

ООО ЗССП	Общество с ограниченной ответственностью «ЗАПСИБСТРОЙПРОЕКТ»
630078, РФ, г. Новосибирск, ул. Пермитина, 24, офис 315, т/факс 301-11-38, тел. 301-11-30 arm4@sibzniep.ru	ОГРН 1145476069100, ИНН 5404513670, КПП 540401001, р/счёт 40702810002000010311 в Новосибирском филиале ОАО «ОТП БАНК» г. Новосибирска, к./счёт 30101810950030000743, БИК 045003743

**Проект внесения изменений
в проект планировки территории и
проект межевания территории кварталов №23, 24
Восточного планировочного района
(IV очередь строительства) города Нижневартовска**

Материалы по обоснованию

56-IVB-23,24(2014)-ППИ

Том 2

Директор	Б.М. Эйдельман
Начальник АПО	Т.Б. Адаманов
Главный инженер проекта	В.Д. Малюгин
Главный архитектор проекта	В.Е. Хмелевской

2014

Содержание

Наименование глав, разделов	Номера страниц
Состав проекта.	3
Авторский коллектив.	4
I. Пояснительная записка	5
1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	5
2. ХАРАКТЕРИСТИКА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	7
3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	9
3.1. Основные положения	9
3.2. Жилищный фонд и численность населения	11
3.3. Учреждения и предприятия обслуживания	13
3.4. Инженерно-техническое обеспечение застройки	18
4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	19
5. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	21
II. Графические материалы:	22
Лист 1. Схема расположения проектируемой территории на генеральном плане города Нижневартовска. М 1:10000	23
Листы 2.1, 2.2. Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000	24
Листы 3.1, 3.2. Схема размещения инженерных сетей. М :1000	26
Лист.4. План межевания территории. М:2000	28

Состав проекта

№ п/п	Наименование документа	Шифр	Примеч.
1	Том 1. Утверждаемая часть	56-IVB-23,24(2014)-ППИ-УЧ	Книга
1.1	I. Положения о размещении объектов капитального строительства	56-IVB-23,24(2014)-ППИ-УЧ	Текст
1.2	II. Чертежи планировки и межевания территории:		
1.2.1	Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000	56-IVB-23,24(2014)-ППИ-УЧ	Листы 1.1, 1.2
1.2.2	Схема размещения инженерных сетей. М :1000	56-IVB-23,24(2014)-ППИ-УЧ	Листы 2.1, 2.2
1.2.3	План межевания территории. М 1:2000	56-IVB-23,24(2014)-ППИ-УЧ	Лист 3
2	Том 2. Материалы по обоснованию	56-IVB-23,24(2014)-ППИ	Книга
2.1	I. Пояснительная записка	56-IVB-23,24(2014)-ППИ	Текст
2.2	II. Графические материалы:		
2.1	Схема расположения проектируемой территории на генеральном плане города Нижневартовска. М 1:10000	56-IVB-23,24(2014)-ППИ	Лист 1
2.2	Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000	56-IVB-23,24(2014)-ППИ	Листы 2.1, 2.2
2.3	Схема размещения инженерных сетей. М :1000	56-IVB-23,24(2014)-ППИ	Листы 3.1, 3.2
2.4	План межевания территории. М:2000	56-IVB-23,24(2014)-ППИ	Лист 4
3	Том 3. Альбом демонстрационных материалов.	56-IVB-23,24(2014)-ППИ	Альбом
4	Том 4. Электронная версия проекта	56-IVB-23,24(2014)-ППИ	э/диск

Авторский коллектив

№№ п.п	Фамилия, инициалы	Должность	Подпись (в арх. экз.)
1	Эйдельман Б.М.	Директор	
2	Адаманов Т.Б.	Начальник АПО	
3	Малюгин В.Д.	Главный инженер проекта	
4	Хмелевской В.Е.	Главный архитектор проекта	
5	Малюгин А.В..	Главный конструктор проекта	
6	Меньшиков Б.М.	Главный архитектор проектов	
7	Абрашитова Я.Ю.	Главный специалист архитектор	
8	Емельяненко М.И.	Главный специалист архитектор	
9	Хмелевской С.В.	Ведущий архитектор	
10	Цимбаленко В.В	Архитектор	

I. Пояснительная записка

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Данный проект разработан в соответствии с техническим заданием ЗАО «Нижевартовскстройдеталь», согласованным Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Нижневартовска .

