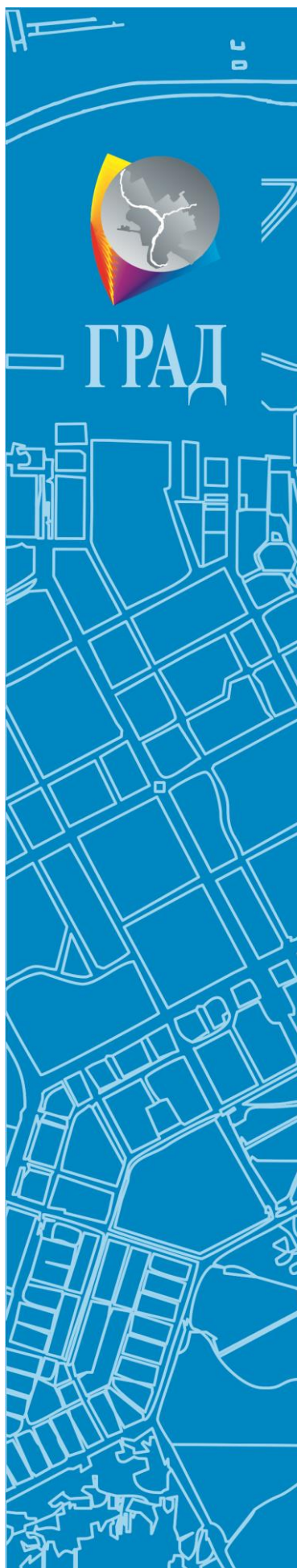


ООО «Институт Территориального Планирования «Град»

ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ-ЮГРА



ПЕРВЫЙ ЭТАП НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ
РАБОТЫ ПО РАЗРАБОТКЕ КОМПЛЕКСНОГО ПРОЕКТА
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОДА КОГАЛЫМА

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ УЧАСТКА
ПО УЛ. ТАЛЛИНСКАЯ, УЛ. РИЖСКАЯ
(ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО) - 7,76 ГА**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Омск 2015 г.

ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ-ЮГРА

**ПЕРВЫЙ ЭТАП НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЫ
ПО РАЗРАБОТКЕ КОМПЛЕКСНОГО ПРОЕКТА СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РАЗВИТИЕМ
ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОДА КОГАЛЫМА**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
УЧАСТКА ПО УЛ. ТАЛЛИНСКАЯ, УЛ. РИЖСКАЯ
(ПОД ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЖИЛОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО) - 7,76 ГА**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Администрация города Когалыма

Муниципальный контракт: № 0187300013714000108 от 25.06.2014 г.

Исполнитель: ООО «ИТП «Град»

Шифр проекта: ППМ 1633-14

Генеральный директор _____ А.Н. Береговских

Первый заместитель
Генерального директора _____ М.Н. Дузенко

Руководитель проекта _____ С.И. Канушин

Омск 2015 г.

Авторский коллектив

Должность	Подпись	Ф.И.О.
Состав авторского коллектива (ответственных специалистов):		
Руководитель проекта		Канушин С.И.
Главный архитектор проекта (ГАП)		Самсонова Ю.В.
Главный инженер проекта (ГИП)		Кутькина О.И.
Заместитель главного архитектора проекта		Ефанов М. С
Ответственный специалист в области демографии и развития социальной инфраструктуры		Скряго А.М.
Ответственный специалист в области формирования ИР (ОИБОГД) о современном состоянии территории, актуализации адресного плана		Волохина Е. В.
Состав участников проекта:		
Ведущий инженер отдела градостроительной подготовки		Орлова М.С.
Старший инженер отдела инженерного обеспечения (теплоснабжение)		Полевцов М.В.
Ведущий инженер отдела инженерного обеспечения (газоснабжение)		Шкаликова Е.А.
Ведущий инженер отдела инженерного обеспечения (электроснабжение)		Павельев Д.А.
Старший инженер отдела инженерного обеспечения (водоснабжение, водоотведение)		Сергеев А.Н.
Ведущий инженер отдела транспортного обеспечения		Поздняков Е.В.
Начальник отдела нормативно-правового обеспечения		Пилипенко Е.П.
Начальник отдела градостроительной экологии		Коровайская О.К.
Ведущий эколог		Кудинова Е.А.
Ведущий эколог отдела градостроительной экологии		Мецлер А. Ю.
Начальник отдела транспортного обеспечения		Васенко К.А.

СОДЕРЖАНИЕ:

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ	7
1.1 АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ.....	7
1.1.1 Архитектурно-пространственное решение.....	7
1.1.2 Зона жилого назначения.....	8
1.1.3 Зона общественно-делового назначения.....	8
1.1.4 Рекреационная зона.....	9
1.1.5 Зона транспортной инфраструктуры.....	9
1.2 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ОБЪЕКТОВ, ВХОДЯЩИХ В СИСТЕМУ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ.....	10
1.2.1 Жилищный фонд.....	10
1.2.2 Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения.....	11
1.3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	16
1.3.1 Улично-дорожная сеть.....	16
1.3.2 Объекты транспортной инфраструктуры.....	17
1.3.3 Мероприятия для маломобильных групп населения и инвалидов.....	18
1.4 ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ.....	19
1.5 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ СИСТЕМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	20
1.5.1 Водоснабжение.....	20
1.5.2 Водоотведение (канализация).....	23
1.5.3 Теплоснабжение.....	25
1.5.4 Газоснабжение.....	29
1.5.5 Связь и информатизация.....	30
1.5.6 Электроснабжение.....	31
1.6 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	35
1.7 МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА С ХАРАКТЕРИСТИКОЙ ПОТЕНЦИАЛЬНО ОПАСНЫХ ОБЪЕКТОВ.....	40
1.7.1 Анализ возможных последствий воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций на функционирование проектируемой территории.....	40
1.7.2 Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающие состояние защиты населения и территории в военное и мирное время на момент разработки градостроительной документации.....	42
1.7.3 Обоснование предложений по повышению устойчивости функционирования проектируемой территории, защите населения и территорий в военное время и при чрезвычайных ситуациях техногенного и природного характера.....	42
1.7.4 Мероприятия по защите территорий от чрезвычайных ситуаций техногенного характера. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.....	43
1.7.5 Мероприятия по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного характера.....	44
2 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ, СОЦИАЛЬНЫЙ И БЮДЖЕТНЫЙ ЭФФЕКТЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	46
2.1 ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.....	46
2.1.1 Методика оценки экономической эффективности проекта планировки.....	46
2.1.2 Расчет стоимости мероприятий, необходимых для реализации проекта планировки.....	46
2.1.3 Расчет показателей экономической эффективности решений проекта планировки.....	50
2.1.4 Результаты оценки экономической эффективности проекта планировки.....	50
2.2 СОЦИАЛЬНЫЙ ЭФФЕКТ.....	52
2.3 БЮДЖЕТНЫЙ ЭФФЕКТ.....	52
3 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ	54
4 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	60
4.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	60
4.1.1 Проект межевания территории.....	60
4.1.2 Проект планируемого (проектного) межевания территории.....	61
4.2 Зоны действия публичных сервитутов.....	62
4.3 Бюджетный эффект от реализации проекта межевания территории.....	62
5 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	64
6 ПРИЛОЖЕНИЕ	65
6.1 ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	65

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕКСТОВЫХ МАТЕРИАЛОВ:

№ п/п	Наименование документации
Основная часть	
1	Положения о размещении объектов капитального строительства и о характеристиках планируемого развития территории
Материалы по обоснованию	
2	Пояснительная записка

ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ В ГРАФИЧЕСКОЙ ФОРМЕ:

№ листа	Наименование листа	Масштаб
Основная часть		
1	Чертеж проекта планировки	1:2000
2	Чертеж межевания территории	1:2000
Графические материалы по обоснованию проекта планировки		
3	Схема расположения элемента планировочной структуры в генеральном плане города Когалыма	1:10000
4	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план)	1:2000
5	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта	1:2000
6	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:2000
7	Схема границ зон с особыми условиями использования территории и границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного, техногенного характера. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:2000
8	Разбивочный чертеж красных линий	1:2000
9	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:2000
10	Схема архитектурно-планировочной организации территории в границах проекта планировки	1:2000
11	Чертеж планируемого (проектного) межевания территории	1:2000

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания территории участка по ул. Таллиннская, ул. Рижская (под индивидуальное жилое строительство) - 7,76 га (далее также – документация по планировке территории, проект планировки и межевания территории, проект) подготовлен на основании муниципального контракта № 0187300013714000108 от 25.06.2014 г. на выполнение первого этапа научно-исследовательской работы по разработке комплексного проекта совершенствования системы управления градостроительным развитием территории городского округа города Когалыма и в соответствии с техническим заданием, являющимся приложением № 1 к указанному контракту.

Согласно ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Задачи подготовки настоящего проекта:

– выделение и установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры территории ограниченной с востока – проспектом Нефтяников, с юга – ул. Привокзальная, с запада – по границе застроенной территории (территория п. Фестивальный и п. Прибалтийских республик) с учетом решений предусмотренных проектом внесения изменений в генеральный план города Когалыма;

– организация улично-дорожной сети;

– установление красных линий, а также линий регулирования застройки;

– установление зон планируемого размещения объектов федерального, регионального, местного значения;

– создание информационного ресурса автоматизированной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в виде базы пространственных данных об объектах градостроительной деятельности в целях обеспечения автоматизации процессов при исполнении муниципальных функций и предоставлении услуг в сфере градостроительной деятельности.

1 ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ

1.1 Архитектурно-планировочные решения по развитию территории

Проект планировки разработан на территорию участка по ул. Таллиннская, ул. Рижская. Данная территория расположена в восточной части г. Когалыма и ограничена: с северной стороны – Повховским шоссе, с восточной стороны – просп. Нефтяников, с южной стороны – ул. Дружбы Народов, с западной стороны – природные ограничения в виде реки Ингу-Ягун, лесов и заболоченных территорий.

Площадь территории в границах проекта планировки – **75,4 га**.

1.1.1 Архитектурно-пространственное решение

В настоящее время проектируемый участок застроен многоквартирными жилыми домами этажностью от 2 до 3 этажей, индивидуальными жилыми домами. Значительная часть жилой застройки ветхая и имеет заключение межведомственной комиссии об аварийности или о признании непригодными для проживания. Проектируемая территория имеет недостаточное оснащение социально значимыми объектами и нуждается в преобразовании и насыщении объектами обслуживания различного значения. Севернее ул. Вильнюсской расположены: объект общественного питания и два административных здания. Между ул. Вильнюсской и ул. Рижской расположены два объекта торговли. Далее в южном направлении от ул. Таллиннской до ул. Фестивальной расположены: недействующий и действующий объекты общественного питания, пять административных зданий, четыре объекта торговли, дом быта. И от ул. Привокзальной до ул. Дружбы Народов расположены: МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №7», спортивный комплекс «Дружба», медицинский центр «Медис», два объекта торговли, один из которых совмещен с объектом общественного питания.

Архитектурно-планировочные решения, предусмотренные проектом планировки, основаны на решениях проекта внесения изменений в генеральный план города Когалыма, с учетом градостроительных особенностей территории, инженерно-геологических и экологических ограничений.

Проектные решения сохраняют и развивают сложившийся каркас основных улиц с целью повышения эффективности использования территории за счет размещения объектов общегородского значения, объектов коммерческого спроса, жилых домов, формирования выразительного архитектурного облика застройки.

Основными направлениями развития территории являются:

- рациональная организация территории;
- размещение современной жилой застройки;
- размещение и реконструкция объектов обслуживания;
- посадка деревьев и кустарников, устройство газонов в качестве озеленения улиц;
- организация отвода дождевых и паводковых вод;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры и жизнеобеспечения.

Красные линии установлены с учётом сложившейся застройки, в увязке с фактическим использованием территории и участками, поставленными на кадастровый учет, существующими улицами, проездами, инженерными сетями.

Проектируемая территория дифференцирована на следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона жилого назначения, в том числе:
 - 1) малоэтажной жилой застройки;

- 2) индивидуальной жилой застройки.
- Зона общественно-делового назначения, в том числе:
 - 1) административно-делового назначения;
 - 2) общественно-делового назначения;
 - 3) социального и коммунально-бытового обслуживания;
 - 4) торгового назначения и общественного питания;
 - 5) учебно-образовательного назначения;
 - 6) спортивного назначения;
 - 7) здравоохранения.
- Зона производственного и коммунально-складского назначения, в том числе:
 - 1) коммунально-складского назначения.
- Зона инженерной инфраструктуры;
- Зона транспортной инфраструктуры, в том числе:
 - 1) автомобильного транспорта.
- Зона сельскохозяйственного использования, в том числе:
 - 1) ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества;
- Зона улично-дорожной сети.

1.1.2 Зона жилого назначения

Проектом планировки предусмотрено развитие жилой застройки путем сноса существующей ветхой застройки и строительства современных трех- четырехэтажных многоквартирных жилых домов, а также размещения индивидуальной жилой застройки.

На ул. Привокзальной запроектированы четыре трехэтажных многоквартирных жилых дома, также многоквартирный трехэтажный жилой дом запроектирован по ул. Вильнюсской. На всей остальной территории на месте сносимых жилых домов, а также на свободной территории проектом предложено размещение индивидуальной жилой застройки.

Размещение многоквартирных жилых домов выполнено с учётом создания комфортных дворовых пространств с площадками для игр и хозяйственных целей.

1.1.3 Зона общественно-делового назначения

Общественно-деловая застройка проектируемой территории сформирована с учётом обеспечения населения необходимыми объектами социального, бытового обслуживания.

Проектом планировки основные общественные объекты размещены по ул. Привокзальной, от проспекта Нефтяников до ул. Таллиннской, усиливая общественную функцию этой планировочной оси, на которой уже расположены следующие сохраняемые объекты: три объекта торговли, объект общественного питания, дом быта и административное здание. Проектными решениями общественная застройка дополняется детским садом и торговым комплексом.

Проектируемые общественные объекты предложены: вдоль ул. Вильнюсской – баня и крытая спортивная площадка; вдоль западного продолжения ул. Таллиннской – крытая спортивная площадка и физкультурно-спортивный зал; южнее ул. Привокзальной - спортивно-досуговый комплекс с помещениями для физкультурных занятий и тренировок, крытая спортивная площадка.

1.1.4 Рекреационная зона

В решениях проекта планировки предусмотрены необходимые мероприятия по благоустройству и озеленению территории. К таким мероприятиям относятся: формирование озеленённых пространств по пути следования пешеходного потока, благоустройство и озеленение внутриворотовых пространств, территорий общего пользования, площадок для отдыха.

Проектом предусматриваются следующие категории озеленения:

- насаждения общего пользования (площадь, парк, зеленые бульвары);
- насаждения специального назначения (санитарно-защитные полосы вдоль автодорог);
- насаждения ограниченного пользования (на участках зданий общественного назначения, во дворах, образуемых группами домов, зеленые полосы между красной линией и линией застройки).

Проектом предполагается создание непрерывной системы озеленения территории: от озеленения территорий общего пользования, рекреационных зон, предназначенных для организации мест отдыха населения, площадок для отдыха до обустройства буферных зон – зелёных насаждений вдоль улиц.

Для озеленения рекомендуется подбирать деревья и кустарники наиболее устойчивые в условиях данного климатического района (липа, береза, осина, клен, лиственница, сосна, ель, сибирская яблоня, желтая акация, сирень, рябина обыкновенная, боярышник). Исходя из противопожарных и санитарных требований, деревья должны высаживаться не ближе 5,0 м от зданий. Для рядовой посадки вдоль улиц рекомендуется применять высокорастущие деревья с широкой густой кроной и кустарники. Вдоль красных линий предусмотрено устройство зеленых полос шириной не менее 3,5 м. При устройстве газона и травяного покрова рекомендуется: посев семян многолетних трав, использование «канадского газона», организация цветников.

Решения проекта предполагают освещение внутриквартальных проездов, стоянок транспортных средств, основных путей следования пешеходов, подсветку фасадов зданий общественного назначения в тёмное время суток.

1.1.5 Зона транспортной инфраструктуры

Для обеспечения жителей проектируемой территории объектами хранения индивидуального автотранспорта предлагается организовать открытые парковки. Проектом предложено сохранить и частично реконструировать территорию размещения гаражей индивидуального транспорта в центральной и юго-восточной части, с целью соблюдения санитарных разрывов до жилой застройки. В индивидуальной жилой застройке предлагается хранение автотранспорта на приусадебных участках.

Таким образом, архитектурно-планировочные решения отражают целесообразность и удобство организации среды жизнедеятельности, содержат решения по организации пространственной структуры проектируемой территории, системы транспортного обслуживания, системы инженерного обеспечения и благоустройства, системы культурно-бытового обслуживания населения. Реализация проекта планировки территории обеспечит комфортные условия для проживания граждан.

1.2 Предложения по развитию объектов, входящих в систему социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения

1.2.1 Жилищный фонд

В границах проекта планировки расположены зоны малоэтажной и индивидуальной жилой застройки общей площадью 20,5 га, что составляет порядка 26% от всей территории.

Жилищный фонд представлен индивидуальными и многоквартирными жилыми домами, а также общежитиями. Общая площадь существующих жилых домов составляет 64,9 тыс. кв. м, площадь жилых помещений – 52,3 тыс. кв. м.

В период разработки проекта планировки на территории строится индивидуальный жилой дом.

По состоянию на конец 2014 – начало 2015 года в границах проекта планировки расположены в основном жилые дома, которые были введены в эксплуатацию в 80-х годах, порядка 54%. На долю ветхого и аварийного жилищного фонда в целом приходится около 28% от общей площади жилых помещений жилых домов.

Плотность жилой застройки составляет 3,2 тыс. кв. м общей площади жилищного фонда на 1 га жилой зоны. Плотность населения на территории жилой застройки – 200 чел./га, а в границах проекта планировки – 53 чел./га.

При современной численности населения в границах проектируемой территории 4,1 тыс. чел., средняя обеспеченность населения жилищным фондом – 12,6 кв. м жилой площади на человека.

В настоящее время на проектируемой территории расположены производственные базы и овощехранилище, находящееся в разрушенном состоянии.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» размещение жилищного фонда в санитарно-защитных зонах (далее – СЗЗ) не допускается.

Порядка 4% от общего объема жилищного фонда расположено в границах СЗЗ объектов производственной (производственные базы, овощехранилище) и транспортной инфраструктуры (ремонтно-механическая мастерская, расположенная на территории, смежной с рассматриваемой территорией).

Проектом планировки разрушенное здание овощехранилища предложено к сносу, на месте разрушенных производственных объектов формируются озелененные территории общего пользования.

Проектом планировки предусматриваются следующие мероприятия по улучшению жилищных условий на проектируемой территории:

- упорядочение и структурирование территории сложившейся застройки;
- новое жилищное строительство;
- снос жилищного фонда, являющегося непригодным для проживания.

Общий объем проектного жилищного фонда составит порядка 50,9 тыс. кв. м жилой площади. При сносе непригодных для проживания жилых домов в объеме 17,5 тыс. кв. м жилой площади, площадь нового жилищного строительства – 16,1 тыс. кв. м жилой площади. Проектируемый жилищный фонд будет представлен индивидуальными и многоквартирными жилыми домами. В индивидуальные жилые дома предполагается расселение многодетных семей.

При реализации мероприятий, предусмотренных проектом планировки, расчетная численность населения определена в соответствии со следующими параметрами:

- индивидуальные жилые дома из расчета среднего размера многодетной семьи (5,5 человек);
- многоквартирные жилые дома – 30 кв. м общей площади жилых помещений на человека.

Таким образом, расчетная численность населения в границах проекта планировки должна составить порядка 3,4 тыс. человек. Плотность населения на территории жилой застройки составит 161 чел./га, в границах проекта планировки - 45 чел./га.

