

ООО «Логика»

**Внесение изменений в проект планировки и проект
межевания территории района "Пионерный" в
городе Когалым**

Том I Основная (утверждаемая) часть проекта планировки

**Положение о размещении объектов капитального строительства
и характеристиках планируемого развития части территории**

Изм.	№	Подп.	Дата

ООО «Логика»

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории района "Пионерный" в городе Когалым

Том I Основная (утверждаемая) часть проекта планировки

Положение о размещении объектов капитального строительства
и характеристиках планируемого развития части территории

Генеральный директор

(подпись)

М. П.

Разработал

(подпись)

Тарасюк М.А.

Арзамасова А.П.

Изм.	№	Подп.	Дата

Содержание тома 1

№	Наименование	Масштаб	Кол. листов	Гриф секр.
1	2	3	4	5
<u>Текстовые материалы</u>				
1	Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории района "Пионерный" в городе Когалым»		24	
<u>Графические материалы</u>				
2	Чертеж планировки территории	1:2000	1	

Взам. инв. №		Подп. и дата									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Инв. № подл.	Директор	Тарасюк				Содержание тома 1			Стадия	Лист	Листов
	Выполнил	Арзамасова				ООО «Логика»					

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение тома	Наименование документации	Примечание
1	1	Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории района "Пионерный" в городе Когалым»	
2	2	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории района "Пионерный" в городе Когалым»	
3	3	Том 3. Проект межевания территории «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории района "Пионерный" в городе Когалым»	

Взам. инв. №									
	Подп. и дата								
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
	Директор	Тарасюк					Содержание тома 1	Стадия	Лист
Выполнил	Арзамасова					ООО «Логика»			

Содержание

Введение

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

1.1 Современное и проектное использование территории

1.2 Жилищный фонд

1.3 Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения

1.4 Транспортная инфраструктура

1.5 Инженерная инфраструктура

1.6 Инженерная подготовка территории

1.7 Охрана окружающей среды

2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

3. Техничко-экономические показатели проекта планировки

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									5
			Изм.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	

Введение

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории района "Пионерный" в городе Когалым осуществляется на основании договора, заключенному между ООО "Логика" и ООО "ЛУКОЙЛ - Западная Сибирь", и в соответствии с техническим заданием, являющимся приложением № 1 к указанному договору. Внесение изменений осуществляется в отношении земельных участков с номерами 86:17:0010201:46, 86:17:0010201:49.

Разработка градостроительной документации осуществляется в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории планировочного квартала путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделения внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

- установления границ земельных участков, для предоставления физическим и юридическим лицам для индивидуального жилищного строительства, а также предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения, установления границ публичных сервитутов.

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный кодекс РФ (в действующей редакции);
- Земельный кодекс РФ (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Постановление Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30 «Об утверждении Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- СНиП 2.06.15-85. «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	

При разработке проекта были учтены:

- Генеральный план города Когалыма;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Когалым;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Когалыма, утвержденные Решением Думы города Когалыма от 16.09.2015 №572 ГД;

Проект планировки территории соответствует требованиям статьи 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

1.1 Современное и проектное использование территории

Проектируемая территория расположена в левобережной части г. Когалыма. Границами территории проекта являются: с северной стороны – ул. Дружбы Народов, с восточной стороны – проспект Нефтяников на участке от ул. Дружбы Народов до ул. Комсомольской, ул. Пионерная на участке от ул. Комсомольской до ул. Широкой, ул. Дорожников на участке от ул. Широкой до ул. Промысловой, ул. Промысловая, ул. Магистральная, проспект Нефтяников на участке от ул. Магистральной до производственной базы, с южной и западной стороны – ул. Береговая.

Площадь территории в указанных границах составляет 184,1 га.

Численность населения составит – 11,1 тыс. человек.

Плотность населения в границах проекта не более 60 чел./га. Средняя жилищная обеспеченность - 23 кв. м на человека.

Проект разработан с целью выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения и объектов местного значения. Настоящим проектом вносится корректировка на ориентировочной площади 51,25 га

Планируемая территория в настоящее время имеет ограничения, характеризующиеся:

- сложившимся кадастровым делением;
- существующими территориальными условиями.

Планировочные решения выполнены с учетом сложившихся на момент проектирования условий, кадастрового деления территории.

