

## Проект планировки территории и проект межевания территории квартала «Б» города Нижневартовска



### Том 3. Материалы по обоснованию

#### Пояснительная записка

#### 56-Б(2021)-ППМ

| Изм. | № док.   | Подп.   | Дата    |
|------|----------|---|---------|
| 1    | 152-2021 |  | 08.2021 |
| 3    | 205-2021 |  | 10.2021 |
| 4    | 215-2021 |  | 11.2021 |

2021

**СибЗНИИЭП – проект**  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СИБИРСКИЙ ЗОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ»

ул. Пермитина, 24, Новосибирск, 630078  
тел.: (383) 346-19-91

E-mail:vasiliy@sibzniiep.ru



**Проект планировки территории  
и проект межевания территории  
квартала «Б» города Нижневартовска**

**Том 3. Материалы по обоснованию**  
**Пояснительная записка**

**56-Б(2021)-ППМ**

Директор

В.В. Хмелевской

Главный инженер проекта

С.А. Моисеев

Главный архитектор проекта

В.Е. Хмелевской

| Изм. | № док.   | Подп. | Дата    |
|------|----------|-------|---------|
| 1    | 152-2021 |       | 08.2021 |
| 3    | 205-2021 |       | 10.2021 |
| 4    | 215-2021 |       | 11.2021 |

**2021**

## Содержание

| № п.п.    | Наименование разделов  | № страни-<br>цы |
|-----------|--|-----------------|
|           | Состав проекта   | 3               |
|           | Авторский коллектив  | 4               |
| <b>1.</b> | <b>Общие данные</b>  | 5               |
| <b>2.</b> | <b>Основные направления градостроительного развития территории</b>                                 | 8               |
| 2.1       | Положения Генерального плана города Нижневартовска и современное использование территории          | 8               |
| 2.2       | Уточнение основных направлений градостроительного развития   | 9               |
| <b>3.</b> | <b>Функционально-планировочная организация территории</b>  | 11              |
| 3.1       | Планировочная структура и зонирование территории   | 11              |
| 3.2       | Архитектурно-планировочные решения застройки территории  | 11              |
| 3.3       | Жилой фонд и численность населения   | 13              |
| 3.4       | Система культурно-бытового обслуживания населения  | 14              |
| 3.5       | Система озеленения и рекреации   | 16              |
| <b>4.</b> | <b>Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание</b>  | 17              |
| 4.1       | Существующее состояние улично-дорожной сети и транспортного обслуживания                           | 17              |
| 4.2       | Формирование улично-дорожной сети и организация движения транспорта                                | 17              |
| 4.3       | Система общественного пассажирского транспорта   | 18              |
| 4.4       | Хранение и обслуживание индивидуального транспорта   | 18              |
| 4.5       | Организация пешеходного движения. Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения | 20              |
| <b>5.</b> | <b>Инженерная подготовка и защита территории от опасных геологических процессов</b>                | 22              |
| 5.1       | Инженерная подготовка территории   | 22              |
| 5.2       | Мероприятия, предусмотренные в проекте   | 22              |
| 5.3       | Организация рельефа и отведение поверхностных стоков   | 22              |
| 5.4       | Ливневая канализация   | 23              |
| <b>6.</b> | <b>Инженерно-техническое обеспечение территории</b>  | 24              |
| 6.1       | Водоснабжение и канализация  | 24              |
| 6.2       | Теплоснабжение   | 30              |
| 6.3       | Электроснабжение   | 32              |
| 6.4       | Системы связи  | 35              |
| <b>7.</b> | <b>Технико-экономические показатели развития территории</b>  | 37              |
| <b>8.</b> | <b>Проект межевания территории</b>   | 39              |
| 8.1       | Показатели развития территории формируемых земельных участков и кварталов                          | 42              |

## Состав проекта

| № п/п | Наименование документа   | Обозначение    | Примечание                 |
|-------|--|----------------|----------------------------|
| 1     | <b>Том 1. Утверждаемая часть</b>   | 56-Б(2021)-ППМ | Книга (Изм.1)              |
| 1.1   | <b>Положения о размещении объектов капитального строительства</b>                      | 56-Б(2021)-ППМ | Текст                      |
| 1.2   | <b>Чертежи планировки и межевания территории</b>                                       | 56-Б(2021)-ППМ | Графическая часть          |
| 1.2.1 | Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000   | 56-Б(2021)-ППМ | Лист 1                     |
| 1.2.2 | Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000                      | 56-Б(2021)-ППМ | Лист 2                     |
| 1.2.3 | Схема организации транспорта и улично-дорожной сети. М 1:2000                          | 56-Б(2021)-ППМ | Лист 3                     |
| 1.2.4 | Схема размещения инженерных сетей. М 1:1000  | 56-Б(2021)-ППМ | Лист 4                     |
| 1.2.5 | План межевания территории. 1-5 этапы. М 1:2000   | 56-Б(2021)-ППМ | Листы 5-9<br>изм.3 (зам.)  |
| 2     | <b>Том 2. Материалы по обоснованию Чертежи</b>   | 56-Б(2021)-ППМ | Папка (Изм.1)              |
| 2.1   | Схема размещения проектируемой территории в структуре города Нижневартовска. М 1:10000 | 56-Б(2021)-ППМ | Лист 1<br>изм.1 (зам.)     |
| 2.2   | Схема использования территории в период подготовки проекта. М 1:2000                   | 56-Б(2021)-ППМ | Лист 2                     |
| 2.3   | Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000   | 56-Б(2021)-ППМ | Лист 3                     |
| 2.4   | Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000                      | 56-Б(2021)-ППМ | Лист 4                     |
| 2.5   | Схема организации транспорта и улично-дорожной сети. М 1:2000                          | 56-Б(2021)-ППМ | Лист 5                     |
| 2.6   | Схема вертикальной планировки территории. М 1:1000                                     | 56-Б(2021)-ППМ | Лист 6                     |
| 2.7   | Схема размещения инженерных сетей. М 1:1000  | 56-Б(2021)-ППМ | Лист 7                     |
| 2.8   | План межевания территории. 1-5 этапы. М 1:2000   | 56-Б(2021)-ППМ | Листы 8-12<br>изм.3 (зам.) |
| 2.9   | Схема определения инсоляции. М 1:500   | 56-Б(2021)-ППМ | Лист 13<br>изм.1(нов.)     |
| 2.10  | Графики теней.   | 56-Б(2021)-ППМ | Листы 14-19<br>изм.1(нов.) |
| 2.11  | 3D тени  | 56-Б(2021)-ППМ | Листы 20-21<br>изм.1(нов.) |
| 3     | <b>Том 3. Материалы по обоснованию Пояснительная записка</b>                           | 56-Б(2021)-ППМ | Книга (Изм.4)              |
| 4     | <b>Том 4. Альбом демонстрационных материалов</b>                                       | 56-Б(2021)-ППМ | Альбом (Изм.2)             |
| 5     | <b>Том 5. Электронная версия проекта</b>   | 56-Б(2021)-ППМ | Э/диск (Изм.1)             |

**Авторский коллектив**

| №№<br>п.п | Фамилия, инициалы | Должность   | Подпись<br>( в арх. экз.) |
|-----------|-------------------|---|---------------------------|
| 1         | Хмелевской В.В.   | Директор  |                           |
| 2         | Моисеев С.А.      | Главный инженер проекта                                     |                           |
| 3         | Хмелевской В.Е.   | Главный архитектор проекта                                  |                           |
| 4         | Радченко Н.Г.     | Главный специалист архитектор                               |                           |
| 5         | Коробань П.А.     | Ведущий архитектор  |                           |
| 6         | Бирюлин С.В.      | Руководитель отдела водоснабжения<br>и канализации          |                           |
| 7         | Клюева Е.В.       | Ведущий инженер отдела водоснабже-<br>ния и канализации     |                           |
| 8         | Пьянкова Е.Г.     | Руководитель отдела отопления<br>и вентиляции               |                           |
| 9         | Козулина Н.С.     | Ведущий инженер отдела отопления<br>и вентиляции            |                           |
| 10        | Блем М.Г.         | Руководитель отдела электроснабжения<br>и систем связи      |                           |
| 11        | Попова В.Ф.       | Ведущий инженер отдела электроснаб-<br>жения и систем связи |                           |

## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Данная документация выполнена на основании приказа ЗАО «НСД» от 22.10.2020 №1292/1 о начале проектных работ на объекте: «Проект планировки территории и проект межевания территории квартала «Б» города Нижневартовска».

Графическая часть проекта планировки разработана на инженерно-топографическом плане М 1:1000, выполненном ООО «ПРИОБЪТИСИЗ-Н» в феврале 2021 года под шифром: 654/21 ИГДИ, система координат МСК-86 – 4 зона, система высот Балтийская.

Красные линии квартала «Б» приняты в соответствии с Постановлением администрации города Нижневартовска от 15.07.2020 №606 «Об утверждении проекта межевания улично-дорожной сети города Нижневартовска».

Согласно Договору №1 о развитии застроенной территории города от 20.08.2020 г., в восточной части квартала «Б» расположен земельный участок ЗАО «НСД» площадью 53 802 кв.м, который ограничен красными линиями улиц Ленина, Чапаева, Таежной и границами земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101013:568, 86:11:0101013:571, 86:11:0101013:48.

Кроме земельного участка ЗАО «НСД» в границы проектируемой территории включен находящийся в частной собственности соседний земельный участок под кадастровым номером 86:11:0101013:34 площадью 2 034 кв.м существующего общественного здания по ул. Таёжная № 27.

При этом, площадь проектируемой территории составляет 55 836 кв.м и она дифференцирована на две существующие территориальные зоны:

- зона многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101) площадью 24 807 кв.м;
- зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) площадью 31 029 кв.м.

В соответствии с техническим заданием по данному проекту, в границах зоны многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101) предусмотрено размещение 10-13-17-этажного жилого дома из изделий 112 серии ЗАО «НСД» со встроенными и встроенно-пристроенными объектами обслуживания местного значения, а в границах зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) предусмотрено формирование городского сквера с продолжением существующего пешеходного бульвара Рябинового и сохранение существующего общественного здания по ул. Таёжная № 27.

Согласно пункту 2.3.1. технического задания, в данном проекте решены 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.

**При разработке документации использованы следующие федеральные, региональные и местные нормативные документы:**

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями).

Федеральный закон Российской Федерации «Об общих принципах организации местного самоуправления» от 14.03.2003 № 131-ФЗ (редакция от 29.07.2017 года).

Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (редакция от 07.02.2017 года).

Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (редакция от 01.12.2017 года).

Постановление Правительства РФ от 31.12.2015 N 1532 (ред. от 19.06.2017) "Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости".

СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями № 1, 2)".

