Приложение 1

к постановлению

Администрации города

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Проект планировки   
территории кварталов КК1А, КК2А, КК3А, КК2, КК1в городе Сургуте

|  |
| --- |
| Z:\ХМАО\ГО Сургут\ППиМ\Северный промрайон\Текстовые материалы\Приложения к постановлению\Чертеж планировки территории М 1 1000 Layout1.jpg |

##### Положение о характеристиках планируемого развития территории

##### 1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Территория проектирования расположена в городе Сургут, на территории северного промышленного района, в границах земельного участка   
с кадастровым номером 86:10:0101041:306. Территория проектирования ограничена:

* с северной стороны – Нефтеюганское шоссе;
* с западной стороны – ул. Маяковского;
* с южной и восточной стороны примыкает к застроенной территории.

Территория проектирования полностью расположена в границах территориальной зоны – Ж. 4. «Зона застройки многоэтажными жилыми домами», согласно единому документу территориального планирования   
и градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденному решением Думы города Сургута от 03.12.2024 № 703-VII ДГ.

С учетом градостроительных регламентов, территориальной зоны Ж. 4 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами, проектом планировки предусматривается следующее развитие территории проектирования:

Новое строительство:

- 2 многоквартирных жилых дома со встроенными помещениями общественного назначения, общей площадью 38754,36 м2;

- 4 многоквартирных жилых дома, общей площадью 88259,53 м2;

- образовательное учреждение для детей дошкольного и младшего школьного возраста, в том числе начальная школа на 300 мест, детский сад   
на 260 мест;

- автостоянка со встроенными помещениями общественного назначения на 499 машино-мест;

- инженерные сети и сооружения, для обслуживания планируемых объектов.

Площадь территории в границах проектирования составляет – 8,21 га.

В результате реализации планировочных решений интенсивность использования территории составляет:

- коэффициент застройки – 0,18;

- коэффициент плотности застройки – 1,90;

- плотность застройки – 19,0 тыс. м2/га;

- процент жилой застройки – 154,7 %;

- численность населения – 3700 человек;

- плотность населения – 450,6 чел./га.

Проектными решениями выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зоны планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки, общей площадью зон 6,22 га;

- Зона планируемого размещения объекта учебно-образовательного назначения, площадью 1,43 га;

- Зона планируемого размещения объекта хранения автотранспорта, площадью 0,52 га;

- Зоны планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры, общей площадью зон 0,05 га.

Площадь зоны планируемого размещения объектов местного значения 1,48 га.

##### 2. Характеристики объектов капитального строительства.

### 2.1. Объекты жилого назначения.

К размещению на территории проектирования предлагаются многоквартирные жилые дома со следующими характеристиками:

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Тип планировочной структуры | Этажность | Площадь застройки здания, м2 | Общая площадь здания, м2 | Площадь встроенных помещений / площадь квартир, м2 | Количество квартир |
| 1 | многоквартирный жилой дом  со встроенными помещениями  общественного назначения | 25-22 | 1584 | 24896,18 | 892,22/  20554,89 | 366 |
| 2 | многоквартирный жилой дом | 22 | 1817,63 | 27991,5 | - / 25192,35 | 462 |
| 3 | многоквартирный жилой дом  со встроенными помещениями  общественного назначения | 20 | 989,87 | 13858,18 | 692,91 / 11848,74 | 173 |
| 4 | многоквартирный жилой дом | 20 | 989,87 | 13858,18 | 12472,36 | 183 |
| 5 | многоквартирный жилой дом | 25-23 | 1484,81 | 23543,78 | 20335,69 | 420 |
| 6 | многоквартирный жилой дом | 22 | 1484,81 | 22866,07 | 20579,46 | 396 |
| итого | | | 8350,99 | 127013,89 | 1585,13/ 110983,49 | 1990 |

### 2.2. Объекты производственного назначения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

### 2.3. Объекты общественно-делового назначения.

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение встроенных объектов общественно-делового назначения.

Таблица 2

Характеристика проектируемых встроенных помещений

общественно-делового назначения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Объект | Этажность | Площадь застройки, м2 | Общая  площадь, м2 |
| 1 | помещения в проектируемом доме позиции 1 | - | - | 892,22 |
| 2 | помещения в проектируемом доме позиции 3 | - | - | 692,91 |
| 3 | помещения в автостоянке | - | - | 2275 |
| итого | |  | - | 3860,13 |

### 2.4. Объекты социальной инфраструктуры.

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение объектов социальной инфраструктуры:

Таблица 3

Характеристика проектируемых объектов социальной инфраструктуры

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Объект | Этажность | Площадь застройки, м2 | Общая  площадь, м2 |
| образовательное учреждение для детей дошкольного и младшего школьного возраста (начальная школа-детский сад) | 4 | 2793 | 8938 |

Мощность объекта социальной инфраструктуры составляет:

- начальная школа – 300 мест;

- детский сад – 260 мест.

### 2.5. Объекты иного назначения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

### 2.6. Объекты коммунальной инфраструктуры.

###### 2.6.1. Водоснабжение.

Проектом предусмотрено:

- демонтаж существующих сетей водоснабжения общей протяженностью 1,07 км;

- строительство сетей водоснабжения диаметром 100 мм общей протяженностью 0,05 км;

- строительство сетей водоснабжения диаметром 150 мм общей протяженностью 0,04 км;

- строительство сетей водоснабжения диаметром 200 мм общей протяженностью 0,09 км;

- строительство сетей водоснабжения диаметром 300 мм общей протяженностью 1,03 км.

