

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тюменская область
Ханты-Мансийский автономный округ
ООО «Атриум-Ф»**

**Корректировка проекта планировки и проекта межевания
территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г»
и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте,
в части территории квартала 30 «Б»,
в части земельного участка № 18
с кадастровым номером 86:10:0101057:8
и земельного участка № 20**

Проект планировки

Основная часть (утверждаемая часть)

02-02/20-ПП.У

**г. Сургут
2020 г.**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тюменская область
Ханты-Мансийский автономный округ
ООО «Атриум-Ф»**

**Корректировка проекта планировки и проекта межевания
территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г»
и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте,
в части территории квартала 30 «Б»,
в части земельного участка № 18
с кадастровым номером 86:10:0101057:8
и земельного участка № 20**

Проект планировки

Основная часть (утверждаемая часть)

02-02/20-ПП.У

Директор



Г.Ш. Ибатуллин

**г. Сургут
2020 г.**

1. СОДЕРЖАНИЕ		
----------------------	--	--

Обозначение	Наименование	Примечание
02-02/20-ПП.У	Проект планировки. Основная часть (утверждаемая часть)	
	Часть 1. Пояснительная записка	
	1. Содержание тома	
	2. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства	
	3. Характеристика планируемого развития территории	
	3.1. Природная характеристика территории	
	3.2. Характеристика планировочных решений	
	3.3. Характеристика планируемого развития территории	
	3.4. Характеристика жилищного строительства	
	3.5. Характеристика социального и культурно-бытового обслуживания	
	3.6 . Характеристика транспортного обслуживания	
	3.7. Характеристики инженерно-технического обеспечения	
	Часть 2. Графические материалы.	
	1. Разбивочный чертеж красных линий. М1:1000	
	2. Чертеж архитектурно-планировочной организации земельного участка. М1:1000	
	3. Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений. М1:1000	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						02-02/20-ПП.У			
Изм.	Кол.у	Лист	№док	Подпись	Дата				
						Проект планировки. Основная (утверждаемая) часть. Часть 1. Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Ибатуллина			02.20		П	1	
							ООО «Атриум-Ф» г. Сургут		
ГИП		Ибатуллина			02.20				

2. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проекты планировки городских территорий разрабатываются в соответствии Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, СП 42.13330.2016 «Градостроительство» и иной нормативно-технической документацией.

Цель и назначение работы по разработке проекта планировки:

- обеспечение устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- обоснование и законодательное оформление границ территорий общего пользования;
- определение в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования размеров и границ участков зеленых насаждений, объектов социальной инфраструктуры, схем организации улично-дорожной сети и сводного плана инженерных коммуникаций, что позволит органу местного самоуправления городского округа оперативно принимать решения по развитию территории, основанные на результатах объективного анализа существующей ситуации.

Настоящий проект планировки выполняется для части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20.

На проектируемых земельных участках предусмотрено:

- размещение жилого дома и хозяйственных построек;
- благоустройство территории.

3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. ПРИРОДНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

В административном отношении участок изысканий расположен на территории Восточного жилого района г. Сургута. В климатическом отношении район отличается суровой продолжительной зимой с сильными ветрами, метелями, устойчивым снежным покровом и довольно жарким, но коротким летом. Многолетняя средняя годовая температура равна $-3,1^{\circ}\text{C}$. Самым холодным месяцем в году является январь, со средней температурой $-22,0^{\circ}\text{C}$, самым тёплым месяцем – июль, $+16,0^{\circ}\text{C}$. Расчётная температура для проектирования массивных ограждающих конструкций и отопления (температура наиболее холодной пятидневки) – 43°C . Расчётная температура для проектирования лёгких ограждающих конструкций (температура наиболее холодных суток) – 48°C . Расчётная температура наиболее холодного периода (зимняя вентиляционная) равна -28°C . Продолжительность отопительного периода (число дней с температурой ниже $+8^{\circ}\text{C}$) составляет 257 дней. Средняя температура отопительного периода равна $-9,7^{\circ}\text{C}$. Исследуемый район относится к влажному климату. За год здесь выпадает 676 мм осадков, основное количество которых – 467мм – выпадает в тёплое время года (с апреля по октябрь). Зимой преобладают ветры западного и юго-западного направления со средней скоростью 4,9 м/сек, а летом – северные, восточные и северо-восточные со средней скоростью 4,87 м/сек.

