



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
**«ТОМСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ НЕФТИ И ГАЗА»
(ОАО «ТомскНИПИнефть»)**

Свидетельство № П-124-015.2 от 17 апреля 2015 г.

**АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЕ ЗДАНИЕ БЛОКА
ЭНЕРГЕТИКИ ООО «РН-ЮГАНСКНЕФТЕГАЗ»**

***ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА***

5022-П-040.080.000-ПП-01



ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
**«ТОМСКИЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ НЕФТИ И ГАЗА»**
(ОАО «ТомскНИПИнефть»)

Свидетельство № П-124-015.2 от 17 апреля 2015 г.

**АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЕ ЗДАНИЕ БЛОКА
ЭНЕРГЕТИКИ ООО «РН-ЮГАНСКНЕФТЕГАЗ»**

**ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА**

5022-П-040.080.000-ПП-01

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Главный инженер проекта

Д. В. Мрако

2018

Ассоциация «Инженер-Проектировщик», рег. № СРО-П-125-26012010
ООО ПФ «Уралтрубопроводстройпроект», рег. № 177 от 10.11.2010

Заказчик – ОАО «ТомскНИПИнефть»

**АДМИНИСТРАТИВНО-БЫТОВОЕ ЗДАНИЕ БЛОКА
ЭНЕРГЕТИКИ ООО «РН-ЮГАНСКНЕФТЕГАЗ»**

**ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА**

5022-П-040.080.000-ПП-01

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Технический директор

Главный инженер проекта



Н. Р. Загитов

Ю. В. Орлова

2018

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Главный инженер проекта



Ю. В. Орлова



Согласовано				
Инв. № подл.	Подп. и дата			Взам. инв. №

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
5022-П-040.080.000-ПП-01-СОД-001	Содержание тома	
5011-П-040.000.000-СП-01	Состав проектной документации	
5011-П-040.000.000-ТЧ-01	Текстовая часть	
5011-П-040.000.000-ПП-01	Графическая часть	



Согласовано		

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						5022-П-040.080.000-ПП-01-СОД-001			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
Разраб.		Нигматуллина			19.04.18	Стадия		Лист	Листов
Проверил						П			1
Нач. отдела		Загитов			19.04.18	Содержание тома Генпроектировщик – ОАО «ТомскНИПинефть» Исполнитель – ООО ПФ «Уралтрубопроводстройпроект»			
Н. контр.									
ГИП		Орлова			19.04.18				

СОДЕРЖАНИЕ ТЕКСТОВОЙ ЧАСТИ

1	Вид документации по ПРОЕКТИРОВАНИЮ	2
2	ОПИСАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ	3
3	ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА	4
4	ОБОСНОВАНИЕ ПОТРЕБНОСТИ В ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСАХ	5
5	ОСНОВНОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ	6
6	ВОЗМОЖНОЕ ВЛИЯНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ, ВКЛЮЧАЯ ВЕРОЯТНОСТЬ ВОЗНИКНОВЕНИЯ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ, НАЛИЧИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН	7
7	ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ	8

Согласовано							5022-П-040.080.000-ПП-01-ТЧ-001			
Взам. инв. №										
Подп. и дата										
Инв. № подл.							Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		П	1	8
	Разраб.	Нигматуллина			19.04.18			Генпроектировщик –		
	Проверил							ОАО «ТомскНИПинефть»		
	Нач. отдела	Загитов			19.04.18			Исполнитель –		
	Н. контр.							ООО ПФ «Уралтрубопроводстройпроект»		
ГИП	Орлова			19.04.18						

1 ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ

Объект проектирования обеспечен земельным участком согласно договору аренды земельного участка № 90/01 от 27.09.2004 г. с дополнительным соглашением № 3 от 13.03.2013 г

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							5022-П-040.080.000-ПП-01-ТЧ-001	Лист
										2
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

2 ОПИСАНИЕ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проектом предусматривается строительство «Административно-бытового здания блока энергетики ООО «РН- Юганскнефтегаз».

Проектируемая площадка расположена в Тюменской области Ханты-Мансийского Автономного округа Югра г.Нефтеюганска, Пионерской зоны, по ул.Нефтяников. В пределах проектируемой территории расположены: существующие здания, инженерные коммуникации, в состав которых входят линии связи и электропередач, теплотрассы, сети канализации и водопроводы.