Ориентировочный объем водопотребления планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории (номера по экспликации) составит:

1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения 102774,45 л/сут;

2. Многоквартирный жилой дом 125961,75 л/сут;

3. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения 59243,7 л/сут;

4. Многоквартирный жилой 62361,8 л/сут;

5. Многоквартирный жилой дом 101678,45 л/сут;

6. Многоквартирный жилой дом 102897,3 л/сут;

7. Автостоянка со встроенными помещениями общественного назначения 5672,34 л/сут;

8. Начальная школа – детский сад 40753,4 л/сут.

Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования после определения всех параметров.

###### 2.6.2. Канализация.

Проектом предусмотрено:

- строительство сетей водоотведения диаметром 100 мм общей протяженностью 0,03 км;

- строительство сетей водоотведения диаметром 150 мм общей протяженностью 0,06 км;

- строительство сетей водоотведения диаметром 200 мм общей протяженностью 0,06 км;

- строительство сетей водоотведения диаметром 250 мм общей протяженностью 0,57 км;

- строительство сетей водоотведения диаметром 300 мм общей протяженностью 0,21 км;

- строительство сетей водоотведения диаметром 350 мм общей протяженностью 0,11 км;

- демонтаж существующих сетей водоотведения протяженностью 0,67 км.

Ориентировочный объем водоотведения в границах рассматриваемой территории (номера по экспликации) составит:

1. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения 102774,45 л/сут;

2. Многоквартирный жилой дом 125961,75 л/сут;

3. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения 59243,7 л/сут;

4. Многоквартирный жилой 62361,8 л/сут.;

5. Многоквартирный жилой дом 101678,45 л/сут.;

6. Многоквартирный жилой дом 102897,3 л/сут.;

7. Автостоянка со встроенными помещениями общественного назначения 5672,34 л/сут;

8. Начальная школа – детский сад 40753,4 л/сут.

Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования после определения всех параметров.

###### 2.6.3. Теплоснабжение.

Проектом предусмотрено строительство сетей теплоснабжения общей протяженностью трассы 0,5 км.

Ориентировочная суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории составит 10208110,26 ккал/ч. Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования после определения всех параметров.

2.6.4. Электроснабжение.

Проектом предусмотрено:

- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженностью 1,41 км (электроснабжение планируемых объектов   
и освещение территории);

- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 10 кВ общей протяженностью 1,02 км;

- строительство трех трансформаторных подстанций.

Ориентировочное суммарное электропотребление планируемых   
к размещению объектов в границах рассматриваемой территории составит 2096,83 кВт. Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования после определения всех параметров.

###### 2.6.5. Газоснабжение.

Строительство сетей и объектов газоснабжения в границах территории проектирования не предусматривается.

###### 2.6.6. Связь.

Проектом предусмотрено строительство кабельных сетей связи общей протяженностью трассы 0,44 км.

Ориентировочное количество номеров планируемых к строительству объектов в границах рассматриваемой территории составит 1107 (номерную емкость необходимо уточнить маркетинговым исследованием и спросом на данный вид услуг).

### 2.7. Объекты транспортной инфраструктуры.

2.7.1. Проектируемые объекты транспортной инфраструктуры.

1) проезды:

- протяженность 2,85 км,

- площадь дорожного полотна 13237 м2,

- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

2) парковки:

- количество машино-мест 667;

- площадь дорожного полотна 955 м2.

2.7.2. Проектируемые объекты капитального строительства.

- Автостоянка со встроенными помещениями общественного назначения:

- количество машино-мест 499;

- этажность 7;

- площадь застройки 2648,9 м2;

- общая площадь здания 16181,86 м2.

Отвод ливневых стоков с рассматриваемой территории предполагается вертикальной планировкой по проездам.

##### 3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

### 3.1. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.

Зоны планируемого размещения объектов федерального значения отсутствуют, поскольку проектные решения проекта планировки не предусматривают их размещения.

### 3.2. Зоны планируемого размещения объектов регионального значения.

Зоны планируемого размещения объектов регионального значения отсутствуют, поскольку проектные решения проекта планировки не предусматривают их размещения.

### 3.3. Зоны планируемого размещения объектов местного значения.

На рассматриваемой территории из объектов местного значения присутствуют:

1) объекты социального назначения - образовательное учреждение для детей дошкольного и младшего школьного возраста (начальная школа на 300 мест, детский сад на 260 мест);

2) объекты инженерной инфраструктуры - инженерные объекты (трансформаторные подстанции).

Площадь зоны планируемого размещения объектов местного значения 1,48 га.

### 3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

### В границах территории проектирования не предусматривается размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения городского округа. Следовательно, сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения, не подлежат отображению в настоящем разделе.

##### Положение об очередности планируемого развития территории

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС | Описание развития территории | Примечание |
| 1-я очередь | | |
| 1 этап | проведение кадастровых работ | формирование земельных участков с постановкой  их на государственный кадастровый учет. |
| 2 этап | предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку |  |
| 3 этап | разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения |  |
| 2-я очередь | | |
| 1 этап | строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций | строительство объектов жилого назначения согласно очередности:  1 оч. Многоквартирный жилой дом (позиция 4);  2 оч. Многоквартирный жилой дом (позиция 2);  3 оч. Автостоянка со встроенными помещениями общественного назначения (позиция 7);  4 оч. Многоквартирный жилой дом (позиция 6);  5 оч. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (позиция 1);  6 оч. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (позиция 3);  7 оч. Многоквартирный жилой дом (позиция 5);  8 оч. Образовательное учреждение (позиция 8). |
| 2 этап | ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию |  |
| Примечание:\* - Позиции зданий смотреть лист 5 «Схема планировочного решения застройки территории». | | |