

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
город Нижневартовск

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА К-2 ГОРОДА
НИЖНЕВАРТОВСКА

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

03/24-ППТ.О

Том 2

2024

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
город Нижневартовск

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЧАСТИ КВАРТАЛА К-2 ГОРОДА
НИЖНЕВАРТОВСКА

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

03/24-ППТ.О

Том 2

2024

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	03/24-ППМТ.СП	Состав проекта	
		Проект планировки территории	
1	03/24-ППТ.У	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
2	03/24-ППТ.О	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	

Содержание тома 2

Обозначение	Наименование	Примечание
03/24-ППТ.С	Содержание тома 2	
03/24-ППТ.О.ПЗ	Пояснительная записка	
03/24-ППТ.О.ГЧ	Графическая часть	

Пояснительная записка

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства

Границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства определялись в соответствии с параметрами, указанными в следующих нормативных документах в действующей редакции

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ.
- СП 42.133330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная версия СНиП 2.07.01-89*;
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения.
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям.
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1203-03 (новая редакция). «Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»;
- Приказ Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ от 17 августа 1992 г. № 197 О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей.
- Закон Ханты-Мансийского автономного округа-Югры – Югры от 18.04.2007 №39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».
- Постановление Правительства ХМАО-Югры от 29.12.2014 № 534-п.
- Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города от 22.07.2022 № 493.
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Нижневартовска (Постановление администрации города от 28.07.2023 №634).
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги». Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85* (с Изменением N 1).
- СП 396.135800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования.

Размещение зон планируемого объекта капитального

Размещение зон планируемого объекта капитального строительства зависит в первую очередь от расположения на выделенной территории самого объекта капитального строительства.

На данной территории предполагается строительство 15-ти этажного жилого дома длиной более 18 метров и наличием квартир односторонней ориентации. Согласно СП 4.13130.2013, противопожарный проезд шириной 6 м. должен быть организован с двух сторон здания на расстоянии от 8 до 10 метров от стены здания.

В первую очередь определяются размеры и места (зоны) расположения нормируемых элементов дворовой территории в соответствии с количеством жителей проектируемого здания. Уровень комфорта здания – эконом класс, с нормой площади квартир в расчете на одного человека – 30 кв. м. и формулой заселения жилого дома и квартиры «одна комната-один человек». На первом этаже здания предусматривается размещение нежилых помещений площадью 859,9 кв. м. На 14-ти жилых этажах запроектировано 286 квартир, общей площадью 14303,8 кв. м. Состав квартир: 3-хкомнатных – 56, 2-хкомнатных – 56, 1-нокомнатных – 98, квартир-студий- 28. Общее проектируемое число жителей составит 406 человек. Расчет нормируемых элементов дворовой территории приведен в таблице на листе 4 графической части (03/24-ППТ.О.ГЧ)

Расстояние от окон до нормируемых элементов дворовой территории должно составлять: до площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 12 м.; до площадки отдыха взрослого населения – 10 м.; до физической площадки – от 10 до 40 м.; до площадки для хозяйственных целей - 20 м.; до площадки для выгула собак – 40 м. На листе 4 графической части (03/24-ППТ.О.ГЧ) показаны нормативные и фактические расстояния между указанными объектами.

Согласно МНГП г. Нижневартовска расчетное количество стояночных мест для объектов жилищного строительства в границах земельного участка следует определять в зависимости от наличия или планируемых паркингов в границах планировочного элемента (квартала или микрорайона), закрытые и открытые паркинги в границах земельных участков объектов жилого назначения с учетом обеспеченности для многоэтажной застройки- 50% от потребности. В таблице 1 МНГП приведены нормируемые показатели обеспеченности местами постоянного хранения индивидуального автотранспорта для объектов капитального строительства жилого назначения. Для многоквартирного дома жилья массового класса планируется одно стояночное место на 50 кв. м. общей площади жилых помещений.

Расчет количества стояночных мест для проектируемого здания.

Общая жилая площадь квартир (2-15 этажи) составляет 14303,8 кв. м.

Расчетное количество стояночных (с/м) мест - 286, из которых 10% - 29 с/м предназначается для маломобильных групп населения (МГН).

Площадь встроенных помещений общественного назначения (1-ый этаж) – 859,9 кв. м. Согласно таблице 20 РНГП ХМАО-Югра для административных и офисных объектов без конкретного функционального назначения на 100 кв. м. площади необходимо 2 с/м. Для данной площади – 18 с/м, из которых 10% -2 с/м для МГН.

Общее расчетное количество стояночных мест – 307, из них 31 с/м МГН.

С учетом 50 % -ной потребности количество стояночных мест составит – 152 с/м.

Согласно п.5.22.1 СП 59.13330.2020 количество специализированных с/м для МГН на кресле коляске размером 3,6 м. на 6,0 м. при общем числе с/м от 200 до 500 составляет 8 с/м и дополнительно 2% числа с/м свыше 200 ($304 \times 0,02 = 6$) 6 с/м.

Общее количество специализированных с/м для МГН – 14 с/м.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1203 при размещении наземных гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок должны быть соблюдены нормативные требования обеспеченности придомовой территории необходимыми элементами благоустройства по площади и наименованиям.

В границах выделенной территории размещено 191 с/м. Вдоль проезжих частей улиц Ханты-Мансийская и Строителей запроектировано 38 с/см. На территории общего пользования улицы Ханты-Мансийской в охранной зоне электросетевого хозяйства запроектировано 78 с/м, размещение которых возможно только при согласовании с эксплуатирующей организацией. Общее количество стояночных мест – 307 с/м.

