

**Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ -Югра**

**Проект планировки территории
жилой застройки части квартала «Б» и части
микрорайона 9А в границах земельного участка
с кадастровым номером 86:11:0101012:3866
города Нижневартовска**

Том I. Основная часть проекта планировки территории

2026

Содержание проекта

Раздел	Наименование документа	Стр.
	Том I. Основная часть проекта планировки территории	
	Часть 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории	
1.	Характеристика планируемого развития	4-6
2	Параметры застройки	6-8
3.	Хранение индивидуального транспорта	8-10
	Часть 2. Графическая часть	
	Чертеж планировки территории жилой застройки части квартала «Б»	8
	Чертеж планировки микрорайона 9А в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866	9
	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	Часть 1. Пояснительная записка	
1.	Нормативно-правовая основа для подготовки проектной документации	2-3
2.	Климатическая, географическая инженерно-геологическая характеристика района	3-4
3.	Размещение объектов капитального строительства в границах проектируемой территории	4-7
4.	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры	8
5.	Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения	9-13
6.	Озеленение и рекреация	13-14
7.	Мероприятия по оповещению жителей и ликвидации последствий ЧС	14
8.	Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО и обеспечению пожарной безопасности	14-15
	Часть 2. Графическая часть	
	Чертеж инженерных коммуникаций	16
	Чертеж планировочной структуры	17
	Чертеж «красных линий»	18
	Схемы зон с особыми условиями использования территории	19-20
	Том 3. Основная часть проекта межевания территории	
	Часть 1. Текстовая часть	
1	Определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков	3-7

	Часть 2. Графическая часть	
1	Чертеж межевания территории	Лист 1
	Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	Часть 1. Графическая часть	
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории г. Нижневартовска	Лист 1

I. Положения о размещении объектов капитального строительства.

1. Характеристики планируемого развития территории.

1.1. Данная документация выполнена на основании приказа ООО «Специализированный застройщик «Автор Плюс» от 09.07.2025 №2-КРТ о начале проектных работ на объекте: «О комплексном развитии территории жилой застройки части квартала «Б» и части микрорайона 9А в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866 города Нижневартовска».

Согласно техническому заданию, данным проектом решаются следующие градостроительные задачи:

- развитие планировочной организации проектируемой территории;
- установление функциональных зон территориального планирования;
- установление границ образуемых земельных участков;
- развитие инженерной инфраструктуры;
- комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории.

Данный проект планировки осуществляется с целью принятия характеристик планируемого комплексного развития проектируемой территории с учетом существующей ситуации.

Проектируемая территория включает в себя часть квартала «Б», общей площадью 53724 кв.м и часть микрорайона 9А в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866, площадью 9 806 кв.м.

Часть территории квартала «Б» граничат с красными линиями улиц Ленина, Чапаева, Таежная, и границами земельных участков с кадастровыми номерами: 86:11:0101013:568, 86:11:0101013:571, 86:11:0101013:798, 86:11:0101013:34.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0101012:3866 граничит с земельными участками: 86:11:0101012:3868, 86:11:0101012:3842,

86:11:0101012:3870, 86:11:0101012:1910, 86:11:0101012:2087,
86:11:0101012:1733, 86:11:0101012:5.

Общая площадь проектируемой территории составляет 63 530 кв.м и дифференцирована на две существующие территориальные зоны:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101)
- зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601).

До начала строительных работ планируется смена территориальной зоны земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101013:806 с Зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) на Зону застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101).

Согласно Правил землепользования и застройки на территории города Нижневартовска одними из основных видов разрешенного использования, предусмотренных территориальной зоной застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) являются:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) со следующими параметрами разрешенного использования:

Этажность - 9 и более этажей.

Минимальный отступ от красной линии - 5 м.

Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.

Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.

Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 15% от общей площади дома.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

- Среднеэтажная жилая застройка со следующими параметрами разрешенного использования:

Этажность - 5-8 этажей.

Минимальный отступ от красной линии - 5 м.

Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.

Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.

Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 20% от общей площади дома.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

2. Параметры застройки

2.1. В границах части территории квартала «Б» предусмотрено размещение 7-10-14-18-23-этажных жилых домов со встроенными и встроенно-пристроенными объектами обслуживания местного значения, включая размещение на первых этажах жилых домов объектов социального (не менее 500 кв.м.) и коммунально-бытового назначения: кабинеты амбулаторно-поликлинического обслуживания; помещения участкового пункта полиции, а также размещение подземных инженерных коммуникаций, открытых стоянок автомобильного транспорта (парковок), детских игровых площадок, мест отдыха и досуга, пешеходных дорожек, площадок для выгула собак, площадок для сбора твердых бытовых отходов, освещение территории, устройство въездов и выездов на территорию. Озеленение территории будет представлено продолжением бульвара «Рябиновый», расположенного между 9А микрорайоном и кварталом «Центральный», в створе улиц Таежной и

Ленина в соответствии с решениями генерального плана города на проектируемой территории.

Строительство объектов осуществляется с учетом доступности для маломобильных групп населения.

Проект предусматривает преимущественно 1-2–3-комнатные квартиры с повышенной обеспеченностью жилой площадью. Средняя обеспеченность составляет ≈ 30 м² на человека, что подтверждено расчётами.

