

**Проект внесения изменений
в проект планировки территории и проект
межевания территории планировочного района 15
города Нижневартовска в части земельного участка
с кадастровым номером 86:11:0000000:26**



Том 3. Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
56-21-4/1,4/2-ППМ

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	186-2022		10.2022

2022

**Проект внесения изменений
в проект планировки территории и проект
межевания территории планировочного района 15
города Нижневартовска в части земельного участка
с кадастровым номером 86:11:0000000:26**

Том 3. Материалы по обоснованию

Пояснительная записка

56-21-4/1,4/2-ППМ

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	186-2022		10.2022

2022

Содержание

№ п.п.	Наименование глав, разделов	№ страницы
	Состав проекта	3
	Авторский коллектив	4
1.	Общие данные	5
2.	Основные направления градостроительного развития территории	7
2.1	Положения Генерального плана города Нижневартовска, проекта планировки Восточного планировочного района (IV очередь строительства) и современное использование территории	7
2.2	Уточнение основных направлений градостроительного развития	8
3.	Функционально-планировочная организация территории	10
3.1	Планировочная структура и зонирование территории	10
3.2	Архитектурно-планировочные решения застройки территории	11
3.3	Жилой фонд и численность населения	12
3.4	Система культурно-бытового обслуживания населения	12
3.5	Система озеленения и рекреации	14
4.	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание	15
4.1	Существующее состояние улично-дорожной сети и транспортного обслуживания	15
4.2	Формирование улично-дорожной сети и организация движения транспорта	15
4.3	Организация пешеходного движения. Мероприятия по обеспечению доступа мало-мобильных групп населения	16
4.4	Система общественного пассажирского транспорта	16
4.5	Хранение и обслуживание индивидуального транспорта	18
5.	Инженерная подготовка и защита территории от опасных геологических процессов	20
5.1	Инженерная подготовка территории	20
5.2	Мероприятия, предусмотренные в проекте	20
5.3	Организация рельефа и отведение поверхностных стоков	20
5.4	Ливневая канализация	21
6.	Инженерно-техническое обеспечение территории	22
6.1	Водоснабжение и канализация	22
6.2	Теплоснабжение	26
6.3	Электроснабжение	28
6.4	Системы связи	30
7.	Технико-экономические показатели развития территории	31
8.	Проект межевания территории	33
8.1	Показатели развития формируемых земельных участков	35

Состав проекта

№ п/п	Наименование документа	Обозначение	Примечание
1	Том 1. Утверждаемая часть	56-21-4/1,4/2-ППМ	Книга
1.1	Положения о размещении объектов капитального строительства	56-21-4/1,4/2-ППМ	Текстовая часть
1.2	Чертежи планировки и межевания территории	56-21-4/1,4/2-ППМ	Графическая часть
1.2.1	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 1
1.2.2	Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 2
1.2.3	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети. М 1:1000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 3
1.2.4	Схема размещения инженерных сетей. М 1:1000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 4
1.2.5	План межевания территории. М 1:1000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 5
2	Том 2. Материалы по обоснованию Чертежи	56-21-4/1,4/2-ППМ	Книга
2.1	Схема размещения проектируемой территории в структуре города Нижневартовска. М 1:10000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 1
2.2	Схема использования территории в период подготовки проекта. М 1:1000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 2
2.3	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 3
2.4	Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 4
2.5	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети. М 1:1000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 5
2.6	Схема вертикальной планировки территории. М 1:1000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 6
2.7	Схема размещения инженерных сетей. М 1:1000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 7
2.8	План межевания территории. М 1:1000	56-21-4/1,4/2-ППМ	Лист 8
3	Том 3. Материалы по обоснованию Пояснительная записка	56-21-4/1,4/2-ППМ	Книга
4	Том 4. Альбом демонстрационных материалов	56-21-4/1,4/2-ППМ	Альбом
5	Том 5. Электронная версия проекта	56-21-4/1,4/2-ППМ	э/диск

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Данная градостроительная документация выполнена на основании Приказа ЗАО «НСД» № 372/1 от 06.04.2022 года о начале проектных работ на объекте: «Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 15 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26» и в соответствии с техническим заданием ЗАО «Нижневартовскстройдеталь», согласованным с Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Нижневартовска.

В соответствии с пунктом 1.5 технического задания, границы проектируемой территории, расположенной в юго-восточной части квартала №21 города Нижневартовска, совпадают с границами земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26, площадь которого, согласно договору аренды земельного участка для строительства №3-АЗТ от 17.03.2020 года, составляет 15897 кв.м.

Эта проектируемая территория ограничена:

- с юго-востока — красной линией существующей улицы районного значения Героев Самотлора;

- с юго-запада — красной линией существующей улицы общегородского значения Ленина;

- с северо-запада — земельными участками с кадастровыми номерами: 86:11:0201001:433 (многоэтажная жилая застройка); 86:11:0201001:5458, 86:11:0201001:5459 (предоставление коммунальных услуг); 86:11:0201001:5461 (земельные участки общего пользования);

- с северо-востока — земельными участками с кадастровыми номерами: 86:11:0201001:5460 (детский сад на 320 мест); 86:11:0201001:5462 (многоэтажная жилая застройка).

В данном проекте, в соответствии с пунктом 2.3.2 технического задания, предусмотрено разделение земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 на два новых земельных участка с видами и параметрами разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

На этих двух образованных земельных участках предусмотрено размещение жилого дома №4/1, введенного в эксплуатацию, и проектируемого жилого дома №4/2.

Графическая часть проекта планировки разработана на инженерно-топографическом плане М 1:500, выполненном ООО «ПРИОБЪТИСИЗ-Н» в апреле 2020 года (система координат МСК-86 – 4 зона, система высот Балтийская) и с учётом рекомендаций в отчёте по инженерно-геологическим изысканиям, выполненным ООО «ПРИОБЪТИСИЗ-Н» в апреле 2020 года.

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 06.10.2003 № 131-ФЗ (редакция от 30.12.2021 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» (ред. от 14.07.2022 г.).

Постановление Правительства РФ от 13.03.2020 №279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (редакция от 01.12.2017 года).

Постановление Правительства РФ от 31.12.2015 N 1532 (ред. от 09.12.2021 "Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13.3, 15, 15(1), 15.2 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" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2022 г.).

Закон Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа- Югры» (ред. от 27.05.2022 г.)

Постановления Правительства ХМАО - Югры от 26.12.2014 N 506-п (ред. от 01.10.2021г.) "Об утверждении Схемы территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры".

Постановление Правительства ХМАО - Югры от 11.09.2020 N 390-п "О внесении изменений в приложение к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29 декабря 2014 года N 534-п "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры".

Решение Думы города Нижневартовска от 24.12.2019г. № 563 (ред. от 29.04.2022) "О генеральном плане города Нижневартовска" (вместе с "Положением о территориальном планировании").

