

**СибЗНИИЭП – проект**  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СИБИРСКИЙ ЗОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ»

ул. Пермитина, 24, Новосибирск, 630078  
тел.: (383) 346-19-91

E-mail:89139086754@yandex.ru



**Проект планировки территории квартала  
«Прибрежный-3.1» города Нижневартовска и  
проект внесения изменений в проект межевания  
территории планировочного района 3 города  
Нижневартовска в части квартала П-3.1  
(«Прибрежный- 3.1»)**

**Том 1. Утверждаемая часть**

**56-П-3.1-ППМ**

Директор

B.V. Хмелевской

Главный инженер проекта

C.A. Моисеев

Главный архитектор проекта

B.E. Хмелевской

**2022**

## Содержание

№ п.п.	Наименование глав и разделов	№ страницы
1	Состав проекта	3
2	Авторский коллектив	4
3	<b>I. Положения о размещении объектов капитального строительства</b>	5
3.1	1. Характеристики планируемого развития территории	5
3.2	2. Характеристика объектов капитального строительства	12
4	<b>II. Чертежи планировки и межевания территории</b>	13
4.1	Лист 1. Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000	14
4.2	Лист 2. Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:2000	15
4.3	Лист 3. Схема организации транспорта и улично-дорожной сети. М 1:2000	16
4.4	Лист 4. Схема размещения инженерных сетей. М 1:2000	17
4.5	Листы 5, 6. План межевания территории. М 1:2000	18, 19

## Состав проекта

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Обозначение</b>	<b>Примечание</b>
1	<b>Том 1. Утверждаемая часть</b>	56-П-3.1-ППМ	Книга
1.1	<b>Положения о размещении объектов капитального строительства</b>	56-П-3.1-ППМ	Текстовая часть
1.2	<b>Чертежи планировки и межевания территории</b>	56-П-3.1-ППМ	Графическая часть
1.2.1	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000	56-П-3.1-ППМ	Лист 1
1.2.2	Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:2000	56-П-3.1-ППМ	Лист 2
1.2.3	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети. М 1:2000	56-П-3.1-ППМ	Лист 3
1.2.4	Схема размещения инженерных сетей. М 1:2000	56-П-3.1-ППМ	Лист 4
1.2.5	План межевания территории. М 1:2000	56-П-3.1-ППМ	Лист 5
2	<b>Том 2. Материалы по обоснованию Чертежи</b>	56-П-3.1-ППМ	Папка
2.1	Схема размещения проектируемой территории в структуре города Нижневартовска. М 1:10000	56-П-3.1-ППМ	Лист 1
2.2	Ситуационная схема застройки кварталов 40-43. М 1:5000	56-П-3.1-ППМ	Лист 2
2.3	Схема использования территории в период подготовки проекта. М 1:2000	56-П-3.1-ППМ	Лист 3
2.4	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000	56-П-3.1-ППМ	Лист 4
2.5	Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:2000	56-П-3.1-ППМ	Лист 5
2.6	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети. М 1:2000	56-П-3.1-ППМ	Лист 6
2.7	Схема вертикальной планировки территории. М 1:2000	56-П-3.1-ППМ	Лист 7
2.8	Схема размещения инженерных сетей. М 1:2000	56-П-3.1-ППМ	Лист 8
2.9	План межевания территории. М 1:2000	56-П-3.1-ППМ	Лист 9
3	<b>Том 3. Материалы по обоснованию Пояснительная записка</b>	56-П-3.1-ППМ	Книга
4	<b>Том 4. Альбом демонстрационных материалов</b>	56-П-3.1-ППМ	Альбом
5	<b>Том 5. Электронная версия проекта</b>	56-П-3.1-ППМ	э/диск

### Авторский коллектив

№№ п.п	Фамилия, инициалы	Должность	Подпись ( в арх. экз.)
1	Хмелевской В.В.	Директор	
2	Моисеев С.А.	Главный инженер проекта	
3	Хмелевской В.Е.	Главный архитектор проекта	
4	Радченко Н.Г.	Главный специалист архитектор	
5	Коробань П.А.	Ведущий архитектор	
6	Бирюлин С.В.	Руководитель отдела водоснабжения и канализации	
7	Клюева Е.В.	Ведущий инженер отдела водоснабжения и канализации	
8	Пьянкова Е.Г.	Руководитель отдела отопления и вентиляции	
9	Кошорайло Л.Н.	Ведущий инженер отдела отопления и вентиляции	
10	Блем М.Г.	Руководитель отдела электроснабжения и систем связи	
11	Попова В.Ф.	Ведущий инженер отдела электроснабжения и систем связи	

## **I. Положения о размещении объектов капитального строительства.**

### **1. Характеристики планируемого развития территории.**

**1.1.** Данная градостроительная документация выполнена на основании письма ЗАО «Нижневартовскстройдеталь» от 30.04.2021 № 03-05/1339 о подготовке проектных работ на объекте: «Проект планировки территории и проект межевания территории квартала «Прибрежный-3.1» города Нижневартовска» и в соответствии с техническим заданием ЗАО «Нижневартовскстройдеталь», согласованным с Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Нижневартовска.