В результате принятого архитектурно-планировочного решения, в границе части территории квартала «Б» определены следующие технико-экономические показатели:

Показатели по территории	Единицы измерения	Общие
Площадь участка под жилую застройку	га	5,3721
Количество домов	шт.	8
Этажность	эт.	7,10,14,18,23
Количество секций	шт.	12
Плотность застройки	м2/га	11688,2
Площадь квартир (без лоджий)	м2	58500,0
Площадь встроенных коммерческих помещений	м2	2840,0
Площадь отдельностоящих объектов коммерческого назначения	м2	1420,0
Средняя площадь квартир	м2	48,7
Количество жителей (30 м2)	чел.	1951
Количество квартир в т.ч.:	шт.	1202
1-комн.	шт.	603
2-комн.	шт.	444
3-комн.	шт.	155
Норматив по площадкам 3,1 м2 на чел,	м2	6048
Норма озеленения 4,5 м2 на чел.	м2	8780

В границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866 предусматривается размещение городского сквера с применением регулярных приемов. В границах проектируемой территории предусмотрено размещение здания кафе, прогулочного кольца, прогулочных тропинок, площади для встреч, цветочных клумб.

Проектируемый баланс функционального зонирования проектируемой территории жилой части квартала «Б» и части микрорайона «9А» представлен в табл. 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Площадь (кв. м)	Процент застроек и
1	2	3	4
1	Зона застройки многоквартирными жилыми домами (ЖЗ 101)	53 724	84,6
2	Зона озеленённых территорий общего пользования (РЗ 601)	9 806	15,4
3	ВСЕГО:	63 530	100

Очередность планируемого развития территории определяется Договором о комплексном развитии территории жилой застройки части квартала «Б» и части микрорайона 9А в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866 города Нижневартовска № 2-КРТ от 09.07.2025г.

3. Хранение индивидуального транспорта

В границах в границе части территории квартала «Б» предусматривается размещение открытые парковочные места для хранения личных транспортных средств жителей застраиваемой территории, а также для временного хранения автотранспорта при объектах общественного назначения.

Количество парковочных мест рассчитывается в соответствии с Постановлением администрации города Нижневартовска от 19.12.2022 г. №

895 (в ред. от 16.08.2024г.) «О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска».

Согласно вышеуказанных местных нормативов количество парковочных мест рассчитывается:

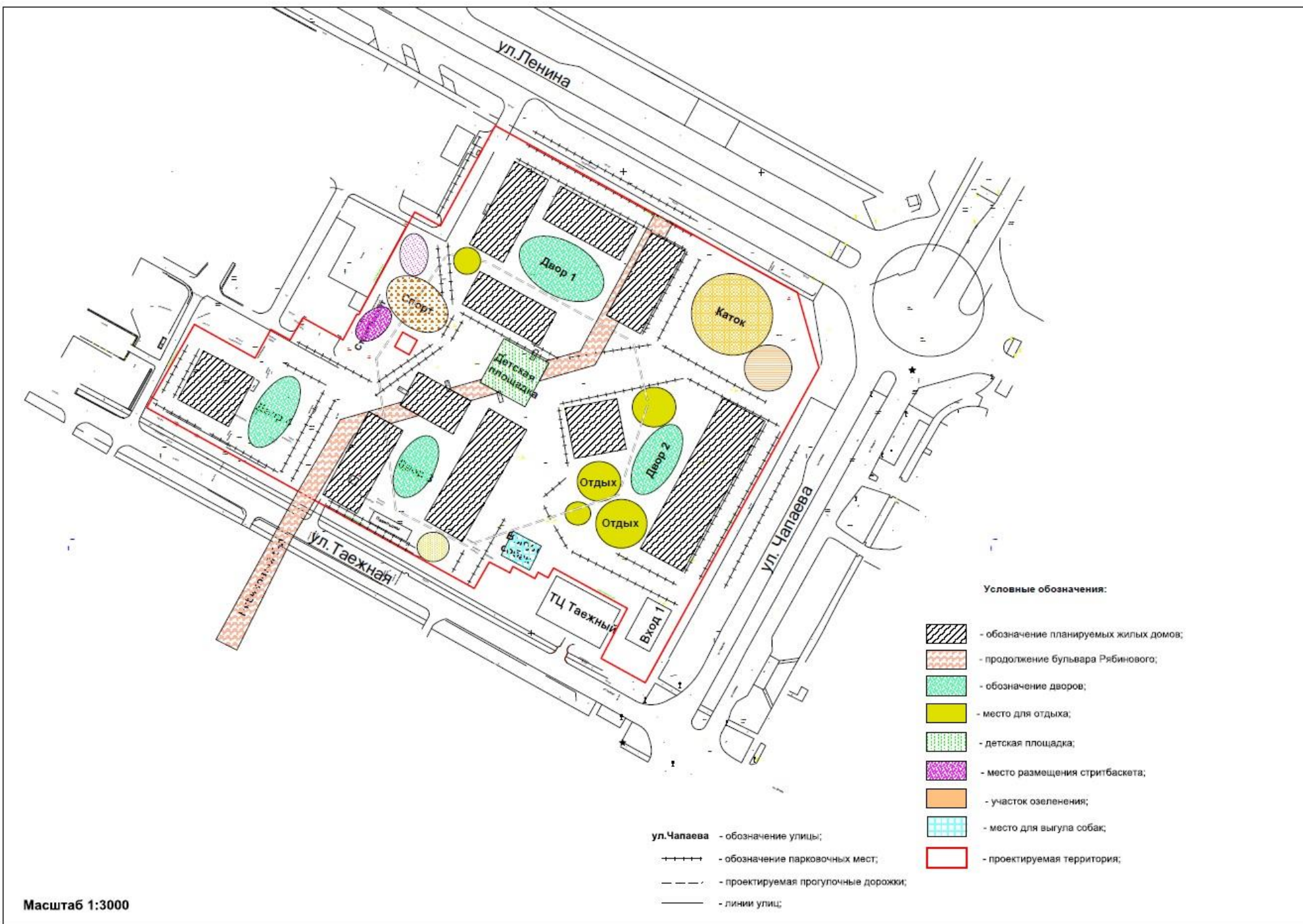
- для жилья массового класса 1 машино-место на 100 кв.м. общей площади жилых помещений многоквартирного дома;
- для жилья повышенной комфортности 1 машино-место на 95 кв.м. общей площади жилых помещений многоквартирного жилого дома.