Закон Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа- Югры» (редакция от 02.05.2017 года).

Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 24.12.2007 № 349-п «Об утверждении схемы территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» (редакция от 27.06.2014 года).

Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 11.09.2020 № 390-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» (РНГП).

Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 13.06.2007 № 153-п «О составе и содержании проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляет на основании документов территориального планирования Ханты- Мансийского автономного округа-Югры, документов территориального планирования муниципальных образований автономного округа» (редакция от 01.06.2012 года).

Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города от 24.12.2019 № 563.

Решение Думы города Нижневартовска от 22.01.2020 № 565 «О Правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска» (ПЗЗ).

Решение Думы города Нижневартовска от 23 ноября 2018 г. № 407 «О Правилах благоустройства территории города Нижневартовска».

Постановление администрации города от 12.03.2009 № 315 «Об утверждении Положения о порядке подготовки документации по планировке территории города Нижневартовска» (редакция от 29.07.2011 года).

Решение Думы города Нижневартовска от 21.06.2019 N 509 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска» (МНГП).

Постановление администрации города Нижневартовска от 15.07.2020 №606 «Об утверждении проекта межевания улично-дорожной сети города Нижневартовска».

Все нормативные документы применяются в действующей редакции.

## 2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1. Положения Генерального плана города Нижневартовска и современное использование территории.

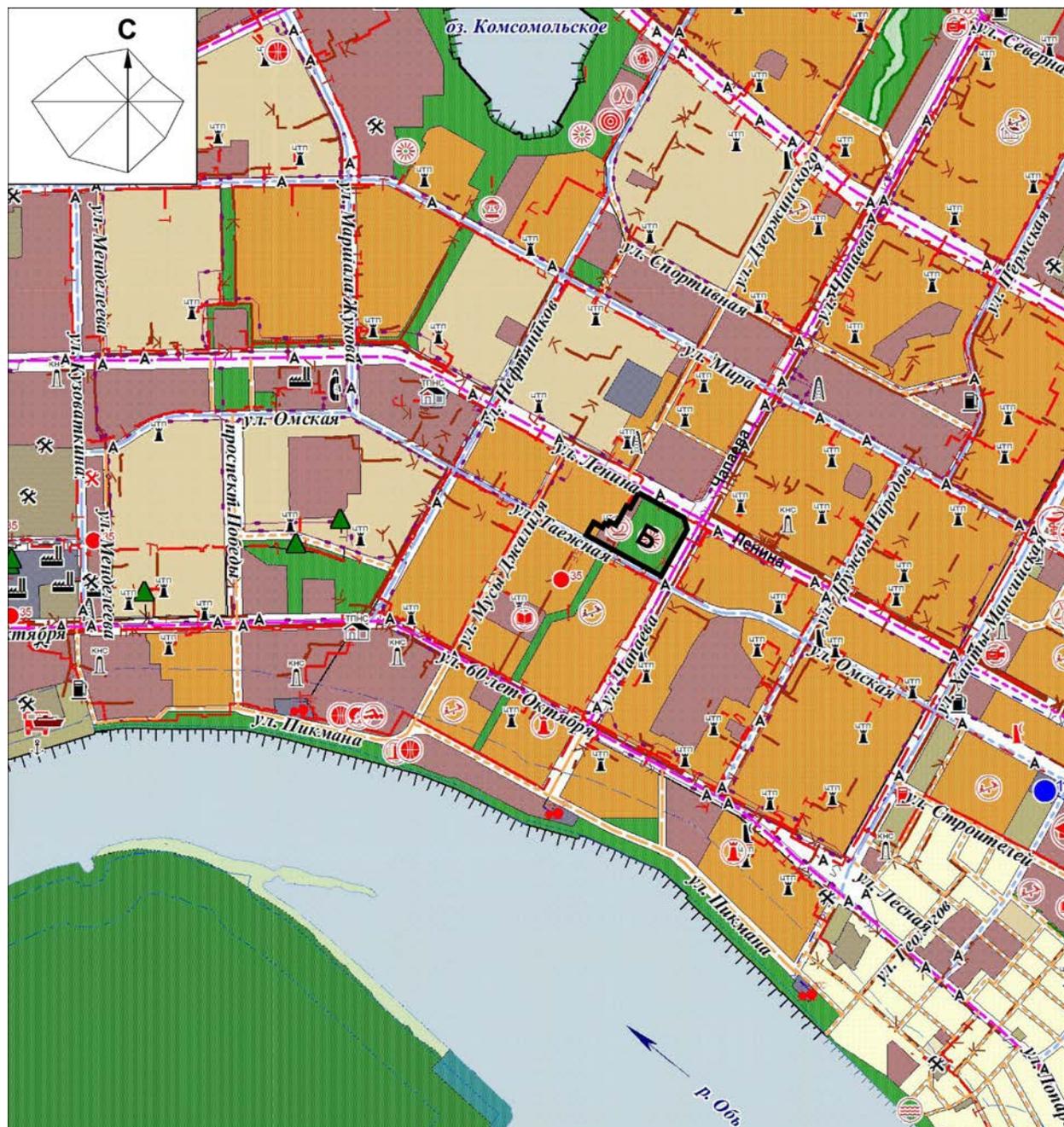


Рис. 1 - Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города от 24.12.2019 № 563.

2.1.1. Земельный участок проектируемого объекта расположен в центральной части города Нижневартовска, в восточной части квартала «Б», на пересечении двух основных магистральных улиц общегородского значения (Ленина и Чапаева).

В соответствии с Генеральным планом города Нижневартовска, в границах проектируемой территории предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки и озеленённой территории общего пользования.

Жилая зона квартала «Б» входит в состав общественно-жилого микрорайона, образованного соседними жилыми кварталами: «Молодёжный», №9, №9А и «Центральный». Реконструкция жилой застройки этого микрорайона (за исключением восточной части квартала «Б») завершена в 2017 году. В 2019 году, в соответствии с утверждённой градостроительной документацией, на территории квартала №9А начато проектирование общеобразовательной школы на 1125 учащихся.

Комплексная застройка всех окружающих общественно-жилых микрорайонов и кварталов многоэтажной застройки завершена в конце 20-го века, в соответствии со старыми градостроительными нормативами, при которых был заложен повышенный уровень обеспеченности местами в детских дошкольных и общеобразовательных учреждениях (по сравнению с действующими нормативными документами).

2.1.2. В границах земельного участка ЗАО «НСД» площадью 53 802,14 кв.м находятся 2-х и 3-х этажные здания, подлежащие сносу по городской программе и за счёт средств ЗАО «Нижневартовскстройдеталь», а также подземные магистральные сети теплоснабжения, бытовой канализации и телефонной канализации существующей многоэтажной застройки квартала «Б».

В границах соседнего земельного участка, находящегося в частной собственности под кадастровым номером 86:11:0101013:34 площадью 2 034,33 кв.м находится огороженная и благоустроенная территория существующего 2-х этажного общественного здания с одноэтажными хозяйственными постройками по адресу: ул. Таёжная № 27.

## **2.2. Уточнение основных направлений градостроительного развития территории.**

В соответствии с выполненными предпроектными проработками градостроительного развития территории (8 вариантов схемы архитектурно-планировочной организации территории), учитывающими актуальные исходные данные и задание Заказчика, были уточнены основные градостроительные решения по развитию территории в границах проекта планировки.

Согласно Договору №1 о развитии застроенной территории города от 20.08.2020 г., в основу архитектурно-планировочной композиции проектируемой территории вошёл городской сквер с озеленённым пешеходным бульваром, размещённый в зоне озеленённых территорий общего пользования (РЗ 601) площадью 31 029,59 кв.м, который по кратчайшему пути соединяет существ-

вующий бульвар Рябиновый (расположенный между кварталами 9А и «Центральный») с пешеходными переходами на перекрёстке улиц Ленина и Чапаева.

В соответствии с перспективными планами администрации города Нижневартовска, продолжение этого пешеходного бульвара пройдёт по улице Чапаева, пересечёт улицу Мира и приведёт на площадь перед спортивно-оздоровительным комплексом «Олимпия».

На территории городского сквера, согласно предложениям УАиГ администрации города Нижневартовска, кроме системы прогулочных площадок и тротуаров (оборудованных скамейками и урнами), а также посадок деревьев и кустарников, предусмотрено размещение летних кафе, площадок для занятий спортом, скейтбордом, роликовых и беговых дорожек, зимнего катка, детских игровых площадок, площадки для выгула собак и открытых автостоянок.

**В соответствии с решениями генерального плана города, в границах проектируемого городского сквера (с размещением на его территории регулярной системы пешеходных тротуаров, дорожек и площадок различного назначения) предусмотрено проведение массовых городских мероприятий и гражданских обрядов.**

По согласованной с УАиГ «Схеме архитектурно-планировочной организации территории» в границах зоны многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101) площадью 24 806,88 кв.м предусмотрено размещение 10-13-17-этажного жилого дома из изделий 112 серии ЗАО «НСД» со встроенными и встроенно-пристроенными объектами обслуживания местного значения, а существующее общественное здание с хозяйственными постройками по ул. Таёжная № 27, расположенное в границах соседнего земельного участка, находящегося в частной собственности под кадастровым номером 86:11:0101013:34 площадью 2 034,33 кв.м, сохраняется без изменения архитектурно-планировочной композиции и системы канализования, но, в соответствии с техническими условиями по инженерному обеспечению, с изменением подключения этого объекта к сетям водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения.

### **3. ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **3.1. Планировочная структура и зонирование территории.**

В соответствии с согласованной с УАиГ «Схемой архитектурно-планировочной организации территории», в границах проекта планировки сформирована планировочная структура, состоящая из городского сквера с продолжением озеленённого пешеходного бульвара Рябинового и многоэтажной жилой застройки.

В состав проектируемой территории входят следующие территориальные зоны:

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

В зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101), согласно техническому заданию, размещается проектируемый 10-13-17-этажный жилой дом из изделий 112 серии со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания микрорайонного значения, проектируемая трансформаторная подстанция (БКТП 2х1000 кВА), открытые гостевые автостоянки и дворовые площадки.

В зоне озеленённых территорий общего пользования (РЗ 601), согласно техническому заданию, размещается проектируемый городской сквер с пешеходным бульваром, существующее 2-х этажное общественное здание и открытые неохраемые автостоянки.

Проектируемый баланс функционального зонирования проектируемой территории квартала «Б» представлен в табл.3.1.