Район города Сургута принадлежит среднему течению реки Оби. В геоморфологическом отношении бассейн представлен пойменной и тремя надпойменными террасами. Проектируемые территории относятся к первой надпойменной террасе, прослеживающейся по правобережью реки Оби. В рельефе она выражена слабо, абсолютные отметки 34,0 - 39,0 м. Обычно поверхность ее, постепенно понижаясь, сливается с пойменной террасой. Отложения террасы представлены песками с глиняными

						02-02/20-ПП.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		2

заполнениями, а также суглинками. В геологическом строении участка принимают участие современные аллювиальные (аQ4) и техногенные отложения (iQ4). Современные аллювиальные отложения представлены песками разной степени крупности, преимущественно мелкими, с редкими глинистыми прослойками. Мощность песчаной прослойки, вскрытой скважинами колеблется от 5,0 до 15,0 м.

По результатам инженерно-геологических изысканий на разведанную глубину до 15,0 м, выделено 8 инженерно-геологических элементов:

- песок пылеватый, средней плотности
- песок пылеватый, плотный
- песок мелкий, плотный
- супесь текучая
- супесь пластичная
- суглинок текучепластичный
- суглинок мягкопластичный
- суглинок тугопластичный

Гидрогеологические условия площадки характеризуются наличием подземных вод. На территории изысканий в процессе бурения встречены два уровня подземных вод: первый на глубине 1,8 - 3,0 м (вода типа верховодка), вмещающими грунтами служат супеси и суглинки от пластичного до текучего состояния. Второй встречен на глубине 5,0-7,4 м, вмещающими грунтами служат гуглинки мягко- и текучепластичной консистенции, а также супеси пластичные.

Водоносные горизонты приурочены к аллювиальным отложениям.

Режим грунтовых вод района изысканий, согласно карты районирования (А.А. Коноплянцев, В.С. Ковалевской, С.М. Семенов, м 1963г.), относится к провинции Б, подтипу обильного питания, слабодренированной области. В соответствии с графиком годового цикла колебаний уровня грунтовых вод, уровень подземных вод на момент изысканий находится в районе многолетнего осеннего максимума. В связи с чем возможное поднятие уровня составит 0,5м выше зафиксированного.

Питание подземных вод осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков и подтока напорных вод из нижележащих горизонтов. Разгрузка подземных вод идет в ближайшие реки и ручьи. В общем виде конфигурация пьезогидроизогипс подземных вод повторяет рельеф местности. Воды гидрокарбонатно-сульфатно натриевые. кальциево-натриевые.

Подземные воды слабо- и неагрессивные по бикарбонатной щёлочности (HCO_3^- 0,2-4,0 мг-экв/дм³), по водородному показателю pH преимущественно неагрессивные (5,37-7,34 д.ед), по содержанию агрессивной кислоты (CO_2 агр* -5,0-74,8 мг/дм³) в основном слабоагрессивные при марке бетона W4.

Подземные воды по отношению к алюминиевой оболочке кабеля обладают низкой и средней коррозионной агрессивностью по pH, низкой и средней по массовой доле хлор-ион, низкой по массовой доле ион железа низкой.

Подземные воды неагрессивны на арматуру железобетонных конструкций при постоянном погружении и слабоагрессивны при периодическом смачивании.

3.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ

Проектируемая часть квартала 30Б расположена в Восточном жилом районе г. Сургута и ограничена:

- с севера – улицей Терешковой
- с юга – улицей Фармана Салманова;
- с запада – существующей многоэтажной застройкой;
- с востока – перспективной улицей 7 ПР.

						02-02/20-ПП.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		3

Площадь территории квартала 30Б г. Сургута в границах красных линий составляет 6,7317 га.

В настоящее время рассматриваемая территория застроена одноэтажными жилыми домами.