Постановление администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 №493 «О Правилах благоустройства территории города Нижневартовска». (ред.от 29.04.2022).

Решение Думы города Нижневартовска от 18.09.2020 N 667 "О Правилах благоустройства территории города Нижневартовска" (ред. от 24.06.2022 г.).

Постановление администрации города Нижневартовска от 22.06.2021 № 500 "Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории для размещения объектов в городе Нижневартовске, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению".

Решение Думы города Нижневартовска от 21.06.2019 N 509 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска" (в ред. решений Думы города Нижневартовска от 11.12.2020 №699, от 28.05.2021 №785, от 29.10.2021 №30).

Постановление Администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 № 493 (ред. от 30.09.2022) "О Правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска".

Постановление Администрации города Нижневартовска от 15.07.2020 N 606 "Об утверждении проекта межевания улично-дорожной сети города Нижневартовска".

Все нормативные документы применяются в действующей редакции.

Территория квартала №21 ограничена: с юго-запада — существующей улицей Ленина (общегородского значения), с северо-запада — существующей улицей Ханты-Мансийской (общегородского значения), с северо-востока — существующей улицей Восточный проезд (местного значения), с юго-востока — существующей улицей Героев Самотлора (районного значения).

2.1.2. В настоящее время в восточной части проектируемой территории находится существующий 10-этажный 2-секционный многоквартирный жилой дом под стр. № 4/1 с подземными инженерными сетями и благоустройством территории.

В западной части проектируемой территории застройка, инженерные сети и благоустройство территории отсутствуют.

На территории примыкающих улиц Ленина и Героев Самотлора имеются покрытия проезжих частей и тротуаров, а также находятся существующие подземные магистральные сети водоснабжения, бытовой канализации, ливневой канализации.

На прилегающих территориях размещаются следующие объекты, которые оказывают влияние на развитие рассматриваемой территории: с юго-востока (за ул. Героев Самотлора) — существующая многоэтажная жилая застройка квартала №26; с юго-запада (за ул. Ленина) — строящаяся многоэтажная жилая застройка квартала №22.

2.2. Уточнение основных направлений градостроительного развития территории.

В восточной части проектируемой территории площадью 8260 кв.м находится существующий 10-этажный 2-секционный многоквартирный жилой дом (стр. №4/1), строительство которого выполнено в соответствии с Положительным заключением экспертизы № 86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. по объекту "Многоэтажная жилая застройка земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 в квартале №21 г. Нижневартовска. 1 очередь проектирования (жилой дом №4/1)". Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 86-гу86305000-75-2020 и № 86-гу86305000-54-2021 выданы администрацией города Нижневартовска 25.12.2020 года и 06.10.2021 года, соответственно.

В западной части проектируемой территории, в границах свободного от застройки земельного участка площадью 7637 кв.м, предусмотрено размещение 10-этажного 2-секционного многоквартирного жилого дома под стр. №4/2 в соответствии с Положительным заключением экспертизы № 86-2-1-2-010883-2022 от 28.02.2022 г. по объекту "Многоэтажная жилая застройка земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 в квартале №21 г. Нижневартовска. 2 очередь проектирования (жилой дом №4/2)".

Согласно положительным заключениям экспертизы № 86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. и № 86-2-1-2-010883-2022 от 28.02.2022 г., общая площадь квартир существующего жилого дома №4/1 составляет 5784,7 кв.м, а общая площадь квартир и встроенных нежилых помещений проектируемого жилого дома №4/2 составляет 3 329,12 кв.м и 407,88 кв.м, соответственно.

Согласно положительным заключениям экспертизы № 86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. и № 86-2-1-2-010883-2022 от 28.02.2022 г., в границах земельных участков жилых домов №4/1 и №4/2 предусмотрены проезды, автостоянки, тротуары, дворовые площадки и озеленённые территории в соответствии с "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (ред. от 31.05.2022).

3. ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

Согласно техническому заданию Заказчика, целями проекта планировки являются:

- установление функциональных зон территориального планирования;
- установление видов разрешённого использования;
- разработка схемы архитектурно-планировочной организации территории;
- установление границ земельных участков для строительства объектов жилищного и социального назначения, инженерной инфраструктуры и озеленения;
- установление характеристик и параметров объектов капитального строительства.

3.1. Планировочная структура и зонирование территории.

Согласно Генеральному плану города и техническому заданию Заказчика, в границах проектируемой территории установлена единая территориальная зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) со следующими основными видами разрешённого использования в соответствии с градостроительными регламентами города Нижневартовска (Постановление Администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 № 493 (ред. от 30.09.2022) "О Правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска"):

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи;
- бытовое обслуживание, банковская и страховая деятельность;
- объекты культурно-досуговой деятельности, государственное управление;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- общественное питание, магазины;
- площадки для занятий спортом;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- хранение автотранспорта;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Многоэтажная жилая застройка, сформированная из двух 10-этажных панельных 2-секционных жилых домов 112 серии ЗАО "НСД" (со встроенными общественными предприятиями обслуживания микрорайонного значения) в виде жилой группы с внутренним жилым двором, размещена в территориальной зоне

застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) с учётом расположения необходимого количества дворовых площадок и открытых автостоянок для жителей и посетителей предприятий обслуживания.

3.2. Архитектурно-планировочные решения застройки территории.

Архитектурно-планировочные решения застройки проектируемой территории приняты в соответствии с Положительными заключениями экспертизы №86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. и №86-2-1-2-010883-2022 от 28.02.2022 г. по объекту "Многоэтажная жилая застройка земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 в квартале №21 г. Нижневартовска. 2 очередь проектирования (жилой дом №4/2)".

В центре проектируемого жилого комплекса размещены элементы благоустройства (пешеходные тротуары, детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения, физкультурные, хозяйственные площадки и гостевые автостоянки), в соответствии с требованиями «Местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска».

Расчёт дворовых площадок для населения жилых домов № 4/1 и № 4/2 численностью 304 человека (согласно положительным заключениям экспертизы № 86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. и № 86-2-1-2-010883-2022 от 28.02.2022г., в границах земельных участков жилых домов №4/1 и №4/2).

№ п/п	Наименование площадок	Удельный размер (Кв.м/чел.)	Требуется (Кв.м)	По проекту (Кв.м)
1	Для игр детей	0,7	213	385
2	Для отдыха взрослых	0,1	30	134
3	Для занятий физкультурой	2,0	608	740
4	Для хозяйственных целей	0,3	91	121
5	Для выгула собак	0,1	30	500 На общественной территории квартала №21
6	Газон	5,0	1520	4077,73

Проектируемые жилые дома размещены на участках с учётом обеспечения нормативной продолжительности инсоляции и естественной освещённости проектируемых квартир и дворовых площадок.