Средняя плотность жилой застройки не превысит 2,4 тыс. кв. м общей площади жилищного фонда на 1 га жилой застройки. Средняя обеспеченность жилищным фондом – 15 кв. м жилой площади на человека. Незначительный рост показателя обусловлен развитием на территории малоэтажного и индивидуального жилищного строительства.

В итоге, проектом предусмотрено достижение следующих значений целевых показателей:

- увеличение территорий жилой застройки на 3%;
- строительство жилищного фонда в объеме 16,1 тыс. кв. м;
- увеличение средней жилищной обеспеченности на 19%;
- снос непригодного для проживания жилищного фонда в объеме 17,5 тыс. кв. м.

1.2.2 Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения

При разработке проекта планировки оценка существующей системы обслуживания и размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания была выполнена в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (далее – РНГП Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, РНГП).

Образовательные организации

Образовательная система представлена общеобразовательной организацией - МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №7», рассчитанной на 350 учащихся, загруженность составляет 68%, степень износа – 31%.

Медицинские организации

Медицинские организации представлены медицинским центром «Медис».

Спортивные сооружения

Сеть спортивных сооружений представлена спортивным комплексом «Дружба» мощностью 1517 кв. м площади пола.

Организации и учреждения управления

В границах проекта планировки расположено несколько административных зданий.

Предприятия торговли и общественного питания

На территории функционируют магазины торговой площадью 2035 кв. м и объекты общественного питания, рассчитанные на 225 мест. Все мощности были определены экспертно.

В границах проекта планировки также расположены недействующий объект питания и разрушенный объект торговли.

Предприятия бытового обслуживания

Бытовые услуги населению предоставляет дом быта, рассчитанный на 45 рабочих мест (определено экспертно).

Оценка обеспеченности населения учреждениями социальной сферы повседневного обслуживания представлена ниже.

Таблица 1 Оценка обеспеченности населения объектами социального и культурно-бытового обслуживания повседневного пользования (численность населения – 4,1 тыс. человек)

№ п/п	Наименование нормируемого показателя	Единица измерения нормируемого показателя	Норматив	Проектная мощность	Нормативная потребность	Дефицит (-) /излишек (+)
1	Образовательные организации					
1.1	Дошкольные образовательные организации	мест	70% детей дошкольного возраста	0	310	-310
1.2	Общеобразовательные организации	учащихся	охват основным общим образованием 100% детей; средним (полным) общим образованием 90%	350	541	-191
1.3	Образовательные организации дополнительного образования детей	мест	67% от общего числа школьников	0	300	-300
2	Медицинские организации					
2.1	Аптечные организации	объект	1 на 12 тыс. человек	0	0	0
3	Спортивные сооружения					
3.1	Помещения для физкультурных занятий и тренировок	кв. м общей площади	70 на 1000 человек	0	290	-290
3.2	Физкультурно-спортивные залы	кв. м площади пола	350 на 1 тыс. человек	1517	1450	67
3.3	Плавательные бассейны	кв. м зеркала воды	75 на 1000 человек	0	311	-311
3.4	Плоскостные сооружения	кв. м общей площади	1950 на 1 тыс. человек	0	8079	-8079
4	Учреждения культуры и искусства					
4.1	Помещения для культурно-досуговой деятельности	кв. м общей площади	50 на 1 тыс. человек	0	207	-207
5	Предприятия торговли и общественного питания					
5.1	Магазины	кв. м площади торговых объектов	641 на 1 тыс. человек	2035	2656	-621
5.2	Предприятия общественного питания	место	8 на 1 тыс. человек	225	33	192
6	Предприятия бытового обслуживания					
6.1	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2 на 1 тыс. человек	45	8	37
6.2	Бани	место	5 на 1 тыс. человек	0	21	-21

Примечание – мощность определена экспертно.

В результате анализа сложившейся ситуации в социальной сфере можно сделать следующие выводы:

- дефицит в общеобразовательных образовательных организациях и предприятиях торговли;
- отсутствие объектов повседневного пользования (дошкольные образовательные организации и образовательные организации дополнительного образования детей, помещения для физкультурно-спортивных занятий, плавательные бассейны, плоскостные сооружения, помещения для культурно-досуговой деятельности, бани).

С целью повышения уровня обслуживания населения объектами соцкультбыта и инвестиционной привлекательности территории проектом предусмотрено размещение новых объектов социальной сферы, обеспечивающих минимальную нормативную потребность населения в границах проекта планировки.

Расчет проектной потребности населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания представлена ниже (Таблица 2).

В соответствии с выполненным расчетом сформирован перечень объектов социального и культурно-бытового обслуживания повседневного спроса, предложенных к строительству:

- помещение для физкультурных занятий и тренировок на 260 кв. м общей площади;
- помещение для культурно-досуговой деятельности на 200 кв. м площади пола;
- баня на 20 мест.

Проектом внесения изменений в генеральный план города Когалыма предусмотрены следующие мероприятия:

Строительство:

- дошкольная образовательная организация на 240 мест;
- организация дополнительного образования на 300 мест;
- физкультурно-спортивный зал на 1080 кв. м площади пола;
- крытая спортивная площадка на 1000 кв. м общей площади;
- крытая спортивная площадка на 1500 кв. м общей площади.

Также предусмотрена реконструкция МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №7» с целью размещения дома детского творчества на 200 мест и перепрофилирование здания недействующего объекта общественного питания под торговый центр торговой площадью 1000 кв. м. Запланировано размещение административно-офисного здания.

Дефицит в образовательных организациях и спортивных сооружениях будет покрываться за счет объектов, предусмотренных к размещению на соседних территориях, подлежащих градостроительным преобразованиям, расположенных на юге от перекрестка проспекта Нефтяников – Повховского шоссе.

Таблица 2 Расчет объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (численность населения – 3,4 тыс. человек)

№ п/п	Наименование нормируемого показателя	Единица измерения нормируемого показателя	Норматив	Проектная мощность	Сохраняемая мощность	Нормативная потребность	Дефицит (-) /излишек (+)
1	Образовательные организации						
1.1	Дошкольные образовательные организации	мест	70% детей дошкольного возраста	0	0	272	-272
1.2	Общеобразовательные организации	учащихся	охват основным общим образованием 100% детей; средним (полным) общим образованием 90%	350	350	634	-284
1.3	Образовательные организации дополнительного образования детей	мест	67% от общего числа школьников	0	0	370	-370
2	Медицинские организации						
2.1	Аптечные организации	объект	1 на 12 тыс. человек	0	0	0	0
3	Спортивные сооружения						
3.1	Помещения для физкультурных занятий и тренировок	кв. м общей площади	70 на 1000 человек	0	0	239	-239
3.2	Физкультурно-спортивные залы	кв. м общей площади	350 на 1 тыс. человек	1517	1517	1194	323
3.3	Плавательные бассейны	кв. м зеркала воды	75 на 1000 человек	0	0	256	-256
3.4	Плоскостные сооружения	кв. м общей площади	1950 на 1 тыс. человек	0	0	6651	-6651
4	Учреждения культуры и искусства						
4.1	Помещения для	кв. м	50 на 1 тыс.	0	0	171	-171

№ п/п	Наименование нормируемого показателя	Единица измерения нормируемого показателя	Норматив	Проектная мощность	Сохраняемая мощность	Нормативная потребность	Дефицит (-) /излишек (+)
	культурно-досуговой деятельности	площади пола	человек				
5	Предприятия торговли и общественного питания						
5.1	Магазины	кв. м площади торговых объектов	641 на 1 тыс. человек	2035	2005	2186	-151
5.2	Предприятия общественного питания	место	8 на 1 тыс. человек	225	225	27	198
6	Предприятия бытового обслуживания						
6.1	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2 на 1 тыс. человек	45	45	7	38
6.2	Бани	место	5 на 1 тыс. человек	0	0	17	-17

Примечание – мощность определена экспертно.

1.3 Предложения по развитию систем транспортного обслуживания территории

1.3.1 Улично-дорожная сеть

Существующее положение

Основные показатели существующей улично-дорожной сети на проектируемой территории представлены ниже (Таблица 3).

Таблица 3 Основные показатели существующей улично-дорожной сети

Показатели	Ед. изм.	Кол-во
Общая протяженность проездов, в том числе:	м2 / км	34 020 / 6,32
- с капитальным типом покрытия (асфальтобетон)	м2 / км	16 120 / 2,45
- с капитальным типом покрытия (сборный железобетон)	м2 / км	17 060 / 3,70
- без покрытия	м2 / км	840 / 0,17

На проспекте Нефтяников расположен действующий автодорожный мост.

В границах проекта планировки функционирует сеть общественного транспорта. Протяженность линии общественного транспорта, обслуживающих проектируемую территорию, составляет около 1,8 км (за границей проекта планировки), вдоль маршрутов располагаются 4 остановки автобуса (за границей проекта планировки).

Анализ состояния существующих проездов

На момент разработки проектных решений, на территории проекта планировки состояние улично-дорожной сети удовлетворительное.

Проектные решения

Категории улиц и дорог назначены в соответствии с классификацией, приведенной в таблице 26 РНГП Ханты-Мансийского автономного округа - Югры. С учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного движения на отдельных участках, улично-дорожная сеть разделена на следующие категории:

- магистральные улицы районного значения пешеходно-транспортные;
- улицы и дороги местного значения;
- проезды основные;
- проезды второстепенные.

В целях создания удобных, быстрых и безопасных транспортных связей в границах проекта планировки предлагается реконструкция существующих и строительство новых улиц и дорог. Дорожные одежды улиц и дорог предусмотрены капитального типа.

Ширина пешеходной части тротуара (1,0 – 3,0 м), назначена согласно требованиям СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (таблица 8).

Параметры поперечного профиля улиц и дорог, назначены согласно требованиям РНГП (таблица 74) и СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (таблица 8), в том числе:

- магистральные улицы районного значения пешеходно-транспортные – 8,0 м;
- улицы и дороги местного значения – 6,0 м;

- проезды основные – 6,0 м;
- проезды второстепенные – 3,5 м.

Основные показатели реконструируемой и проектируемой улично-дорожной сети в границах проекта планировки, представлены ниже (Таблица 4).

Таблица 4 Основные показатели сохраняемой, реконструируемой и проектируемой улично-дорожной сети

Показатели	Ед. изм.	Кол-во	
		Реконс тр.	Проект
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в том числе:	км	2,69	5,46
магистральные улицы районного значения пешеходно-транспортные	км	1,26	0,99
улицы и дороги местного значения	км	1,43	3,69
проезды основные	км	-	0,70
Проезды второстепенные	км	-	0,08

Автодорожный мост, располагающийся на проспекте Нефтяников – сохраняется.

В границах проекта планировки предлагается развитие сети общественного транспорта. Подъезд к микрорайонам осуществляется общественным транспортом по магистральным дорогам регулируемого движения, расположенным за границей проекта планировки. В границах проекта планировки движение общественного транспорта осуществляется по магистральным улицам районного значения пешеходно-транспортным. Протяженность линий общественного транспорта, обслуживающих проектируемую территорию, составляет около 2,7 км (0,9 км в границах проекта планировки).

В соответствии с планируемым развитием улично-дорожной сети и сети общественного транспорта предлагается:

- сохранение одного остановочного павильона (за границей проекта планировки);
- реконструкция 3 остановочных павильонов, в связи с переносом, для соблюдения нормативных расстояний от перекрестков до остановочных карманов (за границей проекта планировки);
- строительство 2 остановочных павильонов (в границах проекта планировки).

1.3.2 Объекты транспортной инфраструктуры

Существующее положение

В границах проекта планировки располагается 5 действующих комплексов гаражей индивидуального транспорта, суммарной мощностью 1260 машино-мест.

Другие объекты транспортной инфраструктуры отсутствуют.

Проектные решения

Расчетное количество жителей в границах проекта планировки составит 3,4 тыс. человек. При этом прогнозируемый уровень обеспеченности населения индивидуальными легковыми автомобилями составит порядка 420 автомобилей на 1000 жителей. Таким образом, общее количество легковых автомобилей – 1428 единиц.

Требования к обеспеченности легкового автотранспорта местами постоянного хранения обозначены в таблице А.1. РНПП, минимально допустимый уровень обеспеченности населения открытыми стоянками для временного хранения легковых автомобилей 90%.

В соответствии с обеспеченностью населения индивидуальными легковыми автомобилями и с учетом численности населения, проживающего в многоквартирных жилых домах без приквартирных участков и в одноквартирных жилых домах без приквартирных

участков, минимальная потребность в местах постоянного хранения автотранспорта составит 998 машино-мест.

Для обеспечения населения местами постоянного хранения личного автотранспорта, организации мест временного хранения автотранспорта посетителей общественных учреждений в проекте планировки в границах красных линий предусматривается:

- сохранение 3 действующих комплексов гаражей индивидуального транспорта, суммарной мощностью 105 машино-мест;
- реконструкция существующего комплекса гаражей индивидуального транспорта с увеличением мощности, с 436 машино-мест до 479 машино-мест;
- реконструкция существующего комплекса гаражей индивидуального транспорта с увеличением мощности, с 130 машино-мест до 359 машино-мест;
- строительство 60 стоянок транспортных средств (покрытие - асфальтобетон), суммарной мощностью 892 машино-мест.

Весь личный транспорт жителей многоквартирных жилых домов с приусадебными участками предусматривается хранить на территории приусадебных участков.

1.3.3 Мероприятия для маломобильных групп населения и инвалидов

В соответствии с СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» при разработке проектной документации должны быть предусмотрены условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения маломобильных групп населения (МГН) по участку к доступному входу в здание с учетом требований СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Такие пути должны стыковаться с внешними по отношению к участку транспортными и пешеходными коммуникациями, специализированными парковочными местами, остановками общественного транспорта.

Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для МГН на все время (в течение суток) эксплуатации учреждения или предприятия в соответствии с ГОСТ Р 51256-2011 «Технические средства организации дорожного движения. Разметка дорожная. Классификация. Технические требования» и ГОСТ Р 52875 «Указатели тактильные наземные для инвалидов по зрению. Технические требования».

Пример решения остановочной площадки для обслуживания инвалидов приведен ниже (Ошибка! Источник ссылки не найден.).

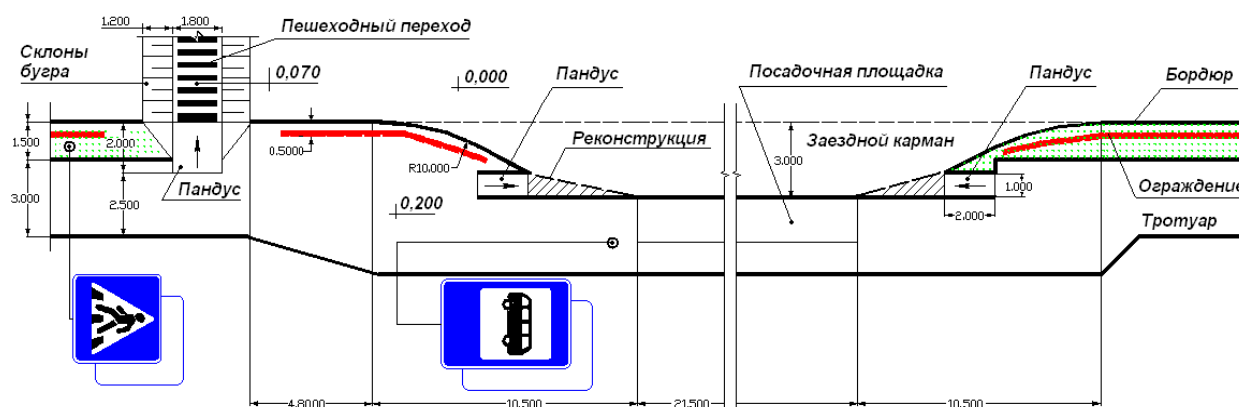


Рис. 2.

Рисунок 1 Типовое решение остановочных площадок для обслуживания инвалидов

Согласно РНГП Ханты-Мансийского автономного округа - Югры:

На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях - не далее 100 м следует выделять не менее 10% мест

(но не менее одного места) для транспорта инвалидов с учетом ширины зоны для стоянки не менее 3,5 м.

На автомобильных стоянках при специализированных зданиях и сооружениях для инвалидов следует выделять для личных автомобилей инвалидов не менее 20% мест, а около учреждений, специализирующихся на лечении спинальных больных и восстановлении опорно-двигательных функций, - не менее 30% мест.

Ширина стоянки для автомобиля инвалида должна быть не менее 3,5 м. В отличие от места для обычных автомобилей (шириной 2,5 метра), парковочное место для машин инвалидов-колясочников должно быть на 1 метр шире, чтобы инвалид мог полностью открыть дверь, выгрузить коляску, развернуться на коляске и проехать между машин.

Пример организации мест стоянки автомобилей, управляемых инвалидами представлен ниже (Рисунок 2).

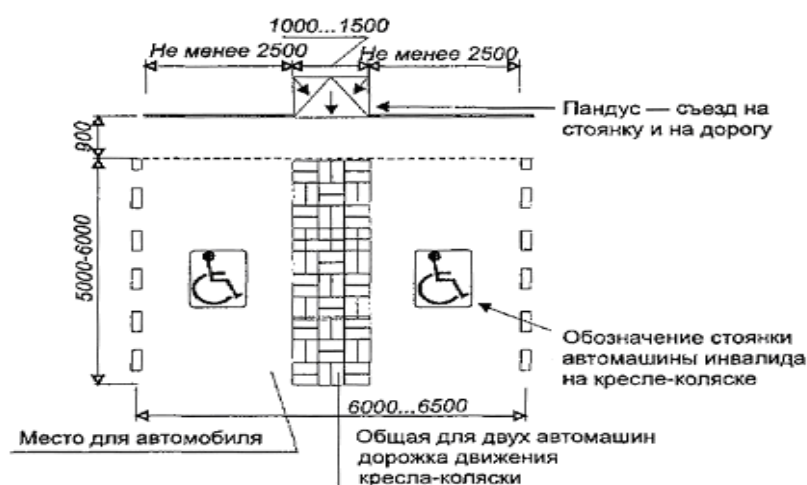


Рисунок 2 Оборудование мест стоянки автомобилей, управляемых инвалидами

1.4 Инженерная подготовка территории

Проектом для обеспечения сбора и отвода поверхностных вод выполнена вертикальная планировка территории по существующим и проектируемым улицам и дорогам. Для сбора и отвода воды с территории вдоль улиц, предполагается устройство закрытой и открытой ливневой канализации с последующим сбросом через очистные сооружения в водоемы.

Территории свободные от застройки, в границах проекта планировки, в основном заболочены, перед строительством, при необходимости, нужно предусмотреть выторфовку территории с последующей отсыпкой территории песком. Объем выторфовки и уточненные объемы отсыпки территории уточняются на стадии рабочего проектирования при проведении геологических изысканий.

Основные показатели по вертикальной планировке и инженерной подготовке проектируемой территории составили:

- общая длина закрытой ливневой канализации в границах проекта планировки - 490 м;
- общая длина открытой ливневой канализации - 17890 м (13890 м в границах проекта планировки);
- количество и общая протяженность водопропускных труб в границах проекта планировки – 112 шт. / 1510 м;
- количество очистных сооружений поверхностного стока в границах проекта планировки - 2 шт.

Отметки по осям проезжих частей и схема размещения водоотводных сооружений отображены на листе «Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории» графической части проекта.

1.5 Предложения по развитию систем инженерно-технического обеспечения территории

1.5.1 Водоснабжение

Существующее положение

На период разработки проекта в границах проектируемой территории действует централизованная система водоснабжения.

Водоснабжение объектов организовано посредством объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

Источником водоснабжения являются подземные воды городского водозабора. На проектируемой территории имеется водонапорная башня.