В настоящее время жилой район Пионерный застроен многоквартирными жилыми домами этажностью от 2 до 3 этажей, индивидуальными жилыми домами. Часть жилой

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									7
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	

застройки ветхая и имеет заключение межведомственной комиссии об аварийности или о признании непригодными для проживания. На территории ведется строительство индивидуальных жилых домов в границах ул. Комсомольская и ул. Широкая. Несмотря на то, что проектируемая территория оснащена большим количеством социально значимых объектов, она нуждается в преобразовании и насыщении объектами обслуживания различного значения. В северной части построены спортивно-культурный комплекс и автозаправочная станция, ведется строительство храма, также там расположены два действующих объекта торговли. В центральной части, от ул. Широкой до ул. Олимпийской, расположены: восемь объектов торговли, отделение почтовой связи, МБДОУ Детский сад «Сказка», дом культуры «Сибирь», дом быта с объектом общественного питания, аптека, МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №1» с универсальной спортивной площадкой. В южной части расположены: три объекта торговли, два административных здания и гостиница

Территория проектируемого района, согласно Правилам землепользования и застройки по территориальному зонированию представлена зонами:

Ж-3. Малоэтажной жилой застройки

Ж-4. Индивидуальной жилой застройки

Ц-2 Делового, общественного и коммерческого назначения.

Ц-3 Объектов коммунально-бытового назначения.

Ц-4 Учреждений образования

Ц-6 Спортивных комплексов и сооружений

Ц-7 Учреждений культуры

Ц-8 Других объектов обслуживания населения и производственной деятельности

П-1 Коммунально-складских организаций

П-5 Предприятий IV класса

Р-1 Городских парков, скверов, садов, бульваров

Т-4 Сооружений автотранспорта

Проектом ранее внесены изменения в части организации территории рекреационного назначения (озеленения общего пользования) в районе магазина «Метелица» и торгового центра на пересечении улиц Широкая и Нефтяников взамен запроектированной ранее зоны общественно-делового назначения, а также в северной части сформированы зоны спортивного назначения (для размещения спортивных объектов) и предпринимательства. Территория района «Пионерный» дифференцирована на следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

Зона жилого назначения, в том числе: малоэтажной жилой застройки и индивидуальной жилой застройки.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									8
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	

Зона общественно-делового назначения, в том числе: административно-делового назначения; социального и коммунально-бытового обслуживания; торгового назначения и общественного питания; учебно-образовательного назначения; культурно-досугового назначения; спортивного назначения; здравоохранения; культового назначения предпринимательства.

Зона транспортной инфраструктуры, в том числе:

- автомобильного транспорта;
- улично-дорожной сети.

Таблица 1

Распределение зон размещения объектов капитального строительства по площадям

Наименование зоны размещения ОКС	Единица измерения	Площадь зоны размещения ОКС, га
Общая площадь зон планируемого размещения в границах проектируемой территории:	га	170,8
Зона жилого назначения, в том числе:	га	79,9
малозэтажной жилой застройки	га	56,1
индивидуальной жилой застройки	га	23,8
Зона общественно-делового назначения, в том числе:	га	56,4
административно-делового назначения	га	1,0
социального и коммунально-бытового обслуживания	га	1,0
торгового назначения и общественного питания	га	2,1
учебно-образовательного назначения	га	5,7
культурно-досугового назначения	га	1,6
спортивного назначения	га	30,9
здравоохранения	га	0,7
культового назначения	га	0,5
предпринимательства	га	12,8
Инженерной инфраструктуры	га	0,1
Зона транспортной инфраструктуры, в том числе:	га	34,5
автомобильного транспорта	га	0,9
улично-дорожной сети	га	33,6

Архитектурно-планировочные решения проекта планировки разработаны с учетом современной градостроительной ситуации, инженерно-геологических и экологических ограничений. Проектные решения развивают функциональные связи, содержат предложения по формированию основных транспортно-пешеходных связей, объектов обслуживания, благоустроенных пространств. Кроме этого утвержденным ранее проектом планировки установлены красные линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования. Проектом предусмотрено изменение красных линий в районе улиц Олимпийская и Нефтяников в связи объединением планировочных кварталов 09:02:06(1) и 09:02:07(1) для размещения квартала многоквартирной жилой застройки.

В результате предусмотрено размещение 240 земельных участков с видами разрешенного использования:

- 48 – *Индивидуальное жилищное строительство*
- 68 – *Среднеэтажная жилая застройка*

Взам. инв. №							Лист
Подп. и дата							9
Инв. № подл.	Изм.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	

- 3 – Бытовое обслуживание
- 25 – Коммунальное обслуживание
- 8 – Магазины
- 3 – Образование и просвещение
- 73 – Территории общего пользования
- 3 – Спорт
- 2 – Торговые центры
- 1 – Предпринимательство
- 1 – Развлечения
- 1 – Социальное обслуживание
- 1 – Банковская деятельность
- 1 – Культурное развитие
- 1 – Здоровоохранение
- 1 – Общественное использование объектов капитального строительства

Организована улично-дорожная сеть с учетом доступа к каждому земельному участку. Покрытие проезжих частей – асфальтобетонное. Установлены линии регулирования застройки (отступ от красной линии 5 метров), которые регламентирует размещение жилого дома на земельном участке.