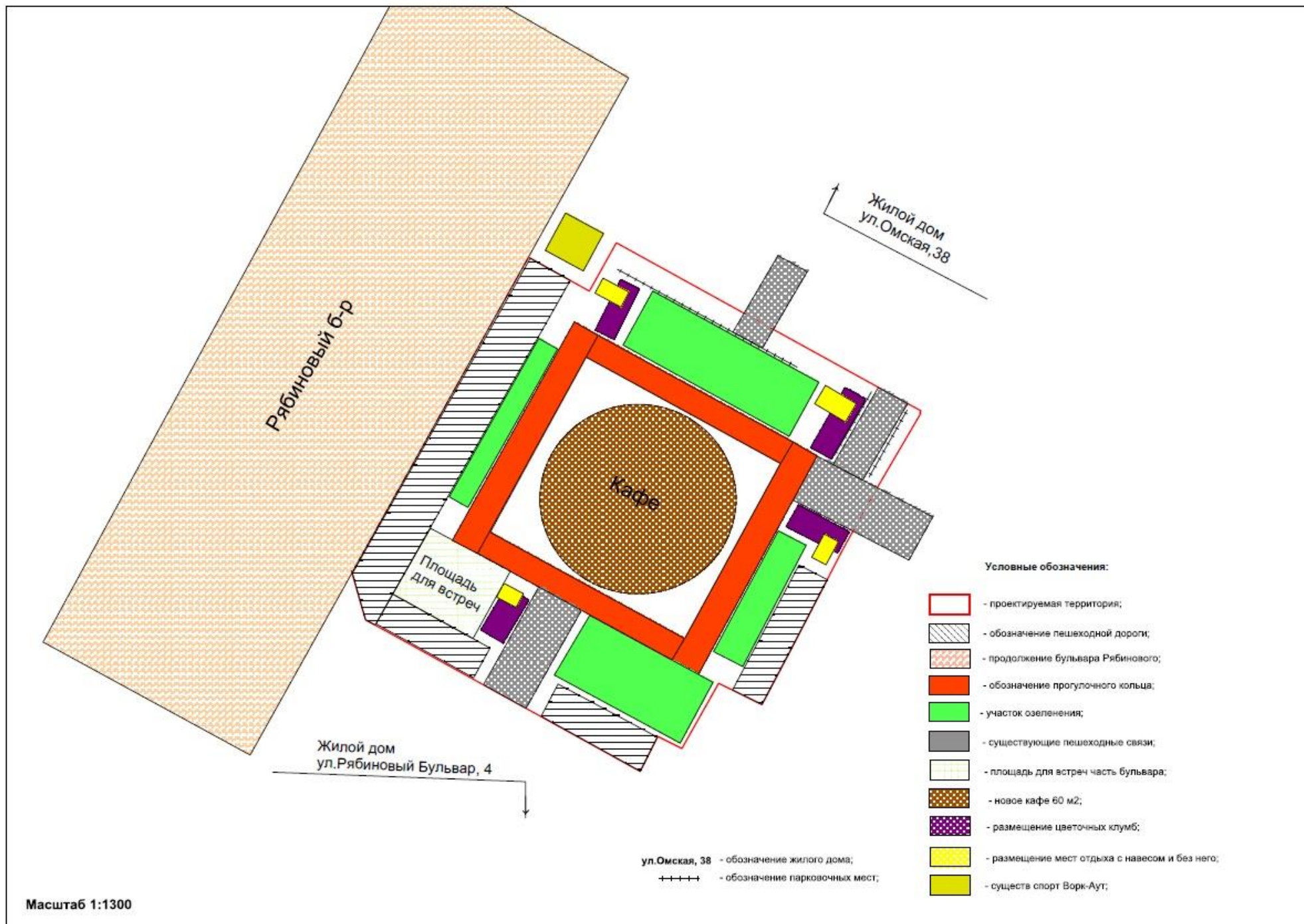
Количество мест временного хранения легковых автомобилей суммируется для помещений различного назначения, расположенных в объекте капитального строительства или территории, для которой производится расчет.

Расчет количества парковочных мест

	Двор 1	Двор 2	Двор 3	Двор 4	Итого
Площадь квартир	18079,9	19736,1	1487,2	5820,1	58523,3
Площадь вст. ком.	1022,6	788,3	725,3	307,7	2843,9
Площадь отд.ком.	600	828			
Парковки жилые	181	197	149	58	585
Парковки неж. (40%)	13	13	6	2	34
Итого	194	210	155	60	619
Факт	119	127	51	85	382
УДС	84	85	105		274
Итого	203	212	156	85	656

В границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866 предусматривается размещение открытых парковочных мест для временного хранения транспорта.





**Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ -
Югра**

**Проект планировки территории
жилой застройки части квартала «Б» и части
микрорайона 9А в границах земельного участка с
кадастровым номером 86:11:0101012:3866 города
Нижневартовска**

**Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки
территории**

2026

1. Нормативно - правовая основа для подготовки проектной документации

При разработке документации по проекту планировки и межевания территории использованы следующие нормативно-правовые и методические документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в ред. от 23.03.2026г.);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 02.05.2026г.);
- Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ (в ред. от 20.03.2025г.);
- Постановление Правительства Российской Федерации от «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории...» 02.02.2024 № 112 (в ред. от 16.05.2026г.);
- Приказ Росреестра «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10.11.2020 г. № П/0412 (в ред. от 18.12.2025г.)
- Приказ Минстроя России от 09.11.2021 № 742/пр;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ГОСТ Р 21.1101-2020;
- Постановление администрации города Нижневартовска «О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска» от 19.12.2022 г. № 895 (в ред. от 16.08.2024);
- Постановление администрации города Нижневартовска «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории» от 17.02.2026 г. № 112;

- Постановление администрации города Нижневартовска «О Правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска» от 22.07.2022 № 493 (в ред. от 27.03.2026г.).

2.Климатическая, географическая инженерно-геологическая характеристика района

Район строительства относится к 1Д климатическому району и характеризуется следующими характеристиками:

- расчетная температура наружного воздуха -43°C ;
- расчетная снеговая нагрузка 20 кгс/м^2 ;
- нормативная ветровая нагрузка 30 кгс/м^2 ;
- годовая сумма осадков 510 мм ;
- высота снежного покрова 100 см ;
- глубина промерзания грунта 290 см ;
- среднегодовая температура $-3,4^{\circ}\text{C}$;
- самый холодный месяц – январь $-22,4^{\circ}\text{C}$;
- самый теплый месяц – июль $+16,9^{\circ}\text{C}$;
- средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца 70% ;
- барометрическое давление 1004 гПа .

Климат в Нижневартовске – умеренный, резко континентальный. Зима длительная и морозная. Лето короткое и прохладное. Осень и весна – короткие. Неблагоприятные природные условия района – низкие зимние температуры воздуха, короткий вегетативный период, летние заморозки – отрицательно влияют на произрастание древесно-кустарниковой растительности. Почвенный покров преобразован и представлен насыпными грунтами, растительный покров присутствует в виде древесно-кустарниковой растительности.

3. Размещение объектов капитального строительства в границах проектируемой территории

Проектируемая территория включает в себя часть квартала «Б», общей площадью 53724 кв.м и часть микрорайона 9А в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866, площадью 9 806 кв.м.

Общая площадь проектируемой территории составляет 63 530 кв.м и дифференцирована на две существующие территориальные зоны:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101)
- зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601).

Согласно Правил землепользования и застройки на территории города Нижневартовска одними из основных видов разрешенного использования, предусмотренных территориальной зоной застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) являются:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) со следующими параметрами разрешенного использования:

Этажность - 9 и более этажей.

Минимальный отступ от красной линии - 5 м.

Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.

Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.

Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 15% от общей площади дома.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

- Среднеэтажная жилая застройка со следующими параметрами разрешенного использования:

Этажность - 5-8 этажей.

Минимальный отступ от красной линии - 5 м.

Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.

Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.

Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 20% от общей площади дома.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

В границах части территории квартала «Б» предусмотрено размещение 8-ми жилых домов, этажностью 7-10-14-18-23 этажей со встроенными и встроенно-пристроенными объектами обслуживания местного значения, включая размещение на первых этажах жилых домов объектов социального (не менее 500 кв.м.) и коммунально-бытового назначения: кабинеты амбулаторно-поликлинического обслуживания; помещения участкового пункта полиции, а также размещение подземных инженерных коммуникаций, открытых стоянок автомобильного транспорта (парковок), детских игровых площадок, мест отдыха и досуга, пешеходных дорожек, площадок для выгула собак, площадок для сбора твердых бытовых отходов, освещение территории, устройство въездов и выездов на территорию. Озеленение территории будет представлено продолжением бульвара «Рябиновый», расположенного между 9А микрорайоном и кварталом «Центральный», в створе улиц Таежной и Ленина в соответствии с решениями генерального плана города на проектируемой территории.

Строительство объектов осуществляется с учетом доступности для маломобильных групп населения.

Проект предусматривает преимущественно 1-2-3-комнатные квартиры средней площадью 48,7 кв.м. общее количество квартир – 1202, общее количество жителей – 1951 человек (из расчета 30 м2 на человека).

В границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866 предусматривается размещение городского сквера с применением регулярных приемов. В границах проектируемой территории предусмотрено размещение здания кафе, прогулочного кольца, прогулочных тропинок, площади для встреч, цветочных клумб.

Обеспеченность проектируемой территории местами для хранения транспортных средств рассчитывается исходя из требований Постановления администрации города Нижневартовска от 19.12.2022 г. № 895 (в ред. от 16.08.2024г.) «О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска», согласно которым количество парковочных мест рассчитывается:

- для жилья массового класса 1 машино-место на 100 кв.м. общей площади жилых помещений многоквартирного дома;
- для жилья повышенной комфортности 1 машино-место на 95 кв.м. общей площади жилых помещений многоквартирного жилого дома.

Общее расчетное количество стояночных мест – 656, из которых 382 места планируется разместить в границах проектируемой территории части квартала "Б", 274 места планируется разместить в границах улично-дорожной сети ул. Ленина и ул. Чапаева.

В границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866 предусматривается размещение открытых парковочных мест для временного хранения транспорта.