Согласно договору от 22 января 2021 года №1 о развитии застроенной территории города Нижневартовска, площадь отведённого земельного участка, ограниченного красными линиями улиц 60 лет Октября, Мусы Джалиля, Г.И. Пикмана, продолжения бульвара Рябинового (с включением территории бульвара Рябинового в створе улиц 60 лет Октября и Г.И. Пикмана) и границей зоны режимных территорий (ВРЗ 901), расположенной в северо-восточной части квартала «Прибрежный-3.1», составляет 51 269,64 кв.м.

Согласно п. 3.1.1.1 договора от 22 января 2021 года №1, кроме отведённого земельного участка (с включением территории квартала «Прибрежный-3.1» и территории продолжения пешеходного бульвара Рябинового в створе улиц 60 лет Октября и Г.И. Пикмана) в границы проектируемой территории дополнительно включена территория прилегающего участка улицы Мусы Джалиля (в створе улиц 60 лет Октября и Г.И. Пикмана) площадью 7 440 кв.м. При этом, площадь проектируемой территории в границах данного проекта составляет 58 710 кв.м.

На проектируемой территории квартала «Прибрежный-3.1» находится 5 ветхих двухэтажных деревянных многоквартирных жилых дома, подлежащих сносу по отдельным проектам.

Графическая часть проекта планировки разработана на инженернотопографическом плане М 1:500, выполненном ООО «ПРИОБЬТИСИЗ-Н» под шифром: 674-21-ИГДИ от 26.07.2021 (система координат МСК-86 – 4 зона, система высот Балтийская) и с учётом рекомендаций в отчёте по инженерно-геологическим изысканиям, выполненным ООО «ПРИОБЬТИСИЗ-Н» под шифром: 674.21-ИГИ от 26.07.2021 года.

В соответствии с техническим заданием по данному проекту, на территории квартала «Прибрежный-3.1» предусмотрено размещение многоэтажных жилых домов из изделий 112 серии ЗАО «НСД» со встроенными объектами обслуживания местного значения, на территории городской улично-дорожной сети между кварталами «Прибрежный-3.1» и «Прибрежный-3.2» предусмотрено формирование пешеходного бульвара Рябинового, а на территории прилегающей улицы Мусы Джалиля окончательное обустройство проезжей части, тротуаров и автостоянок.

Согласно пункту 2.3.1. технического задания, в данном проекте решены следующие градостроительные задачи:

- развитие планировочной организации проектируемой территории;
- установление функциональных зон территориального планирования;
- установление границ образуемых земельных участков;
- развитие инженерной инфраструктуры;
- комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению.

Данный проект планировки и межевания территории осуществляется с целью принятия характеристик планируемого развития проектируемой территории с учетом существующей ситуации.

**1.2.** Согласно Генеральному плану города и п. 3.1.1.1 договора от 22 января 2021 года №1 и, в границах проектируемой территории установлены следующие территориальные зоны:

- в границах красных линий бульвара Рябинового - единую зону озелененных территорий общего пользования (РЗ 601);
- в границах красных линий квартала «Прибрежный-3.1» - единую зону застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) со следующими основными видами разрешённого использования в соответствии с градостроительными регламентами города Нижневартовска (ПЗЗ от 22.01.2020 №565):
  - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
  - дошкольное, начальное и среднее общее образование;
  - оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи;
  - бытовое обслуживание, банковская и страховая деятельность;
  - объекты культурно-досуговой деятельности, государственное управление;
  - амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
  - общественное питание, магазины;
  - площадки для занятий спортом;
  - обеспечение внутреннего правопорядка;
  - предоставление коммунальных услуг;
  - административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
  - хранение автотранспорта;
  - земельные участки (территории) общего пользования.

Многоэтажная жилая застройка, сформированная из 15-16-17-этажных панельных 4-секционных жилых домов 112 серии ЗАО "НСД" (со встроенно-пристроенными общественными предприятиями обслуживания микрорайонного значения) в виде жилой группы с внутренним "жилым двором без транспорта", размещена в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) с учётом расположения необходимого количества открытых автостоянок с внешней стороны жилой группы, а также двух трансформаторных подстанций, огороженных площадок билдинг-садов и дворовых площадок для жителей на территории внутреннего "жилого двора без транспорта".