Площадка под проектируемое административное здание блока энергетики располагается на месте существующего административного здания, которое подлежит сносу. На проектируемой площадке предусмотрены следующие здания и сооружения:

- Административное здание блока энергетики (поз.1);
- Резервуар для сбора поверхностных стоков (поз 2);
- КТП (поз.3);
- Дизельная электростанция (поз.4);
- Стоянки для автомашин и площадка для мусоросборников.

Проектируемое здание расположено на перекрестке ул. Нефтяников и ул. Мира. Здание размерами в плане по осям 32,40 х 18,0м. Главный фасад здания и основной вход ориентированы на ул.Мира. Проектом предусматривается ограждение территории административного здания блока энергетики со стороны ул.Нефтяников и ул.Мира. Въезд на территорию административного здания осуществляется со стороны ул.Мира.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							5022-П-040.080.000-ПП-01-ТЧ-001	Лист
										3
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

3 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Проектируемое административное здание предназначено для размещения в нем административных помещений ООО «РН-Юганскнефтегаз».

Вид строительства: новое строительство.

Месторасположение сооружений: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, Пионерная зона, Нефтяников, строение №1.

Заказчик: ООО «РН-Юганскнефтегаз».

Объемно-планировочные решения административно-бытового здания бурения приняты в соответствии с их функциональным назначением, требованием технологических процессов, с учетом климатических, инженерно-геологических условий и сейсмичности района строительства.

Проектируемое здание девятиэтажное с подвалом и техническим этажом. Здание оборудовано двумя пассажирскими лифтами.

Проектом предусмотрен полный набор помещений в соответствии со СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» и заданием на проектирование.

Наружные кирпичные стены проектируемого здания, в целях достижения оптимальных технико-экономических характеристик и сокращения удельного расхода энергии на отопление, утепляются минеральным утеплителем.

Цветовая отделка помещений выполняется с учетом физиологического воздействия цвета и способствующая улучшению гигиенических условий пребывания в помещениях. Для окраски внутренних поверхностей стен и перегородок помещений используются теплые пастельные тона.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							5022-П-040.080.000-ПП-01-ТЧ-001	Лист
										4
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

4 ОБОСНОВАНИЕ ПОТРЕБНОСТИ В ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСАХ

Здание расположено на земельном участке 86:20:0000047:18 со следующими характеристиками:

- категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) под производственную базу;
- форма собственности: Собственность публично-правовых образований;
- уточненная площадь: 4 832 кв. м;
- разрешенное использование: ОД. Общественно-деловая зона.

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

						5022-П-040.080.000-ПП-01-ТЧ-001	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

5 ОСНОВНОЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ

Площадка под проектируемое административное здание блока энергетики располагается на месте существующего административного здания, которое подлежит сносу.

Проектируемое здание расположено на перекрестке ул. Нефтяников и Мира.

Здание с размерами в плане по осям 32,40 x 18,0м. Главный фасад здания и основной вход ориентированы на ул.Мира. Проектом предусматривается ограждение территории административного здания блока энергетики со стороны ул.Нефтяников и ул.Мира. Въезд на территорию административного здания осуществляется со стороны ул.Мира.

Номер по порядку	Технико-экономические показатели	Количество
1	Площадь участка (по ГПЗУ)	4832,0м ²
2	Площадь участка (в пределах условной границы)	1,3578 га
3	Площадь застройки	865,20 м ²
4	Процент застройки	6,40 %
5	Площадь покрытия	2489 м ²
6	Процент покрытия	39,50 %
7	Площадь озеленения (проектируемая)	667 м ²
8	Процент озеленения	45,60%

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						5022-П-040.080.000-ПП-01-ТЧ-001	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

6 ВОЗМОЖНОЕ ВЛИЯНИЕ ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ К РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ, ВКЛЮЧАЯ ВЕРОЯТНОСТЬ ВОЗНИКНОВЕНИЯ АВАРИЙНЫХ СИТУАЦИЙ, НАЛИЧИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1-1200-03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СанПиН 2.2.1/2.1.1.2739-10 «Изменения и дополнения №3 к СанПиН 2.2.1/2.2.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» не требуются.

Эксплуатации объекта не повлияет отрицательно на существующую жилую, социальную, транспортную и инженерную инфраструктуры территории.

Объект располагается в территориальной зоне «ОД. Общественно деловая зона».

