории проектирования запланированы следующие мероприятия:

- прокладка напорного и безнапорного канализационных коллекторов из полимерных труб, протяжённостью 0,43 и 1 км соответственно;
- реконструкция существующей канализационной насосной станции, расположенной в восточной части проекта планировки.

1.5.4. Теплоснабжение

С целью развития системы водоотведения на территории проектирования запланированы следующие мероприятия:

- организация централизованной системы теплоснабжения, размещение комплекса инженерных сооружений и сетей;
- осуществление прокладки сетей теплоснабжения подземно с применением пенополиуретановой (ППУ) изоляции, безканально, совместно с сетями водоснабжения;
- подключение тепловых сетей территории производственной зоны к тепловым сетям города;
- реконструкция резервного теплогенерирующего источника теплоснабжения;
- проведение технико-экономических расчётов для рассмотрения возможности перевода некоторых объектов на теплоснабжения от индивидуальных газовых котлов.

1.5.5. Газоснабжение

Все существующие сети газоснабжения на территории проектирования являются сохраняемыми и остаются без изменения.

1.5.6. Электроснабжение

С целью развития системы электроснабжения на территории проектирования запланированы следующие мероприятия:

- прокладка линий электропередач номиналом 10 кВ в подземном исполнении параллельно двумя кабельными линиями общей протяженностью 2250 м;
- подключение осуществить от двух точек, используя существующие электрические подстанции, находящиеся в северной части за пределами границы проекта планировки;
- электроснабжение потребителей различной категорий на территории производственной зоны осуществить от четырёх проектных трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ проходного типа;
- передачу потребителям электрической мощности осуществить через распределительную сеть 0,4 кВ от проектных трансформаторных подстанций.

1.6. Благоустройство и озеленение территории

В соответствии с архитектурно-планировочными решениями и природно-климатическими условиями проектом планировки предложены следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- строительство водоотводных лотков вдоль проезжих частей улиц протяженностью 2000 п.м.;
- прокладка труб для перепуска вод под проезжей частью и тротуарами в количестве 15 шт. протяженностью 180 п. м.

Работы по озеленению на территории проектирования осуществить:

- вдоль улично-дорожной и тропиночно-прогулочной сети;
- со стороны селитебной территории в северной части производственной территории;
- по периметру секторов и групп хозяйственных строений.

Общая площадь озелененной территории в границах планировки составляет 44947м².

2. Характеристика объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Общая площадь территории проекта планировки	га	16,5	-
2	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
2.1	Объект административно-делового назначения	объект	5	4ПР
2.2	Объект торгового назначения	объект	6	2ПР
2.3	Объект торгово-складского назначения			
2.4	Баня	объект	1	ПР
2.5	Кафе	объект	1	ПР
2.6	Клуб	объект	1	ПР
3	ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ			

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение	Примечания
	ИНФРАСТРУКТУРЫ			
3.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	1,971	1,692ПР
	в том числе:			
	Улицы и дороги местного значения	км	0,723	0,444ПР
	Основные проезды			
	АЗС	объект	1	ПР
	СТО	объект	2	ПР
	Автомойка	объект	2	ПР
	Комплекс обслуживания автомобильного транспорта			
	Гараж	объект	-	ПР
	Стоянка для большегрузных машин	объект	2	ПР
4	ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ			
4.1	Водоснабжение			
4.1.1	Протяжённость сетей	км	1,8	ПР
4.2	Водоотведение			
4.2.1	Протяжённость сетей, в том числе:	км	1,43	

Примечание:

- С – сохраняемый объект
- Р – реконструируемый объект
- В – встроенный объект
- П – перепрофилируемый объект
- ПР – проектируемый объект

Часть 2. Графические материалы

Чертеж проекта планировки территории Лист 1.	М 1:1000
Чертеж проекта планировки территории Лист 2.	М 1:1000
Чертеж межевания территории Лист 1.	М 1:1000
Чертеж межевания территории Лист 2.	М 1:1000