

Российская Федерация  
Тюменская область  
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра  
ОАО «Югорский лесопромышленный холдинг»

Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в  
районе ул. Землеустроителей-Урожайная-Олимпийская-Ломоносова в  
городе Ханты-Мансийске

Положение о размещении объектов капитального строительства

Пояснительная записка (обосновывающая часть)

Том 2

Перечень текстовых и графических материалов

Наименование документации		Масштаб
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
Основная часть		
Текстовые материалы:		
Пояснительная записка	Том 1	A4
Графические материалы:		
Схема планировочной организации земельного участка		M 1:1000
Схема организации дорожного движения		M 1:1000
Сводный план инженерных сетей		M 1:1000
Материалы по обоснованию		
Текстовые материалы:		
Пояснительная записка	Том 2	A4
Графические материалы:		
План благоустройства		M 1:1000
План организации рельефа		M 1:1000
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Проект межевания территории.	Том 3	A4
Графические материалы		M 1:1000

Содержание

№ п/п	Название раздела
I	ОБЩАЯ ЧАСТЬ
1.	Введение. Цели и задачи проекта планировки
2.	Нормативная база
II	Основные характеристики территории проектирования
1.	Природно климатические условия
2.	Инженерно геологические условия
3.	Градостроительные ограничения
4.	Существующая транспортная инфраструктура
5.	Существующая инженерно-техническая инфраструктура
6.	Инженерная подготовка территории
III	Характеристика планируемых к размещению объектов капитального строительства
1	Предложение по застройке территории
2	Новое жилищное строительство
3	Система инженерно-технического обеспечения территории
4	Мероприятия по охране окружающей среды
5	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
6	Основные технико-экономические показатели проекта
	Сопутствующие документы.

## **I. Общая часть**

### **1. Введение. Цели и задачи проекта планировки территории**

Основание для подготовки проекта планировки: техническое задание заказчика (ООО «ЛВЛ-Стройпроект»), о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории расположенной в районе ул. Урожайная-Землеустроителей-Олимпийская-Ломоносова.

**Цель проекта:** градостроительными методами обеспечить устойчивое развитие территории.

**Задачи проекта:** выделение элементов планировочной структуры, установление параметров их планируемого развития, установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установление вновь образуемых границ земельных участков, определение границ земельных участков для размещения линейных объектов.

#### **Содержание обосновывающей части:**

**Схема планировочной организации земельного участка**, на которой отражаются: красные линии (существующие планируемые изменяемые) границы земельного участка, разбивка красных линий с номерами концевых поворотных точек, расстояние между точками красных линий, углами поворота, перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства их характеристики, характеристики планируемого развития территории, плотность застройки, технико—экономические показатели.

**Сводный план инженерных сетей**, на котором отображается: линии электропередач, трубопроводы, инженерно-технические коммуникации существующие и вновь образуемые.

**Схема организации дорожного движения**, на которой отображаются: дороги, улицы, проезды, включая тротуары, дорожки, объекты транспортной инфраструктуры.

Пояснительная записка: содержит текстовые материалы по обоснованию проектов планировки.

### **2. Нормативная база**

Проект планировки осуществляется на основании документов территориального планирования-схемы территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югра, Генерального плана города Ханты-Мансийска, Правил землепользования и застройки города Ханты-Мансийска и документов современного законодательства, используемых при проведении работ по территориальному планированию.

#### **Законодательные и нормативные акты Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.**

Постановление Правительства Ханты-Мансийского АО - Югры от 13 июня 2007 г. N 154-п "О составе, порядке подготовки документов территориального планирования муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, порядке подготовки изменений и внесения их в такие документы, а также о составе, порядке подготовки планов реализации таких документов".

Постановление Правительства Ханты-Мансийского АО - Югры от 13 июня 2007 г. N 154-п "О составе, порядке подготовки документов территориального планирования муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, порядке подготовки изменений и внесения их в такие документы, а также о составе, порядке подготовки планов реализации таких документов".

Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 13 июня 2007 г. N 153-п «О составе и содержание проектов планировки территории, подготовка

которых осуществляется на основании документов территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, документов территориального планирования муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».

Приказ Департамента градостроительства и архитектуры администрации города Ханты-Мансийска № 250 от 05 июля 2013г. « О назначении ответственных лиц».