Согласно Постановления администрации города Нижневартовска от 19.12.2022 г. № 895 (в ред. от 16.08.2024г.) «О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска» (Таблица 5)

предельные значения уровня обеспеченности территориальной доступности в области объектов образования составляют:

- для дошкольных образовательных организаций - 83, при отсутствии данных по демографии следует принимать 70 мест на 1 000 человек;
- для общеобразовательных организаций - следует принимать с учетом 100-процентного охвата детей в возрасте от 7 до 15 лет начальным общим и основным общим образованием и до 60% детей в возрасте от 16 - 18 лет - средним общим образованием при обучении в 1 смену или 96 мест на 100 детей; при отсутствии данных по демографии следует принимать 150 мест на 1 000 человек.

При отсутствии данных по демографии, исходя из количества жителей в проектируемых жилых домах (1951 человек), потребуется 136 мест в дошкольных организациях и 292 места в общеобразовательных организациях. Доступность к объектам социальной инфраструктуры обеспечивается за счет существующих объектов, расположенных в непосредственной близости к проектируемой территории. В частности:

- Детский сад № 38 «Домовенок» в 9А микрорайоне;
- Детский сад № 68 «Ромашка» в 15А микрорайоне;
- Детский сад № 80 «Светлячок», состоящий из четырех корпусов, в 15 микрорайоне;
- МБОУ «Гимназия № 2» в 15А микрорайоне;
- СШ № 21 им. В. Овсянникова-Заярского;
- БУ «Нижевартовская городская поликлиника № 1», «Перинатальный центр» в мкр. «Больничный комплекс»;
- Существующие супермаркеты на территории квартала «Б», 15А мкр.;
- Существующий торгово-развлекательный комплекс (ТРК «Европа-Сити»), в состав которого входят кинотеатр, спортивный зал, кафе, детские развлекательные комнаты в 11 мкр.

4. Характеристика системы транспортного обслуживания

Обеспеченность проектируемой территории объектами транспортной инфраструктуры определяется наличием существующих объектов транспортной инфраструктуры, прилегающих к территории жилой части квартала «Б» и части микрорайона 9А в границах земельного участка 86:11:0101012:3866:

- ул. Таежная - улица местного значения с расчетной скоростью движения 60 км/ч, шириной полосы движения 3 м, числом полос – 1;
- ул. Чапаева - улица общегородского значения с расчетной скоростью движения 60 км/ч, шириной полосы движения 3 м, числом полос – 3;
- ул. Ленина - улица общегородского значения, с расчетной скоростью движения 60 км/ч, шириной полосы движения 3 м, числом полос – 3.

Въезды на проектируемую территорию запланированы всех прилегающих улиц общегородского значения (Ленина и Чапаева) и местного значения (Таёжная).

Движение маршрутных автобусов организовано по магистральным улицам общегородского значения - Ленина и Чапаева, при этом обеспечивается нормативное расстояние (не более 400 метров) от всей проектируемой жилой и общественной застройки до существующих остановочных пунктов.

Проектируемая внутриквартальная транспортная сеть состоит из проездов, которые предназначены для подъезда автотранспорта к жилым, общественным зданиям и открытым автостоянкам, а также для обеспечения проезда пожарных машин и мусоровозов.

Покрытие проезжей части внутриквартальной сети - асфальтобетонное или цементобетонное. Покрытие тротуаров и пешеходных площадей - из тротуарной бетонной плитки или асфальтобетонное.

5. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения

Все мероприятия разработаны в объеме, необходимом для ориентировочных подсчетов затрат на освоение планируемой территории, и требуют более детальной проработки на последующих стадиях проектирования.

Вертикальная планировка территории квартала "Б" предусмотрена с учетом поверхностного водоотвода и предусматривает высотное решение внутриквартальных проездов многоквартирного жилого дома, городского сквера и пешеходного бульвара с определением проектных отметок по проезжим частям и пешеходным зонам, а также определением вертикальных отметок пола первого этажа жилого дома. Сброс воды с проектируемых проездов и тротуаров предусмотрен на существующие проезжие части прилегающих улиц Ленина, Чапаева и Таежной, далее - в существующую ливневую канализацию этих улиц. В настоящее время все улицы, окружающие территорию квартала "Б", обеспечены сложившейся десятилетиями системой поверхностного и закрытого водоотвода, которая на всех этапах проектирования улиц в соответствии с нормативами рассчитывалась на водоотвод со всех прилегающих территорий.

Эти решения приняты с учетом существующих вертикальных отметок благоустройства соседних земельных участков, а также существующих вертикальных отметок проезжих частей прилегающих улиц.

Более детальная вертикальная планировка будет выполняться на последующих стадиях проектирования.

5.1. Водоснабжение.

Проектом предусматривается полное обеспечение жителей системой водоснабжения проектируемой жилой и общественной застройки.

На основании технического задания заказчика проектом предусматривается обеспечение жителей проектируемой застройки централизованными системами хозяйственно-противопожарного

водоснабжения и водоотведения, системами горячего водоснабжения от ИТП. Проектируется объединенная система водоснабжения хозяйственно-противопожарного назначения.

Подключение проектируемых систем водоснабжений зданий предусматривается от существующей магистральной кольцевой водопроводной сети.

Водопроводные сети, прокладываемые самостоятельно в земле, проектируются из полиэтиленовых напорных труб питьевых по ГОСТ 18599-2001* ПЭ 100 SDR13,6 S6,3 диаметрами 110 и 160 мм.

Глубина заложения трубопроводов самотечной сети канализации - 2,40 - 6,40 метра.

Колодцы на наружной самотечной сети выполняются в соответствии с ТИР 902-09.22.84 из сборных железобетонных элементов. Ввиду высокого уровня стояния грунтовых вод выполняется гидроизоляция днища и стенок колодцев на всю высоту рабочей части. Сверху на колодцах и камерах предусмотрен монтаж канализационных чугунных люков тяжелого типа по ГОСТ3634-99.