Качество воды, подаваемой потребителю, соответствует требованиям ГОСТ Р 51232-98 «Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества» и СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения».

Сети водоснабжения кольцевые, с тупиковыми отводами до потребителей, выполнены из стальных труб диаметрами 15-400 мм, преимущественно надземного способа прокладки, совместно с сетями теплоснабжения. Протяженность сетей водоснабжения в границах проектируемой территории составляет 25,6 км.

Для обеспечения потребителей водой питьевого качества, а также повышения надежности и качества работы системы водоснабжения необходимо выполнить:

- прокладку новых участков водопроводной сети подземного способа прокладки с подключением к существующей водопроводной сети, с применением полимерных трубопроводов;
- замену водопроводных сетей, имеющих высокий износ.

Проектные решения

Раздел выполнен в соответствии с требованиями СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СП 30.13330.2012 «СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности», СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности», СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества. Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения».

Качество воды, подаваемой потребителю, должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 51232-98 «Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества» и СанПиН 2.1.4.1074-01.

Проектными решениями в границах проектируемой территории предусматриваются мероприятия по развитию системы водоснабжения в части обеспечения централизованным водоснабжением планируемых к размещению объектов посредством прокладки магистральных и распределительных трубопроводов.

В соответствии с решениями проекта внесения изменений в генеральный план города Когалыма в границах проектируемой территории предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство магистральной водопроводной сети по ул. Таллинская, ул. Рижская, ул. Привокзальная из полимерных труб диаметром 160 мм, общей протяженностью 1,4 км;
- строительство магистральной водопроводной сети по ул. Таллинская, из полимерных труб диаметром 200 мм, общей протяженностью 0,3 км.

Для обеспечения проектируемой территории централизованной системой водоснабжения необходимо выполнить строительство и реконструкцию магистральных сетей водоснабжения, расположенных за границей проектируемой территории по ул. Таллинская до проспекта Нефтяников и по Повховскому шоссе, проспекту Нефтяников (от насосной станции ДНС до сети по ул. Ноябрьская), диаметрами соответственно 200 мм и 400 мм, общей протяженностью 1,4 км.

Проектируемая и реконструируемая распределительная водопроводная сеть – кольцевая, с тупиковыми отводами до потребителей, из полимерных труб диаметрами 110, 125, 140 мм и 125, 140, 160 мм. Протяженность проектируемой распределительной водопроводной сети – 3,8 км, реконструируемой распределительной водопроводной сети – 1,5 км. Подключение проектируемой водопроводной сети предусматривается в сохраняемую магистральную водопроводную сеть, проложенную по ул. Таллинская, проспекту Нефтяников.

Общая протяженность проектируемых и реконструируемых магистральных и распределительных водопроводных сетей составит 7,0 км.

Прокладку трубопроводов предлагается выполнить по возможности вдоль улично-дорожной сети. Способ прокладки - подземный. Глубина заложения труб, считая до низа, должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры, согласно СП 31.13330.2012. Проектом рекомендуется в качестве изоляции водопроводных сетей использовать современные теплоизоляционные материалы, что позволит уменьшить глубину заложения водопроводных сетей и снизить объемы земляных работ.

Расчет водопотребления проектируемой территории на хозяйственно-питьевые нужды приведен ниже (Таблица 5).

Таблица 5 Расчет водопотребления проектируемой территории на хозяйственно-питьевые нужды

Наименование	Единицы измерения	Удельное хозяйственно-питьевое водопотребление на единицу измерения среднесуточное (за год), л/сут	Водопотребление, м ³ /сут	
			Q _{сут.ср}	Q _{сут.мах}
Малоэтажные и индивидуальные жилые дома с водопроводом, канализацией и ваннами с централизованным горячим водоснабжением	2734 чел.	180	492,1	590,5
Индивидуальные жилые дома с водопроводом, канализацией и ваннами с местными водонагревателями	666 чел.	140	93,2	111,9
Баня	180 посетителей	360	64,8	77,8
Спортивная площадка (2 объекта)	152 чел.	100	15,2	18,2

Наименование	Единицы измерения	Удельное хозяйственно-питьевое водопотребление на единицу измерения среднесуточное (за год), л/сут	Водопотребление, м3/сут	
			Qсут.ср	Qсут.мах
Торговый комплекс	1000 м2	30	1,5	1,8
Физкультурно-спортивный зал	416 чел.	100	41,6	49,9
Организация дополнительного образования	300 мест, 200 мест	40	20,0	24,0
Дошкольная образовательная организация	240 мест	80	19,2	23,0
Административно-офисное здание	4700 м2	30	7,1	8,5
Помещение для организации досуга населения	260 чел.	8	2,1	2,5
Помещение для физкультурных занятий и тренировок	234 чел.	100	23,4	28,1
Общеобразовательная организация	184 места	40	7,4	8,8
Итого:			787,6	945,1
Неучтенные расходы (15%)			118,1	141,8
Водопотребление с учетом неучтенных расходов			905,7	1086,9

Примечания:

- удельное среднесуточное (за год) водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды принято в соответствии с СП 30.13330.2012, проектом внесения изменений в генеральный план города Когалыма;
- количество воды на неучтенные расходы принято дополнительно в размере 15 % от суммарного расхода воды на хозяйственно-питьевые нужды проектируемой территории, в соответствии со СП 31.13330.2012.
- коэффициент суточной неравномерности водопотребления Kсут, учитывающий режим работы, степень благоустройства зданий, изменения водопотребления по сезонам года и дням недели, принят равным 1,2, в соответствии с СП 31.13330.2012.

Ориентировочный объем водопотребления проектируемой территории составит 1086,9 м3/сут. Показатели водопотребления уточнить на стадии подготовки рабочей документации, после уточнения характеристик планируемых к размещению объектов. В целях уменьшения водопотребления и нагрузки на сети водоснабжения для полива зеленых насаждений рекомендуется использовать техническую воду, доставляемую специализированным автотранспортом.

Противопожарные мероприятия.

Противопожарные мероприятия предусмотрены согласно СП 8.13130.2009. Диаметры водопроводной сети рассчитаны из условия пропускания расчетного расхода (хозяйственно-питьевого и противопожарного) с оптимальной скоростью. Для наружного пожаротушения на водопроводных сетях должны быть установлены пожарные гидранты. Пожарные гидранты надлежит предусматривать вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен зданий. Местоположение пожарных гидрантов уточнить на стадии подготовки рабочей проектной документации для системы водоснабжения застройки проектируемой территории.

Расчетное количество одновременных пожаров принято равным 1. Время тушения одного пожара составляет 3 часа.

Таким образом, для обеспечения проектируемой территории централизованной системой водоснабжения решениями настоящего проекта предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство распределительных водопроводных сетей из полимерных труб, диаметрами 110, 125, 140 мм, общей протяжённостью 3,8 км;
- реконструкция распределительных водопроводных сетей с заменой на полимерные трубы диаметрами 125, 140, 160 мм, общей протяжённостью 1,5 км.

1.5.2 Водоотведение (канализация)

Существующее положение

На период разработки проекта в границах проектируемой территории действуют централизованная и децентрализованная системы водоотведения.

Централизованной системой водоотведения обеспечена большая часть объектов жилой и общественно-деловой застройки. С южной части территории сточные воды отводятся посредством самотечных коллекторов в канализационную насосную станцию (далее КНС) КНС-11 и далее по напорным и безнапорным коллекторам – на КНС-3. С центральной и северной частей территории сточные воды отводятся на КНС-3, затем на городские канализационные очистные сооружения (далее КОС).

В границах проектируемой территории самотечные и напорные коллекторы выполнены в основном из стальных и чугунных труб диаметрами 120-500 мм, общей протяжённостью 15,0 км.

Децентрализованной системой водоотведения обеспечены объекты жилой, общественно-деловой застройки, объекты производственного и коммунально-складского назначения, расположенные в южной и центральной частях территории. Отвод стоков осуществляется в выгребы с последующим вывозом специализированным автотранспортом на городские КОС.

Для повышения комфортности проживания населения, а также для улучшения экологической обстановки необходимо обеспечить территорию централизованной системой водоотведения посредством строительства новых и реконструкции действующих сетей и строительством объектов водоотведения.

Проектные решения

Раздел выполнен в соответствии с требованиями СП 32.13330.2012 «СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Для проектируемой территории предусматриваются мероприятия по развитию системы водоотведения в части обеспечения централизованным водоотведением проектируемых и сохраняемых объектов посредством прокладки новых трубопроводов, а также строительства КНС. В южной части проектируемой территории сохраняется децентрализованная система водоотведения.

В соответствии с решениями проекта внесения изменений в генеральный план города Когалыма в границах проектируемой территории предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство новой КНС-3 мощностью 1500 м³/сут;
- строительство магистральных самотечных и напорных коллекторов по ул. Таллинская из полимерных труб диаметрами 250, 315, 500 мм, общей протяжённостью 0,5 км.

Отвод хозяйственно-бытовых сточных вод на проектируемой территории обеспечивается проектируемыми, реконструируемыми, сохраняемыми самотечными коллекторами, проектируемыми и сохраняемыми напорными коллекторами на проектируемую КНС-9 и сохраняемую КНС-11. Подключение проектируемой и реконструируемой канализационной сети к централизованной системе водоотведения предусмотрено в сохраняемую магистральную сеть, проложенную по ул. Таллинская, ул. Привокзальная.

Внутриквартальная проектируемая самотечная канализационная сеть из полимерных труб диаметрами 160, 200, 315, 400, 500 мм, общей протяженностью 3,0 км. Внутриквартальная реконструируемая самотечная сеть из полимерных труб диаметрами 160, 200, 315, 500 мм, общей протяженностью 0,6 км. Способ прокладки - подземный.

Общая протяженность проектируемых и реконструируемых магистральных и внутриквартальных канализационных сетей составит 4,1 км.

Расчёт водоотведения хозяйственно-бытовых сточных вод проектируемой территории приведён ниже (Таблица 6).

Таблица 6 Расчёт водоотведения хозяйственно-бытовых сточных вод проектируемой территории

Наименование	Единицы измерения	Удельное водоотведение на единицу измерения среднесуточное (за год), л/сут	Водоотведение, м3/сут	
			Qсут.ср	Qсут.мах
Малозэтажные и индивидуальные жилые дома с водопроводом, канализацией и ваннами с централизованным горячим водоснабжением	2734 чел.	180	492,1	590,5
Индивидуальные жилые дома с водопроводом, канализацией и ваннами с местными водонагревателями	666 чел.	140	93,2	111,9
Баня	180 посетителей	360	64,8	77,8
Спортивная площадка (2 объекта)	152 чел.	100	15,2	18,2
Торговый комплекс	1000 м2	30	1,5	1,8
Физкультурно-спортивный зал	416 чел.	100	41,6	49,9
Организация дополнительного образования	300 мест, 200 мест	40	20,0	24,0
Дошкольная образовательная организация	240 мест	80	19,2	23,0
Административно-офисное здание	4700 м2	30	7,1	8,5
Помещение для организации досуга населения	260 чел.	8	2,1	2,5
Помещение для физкультурных занятий и тренировок	234 чел.	100	23,4	28,1
Общеобразовательная организация	184 места	40	7,4	8,8
Итого:			787,6	945,1
Неучтенные расходы (15%)			118,1	141,8
Водоотведение с учетом неучтенных расходов			905,7	1086,9

Примечания:

- удельное среднесуточное (за год) водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод принято равным расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению в соответствии с СП 30.13330.2012;
- количество воды на неучтенные расходы принято дополнительно в размере 15 % от суммарного расхода воды на хозяйственно-питьевые нужды микрорайона, в соответствии с СП 31.13330.2012;
- коэффициент суточной неравномерности водопотребления Kсут, учитывающий уклад жизни населения, режим работы предприятий, степень благоустройства зданий, изменения водопотребления по сезонам года и дням недели, принят равным 1,2, в соответствии с СП 31.13330.2012.

Ориентировочный объем водоотведения проектируемой территории составит 1086,9 м³/сут. Показатели водоотведения уточнить на стадии подготовки рабочей документации, после уточнения характеристик планируемых к размещению объектов.

Таким образом, для обеспечения проектируемой территории централизованной системы водоотведения предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство внутриквартальной канализационной сети из полимерных труб диаметрами 160, 200, 315, 400, 500 мм, общей протяженностью 3,0 км;
- реконструкция внутриквартальной канализационной сети с заменой на полимерные трубы диаметрами 160, 200, 315, 500 мм, общей протяженностью 0,6 км.

1.5.3 Теплоснабжение

Существующее положение

На период разработки проекта планировки на проектируемой территории действует централизованная система теплоснабжения. Источником тепловой мощности является котельная ПМК-177, расположенная в границах проектируемой территории. Котельная находится в ведении ООО «КонцессКом». Установленная мощность котельной 41,5 Гкал/ч, основное топливо - попутный нефтяной газ, резервное топливо - нефть. На котельной имеется резерв тепловой мощности.

Транспорт и распределение тепловой энергии осуществляется по системе распределительных тепловых сетей, проложенных преимущественно надземно, в двух- и четырехтрубном исполнении, совместно с водопроводом. Тепловые сети имеют высокий уровень износа и нуждаются в замене.

Существующие здания присоединены к системе централизованного теплоснабжения через индивидуальные тепловые пункты (ИТП) и центральный тепловой пункт (далее - ЦТП) ЦТП-3. Распределительные сети после ЦТП проложены в трех- и четырехтрубном исполнении, раздельно для покрытия нагрузок отопления, вентиляции и горячего водоснабжения (далее - ГВС). Температурный график отпуска тепла - 95/70 °С.

Общая протяженность трубопроводов тепловых сетей составляет 9,9 км, диаметр 32-426 мм.

Для обеспечения технологической возможности присоединения к системе теплоснабжения новых объектов, повышения надежности и эффективности ее работы, необходимо предусмотреть реконструкцию действующих и строительство новых участков тепловых сетей.

Проектные решения

Раздел выполнен в соответствии с требованиями СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети», СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», СП 89.13330.2012 «СНиП II-35-76 «Котельные установки», ТСН 23-323-2001 Ханты-Мансийского автономного округа «Энергетическая эффективность жилых и общественных зданий. Нормативы по теплозащите зданий».

Климатические данные для расчета тепловых нагрузок:

- расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления и вентиляции – минус 43°С;
- средняя температура наружного воздуха за отопительный период – минус 10,8 °С;
- продолжительность отопительного периода – 257 суток.

На проектируемой территории настоящим проектом предложено развитие комбинированной системы теплоснабжения: централизованной и децентрализованной.

В качестве источника централизованного теплоснабжения сохраняется котельная ПМК-177. К системе централизованного теплоснабжения предусмотрено подключить объекты многоэтажной жилой застройки, а также большинство объектов общественно-делового назначения.

В связи с планируемым развитием системы газификации и подачей на территорию индивидуальной жилой застройки попутного нефтяного газа, предусмотрено децентрализованное теплоснабжение объектов индивидуальной жилой застройки с использованием индивидуальных газовых котлов и теплогенераторов. Кроме того, на децентрализованное теплоснабжение запланировано перевести объекты общественно-делового назначения, расположенные удалённо от сетей централизованного теплоснабжения (всего 6 объектов).

Тепловые сети подлежат реконструкции для совместной подачи тепла на отопление, вентиляцию и ГВС (двухтрубная система теплоснабжения). Присоединение систем теплоснабжения зданий предусмотрено по зависимой схеме, с устройством ИТП, оснащенных узлом учета тепловой энергии и средствами автоматического регулирования.

Точки подключения находятся на реконструируемой тепловой сети диаметром 273 мм по ул. Таллинская и вблизи жилого дома ул. Вильнюсская, 1. График отпуска тепловой энергии от котельной ПМК-177 – 95/70°C. Для присоединения проектируемых объектов необходимо выполнить:

- строительство распределительных (внутриквартальных) двухтрубных тепловых сетей общей протяженностью 1,4 км, диаметром 76-273 мм;
- реконструкцию распределительных (внутриквартальных) тепловых сетей общей протяженностью 4,1 км, диаметром 32-426 мм, в двухтрубном исполнении.

Способ прокладки, тип изоляции и выбор решений по компенсации температурных удлинений трубопроводов определить при разработке проектно-сметной документации. При наличии технической возможности, тепловые сети проложить совместно с сетями водопровода.

В соответствии с принятыми решениями проекта планировки предусмотрена ликвидация существующих тепловых сетей общей протяженностью 5,1 км.

Тепловые нагрузки на отопление, вентиляцию и ГВС определены на основании норм проектирования, климатических условий, а также по укрупненным показателям, в зависимости от величины общей площади зданий и сооружений. Результаты расчёта приведены ниже (Таблица 7).

Суммарное теплоснабжение объектов коммунально-бытового назначения составит 11,0 Гкал/ч (45711 Гкал/год).

Таким образом, для обеспечения проектируемой территории централизованной системой теплоснабжения надлежащего качества решениями настоящего проекта предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство распределительных (внутриквартальных) двухтрубных тепловых сетей общей протяженностью 1,4 км, диаметром 76-273 мм;
- реконструкцию распределительных (внутриквартальных) тепловых сетей общей протяженностью 4,1 км, диаметром 32-426 мм, в двухтрубном исполнении.

Проектом предусмотрено внедрение энергосберегающих технологий на всех этапах производства, транспортировки и потребления тепловой энергии. В качестве энергосберегающих технологий предлагается применение трубопроводов в современной пенополиуретановой изоляции, установка частотно-регулируемых приводов на насосы, установка приборов учета тепловой энергии и средств автоматического регулирования.