Границы проектируемой территории приняты в соответствии с утверждённым в 2013 году «Проектом планировки территории и проектом межевания территории кварталов №23, 24 Восточного планировочного района (IV очередь строительства) города Нижневартовска», разработанным ООО «СибирьСпецПроект» города Новосибирска под шифром: 56-IVB-23,24.

Проектируемая территория ограничена:

- юго-восточным краем проезжей части ранее запроектированной улицы Героев Самотлора;

- восточной красной линией улицы Северной;

- юго-восточной красной линией улицы Первопоселенцев;

- юго-западной красной линией улицы Мира

Площадь проектируемой территории составляет 46,7 га.

Красные линии кварталов, организация транспорта и улично-дорожной сети, вертикальная планировка и инженерная подготовка территории, а также расположение и нумерация жилых и общественных зданий сохраняются в соответствии с утверждённой в 2013 году градостроительной документацией.

Согласно техническому заданию, в данном проекте предусмотрено размещение дополнительных 9-12-этажных жилых домов из изделий 112 серии со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на месте двух 5-этажных гаражей-стоянок по 300 машино-мест №11 и №12 в квартале №23, а также на месте бизнес-центра №8 в квартале №24.

При этом для обеспечения нормативного количества парковочных мест в квартале №23 предусмотрено дополнительное размещение двух 5-этажных гаражей-стоянок по 300 машино-мест, а в квартале №24 — дополнительное размещение подземной автостоянки на 100 машино-мест и двух открытых круглосуточных автостоянок по 60 машино-мест.

При разработке документации использованы следующие федеральные, региональные и местные нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест»;

- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности. Принят Государственной Думой 4.07.2008 № 123-ФЗ;

- Приказ Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 26.02.2009 №31-НП «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»;

- Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа-Югры от 13.06.2007 №153-п «О составе и содержании проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, документов территориального планирования муниципальных образований автономного округа»;

- Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города от 23.05.2006 №31 (с изменениями от 18.11.2011 №123);

- Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные решением Думы города от 27.09.2006 №77 (с изменениями);

- Постановление администрации города от 12.03.2009 №315 «Об утверждении Положения о порядке подготовки документации по планировке территории города Нижневартовска» (с изменениями).

2. ХАРАКТЕРИСТИКА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В утверждённом проекте планировки и межевания территории кварталов №23, 24, в соответствии с генеральным планом города, в границах красных линий кварталов № 23 и № 24 установлены линии регулирования застройки, которые ограничивают территорию многоэтажной жилой застройки и выделяют территории общественного назначения:

- в квартале № 24, со стороны улицы Первопоселенцев — *зона объектов административно-делового назначения (ОДЗ 201)* площадью 2,26 га и *зона объектов мест отдыха общего пользования (РЗ 601)* площадью 0,49 га;

- в квартале №24, со стороны улицы Героев Самотлора — *зона объектов торгового назначения (ОДЗ 203)* площадью 0,52 га и *зона объектов мест отдыха общего пользования (РЗ 601)* площадью 0,52 га;

- в квартале № 23, вдоль улиц Героев Самотлора и Первопоселенцев — *зоны объектов индивидуального транспорта (ТЗ 503)* площадью 2,03 га и *зона объектов мест отдыха общего пользования (РЗ 601)* площадью 1,15 га.

В результате функционального зонирования территории многоэтажной жилой застройки образован один микрорайон с объектами обслуживания повседневного пользования, который, разделён улицей местного значения №24 на два квартала №23 и №24.