Таблица 3.1

| № п/п | Наименование показателя                                 | Площадь (кв. м) | Процент к итогу |
|-------|---|-----------------|-----------------|
| 1     | 2   | 3               | 4               |
| 1     | Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101)     | 24 807          | 44,4            |
| 2     | Зона озеленённых территорий общего пользования (РЗ 601) | 31 029          | 55,6            |
| 3     | ВСЕГО:  | 55836           | 100             |

#### **3.2. Архитектурно-планировочные решения застройки территории.**

Графическая часть проекта планировки территории разработана на инженерно-топографическом плане М 1:1000, выполненном ООО «ПРИОБЪТИ-СИЗ-Н» в феврале 20121 года под шифром: 654/21 ИГДИ.ГЧ, система координат МСК-86 – 4 зона, система высот Балтийская.

Проектируемый жилой дом, размещённый в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101), в первую очередь, формирует пространство

для озеленённого бульвара и сквера общегородского значения и, только во вторую очередь, создаёт комфортную жилую среду для своих жителей.

10-13-17-этажный 11-секционный жилой дом №1 со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания замыкает перспективу существующего бульвара Рябинового, задаёт границы и направление продолжению этого бульвара, задаёт размер территории городского сквера, создаёт для него фон и формирует своё дворовое пространство, защищённое от транспортного шума, холодных зимних ветров и транзитного пешеходного движения. На замыкании бульвара Рябинового предусмотрено размещение двух 17-этажных блок-секций с поворотной вставкой под 135°. Прямой угол со стороны улицы Ленина образован 17-этажными блок-секциями, а для увязки с существующим 5-этажным жилым домом по улице Ленина № 38а предусмотрено понижение этажности до 10 этажей и отступ от вентиляционной шахты его подземной автостоянки не менее 15 м (согласно примечанию 4 к таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). Центральная часть проектируемого жилого дома принята 10-этажной, а для плавного перехода к 17-этажным акцентам предусмотрены 13-этажные блок-секции. С целью сокращения протяжённости пешеходных связей с озеленённым бульваром, остановочными пунктами общественного транспорта и предприятиями обслуживания, со стороны пешеходного бульвара предусмотрена арка с возможностью проезда пожарных машин шириной более 3,5 м и высотой более 4,5 м.

Проектируемый жилой дом размещён на участке в соответствии с требованиями правил землепользования и застройки на территории города Нижневартовска» для зоны застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101), а также с учётом обеспечения нормативной продолжительности инсоляции и естественной освещённости проектируемых квартир, квартир соседних существующих жилых домов и нормативной продолжительности инсоляции дворовых площадок. В блок-секциях с ориентацией основных входов на улицу Ленина предусмотрены сквозные проходы для сокращения расстояния доступа жильцов до дворовых площадок и автостоянок.

В соответствии с согласованной с УАиГ «Схемой архитектурно-планировочной организации территории», в угловой 17-этажной блок-секции, расположенной со стороны улицы Таёжной, предусмотрен встроенно-пристроенный детский сад на 36 мест, а на минимально возможном расстоянии от его фасада с входом, в соответствии с таблицей 1 МНГП (Решение Думы города Нижневартовска от 21.06.2019 № 509 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска") размещены озеленённые и огороженные игровые площадки на 4 группы по 9 детей.

В четырёх блок-секциях со стороны улицы Ленина предусмотрены встроенные и встроенно-пристроенные нежилые помещения для мелких предприятий обслуживания микрорайонного значения.

Нежилые помещения, встроенные в проектируемый жилой дом, предусмотрены для размещения предприятий общественного назначения, размещены со стороны улиц Ленина и Таёжной для обеспечения удобного подъезда,

загрузки и парковки автомобильного транспорта, а также для исключения въездов, загрузки и парковки на территорию жилого двора.

Согласно разделу 8 СП 4.13130.2013, во двор проектируемого жилого дома предусмотрено два въезда с примыкающих улиц Ленина и Таёжной, а вдоль всех фасадов предусмотрены проезды или тротуары с возможностью проезда шириной не менее 6 м на расстоянии от 5 до 10 м от стен для обеспечения проезда пожарной техники и доступа пожарных с автолестниц или автоподъёмников в любую квартиру.

Вдоль дворовых проездов предусмотрены открытые гостевые автостоянки, от которых, согласно примечанию 11 к таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, разрывы до дворовых площадок не устанавливаются.

В соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска и СП 42.13330.2016, в центральной части жилого двора размещены детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения и физкультурные площадки.

Для встроенных нежилых помещений со стороны улицы Ленина (за границами земельного участка жилого дома) предусмотрены места для парковки легковых автомобилей сотрудников и посетителей.

В соответствии с согласованной с УАиГ «Схемой архитектурно-планировочной организации территории» и согласно требованиям Местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска (на расстоянии — не менее 40 м от окон жилых и общественных помещений), размещена площадка для выгула собак площадью 500 кв.м.

Согласно Договору №1 о развитии застроенной территории города от 20.08.2020 г., с целью создания высокохудожественного образа проектируемого жилого дома, в дополнение к типовым элементам 112 серии в проекте предусмотрены индивидуальные кирпичные поворотные вставки, витражи из тонированного стекла, декоративные элементы чердака и многоцветная покраска фасадов.

### 3.3. Жилищный фонд и численность населения.

В результате принятого архитектурно-планировочного решения, в границах земельного участка ЗАО «НСД» (в границах зоны многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101) площадью 24 801,74 кв.м) определились следующие технико-экономические показатели:

1. Общая площадь квартир составляет **35 700** кв.м.
2. Общая площадь встроенных нежилых помещений — **2060** кв.м.
3. Согласно таблице 5.1 СП 42.13330.16, средняя жилищная обеспеченность принята равной — **30** кв.м/чел. (для "стандартного жилья").
4. Численность населения при этом составит:  
(35700 : 30) = **1190** человек.
5. Количество квартир, согласно типовым планировкам блок-секций 112 серии, составляет **589** штук.

### 3.4. Система культурно-бытового обслуживания населения.

В соответствии с Генеральным планом города Нижневартовска и Проектом планировки II очереди строительства города, жилой квартал «Б» входит в состав общественно-жилого микрорайона, образованного совместно с соседними жилыми кварталами: «Молодёжный», №9, №9А и «Центральный». Реконструкция жилой застройки этих соседних кварталов завершена в 2017 году.

Комплексная застройка всех окружающих общественно-жилых микрорайонов и кварталов многоэтажной застройки I и II очередей строительства города завершена в конце 20-го века, в соответствии со старыми градостроительными нормативами, при которых был заложен повышенный уровень (по сравнению с действующими нормами) обеспеченности местами в детских дошкольных и общеобразовательных учреждениях.

Кроме нормируемых объектов обслуживания городского, районного и местного уровней, построенных за счёт городского бюджета, вдоль прилегающих к проектируемой территории улиц в центральной части города (в непосредственной близости от проектируемой территории) образовалась сеть предприятий обслуживания частных коммерческих организаций: торговые центры «Каньон», «Славянский Двор», «Лукоморье», торгово-развлекательный комплекс «Космос», супермаркеты «СЛАВТЭК», «Магнит», «Пятёрочка», «Десятка», отделения банков, салоны красоты и т.д.

В 2018 году, в соответствии с утверждённой градостроительной документацией, на территории квартала №9А начато проектирование общеобразовательной школы на 1125 учащихся, которая совместно с реконструируемой школой №26 в квартале №9А обеспечит нормативное количество мест для учащихся всего микрорайона, в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Нижневартовска.

В соответствии с согласованной с УАиГ «Схемой архитектурно-планировочной организации территории», в угловой 17-этажной блок-секции, расположенной со стороны улицы Таёжной, предусмотрен встроенно-пристроенный детский сад на 36 мест, а вдоль улицы Ленина предусмотрены встроенные и встроенно-пристроенные нежилые помещения суммарной общей площадью **2060** кв.м для реально востребованных предприятий обслуживания частных коммерческих организаций.

Расчет учреждений обслуживания повседневного пользования для населения проектируемого жилого дома №1 численностью **1190** человек выполнен в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями № 1, 2)", представлен в таблице 3.2.

Таблица 3.2

| № п.п. | Наименование учреждений                            | Единица измер.   | Норма на 1000 чел.  | Требуется | По проекту |
|--------|--|------------------|---|-----------|------------|
| 1      | Аптеки   | объектов         | 1 с радиусом<br>обсл. 300 м                               | 1         | 1          |
| 2      | Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | м2 общ. площади  | 80  | 95        | 100        |
| 3      | Универсальные библиотеки                           | объектов         | 1 с радиусом<br>обсл. 500 м                               | 1         | 1          |
| 4      | Магазины продовольственных товаров                 | м2 торг. площади | 70  | 83        | 90         |
| 5      | Магазины непродовольственных товаров               | м2 торг. площади | 30  | 36        | 40         |
| 6      | Предприятия общественного питания                  | мест             | 8   | 10        | 10         |
| 7      | Предприятия бытового обслуживания населения        | рабочих мест     | 2   | 3         | 3          |
| 8      | Отделения банков                                   | опер. место      | 1 на 2 - 3<br>тыс. чел.                                   | 1         | 1          |
| 9      | Отделения связи                                    | объектов         | 1 на 9<br>тыс. чел.                                       | 1         | 1          |
| 10     | Жилищно-эксплуатационные организации               | объектов         | 1 на микро-<br>район с на-<br>селением до<br>20 тыс. чел. | 1         | 1          |

### 3.5. Система озеленения и рекреации.

В настоящее время, в границах проектируемой зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) имеются посадки берёз высотой до 6 м, а участок напротив улицы Чапаева покрыт ивовым кустарником высотой до 5 м.

В связи со сносом старых деревянных жилых домов, строительством нового регулярного городского сквера с бульваром, 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), эту существующую растительность полностью сохранить для озеленения проектируемого благоустройства не представляется возможным.

С целью максимального сохранения существующей растительности проектируемый жилой дом №1 размещён, преимущественно, на свободной от деревьев территории (под площадь застройки дома попадают менее 7% существующих деревьев), а основная площадь существующих зелёных массивов попадает на территорию проектируемого городского сквера.

На последующих 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 встроенно-пристроенного детского сада на 36 мест.

Площадь озеленения в границах земельного участка ЗАО «НСД» составляет 25100 кв.м.

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

## **4. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ**

### **4.1. Существующее состояние улично-дорожной сети и транспортного обслуживания.**

Земельный участок проектируемого объекта расположен в центральной части города Нижневартовска на пересечении двух основных магистральных улиц общегородского значения — Ленина и Чапаева.

Строительство улиц, окружающих квартал «Б» (Ленина, Чапаева, Таёжная и Мусы Джалиля) завершено в конце 20-го века и по своим техническим характеристикам они соответствуют действующим нормативным требованиям.

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

### **4.2. Формирование улично-дорожной сети и организация движения транспорта.**

В данном проекте планировки предусмотрено строительство внутриквартальных проездов и открытых автостоянок в границах земельного участка ЗАО «НСД», а также организация парковочных мест для нежилых помещений на территории примыкающих улиц Ленина и Чапаева.