Таблица 7 Расчет тепловых нагрузок проектируемой территории

№ п/п	Наименование здания	Этажность	Площадь застройки м2	Площадь общая здания, м2	Теплопотребление, Гкал/ч				Прим.
					Отопление	Вентиляция	ГВС	Сумма	
Децентрализованное теплоснабжение									
Сохраняемые объекты									
1	Одноквартирный жилой дом (14 объектов)	1	1268	1015	0,081	0,0000	0,0338	0,115	
2	Многokвартирный жилой дом (18 объектов)	1	1789	1433	0,114	0,0000	0,0478	0,162	
3	Административное здание	2	177	283	0,018	0,0161	0,0003	0,034	
4	Административное здание (4 объекта)	1	1131	905	0,059	0,0514	0,0011	0,112	
5	Объект торговли	1	250	200	0,012	0,0108	0,0033	0,027	
	Итого существующие объекты:				0,284	0,078	0,086	0,449	
Проектируемые объекты									
6	Одноквартирный жилой дом (13 объектов)	1	868	868	0,069	0,0000	0,0208	0,090	
7	Одноквартирный жилой дом (76 объектов)	2	12160	12160	0,813	0,0000	0,2918	1,105	
	Итого проектируемые объекты:				0,882	0,000	0,313	1,195	
	Итого децентрализованное теплоснабжение:				1,166	0,078	0,399	1,644	
Централизованное теплоснабжение									
Сохраняемые объекты									
1	Многokвартирный жилой дом (15 объектов)	3	8419	20202	1,222	0,0000	0,6734	1,896	
2	Многokвартирный жилой дом (19 объектов)	2	11168	17869	1,195	0,0000	0,5956	1,791	
3	Общежитие	3	880	2113	0,128	0,0000	0,0411	0,169	
4	Общежитие	2	369	590	0,039	0,0000	0,0115	0,051	
5	Медицинский центр "Медис"	1	742	593	0,015	0,0489	0,0222	0,086	
6	Административное здание (5 объектов)	1	2105	1685	0,110	0,0957	0,0020	0,208	
7	Объект торговли. Объект общественного питания	1	1347	1078	0,080	0,0888	0,4107	0,579	
8	Дом быта	2	426	682	0,042	0,0387	0,0008	0,082	
9	МБОУ "Средняя общеобразовательная	1	503	403	0,030	0,0221	0,0007	0,053	

№ п/п	Наименование здания	Этажность	Площадь застройки м2	Площадь общая здания, м2	Теплопотребление, Гкал/ч				Прим.
					Отопление	Вентиляция	ГВС	Сумма	
	школа №7"								
10	МБОУ "Средняя общеобразовательная школа №7"	2	1552	2484	0,166	0,1364	0,0043	0,307	
11	Объект общественного питания	1	443	355	0,026	0,0292	0,1353	0,191	
12	Объект общественного питания	2	500	801	0,054	0,0660	0,3052	0,425	
13	Объект общественного питания	3	95	227	0,014	0,0187	0,0865	0,120	
14	Объект торговли (6 объектов)	1	2024	1620	0,101	0,0875	0,0263	0,215	
15	Объект торговли (2 объекта)	2	718	1148	0,068	0,0620	0,0187	0,148	
16	Спортивный комплекс "Дружба"	1	1342	1074	0,079	0,0885	0,0215	0,189	
17	Административно-офисное здание	3	1962	4708	0,283	0,2673	0,0055	0,556	
	Итого существующие объекты:				3,653	1,050	2,361	7,064	
Проектируемые объекты									
18	Множкквартирный жилой дом (2 объекта)	3	3378	3040	0,184	0,000	0,073	0,257	
19	Крытая спортивная площадка (2 объекта)	1	3241	2593	0,192	0,2136	0,0519	0,457	
20	Дошкольное образовательное учреждение	2	1010	1616	0,141	0,0978	0,0141	0,253	
21	Баня	2	324	518	0,040	0,0569	0,3108	0,408	
22	Торговый комплекс	1	2157	1725	0,108	0,0931	0,0280	0,229	
23	Физкультурно-спортивный зал	2	1044	1671	0,112	0,1377	0,0334	0,283	
24	Помещение для организации досуга населения с помещением для физкультурных занятий и тренировок	2	1495	2392	0,160	0,1971	0,0478	0,405	
	Итого проектируемые объекты:				0,936	0,796	0,559	2,292	
	Итого централизованное теплоснабжение:				4,589	1,846	2,920	9,356	
	ВСЕГО:				5,756	1,924	3,319	11,000	

Примечание - Тепловая нагрузка дана без учёта собственных нужд источника тепла, утечек и тепловых потерь в сетях.

1.5.4 Газоснабжение

Существующее положение

В настоящее время на проектируемую территорию подаётся попутный нефтяной газ. По территории проходит транзитный газопровод среднего давления диаметром 530-325 мм, общей протяженностью 1,9 км, транспортирующий газ к коммунально-бытовым потребителям - котельным.

Проектные решения

В соответствии с решениями проекта внесения изменений в генеральный план города Когалыма для газификации проектируемой территории предусмотрены следующие мероприятия:

- установка пунктов редуцирования газа (3 объекта);
- строительство газопроводов среднего давления диаметром 110-160 мм, общей протяженностью 0,1 км.

Подключение сетей газораспределения (газопроводов среднего давления) планируется от существующего транзитного газопровода среднего давления диаметром 325-530 мм.

Решениями проекта планировки для организации централизованного газоснабжения индивидуальной жилой застройки, существующих дачных участков СОНТ "Приполярный", планируется строительство распределительных газопроводов низкого давления диаметром 110-160 мм, общей протяженностью 6,1 км.

Согласно СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы» прокладка газопроводов предусматривается подземная, материал газопроводов – полиэтилен.

Использование природного газа предусматривается для нужд пищеприготовления, отопления, горячего водоснабжения (далее - ГВС) индивидуальной жилой застройки и отопления, ГВС, вентиляции объектов общественно-делового назначения.

В соответствии с данными о теплотворной способности попутного нефтяного газа, составляющей 10980 ккал/м³ (паспорт №9 от 23.01.15 г. «Осушенный газ УПГ Когалымской КС»), удельное потребление данного газа на нужды пищеприготовления принимается в объёме 119 м³ на человека в год.

Коэффициент часового максимума расхода газа (без отопления) принят 1800.

Потребление газа определено, исходя из расчетов теплопотребления, представленных в разделе «Теплоснабжение».

Расчет потребления газа объектами проектируемой территории представлен ниже (Таблица 8).

Таблица 8 Расчет потребления газа проектируемой территорией

№ п/п	Наименование потребителей	Этажность	Кол-во проживающих, тыс. чел.	Газопотребление, м ³ /ч		Суммарный часовой расход газа, м ³ /ч	Прим.
				Пищеприготовление	отопление и ГВС		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Жилая застройка						
1.1	Одноквартирные жилые дома, 14 объектов	1	74	4,9	11,2	16,1	
1.2	Одноквартирные жилые дома, 13 объектов	1	71	4,7	8,7	13,4	

1	2	3	4	5	6	7	8
1.3	Одноквартирные жилые дома, 76 объектов	2	143	9,5	107,9	117,4	
1.4	Многokвартирные жилые дома, 18 объектов	1	114	7,5	15,8	23,4	
2	Общественно-деловая застройка						
2.1	Административное здание	2	-		3,3	3,3	
2.2	Административное здание, 4 объекта	1	-		10,9	10,9	
2.3	Объект торговли	1	-		2,5	2,5	
3	Коммунально-бытовые потребители (котельные)						
3.1	Котельная ПМК-177				913,8	913,8	
	Итого:			26,6	1074,3	1100,8	

Суммарное газопотребление проектируемой территории составит 1100,8 м³/ч (4,5 млн. м³/год).

Таким образом, настоящим проектом для развития централизованной системы газоснабжения предусмотрено строительство распределительных газопроводов низкого давления протяженностью 6,1 км.

1.5.5 Связь и информатизация

Существующее положение

В настоящее время проектируемая территория телефонизирована. Связь осуществляется по кабельным и воздушным распределительным линиям связи.

Для сети мобильной связи в границах проекта планировки установлено антенно-мачтовое сооружение (АМС).

Проектные решения

В соответствии с решениями проекта внесения изменений в генеральный план города Когалыма, для дальнейшего развития системы связи на проектируемой территории предусмотрено строительство кабельной канализации связи (для прокладки волоконно-оптических линий связи - далее ВОЛС) протяженностью 0,5 км.

Для развития системы связи и информатизации на проектируемой территории предусмотрено:

- прокладка кабельной канализации связи (для прокладки ВОЛС в каждый дом и к объектам общественно-делового назначения) протяженностью 2,3 км;
- развитие мобильной телефонной сети стандарта GSM.

Емкость сети связи общего пользования определена из расчета 100 % обеспечения квартирного сектора широкополосным доступом в интернет, кабельным телевидением, услугами IP-телефонии (при установке одной точки доступа для одной квартиры/дома). Количество точек доступа (абонентов, телефонных номеров) для общественной застройки принято равным 20% от общего числа абонентов. С учётом фактической востребованности, емкость сети связи общего пользования принята в размере 400 точек на 1000 жителей. Требуемая емкость, при численности населения – 3,4 тыс. человек, составит 1340 точек доступа.

Расчет необходимой емкости сети связи общего пользования проектируемой территории представлен ниже (Таблица 9).

Таблица 9 Расчет емкости сети связи общего пользования проектируемой территории

Вид застройки	Емкость сети связи общего пользования, точек доступа
Объекты жилищная застройка	1072
Объекты общественно-делового назначения	268
Итого:	1340

Для обеспечения надежности оповещения населения об угрозе чрезвычайных ситуаций (ЧС) необходимо выполнить в новой жилой и общественной застройке монтаж сетей пожарной сигнализации и установку групповых и индивидуальных источников оповещения о ЧС.

Таким образом, настоящим проектом для развития системы связи предусмотрено строительство кабельной канализации связи общей протяженностью 2,3 км.

1.5.6 Электроснабжение

Существующее положение

На период разработки проекта планировки на проектируемой территории действует централизованная система электроснабжения. Электроснабжение потребителей осуществляется по воздушным и подземным (кабельным) линиям электропередачи (далее – ЛЭП) напряжением 10(6) кВ от следующих центров питания:

- понизительная подстанция (далее – ПС) 35/10 кВ №30 «Прибалтийская» мощностью 2х4 МВА (центральная часть проектируемой территории);
- ПС 35/6 кВ №32 мощностью 2х6,3 МВА (за границами проектируемой территории);
- центральный распределительный пункт 10 кВ (далее – ЦРП 10 кВ) №10 (центральная часть проектируемой территории).

Сети электроснабжения проектируемой территории состоят из коммунальных электрических сетей напряжением 0,4-10(6) кВ.

От ПС и ЦРП по линиям электропередачи напряжением 10(6) кВ воздушного и подземного (кабелем) исполнения осуществляется передача электрической мощности на 13 трансформаторных подстанций класса напряжения 10(6)/0,4 кВ (далее ТП-10(6)/0,4 кВ), обслуживающих территорию. Мощность трансформаторов на ТП варьируется в пределах от 250 до 630 кВА.

Система электроснабжения выполнена по магистральной и радиальной схемам. От ТП-10(6)/0,4 кВ электрический ток поступает к потребителям по электрическим сетям напряжением 0,4 кВ воздушного и кабельного исполнения.

Общая протяжённость линий электропередачи 0,4-10(6) кВ в границах проектируемой территории составляет:

- ЛЭП – 10(6) кВ - 4,2 км;
- ЛЭП - 0,4 кВ - 18,0 км.

На перспективу необходимо выполнить строительство новых электросетевых объектов, воздушных и кабельных линий электропередачи, а также реконструкцию действующих в целях повышения пропускной способности электрических сетей и создания условий для присоединения новых (дополнительных) электрических нагрузок.

Проектные решения

Раздел выполнен в соответствии с требованиями ПУЭ 7-го издания, СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий», РД 34.20.185-94

«Инструкция по проектированию городских электрических сетей», РНГП Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Развитие системы электроснабжения сохраняется от действующих ПС 35/10 кВ №30 «Прибалтийская», ПС 35/6 кВ №32 и ЦРП №10.

С учетом формирования планировочной структуры и ожидаемого роста присоединяемых нагрузок, запланированы следующие мероприятия, направленные на бесперебойное электроснабжение территории:

- строительство трансформаторных подстанций ТП-10/0,4 кВ с мощностью трансформаторов 2х250, 2х400, 2х630 кВА – 3 объекта;
- реконструкция трансформаторных подстанций ТП-10(6)/0,4 кВ с увеличением выдаваемой мощности ТП №№3 «РЖД», 94, 95 до 2х630, 1000 и 2х400 кВА соответственно – 3 объекта;
- строительство кабельных и воздушных линий электропередачи напряжением 10(6) кВ общей протяженностью 1,4 км;
- строительство кабельных и воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ и линий наружного освещения общей протяженностью 7,2 км для подключения новых потребителей, а также для освещения основных улиц и проездов.

Воздушные и кабельные линии электропередачи напряжением 0,4-10(6) кВ, попадающие под проектную застройку или улично-дорожную сеть, проектом предлагается ликвидировать.

По надёжности электроснабжения потребители электроэнергии индивидуальной жилой застройки проектируемой территории относятся к III категории, учреждения образования, предприятия торговли, жилые дома с электроплитами (кроме 1-8-квартирных домов) соответствии с требованиями СП 31-110-2003 относятся к потребителям I и II категории.

Потребители электрической энергии I и II категории с учётом требований ПУЭ 7 издания в нормальных режимах должны обеспечиваться электроэнергией:

- I категории - от двух независимых, взаимно резервирующих источников питания, перерыв электроснабжения которых, при нарушении электроснабжения от одного из источников питания, может быть допущен лишь на время автоматического восстановления питания;
- II категории - от двух независимых, взаимно резервирующих источников питания.

В качестве двух независимых, взаимно резервирующих источников питания должны использоваться двухтрансформаторные подстанции, либо две ближайшие однострансформаторные подстанции.

Схема электроснабжения на напряжение 10(6) кВ – кольцевая, обеспечивающая двухстороннее питание от ПС и ЦРП к каждой ТП, на напряжение 0,4 кВ радиальная. Кабельные линии электропередачи 0,4-10(6) кВ необходимо выполнить кабелем (подземным исполнением) с изоляцией из сшитого полиэтилена. Воздушные линии электропередачи - проводом марки СИП.

Передача электрической мощности потребителям осуществляется непосредственно от трансформаторных подстанций ТП-10(6)/0,4 кВ по распределительным электрическим сетям напряжением 0,4 кВ.

Сети наружного освещения запитываются от трансформаторных подстанций, обеспечивающих электроснабжение данных территорий. Сети наружного освещения прилегающих к проектируемой территории улиц решаются отдельным проектом и разрабатываются на рабочей стадии проектирования.

Марку силовых трансформаторов, коммутационного оборудования, трансформаторных подстанций и их мощность, тип проводов и сечение определить на стадии рабочего проектирования.

Общая протяжённость воздушных и кабельных линий электропередачи по трассе составит:

- ЛЭП – 10(6) кВ - 5,5 км;
- ЛЭП - 0,4 кВ - 18,0 км (включая линии наружного освещения).

Расчет электрических нагрузок от электроприемников в границах проектируемой территории выполнен согласно СП 31-110-2003. Результаты расчета приведены ниже (Таблица 10).

Таблица 10 Расчет электрических нагрузок проектируемой территории

Наименование потребителей	Этажность	Общая площадь (кв.м.)	Р уд эл.снабж (кВт/кв.м.)	Общесв. здания (кВт)	Коэффициент спроса	Рр на шинах 0,4 кВ ТП, кВт
1	2	3	4	5	6	7
ТП «ТК» проект. 2х630 кВА						
Одноквартирный жилой дом (проект.)	2	4000	0,015		0,9	54,00
Административное здание (сохр.)	1	503		27,16	0,6	16,30
Гаражи (сохр.)	1	291		15,71	0,7	11,00
Торговый комплекс (реконстр.)	1	1725		258,75	0,8	207,00
Наружное освещение						28,8
Итого:						317,10
ЦРП №10 сохр., ТП №1 сохр.						
Административное здание (сохр.)	1	277		14,96	0,6	8,97
Гаражи (сохр.)	1-2	5092		274,97	0,7	192,48
Гаражи (реконстр.)	1	899		48,55	0,7	33,98
Наружное освещение						46,1
Итого:						281,53
ТП №3 «РЖД» реконстр. 2х630 кВА						
Многokвартирные жилые дома (сохр.)	2	16759	0,0208		0,9	313,73
Многokвартирные жилые дома (проект.)	3	3378	0,0208		0,9	63,24
Медицинский центр "Медис" (сохр.)	1	593		32,02	0,7	22,42
Объект торговли. Объект общественного питания (сохр.)	1	1078		74,74	0,7	52,32
Наружное освещение						56,5
Итого:						508,21
ТП №6 проект. 2х400 кВА (мкр. Молодёжный)						
Одноквартирный жилой дом (проект.)	2	3040	0,015		0,9	41,04
Наружное освещение						4,1
Итого:						45,14
ТП №28, 93 сохр. 2х630 кВА каждая						
Многokвартирный жилой дом (сохр.)	3	4483	0,0208		0,9	83,92
Одноквартирный жилой дом	1	1893	0,015		0,9	25,56

1	2	3	4	5	6	7
(сохр.)						
Одноквартирный жилой дом (проект.)	2	1920	0,015		0,9	25,92
Магазины (сохр.)	1	935		140,25	0,8	112,20
Котельная ПМК-177 (сохр.)	1	41,5				415,00
Наружное освещение						66,2
Итого:						728,80
ТП №29 сохр. 2х630 кВА						
Многоквартирный жилой дом (сохр.)	2	1079	0,0208		0,9	20,20
Одноквартирный жилой дом (сохр.)	1	76	0,015		0,9	1,03
Одноквартирные жилые дома (проект.)	2	1600	0,015		0,9	21,60
Физкультурно-спортивный зал (проект.)	2	1671		90,23	0,8	72,19
Административное здание (сохр.)	1	368		19,87	0,6	11,92
Гаражи (сохр.)	1	195		10,53	0,7	7,37
Магазины (сохр.)	1	608		91,20	0,8	72,96
Объект обществ. питания (сохр.)	1	355		24,61	0,7	17,23
Наружное освещение						15,2
Итого:						239,7
ТП №29-н проект. 2х630 кВА						
Одноквартирные жилые дома (проект.)	1	2720	0,015		0,9	39,72
Дошкольная образовательная организация (проект.)	2	1616		82,60	0,4	33,04
Административные здания (сохр.)	1	533		28,78	0,6	17,27
Магазин (сохр.)	1	200		30,00	0,8	24,00
Наружное освещение						11,2
Итого:						125,23
ТП №67 сохр. 2х630 кВА						
Многоквартирный жилой дом (сохр.)	2-3	8527	0,0208		0,9	159,63
Одноквартирный жилой дом (сохр.)	1	1361	0,015		0,9	18,37
Административное здание (сохр.)	1	368		19,87	0,6	11,92
Баня (проект.)	2	518		27,97	0,7	19,58
Административные здания (сохр.)	1-2	1012		54,65	0,6	32,79
Крытая спорт. площадка (проект.)	1	1081		58,37	0,8	46,70
Объект обществ. питания (сохр.)	2-3	1028		71,27	0,7	49,89
Магазин (сохр.)	1	40		6,00	0,8	4,80
Склады (сохр.)	1	1259		67,99	0,7	47,59
Наружное освещение						41
Итого:						432,27
ТП №2-91 сохр. 400 кВА						
Гаражи (сохр.)		5834		315,04	0,7	220,53
Наружное освещение						22
Итого:						242,53

1	2	3	4	5	6	7
ТП №94 реконстр. 1000 кВА						
Административно-офисное здание (проект.)	3	4708		254,23	0,6	152,54
Помещение для организации досуга населения (проект.)	2	2396		129,38	0,8	103,51
Общежитие (сохр.)	3	2113	0,0158		0,9	30,05
Магазин (сохр.)	2	878		131,70	0,8	105,36
Гаражи (сохр.)		2483		134,08	0,7	93,86
Наружное освещение						40
Итого:						525,77
ТП №95 реконстр. 2х400 кВА						
Многоквартирный жилой дом (сохр.)	2	7813	0,0208		0,9	146,26
Дом быта (сохр.)	2	682		36,83	0,6	22,10
Административное здание (сохр.)	1	503		27,16	0,6	16,30
Гаражи (сохр.)	1	1492		80,57	0,7	56,40
Магазины (сохр.)	1-2	309		46,35	0,8	37,08
Крытая спорт. площадка (проект.)	1	1512		81,65	0,8	65,32
Наружное освещение						34,3
Итого:						377,75
ТП №139-н проект. 2х250 кВА						
МБОУ "Среднеобразовательная школа №7" (сохр.)	1-2	2887		72,18	0,6	43,31
Наружное освещение						40
Итого:						83,31
Суммарная нагрузка:						3907,34

Суммарная электрическая нагрузка (в режиме пикового энергопотребления) составит 3907,34 кВт, с учетом потерь при транспортировке электроэнергии принимаем суммарную электрическую нагрузку 4298,07 кВт. Расчет выполнен без учета нагрузки производственных потребителей.

Таким образом, настоящим проектом для развития централизованной системы электроснабжения предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство трансформаторных подстанций ТП 10/0,4 кВ - 3 объекта;
- реконструкция трансформаторных подстанций ТП 10(6)/0,4 кВ - 3 объекта;
- строительство воздушных и кабельных линий электропередачи напряжением 10(6) кВ – 1,4 км;
- строительство воздушных и кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ (в том числе линий наружного освещения) - 7,2 км.

1.6 Мероприятия по охране окружающей среды

Основными мероприятиями по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития, является установление зон с особыми условиями использования территорий.

Наличие тех или иных зон с особыми условиями использования территорий определяет систему градостроительных ограничений, от которых во многом зависят планировочная структура, условия развития селитебных территорий или промышленных зон.