Существующие магистральные улицы общегородского и районного значения обеспечивают удобную связь квартала с объектами обслуживания городского значения, находящимися других частях города.

Данным проектом планировки предлагается формирование земельного участка в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1.

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Площадь территории квартала 30Б г. Сургута в границах красных линий составляет 6,7317 га.

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 0,2091 га.

На проектируемом земельном участке предусмотрено:

- размещение 1-2 этажного жилого дома и хозяйственных построек;
- благоустройство территории.

Согласно решению Думы города Сургута от 07.05.2015 № 695-V ДГ, жилищная обеспеченность будет составлять 25м^2 на человека.

Расчет площадей земельных участков

Расчет площади земельных участков проектируемых жилых зданий приведен согласно постановления Правительства ХМАО-Югры №534-п от 29.12.2014 г. «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО-Югры», табл.19.

В таблице 19 принят размер земельного участка на 1 м^2 общей площади квартир для расчетной обеспеченности $18\text{ м}^2/\text{чел} - 1,27\text{м}^2$ и $30\text{ м}^2/\text{чел} - 1,61\text{м}^2$.

Таким образом рассчитываем размер земельного участка на 1 м^2 общей площади квартир при обеспеченности $25\text{ м}^2/\text{чел.}$:

- для 2 этажей $1,61 - 1,27 = 0,34$

$30 - 18 = 12$

$0,34 / 12 = 0,02833$;

$30 - 25 = 5$

$5 \times 0,02833 = 0,142$

$1,61 - 0,142 = 1,47\text{ м}^2$ на 1 м^2 общей площади дома.

Расчет площадей земельных участков приведен в таблице №1.

Таблица №1

№ участка	№ здания	Наименование объекта строительства	Общая площадь квартир, м^2	Норматив площади зем. уч, м^2	Проектная площадь зем. уч., м^2
Расчёт площади земельных участков проектируемых жилых домов					
:ЗУ18	1	Жилой дом	80,00	117,6	1493,0
:ЗУ20	-	-	-	-	598,0

						02-02/20-ПП.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		4

Благоустройство и озеленение

Покрытие проездов в 30Б микрорайоне принято из асфальтобетона.

Покрытия основных пешеходных путей запроектированы из мелкозернистого асфальтобетона, с установкой бортового камня БР 100.20.8 по ГОСТ 6665-91.

Количество жителей на проектируемой территории составляет 3 человека.

Согласно СП 42.13330.2016 п.7.4 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять, как правило, не менее 25 % площади территории квартала. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30 % общей площади участка.

Площадь территории составит 2091,0 м², 25 % от которой составит 522,75 м².

Проектом предусмотрено озеленение территории площадью 1581,0 м², что составит 76%.

3.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На территории проектируемой части проживает 3 человека.

При размещении жилого дома учтены направления господствующих ветров, нормативная инсоляция жилых помещений, противопожарные нормы.

В наружной отделке фасадов используются современные облицовочные материалы.

Защиту подземных помещений от подтопления грунтовыми водами для основной части зданий предлагается решать за счет оптимального выбора отметок. Защита наиболее заглубленных помещений предлагается путем устройства дренажей, а также устройством соответствующей гидроизоляции, ремонт или замена которой технологически возможны в период эксплуатации здания или сооружения. Комбинированная защита помещений от подтопления грунтовыми водами предусматривается для помещений, эксплуатация (назначение) которых не прекращается и в период ремонта или замены систем защиты от подтопления грунтовыми водами.

Основные технико-экономические показатели

Таблица №2

Показатели	Ед. изм.	Количество
Проектируемая территория	га	0,2091
Общая площадь квартир на проектируемой территории	м ²	80
Количество жителей	чел.	3
Количество машино/мест на открытых парковках	шт.	2

						02-02/20-ПП.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись.	Дата		5

3.5. ХАРАКТЕРИСТИКА СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

В 30 микрорайоне размещены предприятия бытового обслуживания и торговли микрорайонного значения.

Предприятия, предоставляющие товары и услуги первой необходимости, предусмотрены на территории микрорайона.