Проектируемые проезды, обеспечивают въезды на территорию отведённого земельного участка со всех прилегающих улиц общегородского значения (Ленина и Чапаева) и местного значения (Таёжной).

Проектируемая внутриквартальная транспортная сеть состоит из двухполосных проездов шириной не менее 6,0 м, 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.

Характеристика проектной сети внутриквартальных проездов.

Таблица 4.1

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Количество |
|-------|-------------------------|-------------------|------------|
| 1     | Протяженность проездов  | п.м               | 810        |
| 2     | Ширина проездов         | м                 | 6 - 8      |
| 3     | Площадь проездов        | кв.м              | 5620       |
| 4     | Площадь автостоянок     | кв.м              | 5700       |

### 4.3. Система общественного пассажирского транспорта.

Транспортное обслуживание планируемой территории предусматривается с использованием общественного и личного транспорта.

В качестве общественного транспорта предусматривается использование автобусных маршрутов и маршрутных такси.

Согласно Генеральному плану г. Нижневартовска (с изменениями от 24.12.2019 № 563), для обслуживания проектируемой территории общественно-пассажирским транспортом используются следующие улицы общегородского значения — Ленина и Чапаева.

Остановочные пункты размещены по линиям движения общественного транспорта и оборудованы остановочными карманами и павильонами. Существующая схема размещения остановок, согласно пункту 11.24 СП 42 обеспечивает нормативную дальность пешеходных подходов до объектов общественной и жилой застройки (не более 400 м для климатического подрайона ID), а также удобный доступ к объектам массового посещения и пешеходным переходам.

Движение личного транспорта осуществляется по всем элементам уличной сети, а также внутриквартальным проездам.

### 4.4. Хранение индивидуального транспорта.

Согласно п. 11.31 СП 42.13330.2016 (таблица 11.8), а также п. 3.1.1.1 Договора №1 о развитии застроенной территории города от 20.08.2020 года, требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей для жилых домов с квартирами эконом-класса следует принимать из расчёта не менее 1,2 машино-места на одну квартиру. Максимальное отклонение от этой нормы не должно превышать плюс-минус 30%.

Согласно разделу 3.3 данной пояснительной записки, количество квартир проектируемой жилой застройки составляет 589 штук.

При этом, общая расчётная вместимость автостоянок для жилого дома №1 должна составлять не менее:

$$(589 \times 1,2 \times 0,7) = 495 \text{ машино-мест.}$$

В пункте 5 раздела III Решения Думы города Нижневартовска от 21.06.2019 № 509 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска» (МНГП) по обеспечению местами парковки указаны следующие требования:

- суммарное количество мест парковки, хранения автомобилей на территории города Нижневартовска должно составлять 100% от потребности в соответствии с текущим уровнем обеспеченности населения легковыми автомобилями – не менее 429 автомобилей на 1000 жителей;

- общее число мест парковки автомобилей включает места парковки общего пользования, предназначенные для обеспечения потребности объектов общественного назначения;

- закрытые и открытые парковки в границах земельных участков объектов многоэтажной жилой застройки необходимо предусматривать с учетом обеспеченности не менее 50% от потребности;

- для жилой застройки обеспечение необходимым количеством мест хранения необходимо предусматривать в границах пешеходной доступности – 10 минут (580 м).

Согласно разделу 3.3 данной пояснительной записки, численность населения жилого дома №1 составляет 1190 человек.

При этом, минимальная расчётная вместимость автостоянок для жилого дома №1 в границах его земельного участка должна составлять не менее:

$$(429 : 1000 \times 1190 \times 0,5) = \mathbf{256} \text{ машино-мест.}$$

Встроенно-пристроенный детский сад на 36 мест (общей площадью 800 кв.м) рассчитан на обслуживание жителей проектируемого жилого дома №1, поэтому дополнительные парковочные места для него не требуются, а для встроенных и встроенно-пристроенных нежилых помещений, расположенных со стороны улицы Ленина, суммарной общей площадью  $(2060 - 800) = \mathbf{1260}$  кв.м (для реально востребованных предприятий обслуживания частных коммерческих организаций), в соответствии с таблицей 16 МНПП, требуются дополнительные открытые парковочные места.

Расчёт вместимости парковочных мест для учреждений и предприятий обслуживания выполнен в соответствии с таблицей 16 Местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска и приведён в таблице 4.2.

Таблица 4.2

| № п/п                         | Наименование учреждений и предприятий                                   | Норма расчёта (мест)   | Требуемое количество машино-мест |
|-------------------------------|---|------------------------|----------------------------------|
| <b>Встроенные в жилой дом</b> |   |                        |                                  |
| 3                             | Нежилые помещения (офисы) на 1260 м2 общей площади (на 80 рабочих мест) | 30 на 100 рабочих мест | 24                               |

При этом, требуемое количество парковочных мест для проектируемого объекта должно составлять не менее:  $(495 + 24) = \mathbf{519}$  машино-мест.

Для обеспечения требуемого количества парковочных мест в границах проектируемой территории предусмотрены открытые автостоянки общей вместимостью **456** машино-мест.

1-й тип — открытые гостевые автостоянки для хранения легковых автомобилей суммарной вместимостью **260** машино-мест, размещённые в границах земельного участка жилого дома №1, что на 4 машино-места превышает минимальную расчётную вместимость (**256** машино-мест).

2-й тип — открытые парковочные места для легковых автомобилей суммарной вместимостью **196** машино-мест, размещённые на соседних терри-

ториях проектируемого городского сквера и примыкающих улиц Ленина и Чапаева.

При этом, компенсация недостатка парковочных мест для жилого дома №1, в количестве:  $(519 - 456) = 63$  машино-места, в соответствии с пунктом 5 раздела III МНГП, предусмотрена (в границах пешеходной доступности – 10 минут (или 580 м)) за счёт существующей многоэтажной автостоянки на **300** машино-мест, расположенной на территории соседнего квартала «Центральный» на расстоянии менее 350 м от наиболее удалённого входа в жилой дом №1.

Размеры парковочных мест, в соответствии с положениями Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, для легковых автомобилей без учёта проездов приняты: 2,5 х 5 м (для легковых автомобилей инвалидов, согласно СП 59.13330.2012 — 3,6 х 6 м).

#### **4.5. Организация пешеходного движения и мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.**

В границах красных линий окружающих проектируемую территорию улиц общегородского и местного значения, существуют транзитные тротуары шириной не менее 3 м.

В дополнение к этим тротуарам вдоль уличных фасадов жилого дома №1 со стороны встроенных объектов обслуживания предусмотрено уширение этих тротуаров до суммарной ширины — не менее 6 м для обеспечения проезда пожарных машин и доступа жителей микрорайона к объектам обслуживания.

В центральной части проектируемой территории предусмотрен прогулочный бульвар без пересечений с внутриквартальными проездами, с двумя тротуарами шириной не менее 4 м и озеленённой разделительной полосой шириной 4,5 м между ними. Бульвар обеспечивает пешеходные связи с объектами обслуживания, объединяется с прогулочными дорожками и площадками озеленённого сквера и организует транзитное движение пешеходов с существующего бульвара Рябинового за границами дворовых территорий.

Тротуары шириной 4,2 - 6 м могут использоваться для проезда пожарной техники к пожарным гидрантам, а также для доступа пожарных с автолестницы или автоподъёмника в любую квартиру проектируемого жилого дома, в соответствии с требованиями раздела 8 СП 4.13130.2013.

Вдоль проектируемых внутриквартальных проездов со стороны входов в жилой дом предусмотрены тротуары шириной 1,5 м для разделения движения транспорта и пешеходов.

Запроектированные тротуары формируют цельную систему пешеходных связей проектируемой территории, позволяющую пешеходам передвигаться в любом направлении обособленно от транспортного движения.

Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения." и ст. 15 ФЗ-181 "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации", к объектам жилого назначения и объектам обслуживания, размещенным в отдельностоящих зданиях и встроенных в здания жилого и общественного назначения, предусматривается доступ инвалидов и маломобильных групп населения.

В данном проекте предусмотрено обеспечение беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения по территории с доступом к местам общего пользования, зонам отдыха, остановочным пунктам пассажирского транспорта, входным узлам объектов проживания и социально-культурного обслуживания населения. Пути движения должны проходить по тротуарам и пандусам с твердым покрытием. Должно обеспечиваться соблюдение нормативных требований по ширине путей передвижения, уклонам и дорожным покрытиям в соответствии с требованиями СП 59.13330.2016.

Согласно СП 59.13330.2016 и ст. 15 ФЗ-181, на последующих стадиях проектирования, для парковки автотранспорта инвалидов перед входами в жилые дома и объекты общественного назначения необходимо предусматривать открытые автостоянки обычных размеров (2,5 х 5 м) и расширенных (3,6 х 6 м), оборудованные соответствующей разметкой и дорожными знаками, в количестве — не менее 10% от расчётного.

Для автомашин инвалидов следует резервировать места, примыкающие к выходам со стоянок, либо максимально приближенные ко входам в здания. Расстояние от парковочных мест автотранспорта инвалидов до входов в жилые здания не должно превышать 100 м, а до входов в общественные здания - 50 м.

## **5. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ ОТ ОПАСНЫХ ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЦЕССОВ**

### **5.1. Инженерная подготовка территории.**

При разработке решений по инженерной подготовке и защите территории от опасных геологических процессов использованы материалы отчета по инженерно-геологическим изысканиям, выполненного ООО «ПРИОБЪТИСИЗ-Н» в марте 2021 года под шифром: 654/21 ИГИ.

Согласно заключениям по инженерно-геологическим изысканиям, в границах проектируемой территории не требуется дополнительных мероприятий по инженерной подготовке территории, кроме вертикальной планировки территории для организации поверхностного водоотвода.

### **5.2. Мероприятия, предусмотренные в проекте.**

Для приведения площадки в состояние, допускающее строительство, инженерной подготовкой предусматриваются следующие мероприятия:

- 1) Организация поверхностного стока методами вертикальной планировки (насыпь минерального грунта с уплотнением ( $K=1,25$ ) — 37660 куб.м).
- 2) Понижение и поддержание проектного уровня грунтовых вод закрытой системой постоянных горизонтальных дренажей вдоль магистральных сетей.

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

### **5.3. Организация рельефа и отведение поверхностных стоков.**

Решения по организации рельефа представлены на «Схеме вертикальной планировки территории».

Вертикальная планировка проектируемой территории выполнена с учётом поверхностного водоотвода и предусматривает высотное решение внутриквартальных проездов проектируемого 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 №1.