Решение Думы г. Ханты-Мансийска от 29 мая 2009 г. N 790 "О положении о составе, порядке подготовки генерального плана города Ханты-Мансийска и порядке внесения в него изменений".

Закон Ханты-Мансийского АО - Югры от 25 ноября 2004 г. N 63-оз" О статусе и границах муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа - Югры".

Постановление администрации г. Ханты-Мансийска от 25 февраля 2011 г. N 214 "Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Ханты-Мансийска".

Постановление Правительства Ханты-Мансийского АО - Югры от 24 декабря 2007 г. N 349-п "Об утверждении Схемы территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры".

Решение Думы г. Ханты-Мансийска от 26 сентября 2008 г. N 590 "О Правилах землепользования и застройки территории города Ханты-Мансийска".

Решение Думы города от 30 мая 2008 г. №541 «О внесении изменений в генеральный план города Ханты-Мансийска»

Решение Думы г. Ханты-Мансийска от 29. декабря 1998 г. №3 «Генеральный план города Ханты-Мансийска» (ред. от 03 июня 2013).

Региональные нормативы градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (утверждены Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры № 534-п от 29 декабря 2014).

### **Строительные нормы и правила (СНиП)**

СНиП III-10-75 Благоустройство территории

СНиП 2.01.02-85\* Противопожарные нормы

СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий

СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения

СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения

СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги

СНиП 11-02-96 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения

СНиП 21-01-97\* Пожарная безопасность зданий и сооружений

СНиП 21-02-99\* Стоянки автомобилей

СНиП 23-01-99\* Строительная климатология

СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий

СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп

населения

СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование.

### **Своды правил по проектированию и строительству (СП)**

СП 4.13130.2009 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения

пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям

СП 11-102-97 Инженерно-экологические изыскания для строительства

СП 11-103-97 Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства

СП 35-101-2001 Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения

СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция.

СП 51.13330.2011 Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003

СП 52.13330.2011 Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*

СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003

### **Санитарные правила и нормы (СанПиН)**

СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях

СанПиН 2.1.7.1287-03 Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы

СанПиН 2.1.7.2197-07 Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы. Изменение № 1 к СанПиН 2.1.7.1287-03

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03. Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий

### **Нормы и правила пожарной безопасности (ППБ, НПБ)**

ППБ 01-03 Правила пожарной безопасности в Российской Федерации

НПБ 88-2001\* Установки пожаротушения и сигнализации. Нормы и правила проектирования

ПБ 12-529-03 Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления.

## **II. Основные характеристики территории проектирования**

### **1. Природно-климатические условия.**

г. Ханты-Мансийск расположен на территории 1-го климатического района, подрайона Е(Д).

Рассматриваемый район характеризуется ярко выраженным умеренным континентальным климатом с продолжительной суровой зимой с ветрами и коротким, жарким летом.

Многолетняя среднегодовая температура воздуха равна -3,1С. Самым холодным месяцем в году является январь со средней температурой -22,0С, теплым - июль (+16,9С). Зимой температура может понижаться до -55С, в самые жаркие летние периоды повышаться до +34С.

Расчетная зимняя температура:

-наиболее холодных суток - 48°С

- наиболее холодной пятидневки - 41°C
- среднегодовая -3,1°C
- средняя температура отопительного периода -9,7°C
- снеговой район - V
- вес снегового покрова - 3,2кПа
- ветровой район - IV
- скоростной напор ветра - 0,48кПа.
- нормативная глубина промерзания грунта - 2,4м.

#### Повторяемость ветров

Период	Повторяемость ветров и штилей, %								
	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
Январь	6	6	14	11	14	19	24	6	12
Июль	13	9	12	10	10	14	20	12	10
Год	9	8	13	10	12	16	23	9	10

Зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют. В близости нет: вредные производств, опасных строений, природно опасных зон, потенциально опасных объектов.

## 2. Инженерно-геологические условия

Участок расположен в черте города Ханты-Мансийска, кадастровый номер участка 86:12:0201005:216, ул. Землеустроителей-Урожайная-Олимпийская-Ломоносова.

Рельеф поверхности спокойный. Уклон участка происходит от ул. Урожайная к ул. Олимпийская. Гидрогеологические условия изучаемой территории характеризуются наличием уровня грунтовых вод развитых повсеместно. По степени агрессивности к металлическим конструкциям подземные и поверхностные воды обладают средней агрессивностью. По отношению к бетону слабоагрессивные.