При этом участки детских дошкольных учреждений и общеобразовательной школы размещены в центральной части микрорайона (на территории квартала №23) для создания минимального радиуса доступности и защиты от транспортного шума и холодных зимних ветров.

Жилая застройка, согласно заданию на проектирование, предусмотрена из 7-9-12-этажных секционных панельных жилых домов 112 серии ЗАО «НСД».

Из 5-6-7-секционных многоэтажных жилых домов сформированы полузамкнутые жилые двory (изолированные от ветра, транзитных проездов и проходов), в центре которых размещены подземные автостоянки вместимостью не менее 80 м/мест каждая и с необходимыми элементами благоустройства на эксплуатируемой кровле, в соответствии с требованиями «Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа — Югры».

Для обеспечения нормативного количества парковочных мест для жителей проектируемых жилых домов, согласно требований «Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа — Югры», кроме гостевых стоянок и подземных автостоянок в каждом жилом дворе, открытых автостоянок за границами жилой застройки вдоль улиц Героев Самотлора и Первопоселенцев на отдельных земельных участках между жилыми группами квартала №23 дополнительно размещены два 5-этажных гаража-стоянки по 300 машино-мест.

За границами жилой застройки в *зоне объектов индивидуального транспорта* предусмотрены открытые огороженные автостоянки вместимостью не более 100 м/мест (с учётом нормативной санитарно защитной зоны — 25 м), в *зоне объектов торгового назначения* размещено 2-этажное здание магазина промышленных и продовольственных товаров с кафе.

Остальные предприятия социально-бытового обслуживания жителей проектируемого микрорайона равномерно распределены во встроенно-пристроенных помещениях первых этажей жилых домов с учётом максимального радиуса обслуживания — 500 м.

В *зоне административно-делового назначения (внемикрорайонного значения)* размещено 3-этажное здание бизнес-центра.

Баланс функционального зонирования территории кварталов №23, №24 по проекту 2012 года

№ п/п	Наименование показателя	Площадь, га			Процент к итогу
		Кв. №23	Кв. №24	Всего	
1	2	3	4	5	6
1	Зона объектов многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101)	7,86	6,94	14,8	51
2	Зона объектов административно-делового назначения (ОДЗ 201)	-	2,26	2,26	8
3	Зона объектов торгового назначения (ОДЗ 203)	-	0,52	0,52	2
4	Зона объектов учебно-образовательного назначения (ОДЗ 204)	4,5	-	4,5	16
5	Зона объектов энергообеспечения (ИЗ 401)	0,02	-	0,02	0,06
6	Зона объектов индивидуального автотранспорта (ТЗ 503)	3,64	-	3,64	13
7	Зона объектов мест отдыха общего пользования (РЗ 601)	1,97	1,01	2,98	10
8	ВСЕГО:	17,99	10,73	28,72	100

В настоящее время на территории кварталов №23, 24, в соответствии с утверждённым проектом планировки, сдано в эксплуатацию около 70% жилых домов с временным благоустройством дворовых территорий (до начала строительства подземных автостоянок) и около 90% инженерных сетей. По остальным жилым домам ведётся строительство.

Завершается строительство улиц: Героев Самотлора, Мира и №24.

По заказу ЗАО «НСД» проектной организацией ООО «ЗапСибСтройПроект» выполнена рабочая документация по открытым автостоянкам, расположенным со стороны ул. Героев Самотлора, для постоянного хранения легковых автомобилей жителей соседних домов.

По общественным зданиям и сооружениям кварталов №23, 24 проектная документация не разрабатывалась.

3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основные положения

Согласно техническому заданию по данному проекту, согласованному Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Нижневартовска, предусмотрено изменение видов использования земельных участков.