Согласно разделу 8 СП 4.13130.2013 (ред. от 30.12.2021), вдоль фасадов всех проектируемых жилых домов предусмотрены проезды или тротуары с возможностью проезда шириной 6,0 м на расстоянии от 5 до 8 м от стен для обеспечения проезда пожарной техники и доступа пожарных с автолестниц или автоподъемников в любую квартиру.

3.3. Жилищный фонд и численность населения.

Согласно положительным заключениям экспертизы № 86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. и № 86-2-1-2-010883-2022 от 28.02.2022 г. в границах проектируемой территории определились следующие технико-экономические показатели проектируемой жилой и общественной застройки:

1. Общая площадь квартир составляет:
 - всего — **9 113,82** кв.м, в том числе:
 - существующего жилого дома № 4/1 — **5 784,7** кв.м;
 - проектируемого жилого дома № 4/2 — **3 329,12** кв.м.
2. Общая площадь встроенных нежилых помещений проектируемого жилого дома № 4/2 составляет **407,88** кв.м.
3. Согласно п. 5.6 (таблица 5.1) "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (ред. от 31.05.2022), средняя жилищная обеспеченность принята равной (для стандартного жилья) — **30** кв.м/чел.
Расчётная численность населения при этом составляет:
 - всего — $(9113,82 : 30) =$ **304** человек, в том числе:
 - существующего жилого дома № 4/1 — $(5784,7 : 30) =$ **193** человека;
 - проектируемого жилого дома № 4/2 — $(3329,12 : 30) =$ **111** человек.
4. Количество квартир составляет:
 - всего — **226** штук, в том числе:
 - существующего жилого дома № 4/1 — **178** штук;
 - проектируемого жилого дома № 4/2 — **48** штук.

3.4. Система культурно-бытового обслуживания населения.

В соответствии с Генеральным планом города Нижневартовска (Решение Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 № 563 (ред. от 29.04.2022)), жилой квартал №21 входит в состав общественно-жилого микрорайона, образованного совместно с соседними жилыми кварталами №19 и №20. В центральной части общественно-жилого микрорайона, на территории квартала №20 предусмотрено размещение **общеобразовательной школы на 1125 учащихся, а на территории квартала №21 — размещение **двух детских садов по 320 мест** (один из них введён в эксплуатацию).**

Расчет учреждений обслуживания повседневного пользования для населения проектируемых жилых домов № 4/1 и № 4/2 численностью **304** человека (выполнен в соответствии с СП 42.13330.2016 и МНГП).

№ п.п.	Наименование учреждений	Единица измер.	Норма на 1000 чел.	Требуется
1	Общеобразовательные школы	учащ.	160	49
2	Детские сады	мест	100	30
3	Аптеки	объектов	1 с радиусом обсл. 500 м	1
4	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м2 общ. площади	80	24
3	Универсальные библиотеки	объектов	1 с радиусом обсл. 500 м	1
4	Магазины продовольственных товаров	м2 торг. площади	70	21
5	Магазины непродовольственных товаров	м2 торг. площади	30	9
6	Предприятия общественного питания	мест	8	2
7	Предприятия бытового обслуживания населения	рабочих мест	2	1

Согласно положительным заключениям экспертизы № 86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. и № 86-2-1-2-010883-2022 от 28.02.2022 г., встроенные нежилые помещения существующего жилого дома №4/1 отсутствуют, а общая площадь нежилых помещений проектируемого жилого дома №4/2 составляет **407,88** кв.м (в которых, при необходимости, возможно размещение всех расчётных учреждений обслуживания, за исключением школ и детских садов).

3.5. Система озеленения и рекреации.

Согласно проектным документациям по жилым домам №4/1 и №4/2, получившим положительные заключения экспертизы, площадь озеленяемой территории в границах проекта составляет:

- всего — **4077,73** кв.м,
- в том числе в границах земельных участков:
- существующего жилого дома № 4/1 — **2258** кв.м;
- проектируемого жилого дома № 4/2 — **1819,73** кв.м.

В данном проекте площадь озеленяемой территории общего пользования обеспечит:

- в границах проектируемой территории $(4077,73 : 304) = 13,4$ кв.м на 1 жителя,
- в том числе:
- в границах ЗУ жилого дома № 4/1 — $(2258 : 193) = 11,7$ кв.м на 1 жителя;
- в границах ЗУ жилого дома № 4/2 — $(1819,73 : 111) = 16,4$ кв.м на 1 жителя и будет удовлетворять нормативным требованиям (не менее 6 кв.м на 1 жителя, согласно п. 9.8 СП 42.13330.2016).

При этом коэффициент озеленения в границах проектируемой территории составит: $(4077,73 : 15897) = 25,6\%$.

Озеленение выполняется с использованием новых посадок лиственных и хвойных пород деревьев, кустарников, разбивкой газонов, цветников. Используются все виды местных, устойчивых в данных условиях, пород деревьев и кустарников (кедр сибирский, черемуха, сосна, лиственница сибирская, береза, рябина, ель, сирень, ольха, ивы и др.). Для формирования нового почвенного покрова территории целесообразно использовать разложившийся низинный торф и существующий растительный слой земли, сбор которого необходимо предусматривать перед проведением строительных работ.

4. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

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

Существующие улицы, окружающие квартал №21, не входят в границы проектируемой территории, но имеют следующие категории:

- улица Ханты-Мансийская — магистральная улица общегородского значения;
- улица Ленина — магистральная улица общегородского значения;
- улица Героев Самотлора — магистральная улица районного значения;
- улица Восточный проезд — улица местного значения в жилой застройке.

Проектируемая территория площадью 15897 кв.м расположена в юго-восточной части квартала №21 и примыкает к перекрёстку улиц Ленина и Героев Самотлора.

Все улицы, окружающие квартал №21 имеют существующие проезжие части с покрытием из асфальтобетона (шириной соответствующей действующим градостроительным нормативам), тротуары и велодорожки с покрытием из асфальтобетона и бетонной плитки, а также остановки общественного транспорта, оборудованные остановочными павильонами.

Движение маршрутных автобусов организовано по магистральным улицам общегородского и районного значения (Ленина и Героев Самотлора) и при этом обеспечивается нормативное расстояние (не более 400 м) от всей существующей, строящейся и проектируемой жилой и общественной застройки квартала №21 до существующих остановочных пунктов.

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

Согласно положительным заключениям экспертизы № 86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. и № 86-2-1-2-010883-2022 от 28.02.2022 г., в данном проекте планировки предусмотрено строительство внутриквартальных проездов и открытых автостоянок в границах проектируемой территории с организацией въездов-выездов на прилегающие улицы Ленина и Героев Самотлора.