Проектом внесения изменений дополнительно выделено 2 земельных участка под размещение спортивных объектов - Спорт (теннисный центр и центр спортивной подготовки), 1 земельный участок под размещение гостиницы – Гостиничное обслуживание, 3 земельных участка с видом разрешенного использования – Предпринимательство.

1.2 Жилищный фонд

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

В границах проекта планировки расположены зоны малоэтажной и индивидуальной жилой застройки общей площадью 79,9 га, что составляет порядка 43% от всей территории.

Жилищный фонд представлен индивидуальными и многоквартирными жилыми домами, а также общежитием. Общая площадь существующих жилых домов составляет 174,1 тыс. кв. м, площадь жилых помещений – 139,9 тыс. кв. м.

Плотность жилой застройки составляет 2,6 тыс. кв. м общей площади жилищного фонда на 1 га жилой зоны. Плотность населения на территории жилой застройки – 148 чел./га, а в границах проекта планировки – 53 чел./га.

Настоящим проектом внесены изменения в квартал на пересечении улиц Олимпийская и Нефтяников, объединены планировочные кварталы 09:02:06(1) и 09:02:07(1) для размещения

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

квартала многоквартирной жилой застройки. В границах квартала запроектированы 5 новых многоквартирных жилых дома и 2 дома существующие..

Общий объем проектного жилищного фонда составит порядка 280,4 тыс. кв. м жилой площади. Площадь нового жилищного строительства составит не менее 169,9 тыс. кв. м жилой площади. Проектируемый жилищный фонд будет представлен индивидуальными и многоквартирными жилыми домами. В индивидуальные жилые дома планируется расселение многодетных семей. Объем проектного жилищного фонда с учетом принятых ранее проектных решений и изменений настоящего проекта в части формирования квартала многоквартирных жилых домов в районе улиц Олимпийская и Нефтяников.

Таблица 2

Наименование	Этажность	Количество	Площадь, кв.м			
			Общая		Застройки	
			Здания (ср.)	Всего	Здания (ср.)	Всего
Индивидуальная жилая застройка	2	212	176	35856	110	22410
Многоквартирный жилой дом	2/4	85	1470	130463	587	52432

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 составит порядка 11,1 тыс. человек. Плотность населения на территории жилой застройки составит 140 чел./га, в границах проекта планировки - 60 чел./га.

Средняя плотность жилой застройки превысит 3,2 тыс. кв. м общей площади жилищного фонда на 1 га жилой застройки. Средняя обеспеченность населения жилищным фондом – 23 кв. м жилой площади на человека.

1.3 Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения

При разработке проекта оценка существующей организации системы обслуживания и размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания была выполнена в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденными Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.12.2014 №534-п (далее РНПП, РНПП ХМАО – Югры).

Образовательные организации

Образовательная система представлена дошкольными, общеобразовательными и организацией дополнительного профессионального образования. Дошкольные образовательные

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Лист 11

организации представлены: МБДОУ Детский сад «Сказка» на 320 мест, загруженность составляет 1175. На проектируемой территории расположена одна общеобразовательная организация – МБОУ «Средняя общеобразовательная школа №1», которая рассчитана на 1150 учащихся, фактическая загруженность – 74%, степень износа – 53%.

Медицинские организации

Медицинские организации представлены аптекой и, отделением профосмотров БУ ХМАО-Югры Когалымской городской больницы

Спортивные сооружения

В период разработки проекта на территории района Пионерный функционирует спортивно-культурный комплекс «Галактика», в составе которого размещены следующие объекты: аквапарк; океанариум; боулинг; каток; кинотеатр; основная галерея (торговая зона).

Из плоскостных сооружений функционирует универсальная спортивная площадка на 600 кв. м общей площади. Также, предусмотрено размещение теннисного центра и регионального центра спортивной подготовки.

Учреждения культуры и искусства

Сеть учреждений культуры включает в себя библиотеку и дом культуры «Сибирь», рассчитанного на 378 мест.

Организации и учреждения управления

В границах проекта планировки расположено несколько административных зданий.

Отделение связи

Переговорный пункт «Уралсвязьинформ» и отделение почтовой связи.

Предприятия торговли и общественного питания

На территории функционируют магазины торговой площадью 4155 кв. м и объект общественного питания, рассчитанный на 105 мест. Все мощности были определены экспертно.

Предприятия бытового обслуживания

Бытовые услуги населению предоставляет дом быта на 10 рабочих мест (определено экспертно).

Организации жилищно-коммунального хозяйства

В границах проекта планировки функционирует 2 гостиницы и планируется новой.