На территории квартала №23:

- на земельном участке № 23-11 предусмотрено размещение 9-этажного 4-секционного жилого дома №11 вместо 5-этажного гаража-стоянки на 300 машино-мест;

- на земельном участке № 23-12 предусмотрено размещение 9-этажного 5-секционного жилого дома №12 вместо 5-этажного гаража-стоянки на 300 машино-мест;

- на земельных участках № 23-13, № 23-14 и № 23-23 предусмотрено размещение 5-этажного гаража-стоянки №13 на 300 машино-мест вместо открытых автостоянок с разделительной озеленённой полосой;

- на земельных участках № 23-19, № 23-20 и № 23-24 предусмотрено размещение 5-этажного гаража-стоянки №14 на 300 машино-мест вместо открытых автостоянок с разделительной озеленённой полосой.

На территории квартала №24:

- на земельных участках № 24-8 и № 24-10 предусмотрено размещение 9-этажного 6-секционного жилого дома №8, 9-12-этажного 6-секционного жилого дома №9 и открытой автостоянки №10 на 120 машино-мест вместо 3-этажного бизнес-центра со сквером.

Для обеспечения предусмотренных в данном проекте изменений видов использования земельных участков, в соответствии с Распоряжением администрации города Нижневартовска № 1179-р от 03.07.2014, выполнен проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска (утверждённые решением Думы города от 27.09.2006 №77), в котором изменены виды территориальных зон используемых земельных участков в соответствии с их новым предназначением.

Данное изменение в проект планировки внесено в соответствии со схемой архитектурно-планировочной организации территории кварталов №23, 24, согласованной с ЗАО «НСД».

Проектируемые жилые дома из изделий 112 серии со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на первых этажах размещены на земельных участках с учётом обеспечения:

56-23,24(2014)-ППИ

- нормативного расстояния (не менее 3 м) от границ земельных участков и (не менее 5 м) от красных линий прилегающих улиц;
- нормативного расстояния от открытых автостоянок и от въездов-выездов подземных автостоянок;
- противопожарными проездами шириной 6 м вдоль всех фасадов дома;
- нормативной продолжительностью инсоляции и естественной освещённостью регламентированных помещений проектируемых квартир, встроенных нежилых помещений, а также квартир и встроенных нежилых помещений соседних жилых домов;
- нормативными составом и размерами дворовых площадок;
- нормативной продолжительностью инсоляции дворовых площадок.

Проектируемые 5-этажные гаражи-стоянки на 300 машино-мест размещены на земельных участках с учётом обеспечения:

- нормативного расстояния (не менее 3 м) от границ земельных участков и (не менее 5 м) от красных линий прилегающих улиц;
- нормативного расстояния от жилых домов (не менее 35 м) и встроенных нежилых помещений (не менее 25 м).

В результате решений, принятых в данном проекте внесения изменений, в границах проектируемой территории определен следующий баланс функционального зонирования территории.

Проектируемый баланс функционального зонирования территории кварталов №23, №24

№ п/п	Наименование показателя	Площадь, га			Процент к итогу
		Кв. №23	Кв. №24	Всего	
1	2	3	4	5	6
1	Зона объектов многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101)	9,74	9,26	19	66,13
2	Зона объектов торгового назначения (ОДЗ 203)	-	0,52	0,52	1,8
3	Зона объектов учебно-образовательного назначения (ОДЗ 204)	4,5	-	4,5	15,7
4	Зона объектов энергообеспечения (ИЗ 401)	0,02	-	0,02	0,07
5	Зона объектов индивидуального автотранспорта (ТЗ 503)	2,39	0,43	2,82	9,8
6	Зона объектов мест отдыха общего пользования (РЗ 601)	1,35	0,52	1,87	6,5
7	ВСЕГО:	17,99	10,73	28,72	100

3.2. Жилищный фонд и численность населения

По данному проекту кварталов №23, №24 общая площадь квартир составляет **206020** м² (в том числе дополнительно размещённых домов **43770** м²).

Кроме 9-этажных жилых блок-секций с квартирами социального уровня комфорта (муниципальное жильё) предусматривается строительство коммерческих 12-этажных жилых блок-секций 112 серии с квартирами массового уровня комфорта (эконом-класса).