Сброс воды с проектируемых проездов и тротуаров предусмотрен на существующие проезжие части прилегающих улиц Ленина, Чапаева и Таёжной, далее — в существующую ливневую канализацию этих улиц.

Эти решения приняты с учётом 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.

Поперечные профили проектируемых проездов приняты односкатные, с 2% поперечным уклоном, покрытие проезжих частей – асфальтобетонное с формированием лотков водостока вдоль бетонных бордюров.

Тротуары – в одной плоскости с газонами, односкатные с поперечным уклоном 1-2% в сторону проезжих частей улиц и проездов.

Во избежание перемещения большого объема земляных масс продольные уклоны по проездам и тротуарам приняты минимальные — 0,5%.

#### **5.4. Ливневая канализация.**

В настоящее время, все улицы, окружающие проектируемую 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.

С целью экономии затрат на строительство и эксплуатацию закрытой ливневой канализации, а также обеспечения бесперебойного отвода дождевых и талых вод с проектируемой территории предусмотрен поверхностный водоотвод по лоткам проектируемых внутриквартальных проездов и тротуаров со сбросом воды на проезжие части прилегающих улиц Ленина, Чапаева и Таёжной, далее, в существующую закрытую ливневую канализацию улиц Ленина, Чапаева и Таёжной.

Принятое в данном проекте решение соответствует техническим условиям МБУ «Управление по дорожному хозяйству и благоустройству города Нижневартовска» №101-ИСХ-1613 от 10.11.2020 г. на подключение проектируемого объекта капитального строительства к сетям ливневой канализации.

## 6. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

С целью обеспечения реального строительства и ускорения последующих этапов проектирования на Схеме размещения инженерных сетей по данному проекту планировки территории дополнительно показаны внутриквартальные инженерные сети с подключением каждого объекта.

### 6.1. Водоснабжение и канализация.

Данный раздел ПП выполнен на основании технического задания ЗАО «НСД», писем МУП «Горводоканал» г. Нижневартовска №14-09-11 от 12.02.2018г. и ООО «НКС» №0283 от 16.11.2020г. и согласно действующим нормам СП 31.13330.2012 (СНиП 2.04.02-84\*), СП 32.13330.2018 (СНиП 2.04.03-85), СП 30.13330.2016 (СНиП 2.04.01-85\*), СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.01-89\*), СП 18.13330.2011 (СНиП II-89-80\*), СП 118.13330.2012, федеральный закон №123-ФЗ, СП 8.13130.2020, СП 10.13130.2020.

На территории восточной части квартала «Б» планируется возведение жилого здания с встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, оборудованными централизованными системами водоснабжения и водоотведения.

Нормы водопотребления и водоотведения, в соответствии с примечанием 3 к таблице 1 СП 31.13330.2012 (изменения №1-5), приняты согласно приложению №1 Приказа №12-нп Департамента жилищно-коммунального комплекса и энергетики Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25.12.2017 г. «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ НОРМАТИВОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ И НОРМАТИВОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В ЦЕЛЯХ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПО ХОЛОДНОМУ И ГОРЯЧЕМУ ВОДОСНАБЖЕНИЮ И ВОДООТВЕДЕНИЮ НА ТЕРРИТОРИИ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ».

В таблице №1 приведено расчетное число жителей по проектируемому объекту, в соответствии со степенью благоустройства.

Таблица №1

| Наименование микрорайона или квартала | Число жителей, проживающих в многоквартирных жилых домах высотой не более 10 этажей, с централизованным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, оборудованных унитазами, раковинами, мойками, ваннами длиной 1500 - 1700 мм с душем, с водопотреблением и водоотведением 243 л/сут на одного жителя (п.2, приложение 1 Приказ №12-нп) | Число жителей, проживающих в многоквартирных жилых домах высотой 11 этажей и выше, с централизованным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, оборудованных унитазами, раковинами, мойками, ваннами длиной 1500 - 1700 мм с душем, с водопотреблением и водоотведением 284 л/сут на одного жителя (п.4, приложение 1 Приказ №12-нп) |
|---------------------------------------|--|--|
| 1                                     | 2  | 3  |
| Квартал «Б» (ЖД №1)                   | 282  | 908  |
| Итого:                                | 1190   |  |

Водоснабжение.

Расчетные расходы определены согласно региональным нормам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (приказ №12-нп) и сведены в таблицу №2.

Таблица №2

|  |   | Жилые дома до 10 этажей | Жилые дома выше 11 этажей | Всего на расчетный срок |
|--|---|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1  |   | 2                       | 3                         | 4                       |
| Территория перспективной жилой застройки восточной части квартала "Б" с внутренним водопроводом и канализацией с централизованным горячим водоснабжением | Число жителей в данной застройке $N_{ж}$ , чел  | 282                     | 908                       | 1190                    |
|  | Принятая норма водопотребления $q_{ж}$ , л/сут (Приложение 1 Приказ №12-нп)   | 243                     | 284                       | 274                     |
|  | Расчетный (средний за год) суточный расход воды $Q_{сут.м}$ (формула 1 СП 31.13330.2012) с коэффициентом неучтенных расходов 15% (прим.2 табл.1 СП 31.13330.2012), м <sup>3</sup> /сут  | 79                      | 297                       | 376                     |
|  | Коэффициенты суточной неравномерности (п. 5.2):   |                         |                           |                         |
|  | $K_{сут.маx}$ -   | 1.2                     | 1.2                       | 1.2                     |
|  | $K_{сут.мин}$ -   | 0.8                     | 0.8                       | 0.8                     |
|  | Расчетный расход в сутки наибольшего водопотребления $Q_{сут.маx}$ (формула 2), м <sup>3</sup> /сут   | 94.8                    | 356.4                     | 451.2                   |
|  | Расчетный расход в сутки наименьшего водопотребления $Q_{сут.мин}$ (формула 2), м <sup>3</sup> /сут   | 63.2                    | 237.6                     | 300.8                   |
|  | Норма воды на полив территории (прим.1, табл.3), л/сут на человека  | 60                      | 60                        | 60                      |
|  | Расход воды на полив территории, м <sup>3</sup> /сут  | 16.92                   | 54.48                     | 71.4                    |
|  | Расчетная поливная площадь усадеб, м <sup>2</sup>   | -                       | -                         | -                       |
|  | Расчетный расход воды на полив усадеб при норме 4 л/сут/м <sup>2</sup>  | -                       | -                         | -                       |
|  | Суммарный расчетный расход в сутки наибольшего водопотребления $\Sigma Q_{сут.маx}$ с учетом поливочного расхода, м <sup>3</sup> /сут   | 111.72                  | 410.88                    | 522.6                   |
|  | Коэффициент $\alpha_{маx}$  | 1.2                     | 1.2                       | 1.2                     |
|  | Коэффициент $\beta_{маx}$ (таблица 2)   | 3.09                    | 2.0736                    | 1.924                   |
|  | Коэффициент максимальной часовой неравномерности $K_{час.маx} = \alpha_{маx} \times \beta_{маx}$ (формула 4)  | 3.708                   | 2.48832                   | 2.3088                  |
|  | Расчетный максимальный общий часовой расход воды на час максимального водопотребления с 12 <sup>00</sup> до 13 <sup>00</sup> часов, м <sup>3</sup> /час. <b>В этот период полива нет.</b> В период выполнения поливных работ суммарный расход на хозяйственно-питьевые нужды и полив меньше приведенного. | 14.6466                 | 36.9516                   | 43.4054                 |
| Расчетный максимальный часовой расход горячей воды, м <sup>3</sup> /час  |   |                         | 17.180                    |                         |
| Количество тепла на нужды ГВС зданий, Гкал/час   |   |                         | 1.11271                   |                         |

Нормами водопотребления, согласно примечанию 1 к таблице 1 СП 31.13330.2012 (с изменениями № 1-5), учтены расходы на хозяйственно-питьевые нужды жилых и общественных зданий застраиваемой территории. Неучтенные расходы приняты дополнительно в размере 15% к расчетным суточным расходам. Расход воды на механизированную поливку усовершенствованных покрытий проездов и площадей, на поливку вручную усовершенствованных покрытий тротуаров и проездов, на полив городских зеленых насаждений учтен в количестве 60 л/сут на одного жителя (прим. 1 табл. 3).

На территории восточной части квартала «Б» планируется возведение жилого многосекционного здания из десяти-, тринадцати-, семнадцатиэтажных блок-секций из изделий 112 серии с встроенно-пристроенными объектами общественного назначения. Приготовление горячей воды планируется в водоподогревателях, располагаемых в помещении ИТП проектируемого здания. Потребный напор на нужды холодного, горячего водоснабжения зданий существующих малоэтажных жилых и зданий общественного назначения обеспечивается гарантированным напором в сети. Гарантированный напор в сети холодного водоснабжения составляет 40 м в ст. Потребный напор на нужды холодного, горячего и противопожарного водоснабжения для проектируемого жилого многоэтажного здания обеспечивается повысительными насосными установками. Для учета общего расхода холодной воды на нужды холодного и горячего водоснабжения в проектируемом здании предусматривается установка коммерческих водомерных узлов с электромагнитными расходомерами на вводе водопроводных труб в здание.

Согласно заданию на проектирование предусматривается обеспечение жителей кварталов централизованными системами хозяйственно-противопожарного водоснабжения и водоотведения, системами горячего водоснабжения от ИТП. Система водоснабжения проектируется объединенной хозяйственно-противопожарного назначения. Согласно п.7.4 СП31.13330.2012 система ... хозяйственно-питьевого ... водоснабжения, обслуживающая населенный пункт с числом жителей свыше 50 тыс. человек, по обеспеченности подачи воды относится к I категории.

Для рассматриваемого участка проектируемой застройки для расчета кольцевого участка внутриквартальной водопроводной сети расчетное количество одновременных пожаров определяется в соответствии с п. 5.1 и таблицей 1 СП8.13130-2020 и составляет 1 пожар.

Расходы воды на наружное и внутреннее пожаротушение проектируемых объектов определены по СП8.13130.2020, СП10.13130.2020. Объектом с наибольшими потребными расходами воды на противопожарные нужды являются жилой дом №1. Потребный расход воды на наружное пожаротушение - 25 л/с. Потребный расход воды на внутреннее водяное неавтоматическое пожаротушение – 5,2 л/с (2 струи по 2,6 л/с).

Наружное пожаротушение проектируемого здания предусматривается от пожарных гидрантов располагаемых в камерах на существующих магистральных, существующих и проектируемых внутриквартальных кольцевых водопроводных сетях хозяйственно-противопожарного назначения. Для визуального определения мест расположения пожарных гидрантов у камер предусматривается размещение указателей плоских со светоотражающим покрытием. Гидранты располагаются не более 2,5 м от края проезжей части (абзац п.8.8 СП 8.13130.2020), где невозможно выполнить данный норматив предусматриваются площадки для подъезда автомобилей. Места размещения гидрантов определяются из условия пожаротушения каждой точки здания не менее чем от двух гидрантов с учетом прокладки рукавных линий длиной не более 200 м по дорогам с твердым покрытием (п.8.9 СП 8.13130.2009).