Объекты культового назначения

На территории района Пионерный строится храм.

Утвержденным ранее проектом предусмотрено размещение следующих объектов:

- помещение для физкультурных занятий и тренировок общей площадью 800 кв. м;
- помещение для организации досуга населения на 550 кв. м площади пола;
- объект торговли общей торговой площадью 400 кв. м;
- торговый центр торговой площадью 1500 кв. м;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									12
Изм.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				

- предприятие бытового обслуживания на 15 рабочих мест;
- баня на 55 мест;
- отделение банка.
- дошкольная образовательная организация на 250 мест;
- начальная школа на 400 учащихся;
- организации дополнительного образования на 200, 250 и 300 мест;
- общедоступная библиотека (2 объекта);
- физкультурно-спортивный зал на 576 кв. м площади пола;
- спортивная площадка на 2000 кв. м общей площади;
- бассейн на 750 кв. м зеркала воды;

Настоящим проектом предусмотрено размещение:

- на территории земельного участка 86:17:0010201:46 теннисный центр (площадь здания от 5 000 м² до 8 000 м², высота здания от 10 м до 30 м), региональный центр спортивной подготовки (площадь здания от 10 000 м² до 13 000 м², высота здания от 10 м до 30 м)
- на территории проектного земельного участка 3У222 - гостиница (площадь здания от 5 000 м² до 8 000 м², высота здания от 10 м до 30 м).

Таблица 3

Зона размещения ОКС	Параметры ОКС			Необходимое число м/мест для временного хранения автомобилей
	Наименование	Мощность, ед. изм.	Статус	
Административно-делового назначения	АБК (сбербанк)	1 объект	П	-
Социального и коммунально-бытового обслуживания	Предприятие бытового обслуживания	15 рабочих мест	П	-
	Баня	55 мест	П	-
Торгового назначения и общественного питания	Торговый центр	1500 кв. м торговой площади	П	105
	Объект торговли	400 кв. м торговой площади	П	28
Учебно-образовательного назначения	Дошкольная образовательная организация	250 мест	П	-
	Начальная школа	400 учащихся	П	-
	Организация дополнительного образования	200 мест	П	-
	Организация дополнительного образования	250 мест	П	-
	Библиотека	2 объекта	П	-
Культурно-досугового назначения	Помещение для культурно-досуговой деятельности	550 кв. м площади пола	П	-
Спортивного назначения	Бассейн	750 кв. м зеркала воды	П	-
	Помещение для физкультурных занятий и тренировок	800 кв. м общей площади	П	-

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Лист

Зона размещения ОКС	Параметры ОКС			Необходимое число м/мест для временного хранения автомобилей
	Наименование	Мощность, ед. изм.	Статус	
	Спортивная площадка	2000 кв. м общей площади	П	-
	Организация дополнительного образования	300 мест	П	-
	Физкультурно-спортивный зал	576 кв. м площади пола	П	-
	Теннисный центр	5000-8000 кв.м	П	
	Региональный центр спортивной подготовки	10000-130000 кв.м	П	
	Предпринимательство	Гостиница	5000-8000 кв.м	П
Здравоохранения	Поликлиника	250 посещений в смену	Р	25

1.4 Транспортная инфраструктура

Основные показатели существующей улично-дорожной сети в границах проекта планировки представлены ниже.

Таблица 4

Основные показатели существующей улично-дорожной сети

Показатели	Ед. изм.	Кол-во
Общая протяженность проездов, в том числе:	м2 / км	63 920 / 11,72
- с капитальным типом покрытия (асфальтобетон)	м2 / км	37 960 / 6,33
- с капитальным типом покрытия (сборный железобетон)	м2 / км	22 230 / 4,74
- с переходным типом покрытия	м2 / км	2 970 / 0,51
- без покрытия	м2 / км	760 / 0,14

На территории района Пионерный функционирует сеть общественного транспорта. Протяженность линий общественного транспорта, обслуживающих территорию, составляет около 6 км (3,3 км в границах проекта планировки), вдоль маршрутов расположены 11 остановок автобуса (4 остановки автобуса в границах проекта планировки).

Утвержденным ранее проектом на территории в границах проекта планировки предлагается развитие сети общественного транспорта. Подъезд к району осуществляется общественным транспортом по магистральным дорогам регулируемого движения, магистральным улицам общегородского значения регулируемого движения, магистральным улицам районного значения транспортно-пешеходным, расположенным за границей проекта планировки. На проектируемой территории движение общественного транспорта осуществляется по магистральным улицам районного значения транспортно-пешеходным и магистральным улицам районного значения пешеходно-транспортным. Протяженность линий

Инд. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата					14

общественного транспорта, обслуживающих территорию п. Пионерный, составляет около 10,5 км (3,3 км в границах проекта планировки).

Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет 1,5 м. Для движения пешеходов в состав улиц включены тротуары с шириной пешеходной части 1,5 – 3,0 м.

Таблица 5

Показатели улично-дорожной сети

Зона размещения ОКС	Категория проездов и дорог	Число полос движения	Ширина проезжей части, м	Ширина в красных линиях, м (мин./макс)	Общая протяженность, км	Общая площадь покрытия, кв.м
Улично-дорожной сети	магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные	4	15,0	23-30	0,92	13 730
	магистральные улицы районного значения пешеходно-транспортные	2	8,0	15-30	2,38	19 020
	улицы и дороги местного значения	2	6,0	9-30	12,58	75 530
Итого:					15,58	108 280

Таблица 6

Объекты транспортной инфраструктуры

Зона размещения ОКС	Параметры ОКС		
	Наименование	Мощность, ед. изм	Статус
Автомобильного транспорта	автозаправочная станция	6 топливо раздаточных колонок	П
Административно-делового назначения	3 стоянки транспортных средств	33 машино-места	П
Здравоохранения	2 стоянки транспортных средств	29 машино-мест	П
Культурно-досугового назначения	стоянка транспортных средств	10 машино-мест	П
Малозэтажной жилой застройки	179 стоянок транспортных средств	2175 машино-мест	П
Общественно-делового назначения	4 стоянки транспортных средств	74 машино-места	П
Социального и коммунально-бытового обслуживания	5 стоянок транспортных средств	72 машино-места	П
Спортивного назначения	7 стоянок транспортных средств	974 машино-мест	П
Торгового назначения и общественного питания	12 стоянок транспортных средств	345 машино-мест	П
Учебно-образовательного назначения	2 стоянки транспортных средств	34 машино-мест	П
Территории общего пользования			
в том числе:			
Улично-дорожной сети	29 стоянок транспортных средств	341 машино-мест	П
Улично-дорожной сети	7 остановок автобуса	-	П

1.5 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения:

Водоснабжение

Для обеспечения проектируемой территории централизованной системой водоснабжения необходимо выполнить реконструкцию магистральных сетей водоснабжения, расположенных за границей проектируемой территории по ул. Береговая, ул. Дружбы Народов до

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист

магистральной сети на пересечении ул. Дружбы Народов и проспект Шмидта с заменой на полимерные трубы диаметром 280 мм, общей протяженностью 4,1 км.

Проектируемая и реконструируемая распределительная водопроводная сеть – кольцевая, с тупиковыми отводами до потребителей из полимерных труб диаметрами соответственно 63, 110, 160, 200, 225 мм и 110, 160, 200 мм. Протяженность проектируемой распределительной водопроводной сети – 9,56 км. Подключение проектируемой водопроводной сети предусматривается в сохраняемую магистральную водопроводную сеть, проложенную за границей проектируемой территории по ул. Широкая, в реконструируемую сеть, проложенную по ул. Береговая, ул. Широкая. Общая протяженность проектируемых и реконструируемых магистральных и распределительных водопроводных сетей в границах проектируемой территории составит 12,0 км.

Водоотведение (канализация)

Для обеспечения проектируемой территории централизованным водоотведением необходимо реконструировать объекты и магистральные сети водоотведения, расположенные за границей проектируемой территории, а именно: КНС-УНИР, КНС-3 Восточная промзона, КНС-6 город; напорный и безнапорный коллектора, проложенные по ул. Центральная, ул. Озёрная, проспект Нефтяников до магистральной сети на пересечении ул. Градостроителей и Сургутское шоссе с заменой на полимерные трубы и увеличением диаметра до 400, 450, 900, 1000 мм, общей протяженностью 16,1 км.

Внутриквартальная проектируемая самотечная канализационная сеть из полимерных труб диаметром 160, 200, 250, 315, 355, 400, 550 мм, общей протяженностью 7,2 км. Внутриквартальная реконструируемая самотечная сеть из полимерных труб диаметром 160, 200 мм, общей протяженностью 3,4 км. Способ прокладки - подземный. Подключение проектируемой и реконструируемой канализационной сети к централизованной системе водоотведения предусмотрено в сохраняемую магистральную сеть, проложенную по ул. Нефтяников, а также в сохраняемую и реконструируемую сеть по ул. Широкая. Общая протяженность проектируемых и реконструируемых магистральных и внутриквартальных канализационных сетей в границах проектируемой территории составит 7,8 км.

Теплоснабжение

В соответствии с решениями настоящего проекта планировки предусмотрена ликвидация существующих тепловых сетей общей протяженностью 18,8 км.