Расположение (зоны) стояночных мест выполнено в соответствии с таблицей 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1203-03. Разрывы от автостоянок до проектируемого здания (нормативные и фактические) показаны на листе 4 графической части (03/24-ППТ.О.ГЧ). Согласно п.5.2.2 СП 59.13330.2020, места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать от входа в жилое здание – не далее 100 м., фактические размеры показаны на листе 4 графической части (03/24-ППТ.О.ГЧ).

Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также установленным правилами землепользования и застройки, расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и расчетным показателем максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

В соответствии с Распоряжением Администрации г. Нижневартовска часть незастроенной территории квартала К-2 является зоной застройки многоквартирными жилыми домами – ЖЗ-101.

Согласно ПЗЗ на территории г. Нижневартовска, одним из видов разрешенного использования территории является многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) со следующими параметрами разрешенного использования:

- этажность - 9 и более этажей;
- минимальный отступ от красной линии - 5 м.;
- минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.;
- минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.;
- размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 15% от общей площади дома;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 25;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

Планируемый объект капитального строительства - 15-тиэтажный жилой дом общей площадью 15163,7 кв. м. На первом этаже проектируемого здания предусматривается размещение встроенных помещений общественного назначения площадью 859,9 кв. м., что составляет 5,67 % (< 15 %) от общей площади дома. Проектируемое здание размещено на расстоянии 18,8 метров от красной линии ул. Ханты-Мансийской и на расстоянии (фундамента здания) 5 метров от магистрального стального водопровода D 400 (СП 42.133330.2016 табл. 12.5). Согласно технико-экономическим показателям (лист 1 03/24-ППТ) процент застройки в границах освоенного участка составил 11,1 % (< 25 %). Соответственно, фактические параметры использования территории, соответствуют параметрам разрешенного использования.

Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры: наружными сетями водоснабжения и водоотведения, наружными сетями теплоснабжения, наружными сетями электроснабжения и уличного освещения, наружными сетями связи определяется техническими условиями, выданными эксплуатирующими организациями.

Обеспеченность территории объектами транспортной инфраструктуры определяется наличием существующих объектов транспортной инфраструктуры, прилегающих к территории комплексного развития квартала К-2:

- улица Ханты-Мансийская – магистральная улица районного значения, с расчетной скоростью движения 50-70 км/час, шириной полосы движения – 3 м., числом полос – 4;

-улица Строителей - улица в зоне жилой застройки с расчетной скоростью движения 30-50 км/час, шириной полосы движения 3м.,числом полос -2;

-переулок Спасателей - проезд с расчетной скоростью движения 40 км/час, шириной полосы движения- 3 м., числом полос 2.

Въезд на территорию комплексного развития запроектирован с улиц Ханты-Мансийская и Строителей. Со стороны переулка Спасателей организован въезд на парковку, подход к которой возможен по переходу над существующей теплотрассой.

Непосредственно на территории запроектированы: противопожарные проезды вокруг всего здания для обеспечения доступа пожарной техники, полосы маневрирования в зонах парковок, тротуары со съездами на проезжую часть без бордюров, уклоном до 10% для маломобильных групп населения.

Согласно таблице 23 РНГП ХМАО-Югра предельные значения уровня обеспеченности для объектов местного значения городского округа в области образования составляют:

для дошкольных организаций - 83 места на 100 детей в возрасте от 1 года до 7 лет, при отсутствии данных по демографии – 70 мест на 1000 человек;

для общеобразовательных организаций следует принимать с учетом 100-процентного охвата детей в возрасте от 7 до 15 лет начальным общим и основным общим образованием и до 60 % детей в возрасте от 16 - 18 лет – средним общим образованием при обучении в 1 смену или 96 мест на 100 детей. При отсутствии данных по демографии следует принимать 150 мест на 1000 человек.

При отсутствии данных по демографии, исходя из количества жителей в проектируемом жилом доме (406 человек), потребуется 29 мест в дошкольных организациях и 61 место в общеобразовательных организациях

Согласно Таблице 23 РНГП ХМАО-Югра максимально допустимый уровень территориальной доступности для населения ОМЗ составляет для:

- дошкольных образовательных организаций - пешеходная доступность - 10 мин. для многоквартирной жилой застройки;

- общеобразовательных организаций - пешеходная доступность - 15 мин. для многоквартирной жилой застройки;

- лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях - пешеходная доступность - 60 мин.;

- лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях - транспортная доступность – 60 мин.

Расположение необходимых объектов социальной инфраструктуры отображено в таблице №1:

