



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ-ЮГРА  
ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО РАЙОНА  
ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ЖКХ

**ПРИКАЗ**

от 24.06.2025  
г.Ханты-Мансийск

№ 56-ун

Об утверждении проекта  
планировки территории для  
размещения объекта: «Общежитие  
ЦДНГ-23 Горшковской площади  
Приобского месторождения»

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Ханты – Мансийского района, пунктом 16 Положения о Департаменте строительства, архитектуры и ЖКХ (в редакции Решения Думы Ханты-Мансийского района от 31.01.2018 №241), учитывая обращение ПАО «НК «Роснефть» в лице ООО «РН-Юганскнефтегаз» от 17.05.2025 № 5684297471 (№22-03-Вх-963 от 20.06.2025) приказываю:

1. Утвердить проект планировки территории для размещения объекта «Общежитие ЦДНГ-23 Горшковской площади Приобского месторождения», согласно приложениям 1, 2, 3, 4 к настоящему приказу.
2. Департаменту строительства, архитектуры и ЖКХ разместить настоящий приказ в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Югры и на официальном сайте Администрации Ханты-Мансийского района.
3. Контроль за выполнением приказа оставляю за собой.

Заместитель Главы Ханты-Мансийского  
района, директор Департамента  
строительства, архитектуры и ЖКХ

Р.Ш. Речапов

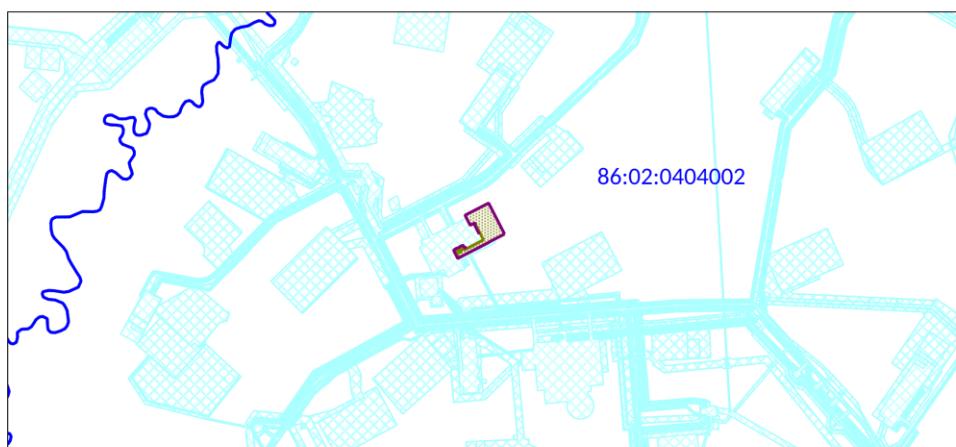


Приложение 1  
к приказу департамента строительства  
архитектуры и ЖКХ  
от 24.06.2025 № 56-ун

**Проект планировки территории  
для размещения объекта, расположенного на территории Ханты-Мансийского района  
ХМАО-Югры  
«Общежитие ЦДНГ-23 Горшковской площади Приобского месторождения»  
Землепользователь ПАО «НК «Роснефть»**

