

**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ
АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА
ГОРОД НИЖНЕВАРТОВСК**

**ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ВОСТОЧНОЙ КОММУНАЛЬНО-
СКЛАДСКОЙ ЗОНЫ ГОРОДА
НИЖНЕВАРТОВСКА**

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**



GEONIKA
АГЕНТСТВО ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ

ОМСК 2016

Оглавление

1 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.....	3
2 ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	4
2.1 Виды зон размещения объектов капитального строительства	4
2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства	4
3 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
3.1 Зона торгового назначения	5
3.2 Производственная и коммунально-складская зона	5
3.3 Объекты транспортной инфраструктуры	5
3.4 Объекты инженерной инфраструктуры	8
3.5 Озеленение и благоустройство	9
3.6 Мероприятия по санитарной очистке территории	9
4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА	11

1 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки и межевания подготовлен в соответствии с муниципальным контрактом №241-2016 от 15.09.2016 г. на выполнение работ по подготовке проекта планировки и межевания территории Восточной коммунально-складской зоны города Нижневартовска заключенного между администрацией города Нижневартовска и Агентством по развитию территорий "Геоника" г. Омск.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, а также в целях градостроительного развития территории города, создания условий для привлечения частных инвестиций .

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

2 ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

2.1 Виды зон размещения объектов капитального строительства

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- производственная и коммунально-складская;
- транспортной инфраструктуры;
- торгового назначения и общественного питания;
- размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- природного ландшафта;
- территорий, покрытых лесом и кустарником;
- акваторий.

2.2 Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства

Объекты местного значения:

- торгово-развлекательного центра;
- 3 административно-бытовых корпуса;
- автосалон;
- объект торговли;
- 2 торговых центра;
- 2 административных здания;
- товарный склад нефтепромыслового оборудования;
- производственная база;
- 2 склада;
- модульная котельная – 7 объектов;
- трансформаторные подстанции ТП 10(6)/0,4 кВ – 6 объектов.

3 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Площадь территорий в границах проекта планировки составляет 179,2 га.

Коэффициент плотности застройки – 0,147.

Коэффициент застройки – 0,124.

3.1 Зона торгового назначения

В зоне торгового назначения предусмотрено размещение:

- торгово-развлекательного центра мощностью 10000 кв. метров торговой площади;
- автосалона мощностью 1200 кв. метров торговой площади;
- объекта торговли мощностью 300 кв. метров торговой площади;
- торгового центра мощностью 2000 кв. метров торговой площади;
- административно-бытового корпуса.

3.2 Производственная и коммунально-складская зона

В производственной и коммунально-складской зоне предусмотрено размещение:

- 2 административно-бытовых корпусов;
- 2 административных зданий;
- товарного склада нефтепромышленного оборудования;
- производственной базы;
- 2 склада.

3.3 Объекты транспортной инфраструктуры

В части внешнего транспорта проектом предусмотрено (в соответствии с утвержденным генеральным планом) устройство подъездных железнодорожных путей к проектируемой под размещение логистического центра территории протяженностью 1,2 км.

В части развития внешней автодорожной сети проектом предусмотрено устройство транспортной развязки по типу "клеверный лист" на пересечении автомобильных дорог общего пользования регионального значения "Нижевартовск-Излучинск" и Восточный обезд г. Нижневартовск. Данная транспортная развязка предусмотрена решениями утвержденного генерального плана г.Нижневартовск.

Основные параметры улиц и проездов, а также размеры красных линий приведены в нижеследующей таблице (Таблица 1).

Таблица 1 Основные параметры проектируемой улично-дорожной сети в границах проекта планировки (объекты местного значения)

№ п/п	Наименование улицы	Категория	Протяженность улицы, км	Размер красных линий, м	Ширина проезжей части, м	Минимальный размер тротуара, м
1.	ул. Северная	магистральная улица общегородского значения	0,85	70,0	15,0-16,0	
2.	ул. Интернациональная		1,30	80,0	21,0 + 12,0 центральная разделительная полоса	3,0
5.	-	улицы и дороги местного значения	1,60	40,0-50,0	8,0*	1,5
6.	-	проезды	60,00	25,0-30,0	6,0-8,0*	1,0

Примечание: * - ширина проезжей части 8,0м принята исходя из того, что на данных улицах предлагается движение крупной производственной техники (размещение коммунально-складских территорий, торговых центров, объектов обслуживания транспорта).