Таблица №1	Наименование учреждений обслуживания	Норма на 1 тыс. жителей	Кол-во по расчету	Заложено по проекту	Примечание
1	Общеобразовательные школы	96 учащихся на 100 детей в возрасте от 7 до 18 лет	61	-	Размещение учащихся принято в МБОУ средняя общеобразовательная школа №22 и Лицей №2 в 16 микрорайоне
2	Детские дошкольные учреждения	83 мест на 100 детей в возрасте от 1 до 7 лет	29	-	Размещение предусмотрено в детском саду №62 «Журавушка», в детском саду №56 «Северяночка» состоящем из двух корпусов в 16 микрорайоне
3	Магазины продовольственных товаров	205 м ²	92	92	Существующие супермаркеты на территории мкр.Прибрежный -2 и в 16 мкр
4	Магазины непродовольственных товаров	468 м ²	210	210	Существующие супермаркеты на территории мкр.Прибрежный -2 и в 16 мкр
5	Магазины кулинарии	4 м ²	1	1	Существующие супермаркеты на территории мкр.Прибрежный -2 и в 16 мкр
6	Предприятия общественного питания	40 мест	18	-	Существующие предприятия общепита на территории Восточного планировочного
7	Предприятия бытового обслуживания	9 раб. места	4,0	-	Существующие предприятия бытового обслуживания на территории Восточного
8	Приемный пункт химчистки	4,0 кг/вещ.	2	-	
9	Приемный пункт прачечной	10 кг/сух. белья	4	-	
10	Отделение связи	1 объект	1	-	
11	Отделения банков	40 м ²	16	-	
12	Помещения для физкультурно-оздоровительных	70 м ²	28	-	Спорткомплекс «Арена» в 16 мкр.
13	Медико-профилактический пункт (служба)	По заданию на проектирование	1 объект	1 объект	Городская поликлиника №2 на территории 22 квартала
14	Подстанция скорой помощи	1 авт. на 10 тыс. жителей	-	-	Станция скорой помощи
15	Учреждения культуры и искусства: А. Танцевальные залы	3 м ²	-	-	Учреждения культуры и искусства сформированы в общественных комплексах
	Б. Клубы	1 учр.	-	-	

	В. Кинотеатры	1 на 300 тыс. чел.	-	-	
	Г. Библиотеки	1 объект	-	-	
	Д. Залы аттракционов	3	-	-	
16	Учреждения жилищно коммунального	1 объект	1 объект	1 объект	АО «Горэллектросеть», МУП г. Нижневартовска «Горводоканал»
17	Жилищно эксплуатационные организации	1 объект на 20 тыс. жителей	1 объект	1 объект	
18	Гостиницы	6 мест	-	-	
19	Пожедепо	Радиус обслуживания - 3000 м	-	-	Существующая пожарная часть №42

Пешеходная доступность объектов социальной инфраструктуры определяется как время, затраченное на преодоление расстояния от жилья до объекта пешком по кратчайшему из возможных путей, с учетом препятствий, ограничивающих движение при максимальной скорости движения пешехода 3,5 км/час (58 м/мин). Пешеходная доступность различных объектов социальной инфраструктуры составляет 5 - 30 минут.

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороны.

По строительно-климатическому районированию в соответствии с таблицей Б.1 СП 131.13330.2020 "Строительная климатология" территория муниципального образования относится к климатическому району I, подрайону 1Д. Территория характеризуется континентальным климатом с суровой продолжительной зимой, коротким холодным летом, короткими переходными сезонами, поздними весенними и ранними осенними заморозками. Самым холодным месяцем в году является январь со средней максимальной температурой воздуха минус 22°С, самым теплым месяцем является июль со средней максимальной температурой воздуха плюс 17°С. Климатические условия рассматриваемой территории относительно благоприятны для гражданского строительства.

Территория городского округа расположена в долине реки Оби Пойма занимает значительную площадь в юго-западной и юго-восточной частях

г. Нижневартовска, правый берег высокий, левый берег - низкий, затопляемый. Застроенная часть города расположена на более высоком правом берегу. Рельеф проектируемой территории равнинно-слабоволнистый с абсолютными отметками выше отметки зоны подтопления – 43,85.

Особых мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в границах проекта планировки территории не требуется при условии максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, естественных условий стока поверхностных вод.

В случае чрезвычайной ситуации техногенного характера магистральные улицы города (в том числе и ул. Ханты-Мансийская) обеспечат свободный выход транспорта и населения из разрушенных частей города на загородные дороги, а также наиболее короткую и удобную связь жилых и производственных зон с железнодорожными и автобусными вокзалами, с аэропортом.

Согласно РНПП ХМАО-Югра максимально допустимый уровень территориальной доступности для объекта пожарной охраны - время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских населенных пунктах не должно превышать 10 минут.