**1.1. Чертеж планировки территории. Масштаб 1:3500**

Схема расположения зоны планируемого размещения проектируемых объектов



Экспликация зон планируемого размещения проектируемых объектов

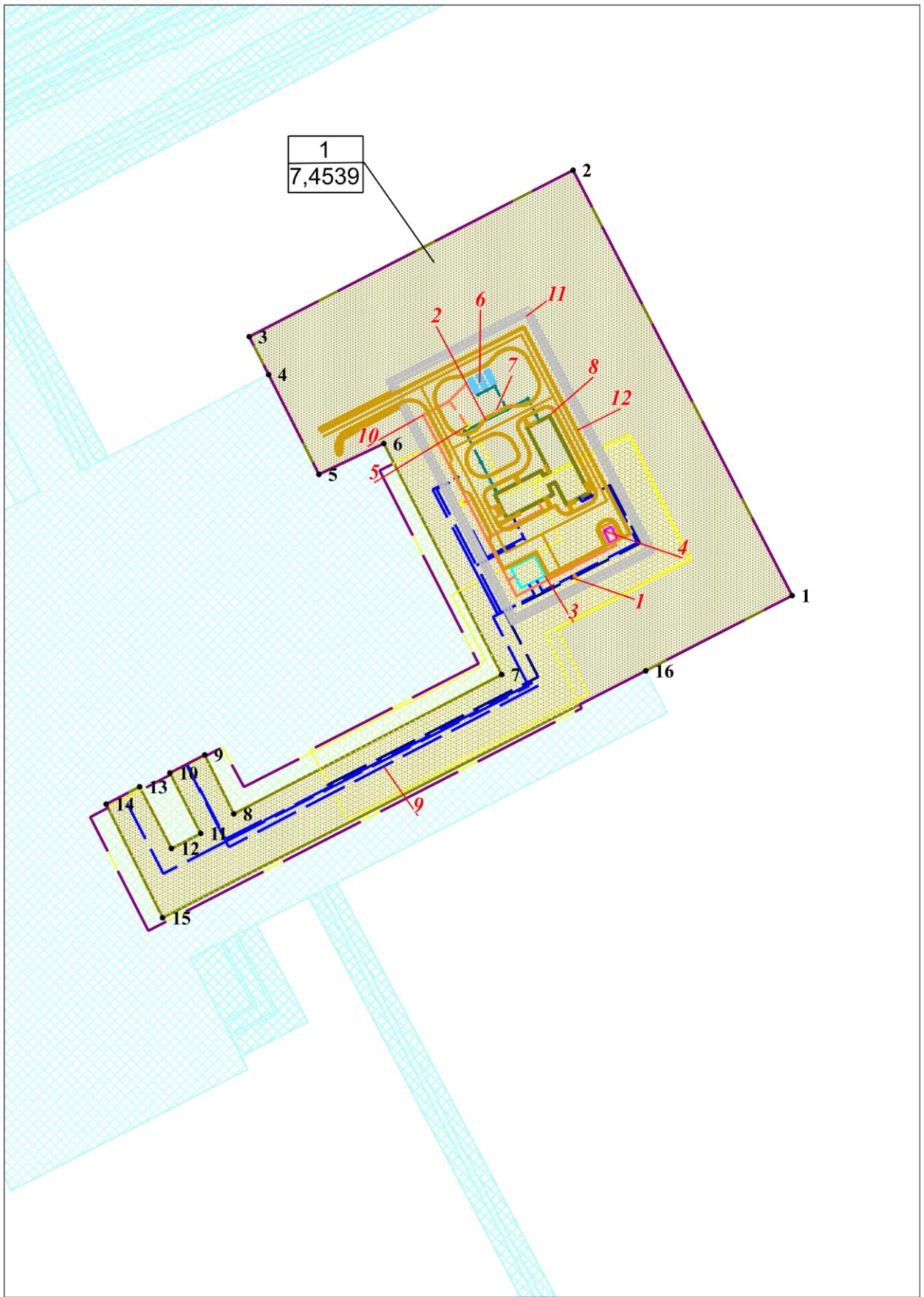
Шифр_проекта	Наименование	Площадь_га
15/0167Д	Общежитие ЦДНГ-23 Горшковской площади Приобского месторождения	7.4539

Экспликация проектируемых объектов

Номер	Наименование
1	трубопровод тепловой сети
2	Хозяйственно-бытовая канализация (самотечная, напорная)
3	Водоочистительная станция
4	Площадка КТП
5	Прожекторная мачта
6	Канализационная емкость ЕП-63
7	Площадка мусоросборников
8	Общежитие
9	Водопровод (Хозяйственно-питьевой, Противопожарный)
10	Кабель
11	Ограждение
12	проезд

**Условные обозначения:**

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- 1 - номера характерных точек границ зон планируемого размещения линейных объектов
- 1 - номер проектируемого объекта
- границы зон планируемого размещения линейных объектов
- 1  
7,4539 - номер зоны планируемого размещения линейных объектов
- площадь зоны планируемого размещения линейных объектов, га
- границы кадастрового деления
- границы зон с особыми условиями использования территорий, которые подлежат установлению в связи с размещением этих линейных объектов
- существующие земельные участки



**1.2. Перечень координат характерных точек границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства**

Точка	X	Y
1	1019854.42	2713852.99
2	1020127.00	2713712.80
3	1020020.35	2713505.50
4	1019996.04	2713517.94
5	1019932.07	2713550.15
6	1019951.85	2713591.70
7	1019803.81	2713667.09
8	1019714.55	2713495.70
9	1019752.37	2713477.09
10	1019740.78	2713454.77
11	1019702.01	2713474.48
12	1019692.40	2713455.79
13	1019731.93	2713435.39
14	1019720.78	2713414.00
15	1019647.96	2713450.14
16	1019806.21	2713759.26
1	1019854.42	2713852.99