Проектируемая внутриквартальная транспортная сеть состоит из двухполосных проездов шириной не менее 6,0 м, которые предназначены для подъезда автотранспорта к жилым зданиям и открытым автостоянкам, а также для обеспечения проезда пожарных машин и мусоровозов.

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

Характеристика проектной сети внутриквартальных проездов.

Таблица 4.1

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	ЗУ существ. жд №4/1	ЗУ проект. жд №4/2	Всего
1	Протяженность проездов	п.м	300	317	617
2	Ширина проездов	м	не менее 6,0	не менее 6,0	не менее 6,0
3	Площадь проездов	кв.м	1921	2030	3951
4	Площадь автостоянок	кв.м	838	1100	1938

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 Решению Думы города Нижневартовска от 24.12.2019г. № 563 (ред. от 29.04.2022) "О генеральном плане города Нижневартовска" (вместе с "Положением о территориальном планировании"), движение общественного транспорта осуществляется по магистральным улицам общегородского и районного значения (Ленина и Героев Самотлора).

Существующая схема размещения остановок обеспечивает нормативные радиусы доступности до объектов общественной и жилой застройки всего квартала №21 (не более 400м), 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 положительным заключениям экспертизы № 86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. и № 86-2-1-2-010883-2022 от 28.02.2022 г., проектом предусмотрены места для хранения личных транспортных средств его жителей, а также парковки для временного хранения автотранспорта при объектах общественного назначения.

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 x 5 м (для легковых автомобилей инвалидов, согласно СП 59.13330.2020 — 3,6 x 6 м).

Согласно п. 2.7. технического задания по данному проекту, обеспеченность м/местами объекта: "Многоэтажная жилая застройка земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 в квартале №21 г. Нижневартовска. 1 очередь проектирования (жилой дом № 4/1)" принята в соответствии с разделом III, п.5 приложения к решению от 21.07.2019 года № 509 Думы г. Нижневартовска «Местные нормативы градостроительного проектирования», действовавшему

на момент разработки проектной документации данного объекта (из расчета 429 м/мест на 1000 жителей).

Согласно пункту 3.3 данной пояснительной записки, расчётная численность населения существующего жилого дома № 4/1 составляет **193** человека.

При этом, расчётное число мест временного хранения легковых автомобилей должно составлять: $(193 : 1000 \times 429) = \mathbf{83}$ м/места.

В соответствии с проектной документацией по объекту "Многоэтажная жилая застройка земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 в квартале №21 г. Нижневартовска. 1 очередь проектирования (жилой дом №4/1)", получившей положительное заключение экспертизы, в границах земельного участка жилого дома № 4/1 размещается 88 м/мест, а за границами земельного участка, напротив юго-восточного фасада жилого дома № 4/1, в двух "карманах" проезжей части улицы Героев Самотлора находится дополнительная существующая автостоянка на **12** м/мест.

При этом, суммарное число мест временного хранения легковых автомобилей для жильцов жилого дома №4/1 составляет $(88 + 12) = \mathbf{100}$, что на 17 м/мест превышает расчётное.

Согласно п. 2.7. технического задания по данному проекту, обеспеченность м/местами для хранения легковых автомобилей для объекта: "Многоэтажная жилая застройка земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 в квартале №21 г. Нижневартовска. 2 очередь проектирования (жилой дом № 4/2)" принята согласно таблице 15.1 Решения Думы г.Нижневартовска 21.06.2019 N 509 (ред. от 29.10.2021) "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска. Для проектируемой жилой застройки (уровня комфортности жилых домов — "Комфорт-класс") расчётное число мест временного хранения легковых автомобилей должно составлять не менее 1-го машино-места на каждую квартиру.

Согласно пункту 3.3 данной пояснительной записки, количество квартир проектируемого жилого дома № 4/2 составляет **48** штук.

При этом, расчётное число мест временного хранения легковых автомобилей для жильцов жилого дома № 4/2 должно составлять **48** м/мест.

Кроме того, на первом этаже проектируемого жилого дома №4/2 предусмотрены встроенные нежилые помещения общей площадью **407,88** кв.м, для которых, (согласно приложению Ж СП 42.13330.2016 (ред. от 31.05.2022)) требуется 1 м/место на каждые 50-60 кв.м общей площади.

При этом, расчётное число мест временного хранения легковых автомобилей для встроенных нежилых помещений должно составлять:

$$(407,88 : 60) = \mathbf{7} \text{ м/мест.}$$

Итого, суммарное расчётное число мест временного хранения легковых автомобилей для проектируемого жилого дома № 4/2 должно составлять:

$$(48 + 7) = \mathbf{55} \text{ м/мест.}$$

В данном проекте, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 86-2-1-2-010883-2022 от 28.02.2022 г., в границах земельного участка жилого дома № 4/2 размещается **67** м/мест, а за границами земельного участка, на-

против юго-западного фасада жилого дома № 4/2, на территории улицы Ленина, согласно инженерно-топографическому плану, находится дополнительная существующая автостоянка на **33** м/места.

При этом, суммарное число мест временного хранения легковых автомобилей для проектируемого жилого дома №4/2 составляет $(67 + 33) = 100$, что на 45 м/мест превышает расчётное.

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

Согласно инженерно-топографическому плану, в границах красных линий улиц Ленина и Героев Самотлора, примыкающих к проектируемой территории, находятся существующие транзитные тротуары шириной 3 и 6 м, а также велодорожка шириной 3 м.

В центральной части квартала №21 предусмотрена система прогулочных тротуаров без пересечений с внутриквартальными проездами и дворовыми площадками. Тротуары обеспечивают пешеходные связи с объектами обслуживания микрорайона и организуют транзитное движение пешеходов за границами дворовых территорий.

В границах проектируемой территории, вдоль северо-западной границы земельного участка жилого дома №4/2 предусмотрен тротуар шириной 2 м для транзитного движения между улицами Ленина и Восточный проезд, а также тротуары шириной 2 м для доступа к дворовым площадкам и открытым автостоянкам.

Все предусмотренные проектом тротуары формируют цельную систему пешеходных связей, позволяющую пешеходам передвигаться в любом направлении обособленно от транспортного движения.

Мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, СП 59.13330.2020 (ред. от 31.05.2022) «СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» и требованиями администрации города Нижневартовска, на всех входах в жилые здания и встроенные объекты обслуживания предусмотрены пандусы для доступа маломобильных групп населения.

Согласно СП 59.13330.2020, в данном проекте планировки территории предусмотрены мероприятия по обеспечению беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения по территории квартала с доступом к местам общего пользования, зонам отдыха, остановочным пунктам пассажирского транспорта, входным узлам объектов проживания и социально-бытового обслуживания населения. Пути движения проходят по тротуарам и пандусам с твердым покрытием. Обеспечивается соблюдение нормативных требований по ширине путей передвижения и уклонам.