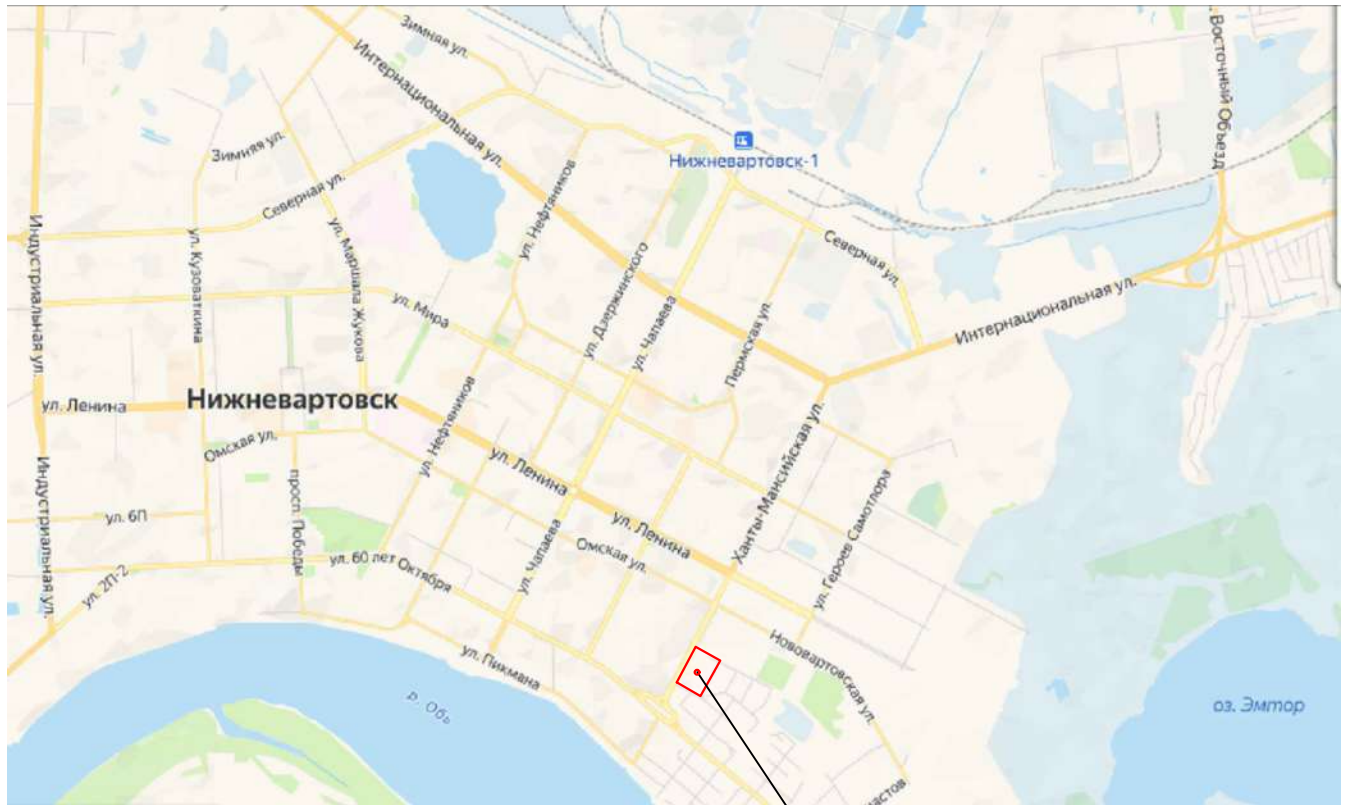
Ближайшая пожарная часть № 42 расположена по адресу: ул. Интернациональная, 43, на расстоянии 2200 м., время прибытия – менее 5 мин.

Для обеспечения пожарной безопасности по периметру проектируемого здания предусмотрены пожарные проезды шириной 6 метров.

Обеспечением гражданской обороны занимается МКУ г. Нижневартовска управление по делам ГО и ЧС - Нижневартовск, Индустриальная улица, 12.

В соответствии с запросом Акционерного общества Специализированный застройщик «Домостроительный комбинат-1» сообщаем, что согласно пункту 14 статьи 48 и статье 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, разработка мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в составе проектной документации объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Ханты-Мансийская в г. Нижневартовске» не требуется.

Заместитель директора – начальник Управления гражданской защиты населения Чубаров Я. Г.