В зоне озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) предусмотрено формирование рекреационного объекта общегородского значения — продолжения озеленённого бульвара Рябинового.

**1.3.** Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства на территории проектирования определены градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки города Нижневартовска.

#### **1.4. Сводные показатели жилой застройки и населения проектируемой территории.**

В результате принятого архитектурно-планировочного решения квартала "Прибрежный-3.1" определились следующие технико-экономические показатели проектируемой жилой застройки:

1. Общая площадь квартир составляет **44 600** кв.м.

2. Общая площадь встроенных нежилых помещений составляет **3 600** кв.м.

3. Согласно п. 5.6 (таблица 5.1) СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями № 1, 2)" средняя жилищная обеспеченность принята равной (для стандартного жилья) — **30** кв.м/чел.

Расчётная численность населения при этом составит:

$(44600 : 30) = 1\,487$  человек.

4. Количество квартир (согласно планировкам типовых блок-секций 112 серии) составляет **688** штук.

#### **1.5. Характеристика развития системы транспортного обслуживания.**

С целью обеспечения проектируемого квартала "Прибрежный-3.1" нормативной системой транспортных связей, и согласно договору от 22 января 2021 года №1 о развитии застроенной территории города, в данный проект планировки включёны:

- обустраиваемый участок прилегающей улицы Мусы Джалиля (в створе улиц 60 лет Октября и Г.И. Пикмана);

- внутриквартальные проезды квартала "Прибрежный-3.1".

Обустраиваемая улица Мусы Джалиля (районного значения) и проектируемые внутриквартальные проезды предназначены для движения индивидуального транспорта, а также грузового и специального, обслуживающего Прибрежную зону города Нижневартовска.

Ширина проезжей части улицы Мусы Джалиля принята в 3 полосы движения, обеспечивающие по 1 полосе движения в каждом направлении при условии остановки транспортных средств с одной стороны проезжей части.

## 56-П-3.1-ППМ

Внутриквартальная сеть представлена двухполосными проездами шириной не менее 6,0 м для обеспечения разъезда встречных машин и проезда спецтехники. Радиусы закругления проезжих частей — не менее 8 м.

К объектам застройки проезд обеспечивается непосредственно с городских улиц, либо по внутриквартальным проездам. При этом предусматривается возможность обеспечения не менее двух въездов/выездов с участка каждого жилого дома, а также не менее одного, независимого от соседних земельных участков, въезда/выезда с участка каждого жилого дома.

Покрытие проезжей части улично-дорожной сети – асфальтобетонное. Покрытие тротуаров и пешеходных площадей – тротуарной бетонной плиткой.

Основные параметры улично-дорожной сети (ширина в красных линиях, ширина проезжей части, ширина тротуаров) приняты в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Нижневартовска и СП 42.13330.2016 «Градостроительство...». Основные параметры улично-дорожной сети приведены в таблице 4.1.

Таблица 4.1

Наименование улиц	Планируемые мероприятия	Длина в границах проектирования, м	Число полос движения	Ширина, м			Площадь проезжей части, кв.м
				в красн. линиях	проезжей части	тротуаров	
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Магистральная улица районного значения</b>							
Мусы Джалиля	обустройство необустроенного участка	260	3	30	10,5	2x3	2730
<b>Итого городских улиц</b>		<b>260</b>					<b>2730</b>

## 1.6. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения.

### 1.6.1. Водоснабжение.

Проектом предусматривается полное обеспечение системой водоснабжения проектируемой жилой и общественной застройки.

На основании технического задания заказчика и согласно техническим условиям ООО «НКС» № 142/Т от 10.11.2021г., проектом предусматривается обеспечение проектируемой жилой и общественной застройки централизованными системами хозяйственно-противопожарного водоснабжения и водоотведения, системами горячего водоснабжения от ИТП. Система водоснабжения проектируется объединенной хозяйствственно-противопожарного назначения.

Подключение проектируемых систем водоснабжений зданий предусматривается от существующей и проектируемой магистральной кольцевой водопроводной сети.

Водопроводные сети, прокладываемые самостоятельно в земле, проектируются из полиэтиленовых напорных труб питьевых по ГОСТ 18599-2001\* ПЭ 100 SDR13,6 S6,3 диаметрами 160 мм и 250 мм.

Водопотребление проектируемых объектов составит 505,34 куб.м/сут.