Все проектируемые объекты индивидуальной жилой застройки, а также объекты общественно–делового назначения, расположенные удаленно от сетей централизованного теплоснабжения (всего 5 объектов), предлагается обеспечить теплом с применением индивидуальных газовых котлов.

Индв. № подл.	Подп. и дата	Взм. инв. №							Лист
									16
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	

Электроснабжение

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

- строительство распределительных пунктов со встроенными трансформаторными подстанциями РТП-6/0,4 кВ мощностью 2х1000 кВА каждый – 2 объекта;

- строительство трансформаторных подстанций ТП-6/0,4 кВ с мощностью трансформаторов от 400 до 1250 кВА – 11 объектов;

- реконструкция трансформаторных подстанций ТП-6/0,4 кВ №№105,123,130,151 с увеличением мощности силовых трансформаторов до 2х630, 2х1000, 2х400, 2х630 кВА соответственно – 4 объекта;

- строительство и перекладка кабельных и воздушных линий электропередачи напряжением 6 кВ общей протяженностью 0,4 км;

- строительство кабельных и воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ и линий наружного освещения общей протяженностью 32,3 км для подключения новых потребителей, а также для освещения основных улиц и проездов.

Газоснабжение:

Решениями проекта планировки для организации централизованного газоснабжения индивидуальной жилой застройки, а также подачи газа коммунально-бытовым потребителям (котельным) планируется строительство распределительных газопроводов низкого давления диаметром 110-225 мм, общей протяженностью 15,2 км.

Использование газа предусматривается для нужд пищи приготовления, 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 пищи приготовления принимается в объеме 119 м³ на человека в год.

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

Суммарное газопотребление проектируемой территории составит 3891,9 м³/ч (14,0 млн. м³/год).

Таким образом, для развития централизованной системы газоснабжения в границах проектируемой территории предусмотрено строительство распределительных газопроводов низкого давления общей протяженностью 15,2 км.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									17
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	

1.6 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.

Очистка ливневых стоков, собираемых с территории спортивного комплекса, предусматривается на локальном очистном сооружении с последующим сбросом очищенной дождевой воды в проточный водоем. Выбор схемы очистки поверхностного стока определяется его количественной и качественной характеристиками и осуществляется на основании оценки технической возможности реализации того или иного варианта и сравнения технико-экономических показателей разрабатываемых вариантов. 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.

Таблица 7

Инженерная подготовка территории

Зона размещения ОКС	Параметры ОКС			
	Наименование	Количество, ед. изм	Протяженность, ед. изм	Статус
Улично-дорожной сети	закрытая ливневая канализация	-	1750 м	П
	открытая ливневая канализация	-	22330 м	П
	водопрпускные трубы	192 шт.	2620 м	П
Спортивного назначения	закрытая ливневая канализация	-	2450 м	П
	очистное сооружение поверхностного стока	1 шт.	-	П

Основные показатели по вертикальной планировке и инженерной подготовке территории:

- общая длина закрытой ливневой канализации - 10160 м (4200 м в границах проекта);
- общая длина открытой ливневой канализации - 22920 м (22330 м в границах проекта);
- количество и общая протяженность водопрпускных труб в границах проекта планировки - 192 шт. / 2620 м;
- количество очистных сооружений поверхностного стока - 2 шт. (одно очистное сооружение располагается в границах проекта планировки).

1.7 Охрана 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.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		Лист
							18

Характеристика зон с особыми условиями использования территории в границах проекта планировки представлены ниже в таблице 8.

Таблица 8

Зоны с особыми условиями использования территории

№ п/п	Назначение объекта	Размер ограничений, м
Санитарно-защитные зоны		
1	Автозаправочная станция	100
2	Очистные сооружения (Очистные сооружения ливневой канализации)	50
3	Канализационные насосные станции	20
Охранные зоны		
4	Понижительная подстанция 35 кВ	15
5	Трансформаторные подстанции	10
6	Линии электропередачи 6 кВ	10, 5
7	Тепловые сети	5
8	Газопроводы	4
9	Линии электропередачи 0,4 кВ	2
10	Линии электропередачи 0,4; 6; 35 кВ подземные	1
11	Водоснабжение	5
12	Водоотведение	3, 5
Объекты, расположенные за пределами проектируемой территории, но накладывающие ограничения на использование данной территории		
Санитарно-защитные зоны		
13	Завод стекло-пластмассовых труб	100
14	КГ МУП «Когалымская городская типография»	100
15	Станции технического обслуживания	100
16	Производственная база	100, 50
Санитарные разрывы		
17	Железная дорога	100
18	Гаражи индивидуального транспорта	25
Водоохранные зоны		
19	река Ингу-Ягун	200
Прибрежные защитные полосы		
20	река Ингу-Ягун	50

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

- организация мониторинга загрязнения атмосферного воздуха;
- создание, благоустройство санитарно-защитных зон и санитарных разрывов объектов инженерной и транспортной инфраструктуры и других источников загрязнения атмосферного воздуха, водоемов, почвы;
- 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;
- организация зеленых полос вдоль автомобильных дорог и озеленение внутримикрорайонных пространств в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011.