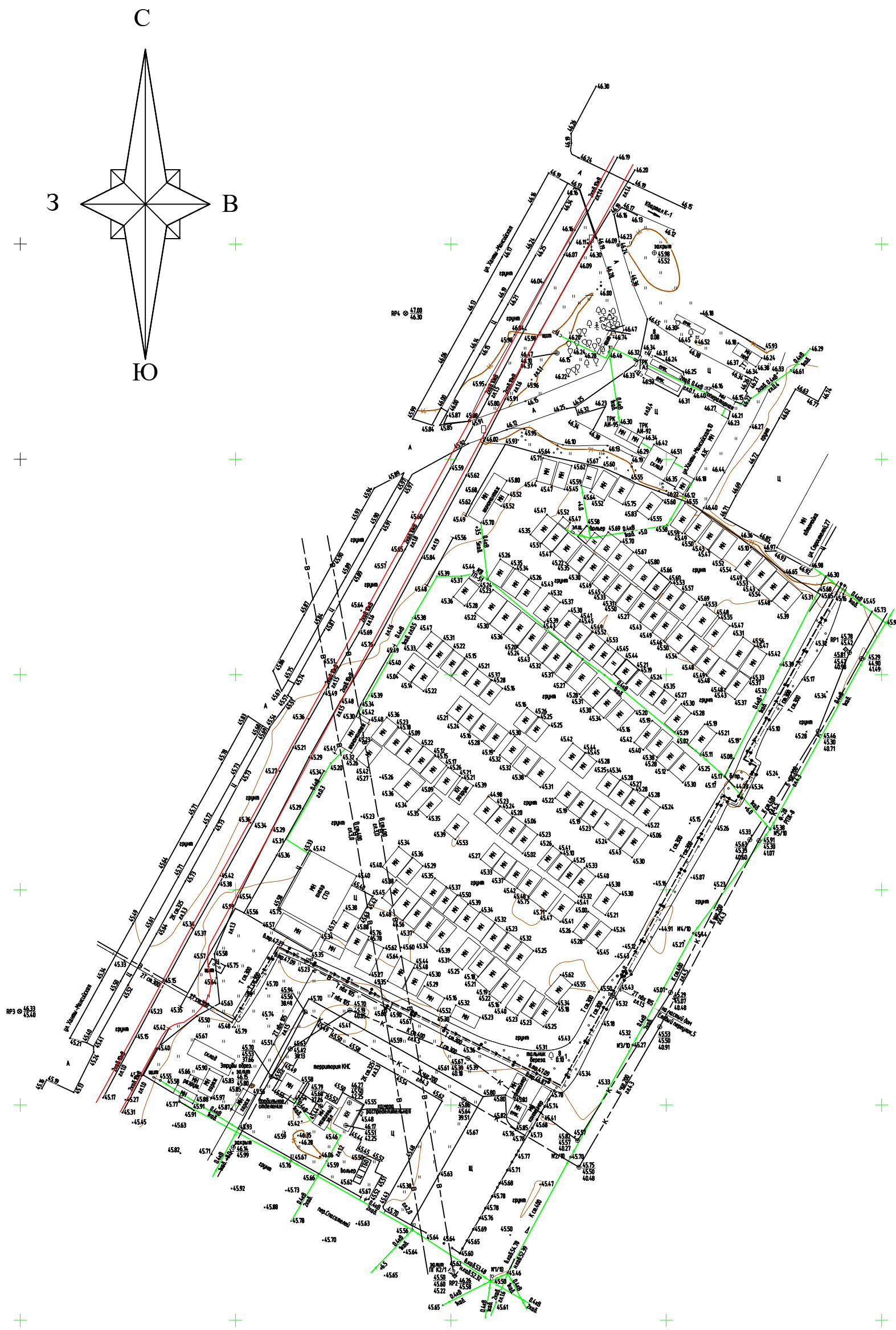


Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101)
 по адресу - Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск,
 квартал К-2, улица Ханты-Мансийская

Согласовано

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.
Разработал
Проверил

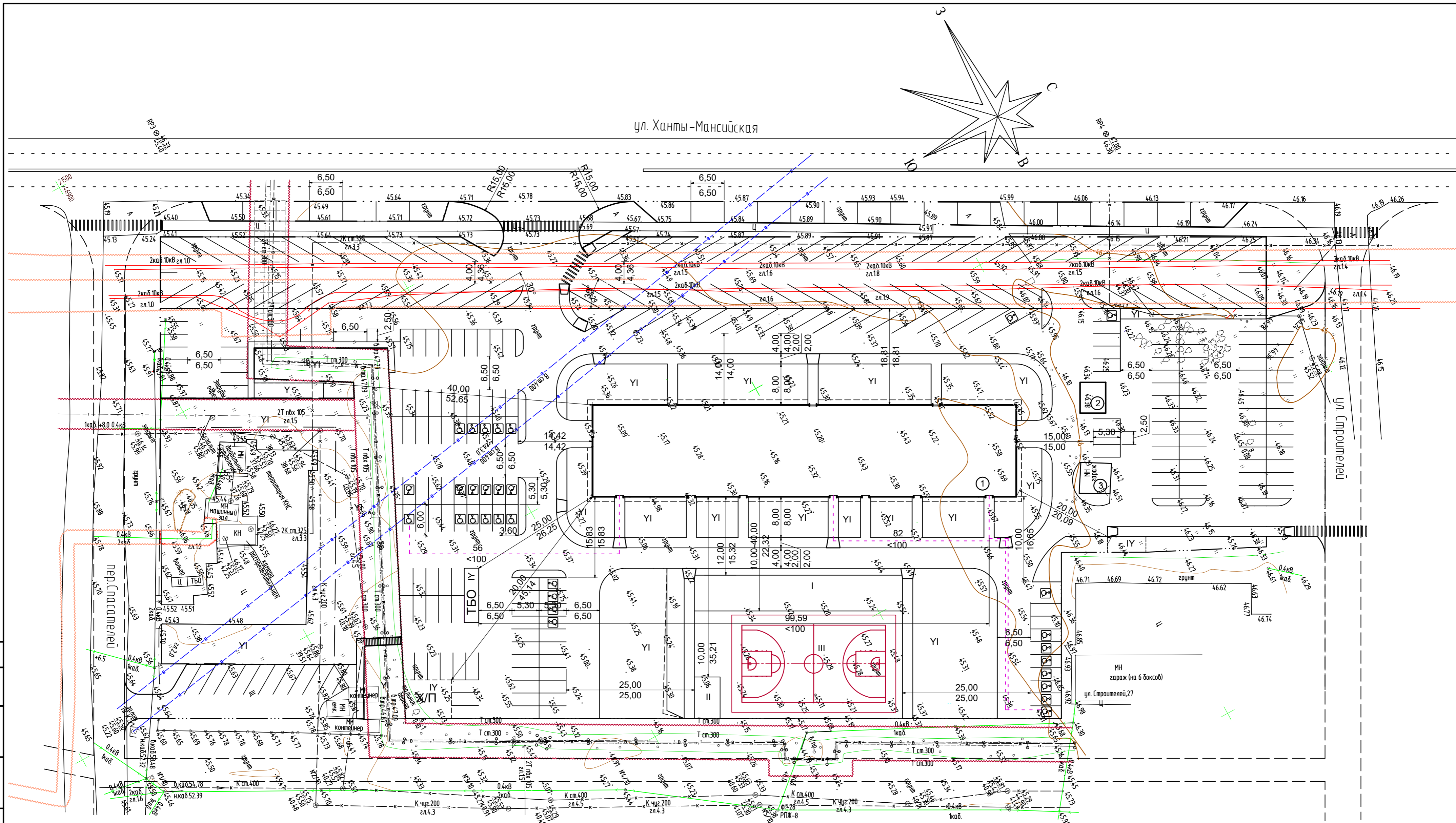
					03/24-ППТ.О.ГЧ			
					Проект планировки территории части квартала К-2 города Нижневартовска			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	2	7
Карта расположения элемента планировочной структуры								



Согласовано

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

					03/24-ППТ.О.ГЧ			
					Проект планировки территории части квартала К-2 города Нижневартовска			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	3	7
Разработал					Топографический план участка М 1:1000			
Проверил								

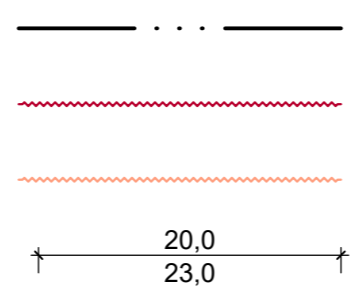


Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории

Условные обозначения

Примечание: Расположение стояночных мест в охранных зонах инженерных сетей возможно только при согласовании с эксплуатирующими организациями.