Реальные размеры квартир 12-этажных блок-секций составляют:

1-комнатных — 65,6 м²;
 2-комнатных — 91,3 м²;
 3-комнатных — 109,5 м².

Средняя доля указанных квартир в составе 12-этажных блок-секций составляет:

1-комнатных — 20%;
 2-комнатных — 60%;
 3-комнатных — 20%.

При этом (согласно таблице 2 СП 42.13330.2011 и формуле заселения квартир — $k = n \cdot 1$) расчётная жилищная обеспеченность квартир 12-этажных блок-секций составляет:

$$((65,6 / 2 \times 20) + (91,3 / 3 \times 60) + (109,5 / 4 \times 20)) / 100 = \mathbf{30,3 \text{ м}^2/\text{чел.}}$$

Средняя доля 12-этажных блок-секций в составе данного проекта составляет 12%. Оставшиеся жилой фонд (88%) кварталов №23, 24, в соответствии с заданием на проектирование, составляют квартиры 7-9-этажных блок-секций 112 серии, из которых средняя доля однокомнатных составляет 40%, а остальных - 60% (или, соответственно 35,2% и 52,8% от суммарного жилого фонда кварталов №23, 24).

Согласно раздела 3.2 Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО-Югры, расчётный норматив жилищной обеспеченности для 7-9-этажных блок-секций принимается следующий:

- для однокомнатных квартир — 33 м²/чел.;
- для остальных квартир — 18 м²/чел.

При этом **средняя жилищная обеспеченность** по данному проекту составляет: $((30,3 \times 12) + (33 \times 35,2) + (18 \times 52,8)) / 100 = \mathbf{24,8 \text{ м}^2/\text{чел.}}$

Численность населения микрорайона с общей площадью квартир — 206020 м² составляет: $(206020 : 24,8) = 8310$ человек.

Плотность населения микрорайона площадью 28,7 га составляет: $8310 : 28,7 = 290$ чел./га и соответствует таблице 2 региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (не более 420 чел/га).

Сводные показатели жилой застройки и населения проектируемой территории представлены в табл. 3.2.

Таблица 3.2

№ п/п	Наименование	Площадь в красных линиях, га	Население, чел	Плотность населения, чел/га	Жилищный фонд, кв.м	Количество квартир
1	2	3	4	5	6	7
1	Общественно-жилой квартал №23	18	4207	234	104300	1513
2	Общественно-жилой квартал №24	10,7	4103	383	101720	1859
3	Итого (Микрорайон)	28,7	8310	290	206020	3372

3.3. Учреждения и предприятия обслуживания

На территории проектируемого микрорайона предусматривается размещение необходимых учреждений культурно-бытового обслуживания населения. Состав, расчетные показатели и размеры земельных участков приняты в соответствии с требованиями:

- региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО;
- СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На территории Восточного планировочного района по утверждённым проектам планировки предусматривается развитие трехуровневой системы обслуживания населения с размещением:

- объектов обслуживания городского уровня (эпизодического обслуживания);
- объектов обслуживания районного уровня (периодического обслуживания в радиусе до 1500 м);
- объектов обслуживания местного уровня (повседневного обслуживания в радиусе до 500 м).

В границах проектируемой территории кварталов №23, 24 размещаются только объекты обслуживания местного уровня (повседневного обслуживания).

Расчет учреждений обслуживания для населения микрорайона численностью **8310** человек, согласно региональным нормативам градостроительного проектирования ХМАО приведен в таблице 3.3.

При расчете требуемой вместимости средних школ и детских садов учтены демографические показатели города на расчетный срок, согласно которым требуемая обеспеченность дошкольными общеобразовательными учреждениями принимается в размере 63 места на 1 тыс. жителей, а обеспеченность средними общеобразовательными школами – 110 уч-ся на 1 тыс. жителей.