Для нужд социального и культурно-бытового обслуживания, а также потребность в организациях детского дошкольного и школьного образования, предусмотрено использовать организации, размещенные на территории Восточного жилого района.

3.6 . ХАРАКТЕРИСТИКА ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

В основу проектного развития улично-дорожной сети проектируемого микрорайона положены предложения генерального плана города Сургут. Развитие планировочной структуры предполагает следующие основные принципы:

- дифференциация улиц и дорог по функциональной классификации;
- развитие УДС с обеспечением связности районов города;
- развитие УДС на новые территории городского округа и др.

Автобусное сообщение осуществляется по ул. Ивана Захарова. Размещение остановочных пунктов предусматривает их доступность с жилой территории, а так же с объектов социально-культурного назначения (радиус доступности 500 м). Это обеспечивает высокий уровень доступности общественного транспорта.

3.7. ХАРАКТЕРИСТИКИ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

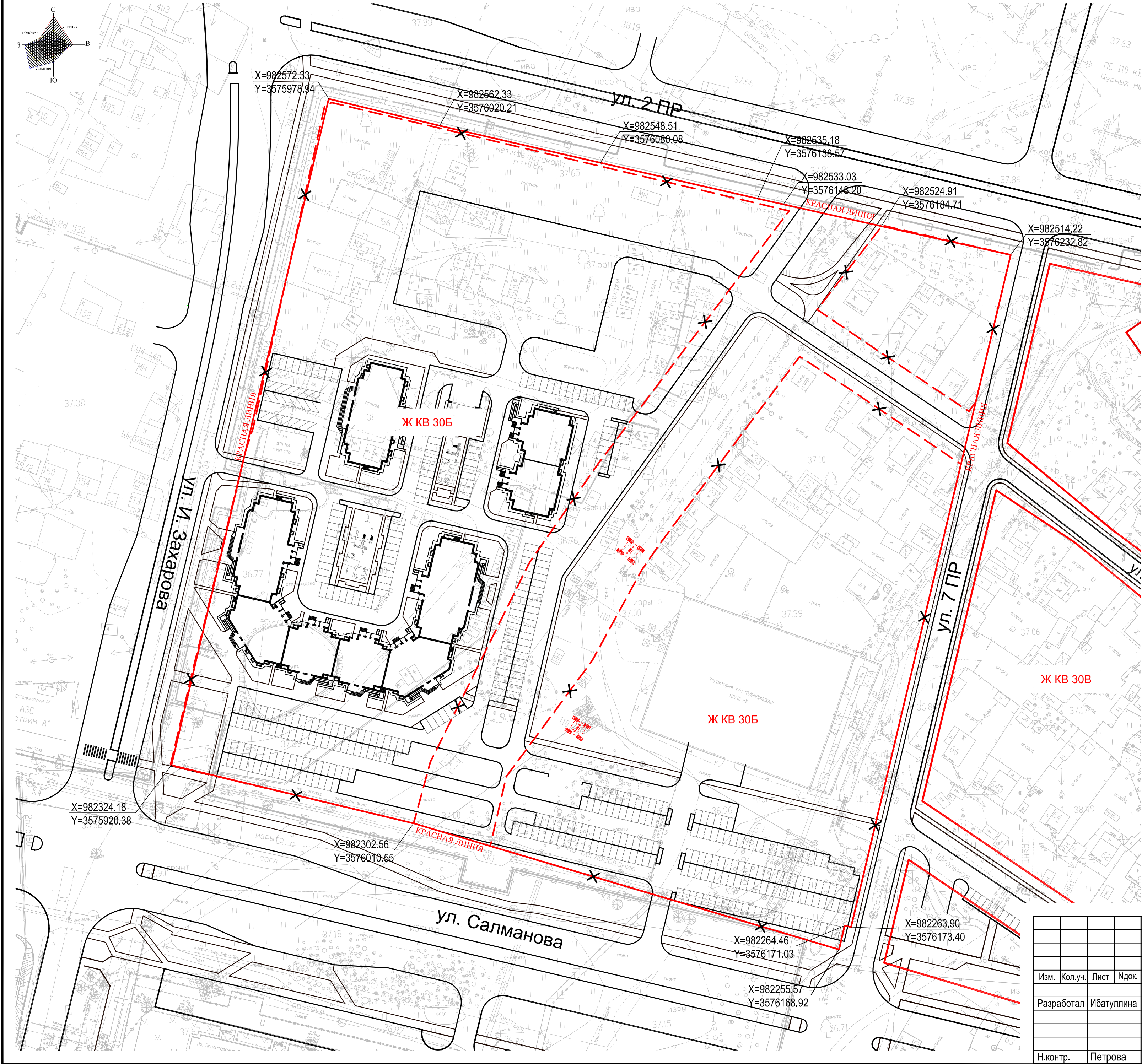
В проекте произведён анализ состояния существующих инженерных сетей и сооружений, учтены проектные предложения по прокладке инженерных сетей в ранее выполненных проектах застройки, произведены расчёты на полный объём жилищного строительства и объектов социальной, коммунально-бытовой сферы, разработаны проекты инженерных сетей и сооружений.