Согласно разделу 5.2 СП 59.13330.2020 и ст. 15 ФЗ-181 (ред. от 29.11.2021), в границах земельных участков жилых домов №4/1 и №4/2 предусмотрено не менее 10% машино-мест для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест (с габаритами 3,6 х 6 м).

Эти парковочные места, согласно п. 5.2.2 СП 59.13330.2020, расположены не далее 100 м от всех входов в жилую часть дома и должны быть выделены разметкой и обозначены специальными дорожными знаками.

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 «ПРИБЬТИСИЗ-Н» в апреле 2020 года.

Согласно заключениям по инженерно-геологическим изысканиям, в границах проектируемой территории выполнены необходимые мероприятия по инженерной подготовке территории (выторфовка с заменой песком), а в границах земельного участка существующего жилого дома №4/1 выполнено благоустройство территории с организацией поверхностного водоотвода.

При этом, в данном проекте предусмотрены только мероприятия по вертикальной планировке территории для организации поверхностного водоотвода в границах земельного участка проектируемого жилого дома №4/2.

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 ($K=1,25$) — **1026** 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» (лист 6).

Вертикальная планировка проектируемой территории выполнена с учётом поверхностного водоотвода и предусматривает высотное решение внутриквартальных проездов проектируемого жилого комплекса с определением проектных отметок по проезжим частям и пешеходным зонам, а также определением вертикальных отметок пола первого этажа проектируемых жилых зданий.

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

Решения по вертикальной планировке территории приняты с учётом существующих вертикальных отметок благоустройства соседних земельных участков, а также существующих вертикальных отметок 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 — от 0,3 до 0,8%.

5.4. Ливневая канализация.

В настоящее время, все улицы, окружающие проектируемую территорию квартала №21, обеспечены сложившейся системой поверхностного и закрытого водоотвода, которая на всех этапах проектирования улиц, в соответствии с нормативами, рассчитывалась на водоотвод со всех прилегающих территорий (в том числе и с проектируемой).

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 и существующих внутриквартальных проездов со сбросом воды на проезжие части прилегающих улиц Ленина и Героев Самотлора, далее, в существующую ливневую канализацию этих улиц.

6. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ

С целью обеспечения реального строительства и ускорения процесса разработки последующих этапов проектирования в границах проектируемой территории дополнительно показаны внутриквартальные инженерные сети с подключением каждого здания.

При этом, сохраняются все существующие инженерные сети существующего жилого дома № 4/1, а нагрузки, трассировки и диаметры проектируемых инженерных сетей проектируемого жилого дома №4/2 приняты в соответствии с Положительным заключением экспертизы № 86-2-1-2-010883-2022 от 28.02.2022 г. по объекту "Многоэтажная жилая застройка земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 в квартале №21 г. Нижневартовска. 2 очередь проектирования (жилой дом № 4/2)".

6.1. Водоснабжение и канализация.

Водоснабжение.

Данный раздел выполнен в соответствии с заданием на проектирование, техническими условиями № 54/Т от 17.05.2021 г., техническими условиями №61/Т от 26.05.2021 г. на подключение объекта к наружным сетям водоснабжения, выданными ООО "Нижневартовские коммунальные системы" города Нижневартовска.

Решения, принятые в данном проекте, отвечают требованиям действующих нормативных документов:

- СП 30.13330.2020 (ред. от 31.05.2022) "СНиП 2.04.01-85* "Внутренний водопровод и канализация зданий";
- СП 31.13330.2021 "СНиП 2.04.02-84* "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения";
- Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2009г. №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (ред. от 02.07.2013);
- Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008г. №123-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 54.13330.2022 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные";
- СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности».

Источником водоснабжения проектируемого жилого дома №4/2 является существующий магистральный водовод хозяйственно-противопожарного назначения из полиэтиленовых труб диаметром 400 мм по ул. Героев Самотлора.

Подключение проектируемых внутренних сетей хоз.-питьевого водоснабжения жилого дома к наружным сетям водоснабжения предусматривается в существующей водопроводной камере с пожарным гидрантом ПГ-5. От камеры ПГ-5

до жилого дома проектируется водопровод из напорных полиэтиленовых питьевых труб ПЭ100 SDR13,6 по ГОСТ 18599-2001 диаметром 63х4,7 мм. Ввод водопровода выполнен в блок-секцию БС2. Глубина заложения проектируемого водопровода от поверхности земли до верха трубы, согласно ТУ, принимается не менее 3,0 м. Основание под трубы принимается гравийно-щебеночно-песчаным на основании отчета по инженерно-геологическим изысканиям (шифр 655/21-ИГИ), выполненного ООО «ПРИБЬТИСИЗ-Н» г. Нижневартовск. Информация по основанию под трубопроводы будет уточнена при выполнении рабочей документации по наружным сетям данного объекта.

Существующие наружные сети водоснабжения относятся к I категории по степени пожарной надежности, имеющие в своем составе пожарные гидранты и обеспечивают подачу воды расходом 15 л/с на наружное пожаротушение проектируемого жилого дома.

Протяженность проектируемой трассы водопровода диаметром 63х4,7 мм составляет 160,0 м.

Расходы по водопотреблению и водоотведению жилого дома №4/2 определены согласно СП 30.13330.2020 и приведены в таблице.

Наименование системы	Потребный напор на вводе, м	Водопотребление			Водоотведение		
		Расчетные расходы воды			Расчетные расходы стоков		
		м ³ /сут	м ³ /час	л/с	м ³ /сут	м ³ /час	л/с
На всё здание							
В1 общ. (В1, Т3, Т4)		32,24	4,24	2,0			
В1		20,64	2,2	1,07			
Т3, Т4		11,6	2,5	1,17			
К1					32,24	4,24	3,6
В том числе для жилой части							
В1 общ. (В1, Т3, Т4)		30,24	4,124	1,856			
В1		19,44	2,092	0,98			
Т3, Т4		10,8	2,45	1,12			
К1					30,24	4,124	3,456
В том числе для нежилой части							
В1 общ. (В1, Т3, Т4)		2,0	0,9	0,7			
В1		1,2	0,6	0,44			
Т3, Т4		0,8	0,5	0,38			
К1					2,0	0,9	2,3

Суточный расход воды на полив прилегающей к зданию территории в летний период(газоны и покрытия тротуаров и проездов): 7,1 м³/сут.

Среднегодовой расход воды для всего здания: 9819,0 м³/год.

Среднегодовой расход сточных вод для всего здания: 9819,0 м³/год.

Среднегодовой расход тепла на нужды горячего водоснабжения всего здания: 232,2 Гкал/год.

Наружное пожаротушение жилого дома предусмотрено от существующего подземного пожарного гидранта, расположенного в существующей водопроводной камере ПГ-5 на магистральном водопроводе диаметром 400 мм по ул. Героев Самотлора, и от существующего подземного пожарного гидранта, расположенного в водопроводной камере ПГ-23 на магистральном водопроводе диаметром 315мм по ул. Ленина.