Водопотребление проектируемых объектов составит 9 277 куб.м/сут.

5.2. Водоотведение.

Согласно техническому заданию заказчика проектом предусматривается обеспечение жителей централизованной системой хозяйственно-бытовой канализации.

Схема канализации проектируемых жилых домов предусматривается в существующий самотечный магистральный коллектор (ж/б 800) по ул. Чапаева, Таежная. Канализационные внутриквартальные сети проектируются из труб чугунных с шаровидным графитом диаметром 150 - 200 мм по ТУ1461-063-90910065-2013.

Минимальная глубина заложения трубопроводов самотечной сети принята 2,40 м, водопровода - 3 м до верха трубы.

Расход сточной воды для проектируемых объектов составит 457,6 куб.м/сут.

5.3. Теплоснабжение.

Проектом предусматривается система централизованного теплоснабжения.

Источником теплоснабжения новой застройки является котельная №3А для квартала «Б», и котельная №7 для микрорайона «9А».

Теплоноситель - перегретая вода с параметрами 130-70°C.

Теплоснабжение объектов строительства жилой части квартала «Б» и части микрорайона 9А возможно от:

- подземных тепловых сетей 2Ду500мм в тепловой камере ТК-12-95-1 по ул. Таежная;
- подземных тепловых сетей 2Ду400мм по ул. Ленина со строительством новой тепловой камеры у ближайшей неподвижной опоры;
- подземных тепловых сетей 2Ду800мм по ул. Чапаева со строительством новой тепловой камеры у ближайшей неподвижной опоры.

Система теплоснабжения принята закрытая.

Во все жилые и общественные здания запроектировано по одному вводу с оборудованием коммерческих узлов учета тепла.

Присоединение систем отопления и вентиляции зданий к тепловым сетям принимается по зависимой или независимой схемам в зависимости от этажности здания.

Для приготовления теплоносителя на горячее водоснабжение и отопление, подключенного по независимой схеме, в каждом ИТП устанавливаются водоподогреватели пластинчатого типа.

Схема подключения систем ГВС к тепловым сетям двухступенчатая смешанная.

Максимальная тепловая нагрузка на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение проектируемых объектов составит 6,27 Гкал/час.

5.4. Электроснабжение.

Энергопринимающее устройство на напряжении 10 кВ - БКТП-2х1250кВА.

Точки присоединения проектируемых объектов квартала «Б» и части микрорайона «9А» на напряжении 10 кВ:

- 1 и 2 с.ш. РУ-10 кВ ТП- №9/5.
- 1 и 2 с.ш. РУ-10 кВ БКТП- №9/27.

Категория надежности электроснабжения – 2(вторая).

Электроснабжение 2БКТП на напряжении 10 кВ осуществляется по двухлучевой схеме, по двум взаиморезервируемым кабельным линиям прокладываемым в траншеях на расстоянии 2 м друг от друга.

Питающие линии жилого дома и нежилых помещений на напряжение 0,4 кВ предусмотрено кабельным линиям с прокладкой в траншеях в земле.

Кабельные линии на напряжении 10 и 0,4кВ выполняются согласно типового проекта А5-92 «Прокладка кабелей напряжением до 35 кВ в траншеях», ПУЭ гл. 2.3 и технического циркуляра «О прокладке взаиморезервируемых кабелей в траншеях», выпущенным «Росэлектромонтаж» в 2004г .

Наружное освещение придомовой территории и территории проектируемого сквера в части микрорайона «9А» выполняется при проектировании жилого дома.

Наружное освещение по бульвару, городскому скверу и автостоянкам общегородской территории выполняется по заданию городских сетей.

Электроосвещение парковой зоны подключается от блочного распределительного пункта 0,4кВ, запитанного от БКТП по двум кабельным линиям 0,4кВ.

Также предусмотрено подключение от проектируемой БКТП существующего здания по ул. Таежная, 27 по 2КЛ-0,4кВ в траншее в земле.

Общее электропотребление проектируемых объектов составит 1,145 МВт.

6. Озеленение и рекреация

В настоящее время, в границах проектируемой территории имеются посадки берёз высотой до 6 м, также участок напротив улицы Чапаева покрыт ивовым кустарником высотой до 5 м.

В связи с строительством нового городского сквера, продолжение бульвара Рябиновый, площадками различного назначения, открытым зимним катком, тротуарами и беговыми дорожками, выполнением вертикальной планировки территории с планировочной насыпью минерального грунта высотой до 1м (с целью отвода поверхностных ливневых и талых вод), существующую растительность полностью сохранить для озеленения проектируемого благоустройства не представляется возможным.

С целью максимального сохранения существующей растительности проектируемая жилая застройка размещена, преимущественно, на свободной от деревьев территории, а основная площадь существующих зелёных массивов попадает на территорию проектируемого городского сквера и продолжение бульвара.

На более детальных стадиях разработки сквера с бульваром (проектной и рабочей документации), в соответствии с новым техническим заданием, согласованным с администрацией города, можно сохранить основную часть существующих зелёных массивов и дополнить их посадками крупномерных деревьев и кустарников более ценных пород (кедр сибирский, ель, сосна, лиственница сибирская, рябина, черемуха, сирень) в соответствующих местах регулярной композиции сквера с бульваром.

Кроме городского сквера и продолжения пешеходного бульвара Рябинового систему проектируемой рекреации образуют озеленённые территории ограниченного пользования, расположенные на участке жилого дома и игровые площадки.

Площадь озеленения в границах земельного участка части микрорайона «9А» составляет 7446 кв.м.