Необходимо получение разрешения на отклонение от следующих предельных параметров разрешенного строительства:

Наименование параметра, единица измерения	Значение параметра по ГПЗУ	Значение параметра по объекту реконструкции
Максимальное количество этажей	5	11

Объект проектирования является административно-бытовым зданием, для которого в соответствии с п. 5.3 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. (в ред. от 25.04.2014 г.) не требуется организация санитарно-защитной зоны.

Проектом предусмотрен перенос существующих сети связи, принадлежащей ПАО МТС из пятна застройки для обеспечения безопасной эксплуатации здания и сети связи (согласование сетевой организации получено).

Согласно плану земельного участка в охранной зоне ВЛ-6 кВ расположены ДЭС и КТП. Предварительное согласование получено. Иные отклонения от нормативных охранных и санитарных зон отсутствуют.

Нарушения интересов третьих лиц в рамках действующих нормативных документов отсутствуют.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	5022-П-040.080.000-ПП-01-ТЧ-001	Лист
							7

7 ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

Источник финансирования – внебюджетный (средства юридических лиц).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							5022-П-040.080.000-ПП-01-ТЧ-001	Лист
										8
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений






Номер по плану	Наименование	Этажность	Количество			Площадь, м²				Строительный объем, м³	
			Зданий	Квартир		Застройки		Общая нормируемая		Здания	Всего
				Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего		
1	Административное здание	10	1	-	-	784,61	761,61	54 71,33	54 71,33	28 913,58	28 913,58
2	Резервуар для сбора поверхностных стоков	-	1	-	-	14,30	14,30	-	-	-	-
3	КТП	1	1	-	-	68,50	68,50	-	-	-	-
4	ДЭС	1	1	-	-	9,20	9,20	-	-	-	-
CA-1	Открытая стоянка на 11 легковых автомашин	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CA-2	Открытая стоянка на одно м/место для инвалидов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CA-3	Открытая стоянка на одно м/место для инвалидов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CA-4	Открытая стоянка на 9 легковых автомашин	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CA-5	Открытая стоянка на 22 легковых автомашин	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ПМ	Площадка для мусоросборников	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

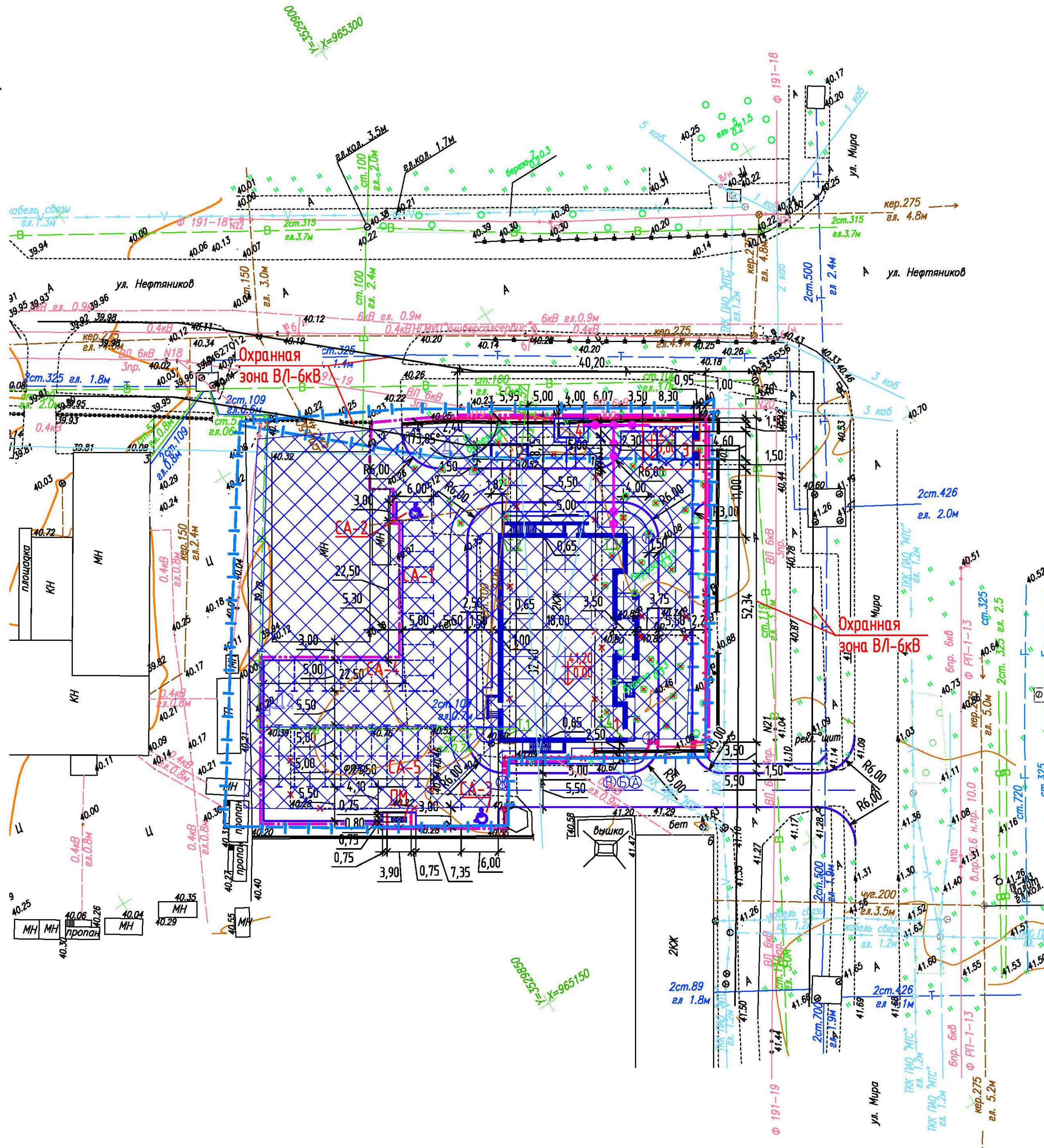
Таблица координат административного здания