Подключение проектируемых систем водоснабжений зданий предусматривается от проектируемой внутриквартальной кольцевой и существующей магистральной водопроводной сети. Так как новый объект возводится на застроенной территории, то предусматривается переключение некоторых существующих объектов к наружным существующим сетям по новым техническим условиям.

Водопроводные сети, прокладываемые самостоятельно в земле, проектируются из полиэтиленовых напорных труб питьевых по ГОСТ 18599-2001\* ПЭ 100 SDR13,6 S6,3. Места ввода водопровода в здания решены без учета очередности этапов строительства. На последующих этапах проектирования возможны уточнения. Расчетный диаметр труб вводов и внутриквартальных сетей, с учетом пропуска расхода воды на противопожарные нужды, составил Ø110-160 мм. Количество вводов определено в соответствии с п.5.4.3 СП 30.13330.2016. Тип основания под трубы, состав и способ обратной засыпки будет определен на последующих проектных стадиях. Ориентировочная глубина заложения трубопроводов от поверхности земли до верха труб принята 3,0 м и уточняется по данным инженерно-геологических изысканий на последующих стадиях проектирования.

Проекты водопроводных камер разрабатываются индивидуально из сборных ж/б элементов, выпускаемых местной строительной промышленностью. Ввиду высокого уровня стояния грунтовых вод выполняется гидроизоляция днища и стенок рабочей части камер на всю глубину.

Проход труб под дорогами и коммуникациями выполняется в футлярах из труб стальных электросварных по ГОСТ10705-80. Предусматривается наружная антикоррозионная гидроизоляция футляров усиленного типа ленточной полимерно-битумной конструкции (ГОСТ 9.602-2016 гл.7 таблица 2). На концах футляров предусматривается устройство защитных сальников.

Канализация.

Проектом предусмотрено самотечное канализование существующих и проектируемых зданий в существующую наружную централизованную сеть хозяйственно-бытовой канализации города.

Расчетные расходы определены согласно региональным нормам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (приказ №12-нп) без учета расходов на полив и приведены в таблице №3.

Таблица №3

|   |   | Жилые здания до 10 этажей | Жилые здания 11 этажей и выше | На расчетный период окончания строительства |
|---|---|---------------------------|-------------------------------|---|
| 1   |   | 2                         | 3                             | 5   |
| Территория перспективной жилой застройки восточной части квартала Б с внутренним водопроводом и канализацией, с централизованным горячим водоснабжением | Число жителей в данной застройке $N_{ж}$ , чел  | 282                       | 908                           | 1190  |
|   | Принятая норма водоотведения $q_{ж}$ , л/сут (Приложение 1 Приказ №12-нп)   | 243                       | 284                           | 274   |
|   | Расчетный (средний за год) суточный расход воды $Q_{сут.м}$ (формула 1 СНиП 31.13330.2012) с коэффициентом неучтенных расходов 15% (п. 5.1.5 СП 32.13330.2018), м <sup>3</sup> /сут | 79                        | 297                           | 376   |
|   | Коэффициенты суточной неравномерности (п. 5.2 СП 31.13330.2012)   |                           |                               |   |
|   | $K_{сут.маx}$ -   | 1.2                       | 1.2                           | 1.2   |
|   | $K_{сут.миn}$ -   | 0.8                       | 0.8                           | 0.8   |
|   | Расчетный расход сточной воды в сутки наибольшего водопотребления $Q_{сут.маx}$ (п.5.1.6 СП 32.13330.2018, п.5.2 СП 31.13330.2012), м3/сут  | 94.8                      | 356.4                         | 451.2                                       |
| Расчетный расход сточной воды в сутки наименьшего водопотребления $Q_{сут.миn}$ (п.5.1.6 СП 32.13330.2018, п.5.2 СП 31.13330.2012), м3/сут              | 63.2  | 237.6                     | 300.8                         |   |

На территории восточной части квартала «Б» восточной части планируется возведение жилого многосекционного здания из десяти-, тринадцати-, семнадцатиэтажных блок-секций из изделий 112 серии с встроенно-пристроенными объектами общественного назначения. Здание оснащается внутренними системами санитарно-бытовой канализации и водостока. Отвод дождевой воды с кровли зданий предусматривается на прилегающую территорию. Далее по рельефу вода отводится на магистральные улицы и затем поступает в закрытую систему существующей ливневой канализации.

Канализование проектируемого объекта предусматривается по проектируемым самотечным внутриквартальным сетям в существующую канализационную сеть диаметром 800 мм по улице Чапаева. Также предусмотрен вынос существующей канализации диаметром 250 мм из под пятна застройки с переключением к существующей сети диаметром 250 мм по улице Таежная.

Канализационные внутриквартальные сети проектируются из труб чугунных с шаровидным графитом диаметром 150 - 200 мм по ТУ1461-063-90910065-2013. Тип основания под трубы будет определен на последующих проектных стадиях.

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

Колодцы на наружной самотечной сети выполняются в соответствии с ТПР 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.

Проход труб под дорогами и коммуникациями выполняется в футлярах из труб стальных электросварных по ГОСТ10705-80. Предусматривается наружная антикоррозионная гидроизоляция футляров усиленного типа ленточной полимерно-битумной конструкции (ГОСТ 9.602-2016 гл.7 таблица 2). На концах футляров предусматривается устройство защитных сальников.

## 6.2. Теплоснабжение.

Настоящий раздел ПП выполнен на основании ТУ № И-УТС\_НВ-2020-2391 от 19.11.2020г. филиала АО «Горэлектросеть» Управления Теплоснабжения г. Нижневартовск.

Климатические данные:

Расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления — минус 43°C.

Средняя температура наружного воздуха за отопительный период — минус 9,9°C.

Продолжительность отопительного периода — 257 суток.

На территории данного проекта предусмотрено строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома и сохранение существующего общественного здания.

Проектом предусматривается система централизованного теплоснабжения.

Основным источником теплоснабжения застройки квартала «Б», согласно актуализированной схеме теплоснабжения г. Нижневартовска на период до 2033г., является перспективная котельная №3А.

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

Теплоснабжение объектов строительства квартала «Б» решается от существующих магистральных тепловых сетей 2Ø400 с подключением у неподвижной опоры Н-20-2 со строительством новой камеры по ул. Ленина (жилой дом №1) и от существующих тепловых сетей 2Ø150 с подключением в тепловой камере УТ-12-97 по ул. Таежная (административное здание №27).

Система теплоснабжения принята закрытая.

В каждое здание запроектировано по одному вводу с оборудованием коммерческих узлов учета тепла в каждом ИТП.

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.

### Определение тепловых нагрузок.

Расчетные часовые расходы тепла на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения определены по аналогам с ранее выпущенными проектами и сведены в таблицу тепловых нагрузок.

Суммарная тепловая нагрузка на квартал «Б» составляет:

$$Q_{0+B} = 2,19653 \text{ Гкал/час}; \quad Q_{Г.В.} = 1,11271 \text{ Гкал/час}$$

Прокладка тепловых сетей.

Прокладка теплосетей принята подземная бесканальная в изоляции из пенополиуретана в полиэтиленовой гидрозащитной трубе-оболочке по ГОСТ30732-2006 с проводниками индикаторов системы ОДК в заводском исполнении.

На участках теплотрассы при пересечении проезжей части автодорог трубопроводы теплосети прокладываются в футлярах из стальных электросварных труб.

Тепловые удлинения трубопроводов воспринимаются сильфонными компенсаторами типа СКУ.ТГИ.С. Для монтажа тепловых сетей используются стальные бесшовные горячедеформированные трубы по ТУ 14-3-1128-82, материал труб сталь 09Г2С, соответствующие требованиям "Правил устройства и безопасной эксплуатации трубопроводов пара и горячей воды".

Протяженность вновь проектируемых тепловых сетей:  
L = 71,0 м. (34,0 м — 2Ø 200 мм и 37,0 м — 2Ø 50 мм).

Таблица тепловых нагрузок.

Таблица №1

| № на Схе-ме   | Наименование  | Этаж-ность | Расход тепла в ккал/час |              |              | Примеч |
|---|---|------------|-------------------------|--------------|--------------|--------|
|   |   |            | на отопление            | на вентиляц. | на гор. вод. |        |
| 1   | 2   | 3          | 4                       | 5            | 6            | 7      |
| 1   | 11-секц. жилой дом из изд. серии 112 со встроенно-пристроенными нежилыми помещен. (в БС1,2,3,4) | 10,13, 17  | 2 107 590               | 88 940       | 1 112 710    |        |
| -   | Общественное здание Ул. Таёжная, 27   | 2          | 117 000                 | -            | -            |        |
| Итого:  |   |            | 2 224 590               | 88 940       | 1 112 710    |        |
| <p>Суммарные расходы тепла на квартал «Б» составляют:</p> <p><math>Q_o=2.10759</math> Гкал/час (2.45113 мВт)<br/> <math>Q_v=0.08894</math> Гкал/час (0.10344 мВт)<br/> <math>Q_{гв}=1.11271</math> Гкал/час (1.29408 мВт)</p> <p>Итого: <math>Q_o+v+гв= 3.30924</math> Гкал/час (3.84865 мВт)</p> |   |            |                         |              |              |        |

### 6.3. Электроснабжение.

Настоящий раздел данного проекта выполнен в соответствии с требованиями ПУЭ, РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».

Разделом предусмотрено определение схемы электроснабжения территории развития квартала «Б» на напряжении 10 и 0,4кВ с ориентировочной расстановкой блочных трансформаторных подстанций 10/0,4кВ.

В соответствии с:

1. ТУ №22-05-626 от 25.11.2020г, выданными АО «Горэлектросеть»
2. Письма о согласовании схемы застройки квартала «Б» № И-НГ-2020-2033 АО «Горэлектросеть»:

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

Точки присоединения проектируемых объектов квартала «Б» на напряжении 10кВ:

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

Максимальная мощность энергопринимающих устройств заявителя составляет **1132,0** кВт.

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 выполняется при проектировании жилого дома.

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

В соответствии с письмом №И-НГ-2020-2033 АО «Горэлектросеть»: электроосвещение и киоски парковой зоны подключатся 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.

### Определение электрических нагрузок.

Потребителем электроэнергии квартала «Б» является жилой дом №1 со встроенными нежилыми помещениями, существующее здание по улице Таежная, 27 и киоски в парковой зоне.