Нормативные значения: Плотность грунта -1,9 г/см<sup>3</sup>

Коэффициент пористости – 0.73

Угол внутреннего трения – 15.8 град.

Сцепление -0.014 МПа.

Модуль деформации – 13 МПа.

Нормативные значения характеристик. Суглинок мягкопластичный	
Влажность природная	0,226
Влажность границ текучести	0,26
Число пластичности	0,10
Показатель текучести	0,696
Плотность частиц грунта г/см <sup>3</sup>	2,68
Плотность природная г/см <sup>3</sup>	1,90
Плотность сухого грунта г/см <sup>3</sup>	1,55
Плотность во взвешенном состоянии г/см <sup>3</sup>	0,97
Коэффициент пористости	0,73
Полная влагоемкость	0,27
Коэффициент водонасыщения	0,83
Модуль деформации грунта природного сложения МПа	13
Модуль деформации грунта природного состояния град.	18

В геологическом строении принимают участия отложения четвертичного возраста представленные главным образом суглинком магнезиальными.

Нормативная глубина сезонного промерзания составляет для песчаных грунтов 3,1 м.

### **3. Градостроительные ограничения**

Данный участок находится в зоне малоэтажной жилой застройки. Участок свободен от построек. Зоны с особыми условиями использования территории в границах проектирования отсутствуют. Проектом планировки предусмотрено малоэтажное жилищное строительство.

### **4. Существующая транспортная инфраструктура**

Данный участок находится между ул. Землеустроителей-Урожайная- Олимпийская- Ломоносова. В настоящее время общая площадь жилищного фонда на рассматриваемой территории отсутствует. Основное транспортное обслуживание осуществляется по ул. Урожайная и Ломоносова. В данном районе нет градообразующих предприятий. Так как данный район находится в зоне малоэтажной жилой застройки интенсивность транспортного потока минимальна. Ближайшие остановки общественного транспорта ул. Ломоносова 38 (остановка Детский сад «Незнайка») маршрут №8б удаленность не более 100 м. Вторая остановка на удаленности 200 м. находится на ул. Тихая (остановка Нефтеюганские электрические сети) маршрут №8.

### **5. Существующая инженерно-техническая инфраструктура**

#### **5.1 Водоснабжение.**

Существующие сети хозяйственно питьевого водоснабжения проходят по ул. Ломоносова, диаметр сетей 110 мм. Поставщик МП «Водоканал»

#### **5.2 Водоотведение.**

Существующие сети водоотведения проходят по ул. Ломоносова диаметром 400 мм., по ул. Урожайная диаметром 200 мм.

#### **5.3 Газоснабжение.**

Существующий полиэтиленовый распределительный газопровод диаметром 110 мм по ул. Землеустроителей принадлежит в хоз. ведении МП «Ханты-Мансийскгаз»

#### **5.4 Электроснабжение**

По периметру участка проходят существующие линии электропередач. Возможная точка подключения от ТП №123. Поставщик электроэнергии МП «ГЭС»

#### **5.5 Телефонизация, ТВ, интернет, связь.**

Данный район телефонизирован сетями «Ростелекома», дальнейшее подключение непосредственно квартиры осуществляется собственниками квартиры.

### **6. Инженерная подготовка территории**

На 70% планируемой территории имеет место образование наледей и распространение грунтов склонных к морозному пучению. Ввиду небольшого слоя суглинков, подверженных криогенным процессам, и большого опыта, накопленного в городе, по созданию искусственного рельефа, в настоящее время при строительстве зданий и наиболее значимых магистралей применяется метод замены слабых грунтов, и отсыпкой новым грунтом.

### III. Характеристика планируемых к размещению объектов капитального строительства

#### 1. Предложение по застройке территории.

Проектируемая территория может рассматриваться как район с новой комфортной средой обитания, приближенной к окружающей его природе. Для этого рассматриваемая территория обладает соответствующим потенциалом:

- близость к лесу,
- наличие свободных территорий,
- изолированность от других планировочных районов города.