Зоны с особыми условиями использования территории в границах проекта планировки представлены ниже (Таблица 11).

Таблица 11 Зоны с особыми условиями использования территории

№№ п\п	Назначение объекта	Размер ограничений, м
Санитарно-защитные зоны		
1	Производственные базы	50
2	Очистные сооружения (Очистные сооружения ливневой канализации)	50
3	Канализационная насосная станция	20
Охранные зоны		
4	Понизительная подстанция 35 кВ	15
5	Линии электропередачи 35 кВ	15
6	Трансформаторные подстанции	10
7	Линии электропередачи 10 (6) кВ	10, 5
8	Тепловые сети	3
9	Газопроводы	3, 2
10	Линии электропередачи 0,4 кВ	2
11	Линии электропередачи 10 (6), 0,4 кВ подземные	1
Санитарные разрывы		
12	Гаражи индивидуального транспорта	15, 25, 50
Водоохранные зоны		
13	река Ингу-Ягун	200
14	Ручей	50
Прибрежные защитные полосы		
15	река Ингу-Ягун	50
16	Ручей	50
Береговые полосы		
17	река Ингу-Ягун	20
18	Ручей	5
Объекты, расположенные за пределами проектируемой территории, но накладывающие ограничения на использование		
Санитарно-защитные зоны		
19	Ремонтно-механическая мастерская КГ МУП «Коммунспецавтотехника»	300
20	Производственная база	100
Санитарные разрывы		
21	Железная дорога	100, 50

Примечание - В границах проекта планировки зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, зоны затопления, подтопления, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, отсутствуют.

Перечень нормативно-правовых актов в соответствии, с которыми регламентируются размеры, режимы использования зон с особыми условиями использования территорий:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160;
- Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878;

– Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденные Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 №197.

В соответствии с п. 7.1.10. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для котельной, тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающей на твердом, жидком и газообразном топливе, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные поля и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений.

Для электроподстанции размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

Проектом предусматривается проведение ряда мероприятий, направленных на снижение негативного воздействия на атмосферный воздух:

- организация мониторинга загрязнения атмосферного воздуха;
- благоустройство, озеленение улиц и проектируемой территории в целом, в целях защиты застройки от неблагоприятных ветров, борьбы с шумом, обогащения воздуха кислородом и поглощения из воздуха углекислого газа;
- создание, благоустройство санитарно-защитных зон и санитарных разрывов объектов инженерной и транспортной инфраструктуры и других источников загрязнения атмосферного воздуха, водоемов, почвы;
- организация зеленых полос вдоль автомобильных дорог и озеленение внутримикрорайонных пространств в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

С целью улучшения качества, восстановления и предотвращения загрязнения почв, поверхностных и подземных вод проектом планировки рекомендуются следующие мероприятия:

- организация водоохраных зон и прибрежных защитных полос;
- расчистка, благоустройство и озеленение прибрежных территорий водных объектов;
- мониторинг степени загрязнения почв, поверхностных и подземных вод;
- организация плано-регулярной системы санитарной очистки территории;
- инженерная подготовка территории, планируемой к застройке, устройство сети ливневой канализации;
- проведение технической рекультивации земель, нарушенных при строительстве и прокладке инженерных сетей различного назначения, транспортных коммуникаций;
- выявление и ликвидация несанкционированных свалок, захламленных участков с последующей рекультивацией территории;
- контроль за качеством и своевременностью выполнения работ по рекультивации нарушенных земель;
- биологическая очистка почв и воздуха за счет увеличения площади зеленых насаждений;
- устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
- устройство отмосток вдоль стен зданий.

Защита от электромагнитных полей и излучений регламентируется Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», а также рядом нормативных документов.

Источниками электромагнитного излучения на территории проекта планировки являются трансформаторные подстанции и линии электропередачи напряжением 35, 10 (6) и 0,4 кВ.

Напряженность электрического поля линий электропередачи от этих объектов не превышает 1 кВ/м, в связи с чем, дополнительных мероприятий по защите населения от воздействия электрического поля не требуется.

В соответствии с п. 4.2.131. Правил устройства электроустановок (ПУЭ) седьмого издания расстояние от жилых зданий до трансформаторных подстанций следует принимать не менее 10 м при условии обеспечения допустимых нормальных уровней звукового давления (шума).

Основными источниками внешнего шума в границах проекта планировки являются транспортные потоки на улицах и дорогах, а также железная дорога, проходящая восточнее проектируемой территории.

Для снижения уровней звука на территории или в помещениях, защищаемых от шума объектов, следует применять экраны, размещаемые между источниками шума и защищаемыми от шума объектами.

В качестве экранов следует применять искусственные и естественные элементы рельефа местности (выемки, галереи, насыпи, холмы и др.), а также зеленые насаждения.

Зеленые насаждения играют большую роль в борьбе с шумом. Располагаемые между источником шума и жилыми домами, участками для отдыха и спорта зеленые насаждения снижают уровень шума на 5-10%.

При посадке полос зеленых насаждений должно быть обеспечено плотное примыкание крон деревьев между собой и заполнение пространства под кронами до поверхности земли кустарником.

Полосы зеленых насаждений должны предусматриваться из пород быстрорастущих деревьев и кустарников, устойчивых к антропогенным воздействиям в жилом районе и произрастающих в соответствующей климатической зоне.

Для уменьшения шумового дискомфорта рекомендуется:

- озеленение зон между жилой застройкой и объектами транспортной инфраструктуры;
- усиление звукоизоляции наружных ограждающих конструкций жилых, общественных и производственных зданий;
- использование при реконструкции и новом строительстве специальных шумозащитных окон;
- использование подземного пространства для размещения транспортных и других источников интенсивного внешнего шума.

Решение вопросов охраны окружающей среды требует выполнения на современном уровне комплекса мероприятий по совершенствованию схемы санитарной очистки и уборки населенных мест.

Основными положениями организации системы санитарной очистки являются:

- сбор, транспортировка и удаление бытовых отходов, а также приравненных к ним отходов;
- сбор, удаление и обезвреживание специфических отходов (подлежат учету и отдельному обеззараживанию);
- обезвреживание и утилизация всех отходов;
- уборка территорий от мусора, смета, снега.

Рекомендуются следующие мероприятия по санитарной очистке территории:

- организация планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза всех бытовых отходов на полигон ТБО (включая уличный смет);
 - установка современных евроконтейнеров;
 - выявление несанкционированных свалок с последующей рекультивацией территории.
- Нормы накопления отходов на территории проекта планировки принимаются в размере 600 кг/чел. в год в соответствии с РНГП Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Годовой объем образующихся отходов на территории проекта планировки составит 2,2 тыс. тонн с учетом степени благоустройства территории и численности населения 3,4 тыс. человек.

Для захоронения 1 тыс. тонн твердых бытовых отходов потребуется земельный участок, размером 0,04 га.

Последующие расчеты производятся с учетом установки евроконтейнеров, вместимостью 1,1 м³ на обустроенных площадках в жилых зонах, в камерах мусоропроводов, возле общественных зданий и сооружений. Вывоз мусора из них необходимо производить один раз в сутки.

Необходимое число контейнеров рассчитывается по формуле:

$$B_{\text{кон}} = \text{Пгод} * t * K1 / (365 * V),$$

где, Пгод – годовое накопление отходов, м³;

t – периодичность удаления отходов, сут.;

K1 – коэффициент неравномерности отходов, 1,25;

V – вместимость контейнера 1,1 м³.

Исходя из этой формулы, необходимое число контейнеров составит 34 шт.

В соответствии с СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания населенных мест» площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.

Вывоз отходов планируется на проектируемый полигон ТБО, расположенный в 3 км к северо-западу от г. Когалыма.

Главным направлением озеленения рассматриваемой территории является создание системы зеленых насаждений, сохранение естественной древесно-кустарниковой растительности.

При строительстве общественно-деловой и жилой застройки предлагается произвести благоустройство территории:

- устройство газонов, цветников, посадка зеленых оград;
- оборудование территории малыми архитектурными формами – беседками, навесами, площадками для игр детей и отдыха взрослого населения, павильонами для ожидания автотранспорта;
- организация дорожно-пешеходной сети;
- освещение проектируемой территории;
- обустройство мест сбора мусора.

Создание системы зеленых насаждений является необходимым, так как она улучшает микроклимат, температурно-влажностный режим, очищает воздух от пыли, газов, является шумозащитой жилых территорий.

Для создания системы зеленых насаждений предусмотрены следующие мероприятия по озеленению территории:

- целенаправленное формирование крупных насаждений, устойчивых к влиянию антропогенных и техногенных факторов в составе озелененных территорий общего пользования;
- посадка газонов на площадях, не занятых дорожным покрытием, для предотвращения образования пылящих поверхностей;
- организация шумозащитных зеленых насаждений вдоль улиц жилой застройки.

Система зеленых насаждений проекта планировки складывается из:

- озелененных территорий общего пользования площадью 6,9 га;
- озелененных территорий ограниченного пользования (зеленые насаждения на участках жилых массивов, учреждений здравоохранения, пришкольных участков, дошкольной образовательной организации);
- озелененных территорий специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон, территорий вдоль дорог).

В целях создания непрерывной системы зеленых насаждений предлагается все малые зеленые устройства соединить газонами и цветниками, которые следует создавать на всех свободных от покрытий участках. Дополнительные озелененные площади позволяет создать вертикальное озеленение - декорирование вертикальных плоскостей вьющимися, лазающими, ниспадающими растениями.

Ассортимент деревьев и кустарников определяется с учетом условий их произрастания, функционального назначения зоны и с целью улучшения декоративной направленности.

1.7 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера с характеристикой потенциально опасных объектов

1.7.1 Анализ возможных последствий воздействия современных средств поражения и чрезвычайных ситуаций на функционирование проектируемой территории

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 21.05.2007 № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», чрезвычайные ситуации (ЧС) природного и техногенного характера подразделяются на ситуации:

- локального характера;
- муниципального характера;
- межмуниципального характера;
- регионального характера;
- межрегионального характера;
- федерального характера.

Катастрофы техногенного и природного характера приводят к следующим возможным последствиям: пожары, взрывы, человеческие жертвы, массовые заболевания населения, перебои в обеспечении электроэнергией, водой и теплом.

На проектируемой территории возможны следующие чрезвычайные ситуации техногенного характера:

- аварии на взрыво- и пожароопасных объектах (котельная, газопроводы);

- аварии на электроэнергетических системах (линии электропередачи, трансформаторные подстанции, понизительная подстанция);
- аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения (водопроводные и канализационные сети, тепловые сети, жилые дома, станция водоподготовки);
- аварии на дорогах.

Проектируемая территория частично попадает в зону средних и слабых разрушений при аварии на железнодорожном транспорте, а также в зону слабых разрушений при транспортных авариях с опасным грузом.

Чрезвычайные ситуации природного характера на проектируемой территории могут возникнуть в результате сильного ветра, сильного снегопада, гололедных явлений, заморозков, тумана, грозы.

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.06-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий» на рассматриваемой территории возможны следующие чрезвычайные ситуации, представленные ниже (Таблица 12).

Таблица 12 Источники природных чрезвычайных ситуаций

№ п/п	Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
1 Опасные метеорологические явления и процессы			
1.1	Сильный ветер (шторм, шквал, ураган)	Аэродинамический	Ветровой поток Ветровая нагрузка Аэродинамическое давление Вибрация
1.2	Сильные осадки		
1.2.1	Сильный снегопад	Гидродинамический	Снеговая нагрузка Снежные заносы
1.2.2	Сильная метель	Гидродинамический	Снеговая нагрузка Снежные заносы Ветровая нагрузка
1.2.3	Гололед	Гравитационный	Гололедная нагрузка
1.3	Туман	Теплофизический	Снижение видимости (помутнение воздуха)
1.4	Заморозок	Тепловой	Охлаждение почвы, воздуха
1.5	Гроза	Электрофизический	Электрические разряды

Климатические воздействия не представляют непосредственной опасности для жизни и здоровья населения. Однако они могут нанести ущерб зданиям, сооружениям и оборудованию, затруднить или приостановить технологические процессы, поэтому необходимо предусмотреть технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий природных явлений.

При сильном ветре существует вероятность повреждения воздушных линий связи, линий электропередачи, повала деревьев, выхода из строя объектов жизнеобеспечения, разрушения легких построек.

При выпадении сильного снега и при гололеде прогнозируется возникновение ЧС, связанных с обрывом воздушных линий связи и электропередачи; затруднением в работе транспорта; авариями на объектах жизнеобеспечения; травматизмом людей.

1.7.2 Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС, отражающие состояние защиты населения и территории в военное и мирное время на момент разработки градостроительной документации.

На основании Федерального закона от 12.02.1998 №28-ФЗ «О гражданской обороне», разработано Положение об организации и ведении гражданской обороны в муниципальных образованиях и организациях, утвержденное Приказом МЧС России от 14.11.2008 № 687, которое определяет организацию и основные направления подготовки к ведению и ведения гражданской обороны, а также основные мероприятия по гражданской обороне в муниципальных образованиях и организациях.

Информация о проведении ИТМ ГОЧС на проектируемой территории отсутствует.

Одной из основных задач в области гражданской обороны является оповещение населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Оповещение населения об опасностях, связанных с возникновением ЧС осуществляется в соответствии с Приказом Министерства по чрезвычайным ситуациям Российской Федерации, Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации и Министерства культуры и массовых коммуникаций Российской Федерации от 25.07.2006 №422/90/376 «Об утверждении Положения о системах оповещения населения».

1.7.3 Обоснование предложений по повышению устойчивости функционирования проектируемой территории, защите населения и территорий в военное время и при чрезвычайных ситуациях техногенного и природного характера

В соответствии с Федеральным законом от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» на территории Российской Федерации предусматривается система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В целях защиты населения проектируемой территории от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, проектом планировки предусматривается устройство убежищ и противорадиационных укрытий. В соответствии со СНиП II-11-77* «Защитные сооружения гражданской обороны», убежища следует размещать в подвальных, цокольных и первых этажах зданий и сооружений. Размещение убежищ в первых этажах допускается с разрешения министерств и ведомств при соответствующем технико-экономическом обосновании. Для размещения противорадиационных укрытий следует использовать помещения лечебных учреждений, школ, жилых зданий.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11.1999 № 1309 «О Порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны» санитарно - обмывочные пункты, станции обеззараживания одежды и транспорта и иные объекты гражданской обороны создаются для обеспечения медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения, санитарной обработки людей и животных, специальной обработки одежды и транспортных средств.

Санитарно-обмывочные пункты и станции обеззараживания одежды предусматриваются на объектах социально-бытового обслуживания, в зданиях пожарных депо, расположенных за границей проекта планировки, с устройством дополнительных входов-выходов для предотвращения контакта «грязных» и «чистых» потоков людей. Пункты очистки транспорта возможно организовать на территории пожарных депо, станций технического обслуживания,

расположенных за границами проекта планировки, с соблюдением условий по сбору загрязненных стоков и их последующей утилизации.

1.7.4 Мероприятия по защите территорий от чрезвычайных ситуаций техногенного характера. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Проектом предложен комплекс мероприятий по предотвращению чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

Надежность коммунальных систем жизнеобеспечения обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

- усиление охраны жизнеобеспечивающих объектов;
- наличие резервного электроснабжения;
- своевременная реконструкция или замена устаревшего оборудования систем жизнеобеспечения;
- обучение и повышения квалификации работников предприятий;
- создание аварийного запаса материалов.

Для обеспечения безопасности газопроводов предусматриваются следующие мероприятия:

- трасса газопровода отмечается на территории опознавательными знаками, на ограждении отключающей задвижки размещается надпись «Огнеопасно - газ» с табличками-указателями охранной зоны, телефонами городской газовой службы, районного отдела по делам ГО и ЧС;
- материалы и технические изделия для системы газоснабжения должны соответствовать требованиям государственных стандартов и технических условий.
- работа по локализации и ликвидации аварийных ситуаций производится без наряда-допуска до устранения прямой угрозы жизни людей и повреждения материальных ценностей. После устранения угрозы, работы по проведению газопровода и газооборудования в технически исправное состояние, должны производиться по наряду-допуску.

На автомобильных дорогах предлагается провести следующие мероприятия:

- улучшение качества зимнего содержания дорог, в том числе очистка дорог;
- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах.

Для предотвращения чрезвычайных ситуаций техногенного характера необходимо строгое соблюдение противопожарных нормативов и требований.

Наиболее вероятной аварийно-опасной ситуацией на железной дороге может быть разгерметизация или трещина в цистерне во время транспортировки, в результате чего происходит испарение (вылив) жидкости, находящейся в цистерне, что может привести к пожару и взрыву.

При перевозке опасных грузов возможны утечки нефтепродуктов, химических, ядовитых и других веществ, которые происходят в основном в пути следования. Большинство таких случаев происходит с вагонами-цистернами, что свидетельствует, прежде всего, о низком качестве ремонта вагонов и уровне подготовки подвижного состава под погрузку опасных грузов. По-прежнему определяющим фактором, влияющим на безопасность движения на железнодорожном транспорте, останется изношенность подвижного состава и верхних строений пути.

Для предотвращения и профилактики чрезвычайных ситуаций, возникающих в результате аварийных ситуаций на железной дороге необходимо проведение своевременного ремонта и

замены поврежденного коррозией и изношенного подвижного состава, вагонов-цистерн перевозящих взрывоопасные грузы, нефтепродукты, химические, ядовитые и другие вещества.

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории чаще всего, возникают на объектах социально-бытового назначения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;
- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
- применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности;
- устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
- применение первичных средств пожаротушения;
- организация деятельности подразделений пожарной охраны.

Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения лицами, уполномоченными владеть, пользоваться или распоряжаться зданиями, сооружениями и строениями.

Номенклатура, количество и места размещения первичных средств пожаротушения устанавливаются в зависимости от вида горючего материала, объемно-планировочных решений здания, сооружения или строения, параметров окружающей среды и мест размещения обслуживающего персонала.

Пожарная охрана на территории проекта планировки обеспечивается 135-ой пожарной частью 3 ОФПС, расположенной за пределами проектируемой территории мощностью 6 автомобилей.

1.7.5 Мероприятия по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного характера

С целью защиты населения от опасных метеорологических явлений и процессов предусматривается комплекс мероприятий по предотвращению развития гололедных явлений, снежных заносов.

Предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях территории осуществляют дорожные организации (предприятия), занимающиеся зимним содержанием автомобильных дорог общего пользования.

В соответствии с «Руководством по борьбе с зимней скользкостью на автомобильных дорогах», утвержденным распоряжением Минтранса России от 16.06.2003 № ОС-548-р, для предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости проводят следующие мероприятия:

- профилактическую обработку покрытий противогололедными материалами (ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ликвидацию снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;
- обработку снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Профилактический способ позволяет снизить затраты дорожной службы на борьбу с зимней скользкостью, обеспечить допустимые сцепные качества покрытий и безопасность движения в зимний период, уменьшить вредное воздействие ПГМ на окружающую среду за счет применения рациональной технологии и минимально-допустимых норм распределения ПГМ.

Противогололедные материалы, используемые для борьбы с зимней скользкостью на дорогах общего пользования, должны отвечать требованиям, изложенным во «Временных требованиях к противогололедным мероприятиям».

Согласно Методическим рекомендациям по защите и очистке автомобильных дорог от снега защита дорог от снежных заносов должна осуществляться с помощью снегозащитных насаждений или искусственных устройств. Снегозащитные насаждения экономичнее и защищают дорогу надежнее, чем искусственные снегозащитные устройства. Поэтому насаждения должны быть основным видом защиты дорог от заносов.

Для защиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др.

При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и строительных коммуникаций, которая распространяется на все виды зданий, сооружений и промышленных коммуникаций, независимо от ведомственной принадлежности и формы собственности.