Расход воды на наружное пожаротушение жилого здания класса функциональной опасности Ф1.3, строительным объемом $V_{стр}=20851,86$ м³ составляет 15 л/с (п. 5.2, табл. 2 и п. 5.4 СП 8.13130.2020). Радиус действия гидрантов на магистральных кольцевых сетях проверен 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.

Пожарные гидранты устанавливаются вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен зданий (п. 8.8 СП 8.13130.2020).

В соответствии с требованиями п. 7.6 и табл. 7.1 СП 10.13130.2020 система внутреннего противопожарного водопровода в здании не требуется.

Приготовление горячей воды предусматривается от пластинчатых теплообменников, входящих в состав проектируемого индивидуального теплового пункта ИТП, расположенного в подвале (см. раздел ИОС4).

Температура горячей воды в местах водоразбора – плюс 60 °С.

Канализация.

Данный раздел «Система водоотведения» выполнен в соответствии с заданием на проектирование, техническими условиями № 54/Т от 17.05.2021 г., техническими условиями № 61/Т от 26.05.2021 г. на подключение объекта к наружным сетям водоотведения, выданными ООО "Нижневартовские коммунальные системы" города Нижневартовска.

Решения, принятые в данном проекте, отвечают требованиям действующих нормативных документов:

- СП 30.13330.2020 "СНиП 2.04.01-85* "Внутренний водопровод и канализация зданий";

- СП 32.13330.2018 (ред. от 27.12.2021) "СНиП 2.04.03-85 "Канализация. Наружные сети и сооружения";

- СП 54.13330.2022 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные".

Для отвода сточных вод от проектируемого жилого дома №4/2 запроектирована наружная сеть канализации диаметром 150 мм с последующим присоединением в существующую внутриквартальную бытовую канализацию из чугунных труб диаметром 200 мм. Точка врезки проектируемой сети наружной канализации диаметром 150 мм - существующий канализационный колодец на внутриквартальном канализационном коллекторе диаметром 200 мм.

Очистка стоков происходит на городских очистных сооружениях.

Нормы водоотведения приняты равными нормам водопотребления.

Расчетный расход бытовых сточных вод от здания составляет: 32,24 м³/сут (4,24 м³/час; 3,6 л/с).

Система отвода сточных вод от проектируемого объекта предусматривается самотечной. Трассировка выполнена с учетом наименьшей протяженности сети канализации. Прокладка трубопроводов предусматривается с минимальными уклонами и диаметрами, обеспечивающими на каждом участке сети, по возможности, самоочищающиеся скорости движения стоков и исключающие режим "сухого течения". Загрязнения, содержащиеся в сточных водах, характерны для загрязнений хозяйственно-бытовых сточных вод. Никакой предварительной очистки перед сбросом сточных вод в сеть бытовой канализации не требуется. Удельное количество загрязняющих веществ на одного жителя для определения их концентрации в бытовых сточных водах принято по таблице 18 СП 32.13330.2018.

Участок наружной сети проектируемой самотечной бытовой канализации монтируется из напорных чугунных высокопрочных труб с шаровидным графитом диаметром 150 мм по ТУ 1461-037-50254094-2008 и прокладывается в земле на глубине 3,0 - 3,5 м.

Канализационные выпуски от здания до первого смотрового колодца монтируются из чугунных канализационных труб диаметром 100 мм по ГОСТ 6942-98.

Основание под трубы принимается гравийно-щебеночно-песчаным на основании отчета по инженерно-геологическим изысканиям (шифр 655/21-ИГИ), выполненного ООО «ПРИОБЪТИСИЗ-Н» г. Нижневартовск. Информация по основанию под трубопроводы будет уточнена при выполнении рабочей документации по наружным сетям данного объекта.

В соответствии с Положительным заключением экспертизы № 86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. по объекту "Многоэтажная жилая застройка земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 в квартале №21 г. Нижневартовска. 1 очередь проектирования (жилой дом №4/1)", расходы по водопотреблению и водоотведению существующего жилого дома №4/1 составляют:

90 м³/сут.

6.2. Теплоснабжение.

Данный раздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети» разработан на основании задания на проектирование, технических условий на подключение № ЭСЗ-УТС-НВ-2020-0660 от 20.05.2021 г. и технических условий № 49 от 19.05.2021 г., выданных Филиалом «Горэлектросеть» Управление Теплоснабжение города Нижневартовска.

Решения, принятые в данном проекте, отвечают требованиям действующих нормативных документов:

- СП 60.13330.2020 «СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;
- СП 41-101-95 «Проектирование тепловых пунктов»;
- СП 7.13130.2013 «Отопление, вентиляция и кондиционирование. Противопожарные требования»;
- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные».

В административном отношении район строительства расположен в Тюменской области, Ханты-Мансийском автономном округе - Югра, г. Нижневартовск, квартал №21. Согласно СП 131.13330.2020 район строительства относится к строительно-климатической зоне 1, подрайон Д и характеризуется следующими показателями:

- | | |
|--|-----------------|
| - расчетная температура холодного периода — | (минус) -42°C; |
| - расчетная температура теплого периода — | (плюс) +21°C; |
| - нормативная глубина промерзания грунта — | 2.9 м; |
| - средняя температура наружного воздуха за отопительный период — | (минус) -9,3°C; |
| - продолжительность отопительного периода — | 254сут.; |
| - зона влажности — | нормальная. |

Источником теплоснабжения жилого дома является городская котельная №3А (№5).

Теплоноситель в наружных сетях теплоснабжения - перегретая вода с параметрами $T_1=130\text{ °C}$, $T_2=70\text{ °C}$, $P_1=6.5\pm 0.3\text{ кгс/см}^2$, $P_2=3,0\pm 0.3\text{ кгс/см}^2$.

Подключение жилого дома №4/2 предусматривается в существующей тепловой камере УТ1 на тепловых сетях $2D_u=150\text{ мм}$, вблизи существующей неподвижной опоры.

Подключение жилого дома к тепловым сетям осуществляется по зависимой схеме.

Теплоноситель в системе отопления жилой части - горячая вода с параметрами $T_1=95\text{ °C}$, $T_2=70\text{ °C}$.

Категория тепловых сетей по надежности теплоснабжения (на основании п. 4.2 СП 124.13330.2012 «Тепловые сети») – вторая.

Система теплоснабжения закрытая с центральным качественным регулированием. Схема теплоснабжения - двухтрубная, тупиковая.

Диаметр трубопроводов принят:

- участок от УТ-1(сущ.) до УТ2 - Ø159x8,0 (Ду150);
- участок от УТ2 до жилого дома №4/2- Ø89x6,0 (Ду80).