**Расчет учреждений обслуживания для населения микрорайона
численностью 8310 человек**

Таблица 3.3

№ п.п.	Наименование учреждений	Единица измер.	Норма на 1000 чел.	Требуется	По проекту
1	Детские дошкольные учреждения	мест	63	524	520
2	Общеобразовательные школы	учащихся	110	914	1000
3	Аптеки	учреждений	1 на 13 тыс. чел.	1	1
4	Магазины продовольственных товаров	м2 торг. площади	150	1247	1260
5	Магазины промышленных товаров	м2 торг. площади	200	1662	1680
6	Предприятия общественного питания	мест	40	332	350
7	Магазины кулинарии	м2 торг. площади	4	33	40
8	Помещения для досуга населения	м2 площ. пола	50	416	420
9	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10	83	100
10	Химчистки самообслуживания	кг вещей в смену	4	33	50
11	Предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	2	17	20
12	Жилищно-эксплуатационные организации	объект	1 на 20 тыс. чел.	1	1
13	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	м2 общ. площади	70	582	600
14	Отделения банков	операц. касс	1 на 30 тыс. чел.	1	1
15	Отделения связи	объект	1 на 10 тыс. чел.	1	1

Размещение объектов обслуживания.

Согласно утверждённому проекту планировки, размещение отдельно стоящих зданий (двух детских садов по 260 мест и одной средней общеобразовательной школы на 1000 учащихся) предусмотрено в центральной части микрорайона с учётом обеспечения нормативных расстояний от жилой застройки:

- не более 300 м до детских садов;
- не более 500 м до школы.

2-этажное здание магазина промышленных и продовольственных товаров с кафе, согласно утверждённому проекту планировки, размещено в западной части квартала №24 и рассчитано на обслуживание жителей жилых домов, расположенных на расстоянии пешеходной доступности — не более 500 м.

Остальные объекты повседневного обслуживания населения, в соответствии с расчётом, размещаются во встроенно-пристроенных первых этажах проектируемых жилых домов с учётом максимального радиуса обслуживания — 500 м.

В соответствии с примечанием п. 7.5 СП 42.13330.2011, на базе общеобразовательной школы предусмотрено формирование единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона (с открытыми игровыми площадками и тёплыми спортивными залами) для школьников и населения проектируемых кварталов.

На территории жилых домов №3, 4, 5 в квартале №23 и на территории сквера в западной части квартала №24, в соответствии с таблицей 5 Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО расположены две площадки для выгула собак площадью по 420 м² с учётом нормативного расстояния от окон жилых и общественных зданий (не менее 40 м) и нормативного расстояния до наиболее удалённых входов в жилые дома (не более 500 м).

Парковочные места для жилых домов

Согласно п. 6 раздела III Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа — Югры, для жилых домов требуются парковочные места в количестве — 300 машино-мест на 1 тыс. жителей.

При численности населения микрорайона — **8310** человек общая расчётная вместимость автостоянок для жилых домов должна составлять:

$$(300 \times 8,31) = \mathbf{2493} \text{ машино-места.}$$

Для обеспечения требуемого количества парковочных мест в границах проектируемой территории предусмотрены автостоянки 4-х типов общей вместимостью **2630** машино-мест, что на **137** машино-мест превышает расчётную.

1-й тип — два 5-этажных гаража-стоянки №13 и №14 по 300 мест в квартале №23 (общей вместимостью **600** мест) размещены на расстоянии не менее 35 м от жилых домов, согласно таблице 23 приложения Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.

2-й тип — подземные автостоянки разной вместимости № 1А, 3А, 6А в квартале №23 и № 1А, 5А, 8А в квартале №24 (общей вместимостью **710** мест) с эксплуатируемой кровлей размещены в жилых дворах, с учётом нормативного расстояния (не менее 15 м) от въездов-выездов и вентиляционных шахт до окон жилых домов и игровых площадок.