**2. Положение о характеристиках планируемого развития территории по объекту:  
«Линейные коммуникации для кустовой площадки № 821 Приобского месторождения»**

**2.1. Характеристика объектов капитального строительства**

Документацией по планировке территории «Общежитие ЦДНГ-23 Горшковской площади Приобского месторождения» (далее проектируемый объект) предусматривается строительство и размещение объектов:

- Общежитие ЦДНГ-23 Горшковской площади Приобского месторождения;
- Площадка КТП;
- Водоочистительная станция;
- Канализационные емкости бытовых стоков 3 шт. ЕП-100;
- Канализационная емкость производственных стоков ЕП-8;
- Канализационная емкость бытовых стоков ЕП-5;
- Площадка мусоросборников;
- Прожекторные мачты 4 шт.;
- Ограждение с воротами.

*Общежитие ЦДНГ-23 Горшковской площади Приобского месторождения*

Общежитие предназначено для создания бытовых условий для проживания и отдыха производственного персонала, обслуживающего месторождение.

Общежитие запроектировано в блочно-модульном исполнении высокой заводской готовности, конструкции которых разрабатываются и поставляются заводом-изготовителем и собираются на площадке. Размеры в плане 83,2м x 63,0м, запроектировано III степени огнестойкости (№123-ФЗ), класса конструктивной пожарной опасности С0 (№123-ФЗ табл.22), класс функциональной пожарной опасности – Ф1.2 (№123-ФЗ статья32).

Технико-экономические показатели:

- количество этажей (этажность): 3 этажа;
- количество мест: 240 человек;
- количество проживающих: 240 человек;
- количество жилых комнат – 121 (из них 119 двухместных и 2 одноместных);
- количество корпусов: 1 корпус;
- количество жилых этажей – 3 этажа;
- количество противопожарных отсеков: 3 отсека;
- строительный объем: 19857,82 м<sup>2</sup>;
- жилая площадь: 1746,82 м<sup>2</sup>;
- общая площадь: 4642,10 м<sup>2</sup>.

Согласно п. 5.2.5 СП 4.13130.2013 в здании общежития класса функциональной пожарной опасности Ф1.2 жилая часть отделяется от частей здания другого назначения противопожарными перегородками и перекрытиями.

Планировка здания и состав помещений предварительно согласованы с заказчиком. Система планировочных решений - коридорная, с организацией вестибюльной группы и с организацией эвакуационных выходов непосредственно на улицу. Объемно-планировочные решения здания приняты исходя из требований технологического процесса, а также размещения инженерного и технологического оборудования и с учетом действующей на территории Российской Федерации нормативной документации по строительному и технологическому проектированию.

Здание общежития разделено на три противопожарных отсека и состоит из 2 объемов: двух и трехэтажный. Центральная часть – общественная. В нее входят: контрольно-пропускной пункт, санитарно-бытовые помещения, технические помещения, медицинский пункт. Центральная часть образует один противопожарный отсек. Приватная зона – это двухместные комнаты с зонами отдыха (рекреацией), с кухней и санитарно-бытовыми помещениями на каждом этаже (3 этажа), по длине разделена на два противопожарных отсека.

Вестибюльная группа помещений состоит из входного тамбура, коридора, помещения для обуви, помещения для сушки и проветривания одежды и обуви, комнаты вахтера, тамбура, вестибюля и приточной венткамеры и служебного помещения.

На каждом этаже 3-этажного здания Приватной зоны расположены:

- жилые комнаты на двух человек с совмещенными санузлами (на 1 этаже – 39 комнат, на 2 и 3 этажах – по 40 комнат);

- по 2 кухни;
- по 2 зоны рекреации;
- постирочная личных вещей;
- помещение сушки и глажки;
- помещение для технического персонала;
- помещение уборочного инвентаря;
- санузел для персонала.

Жилые комнаты оборудованы стульями, столом обеденным, односпальными кроватями, вешалкой для верхней одежды, прикроватными тумбочками, холодильником бытовым, электрочайником, шкафами для одежды, зеркалом, телевизором с кронштейном для крепления на стену, напольным вентилятором, настольной лампой, настенными часами.