Для формирования нового почвенного покрова территории целесообразно использовать разложившийся низинный торф, сбор которого необходимо предусматривать перед проведением инженерной подготовки территории и вертикальной планировки территории.

7. Мероприятия по оповещению жителей и ликвидации последствий ЧС

Результат защиты населения достигается путем осуществления инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций:

- подготовка инженерных систем реагирования и коммуникации к работе в условиях ЧС;
- создание системы оповещения экстренных служб и формирований, населения в ЧС;
- подготовка дорожной сети;
- эвакуационные спасательные работы и учения при ЧС

8. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по ГО и обеспечению пожарной безопасности

По данным Росгидромета на территории города наблюдаются аномально сильные и продолжительные морозы.

Учитывая предельную изношенность основных фондов ЖКХ и увеличение предельной нагрузки объектов энергетики, велика вероятность возникновения чрезвычайных ситуаций. Борьба с морозами при помощи планировочных средств представляется возможным. Реализация, предложений, отраженных в Генеральном плане города, разработанных на основании нормативных требований, позволит избежать катастрофических последствий аварий на объектах экономики и ЖКХ;

Возможность возникновения аварий на производствах повышенного риска города возрастает в связи с высоким уровнем выработки ресурса технологического оборудования, отсутствием многоплановых профилактических работ, отсутствием модернизации.

8.1. Мероприятия по оповещению жителей и ликвидации последствий ЧС

Массовое оповещение населения производится с помощью радиотрансляционных сетей, радиовещательных и телевизионных станций, находящихся на территории и включаемых по команде оперативного дежурного Главного управления МЧС России по субъекту РФ.

Ликвидация ЧС - это аварийно-спасательные и другие неотложные работы, проводимые при возникновении чрезвычайных ситуаций и направленные на спасение жизней и сохранение здоровья людей, снижение ущерба природной среде и материальных потерь.



Условные обозначения

- — линии электропередач
- — канализация, теплопровод
- — освещение
- — теплопровод

Масштаб 1:1400



Условные обозначения

	- Смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209)
	- Зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)
	- Зона объектов торговли и общественного питания (ОДЗ 203)
	- Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОДЗ 204)
	- Зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования (ОДЗ 201)
	- Зона жилой застройки смешанной этажности (ЖЗ 105)
	- Зона жилой застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЗ 101)

Масштаб 1:3500

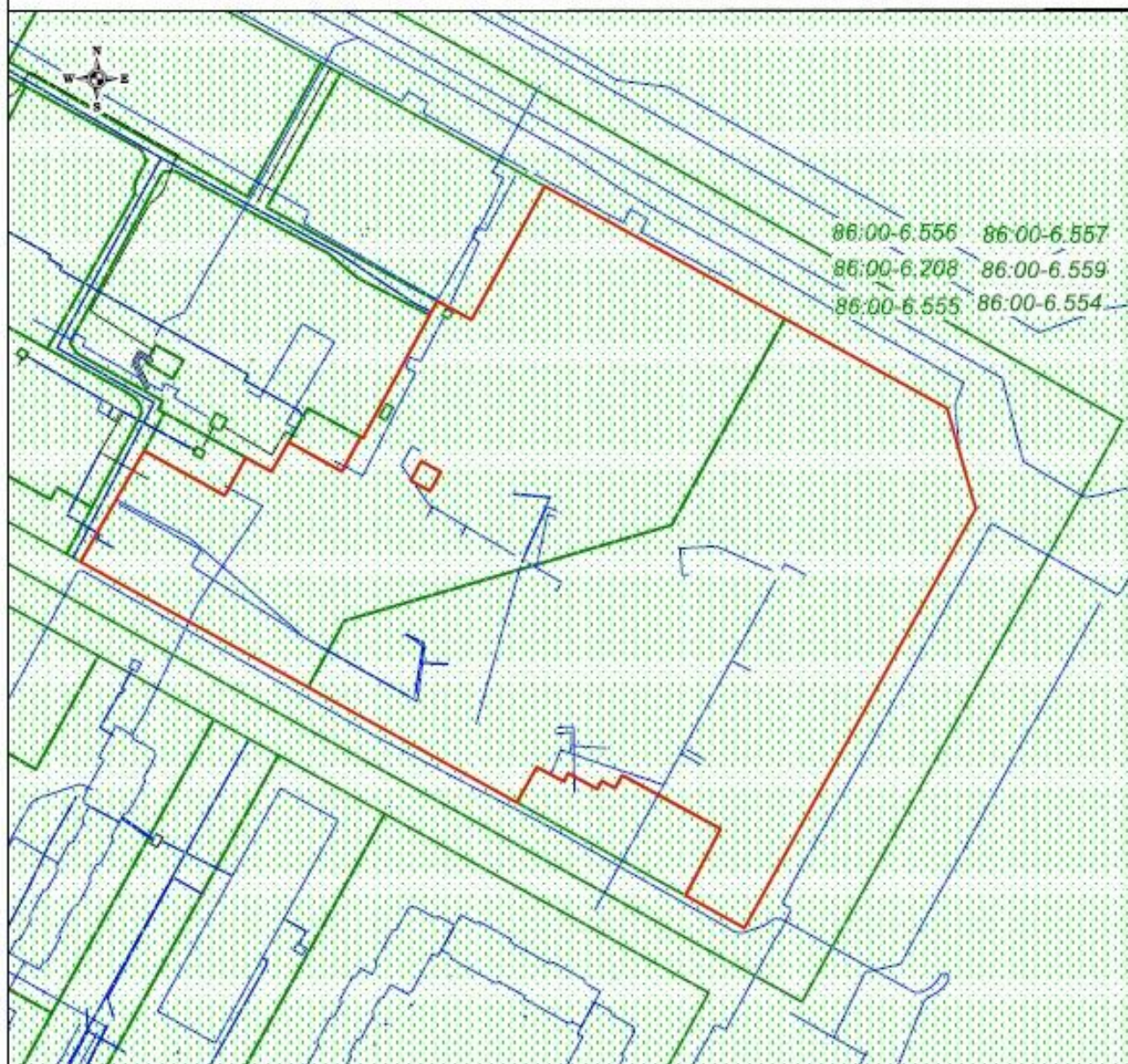


Масштаб 1:5000

Условные обозначения:

- границы улично-дорожной сети;
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН;
- границы кадастрового квартала;
- границы земельных участков, в отношении которых, заключен договор комплексного развития территории;
- ул. Таёжная** - обозначение улиц;
- 86:11:0101013** - надпись кадастрового квартала;

Схема зон с особыми условиями использования территории

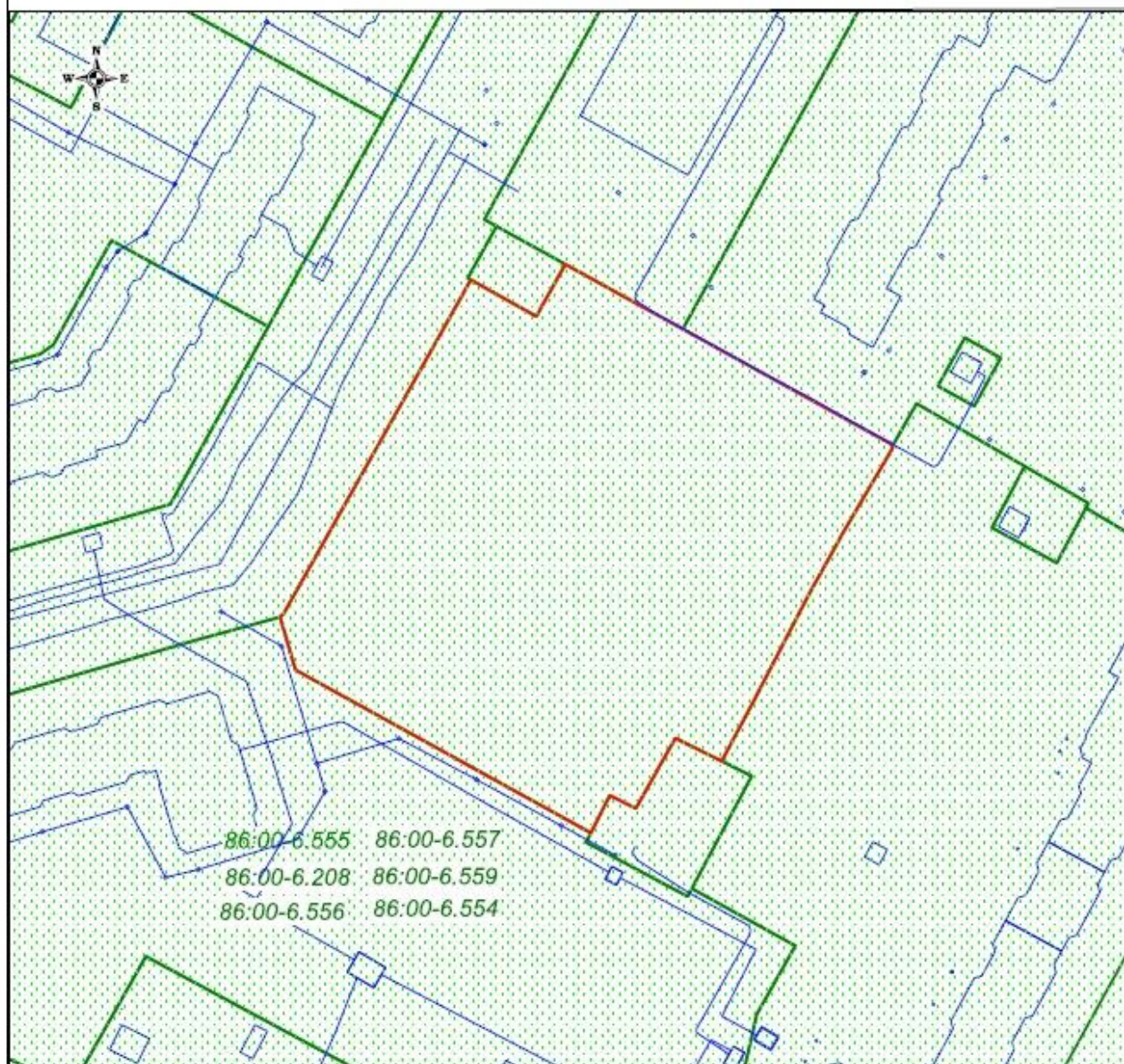


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - границы существующих земельных участков
- - проектируемые границы
- - границы существующих объектов капитального строительства
- охранные зоны, стоящие на ГКУ
- 86:16-6.237 - надпись обозначения охранной зоны

					Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Схема зон с особыми условиями использования территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.				07.2026		II	1	1
Пров.				07.2026				
					Масштаб 1:1000			

Схема зон с особыми условиями использования территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- - границы существующих земельных участков
- - границы существующих объектов капитального строительства
- - проектируемые границы
- охранные зоны, стоящие на ГКУ
- 86:00-6.557 - надпись обозначения охранной зоны

					Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Схема зон с особыми условиями использования территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.				07.2026		П	2	2
Пров.				07.2026				
					Масштаб 1:1500			