3-й тип — открытые огороженные автостоянки для хранения автомобилей вместимостью не более 100 м/мест (общей вместимостью **700** мест) размещены в квартале №23, вдоль улиц Героев Самотлора (№17) и Первопоселенцев (№19) на расстоянии не менее 25 м от жилых домов.

4-й тип — открытые автостоянки для парковки автомобилей вместимостью не более 50 мест каждая (общей вместимостью **620** мест) размещены вдоль внутриквартальных проездов напротив входов в жилые дома на расстоянии не менее 15 м от окон жилых домов и от участков школы и детских дошкольных учреждений.

Парковочные места для учреждений и предприятий обслуживания

Расчётная вместимость парковочных мест для учреждений и предприятий обслуживания, предусмотренных в границах проектируемой территории, определена в соответствии с п. 6 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа — Югры.

**Расчёт парковочных мест
для учреждений и предприятий обслуживания.**

№ п/п	Наименование учреждений и предприятий	Норма расчёта авто-стоянок (мест)	Требуемое количество мест
Встроенные в жилые здания			
1	Аптеки — 100 кв. м торговой площади	5 на 100 м ² торг. пл.	5
2	Магазины продтоваров — 800 кв. м торг. площади	7 на 100 м ² торг. пл.	56
3	Магазины промтоваров — 680 кв. м торг. площади	7 на 100 м ² торг. пл.	48
4	Предприятия общественного питания — на 200 посадочных мест	10 на 100 пос. мест	20
5	Помещения для досуга населения — 420 кв. м общей площади	10 на 1000 м ² общ. пл.	5
6	Прачечные самообслуживания — 150 кв. м общей площади	10 на 1000 м ² общ. пл.	2
7	Химчистки самообслуживания — 150 кв. м общей площади	10 на 1000 м ² общ. пл.	2
8	Предприятия бытового обслуживания на 20 рабочих мест	10 на 100 раб. мест	2
9	Жилищно-эксплуатационные организации — 300 кв. м общей площади	10 на 1000 м ² общ. пл.	3
10	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий — 600 кв. м общей площади	4 на 100 м ² общ. пл.	24
11	Отделения банков — 300 кв. м общей площади	10 на 1000 м ² общ. пл.	3
12	Отделения связи — 300 кв. м общей площади	10 на 1000 м ² общ. пл.	3
13	Офисы — 770 кв. м общей площади	10 на 1000 м ² общ. пл.	8
Отдельно стоящие			
14	Детские дошкольные учреждения на 520 мест	2 на 100 мест	11
15	Общеобразовательные школы на 1000 учаш.	2 на 100 мест	20
16	Магазин промтоваров на 1000 кв. м торг. площади	7 на 100 м ² торг. пл.	70
17	Магазин продтоваров на 500 кв. м торг. площади	7 на 100 м ² торг. пл.	35
18	Кафе на 150 посадочных мест	10 на 100 пос. мест	15
18	Итого	-	332

Для обеспечения требуемого количества парковочных мест для проектируемых учреждений и предприятий обслуживания предусмотрены открытые парковочные места в количестве **332** места, которые размещены напротив входов во встроенные нежилые помещения и отдельно стоящие здания вдоль прилегающих улиц и местных проездов.

3.4. Инженерно-техническое обеспечение застройки

По заданию ЗАО «НСД» проектной организацией ООО «СибирьСпецПроект» в 2014 году были выполнены необходимые расчёты по сетям тепло-снабжения, водоснабжения, канализации и электроснабжения на соответствие существующих магистральных сетей изменившимся нагрузкам по кварталам №23 и №24 в соответствии с данным проектом.

В связи с изменением средней жилищной обеспеченности (с 20 м²/чел. на 24,8 м²/чел.) численность населения микрорайона увеличилась всего на 200 человек, а ранее запроектированное здание бизнес-центра №8 в квартале №24 (10200 м² общей площади помещений) исключено из состава застройки микрорайона.

При этом нагрузки на инженерные сети изменились незначительно и не потребовались изменения трассировок и диаметров построенных (в соответствии с утверждённым в 2013 году проектом планировки) магистральных и внутриквартальных инженерных сетей.