Санузлы жилых помещений оборудованы стационарными унитазами, умывальниками, организованными душевыми бесподдонного исполнения из плитки с бортиками с ограждением из каленого стекла с дверью. В санузлах при жилых комнатах также предусмотрены навесные шкафчики с зеркалом и коврики.

Кухни оборудованы обеденными столами, стульями, кухонными гарнитурами, электрическими плитами, холодильниками, электрочайниками, микроволновыми печами.

Зоны рекреации оборудованы диванами, журнальными столиками, телевизорами.

Кроме того, на 1 этаже расположены 2 жилые комнаты на 1 человека каждая.

В Общественном блоке здания размещаются следующие помещения:

- санитарно-бытовые помещения (помещение сушки и проветривания одежды, помещения хранения чистого и грязного белья, постирочная, гладильная, комнаты для уборочного инвентаря);

- помещение для заведующей, оборудованное шкафами для документов и одежды, компьютерным столом с креслом, тумбочкой, креслами и стульями, компьютером, МФУ принтером-копиром;

- жилая комната заведующей с санузлом, оборудованная односпальной кроватью, прикроватной тумбочкой, тумбой под телевизор, телевизором, шкафом для одежды, стульями, столом обеденным со стульями, холодильником, электрочайником, зеркалом;

- помещение вахтера, оснащенное компьютерным столом с креслом, тумбочкой, столом обеденным со стульями, холодильником, электрочайником, шкафами для одежды и для хранения документов, диваном.

Кроме того, для спортивного-оздоровительных занятий в общественном блоке предусмотрены тренажерная и бильярдная, оснащенные соответствующим оборудованием и инвентарем, комплектом тренажеров, беговой дорожкой, велотренажером, помостом тяжелоатлетическим, штангой, гантелями, гилями, теннисным столом.

Для отдыха в общественном блоке предусмотрена комната отдыха, где размещены диваны, телевизор, теннисный стол, компьютерные столы с компьютерами, столы со стульями.

Помещения для технического персонала (сантехник, плотник, электрик) оснащены мебелью, инструментальными столами, стульями.

Постирочная и гладильная предназначены для повседневных бытовых нужд жильцов общежития. Для стирки и глажения предусмотрены машины стиральные, доски гладильные, утюги.

Помещение для грязного белья предназначено для сбора и хранения использованного постельного белья, которое в дальнейшем должно отправляться в централизованную прачечную.

Помещение для чистого белья предназначено для хранения чистого постельного белья, полученного с централизованной прачечной. Помещение оборудовано специальными стеллажами. Обслуживание этих помещений обеспечивается штатным комендантом (кастеляншей).

Помещение сушки и проветривания одежды укомплектованы металлическими шкафами для сушки одежды.

В комнатах уборочного инвентаря имеется ножная ванна с кранами для подвода холодной и горячей воды, раковина. В санузлах для персонала – стационарные унитазы, умывальники.

Технические помещения (электрощитовая, тепловой узел, венткамера) оснащены оборудованием и приборами в соответствии с назначением помещений.

Во входном тамбуре и при эвакуационных выходах запроектированы электрические воздушно-тепловые завесы.

Климатическое исполнение здания – ХЛ1.

### *Площадка КТП*

1. Размеры металлической площадки в плане (в осях), длина\*ширина, мм – 10000\*7750 (в осях 9900\*7650)
2. Размеры КТП в плане (в осях), длина\*ширина, мм- 5750\*5800 (5650\*5700)
3. Этажность- 1
4. Строительный объем, м<sup>3</sup>- 90,05
5. Площадь застройки, м<sup>2</sup>- 81,16
6. Общая площадь, м<sup>2</sup>- 33,35
7. Класс конструктивной пожарной опасности- С0
8. Степень огнестойкости- IV
9. Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности-В
10. Класс функциональной пожарной опасности- Ф 5.1
11. Класс пожарной опасности строительных конструкций- К0

### *Водоочистительная станция*

Водоочистительная станция представляет собой здание полного заводского изготовления с размерами в плане 8,0 x 7,2 м. Здание установлено на балки из стальных прокатных профилей, опирающихся на сваи. Сваи металлические из труб по ГОСТ 10704-91. Полость сваи заполняется цементно-песчаной смесью состава 1:8.