Тип и размещение устройств молниезащиты выбираются на стадии проектирования нового объекта, чтобы иметь возможность максимально использовать проводящие элементы последнего. Это облегчит разработку и исполнение устройств молниезащиты, совмещенных с самим зданием, позволит улучшить его эстетический вид, повысить эффективность молниезащиты, минимизировать ее стоимость и трудозатраты.

Соблюдение норм при выборе молниезащиты существенно снижает риск ущерба от удара молнии.

2 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ, СОЦИАЛЬНЫЙ И БЮДЖЕТНЫЙ ЭФФЕКТЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

2.1 Экономическая эффективность проекта планировки

2.1.1 Методика оценки экономической эффективности проекта планировки

Для оценки и наглядной демонстрации экономической целесообразности предлагаемых архитектурно-планировочных решений производится оценка экономической эффективности. Потенциальная экономическая эффективность может быть оценена через показатель рентабельности, выражающий соотношение прибыли и затрат инвестора при реализации проекта. Также показателем экономической эффективности является прогнозное значение рыночной стоимости 1 кв. м общей площади объектов недвижимости.

Для расчета экономической эффективности была использована математическая модель, устанавливающая зависимость между рыночной стоимостью 1 кв. м общей площади объектов недвижимости и размещением на территории города различных пространственных объектов. Данная модель была построена в рамках выполнения работ по внесению изменений в генеральный план города Когалыма в составе работ по комплексному проекту совершенствования системы управления развитием территории городского округа город Когалым (материалы по обоснованию проекта внесения изменений в генеральный план города Когалым). Необходимая степень точности и адекватности методики обеспечивается применением многомерного регрессионного и корреляционного анализов. По результатам построенной математической модели оценки градостроительной ценности территории была получена расчетная планируемая цена объектов жилого назначения и объектов общественно-делового назначения коммерческого использования после реализации решений проекта планировки территории. Для проектируемой территории расчетная планируемая цена объектов жилого назначения составила 61,3 тыс. рублей за 1 кв. м., расчетная планируемая цена объектов общественно-делового назначения коммерческого использования – 89,5 тыс. рублей за 1 кв. м.

2.1.2 Расчет стоимости мероприятий, необходимых для реализации проекта планировки

Для каждого из мероприятий, необходимых для реализации проекта планировки была определена его стоимость и источник финансирования. Затраты на реализацию мероприятий были объединены в несколько групп:

1. затраты на инженерное обеспечение;
2. затраты на транспортную инфраструктуру;
3. затраты на инженерную подготовку;
4. затраты на строительство объектов социального и культурно-бытового назначения;
5. затраты на благоустройство и озеленение территории;
6. затраты на новое строительство объектов жилого назначения и объектов общественно-делового назначения коммерческого использования;
7. затраты на снос ликвидируемых объектов жилого назначения с учетом затрат на переселение жителей из ликвидируемого жилищного фонда.

Для мероприятий на инженерное обеспечение, запланированных на основании программ социально-экономического развития регионального и/или местного уровней, стоимость их реализации определена в соответствии с данными программ. Для иных мероприятий расчет стоимости производился согласно Приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2011 № 643 «Об утверждении укрупненных нормативов цены

строительства различных видов объектов капитального строительства непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные приказы Министерства регионального развития Российской Федерации». В частности, приложения:

- Приложение 8 НЦС 81-02-11-2012 Наружные сети связи;
- Приложение 9 НЦС 81-02-12-2012 Наружные электрические сети;
- Приложение 10 НЦС 81-02-13-2012 Наружные тепловые сети;
- Приложение 11 НЦС 81-02-14-2012 Сети водоснабжения и канализации;
- Приложение 12 НЦС 81-02-15-2012 Сети газоснабжения.

Определение стоимости мероприятий по объектам транспортной инфраструктуры и по мероприятиям инженерной подготовки территории производилось с учетом ориентировочных параметров на основе Государственных сметных нормативов, укрупненных нормативов цены строительства. НЦС-2012 (далее-НЦС-2012), утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2011 № 643, а также в соответствии со стоимостью объектов-аналогов из сети Интернет. При расчете стоимости мероприятия был произведен переход от цен стоимости строительства объекта-аналога к текущим ценам. При этом также учитывалось территориальная привязка объекта-аналога и переход к ценам на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Определение стоимости мероприятий по организации озеленения и благоустройства производилось с учетом ориентировочных параметров на основе НЦС-2012. В расчете стоимости по НЦС-2012 применен коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре – 1,09; коэффициент, учитывающий сейсмичность (средний показатель) – 1, а также коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен Ханты-Мансийского автономного округа – Югры: стоимость озеленения – 1,11; стоимость благоустройства – 1,10.

В стоимости организации благоустройства и озеленения территории учтена вся номенклатура затрат, которые предусматриваются действующими нормативными документами в сфере ценообразования для выполнения основных, вспомогательных и сопутствующих этапов работ для озеленения и благоустройства территории различных объектов в нормальных (стандартных) условиях, не осложненных внешними факторами.

Приведенные показатели учитывают стоимость строительных материалов, затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты на строительство временных титульных зданий и сооружений и дополнительные затраты на производство работ в зимнее время, затраты, связанные с получением заказчиком и проектной организацией исходных данных, технических условий на проектирование и проведение необходимых согласований по проектным решениям, расходы на страхование строительных рисков, затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта, содержание службы заказчика строительства и строительный контроль, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

Методика определения стоимости реализации, запланированных проектом планировки мероприятий по строительству, реконструкции, сносу объектов капитального строительства жилого назначения, социально-культурно-бытового назначения, общественно-делового назначения коммерческого использования предполагает несколько вариантов:

- расчет по сборнику «Государственные сметные нормативы. НЦС 81-02-2012. Укрупненные нормативы цены строительства. НЦС-2012;
- расчет по сборнику укрупненных показателей затрат по застройке, инженерному оборудованию, благоустройству и озеленению городов различной величины и народнохозяйственного профиля для всех климатических зон страны», разработанного ЦНИИП градостроительства в 1986 г. (далее также – УПБС);

- определение в соответствии с данными программ социально-экономического развития регионального и/или местного уровней;
- определение на основе объектов-аналогов из сети Интернет.

Для мероприятий, запланированных на основании программ социально-экономического развития регионального и/или местного уровней, стоимость их реализации определена в соответствии с данными программ. Для иных мероприятий, стоимость их реализации определена либо на основании расчетов, либо установлена с использованием данных по объекту-аналогам.

Расчеты стоимости реализации мероприятий, выполняемые на основании НЦС-2012 и используемые при планировании инвестиций (капитальных вложений) рекомендовано составлять с учетом Методических рекомендаций по применению государственных сметных нормативов – Укрупненных нормативов цены строительства различных видов объектов капитального строительства непроизводственного назначения и инженерной инфраструктуры, утвержденных приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 04.10.2011 № 481 (далее также – Методические рекомендации). Согласно Методическим рекомендациям, определение прогнозной стоимости планируемого к строительству объекта в региональном разрезе рекомендуется осуществлять с применением коэффициентов, учитывающих регионально-экономические, регионально-климатические и инженерно-геологические условия.

Таким образом, норматив цены для жилых домов и объектов социально-культурно-бытового обслуживания, рассчитанный в ценах 1 января 2012 года для Московской области, пересчитан в цены 1 января 2015 года для Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с применением коэффициентов, учитывающих регионально-экономические, регионально-климатические, инженерно-геологические условия, такие как:

- коэффициенты перехода от цен базового района (Московская область) к уровню цен субъектов Российской Федерации, применяемый при расчете планируемой стоимости строительства объектов, финансируемых с привлечением средств федерального бюджета, определяемой на основании государственных сметных нормативов – нормативов цены строительства: представлены ниже (Таблица 13):

Таблица 13 Коэффициенты перехода от цен базового района

Жилые дома	Образовательные организации	Медицинские и фармацевтические организации	Учреждения культуры и искусства	Спортивные сооружения
1,11	1,16	1,07	1,05	1,16

- коэффициент, учитывающий регионально-климатические условия осуществления строительства (отличия в конструктивных решениях) в регионах Российской Федерации по отношению к базовому району ($K=1,19$);
- зональный коэффициент изменения стоимости строительства в регионах Российской Федерации по отношению к базовому району ($K=0,956$);
- коэффициент, характеризующий удорожание стоимости в сейсмических районах Российской Федерации ($K=1,00$);
- коэффициент перехода в уровень цен 01.01.2015 года ($K=1,057$) (согласно индексу потребительских цен (тарифов) на товары и услуги в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре января 2015 года к январю 2014 года).

Стоимость мероприятий по реконструкции определена в размере от 30 до 80% от стоимости строительства в зависимости от планируемых объемов реконструкции.

Стоимость мероприятий учитывает налог на добавленную стоимость.

Показатели норматива цены строительства учитывают стоимость всего комплекса строительно-монтажных работ по объекту, включая прокладку внутренних инженерных сетей, монтаж и стоимость типового инженерного оборудования.

В показателях учтена вся номенклатура затрат, которые предусматриваются действующими нормативными документами в сфере ценообразования для выполнения основных, вспомогательных и сопутствующих этапов работ для строительства объекта в нормальных (стандартных) условиях, не осложненных внешними факторами.

Приведенные показатели учитывают стоимость строительных материалов, затраты на оплату труда рабочих и эксплуатацию строительных машин (механизмов), накладные расходы и сметную прибыль, а также затраты на строительство временных титульных зданий и сооружений и дополнительные затраты на производство работ в зимнее время, затраты, связанные с получением заказчиком и проектной организацией исходных данных, технических условий на проектирование и проведение необходимых согласований по проектным решениям, расходы на страхование строительных рисков, затраты на проектно-изыскательские работы и экспертизу проекта, содержание службы заказчика строительства и строительный контроль, резерв средств на непредвиденные работы и затраты.

Расчеты стоимости реализации мероприятий, выполняемые на основании УПБС, предполагают переход от цен 1984 г. к уровню текущих цен и учет территориальных особенностей путём использования коэффициентов:

- территориальный коэффициент пересчета сметной стоимости строительства на 1 января 2000 г. (K=23,34);
- индекс изменения сметной стоимости на 1 квартал 2015 г. к уровню базы 2001 г. (Таблица 14).

Таблица 14 Индекс изменения сметной стоимости на 1 квартал 2015 г. к уровню базы 2001 г.

Образовательные организации			Медицинские и фармацевтические организации			Административные здания	Спортивные сооружения	Учреждения культуры и искусства
Детские сады	Школы	Прочие	Поликлиники	Больницы	Прочие			
6,81	6,46	6,70	7,39	6,89	7,07	6,80	6,85	7,32

Определение стоимости реализации мероприятий на основе объектов-аналогов из сети Интернет, основано на выполнении анализа рынка строящихся объектов социальной сферы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и других территорий Российской Федерации. Выявлены объекты-аналоги, имеющие сходные характеристики с планируемыми к строительству объектами на территории городского округа город Когалым. Стоимости строительства объектов-аналогов приведены в уровень текущих цен (1 квартал 2015 г.) на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Затраты на переселение жителей из сносимого жилищного фонда составили 50,342 тыс. рублей за 1 кв. м сносимого жилья. Данное значение определено нормативом (показателем) средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилого помещения в капитальном исполнении по городу Когалыму, утвержденного приказом Региональной службы по тарифам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 23.12.2015 № 185-нп « Об утверждении нормативов (показателей) средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилого помещения по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и муниципальным образованиям Ханты-Мансийского автономного округа - Югры на первый квартал 2015 года».

2.1.3 Расчет показателей экономической эффективности решений проекта планировки

На основе расчетной планируемой цены объектов жилого назначения и объектов общественно-делового назначения коммерческого использования был рассчитан доход и прибыль от продажи объектов нового строительства на территории.

Доход от продажи объектов нового строительства равен произведению значения показателя общей площади объектов, строительство которых предусмотрено проектом планировки, и значения расчетной планируемой цены за кв. м площади объекта:

$$I = S_{\text{общ}}^{\text{пр}} \times p_{\text{план}}, \text{ где:}$$

I – доход от продажи объектов нового строительства, млн. рублей;

$S_{\text{общ}}^{\text{пр}}$ – общая площадь объектов, строительство которых предусмотрено проектом планировки, кв. м;

$p_{\text{план}}$ – расчетная планируемая цена за кв. м общей площади, тыс. рублей.

Для расчета прибыли инвестора от продажи объектов, строительство которых предусмотрено проектом планировки, была вычислена разница между доходами от продажи этих объектов и необходимыми суммарными затратами инвестора:

$$Pr = I - C, \text{ где:}$$

Pr – прибыль инвестора от продажи объектов, строительство которых предусмотрено проектом планировки, млн. рублей;

I – доход инвестора от продажи объектов, строительство которых предусмотрено проектом планировки, млн. рублей;

C – суммарные затраты инвестора, млн. рублей.

В качестве результирующего показателя было выбрано значение рентабельности продажи объектов, строительство которых предусмотрено проектом планировки территории. В данном случае, рентабельность – это отношение суммарной прибыли инвестора от продажи объектов, строительство которых предусмотрено проектом планировки, к соответствующим суммарным затратам инвестора:

$$R = \frac{Pr}{C} * 100\%, \text{ где:}$$

R – рентабельность продажи объектов, строительство которых предусмотрено проектом планировки, %;

Pr – прибыль инвестора от продажи объектов, строительство которых предусмотрено проектом планировки, млн. рублей;

C – суммарные затраты инвестора, млн. рублей.

2.1.4 Результаты оценки экономической эффективности проекта планировки

Показатели экономической эффективности проекта планировки представлены ниже (Таблица 15).

Таблица 15 Показатели экономической эффективности решений проекта планировки

Наименование показателя	Единица изменения	Значение показателя
Общая площадь объектов жилого назначения, строительство которых предусмотрено проектом планировки, в том числе:	кв. м	16 182
многоквартирных жилых домов	кв. м	3 378
индивидуальных жилых домов	кв. м	12 804
Общая площадь объектов общественно-делового назначения коммерческого использования, строительство которых предусмотрено проектом планировки	кв. м	9 343
Доход инвестора, в том числе:	млн. рублей	1 828,2
доход от продажи объектов жилого назначения	млн. рублей	992,0
доход от продажи объектов общественно-делового назначения коммерческого использования	млн. рублей	836,2
Затраты инвестора, в том числе:	млн. рублей	1 355,8
затраты на строительство объектов жилого назначения	млн. рублей	855,2
затраты на строительство объектов общественно-делового назначения коммерческого использования	млн. рублей	356,0
затраты на инженерное обеспечение	млн. рублей	126,2
затраты на благоустройство и озеленение территории	млн. рублей	14,0
затраты на снос объектов общественно-делового назначения коммерческого использования	млн. рублей	4,4
Прибыль инвестора	млн. рублей	472,4
Рентабельность	%	34,8
Затраты местного бюджета, в том числе:	млн. рублей	1 550,2
затраты на транспортную инфраструктуру (строительство и реконструкция магистральных улиц районного значения, улиц и дорог местного значения)	млн. рублей	213,2
затраты на инженерную подготовку	млн. рублей	167,4
затраты на благоустройство и озеленение территории	млн. рублей	13,0
затраты на снос объектов жилого назначения с учетом затрат на переселение жителей из ликвидируемого жилищного фонда	млн. рублей	1 156,6
Затраты регионального и местного бюджетов, в том числе:	млн. рублей	606,2
затраты на строительство объектов социального и культурно-бытового назначения	млн. рублей	606,2

Наименование показателя	Единица изменения	Значение показателя
Иные затраты, в том числе:	млн. рублей	140,5
затраты на транспортную инфраструктуру (строительство проездов, гаражей, стоянок транспортных средств)	млн. рублей	138,5

Показатель рентабельности освоения территории проекта планировки инвестором составил 34,8%. Это говорит о достаточно хороших финансовых результатах для инвестора при освоении данной территории.

2.2 Социальный эффект

Показатель социального эффекта рассчитывается как ожидаемый прирост показателя градостроительной ценности территории в результате реализации градостроительных решений.

Под градостроительной ценностью территории понимается мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию. Показателем градостроительной ценности территории была выбрана рыночная стоимость объектов жилого назначения.

Среднее значение показателя градостроительной ценности территории на настоящий момент составляет 56,7 тыс. рублей за 1 кв. м.

Для расчета прогнозного значения показателя градостроительной ценности территории была использована математическая модель, устанавливающая зависимость между рыночной стоимостью объектов недвижимости и размещением на территории города различных пространственных объектов. Необходимая степень точности и адекватности методики обеспечивается применением многомерного регрессионного и корреляционного анализов. По результатам построенной математической модели оценки градостроительной ценности территории прогнозируемое значение показателя градостроительной ценности территории составило 61,3 тыс. рублей за 1 кв. м.

Среднее планируемое значение показателя градостроительной ценности по городу Когалыму составляет 44,05 тыс. рублей за 1 кв. м. Таким образом, планируемое значение показателя градостроительной ценности на территории проекта планировки будет выше среднего почти на 40%.

2.3 Бюджетный эффект

Согласно п. 1 ст. 61.2 Бюджетного кодекса Российской Федерации в бюджеты городских округов зачисляются налоговые доходы от налога на имущество физических лиц. Планируемый размер поступлений от налога на имущество физических лиц в местный бюджет после реализации решений проектов планировки рассчитан с использованием проектных решений проекта планировки, а также следующих данных:

- порядок определения налоговой базы, установленный главой 32 части второй Налогового кодекса Российской Федерации;
- размеры ставок по налогу на имущество физических лиц, установленные решением Думы города Когалыма от 30.10.2014 № 472-ГД «О налоге на имущество физических лиц»;
- кадастровая стоимость объектов недвижимости на территории городского округа, средние и минимальные удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости кадастровых кварталов по городскому округу, утвержденные постановлением Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 24.12.2012 № 549-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».

После реализации проекта планировки территории размер поступлений в местный бюджет города Когалыма может составить ориентировочно 1335,9 тыс. рублей в год.