Расчет нагрузок по кварталу выполнен согласно СП 256.1325800.2016 и РД 34.20.185-95.

В жилом доме предусмотрено электропищеприготовление.

К потребителям I категории: по степени обеспечения надежности электроснабжения относятся: насосные пожаротушения, системы подпора воздуха, дымоудаления, пожарная сигнализация и оповещение о пожаре, лифты, аварийное освещение, ИТП.

Остальные токоприемники жилого дома и существующее здание по улице Таежная, 27 относятся к потребителям II и III категории. Для потребителей I категории предусмотрено автоматическое включение резерва (АВР) на ВРУ у потребителя.

### Расчет электрических нагрузок квартала «Б».

| №№ п/п   | Наименование потребителей.              | Рр на вводе, кВт | Кол-во. | Км Кс    | Рр на шинах, кВт | Примечание.          |
|--|---|------------------|---------|----------|------------------|----------------------|
| <b>Расчет электрических нагрузок квартала «Б» на шинах БКТП.</b> |   |                  |         |          |                  |                      |
|  | <b>2БКТП (2x1250кВА)</b>                |                  |         |          |                  |                      |
| 1  | <b>Жд №1</b>                            |                  |         |          |                  |                      |
|  | Квартиры с площадью < 90 м <sup>2</sup> | 1,2322           | 589     |          | 725,8            |                      |
|  | Лифты до 12эт.                          | 10               | 4       | 0,42x0,9 | 15,1             |                      |
|  | Лифты выше 12эт.                        | 10               | 14      | 0,52x0,9 | 65,5             |                      |
|  | ИТП, насосные                           |                  |         |          | 20,0             |                      |
|  | ОПС, аварийное освещение                |                  |         |          | 56,0             |                      |
|  | Встроенные н/жил помещ. БС1-БС4         | 225,0            |         | 0,8      | 180,0            |                      |
|  | Встроенный дет. сад 36 мест БС11        | 73,9             |         | 0,4      | 29,6             |                      |
|  | <b>Итого по Жд №1</b>                   |                  |         |          | <b>1092,0</b>    |                      |
| 2  | <b>Здание (по ул. Таежная, 27)</b>      | 28,0             |         | 0,8      | <b>22,4</b>      |                      |
|  | <b>Распред. пункт БРП-2-0,4кВ</b>       |                  |         |          |                  |                      |
| 3  | <b>Киоск №1,2,3</b>                     | 3x5,0=15,0       |         | 0,8      | <b>12,0</b>      |                      |
| 4  | <b>Освещение сквера</b>                 | 28x2x0,1         |         |          | <b>5,6</b>       |                      |
|  | <b>Итого по 2БКТП 2x1250кВА</b>         |                  |         |          | <b>1132,0</b>    | S=1192кВА<br>Кз=0,95 |

Согласно расчетам нагрузок для подключения нагрузок квартала «Б», на напряжении 0,4 кВ установить БКТП 2х1250 кВА:

**Расч. квартал Б = 1132,0 кВт**

**Объем работ по проекту электроснабжения квартала «Б»**

| № п/п | Наименование   | Един.измерения | Кол-во | Примечание |
|-------|--|----------------|--------|------------|
| 1     | Прокладка кабеля ААБ2ЛУ-10кВ в земляной траншее с покрытием кирпичом сечением 3х150кв.мм | км             | 1,5    |            |
| 2     | Блочная трансформаторная подстанция 2БКТП10/0,4кВ  | Компл.         | 1      | 2х1250кВА  |
| 3     | Блочный распределительный пункт БРП-2-0,4кВ  | Компл.         | 1      |            |

Проектные решения по электроснабжению квартала уточняются на стадии рабочего проектирования.

#### **6.4. Системы связи.**

При разработке раздела связи учитывались требования:

- СП 134.13330.2012 «Системы электросвязи зданий и сооружений»;
- СП 133.13330.2012 «Сети проводного радиовещания и оповещения в зданиях и сооружениях»;
- «Руководства по строительству линейных сооружений местных сетей связи» (АООТ СССКТБ-ТОМАС» М.1995г) и ОСТН 600-93 Минсвязи России.»;
- ВСН-116-93, НТП-112-2000, ВНТП-114-93;
- РД 45.120-2000 «Нормы технологического проектирования. Городские и сельские телефонные сети».

#### Телефонизация.

В соответствии с техническими условиями ПАО «Ростелеком» № 05/17/712/20 от 17.11.2020 г., на подключение к сетям связи проектируемого объекта: «Многоквартирный жилой дом №1 в восточной части квартала «Б» г. Нижневартовск», проектом предусматривается 100% телефонизация жилого и общественного секторов с размещением кабельной канализации связи на следующих участках:

- прокладка оптического кабеля ВОК-24 от существующей муфты РМ-2 оптической магистрали УВИС-2 ОМ-016, расположенной в техподполье жилого дома по ул. Ленина, 36кА в районе 3-го подъезда;
- далее, через ККС 24-26-9а и 24-27-9а, занятым каналом по существующей кабельной канализации до ККС 45-64-9а.

Протяжённость кабельной канализации составляет 81,3 м.

В данном проекте планировки территории определён вариант размещения кабеля с обустройством поворотной вставки в смотровом устройстве на участке, где отсутствует техническая возможность размещения кабеля в кабельной канализации ПАО «Ростелеком» - от ККС 45-64-9а до проектируемого многоквартирного жилого дома №1 со встроенными и встроенно-пристроенными предприятиями общественного назначения.

Между БС7 и БС8 проектируемого жилого дома предусмотрен переход из труб ПНД диаметром 63 мм в защищённом футляре.

Подключение проектируемых квартир и объектов общественного назначения будет выполняться согласно техническим условиям ПАО «Ростелеком». Расчет нагрузок см. таблицу №1.

#### Радиофикация.

Согласно Пресс-релиза «Уралсвязьинформ» от 27.02 2009г в г. Нижневартовске прекращено предоставление услуг проводного вещания, поэтому для оповещения населения планируется использовать сети телевидения и передачи данных с использованием IP-протокола.

Диспетчеризация лифтов.

Для диспетчеризации лифтов проектом предусмотрено:

1. Прокладка кабеля марки ТПП 5х2х05 между машинными отделениями лифтов. Прокладка внешних кабельных сетей не требуется.
2. В каждом из машинных отделений лифта устанавливается лифтовой блок марки ЛБ-6.0 системы диспетчерской связи «Обь».
3. В одном из машинных отделений устанавливается комплект оборудования на весь дом.

Расчет телефонной нагрузки

Таблица 1

| №<br>п/п | Наименование   | Э<br>т<br>а<br>ж<br>н<br>о<br>с<br>т<br>ь | Количество                 |            |       | Кол-во телефонов                 |                                   | Всего |
|----------|--|---|----------------------------|------------|-------|----------------------------------|-----------------------------------|-------|
|          |  |   | з<br>д<br>а<br>н<br>и<br>й | квартир    |       | Кв<br>.<br>с<br>е<br>к<br>т<br>. | О<br>б<br>щ.<br>с<br>е<br>к<br>т. |       |
|          |  |   |                            | зда<br>ния | всего |                                  |                                   |       |
| 1        | 2  | 3   | 4                          | 5          | 6     | 7                                | 8                                 | 9     |
|          | <b>Жилые здания</b>  |   |                            |            |       |                                  |                                   |       |
| 1        | 11-секционный жилой дом из изделий серии 112 со встроенными нежилыми помещениями (2060 кв.м) на первом этаже | 10,<br>13,<br>17                          | 1                          | 589        | 589   | 589                              | 13                                | 602   |

## 7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

| № п/п    | Наименование показателей   | Единица измер. | Состояние на 2021 г | Расч. Срок на 2025 г |
|----------|--|----------------|---------------------|----------------------|
| 1        | 2  | 3              | 4                   | 5                    |
| <b>1</b> | <b>Территория</b>  |                |                     |                      |
| 1.1      | Территория в границах проекта (всего)  | кв.м           | 55 836              | 55 836               |
|          | в том числе:   |                |                     |                      |
| 1.2      | Площадь территориальной зоны многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101)                 | - // -         | 24 807              | 24 807               |
|          | в том числе:   |                |                     |                      |
| 1.2.1    | площадь земельного участка жилого жома №1  | - // -         | 24726               | 24726                |
| 1.2.2    | площадь земельного участка БКТП №2   | - // -         | 81                  | 81                   |
| 1.3      | Площадь территориальной зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)    | - // -         | 31 029              | 31 029               |
|          | в том числе:   |                |                     |                      |
| 1.3.1    | Площадь городского сквера с бульваром  |                | 28995               | 28995                |
| 1.3.2    | Площадь земельного участка существующего общественного здания по ул. Таёжная, № 27 | - // -         | 2 034               | 2 034                |
| 1.4      | Площадь земельного участка ЗАО «НСД»   | - // -         | 53802               | 53802                |
| 1.5      | Озелененные территории общего пользования  | кв.м           | -                   | 25100                |
| <b>2</b> | <b>Население</b>   |                |                     |                      |
| 2.1      | Численность населения  | чел            | -                   | 1190                 |
| 2.2      | Плотность населения  | чел /га        | -                   | 213                  |
| <b>3</b> | <b>Жилищный фонд</b>   |                |                     |                      |
| 3.1      | Средняя обеспеченность населения площадью квартир                                  | кв.м / чел     | -                   | 30                   |
| 3.2      | Общий объем жилищного фонда  | кв.м           | -                   | 35 700               |
| 3.3      | Новое строительство  | кв.м           | -                   | 35 700               |
|          |  | квартир        | -                   | 589                  |
| <b>4</b> | <b>Объекты культурно-бытового обслуживания населения</b>                           |                |                     |                      |
| 4.1      | Детские дошкольные учреждения  | мест           | -                   | 36                   |
| 4.2      | Общеобразовательные школы  | учащ.          | -                   | -                    |
| 4.3      | Предприятия общественного назначения, встроенные в первый этаж жилого дома №1      | кв.м общ. пл.  | -                   | 2060                 |
| 4.4      | Всего общественной недвижимости  | кв.м общ. пл.  | -                   | 2060                 |
| <b>5</b> | <b>Транспортная инфраструктура</b>   |                |                     |                      |
| 5.1      | Протяженность улично-дорожной сети - всего   | п.м            | -                   | -                    |
| 5.2      | Парковочных мест всего   | машино мест    | -                   | 456                  |

| № п/п    | Наименование показателей  | Единица измер. | Состояние на 2021 г | Расч. Срок на 2025 г |
|----------|---|----------------|---------------------|----------------------|
| 1        | 2   | 3              | 4                   | 5                    |
| 5.2.1    | - на открытых стоянках жилого дома                                | - // -         | -                   | 432                  |
| 5.2.2    | - на парковках общественных объектов                              |                |                     | 24                   |
| <b>6</b> | <b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>       |                |                     |                      |
| 6.1      | Водопотребление - всего   | куб.м /сут     | -                   | 522,6                |
| 6.2      | Водоотведение   | куб.м /сут     | -                   | 451,2                |
| 6.3      | Потребление электроэнергии  | МВт            | -                   | 1,132                |
| 6.4      | Потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение | Гкал/час       | -                   | 3,30924              |

## 8. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с техническим заданием на проектирование, в составе данного проекта выполнен «Проект межевания территории» в границах земельного участка ЗАО «НСД» площадью 53802,14 кв.м с установкой земельных участков проектируемого жилого дома №1 и городского сквера с пешеходным бульваром в соответствии с действующими градостроительными регламентами города Нижневартовска.