#### 2. Новое жилищное строительство

Предполагается строительство 2-х этажных жилых домов блокированного типа. Расчетное количество проживающих составит 221. Количество квартир 74 шт. Предусмотрена планировка индивидуальных стояночных мест 74 (из расчета одно машино-место на одну квартиру). Запроектированы площадка для игр детей из расчета согласно СП 35-106-2003. Принимаем две площадки по 81,5 м<sup>2</sup> с устройством малых архитектурных форм, и ограждением по сторонам находящихся со стороны дороги. Для жителей предусмотрены: площадки для игр детей площадью 2 \* 81,5 м<sup>2</sup>, спорт-площадка площадью 167,6 м<sup>2</sup>, площадка для сушки белья площадью 81,5 м<sup>2</sup>. Обеспеченность общей площадью 30 м<sup>2</sup>/на человека.

В соответствии с проектным решением жилой фонд составит-6646 м<sup>2</sup> общей площади, из них жилой площади квартир – 2506 м<sup>2</sup>, нежилой площади квартир– 4140 м<sup>2</sup>.

Тип застройки	Наименование	этажность	Количество зданий, шт.	Общая площадь здания м <sup>2</sup>	Всего м <sup>2</sup>
Блокированная застройка	8-ми квартирный жилой дом тип 1	2	7	702	4914
Блокированная застройка	8-ми квартирный жилой дом тип 2	2	1	778	778
Блокированная застройка	10-ти квартирный жилой дом	2	1	954	954
				Итого	6646

Наименование	этажность	Жилая площадь квартир м <sup>2</sup>	Нежилая площадь квартир м <sup>2</sup>	Общая площадь здания м <sup>2</sup>	Население, чел.
8-ми квартирный жилой дом тип 1	2	257	445	702	24
8-ми квартирный жилой дом тип 2	2	322	456	778	24
10-ти квартирный жилой дом	2	386	568	954	29



№	Наименование	Кол-во	Площадь общая м <sup>2</sup>
1	Авто-стояночные места	74	925
2	Детская площадка	2	163
3	Тротуары	-	784,9
4	Озеленение территории	-	6208
5	Проезды	2	1508
6	Спорт площадка	1	167
7	Площадка для сушки белья	1	81

### 3. Система инженерно-технического обеспечения

#### 3.1 Водоснабжение.

Подача воды на планируемую территорию будет осуществляться от:

1 точка существующие сети водоснабжения диаметром 110 мм по ул. Ломоносова.

2 точка существующие сети водоснабжения диаметром 110 мм по ул. Ломоносова

3 точка существующие сети водоснабжения диаметром 110 мм по ул. Ломоносова

Прокладка трех ниток водопровода с устройством двух колодцев. Общая протяженность сетей водопровода 271 м диаметр труб 32 мм. Потребность в водоснабжении объекта - 44м<sup>3</sup>/сут.

#### 3.2 Водоотведение.

Все планируемые сети будут подключаться к существующим сетям водоотведения.

1 точка существующие сети бытовой канализации ф=400 мм по ул. Ломоносова КК 131-14

2 точка существующие сети бытовой канализации ф=400 мм. по ул. Ломоносова КК 131-16

3 точка существующие сети бытовой канализации ф=400 мм. по ул. Ломоносова КК 131-18

4 точка существующие сети бытовой канализации ф=200 мм по ул. Урожайная КК 142-1

Прокладка четырех нитей трубопроводов с устройством пяти колодцев. Общая протяженность сетей водоотведения 194 м. диаметр труб 110 мм. Потребность в водоотведения объекта -44м<sup>3</sup>/сут.

#### 3.3 Газоснабжение.

Точка подключения существующий газопровод диаметром 110 мм. по ул. Землеустроителей. Объем потребления газа 120,55 м<sup>3</sup>/час. Протяженность сетей 432 м.

#### 3.4 Электроснабжение

Точка присоединения ТП №123 РУ-0,4 кВ. СШ №1,2. Основным источником питания ТП №123 РУ-0,4 кВ. СШ №1, резервным ТП №123 РУ-0,4 кВ СШ №2. Протяженность сетей 173,31 м. Максимальная мощность присоединяемых устройств составляет 306 кВт.

#### 3.5 Телефонизация, ТВ, интернет, связь.

Данный район телефонизирован сетями «Ростелекома», дальнейшее подключение непосредственно квартиры осуществляется собственниками квартиры.