Таблица 16 Бюджетный эффект от реализации решений проекта планировки территории

Вид поступления в местный бюджет	Современное состояние	Проектное состояние
Налог на имущество физических лиц, тыс. рублей, в том числе:	74,1	1 335,9
налог на жилые помещения (комнаты, квартиры), расположенные в многоквартирных жилых домах	-	996,1
налог на жилые дома, относящиеся к объектам индивидуальной жилой застройки	-	339,8

3 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1 ТЕРРИТОРИЯ				
1.1	Общая площадь территории в границах проектируемой территории:	га	75,4	75,4
	в том числе:			
1.1.1	Зон жилого назначения	га	20,5	21,1
		% от общей площади земель в установленных границах проекта планировки	27,19	27,99
	в том числе:			
1.1.1.1	Малоэтажной жилой застройки	га	18,9	12,4
		%	25,07	16,45
1.1.1.2	Индивидуальной жилой застройки	га	1,6	8,7
		%	2,12	11,54
1.1.2	Зон общественно-делового назначения	га	8,5	11,8
		%	11,28	15,65
	в том числе:			
1.1.2.1	Административно-делового назначения	га	3,4	3,4
		%	4,51	4,51
1.1.2.2	Социального и коммунально-бытового обслуживания	га	0,3	0,6
		%	0,40	0,8
1.1.2.3	Торгового назначения и общественного питания	га	2,6	3,2
		%	3,45	4,24
1.1.2.4	Учебно-образовательного назначения	га	1,8	2,8
		%	2,39	3,71
1.1.2.5	Спортивного назначения	га	-	1,1
		%	-	1,46
1.1.2.6	Здравоохранения	га	0,4	0,4
		%	0,53	0,53
1.1.2.7	Общественно-делового назначения	га	-	0,3
		%	-	0,40
1.1.3	Производственного и коммунально-складского назначения	га	3,0	2,1
		%	3,98	2,79
	в том числе:			
1.1.3.1	Коммунально-складского назначения	га	3,0	2,1
		%	3,98	2,79
1.1.4	Инженерной инфраструктуры	га	1,0	0,9
		%	1,33	1,19
1.1.5	Объектов транспортной инфраструктуры	га	12,4	19,8
		%	16,44	26,26
	в том числе:			
1.1.5.1	Автомобильного транспорта	га	5,8	4,7
		%	7,69	6,23
1.1.5.2	Улично-дорожной сети	га	6,6	15,1
		%	8,75	20,03
1.1.6	Рекреационная	га	2,6	

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
		%	3,45	
	в том числе:			
1.1.6.1	Городских лесов	га	2,6	-
		%	3,45	-
1.1.7	Сельскохозяйственного использования	га	6,1	6,5
		%	8,09	8,62
	в том числе:			
1.1.7.1	Ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества	га	6,1	6,5
		%	8,09	8,62
1.2	Из общей площади проекта планировки территории общего пользования	га	27,9	28,3
		%	36,99	37,93
	из них:			
1.2.1	Зеленые насаждения общего пользования	га	-	0,3
		%	-	0,40
1.2.2	Улицы, дороги, проезды, площади	га	6,6	15,1
		%	8,75	20,03
1.2.3	Прочие территории общего пользования	га	21,3	12,9
		%	28,24	17,50
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Общая численность населения	тыс. чел.	4,1	3,4
		% прироста от существующей численности населения	-	17
2.2	Плотность населения в границах проекта планировки	чел. на га	53	45
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	кв.м / чел.	12,6	15
3.2	Общий объем жилищного фонда	тыс. кв.м общей площади	52,3	50,9
		кол-во домов	106	159
	в т. ч. в общем объеме жилищного фонда			
3.2.1	Одноквартирный жилой дом, 2 эт.	тыс. кв.м общей площади	1,8	14,0
		кол-во домов	26	103
		% от общ. объема жилищного фонда	3	28
3.2.2	Многоквартирный жилой дом, 1 - 4 эт.	тыс. кв.м общей площади	48,1	34,7
		кол-во домов	77	54
		% от общ. объема жилищного фонда	92	68
3.2.3	Общежитие, 1-3 эт.	тыс. кв.м общей площади	2,4	2,2
		кол-во домов	3	2

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
		% от общ. объема жилищного фонда	5	4
3.3	Общий объем нового жилищного строительства	тыс. кв.м общей площади	0,1	16,1
		кол-во домов	1	91
		% от общ. объема существующего жил. фонда	менее 1%	38
	в т. ч. в общем объеме нового жилищного строительства			
3.3.1	Одноквартирный жилой дом, 2 эт.	тыс. кв.м общей площади	0,1	13,0
		кол-во домов	1	89
		% от общ. объема строящегося жилищного фонда	100	75
3.3.2	Многоквартирный жилой дом, 1 - 4 эт.	тыс. кв.м общей площади	-	3,1
		кол-во домов	-	2
		% от общ. объема строящегося жилищного фонда	-	25
3.4	Общий объем ветхого (аварийного) жилищного фонда	тыс. кв.м общей площади	14,4	-
		кол-во домов	32	-
		% от общ. объема существующего жил. фонда	28	-
3.5	Общий объем жилищного фонда, подлежащего сносу	тыс. кв.м общей площади	-	17,5
		кол-во домов	-	39
		% от общего объема существующего жилищного фонда	-	33
3.6	Сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв.м общей площади	-	34,8
		кол-во домов	-	68
		% от общего объема существующего жилищного фонда	-	68
4	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
4.1	Образовательные организации			
4.1.1	Дошкольные образовательные организации	мест	-	240
		мест/1000 чел.	-	71
4.1.2	Общеобразовательные организации	учащихся	350	350
		учащихся/1000 чел.	85	103

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
4.1.3	Организация дополнительного образования	мест	-	500
		мест/1000 чел.	-	147
4.2	Медицинские организации			
4.2.1	Медицинские центры	объект	1	1
4.3	Предприятия торговли и общественного питания			
4.3.1	Объект торговли	тыс. кв. м торговой площади	2,0	3,0
		тыс. кв. м торговой площади/1000 чел.	0,5	0,9
4.3.2	Объекты общественного питания	место	225	225
		мест/1000 чел.	55	66
4.4	Спортивные сооружения			
4.4.1	Физкультурно-спортивные залы	кв.м площади пола	1517	2597
		кв.м площади пола/1000 чел.	370	764
4.4.2	Плоскостные сооружения	га	-	0,25
		га/1000 чел.	-	0,1
4.4.3	Помещение для физкультурных занятий и тренировок	кв.м общей площади	-	260
		кв.м общей площади/1000 чел.	-	76
4.5	Учреждения культуры и искусства			
4.5.1	Помещения для культурно-досуговой деятельности	кв. м площади пола	-	200
		кв. м площади пола/1000 чел.	-	59
4.6	Предприятия бытового и коммунального обслуживания			
4.6.1	Баня	место	-	20
		мест/1000 чел.	-	6
4.6.2	Предприятие бытового обслуживания	рабочих мест	45	45
		рабочих мест/1000 чел.	11	13
5	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего		6,32	8,15
	в том числе:			
	магистральные улицы районного значения пешеходно-транспортные	км		2,25
	улицы и дороги местного значения	км		5,12
	проезды основные	км		0,70
	проезды второстепенные	км		0,08
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта			
	в том числе:			
	- автобус	км	1,8	2,7
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
	в том числе:			
	- постоянного хранения		1260	1428
	- временного хранения			892
5.4	Остановочный павильон общественного транспорта		6	8
6 ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ				
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	Водопотребление			
	всего	куб. м./в сутки	-	1086,9
	в том числе:			
	на хозяйственно-питьевые нужды	куб. м./в сутки	-	945,1
	на производственные нужды	куб. м./в сутки	-	141,8
6.1.2	Протяженность сетей	км	25,2	10,6
6.1.3	Вторичное использование воды	%	-	-
6.2	Канализация			
6.2.1	Общее поступление сточных вод			
	- всего	куб. м./в сутки	-	1086,9
	в том числе:			
	- хозяйственно-бытовые сточные воды	куб. м./в сутки	-	945,1
	- производственные сточные воды	куб. м./в сутки	-	141,8
6.2.2	Протяженность сетей	км	15,0	9,2
6.3	Теплоснабжение			
6.3.1	Потребление тепла	Гкал/год	-	45711
	в том числе на коммунально-бытовые нужды			
	в том числе			
	на коммунально-бытовые нужды	Гкал/год	-	45711
6.3.2	Производительность централизованных источников теплоснабжения	Гкал/ч	41,5	41,5
	-всего			
	в том числе:			
	- ТЭЦ (АТЭС, АСТ)	Гкал/ч	-	-
	- районные котельные	Гкал/ч		
6.3.3	Производительность локальных источников теплоснабжения	Гкал/ч	-	-
6.3.4	Протяженность сетей (двухтрубная)	км	9,9	6,2
6.4	Газоснабжение			
6.4.1	Удельный вес газа в топливном балансе города	%	100	100
6.4.2	Потребление газа			
	- всего	млн. куб. м/год	-	4,5
	в том числе:			
	- на коммунально-бытовые нужды	млн. куб. м/год	-	4,5
	- на производственные нужды	млн. куб. м/год	-	-
6.4.3	Источники подачи газа	млн. куб. м/год		
6.4.4	Протяженность сетей	км	1,9	8,1
6.4.5	Протяженность сетей среднего	км	1,9	2,0

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
	давления			
6.4.6	Протяженность сетей низкого давления	км	-	6,1
6.5	Связь			
6.5.1	Охват населения телевизионным вещанием	% от населения	100	100
6.5.2	Обеспеченность населения сетью связи общего пользования	точки доступа	-	1340
6.6	Электроснабжение			
6.6.1	Потребность в электроэнергии			
	- всего	млн. кВт. ч./в год	4,13	6,91
	в том числе:			
	- на производственные нужды	млн. кВт. ч./в год	-	-
	- на коммунально-бытовые нужды	млн. кВт. ч./в год	4,13	6,91
6.6.2	Потребление электроэнергии на 1 чел. в год	кВт. ч.	2870	3200
	в том числе:			
	-на коммунально-бытовые нужды	кВт. ч.	2870	3200
6.6.3	Протяженность сетей	км		
			22,2	23,5
7 ОРИЕНТИРОВОЧНЫЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ПО 1 ЭТАПУ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ				
7.1	Всего	млн. руб.		2076,91
	Жилищная сфера	млн. руб.		1133,9
	Социальная сфера	млн. руб.		645,0
	Инженерная инфраструктура	млн. руб.		126,2
	Транспортная инфраструктура	млн. руб.		87,7
	Инженерная подготовка территории	млн. руб.		44,7
7.2	Удельные затраты	тыс. руб.		
	- на 1 жителя	тыс. руб.		576,9
	- на 1 кв.м. общей площади квартир жилых домов нового строительства	тыс. руб.		98,0
	- на 1 га территории	тыс. руб.		26798,8

4 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1 Общие положения

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания территории в соответствии с техническим заданием разрабатывается в 2 вариантах в отношении проектируемой территории по ул. Таллинская, ул. Рижская. Настоящим проектом межевания территории предусматриваются действия по уточнению (изменению) границ застроенных земельных участков, определению местоположения границ образуемых земельных участков под проектируемые объекты капитального строительства и сложившуюся застройку, установлению границ земельных участков, которые после образования будут относиться как к территориям общего пользования, так и к имуществу общего пользования.

Границы таких земельных участков определяются с учетом красных линий, определенных проектом планировки территории, границ смежных земельных участков, поставленных на кадастровый учет (при их наличии), проездов, естественных (природных) границ и рубежей, границ земельных участков магистральных инженерно-транспортных коммуникаций.

Определение размеров образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.08.2012 №518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

В соответствии со статьей 10.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения об утвержденном проекте межевания территории вносятся в государственный кадастр недвижимости.

Результаты реализации проектных решений по межеванию территорий с установлением обоснованных и корректных границ земельных участков должны быть ориентированы на достижение максимального социального и бюджетного эффекта, в частности, на увеличение доходов городского округа, связанных с недвижимостью и прироста ежегодных поступлений в местный бюджет в виде платы за землю, а также защиту прав собственников недвижимости и защиту общественных интересов за счет формирования земельных участков общего пользования.

4.1.1 Проект межевания территории

Проект межевания территории (Лист 2 «Чертеж межевания территории») разрабатывается на кадастровом плане территории. На свободных территориях формируются земельные участки как для сложившейся застройки, так и для цели размещения объектов капитального строительства в соответствии с решениями проекта планировки территории.

Существенным недостатком данного варианта межевания территории является наличие нерешенных вопросов разграничения фактически используемой территории дворовых пространств многоквартирных жилых домов, и отсутствие возможности устранения

кадастровых и градостроительных ошибок, выявленных в процессе межевания территории. Таким образом, значительная часть территории оказывается не вовлеченной в земельно-имущественные отношения, а выявленные противоречия в сведениях Государственного кадастра недвижимости (ГКН) остаются без предложений по их устранению. Как итог, данный вариант проекта межевания территории не позволяет решить в полном объеме выявленные вопросы и противоречия в землепользовании и не обеспечивает организации эффективного использования территории в будущем.

4.1.2 Проект планируемого (проектного) межевания территории

Проектом планируемого (проектного) межевания территории (Лист 11 «Чертеж планируемого (проектного) межевания территории») предусматривается полное разграничение на земельные участки (путем образования новых, сохранения и уточнения существующих земельных участков), устранение выявленных противоречий: градостроительных, кадастровых и топологических. Решения такого проекта межевания являются основой комплексных кадастровых работ, проведение которых предусмотрено статьей 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Согласно принятым решениям предусмотрено:

- образование земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, и границы которых на данный момент не установлены, а права не зарегистрированы в установленном порядке;
- изменение границ земельных участков, поставленных на кадастровый учет, содержащих в сведениях кадастровую ошибку, либо границы которых определены с нарушением норм действующего законодательства;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования;
- определение границ образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования.

Таким образом, результатом проекта планируемого (проектного) межевания является полностью разграниченная на земельные участки проектируемая территория.

Особенностью проекта планируемого (проектного) межевания территории является:

- предложение по установлению границы земельного участка для группы жилых домов, объединенных общей дворовой территорией с элементами благоустройства, детскими и хозяйственными площадками. Такой подход обеспечивает решение вопроса принадлежности земельного участка собственникам помещений, расположенных на земельном участке, в равных правах, деления элементов благоустройства между соседними домами;
- предложения по исправлению выявленных ошибок в сведениях ГКН в части описания местоположения характерных точек земельных участков, а также уточнению адресных и площадных характеристик, сведений о правах и ограничениях;
- уточнение местоположения зданий, сооружений, объектов не завершеного строительства на основе цифровой топографической карты масштаба 1:500, выполненной в период подготовки проекта планируемого (проектного) межевания.

Сведения о предложениях по образованию и изменению земельных участков, их основных характеристиках приведены в экспликации земельных участков. Утверждение подготовленного проекта, планируемого (проектного) межевания необходимо осуществлять в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации, а согласование границ земельных участков проводятся в рамках публичных слушаний по проектам планировки и межевания территории при условии персонального оповещения всех заинтересованных лиц, в установленном федеральным законодательством порядке для проведения согласования границ земельных участков.

4.2 Зоны действия публичных сервитутов

В соответствии с положениями статьи 43 части 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания подлежат отображению границы зон действия публичных сервитутов.

В период подготовки проекта межевания территории сведения о зарегистрированных сервитутах на проектируемой территории в ГКН отсутствуют.

Учитывая, это обстоятельство, а также то, что проектом межевания территории предусмотрены решения по образованию границ земельных участков с учетом обеспечения доступа ко всем объектам общественного назначения за счет территорий общего пользования, а образование земельных участков под объектами капитального строительства осуществлено с учетом обеспечения подходов (подъездов) к каждому земельному участку, то единственно возможный для территории вид сервитута, который может быть отображен на чертеже межевания – сервитут для использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей. Содержание данного вида сервитута совпадает с режимом использования охранных зон соответствующих инженерных сетей, установление которых предусмотрено федеральным законодательством, поэтому в составе работ по подготовке проекта межевания предложения по установлению публичных сервитутов не предусматриваются.

4.3 Бюджетный эффект от реализации проекта межевания территории

Согласно п. 1 ст. 61.2 и ст. 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации в бюджеты городских округов зачисляются налоговые доходы от земельного налога и неналоговые доходы от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности.

Планируемый размер поступлений от земельного налога в местный бюджет после реализации решений проектов межевания рассчитан с использованием проектных решений проекта межевания, а также следующих данных:

- состав видов разрешенного использования земельных участков, утвержденные Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.12.2008 № 279-п «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- кадастровая стоимость земельных участков на территории городского округа, средний удельный показатель кадастровой стоимости кадастровых кварталов по городскому округу, утвержденные постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 16.12.2010 № 343-п «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- порядок определения налоговой базы, установленные главой 31 части второй Налогового кодекса Российской Федерации;

- размеры ставок земельного налога, установленные решением Думы города Когалыма от 15.06.2012 № 160-ГД;

- методика определения расчета размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа город Когалым, утвержденная решением Думы города Когалыма от 29.06.2009 № 383-ГД «Об утверждении методики расчета размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности города Когалыма».

Размер поступлений в бюджет города Когалыма от земельных платежей по проекту межевания, подготовленному в рамках действующего земельного законодательства и законодательства регулирующего градостроительную деятельность, может составить ориентировочно от 965,0 до 3 094,6 тыс. рублей в год.

Таблица 17 Бюджетный эффект от реализации решений проекта межевания территории

Вид поступления в местный бюджет	Современное состояние	Проектное состояние
Земельный налог, тыс. рублей	118,3	от 178,4 до 965,0
Арендная плата, тыс. рублей	-	от 0 до 2 916,2
<i>ИТОГО, тыс. рублей</i>	118,3	от 965,0 до 3 094,6

Размер поступлений в бюджет города Когалыма от земельных платежей по проекту планируемого (проектного) межевания, предусматривающего полное разграничение территории планировочного элемента в границах красных линий, установленных проектом планировки территории, на земельные участки (путем образования новых, сохранения и уточнения существующих земельных участков), устранение выявленных противоречий: градостроительных, кадастровых и топологических, может составить ориентировочно от 3 535,3 до 16 229,0 тыс. рублей в год.

Таблица 18 Бюджетный эффект от реализации решений проекта планируемого (проектного) межевания территории

Вид поступления в местный бюджет	Современное состояние	Проектное состояние
Земельный налог, тыс. рублей	118,3	от 289,4 до 3 535,3
Арендная плата, тыс. рублей	-	от 0 до 15 939,6
<i>ИТОГО, тыс. рублей</i>	118,3	от 3 535,3 до 16 229,0

При планируемом (проектном) межевании территории размер поступлений в местный бюджет от земельных платежей может превысить более чем в 3 раза размер поступлений в местный бюджет при проекте межевания.