### 1.6.2. Водоотведение.

Согласно техническому заданию заказчика и техническим условиям ООО «НКС» № 142/Т от 10.11.2021г., проектом предусматривается обеспечение проектируемой жилой и общественной застройки централизованной системой хозяйствственно-бытовой канализации.

Схема канализования проектируемых жилых домов предусматривается в существующий самотечный магистральный коллектор (ж/б 800) по ул. 60 лет Октября.

Канализационные внутриквартальные сети проектируются из труб чугунных с шаровидным графитом диаметром 150 - 200 мм по ТУ1461-063-90910065-2013.

Минимальная глубина заложения трубопроводов самотечной сети принята 2,40 м, водопровода - 3 м до верха трубы.

Расход сточной воды от проектируемых объектов составит 416,12 куб.м/сут.

### 1.6.3. Теплоснабжение.

Согласно ТУ № И-УТС НВ-2021-3600 от 25.11.2021г. выданным филиалом АО «Горэлектросеть» Управления Теплоснабжения г. Нижневартовска, проектом предусматривается система централизованного теплоснабжения.

Теплоноситель — перегретая вода с параметрами 130-70°C.

Теплоснабжение объектов строительства квартала «Прибрежный-3.1» решается от существующих магистральных тепловых сетей 2Ø325 с подключением в существующей тепловой камере ТК-56, расположенной на пересечении ул. 60 лет Октября и Мусы Джалиля, через ТК-1.

Система теплоснабжения принята закрытая.

В каждый жилой дом запроектировано по одному вводу с оборудованием коммерческих узлов учета тепла в каждом ИТП.

Присоединение систем отопления жилой части к тепловым сетям принимается по независимой схеме, систем отопления и вентиляции нежилых помещений к тепловым сетям принимается по зависимой схеме.

Для приготовления теплоносителя на горячее водоснабжение и отопление, подключаемого по независимой схеме, в каждом ИТП устанавливаются водоподогреватели пластинчатого типа.

Схема подключения систем ГВС к тепловым сетям двухступенчатая смешанная.

Тепловая нагрузка на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение проектируемых объектов составит 5,31587 Гкал/час.

#### 1.6.4. Электроснабжение.

Электроснабжение квартала «Прибрежный – 3.1» г. Нижневартовска выполнено на основании:

1. Задания на проектирование.
2. ТУ №22-05-1002 от 12.11.2021, выданных ОАО «Городские электрические сети» г.Нижневартовска.
3. Дополнение к ТУ №22-05-1014 от 16.11.2021.

В проекте определена схема электроснабжения 10 и 0,4 кВ с ориентировочной расстановкой подстанций.

Энергопринимающие устройства на напряжении 10 кВ – БКТП№1-2x630кВА ; БКТП№2-2x1000кВА.

В соответствии с Дополнением к ТУ №22-05-1014 от 16.11.2021, точки присоединения БКТП№1, БКТП№2 на напряжении 10кВ:

- 1 и 2 с.ш.РУ-10 кВ БКТП-№9/30;
- 1 и 2 с.ш.РУ-10 кВ ТП№9/16.

Категория надежности электроснабжения – 2(вторая).

Электроснабжение БКТП на напряжении 10 кВ осуществляется по двухлучевой схеме, по двум взаиморезервируемым кабельным линиям, прокладываемым в траншеях на расстоянии 2 м друг от друга.

Питающие линии жилых домов, встроенных детских садов, нежилых помещений на напряжение 0,4 кВ предусмотрено кабелями, проложенными в траншеях в земле.

Кабельные линии на напряжении 10 и 0,4кВ выполняются согласно типового проекта А5-92 «Прокладка кабелей напряжением до 35 кВ в траншеях», ПУЭ гл. 2.3 и технического циркуляра «О прокладке взаиморезервируемых кабелях в траншеях», выпущенным «Росэлектромонтаж» в 2004г .

Наружное освещение придомовой территории выполняется на последующих стадиях проектирования жилых домов.

Наружное освещение по основным проездам, улице Мусы Джалиля и пешеходному бульвару Рябиновому выполняется отдельными проектами по заданию городских сетей.

Общее электропотребление проектируемых жилых и общественных объектов составит **1450,7** кВт.

#### **1.7. Озеленение.**

Согласно инженерно-геодезическим и инженерно-геологическим изысканиям, выполненным ООО «ПРИОБЬТИСИЗ-Н» под шифрами: 674-21-ИГДИ от 26.07.2021 и 674.21-ИГИ от 26.07.2021 года в границах территории, подлежащей развитию, находится освоенная инженерной подготовкой территория с остатками двухэтажной деревянной жилой застройки, действующими инженерными сетями электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и телефонной канализации.