### 4. Мероприятия по охране окружающей среды.

Проектируемое строительство представляет собой непроизводственное сооружение и при эксплуатации не оказывает вредного влияния на окружающую среду. В период эксплуатации данного объекта выбросы в атмосферный воздух отсутствуют. Выбросы загрязняющих веществ в атмосферный воздух поступают только на момент строительно-монтажных работ. Источниками выделений загрязняющих веществ являются двигатели автомобилей, которые завозят трубы к месту монтажа, выбросы от работы дизельных двигателей строительно-монтажной техники при производстве земляных и монтажных работ.

Расчет выбросов выполнен с применением удельных показателей выбросов для грузовых автомобилей.

Расчет выделений загрязняющих веществ выполнен в соответствии со следующими методическими документами:

–Методическое пособие по расчету, нормированию и контролю выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух, СПб., НИИ Атмосфера, 2005.

–Методика проведения инвентаризации выбросов загрязняющих веществ в атмосферу автотранспортных предприятий (расчетным методом), М, 1998.

–Дополнения и изменения к Методике проведения инвентаризации выбросов загрязняющих веществ в атмосферу автотранспортных предприятий (расчетным методом), М, 1999.

Зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют. В близости нет: вредные производств, опасных строений, природно опасных зон, потенциально опасных объектов.

Устройство двух площадок по ТБО с установкой контейнеров по 2шт (емкостью 0,75 м<sup>3</sup>) на площадку.

#### 5. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Зоны с особыми условиями использования территории в границах проектирования отсутствуют.

Высота жилых домов - 9,41 м.

Здания или сооружения	Степень огнестойкости	Наибольшее число этажей
10-ти квартирный жилой дом	IV	2
8-ми квартирный жилой дом тип 1	IV	2
8-ми квартирный жилой дом тип 2	IV	2

Классификация жилых зданий по функциональной пожарной опасности принята по СНиП 21-01. Проектируемый объект следует отнести к классу по функциональной пожарной опасности – Ф1.3 — предприятия торговли, бытовые помещения.

Расчетные площади здания, принимаемые для нормирования:

- расчетная площадь здания в пределах ограждающих конструкций – 953 м<sup>2</sup>, для 10-ти квартирного жилого дома;

- расчетная площадь здания в пределах ограждающих конструкций – 702 м<sup>2</sup>, для 8-ми квартирного жилого дома тип 1;

- расчетная площадь здания в пределах ограждающих конструкций – 778 м<sup>2</sup>, для 10-ти квартирного жилого дома тип 2.

В квартирах предусмотрена установка противопожарных датчиков извещателей автономного типа. Предусмотрена установка уличных пожарных гидрантов согласно строительных норм. Ширина проездов позволяет движение пожарной техники. Расстояние от внутреннего края проезда до стены здания не превышает 8 метров. Подъезд противопожарной техники к любому проектируемому дому может быть осуществлён с двух (длинных) сторон здания.

#### 6. Основные технико-экономические показатели проекта.

№	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
	Общая площадь территории в границах проекта планировки	га	1,426	1,426
	Зона малоэтажной жилой застройки	га	1,426	1,426
2	Население			
	Общая численность	человек	-	221
	Плотность населения	чел/га	-	156
3	Жилищный фонд			
	Средняя обеспеченность общей площадью	Кв. м. общей площади/чел	-	30
	Общий объём жилищного строительства	Тыс. кв. м. общей площади	-	6,646
	- блокированная 2-х этажная	Тыс. кв. м. общей площади	-	6,646
4	Объекты транспортной инфраструктуры			
	Индивидуальные авто стояночные места	шт.	-	74
	Проезды	Протяженность, м	-	310
5	Объекты инженерной инфраструктуры			
	Водопроводная сеть	Линейный объект, м	-	271
	Канализационная сеть	Линейный объект, м	-	194
	Сеть газоснабжения	Линейный объект, м	-	432
	Сети электроснабжения	Линейный объект, м	-	173
6	Объекты городского значения	Объект	-	-
7	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания	Объект	-	-
8	Объекты районного значения	Объект	-	-
9	Объекты городского значения	Объект	-	-
10	Инженерная подготовка территории	Объект	-	-
	Отсыпка территории	м <sup>3</sup>	-	15176
11	Утилизация ТБО			

Объем ТБО подлежащий утилизации	Тыс. м <sup>3</sup> /год	-	93,24
------------------------------------	--------------------------	---	-------