5 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
	Общая площадь территории в границах проектируемой территории, в том числе:	га	75,4	75,4
1	Территории жилой застройки, из них:	га	20,5	21,1
1.1	Территории малоэтажной жилой застройки	га	18,9	12,4
1.2	Территории индивидуальной жилой застройки	га	1,6	8,7
2	Территории общественно-делового назначения, из них:	га	8,5	11,8
2.1	Территории административно-делового назначения	га	3,4	3,4
2.2	Территории социального и коммунально-бытового обслуживания	га	0,3	0,6
2.3	Территории торгового назначения и общественного питания	га	2,6	3,2
2.4	Территории учебно-образовательного назначения	га	1,8	2,8
2.5	Территории спортивного назначения	га	-	1,1
2.6	Территории здравоохранения	га	0,4	0,4
2.7	Территории общественно-делового назначения	га	-	0,3
3	Территории производственного и коммунально-складского назначения, из них:	га	3,0	2,1
3.1	Территории коммунально-складского назначения	га	3,0	2,0
4	Территории инженерной инфраструктуры	га	1,0	0,9
5	Территории транспортной инфраструктуры, из них:	га	12,4	19,8
5.1	Территории автомобильного транспорта		5,8	4,7
5.2	Улицы, дороги, проезды, площади	га	6,6	15,1
6	Территории рекреационные, из них:	га	2,6	-
6.1	Городских лесов	га	2,6	-
7	Территории сельскохозяйственного использования, из них:	га	6,1	6,5
7.1	Территории для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества	га	6,1	6,5
8	Зеленые насаждения общего пользования	га	-	0,3
9	Прочие территории	га	21,3	12,9

6 ПРИЛОЖЕНИЕ

6.1 Экспликация образуемых земельных участков

Таблица 1 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:01:01

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	1004	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	442	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	963	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Производственная база	ул. Привокзальная	5945	Склады	
5	Производственная база	ул. Привокзальная	8664	Склады	
6	Гаражи индивидуального транспорта	ул. Привокзальная	3175	Обслуживание автотранспорта	ОМЗ
7	Трансформаторная подстанция	проспект Нефтяников	99	Коммунальное обслуживание	ОМЗ
8	Гаражи индивидуального транспорта	ул. Привокзальная	15159	Обслуживание автотранспорта	ОМЗ
9	Центральный распределительный пункт	ул. Привокзальная	536	Коммунальное обслуживание	ОМЗ
10	Административное здание	проспект Нефтяников	1197	Деловое управление	
11	Гаражи индивидуального транспорта	ул. Привокзальная	2667	Обслуживание автотранспорта	ОМЗ
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
12	Территории общего пользования	-	8731	Общее пользование территории	
13	Территории общего пользования	-	3057	Общее пользование территории	
14	Территории общего пользования	-	3712	Общее пользование территории	
15	Территории общего пользования	-	95	Общее пользование территории	

**Таблица 2 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:01:03(01)**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Многоквартирные жилые дома	ул. Привокзальная, д.10, ул. Привокзальная, д.11, ул. Привокзальная, д.13	9113	Среднеэтажная жилая застройка	
2	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная	7713	Среднеэтажная жилая застройка	

**Таблица 3 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:01:03 (02)**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Общежитие	ул. Привокзальная, д.12	1609	Среднеэтажная жилая застройка	
2	Медицинский центр "Медис"	ул. Привокзальная, д.2	4425	Здравоохранение	
3	Трансформаторная подстанция	ул. Привокзальная	63	Коммунальное обслуживание	ОМЗ
4	Объект торговли. Объект общественного питания.	ул. Привокзальная, д.4	8556	Магазины. Общественное питание	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
5	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.33	3239	Среднеэтажная жилая застройка	
6	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.9	1944	Среднеэтажная жилая застройка	
7	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.7/а	2311	Среднеэтажная жилая застройка	
8	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.7	2517	Среднеэтажная жилая застройка	

9	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.5/а	1793	Среднеэтажная жилая застройка	
10	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.5	2895	Среднеэтажная жилая застройка	
11	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.3/а	2077	Среднеэтажная жилая застройка	
12	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.3	1871	Среднеэтажная жилая застройка	
13	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.37	1677	Среднеэтажная жилая застройка	
14	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.37/а	2663	Среднеэтажная жилая застройка	
15	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.35	2227	Среднеэтажная жилая застройка	
16	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.31	4176	Среднеэтажная жилая застройка	
17	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.29/а	2397	Среднеэтажная жилая застройка	
18	Многоквартирный жилой дом	ул. Привокзальная, д.29	1580	Среднеэтажная жилая застройка	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
19	Территории общего пользования	-	529	Общее пользование территории	

**Таблица 4 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:02:01**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	974	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	972	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	972	Индивидуальное жилищное строительство	

4	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	973	Индивидуальное жилищное строительство	
5	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	997	Индивидуальное жилищное строительство	
6	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	997	Индивидуальное жилищное строительство	
7	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	997	Индивидуальное жилищное строительство	
8	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	958	Индивидуальное жилищное строительство	
9	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	953	Индивидуальное жилищное строительство	
10	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	954	Индивидуальное жилищное строительство	
11	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	954	Индивидуальное жилищное строительство	
12	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	954	Индивидуальное жилищное строительство	
13	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	911	Индивидуальное жилищное строительство	
14	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	947	Индивидуальное жилищное строительство	
15	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	947	Индивидуальное жилищное строительство	
16	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	947	Индивидуальное жилищное строительство	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
17	Многokвартирный жилой дом	ул. Таллинская, д.1, ул. Таллинская, д.1/а	3821	Среднеэтажная жилая застройка	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
18	Территории общего пользования	-	1505	Общее пользование территории	
19	Территории общего пользования	-	3109	Общее пользование территории	

**Таблица 5 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:02:02**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Объект торговли	ул. Таллинская, д.23	5506	Магазины	
2	Трансформаторная подстанция	ул. Таллинская	52	Коммунальное обслуживание	ОМЗ
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
3	Территории общего пользования	-	1805	Общее пользование территории	

**Таблица 6 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:02:03**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	1005	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	992	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	1013	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	989	Индивидуальное жилищное строительство	
5	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	999	Индивидуальное жилищное строительство	
6	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	999	Индивидуальное жилищное строительство	
7	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.7	834	Индивидуальное жилищное строительство	
8	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.2	782	Индивидуальное жилищное строительство	

9	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.3	542	Индивидуальное жилищное строительство	
10	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.15	609	Индивидуальное жилищное строительство	
11	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.22	541	Индивидуальное жилищное строительство	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
12	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.18	421	Блокированная жилая застройка	
13	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.21	640	Блокированная жилая застройка	
14	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.19	591	Блокированная жилая застройка	
15	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.20	586	Блокированная жилая застройка	
16	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.14	884	Блокированная жилая застройка	
17	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.8	837	Блокированная жилая застройка	
18	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.1	733	Блокированная жилая застройка	
19	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.9	785	Блокированная жилая застройка	
20	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.6	715	Блокированная жилая застройка	
21	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.10	531	Блокированная жилая застройка	
22	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.16	715	Блокированная жилая застройка	
23	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.11	664	Блокированная жилая застройка	
24	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.12	526	Блокированная жилая застройка	
25	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.17	456	Блокированная жилая застройка	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
26	Территории общего пользования	-	1405	Общее пользование территории	

Таблица 7 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры 07:02:04 (01)

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образующие земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	919	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	874	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	864	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	904	Индивидуальное жилищное строительство	
Образующие земельные участки, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
5	Многokвартирный жилой дом	ул. Рижская, д.23	336	Среднеэтажная жилая застройка	
6	Многokвартирный жилой дом	ул. Рижская, д.24	429	Среднеэтажная жилая застройка	
7	Многokвартирный жилой дом	ул. Рижская, д.25	447	Среднеэтажная жилая застройка	
8	Многokвартирный жилой дом	ул. Рижская, д.26	294	Среднеэтажная жилая застройка	

Таблица 8 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры 07:02:04 (02)

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образующие земельные участки					
1	Гаражи индивидуального транспорта	ул. Рижская, 51/3	906	Обслуживание автотранспорта	ОМЗ

**Таблица 9 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:02:05 (01)**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
1	Многоквартирный жилой дом	ул. Рижская, д.41	6889	Среднеэтажная жилая застройка	

**Таблица 10 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:02:05 (02)**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	937	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	915	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	922	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	966	Индивидуальное жилищное строительство	
5	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	966	Индивидуальное жилищное строительство	

**Таблица 11 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:02:06**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Административное здание	ул. Таллинская, д.25	3066	Деловое управление	

2	Объект торговли	ул. Таллинская, д.26	952	Магазины	
3	Предприятие бытового обслуживания	ул. Таллинская, д.24	4111	Бытовое обслуживание	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
4	Территории общего пользования	-	937	Общее пользование территории	

Таблица 12 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры 07:02:07

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Крытая спортивная площадка	ул. Таллинская	4781	Спорт	ОМЗ
2	Трансформаторная подстанция	ул. Таллинская, д.28	96	Коммунальное обслуживание	ОМЗ
3	Гараж	ул. Таллинская, д.28	1021	Обслуживание автотранспорта	
4	Гаражи индивидуального транспорта	ул. Таллинская	3080	Обслуживание автотранспорта	ОМЗ
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
5	Многоквартирные жилые дома	ул. Таллинская, д.13, ул. Таллинская, д.15, ул. Таллинская, д.17, ул. Таллинская, д.19	17665	Среднеэтажная жилая застройка	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
6	Территории общего пользования	-	1956	Общее пользование территории	

Таблица 13 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:02:09

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	998	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	998	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	998	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	998	Индивидуальное жилищное строительство	
5	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	998	Индивидуальное жилищное строительство	
6	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	822	Индивидуальное жилищное строительство	
7	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	950	Индивидуальное жилищное строительство	
8	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	1007	Индивидуальное жилищное строительство	
9	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	1007	Индивидуальное жилищное строительство	
10	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	1007	Индивидуальное жилищное строительство	
11	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	1007	Индивидуальное жилищное строительство	
12	Одноквартирный жилой дом	ул. Таллинская	1007	Индивидуальное жилищное строительство	

Таблица 14 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры 07:03:01 (01)

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Крытая спортивная площадка	ул. Вильнюсская	3139	Спорт	ОМЗ
2	Объект торговли	ул. Рижская, д.48	6098	Магазины	
3	Объект торговли	ул. Рижская, д.42	903	Магазины	
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
4	Многоквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.7	1263	Среднеэтажная жилая застройка	
5	Многоквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.5	1194	Среднеэтажная жилая застройка	
6	Многоквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.3	1698	Среднеэтажная жилая застройка	
7	Многоквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.1	1617	Среднеэтажная жилая застройка	
Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
8	Территории общего пользования	-	1123	Общее пользование территории	

Таблица 15 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры 07:03:01 (02)

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	1001	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	1001	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	1001	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	997	Индивидуальное жилищное строительство	

5	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	1089	Индивидуальное жилищное строительство	
6	Одноквартирный жилой дом	ул. Рижская	1039	Индивидуальное жилищное строительство	

Таблица 16 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры 07:03:02

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Объект общественного питания	ул. Вильнюсская, д.4/а	1847	Общественное питание	
2	Баня	ул. Вильнюсская	1112	Бытовое обслуживание	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.2	426	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.4	556	Индивидуальное жилищное строительство	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
5	Территории общего пользования	-	402	Общее пользование территории	

Таблица 17 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры 07:03:03

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Гараж	ул. Вильнюсская	139	Обслуживание автотранспорта	
2	Административное здание	ул. Вильнюсская, д.6/а	975	Деловое управление	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская	689	Индивидуальное жилищное строительство	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
4	Территории общего пользования	-	899	Общее пользование территории	

5	Территории общего пользования	-	885	Общее пользование территории	
---	-------------------------------	---	-----	------------------------------	--

Таблица 18 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры 07:03:04

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образующие земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская	716	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская	470	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская	625	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская	548	Индивидуальное жилищное строительство	
5	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская	664	Индивидуальное жилищное строительство	
6	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.22	651	Индивидуальное жилищное строительство	
Образующие земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
7	Территории общего пользования	-	691	Общее пользование территории	

Таблица 19 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры 07:03:05

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образующие земельные участки					
1	Административное здание	ул. Вильнюсская, д.30/а	2661	Деловое управление	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.12	477	Индивидуальное жилищное строительство	

**Таблица 20 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:03:06**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образующие земельные участки					
1	Диспетчерский пункт	ул. Вильнюсская, д.36/б	748	Деловое управление	
2	Насосная станция	ул. Вильнюсская	67	Коммунальное обслуживание	ОМЗ
3	Производственная база	ул. Вильнюсская, д.36/а, ул. Вильнюсская, д.36/в	7206	Склады	

**Таблица 21 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:03:07**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образующие земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.	466	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.40	815	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская	600	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская	641	Индивидуальное жилищное строительство	
5	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.32	449	Индивидуальное жилищное строительство	
6	Одноквартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.28	584	Индивидуальное жилищное строительство	
Образующие земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
7	Территории общего пользования	-	897	Общее пользование территории	

**Таблица 22 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:03:08**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образующие земельные участки, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
1	Многokвартирный жилой дом	ул. Вильнюсская, д.11	1896	Среднеэтажная жилая застройка	
2	Многokвартирные жилые дома	ул. Рижская, д.47	7288	Среднеэтажная жилая застройка	
3	Многokвартирные жилые дома	ул. Вильнюсская, д.13, ул. Вильнюсская, д.15	3665	Среднеэтажная жилая застройка	

**Таблица 23 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:05:04**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образующие земельные участки					
1	Канализационная насосная станция	ул. Таллинская	27	Коммунальное обслуживание	ОМЗ
2	Физкультурно-спортивный зал. Организация дополнительного образования.	ул. Фестивальная	3236	Спорт. Образование и просвещение	ОМЗ
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	977	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	976	Индивидуальное жилищное строительство	
5	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	976	Индивидуальное жилищное строительство	
6	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	976	Индивидуальное жилищное строительство	
7	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	949	Индивидуальное жилищное строительство	
8	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	857	Индивидуальное жилищное строительство	

9	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	1000	Индивидуальное жилищное строительство	
10	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	944	Индивидуальное жилищное строительство	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к имуществу общего пользования					
11	Многоквартирный жилой дом	ул. Фестивальная, д.22	4728	Среднеэтажная жилая застройка	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
12	Территории общего пользования	-	193	Общее пользование территории	
13	Территории общего пользования	ул. Фестивальная, д.20	624	Общее пользование территории	

Таблица 24 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры 07:05:05

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	964	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	902	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	902	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Объект торговли	ул. Фестивальная, д.3	2089	Магазины	
5	Объект торговли	ул. Фестивальная, д.25	1656	Магазины	
6	Объект торговли	ул. Фестивальная, д.24	1802	Магазины	

Таблица 25 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:05:06

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	881	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	951	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	845	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	845	Индивидуальное жилищное строительство	
5	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	845	Индивидуальное жилищное строительство	
6	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	845	Индивидуальное жилищное строительство	

Таблица 26 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:05:07

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	704	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	841	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Объект торговли	ул. Фестивальная, д.30	915	Магазины	
4	Административное здание	ул. Фестивальная, д.31	556	Деловое управление	

Таблица 27 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:05:08

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	1020	Индивидуальное жилищное строительство	
2	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	1010	Индивидуальное жилищное строительство	
3	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	1021	Индивидуальное жилищное строительство	
4	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	1039	Индивидуальное жилищное строительство	
5	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	1012	Индивидуальное жилищное строительство	
6	Одноквартирный жилой дом	ул. Фестивальная	1091	Индивидуальное жилищное строительство	
7	МБОУ "Средняя общеобразовательная школа №7". Спортивный комплекс "Дружба".	ул. Привокзальная, д.27, ул. Привокзальная, д.27/1	18998	Образование и просвещение. Спорт.	ОМЗ
8	Садовый участок	СОНТ "Приполярный"	487	Размещение дачных домов и садовых домов	
9	Садовый участок	СОНТ "Приполярный"	775	Размещение дачных домов и садовых домов	
10	Садовый участок	СОНТ "Приполярный"	690	Размещение дачных домов и садовых домов	
11	Садовый участок	СОНТ "Приполярный"	579	Размещение дачных домов и садовых домов	
12	Садовый участок	СОНТ "Приполярный"	595	Размещение дачных домов и садовых домов	
13	Трансформаторная подстанция	ул. Привокзальная	80	Коммунальное обслуживание	ОМЗ
Изменяемые земельные участки					
14	Садовый участок	СОНТ "Приполярный" участок № 39	657	Размещение дачных домов и садовых домов	

15	Садовый участок	СОНТ "Приполярный" участок № 29	615	Размещение дачных домов и садовых домов	
16	Садовый участок	СОНТ "Приполярный" участок № 7	601	Размещение дачных домов и садовых домов	
17	Садовый участок	СОНТ "Приполярный" участок № 10	617	Размещение дачных домов и садовых домов	
18	Садовый участок	СОНТ "Приполярный" участок № 5	1001	Размещение дачных домов и садовых домов	
Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
19	Территории общего пользования	-	9128	Общее пользование территории	

Таблица 28 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры 07:05:11

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточненная площадь земельного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образуемые земельные участки					
1	Трансформаторная подстанция	ул. Привокзальная	69	Коммунальное обслуживание	ОМЗ
2	Гаражи индивидуального транспорта	ул. Привокзальная, д.30	19012	Обслуживание автотранспорта	ОМЗ
3	Объект торговли	ул. Привокзальная	2713	Магазины	
4	Крытая спортивная площадка. Помещение для организации досуга населения с помещением для физкультурных занятий и тренировок	ул. Привокзальная	7030	Спорт. Культурное развитие.	ОМЗ
5	Общежитие	ул. Привокзальная, д.1	2466	Среднеэтажная жилая застройка	
6	Трансформаторная подстанция	ул. Привокзальная	41	Коммунальное обслуживание	ОМЗ
7	Садовый участок	СОНТ Приполярный	606	Размещение дачных домов и садовых домов	
8	Садовый участок	СОНТ Приполярный	818	Размещение дачных домов и садовых домов	
9	Садовый участок	СОНТ Приполярный	583	Размещение дачных домов и садовых домов	

10	Садовый участок	СОНТ Приполярный	683	Размещение дачных домов и садовых домов	
Изменяемые земельные участки					
11	Садовый участок	СОНТ "Приполярный" участок № 114	656	Размещение дачных домов и садовых домов	
Образующие земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
12	Территории общего пользования	-	1517	Общее пользование территории	

**Таблица 29 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:05:14**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточнен- ная площадь земель- ного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образующие земельные участки					
1	Дошкольная образовательная организация	ул. Фестивальная	8879	Образование и просвещение	ОМЗ
2	Трансформаторная подстанция	ул. Фестивальная	52	Коммунальное обслуживание	ОМЗ

**Таблица 30 Экспликация земельных участков элемента планировочной структуры
07:00:00**

№ п/п	Планируемое использование земельного участка	Адрес / описание местоположения	Уточнен- ная площадь земель- ного участка, кв. м.	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Размещение объектов федерального, регионального, местного значения
Образующие земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования					
1	Территории общего пользования	-	10080	Общее пользование территории	ОМЗ
2	Территории общего пользования	-	264	Общее пользование территории	ОМЗ
3	Территории общего пользования	-	2528	Общее пользование территории	ОМЗ
4	Территории общего пользования	-	799	Общее пользование территории	ОМЗ
5	Территории общего пользования	-	492	Общее пользование территории	ОМЗ
6	Территории общего пользования	-	1303	Общее пользование территории	ОМЗ
7	Территории общего пользования	-	1801	Общее пользование территории	ОМЗ

8	Территории общего пользования	-	299	Общее пользование территории	ОМЗ
9	Территории общего пользования	-	2450	Общее пользование территории	ОМЗ
10	Территории общего пользования	-	2008	Общее пользование территории	ОМЗ
11	Территории общего пользования	-	1566	Общее пользование территории	ОМЗ
12	Территории общего пользования	-	2564	Общее пользование территории	ОМЗ
13	Территории общего пользования	-	5155	Общее пользование территории	ОМЗ
14	Территории общего пользования	-	7324	Общее пользование территории	ОМЗ
15	Территории общего пользования	-	10489	Общее пользование территории	ОМЗ
16	Территории общего пользования	-	6091	Общее пользование территории	ОМЗ
17	Территории общего пользования	-	3307	Общее пользование территории	ОМЗ
18	Территории общего пользования	-	4242	Общее пользование территории	ОМЗ
19	Территории общего пользования	-	8542	Общее пользование территории	ОМЗ
20	Территории общего пользования	-	2955	Общее пользование территории	ОМЗ
21	Территории общего пользования	-	2337	Общее пользование территории	ОМЗ
22	Территории общего пользования	-	885	Общее пользование территории	ОМЗ
23	Территории общего пользования	-	1245	Общее пользование территории	ОМЗ
24	Территории общего пользования	-	2979	Общее пользование территории	ОМЗ
25	Территории общего пользования	-	3776	Общее пользование территории	ОМЗ
26	Территории общего пользования	-	3378	Общее пользование территории	ОМЗ
27	Территории общего пользования	-	2108	Общее пользование территории	ОМЗ
28	Территории общего пользования	-	9439	Общее пользование территории	ОМЗ
29	Территории общего пользования	-	760	Общее пользование территории	ОМЗ
30	Территории общего пользования	-	944	Общее пользование территории	ОМЗ
31	Территории общего пользования	-	1008	Общее пользование территории	ОМЗ
32	Территории общего пользования	-	1123	Общее пользование территории	ОМЗ
33	Территории общего пользования	-	3232	Общее пользование территории	ОМЗ
34	Территории общего пользования	-	2713	Общее пользование территории	ОМЗ
35	Территории общего	-	9216	Общее пользование	ОМЗ

	пользования			территории	
36	Территории общего пользования	-	6740	Общее пользование территории	ОМЗ
37	Территории общего пользования	-	5792	Общее пользование территории	ОМЗ
38	Территории общего пользования	-	4945	Общее пользование территории	ОМЗ
39	Территории общего пользования	-	1220	Общее пользование территории	ОМЗ
40	Территории общего пользования	-	3899	Общее пользование территории	ОМЗ
41	Территории общего пользования	-	826	Общее пользование территории	ОМЗ

Примечание

1. ОМЗ – объект местного значения.