В настоящее время, на территории проектируемого бульвара Рябинового имеются отдельные рядовые посадки берёз высотой до 10 м и небольшой участок, поросший ивовым кустарником высотой до 8 м, а в южной части квартала "Прибрежный-3.1" — небольшие участки, поросшие ивовым кустарником с осиной высотой до 6 м.

В связи со сносом старых деревянных жилых домов, строительством новых высотных зданий с новыми подземными инженерными сетями, а также организацией регулярного благоустройства бульвара Рябинового и территории квартала "Прибрежный-3.1", выполнением вертикальной планировки всей проектируемой территории с планировочной насыпью минерального грунта высотой до 1,5 м (с целью отвода поверхностных ливневых и талых вод), эту существующую растительность полностью сохранить для озеленения проектируемого благоустройства не представляется возможным.

На последующих, более детальных стадиях разработки жилой зоны и бульвара (проектной и рабочей документации), в соответствии с новым техническими заданиями, согласованным с администрацией города, можно сохранить часть существующих зелёных массивов и дополнить их посадками крупномерных деревьев и кустарников более ценных пород в соответствующих местах регулярной композиции дворового пространства и бульвара.

В данном проекте площадь озеленяемой территории общего пользования достигнет 1,35 га, что обеспечит 9,1 кв.м на 1 жителя и будет удовлетворять нормативным требованиям (не менее 6 кв.м на 1 человека, согласно п. 9.8 СП 42.13330.2016).

Озеленение выполняется с использованием новых посадок лиственных и хвойных пород деревьев, кустарников, разбивкой газонов, цветников. Используются все виды местных, устойчивых в данных условиях, пород деревьев и кустарников (кедр сибирский, черемуха, сосна, лиственница сибирская, береза, рябина, ель, сирень, ольха, ивы и др.). Для формирования нового почвенного покрова территории целесообразно использовать разложившийся низинный торф и существующий растительный слой земли, сбор которого необходимо предусматривать перед проведением строительных работ.

## 2. Характеристика объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измер.	Состояние на 2021 г	Расч. срок 2027 г
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Территория в границах проекта, всего	кв.м	58 710	58 710
	в том числе:			
1.1.1	Площадь отведённого земельного участка	кв.м	51 270	51 270
1.1.2	Площадь проектируемого участка улицы М. Джалиля	кв.м	7 440	7 440
1.2	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101), всего	кв.м	-	43 919
	в том числе земельные участки со следующими видами использования:			
1.2.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	кв.м		43 757
1.2.2	Предоставление коммунальных услуг	кв.м	-	162
1.3	Зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)	кв.м	-	7 351
1.4	Озелененные территории общего пользования	кв.м	-	13 500
1.5	Обеспеченность территориями озеленения общего пользования	кв.м / чел	-	9,1
<b>2</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	чел	-	1487
2.2	Плотность населения общественно-жилого квартала	чел /га	-	339
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Средняя обеспеченность населения площадью квартир	кв.м / чел	-	30
3.2	Общий объем жилищного фонда	кв.м	-	44 600
3.3	Новое строительство	кв.м	-	44 600
		квартир	-	688
<b>4</b>	<b>Объекты культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1	Детские дошкольные учреждения	мест	-	90
4.2	Общеобразовательные школы	учащ.	-	-
4.3	Встроенные нежилые помещения	кв.м общ. пл.	-	3 600
4.4	Всего общественной недвижимости	кв.м общ. пл.	-	3 600
4.4.1	в т.ч. - объектов местного значения	то же	-	3 600
4.4.2	в т.ч. - коммерческой недвижимости	- // -	-	2 010
<b>5</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	п.м	-	260
5.1.1	из них - улицы общегородского значения	-	-	-
5.1.2	из них - улицы районного значения	-	-	260

№ п/п	Наименование показателей	Единица измер.	Состоя- ние на 2021 г	Расч. срок 2027 г
1	2	3	4	5
5.1.3	из них - улицы местного значения	-	-	-
5.2	Протяженность линий общественного транспорта	п.м	-	-
5.3	Парковочных мест всего	м/мест	-	530
	в том числе:			
5.3.1	- на открытых стоянках жилых домов	м/мест	-	485
5.3.2	- на парковках общественных объектов	м/мест	-	45
<b>6</b>	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>			
6.1	Водопотребление - всего	куб.м /сут	-	505,34
6.2	Водоотведение	куб.м /сут	-	416,12
6.3	Потребление электроэнергии	MВА	-	1,45
6.4	Потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	-	5,32

## **II. Чертежи планировки и межевания территории.**