На основании расчётов ООО «СибирьСпецПроект» в данном проекте сохраняются все ранее запроектированные и на 90% построенные магистральные и внутриквартальные инженерные сети и показаны подключения к ним всех изменённых элементов застройки микрорайона.

4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измер.	По ПП 2012 г	По изм. 2014 г
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Площадь территории в границах красных линий	га	28,72	28,72
	в том числе:			
1.1.1	Зона объектов многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101)	то же	14,8	19
1.1.2	Зона объектов административно-делового назначения (ОДЗ 201)	- // -	2,26	-
1.1.3	Зона объектов торгового назначения (ОДЗ 203)	- // -	0,52	0,52
1.1.4	Зона объектов учебно-образовательного назначения (ОДЗ 204)	- // -	4,5	4,5
1.1.5	Зона объектов индивидуального автотранспорта (ТЗ 503)	- // -	3,64	2,82
1.1.6	Зона объектов энергообеспечения (ИЗ 401)	- // -	0,02	0,02
1.1.7	Зона объектов мест отдыха общего пользования (РЗ 601)	- // -	2,98	1,87
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел	8,11	8,31
2.2	Плотность населения	чел /га	282	290
3	Жилищный фонд			
3.1	Средняя жилищная обеспеченность населения	кв.м / чел	20	24,8
3.2	Общий объем жилищного фонда	тыс. кв.м	162,25	206,02
3.4	Убыль жилищного фонда	тыс. кв.м	-	-
3.5	Новое строительство	тыс. кв.м	162,25	43,77
4	Объекты культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Всего общественной недвижимости	кв.м общ. пл.	85122	81112
	в том числе:			
4.1.1	общественных зданий	то же	73632	66932
4.1.2	встроенной в жилые дома	- // -	11490	14180
4.1.3	Убыль общественной недвижимости	- // -	-	4010
4.1.4	Новое строительство	- // -	85122	-
5	Парковочные места			
5.1	Всего парковочных мест для жилых домов	машино мест	2436	2630

56-23,24(2014)-ППИ

№ п/п	Наименование показателей	Единица измер.	По ПП 2012 г	По изм. 2014 г
1	2	3	4	5
	в том числе:			
5.1.1	в 5-этажных гаражах-стоянках	то же	600	600
5.1.2	в подземных автостоянках	- // -	610	710
5.1.3	на открытых автостоянках для хранения		732	700
5.1.4	на открытых автостоянках для парковки	- // -	494	620
5.2	Всего парковочных мест для предприятий обслужива- ния	- // -	314	332

5. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с техническим заданием на проектирование, в составе данного проекта выполнен «Проект межевания территории» в границах проектируемой территории с установкой земельных участков всех жилых и общественных объектов, в соответствии с действующими градостроительными регламентами города Нижневартовска и в составе следующих графических материалов:

1. «План межевания территории» в масштабе 1:1000.
2. «Градостроительные планы земельных участков» жилых домов №11, №12 в квартале №23 и жилых домов №8, №9 в квартале №24.

«План межевания территории» разработан с учётом сохранения отведённых земельных участков существующих и запроектированных объектов микрорайона и с учётом обеспечения проектируемых объектов необходимыми элементами благоустройства.

Все точки переломов границ земельных участков пронумерованы и заkoordinированы в местной системе координат, в соответствии с предоставленным топографическим планом.

Состав и содержание градостроительных планов земельных участков приняты согласно статье 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Форма градостроительного плана земельного участка принята в соответствии с Приказом Министерства Регионального развития РФ от 10.05.2011 г. №207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

II. Графические материалы:

Лист 1. Схема расположения проектируемой территории на генеральном плане города Нижневартовска. М 1:10000

Листы 2.1, 2.2. Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000

Листы 3.1, 3.2. Схема размещения инженерных сетей. М :1000

Лист.4. План межевания территории. М:2000