Прокладка тепловых сетей принята 2-х трубная бесканальная в изоляции из пенополиуретана в полиэтиленовой гидрозащитной трубе-оболочке в заводском исполнении по ГОСТ 30732-2006. Прокладка тепловых сетей под проезжей частью предусматривается в футлярах их стальной электросварной трубы ГОСТ 10704-91. Углы поворота прокладываются в амортизирующих прокладках.

Тепловые удлинения трубопроводов воспринимаются естественными поворотами теплотрассы и установкой сильфонного компенсаторов.

Для предотвращения повышения тепловых удлинений проектом разработаны неподвижные опоры. Неподвижные щитовые опоры приняты по ГОСТ 30732-2006 и Т.Р.П. 313.ТС-007.000 ОАО «Объединение ВНИПИэнергопром».

Основные показатели по системам ОВ.

Наименование здания (сооружения), помещения	Объем м ³	Периоды года при t _n , С	Расход тепла, Вт (ккал/ч)				Расход холода, Вт	Устан. мощн. эл.двигат. кВт
			на отопление	на вентиляцию	на горячее водоснабжение	общий		
Жилой дом, в т. ч.	20851.8 6	-42	414 505 (356 410)	53 900 (46 346)	206 146 (177 254)	674 551 (580 010)	-	1,5
жилые помещения			351 994 (302 660)	-----	171 206 (147 211)	523 200 (449 871)	-	1,5
нежилые помещения			62 511 (53 750)	53 900 (46 346)	34 940 (30 043)	151 351 (130 139)	-	-

На вводе трубопроводов тепловых сетей в здание предусматривается установка коммерческого узла учёта тепловой энергии.

В соответствии с Положительным заключением экспертизы № 86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. по объекту "Многоэтажная жилищная застройка земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 в квартале №21 г. Нижневартовска. 1 очередь проектирования (жилой дом №4/1)", расходы тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение существующего жилого дома №4/1 составляют: **688 025** ккал/ч.

6.3. Электроснабжение.

Проект системы электроснабжения жилого дома №4/2 разработан на основании:

- задания на проектирование;
- технических условий № 22-05-223 от 04.04.2022 г. на проектирование раздела электроснабжение, выданных АО "Горэлектросеть";

Проект системы электроснабжения разработан в соответствии с требованиями нормативных документов:

- ПУЭ «Правила устройства электроустановок;
- СП 256.1325800.2016. СП 31-110-2003. «Свод правил. Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа».

Точки присоединения: 1 и 2 с.ш. РУ-0,4 кВ БКТП-№21/5.

Электроснабжение жилого дома осуществляется по кабельной линии, выполненной кабелями марки ААБ2л. Прокладка кабеля осуществляется в земле на глубине 0,7 м.

При пересечении с инженерными сетями и автомобильными проездами кабель прокладывается в ПНД трубах. Кабель должен иметь снизу подсыпку, а сверху засыпку из песка, не содержащего камней, шлака.

Сечения кабелей выбраны по длительно допустимому току нагрузки, по экономической плотности тока и проверены на потерю напряжения в конце линии.

Количество вводно-распределительных устройств, предназначенных для приема электроэнергии от БКТП-10/0,4 и распределения ее по потребителям, выбрано по соображениям обеспечения надежности электроснабжения с учетом конструкции и назначения здания. Проектом предусмотрена установка двух ВРУ-0,4 кВ в электрощитовых помещениях, расположенных на первом этаже проектируемого здания:

- ВРУ №1 (жилье);
- ВРУ №2 (нежилые помещения).

Электроснабжение ВРУ-0,4 кВ осуществляется 2-мя кабельными линиями от разных секций шин БКТП-10/0,4 кВ.

Протяженность кабельных трасс от БКТП-№21/5 до здания жилого дома: для ВРУ1, 2 – 98,7 м.

Потребителями электроэнергии являются: квартиры жилого дома, освещение общедомовых помещений, насосное, мелкое силовое оборудование, лифты.

Расчет электрических нагрузок выполнен в соответствии с этапами строительства жилого дома:

ВРУ №1 (жилье).

Расчетная нагрузка питающих линий вводов и на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электроприемников квартир жилого дома средней площадью менее 90 м² (с электрическими плитами мощностью до 8,5 кВт):

$P_{р.кв} = P_{кв.уд} * n = 1,85 * 48 = 88,8$ кВт.

$P_{р.итп}$. ИТП (1,5 кВт).

$P_{р.нас}$. Насосная хоз-питьевого назначения (1,1 кВт).

Расчетная нагрузка линии питания лифтовых установок:

$P_{р.л.} = K_{с.л.} * n_{л} * P_n = 0,8 * 3 * 13,0 = 31,2$ кВт.

$P_{но} = 0,4$ кВт.

Расчетная нагрузка ВРУ №1 (квартир и силовых электроприемников):

$P_{р.Σ} = P_{р.кв.} + 0,9 * P_{р.с} + P_{но} = 88,8 + 0,9 * (1,1 + 1,5 + 31,2) + 0,4 = 110,26$ кВт.

ВРУ №2 (нежилые помещения).

Расчетная нагрузка питающих линий вводов и на шинах РУ-0,4 кВ ТП от электроприемников нежилых помещений (0,1 кВт на 1м² общей площади нежилых помещений):

$P_{р} = P_{уд} * S = 0,1 * 411,3 = 41,13$ кВт.

ИТОГО:

Суммарная расчетная нагрузка питающей линии (трансформаторной подстанции) при смешанном питании потребителей различного назначения:

$P_{р} = P_{зд.макс} + K_1 P_{зд1} = 110,26 + 0,7 * 41,13 = 139,05$ кВт.

К потребителям I категории относятся: электроприемники системы ППЗ (аварийное, эвакуационное освещение), ИТП, лифты.

Электроприемники II категории обеспечиваются электроэнергией от двух независимых взаиморезервирующих источников питания – 1,2 с.ш. БКТП-10/0,4, перерыв их электроснабжения при нарушении электроснабжения от одного из источников – время, необходимое для включения резервного питания действиями дежурного персонала.

К потребителям II категории относятся все остальные электроприемники согласно ПУЭ.

В соответствии с Положительным заключением экспертизы № 86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. по объекту "Многоэтажная жилая застройка земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 в квартале №21 г. Нижневартовска. 1 очередь проектирования (жилой дом №4/1)", суммарная электрическая нагрузка существующего жилого дома **№4/1** составляет:

287,88 кВт.

6.4. Системы связи.

Телефонизация.

В проектируемом жилом доме №4/2 предусмотрена 100% телефонизация, которая осуществляется от городской сети.

Сети связи проектируемого жилого дома №4/2 выполняется по отдельному проекту, разрабатываемому ПАО «Ростелеком» в соответствии с соглашением о сотрудничестве №0506/25/1710/20 от 17.12.2020 г. между ЗАО «НСД» и ПАО «Ростелеком».