Проектом межевания территории устанавливаются границы, номера и площади земельных участков.

«План межевания территории» разработан с учётом обеспечения проектируемых объектов необходимыми элементами благоустройства.

Все точки переломов границ земельных участков пронумерованы и за-координированы, система координат МСК-86 – 4 зона (в соответствии с предоставленным топографическим планом).

В экспликации формируемых земельных участков проекта межевания территории указаны:

- номер земельного участка;
- номера точек поворота границ земельного участка;
- вид разрешённого использования по Градостроительным регламентам города Нижневартовска;
- назначение земельного участка.

Межевание территории восточной части квартала «Б» города Нижневартовска в границах земельного участка ЗАО «НСД» делится на 5 этапов:

- **1-й этап** — предварительное образование новых земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, сохранение существующих земельных участков:

- №1 (новый) — многоквартирный жилой дом №1;
- №2 (новый) — территориальная зона РЗ 601;
- №3 (существующий) — кадастровый номер 86:11:0101013:36 (жилой дом);
- №4 (существующий) — кадастровый номер 86:11:0101013:56 (летнее кафе);
- №5 (существующий) — кадастровый номер 86:11:0101013:575 (летнее кафе);
- №6 (существующий) — кадастровый номер 86:11:0101013:46 (гараж);
- №7 (существующий) — кадастровый номер 86:11:0101013:48 (жилой дом);
- №12 (существующий) — кадастровый номер 86:11:0101013:34 (общественное здание и гараж);
- №13 (новый) — БКТП №2.

- **2-й этап** — предварительное образование нового земельного участка №8 путём объединения земельного участка №1 с земельным участком №6.

- **3-й этап** — предварительное образование нового земельного участка №9 путём объединения земельного участка №2 с земельным участком №3.

- **4-й этап** — окончательное образование нового земельного участка №10 путём объединения земельного участка №9 с земельными участками №4 и №5.

- **5-й этап** — окончательное образование нового земельного участка №11 путём объединения земельного участка №8 с земельным участком №7.

### Экспликация существующих земельных участков.

| Условный номер земельного участка | Площадь земельного участка (кв.м) | Вид разрешенного использования земельных участков | Местоположение земельного участка                  | Категория земель         |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--|--------------------------|
| 1                                 | 2                                 | 3   | 4  | 5                        |
| 3                                 | 559                               | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка       | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |
| 4                                 | 168                               | Общественное питание. Магазины                    | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |
| 5                                 | 200                               | Общественное питание. Магазины                    | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |
| 6                                 | 19                                | Хранение автотранспорта                           | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |
| 7                                 | 1956                              | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка       | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |
| 12                                | 2034                              | Деловое управление.                               | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |

### Экспликация образуемых земельных участков.

| Условный номер земельного участка | Площадь земельного участка (кв.м) | Вид разрешенного использования земельных участков | Местоположение земельного участка                  | Категория земель         |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--|--------------------------|
| 1                                 | 2                                 | 3   | 4  | 5                        |
| <b>1-й этап межевания</b>         |                                   |   |  |                          |
| <b>1</b>                          | 22751                             | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |
| <b>2</b>                          | 28068                             | Земельные участки (территории) общего пользования | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |
| <b>13</b>                         | 81                                | Предоставление коммунальных услуг                 | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |
| <b>2-й этап межевания</b>         |                                   |   |  |                          |
| <b>8</b>                          | 22770                             | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |
| <b>3-й этап межевания</b>         |                                   |   |  |                          |
| <b>9</b>                          | 28627                             | Земельные участки (территории) общего пользования | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |
| <b>4-й этап межевания</b>         |                                   |   |  |                          |
| <b>10</b>                         | 28995                             | Земельные участки (территории) общего пользования | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |
| <b>5-й этап межевания</b>         |                                   |   |  |                          |
| <b>11</b>                         | 24726                             | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | ХМАО–ЮГРА, город Нижнеарттовск, часть квартала «Б» | Земли населенных пунктов |

**Ведомость координат точек перелома границ межевания территории**  
(по окончательно образованным земельным участкам №10, №11, №13).

| № точки | Координаты |            |
|---------|------------|------------|
|         | X          | Y          |
| 1       | 948174.86  | 4420680.63 |
| 2       | 948120.52  | 4420650.84 |
| 3       | 948128.04  | 4420636.95 |
| 4       | 948072.40  | 4420606.62 |
| 5       | 948072.91  | 4420605.72 |
| 6       | 948058.81  | 4420598.10 |
| 7       | 948070.78  | 4420576.32 |
| 8       | 948058.73  | 4420569.42 |
| 9       | 948064.37  | 4420558.93 |
| 10      | 948048.96  | 4420550.47 |
| 11      | 948067.21  | 4420517.59 |
| 12      | 948022.06  | 4420491.74 |
| 13      | 947971.01  | 4420584.32 |
| 14      | 947924.17  | 4420669.23 |
| 15      | 947938.47  | 4420677.39 |
| 16      | 947932.65  | 4420688.55 |
| 17      | 947936.07  | 4420690.13 |
| 18      | 947929.57  | 4420702.07 |
| 19      | 947932.91  | 4420703.81 |
| 20      | 947929.95  | 4420709.21 |
| 21      | 947935.21  | 4420712.17 |
| 22      | 947913.41  | 4420752.13 |
| 23      | 947886.29  | 4420737.91 |
| 24      | 947873.07  | 4420761.86 |
| 25      | 948043.77  | 4420856.07 |
| 26      | 948084.57  | 4420844.28 |
| 33      | 947934.05  | 4420685.91 |
| 34      | 947933.73  | 4420711.33 |
| 35      | 947924.55  | 4420731.69 |
| 36      | 947912.83  | 4420751.83 |

|    |           |            |
|----|-----------|------------|
| 37 | 947911.45 | 4420751.11 |
| 38 | 947908.43 | 4420749.55 |
| 39 | 948120.96 | 4420778.30 |
| 40 | 948037.00 | 4420732.29 |
| 41 | 947998.07 | 4420599.13 |
| 67 | 948062.99 | 4420630.41 |
| 68 | 948058.64 | 4420638.30 |
| 69 | 948050.76 | 4420633.95 |
| 70 | 948055.10 | 4420626.07 |

**Ведомость координат точек перелома границ межевания территории**  
(по внешним границам земельного участка ЗАО «НСД» площадью 53802 кв.м).

| №<br>точки | Координаты |            |
|------------|------------|------------|
|            | X          | Y          |
| 1          | 948174.86  | 4420680.63 |
| 2          | 948120.52  | 4420650.84 |
| 3          | 948128.04  | 4420636.95 |
| 4          | 948072.40  | 4420606.62 |
| 5          | 948072.91  | 4420605.72 |
| 6          | 948058.81  | 4420598.10 |
| 7          | 948070.78  | 4420576.32 |
| 8          | 948058.73  | 4420569.42 |
| 9          | 948064.37  | 4420558.93 |
| 10         | 948048.96  | 4420550.47 |
| 11         | 948067.21  | 4420517.59 |
| 12         | 948022.06  | 4420491.74 |
| 13         | 947971.01  | 4420584.32 |
| 14         | 947924.17  | 4420669.23 |
| 15         | 947938.47  | 4420677.39 |
| 16         | 947932.65  | 4420688.55 |
| 17         | 947936.07  | 4420690.13 |
| 18         | 947929.57  | 4420702.07 |
| 19         | 947932.91  | 4420703.81 |
| 20         | 947929.95  | 4420709.21 |

|    |           |            |
|----|-----------|------------|
| 21 | 947935.21 | 4420712.17 |
| 22 | 947913.41 | 4420752.13 |
| 23 | 947886.29 | 4420737.91 |
| 24 | 947873.07 | 4420761.86 |
| 25 | 948043.77 | 4420856.07 |
| 26 | 948084.57 | 4420844.28 |
| 33 | 947934.05 | 4420685.91 |
| 34 | 947933.73 | 4420711.33 |
| 35 | 947924.55 | 4420731.69 |
| 36 | 947912.83 | 4420751.83 |
| 37 | 947911.45 | 4420751.11 |
| 38 | 947908.43 | 4420749.55 |
| 39 | 948120.96 | 4420778.30 |

## 8.1. Показатели развития формируемых земельных участков по 2-му этапу межевания

| Обознач. участка | Виды использования территории  | Территория, кв.м | Население, чел | Жилой фонд недвижимости |              | Обществ. недвижимости, кв.м |                     |
|------------------|--|------------------|----------------|-------------------------|--------------|-----------------------------|---------------------|
|                  |  |                  |                | Площадь, кв.м           | Квартир, шт. | всего                       | в т.ч. коммерческой |
| 1                | 2  | 3                | 4              | 5                       | 6            | 7                           | 8                   |
|                  | Часть квартала «Б» в границах земельного участка ЗАО «НСД»                           | 53802            | 1190           | 35700                   | 589          | 2060                        | 1260                |
| 10               | Городской сквер с бульваром  | 28995            | -              | -                       | -            | -                           | -                   |
| 11               | Многоквартирный жилой дом №1 (10-13-17 этажей с I-м этажом общественного назначения) | 24726            | 1190           | 35700                   | 589          | 2060                        | 1260                |
| 13               | БКТП №2  | 81               | -              | -                       | -            | -                           | -                   |

| Изм. | Номера страниц |                    |          |                | Всего листов (страниц) в док | Номер док. | Подп.   | Дата    |
|------|----------------|--------------------|----------|----------------|------------------------------|------------|---|---------|
|      | изменённых     | заменённых         | новых    | аннулированных |                              |            |   |         |
| 1    | -              | 3,16,37,39,41,42   | -        | -              | 42                           | 152-2021   |  | 08.2021 |
| 3    | -              | 3,5,11,37,40,41,45 | 42,43,44 | -              | 45                           | 205-2021   |  | 10.2021 |
| 4    | -              | 10                 | -        | -              | 45                           | 215-2021   |  | 11.2021 |