В проекте разработаны сети канализации, водоснабжения, теплоснабжения и электроснабжения для удобного и качественного обеспечения проектируемых объектов необходимыми для жизни услугами.

В местах прокладки труб под автомобильными дорогами предусмотреть футляры из стальных электросварных труб диаметром на 200 мм больше диаметра проектируемого трубопровода.

Глубина промерзания грунта принята 2,6 м. Грунты на проектируемой глубине представлены песками различной плотности и супесями.

						02-02/20-ПП.У	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись.	Дата		6

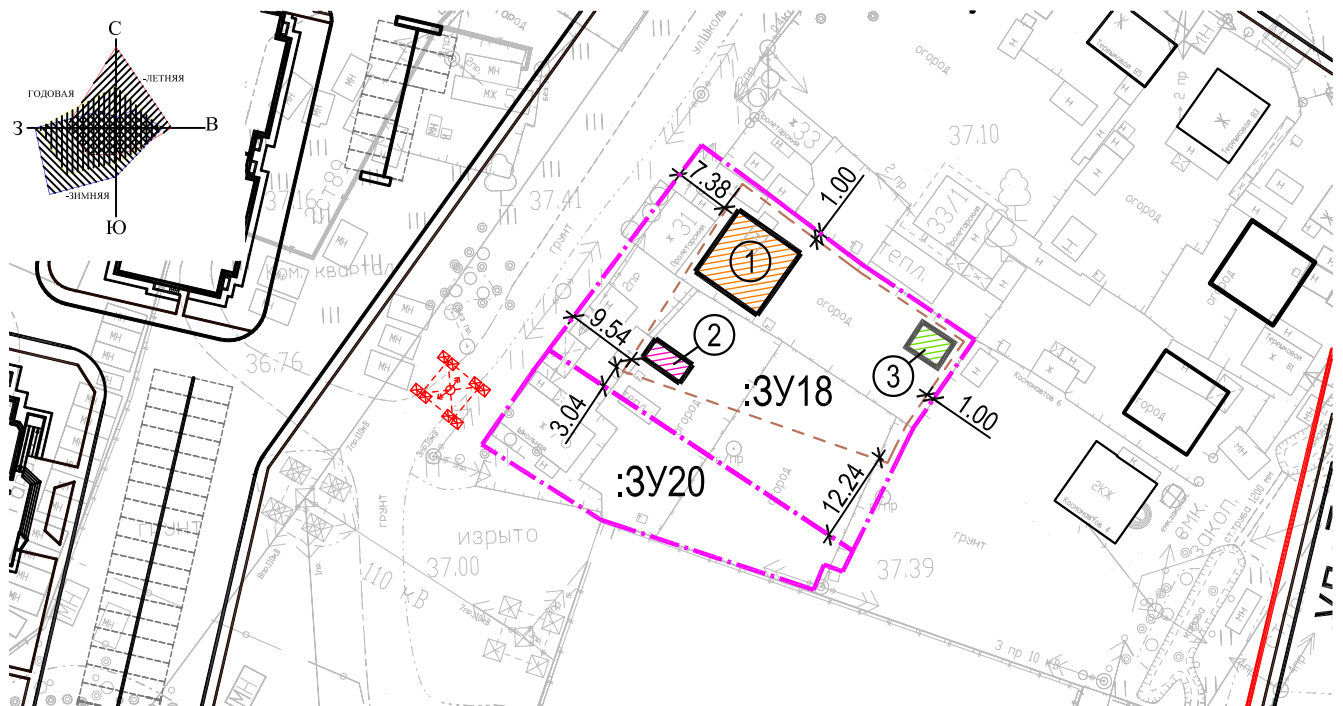


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- **КРАСНАЯ ЛИНИЯ** Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки
- - - **Красные линии, предлагаемые к отмене**
- $X=982324.18$
 $Y=3575920.38$ Координаты поворотных точек границ красных линий
- Ж КВ 30Б** Номер квартала

						02-02/20-ПП.У		
						Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г» и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте, в части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата	Проект планировки. Основная часть (утверждаемая часть) Часть 2. Графические материалы	Стадия	Лист
Разработал	Ибатуллина				02.20		П	1
						Разбивочный чертеж красных линий. М1:1000	ООО "Атриум-Ф" г. Сургут	
Н.контр.	Петрова				02.20			

ЧЕРТЕЖ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. М1:1000



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во зданий	Площадь, м²			Строительный объем, м³
				застройки	общая здания	общая квартир	
Проектируемые здания и сооружения							
1	Жилой дом	1-2	1	-	100	80	-
2	Гаражи	1	1	-	-	-	-
3	Баня или хоз. постройки	1	1	-	-	-	-

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

КРАСНАЯ ЛИНИЯ

Ж КВ 30Б



:3У18

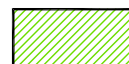
Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки

Номер квартала

Границы образуемых земельных участков

Линия регулирования застройки

Условный номер земельного участка



Проектируемые здания и сооружения

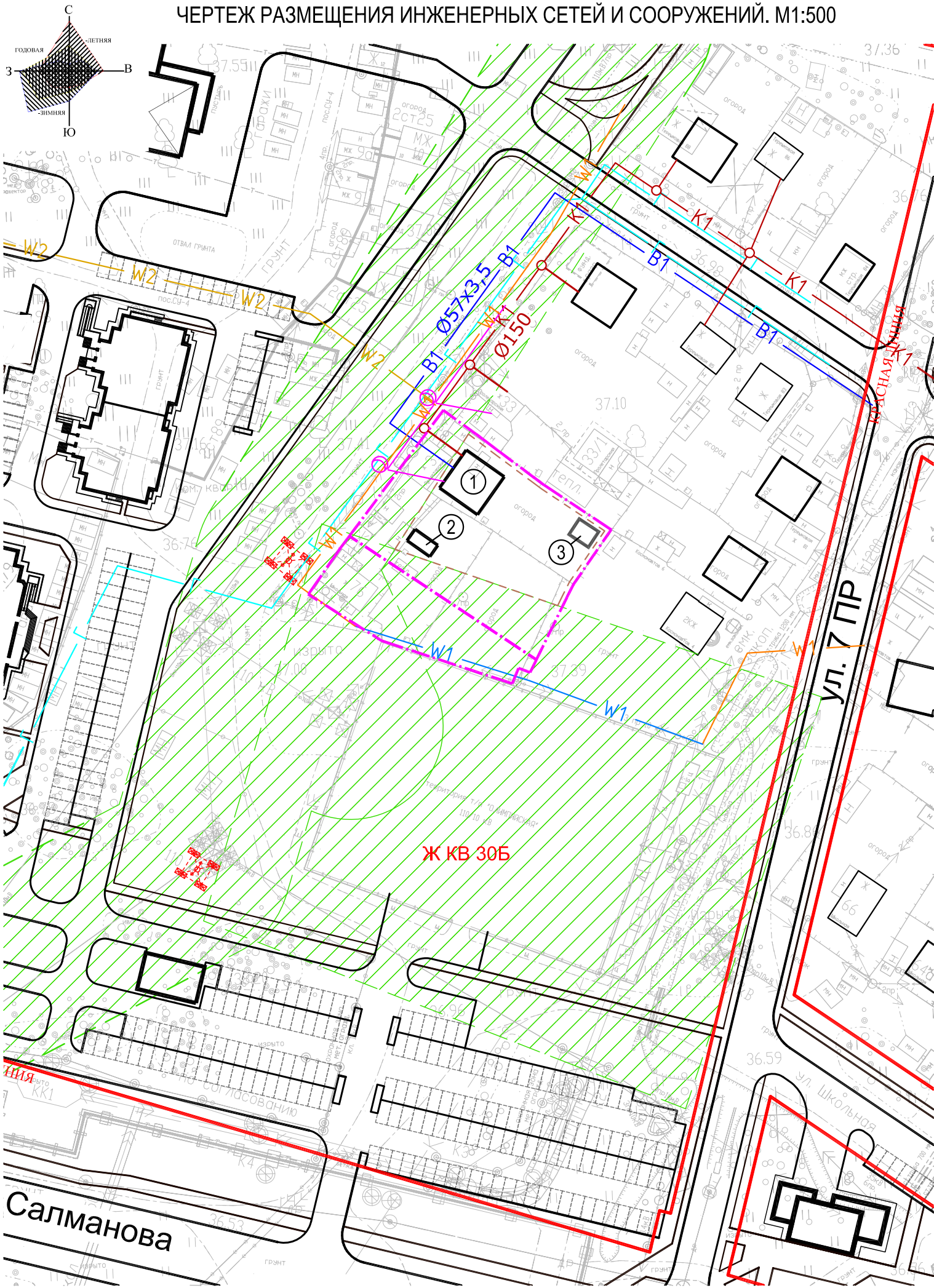
Проектируемые жилые здания

Проектируемые гаражи

Проектируемые бани или хоз. постройки

						02-02/20-ПП.У		
						Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г» и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте, в части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата			
Разработал	Ибатуллина				02.20	Проект планировки. Основная часть (утверждаемая часть) Часть 2. Графические материалы		Стадия
								Лист
						Чертеж архитектурно-планировочной организации земельного участка. М1:1000		Листов
Н.контр.	Петрова				02.20	ООО "Атриум-Ф" г. Сургут		

ЧЕРТЕЖ РАЗМЕЩЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И СООРУЖЕНИЙ. М1:500



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во зданий	Площадь, м²			Строительный объем, м³
				застройки	общая здания	общая квартир	
Проектируемые здания и сооружения							
1	Жилой дом	1-2	1	-	100	80	-
2	Гаражи	1	1	-	-	-	-
3	Баня или хоз. постройки	1	1	-	-	-	-

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- КРАСНАЯ ЛИНИЯ

Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки
- Охранная зона ВЛ-110 кВ
- Ж КВ 30Б

Номер квартала
- Границы образуемых земельных участков
- Линия регулирования застройки
- Проектируемые здания и сооружения
- B1

Сети водоснабжения
- K1



Сети бытовой канализации
- Г

Сети газоснабжения
- W1

Сети электроснабжения 10 кВ (ВЛ)
- W1

Реконструируемые сети электроснабжения 10 кВ
- W2

Сети электроснабжения 0,4 кВ
- Сети электроснабжения 0,4 кВ (ВЛ)

						02-02/20-ПП.У			
						Корректировка проекта планировки и проекта межевания территории жилых кварталов 30 «Б», 30 «В», 30 «Г» и части коммунального квартала 8 в городе Сургуте, в части территории квартала 30 «Б», в части земельного участка № 18 с кадастровым номером 86:10:0101057:8 и земельного участка № 20			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ибатуллина				02.20	Проект планировки. Основная часть (утверждаемая часть) Часть 2. Графические материалы	П	3	
						Чертеж размещения инженерных сетей и сооружений. М1:1000	ООО "Атриум-Ф" г. Сургут		
Н.контр.	Петрова				02.20				