Потребная ёмкость телефонной связи проектируемого жилого дома №4/2 составляет **56** телефонов (48 — для 48-ми квартир и 8 — для встроенных нежилых помещений).

Радиофикация.

Согласно Пресс-релиза «Уралсвязьинформ» от 27.02 2009г в г. Нижневартовске прекращено предоставление услуг проводного вещания.

Для оповещения населения планируется использовать сети телевидения и передачи данных с использованием IP-протокола.

Диспетчеризация лифтов.

Прокладка внешних кабельных сетей не требуется, так как передача данных из машинных отделений лифтов осуществляется с использованием сетей «Интернет» (согласно письму, исх. №51-08/2018 от 27.08.2018 г., выданного ООО «СМУ Союзлифтмонтаж» для выполнения работ по диспетчеризации лифтов).

В машинном зале располагается следующие перечень оборудования:

- контроллер локальной шины Pto-1 шт ,
- контроллер соединительной линии Ethernet-1 шт ,
- межмодульный интерфейс ММИ -1 шт,
- источник бесперебойного питания UPS;
- модем CDMA;
- сетевой фильтр «ПИЛОТ».

В соответствии с Положительным заключением экспертизы № 86-2-1-2-022710-2020 от 04.06.2020 г. по объекту "Многоэтажная жилая застройка земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 в квартале №21 г. Нижневартовска. 1 очередь проектирования (жилой дом №4/1)", потребная ёмкость телефонной связи существующего жилого дома **№4/1** составляет:

178 телефонов.

7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измер.	Состояние на 2022 г	Расч. срок 2025 г
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Территория в границах проекта, всего	кв.м	15 897	15 897
1.2	Площадь отведённого земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26	кв.м	15 897	15 897
1.3	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101), всего	кв.м	15 897	15 897
1.4	Земельные участки с видами использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), всего	кв.м	15 897	15 897
	в том числе:			
1.4.1	земельный участок жилого дома №4/1	кв.м	8 260	8 260
1.4.2	земельный участок жилого дома №4/2	кв.м	7 637	7 637
1.5	Озелененные территории общего пользования, всего	кв.м	2 258	4 077,73
	в том числе:			
1.5.1	на земельном участке жилого дома №4/1		2 258	2 258
1.5.2	на земельном участке жилого дома №4/2		-	1 819,73
1.6	Обеспеченность территориями озеленения общего пользования	кв.м / чел	-	13,4
2	Население			
2.1	Численность населения	чел	193	304
2.2	Плотность населения проектируемой территории	чел /га	-	191
3	Жилищный фонд			
3.1	Средняя обеспеченность населения площадью квартир	кв.м / чел	-	30
3.2	Общий объем жилищного фонда	кв.м	5 784,7	9 113,82
3.3	Количество квартир	штук	178	226
3.4	Новое строительство	кв.м	-	3 329,12
		квартир	-	48
4	Объекты культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения	мест	-	-
4.2	Общеобразовательные школы	учащ.	-	-
4.3	Встроенные нежилые помещения	кв.м общ. пл.	-	407,88
4.4	Всего общественной недвижимости	кв.м общ. пл.	-	407,88
4.4.1	в т.ч. - объектов местного значения	то же	-	407,88
4.4.2	в т.ч. - коммерческой недвижимости	- // -	-	407,88
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	п.м	-	-
5.2	Площадь покрытий внутриквартальных проездов	кв.м	1921	3951
5.3	Площадь покрытий внутриквартальных автостоянок	кв.м	838	1938

№ п/п	Наименование показателей	Единица измер.	Состояние на 2022 г	Расч. срок 2025 г
1	2	3	4	5
5.4	Протяженность линий общественного транспорта	п.м	-	-
5.5	Парковочных мест всего	м/мест	100	200
	в том числе:			
5.3.1	- на открытых стоянках жилых домов	м/мест	100	193
5.3.2	- на парковках общественных объектов	м/мест	-	7
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	куб.м /сут	90	(90+32,24) = 122,24
6.2	Водоотведение	куб.м /сут	90	(90+32,24) = 122,24
6.3	Потребление электроэнергии	кВт	287,88	(287,88 +139,05) = 426,93
6.4	Потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	ккал/час	688 025	(688025 +580 010) = 1268 035

8. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с техническим заданием на проектирование, в составе данного проекта выполнен «Проект межевания территории» в границах отведённого земельного участка ЗАО "НСД" с кадастровым номером 86:11:0000000:26 площадью 15 897 кв.м с установкой земельных участков жилых домов №4,1 и №4/2 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 заkoordinированы, 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 территориальной зоны по Градостроительным регламентам города Нижневартовска;
- вид разрешённого использования по действующим Правилам землепользования и застройки города Нижневартовска;
- назначение земельного участка.

Межевание проектируемой территории в границах земельного участка ЗАО «НСД» с кадастровым номером 86:11:0000000:26 выполнено в 1 этап.

Образованы два новых земельных участка (№1 многоквартирного жилого дома №4/1 и №2 многоквартирного жилого дома №4/2) путём разделения существующего земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:26 площадью 15 897 кв.м.

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
1	8 260	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	ХМАО–ЮГРА, город Нижневартовск, квартал № 21	Земли населенных пунктов
2	7 637	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	ХМАО–ЮГРА, город Нижневартовск, квартал № 21	Земли населенных пунктов

Ведомость координат точек перелома границ межевания территории
(по образованным земельным участкам №1 и №2).

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	947464,92	4422338,66
2	947450,12	4422330,44
3	947417,58	4422389,30
4	947336,80	4422344,74
5	947365,77	4422292,25
6	947398,39	4422310,25
7	947402,83	4422302,20
8	947413,31	4422307,98
9	947431,00	4422275,93
10	947483,53	4422304,91
11	947498,18	4422278,34
12	947493,24	4422275,60
13	947475,72	4422265,94
14	947482,50	4422253,68
15	947486,30	4422246,74
16	947488,28	4422243,14
17	947415,14	4422202,80

8.1. Показатели развития формируемых земельных участков.

Обозн. квартала, 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 №21 в границах земельного участка ЗАО "НСД" с кадастровым номером 86:11:0000000:26	15 897	304	9 113,82	226	407,88	407,88
1	Многоквартирный жилой дом №4/1 (10 этажей)	8 260	193	5 784,7	178	-	-
2	Многоквартирный жилой дом №4/2 (10 этажей с I-м этажом общественного назначения)	7 637	111	3 329,12	48	407,88	407,88

Изм.	Номера страниц				Всего листов (страниц) в док	Номер док.	Подп.	Дата
	изменённых	заменённых	новых	аннулированных				
1	-	2,6,7, 9-13, 16-18, 22-24, 26	-	-	35	186 - 2022		11.2022