Номер точек на плане	Пересечения осей	Координата X	Координата Y
1	1-Ж	965190,41	3529866,22
2	10-Ж	965217,93	3529883,31
3	A-10	965207,59	3529899,96
4	A-1	965180,07	3529882,87

Условные обозначения

- Граница земельного участка
- Ограждение территории
- Граница допустимого размещения объектов капитального строительства







						5022-П-040.080.000-ПП-01-СХ-001			
						Административно-бытовое здание блока энергетики ООО "РН-Юганскнефтегаз"			
Изм.	Колуч	Лист	Ндк	Подпись	Дата	Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Бакиева				04.05.18		П	1	1
Проб.	Джалилова				04.05.18				
Нач. отд.	Макарова				04.05.18	Схема планировочной организации земельного участка (1:500)	ООО ПФ "УРАЛТРУБОПРОЕКТ"		
Н. контр.	Джалилова				04.05.18				
ГИП	Орлова				04.05.18				



Согласовано			
Взам. инб. Н			
Подпись и дата			
Инб. Н подл.			

This drawing is the property of DF «Uralrubroprovodstroyproekt» and shall not be disclosed or reproduced in any manner without its permission.









						5022-ПП-040.080.000-П-01-002			
						Административно-бытовое здание блока энергетики ООО «РН-Юганскнефтегаз»			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата				
Разработал	Нурғалиев				16.07.2018	Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Макарова				16.07.2018		П	2	
Нач. отд.	Макарова				16.07.2018				
Н. контр.	Макарова				16.07.2018	Визуализация 1	Генпроектировщик - ОАО «ТомскНИПИнефть» Исполнитель - ООО ПФ «Уралтрубопроводстройпроект»		
ГАП	Николенко				16.07.2018				
ГИП	Орлова				16.07.2018				

Этот чертеж является собственностью ООО ПФ «Уралтрубопроводстройпроект» и не подлежит копированию и распространению без его согласия.
This drawing is the property of DF «Uraltruboprovodstroyprorokt» and shall not be disclosed of others or reproduced in any manner without its permission.

Согласовано			Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.



						5022-ПП-040.080.000-П-01-003			
						Административно-бытовое здание блока энергетики ООО «РН-Юганскнефтегаз»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Нургалиев				16.07.2018		П	3	
Проверил	Макарова				16.07.2018	Визуализация 2	Генпроектировщик - ОАО «ТомскНИПИнефть» Исполнитель - ООО ПФ «Уралтрубопроводстройпроект»		
Нач. отд.	Макарова				16.07.2018				
Н. контр.	Макарова				16.07.2018				
ГАП	Николенко				16.07.2018				
ГИП	Орлова				16.07.2018				