1. Размеры в плане (в осях), длина\*ширина, мм- 8000\*7200
2. Этажность- 1
3. Строительный объем, м<sup>3</sup>- 151,44
4. Площадь застройки, м<sup>2</sup>- 98,64
5. Класс конструктивной пожарной опасности- С0
6. Степень огнестойкости- IV
7. Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности-В
8. Класс функциональной пожарной опасности- Ф 5.1
9. Класс пожарной опасности строительных конструкций- К0

### *Канализационные емкости ЕП-100, ЕП-8 и ЕП-5*

Канализационные емкости представляют собой емкости подземные объемом 100 м<sup>3</sup>, 8 м<sup>3</sup> и 5 м<sup>3</sup>. Емкости устанавливаются на железобетонный ростверк, верхняя грань которого для равномерной передачи нагрузки выполнена в виде ложемента. Емкости от возможного всplытия закреплена хомутами, которые должны быть установлены в местах внутренних диафрагм жесткости. Хомуты крепятся к закладным деталям монолитного железобетонного ростверка.

Монолитный железобетонный ростверк выполнен из бетона класса В30; F200; W6, армирован сетками и каркасами из арматуры по ГОСТ 5781-82. Под ростверком выполнена бетонная подготовка из бетона В7.5 толщиной 0.1 м.

Монолитный железобетонный ростверк устраивается по свайному основанию. Сваи металлические из труб по ГОСТ 10704-91. Полость сваи заполняется цементно-песчаной смесью состава 1:8.

### *Прожекторная мачта*

Прожекторная мачта представляет собой пространственную решетчатую конструкцию. Высота прожекторной мачты 24,2 м, в основании она имеет квадратное сечение стороной 2,46 м, которое уменьшается кверху. Вся конструкция мачты комплектной поставки и ее требуемую прочность, коррозийную стойкость и технологические характеристики обеспечивает поставщик. Фундамент свайный с металлическими ростверками под каждую опору согласно задания поставщика.

### *Площадка для мусоросборников*

Площадка предназначена для сбора и временного хранения твердых пищевых и бытовых отходов. Для хранения отходов на площадке предусмотрены металлические контейнеры с крышкой объемом 0,6 м<sup>3</sup>. По мере накопления отходы вывозятся с площадки.

Площадка имеет твердое бетонное покрытие и ограждение с трех сторон профилированным листом. Габариты площадки 6х2 м.

## **2.2. Сведения о местоположении объектов капитального строительства**

В административном отношении проектируемый объект расположен на территории Ханты-Мансийского района Ханты - Мансийского автономного округа – Югра (ХМАО-Югра) Тюменской области, на Приобском месторождении нефти (Горшковская площадь).

Зона планируемого размещения проектируемого объекта находится на землях лесного фонда Самаровского лесничества, Ханты-Мансийского участкового лесничества, Нялинского урочища, в кв.264.

Землепользователем участков является ПАО «НК «Роснефть».

## **2.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории**

Предельные (минимальные) и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Учитывая основные технические характеристики проектируемого объекта, проектом планировки территории определены границы зоны его планируемого размещения.

Общая зона планируемого размещения проектируемого объекта составляет 7,4539 га.

Границы зоны планируемого размещения объекта установлена в соответствии с требованиями действующих норм отвода и учтена при разработке рабочего проекта.

Соблюдение требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, в границах каждой зоны планируемого размещения таких объектов, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, с указанием:

- требований к цветовому решению внешнего облика таких объектов;
- требований к строительным материалам, определяющим внешний облик таких объектов;

- требований к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам таких объектов, влияющим на их внешний облик и (или) на композицию, а также на силуэт застройки исторического поселения не предусматривается проектом.

Безопасность проектируемых сооружений обеспечивается расположением их на соответствующих расстояниях от объектов инфраструктуры, что обеспечивает сохранность существующих объектов при строительстве новых, безопасность при проведении работ и надежность в процессе эксплуатации.

Вариантность выбора места размещения линейных объектов не рассматривалась т.к. проектируемый объект технологически привязан к объектам сложившейся инфраструктуры (продолжение разработки и обустройства Приобского месторождения, прохождение вдоль существующих коридоров коммуникаций).

### **3. Положение об очередности планируемого развития территории**

Этапы проектирования предусмотрены в календарном плане к договору на проектно-изыскательские работы. Этапы строительства отражены в проектной документации.