



РУСХИМ

ЭКО
СИНТЕЗ

Общество с ограниченной ответственностью
«РУСХИМ ГАЗ»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ОБЪЕКТА «ВАХТОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В СОСТАВЕ
ГАЗОХИМИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА В НЕНЕЦКОМ
АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ТОМ 2



РУСХИМ

ЭКО
СИНТЕЗ

Общество с ограниченной ответственностью
«РУСХИМ ГАЗ»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ОБЪЕКТА «ВАХТОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В СОСТАВЕ
ГАЗОХИМИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА В НЕНЕЦКОМ
АВТОНОМНОМ ОКРУГЕ»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
ТОМ 2**

Директор по
проектированию



Н.В. Монахов

г. Москва
2022 год

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

| № тома | Наименование |
|--|---|
| Основная часть (утверждаемая) | |
| 1 | Проект планировки территории. Графическая часть |
| 2 | Проект планировки территории. Текстовая часть |
| Материалы по обоснованию (обосновывающая часть) | |
| 3 | Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть |
| 4 | Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть |

СОСТАВ ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

| № п/п | Наименование | Масштаб |
|---|---|---------|
| Основная часть (утверждаемая) | | |
| <i>Том 1. Проект планировки территории. Графическая часть</i> | | |
| 1 | Чертеж планировки территории | 1:2000 |
| Материалы по обоснованию (обосновывающая часть) | | |
| <i>Том 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть</i> | | |
| 1 | Карта планировочной структуры территории | 1:25000 |
| 2 | Схема организации движения транспорта | 1:2000 |
| 3 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории | 1:2000 |

Содержание

| | |
|---|----|
| Раздел I. Положение о характеристиках планируемого развития Территории, в том числе о плотности и параметрах застройки Территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития Территории в границах элемента планировочной структуры..... | 6 |
| 1. Сведения об основных положениях документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта капитального строительства | 6 |
| 2. Характеристика планируемого развития территории..... | 7 |
| 2.1 Сведения о территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории | 7 |
| 2.2 Сведения о размещении объекта капитального строительства на территории..... | 7 |
| 3. Характеристики объекта капитального строительства производственного назначения..... | 8 |
| 4. Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан..... | 9 |
| 5. Объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан..... | 9 |
| 6. Объекты коммунальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан..... | 10 |
| 7. Характеристика планируемого развития объектов капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития Территории в границах элемента планировочной структуры..... | 11 |
| Раздел II. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры..... | 12 |

Раздел I. Положение о характеристиках планируемого развития Территории, в том числе о плотности и параметрах застройки Территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития Территории в границах элемента планировочной структуры

1. Сведения об основных положениях документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта капитального строительства

Проект планировки территории для размещения объекта «Вахтовый жилой комплекс в составе газохимического комплекса в Ненецком автономном округе» разработан на основании:

- распоряжения Департамента строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа «О подготовке документации по планировке территории» от 22.02.2022 г. № 86-р;
- технического задания на подготовку документации по планировке территории объекта «Вахтовый жилой комплекс в составе газохимического комплекса в Ненецком автономном округе».

Проект планировки территории выполнен в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Водный кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
5. Закон Ненецкого автономного округа от 30.10.2012 г. № 90-оз «О документации по планировке территории в Ненецком автономном округе»;
6. Постановление администрации Ненецкого автономного округа от 25.01.2013 № 13-П «Об утверждении требований к составлению задания на подготовку документации по планировке территории, исходным данным, необходимым для подготовки документации, и порядка ее согласования»;
7. Постановление администрации Ненецкого автономного округа от 21.06.2019 № 171-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ненецкого автономного округа»;
8. Схема территориального планирования муниципального района "Заполярный район", утвержденная Решением Совета муниципального района "Заполярный район" от 28.10.2021 № 151-р "Об утверждении схемы территориального планирования муниципального района "Заполярный район".

Цели и задачи подготовки проекта планировки территории: обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков,

установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Характеристика планируемого развития территории

2.1 Сведения о территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Планируемый к размещению объект «Вахтовый жилой комплекс в составе газохимического комплекса в Ненецком автономном округе» располагается на межселенной территории в границах муниципального образования «Муниципальный район «Заполярный район» Ненецкого автономного округа.

В границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки, отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории, особо охраняемые природные территории, установленные в соответствии с законодательством РФ.

В границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки, отсутствуют земли лесного фонда (в том числе защитные леса и особо защитные участки леса), особо защитные участки лесов в защитных лесах, расположенных на землях иных категорий, лесопарковые зеленые пояса, а также леса, расположенные на землях иных категорий (городские, муниципальные леса, военные лесничества), лесопарковые зоны, зеленые зоны.

В границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки, отсутствуют объекты культурного наследия, включённые в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. В связи с этим схема границ территорий объектов культурного наследия не разрабатывается.

В целом, территория в границах подготовки Документации свободна от застройки, в границах отсутствуют существующие объекты капитального строительства, принадлежащие физическим и/или юридическим лицам. В связи с этим схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, не разрабатывается.

Проектом не предусматривается отнесение территории в границах проекта планировки к территориям общего пользования, таким образом, установление красных линий не требуется. Существующие (ранее установленные в соответствии с законодательством РФ) красные линии в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, отсутствуют.

2.2 Сведения о размещении объекта капитального строительства на территории

В границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки устанавливается зона планируемого размещения ВЖК-1 для размещения объектов вахтового жилого комплекса. Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны планируемого размещения приведены в таблице 1. Предельные параметры разрешенного строительства в границах зоны планируемого размещения приведены в таблице 2.

Доступ на территорию ВЖК осуществляется путем организации съезда (примыкания) от проектируемого в рамках иной документации линейного объекта

«Подъездная дорога к морскому терминалу для обслуживания газохимического комплекса в Ненецком автономном округе в районе п. Красное».

Таблица 1.

| Обозначение зоны планируемого размещения | Виды разрешенного использования | |
|--|---------------------------------|--|
| ВЖК-1 | Основные | 3.2.4 Общежития 3.1 Коммунальное обслуживание 6.7. Энергетика |
| | Вспомогательные | 7.2. Автомобильный транспорт 6.8. Связь 7.5 Трубопроводный транспорт 4.6 Общественное питание 3.3 Бытовое обслуживание 4.4 Магазины 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях |

Таблица 2.

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Предельная плотность, максимальный процент застройки | Иные требования к параметрам и размещению объектов капитального строительства |
|--|--|---|--|---|
| Не установлены* | 0* | Предельная высота – не установлена | 80 % | не установлены* |

* Проектирование и строительство в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства выполняется с учетом требований технических регламентов.

Проектируемый вахтовый жилой комплекс (ВЖК) предназначен для размещения рабочих, инженерно-технических работников, управленческого персонала, а также представителей партнеров и подрядчиков, не проживающих постоянно в Ненецком автономном округе и осуществляющих деятельность вахтовым методом или прибывающих в командировку в периоды строительства и эксплуатации объектов Газохимического комплекса.

Набор зданий и сооружений ВЖК обеспечивает социально-бытовые условия проживания, установленные нормативными требованиями действующего законодательства РФ.

Общая численность работников ГХК, планируемых к размещению в проектируемом вахтовом жилом комплексе согласно заданию на проектирование, составляет 800 человек (будет уточнено в процессе проектирования).

3. Характеристики объекта капитального строительства производственного назначения

1. Общежитие на 160 чел. – 5 шт. предназначено для комфортабельного проживания рабочих ГХК.

2. Общежитие на 80 чел. – 3 шт. предназначено для проживания инженерно-технических работников (ИТР) ГХК.

3. Общежитие обслуживающего персонала на 50 чел. – 1шт. предназначено для размещения обслуживающего персонала ВЖК, работающего вахтовым способом.

4. Административное здание – 1шт. предназначено для обеспечения рабочими местами руководства ВЖК и эксплуатационных служб с необходимыми для них мастерскими помещениями.

5. Фельдшерский здравпункт – 1шт. предназначено для осуществления доврачебной медицинской помощи работникам ГХК и обслуживающему ВЖК персоналу при заболеваниях и травмах.

6. Столовая полного цикла – 1 шт. предназначено для обеспечения питания жителей ВЖК. Питание осуществляется в режиме завтрак, обед, ужин.

7. Магазин – 1шт. предназначено для осуществления торговой деятельности на территории ВЖК.

8. Банно-прачечный комплекс (БПК) – 1 шт. предназначено для проведения гигиенических и банных процедур работниками ГХК, а также для осуществления постирочных мероприятий повседневной одежды.

9. КПП – 1 шт. выполняет контрольно-пропускные операции при входе/въезде в ВЖК.