Поз.	Назначение площадки	Количество жителей	Площадь, м ²	
			Нормир.	Фактич.ск.
I	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	406	284,2	284,2
II	Для отдыха взрослого населения	406	40,6	40,6
III	Для занятий физкультурой	406	812,0	812,0
IV	Для хозяйственных целей (ХП-1, ХП-2, ТБО)	406	121,8	121,8
V	Для выгула собак	406	40,6	40,6
VI	Для озеленения территории	406	2030	2504

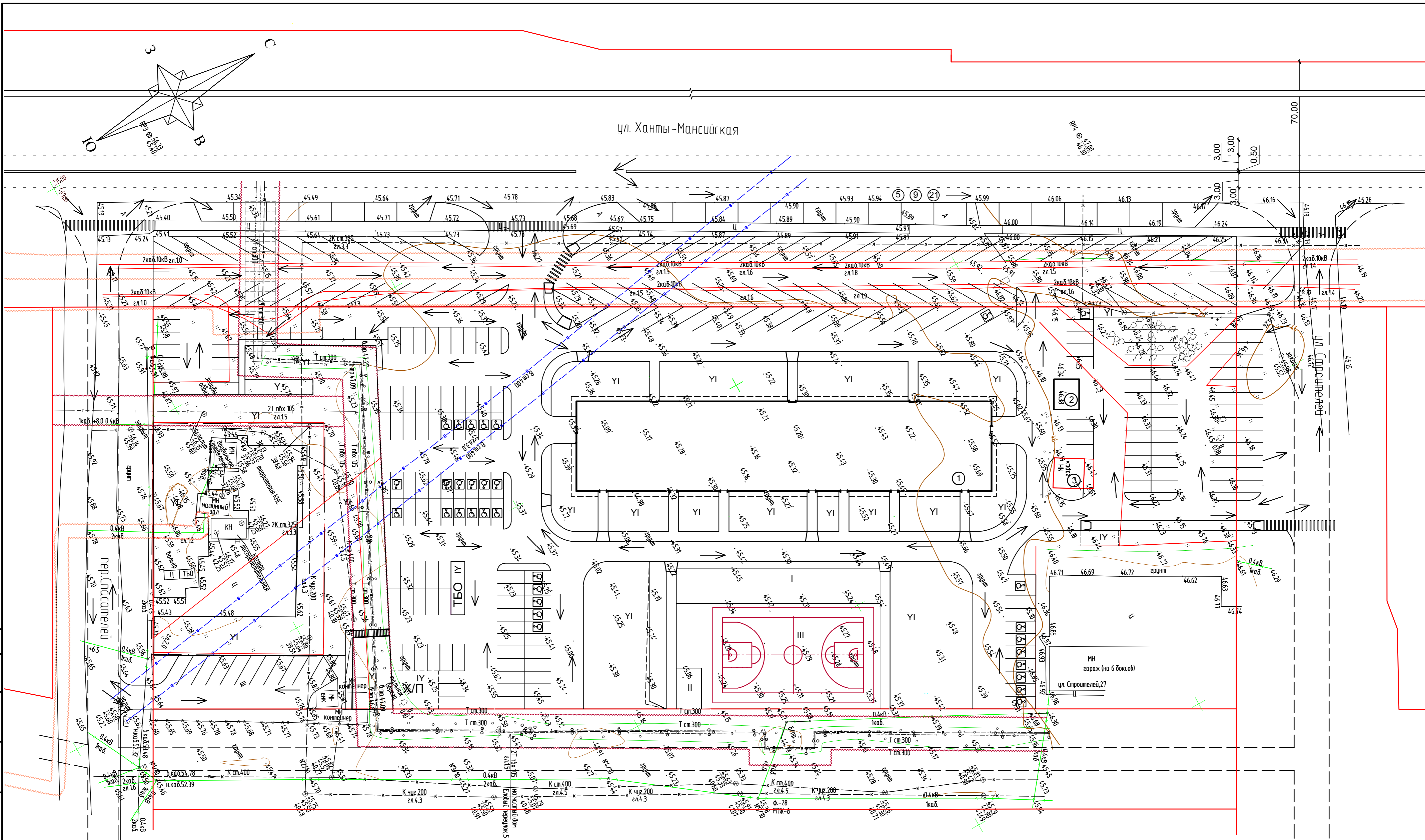


- граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства;
- граница охранный зоны тепловых сетей;
- граница охранный зоны объектов электросетевого хозяйства;
- нормативные (в числителе) и фактические (в знаменателе) расстояния между указанными объектами;
- пути движения МГН к стояночным местам.