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

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		Лист
							19

- 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 35,4 га;

- озелененных территорий ограниченного пользования (зеленые насаждения на участках жилых массивов, учреждений здравоохранения, дошкольных учреждений, детских садов);

- 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 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.

2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Очередность планируемого развития территории:

1 этап. Реализация проектных решений по строительству:

- теннисного центра (площадь здания от 5000 м² до 8000 м², высота здания от 10 м до 30 м),

- регионального центра спортивной подготовки (площадь здания от 10 000 м² до 13 000 м², высота здания от 10 м до 30 м)

- гостиницы (площадь здания от 5 000 м² до 8 000 м², высота здания от 10 м до 30 м)

- квартала многоквартирных жилых домов на пересечении улицы Олимпийская и пр. Нефтяников

- индивидуальной жилой застройки по ул. Комсомольская и в квартале ограниченном улицами Олимпийская, Береговая, проспект Нефтяников.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									20
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	

2 этап. Реализация остальных проектных решений.

3. Техничко-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Общая площадь территории в границах проекта планировки:	га	184,1	184,1
	в том числе:			
1.2	Зон жилого назначения	га	66,3	79,9
		% от общей площади в границах проекта планировки	36,01	43,4
	в том числе:			
1.2.1	Малоэтажной жилой застройки	га	51,6	56,1
		%	28,03	30,5
1.2.2	Индивидуальной жилой застройки	га	14,7	23,8
		%	7,98	12,93
1.3	Зон общественно-делового назначения	га	24,2	56,4
		%	13,15	30,6
	в том числе:			
1.3.1	Административно-делового назначения	га	1,7	1,0
		%	0,93	0,54
1.3.2	Социального и коммунально-бытового обслуживания	га	0,7	1,0
		%	0,38	0,54
1.3.3	Торгового назначения и общественного питания	га	2,9	2,1
		%	1,58	1,1
1.3.4	Учебно-образовательного назначения	га	4,4	5,7
		%	2,39	3,1
1.3.5	Культурно-досугового назначения	га	1,2	1,6
		%	0,65	0,87
1.3.6	Спортивного назначения	га	12,6	30,9
		%	6,84	16,78
1.3.7	Здравоохранения	га	0,2	0,7
		%	0,11	0,38
1.3.8	Культового назначения	га	0,5	0,3
		%	0,27	0,16
1.3.9	Предпринимательства	га	-	12,8
		%	-	6,95
1.4	Производственного и коммунально-складского назначения	га	1,1	-
		%	0,60	-
	в том числе:			
1.4.1	Производственная	га	0,7	-
		%	0,38	-
1.4.2	Коммунально-складская	га	0,4	-
		%	0,22	-
1.4.3	Инженерной инфраструктуры	га	0,5	0,1
		%	0,27	0,05
1.5	Зон транспортной инфраструктуры	га	13,0	34,5
		%	7,06	18,74
	в том числе:			
1.5.1	Автомобильного транспорта	га	0,5	0,9
		%	0,27	0,49
1.5.2	Улично-дорожной сети	га	12,5	33,6

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

Лист

21

		%	6,79	18,25
1.6	Из общей площади проекта планировки территории общего пользования	га	91,5	46,5
		%	49,70	25,25
		из них:		
1.6.1	Зеленые насаждения общего пользования	га	-	12,9
		%	-	7,0
1.6.2	Улицы, дороги, проезды, площади	га	12,5	33,6
		%	6,79	18,25
1.6.3	Прочие территории общего пользования	га	79,0	-
		%	42,91	-
1.7	Коэффициент застройки	%		0,11
1.8	Коэффициент плотности застройки	%		0,3
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Общая численность населения	тыс. чел.	9,8	11,1
		% прироста от существующей численности населения	-	12
2.2	Плотность населения в границах проекта планировки	чел./га	53	59
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	кв.м / чел.	14,3	23,0
3.2	Общий объем жилищного фонда	тыс. кв.м общей площади	140,73	280,4
3.3	Общий объем нового жилищного строительства	тыс. кв.м общей площади	1,6	166,3
		кол-во домов	15	299
3.3.1	Индивидуальная жилая застройка	тыс. кв.м общей площади	-	35,9
		кол-во домов	-	212
3.3.2	Многоквартирная жилая застройка	тыс. кв.м общей площади	-	130,4
		кол-во домов	-	87
4	ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ			
4.1	Образовательные организации			
4.1.1	Дошкольные образовательные организации	мест	320	570
		мест/1000 чел.	33	51
4.1.2	Общеобразовательные организации	учащихся	1150	1550
		учащихся/1000 чел.	117	140
4.1.3	Организация дополнительного образования	мест	-	750
		мест/1000 чел.	-	68
4.1.4	Профессиональные образовательные организации	объект	2	1
4.2	Медицинские организации			
4.2.1	Поликлиники	посещений в смену	-	250
		посещений в смену/ 1000 чел.	-	23
4.2.2	Аптеки	объект	1	1