Также в составе ВЖК предусмотрены: 2 трансформаторные подстанции (КТП), КНС ливневых и хоз. бытовых стоков.

Строительство ВЖК предусмотрено укрупненными блоками, узлами, конструкциями максимальной заводской готовности.

4. Объекты социальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан

Для обеспечения функционирования планируемых объектов капитального строительства, и обеспечения жизнедеятельности граждан отсутствует необходимость в объектах социальной инфраструктуры.

5. Объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан

Транспортная доступность проектируемой территории будет обеспечиваться подъездной дорогой, проектируемой в рамках проекта «Подъездная дорога к морскому терминалу для обслуживания газохимического комплекса в Ненецком автономном округе в районе п.Красное», от существующей автомобильной дорогой «г.Нарьян-Мар – п. Красное» общего пользования IV категории регионального значения.

Проектной документацией предусмотрены подъезды ко всем проектируемым зданиям и сооружениям. Внутриплощадочные проезды по назначению и грузонапряженности относятся к внутриплощадочным автомобильным дорогам с невыраженным грузооборотом необщего пользования.

6. Объекты коммунальной инфраструктуры, необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан

Водоснабжение.

Водоснабжение вахтового поселка осуществляется централизованно с территории завода. Предусматривается надземная прокладка водоводов хозяйственно-питьевого водоснабжения на опорах и эстакадах с использованием греющих кабелей.

Водоотведение.

Отвод ливневых и талых вод от зданий и сооружений осуществляется открытой системой водоотвода в водоотводные лотки и далее в резервуар для сбора ливнестоков.

Отвод воды с поверхности земляного полотна (проезжей части) подъездной автомобильной дороги осуществляется поперечными уклонами от оси к бровкам земляного полотна, а также обеспечивается устройством водоотводных канав со сбросом воды в кюветы или пониженные места местности, обеспечивающие беспрепятственный сток воды.

Отвод хозяйственно-бытовых стоков осуществляется в наружную сеть бытовой канализации от зданий к магистралям и по вахтовому поселку до КНС предусмотрено в самотечном режиме.

Отопление.

Расчетная наружная температура воздуха -39°C (температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 для г. Нарьян-Мар).

В зданиях предусмотрены закрытые (независимые) системы отопления с параметрами теплоносителя $95-70^{\circ}\text{C}$. Газовые котлы систем отопления находятся в модульных котельных (теплогенераторных) пристроенных к каждому зданию. Схема – двухтрубная с горизонтальной поэтажной разводкой.

Помещения отапливаются биметаллическими радиаторами. Радиаторы подобраны на основании расчета теплотерь в помещениях через ограждающие конструкции. Регулирование потока теплоносителя через радиаторы осуществляется при помощи термостатических клапанов.

Отопление помещений электрощитовых предусмотрено при помощи электрических конвекторов с автоматической регулировкой мощности.

Электроснабжение.

Источник электроснабжения: ЦРП Предприятия (ООО «РХ ГАЗ»).

Напряжение на источнике: 10кВ.

Источник электроснабжения имеет 2 независимые системы шин, что обеспечивает 2 категорию надёжности по электроснабжению.

В соответствии с проектными решениями и техническими условиями на подключения электроснабжение объекта предусматривается установка 2-х трансформаторных подстанций:

- Двухтрансформаторная подстанция 2КТП 1250/10/0,4 кВ контейнерного исполнения полной заводской готовности с 2 сухими трансформаторами единичной мощностью 1250 кВА проходная;

- Двухтрансформаторная подстанция 2КТП 1250/10/0,4 кВ контейнерного исполнения полной заводской готовности с 2 сухими трансформаторами единичной мощностью 1250 кВА тупиковая.

КТП присоединяется 2-мя независимыми питающими линиями от ЦРП Предприятия.

7. Характеристика планируемого развития объектов капитального строительства, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития Территории в границах элемента планировочной структуры

В границах территории, в отношении которой подготовлен проект планировки, объекты капитального строительства, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимые для развития территории в границах элемента планировочной структуры, отсутствуют.

Раздел II. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Строительство объекта «Вахтовый жилой комплекс в составе газохимического комплекса в Ненецком автономном округе» будет выполнено в 1 этап.

Период строительства

Продолжительность строительства принята на основании календарного графика.

Период эксплуатации

Эксплуатация проектируемого объекта возможна круглосуточно, круглогодично.