03/24-ППТ.О.ГЧ				
Проект планировки территории части квартала К-2 города Нижневартовска				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.
Разработал				
Проверил				
Стадия			Лист	Листов
П			4	7
Схема обоснования границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства с учетом границ зон с особыми условиями использования территории				

Согласовано

Инд. № подл.	Подпись и дата	Ваим. инв. №



Условные обозначения

- - красные линии улиц;
- существующая дорожная сеть;
- габаритные проезжие части прилегающих улиц и переулков;
- проектируемая дорожная-тротуарная сеть на территории жилой застройки;
- ⑤ ⑨ ⑳ → - направление движения и маршруты общественного транспорта;
- - направление движения транспорта по территории жилой застройки и прилегающим улицам и переулкам.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал					
Проверил					

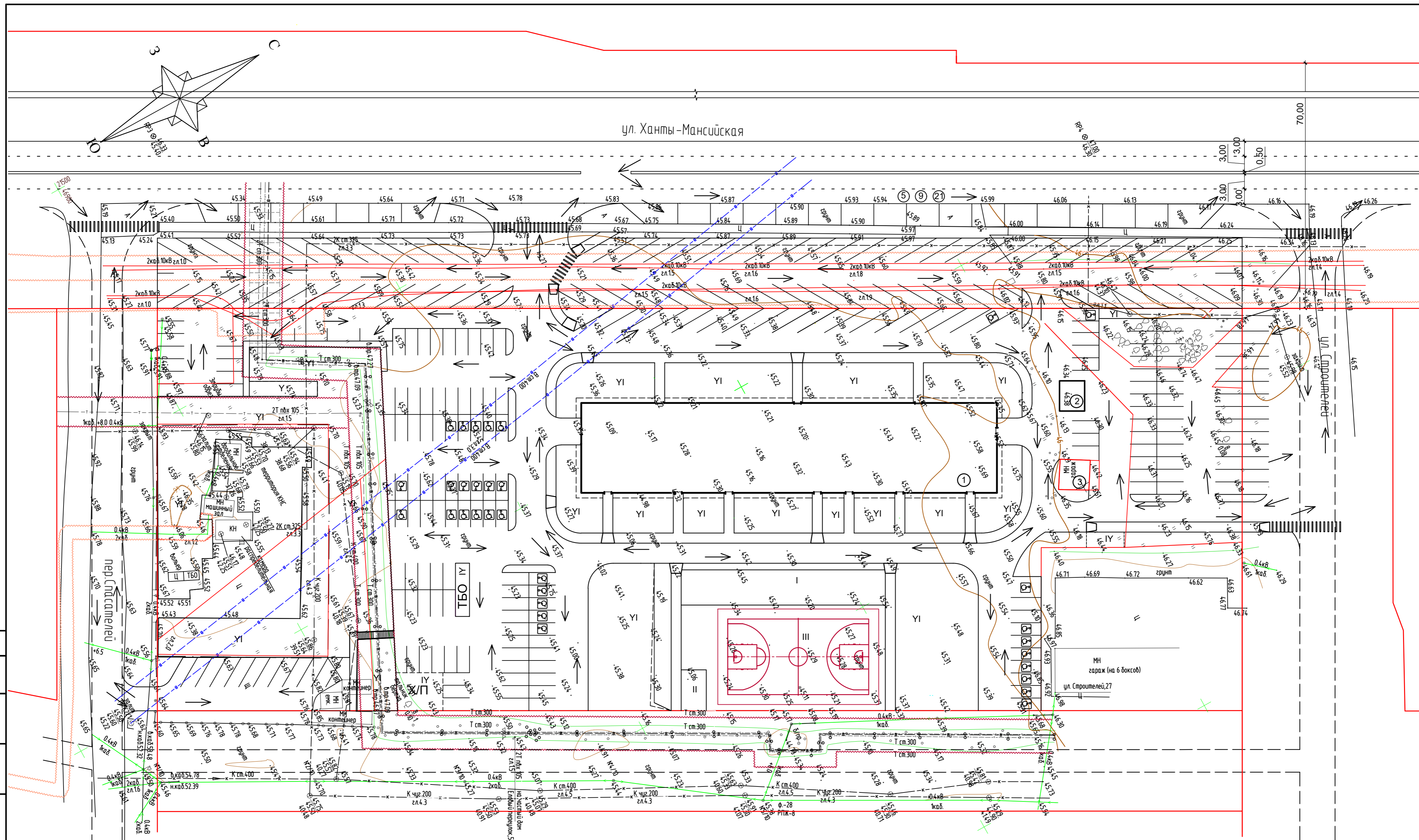
03/24-ППТ.О.ГЧ

Проект планировки территории части квартала К-2 города Нижневартовска

Стадия	Лист	Листов
П	5	7

Схема организации движения транспорта и пешеходов

Согласовано	
Инв. № подл.	
Подпись и дата	
Ваам. инв. №	



Условные обозначения

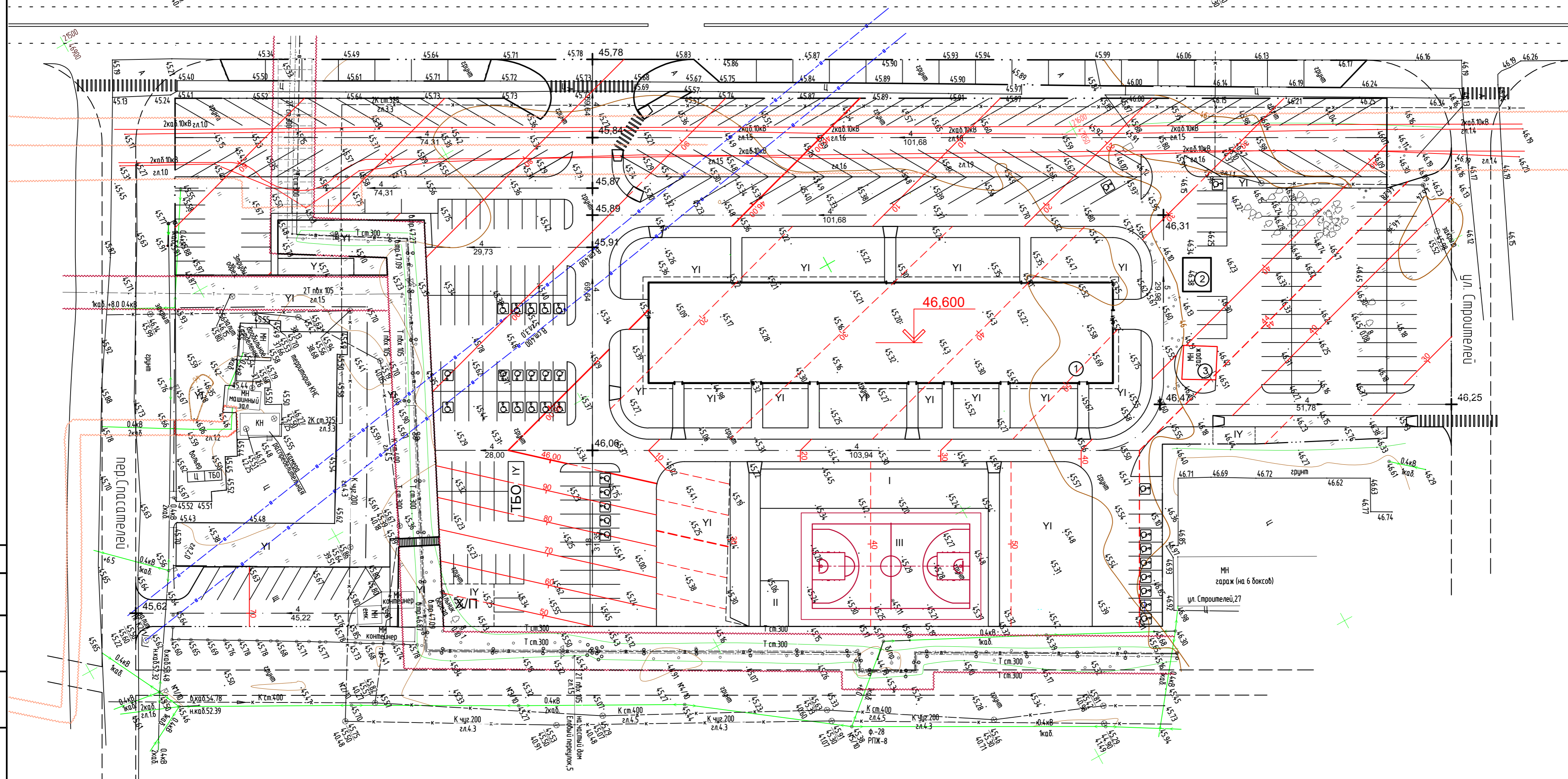
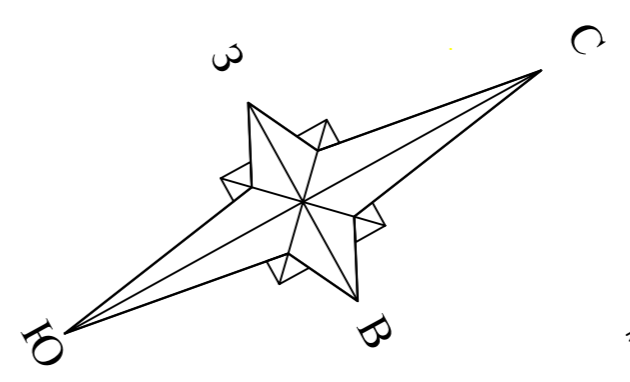
- - красные линии улиц;
- существующая дорожная сеть;
- габаритные проезжие части прилегающих улиц и переулков;
- проектируемая дорожная-тротуарная сеть на территории жилой застройки;
- ⑤ ⑨ ⑳ → - направление движения и маршруты общественного транспорта;
- - направление движения транспорта по территории жилой застройки и прилегающим улицам и переулкам.

Инв. № подл.	Подпись и дата
Согласовано	Ваим. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал					
Проверил					

03/24-ППТ.О.ГЧ		
Проект планировки территории части квартала К-2 города Нижневартовска		
Стадия	Лист	Листов
П	5	7
Схема организации движения транспорта и пешеходов		

ул. Ханты-Мансийская



Условные обозначения

- граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства;
- величина и направление проектного уклона проездов;
- проектные горизонталы проездов, стоянок;
- проектные горизонталы тротуаров, площадок (+15 см. от проектных горизонталей проездов).

Указание к производству работ

Вертикальную разбивку производить от указанных реперов: RP 3, RP 4.

Согласовано	
Инв. № подл.	
Подпись и дата	
Ваам. инв. №	

03/24-ППТ.О.ГЧ					
Проект планировки территории части квартала К-2 города Нижневартовска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал					
Проверил					
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории					
			Стадия	Лист	Листов
			П	7	7