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

4.3	Предприятия торговли и общественного питания			
4.3.1	Объект торговли	тыс. кв. м торговой площади	4,2	6,7
		тыс. кв. м торговой площади/1000 чел.	0,4	0,6
4.3.2	Объекты общественного питания	место	105	105
		мест/1000 чел.	11	9
4.4	Спортивные сооружения			
4.4.1	Физкультурно-спортивные залы	кв.м площади пола	-	5472
		кв.м площади пола/1000 чел.	-	493
4.4.2	Плоскостные сооружения	га	0,1	0,3
		га/1000 чел.	0,01	0,03
4.4.3	Плавательные бассейны	кв.м зеркала воды	-	750
		кв.м зеркала воды/1000 чел.	-	68
4.4.4	Помещение для физкультурных занятий и тренировок	кв.м общей площади	-	800
		кв.м общей площади/1000 чел.	-	72
4.5	Кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи			
4.5.1	Отделения связи	объект	2	2
4.5.2	Отделение банка	объект	-	1
4.6	Учреждения культуры и искусства			
4.6.1	Помещения для культурно-досуговой деятельности	кв. м площади пола	-	550
		кв. м площади пола/1000 чел.	-	50
4.6.2	Библиотека	объект	1	3
4.6.3	Учреждения культуры клубного типа	место	378	378
		мест/1 тыс. чел.	39	34
4.6.4	Кинотеатр	объект	-	1
4.7	Предприятия бытового и коммунального обслуживания			
4.7.1	Баня	место	-	55
		мест/1000 чел.	-	5
4.7.2	Предприятие бытового обслуживания	рабочих мест	10	25
		рабочих мест/1000 чел.	1	2
4.7.3	Гостиница	объект	2	3
5	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети – всего	км	11,72	15,88
	в том числе:			
	магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные	км		0,92
	магистральные улицы районного значения пешеходно-транспортные	км		2,38
	улицы и дороги местного значения	км		12,58

Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта			
	в том числе:			
	- автобус	км	6,0	10,5
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	в том числе:			
	- постоянного хранения	машино-мест	40	3667
	- временного хранения	машино-мест		4192
5.5	Остановочный павильон общественного транспорта	ед.	11	28
6	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	Водопотребление			
	всего	куб. м./в сутки	-	4182,9
6.1.2	Протяженность сетей	км	25,2	21,0
6.1.3	Вторичное использование воды	%	-	-
6.2	Канализация			
6.2.1	Общее поступление сточных вод			3831,57
	- всего	куб. м./в сутки	-	
6.2.2	Протяженность сетей	км	28,2	20,3
6.3	Теплоснабжение			
6.3.1	Потребление тепла в том числе на коммунально-бытовые нужды	Гкал/год	-	141840
6.3.2	Мощность централизованных источников теплоснабжения -всего	Гкал/ч	12,0	29,1
	в том числе:			
	- ТЭЦ (АТЭС, АСТ)	Гкал/ч	-	-
	- районные котельные			
6.3.3	Производительность локальных источников теплоснабжения	Гкал/ч	-	23,4
6.3.4	Протяженность сетей (двухтрубная)	км	23,4	11,2
6.4	Газоснабжение			
6.4.1	Удельный вес газа в топливном балансе города	%	-	100
6.4.2	Потребление газа - всего	млн. куб. м./год	-	14,0
6.4.3	Источники подачи газа	млн. куб. м./год		
6.4.4	Протяженность сетей	км	3,7	22,0
6.5	Электроснабжение			
6.5.1	Потребность в электроэнергии			
	- всего	млн.кВт.ч./в год	16,01	15,75
6.5.2	Потребление электроэнергии на 1 чел. В год	кВт. Ч.	2870	3200
6.5.3	Протяженность сетей	км	48,0	56,8

Внесение изменений в проект планировки территории

Проектом внесения изменений предусмотрено выделение земельных участков под размещение теннисного центра, регионального центра развития спортивной подготовки, гостиницу, ботанический сад. Проектом межевания предусмотрено формирование земельных участков из земельных участков с кадастровыми номерами 86:17:0010201:46 и 86:17:0010201:49 с сохранением исходных участков в измененных границах.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

Лист

24