В части развития улично-дорожной сети проектом предусмотрено:

- строительство продолжения ул.Северная к югу от ул.Интернациональная с 4 полосами движения;

- реконструкция ул.Интернациональная до 6 полос движения с устройством центральной разделительной полосы шириной 12 м (для повышения безопасности дорожного движения), с максимально возможным сохранением участков существующего освещения. На сегодняшний день ул.Интернациональная имеет 4 полосы движения с разделительной полосой 10-12 м до ул.Ханты-Мансийская, а дальше участок имеет 4 полосы движения (без разделительной полосы) до транспортной развязке с Восточным обходом и далее имеет 2 полосы движения. В связи с чем проектом планировки предусмотрено продолжить разделительную полосу от ул.Ханты-Мансийская до Восточного обхода и увеличить полосность на ул.Интернациональная до 6 полос. Увеличение полосности связано с интенсивным движением вахтового транспорта в сторону Самотлорского месторождения;

- строительство новых улиц в соответствии с решениями генерального плана г. Нижневартовск.

В части объектов общественного пассажирского транспорта проектом предусмотрено: вынести конечный остановочный пункт с разворотной площадкой от торгового комплекса "Подсолнух" в восточную часть проекта (на территорию отведенного земельного участка). В районе торгового комплекса и автовокзала (вахтового) предусмотрено устройство остановок общественного транспорта.

Для повышения безопасности дорожного движения предусмотрено устройство трех перекрестков со светофорным регулированием.

Кроме этого, принимая во внимание проект строительства продолжения ул.Северная, предусмотрено устройство велосипедной дорожки шириной 3,0м.

В границах проекта планировки предусматривается размещение объектов хранения транспорта (гаражи индивидуального транспорта и наземные стоянки), а также автогазозаправочных станций (2 объекта, общей мощностью 8 колонок), автозаправочной станции (1 объект, мощностью 4 колонки), станций технического обслуживания (4 объекта, общей мощностью 40 постов).

На территории проекта планировки предусмотрено дополнительное размещение гаражей индивидуального транспорта в количестве 376 машиномест, а также открытых стоянок общей мощностью 4612 машиномест.

Общая протяженность проектируемых сетей ливневой канализации на расчетный срок проекта составит 6,1 км.

Поперечные профили улиц приведены ниже (места сечения обозначены на Схеме организации улично-дорожной сети):

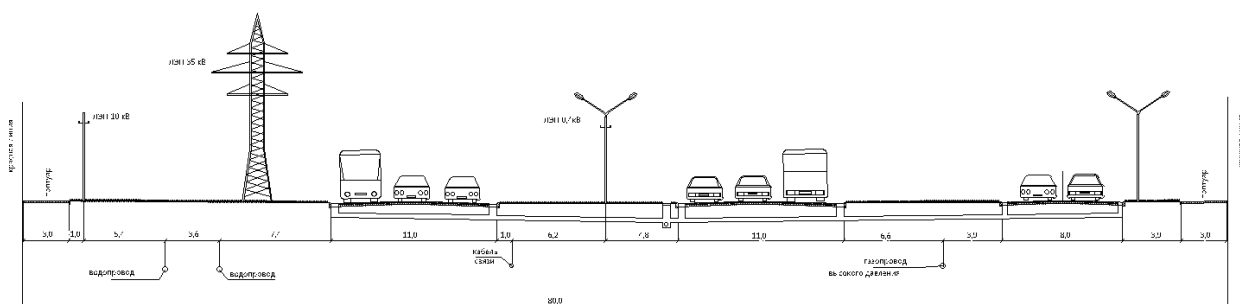


Рисунок 1 Схема поперечного профиля магистральной улицы общего городского значения (сечение 1-1)

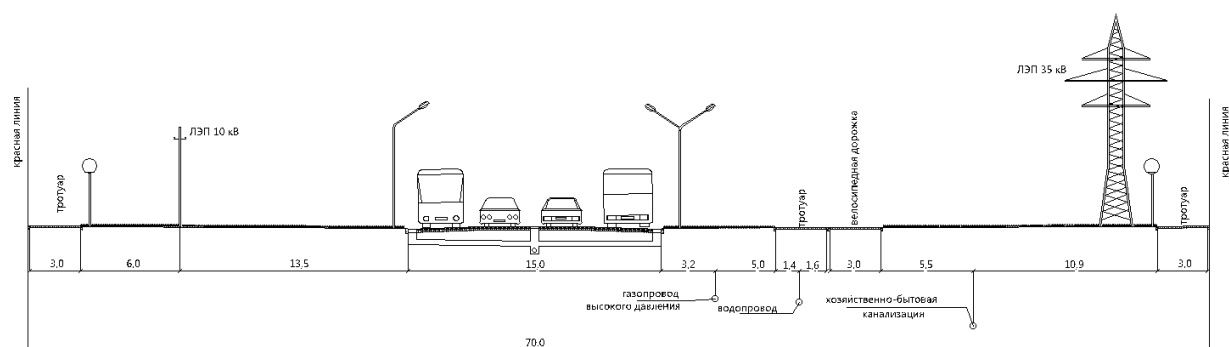


Рисунок 2 Схема поперечного профиля магистральной улицы общего городского значения (сечение 2-2)

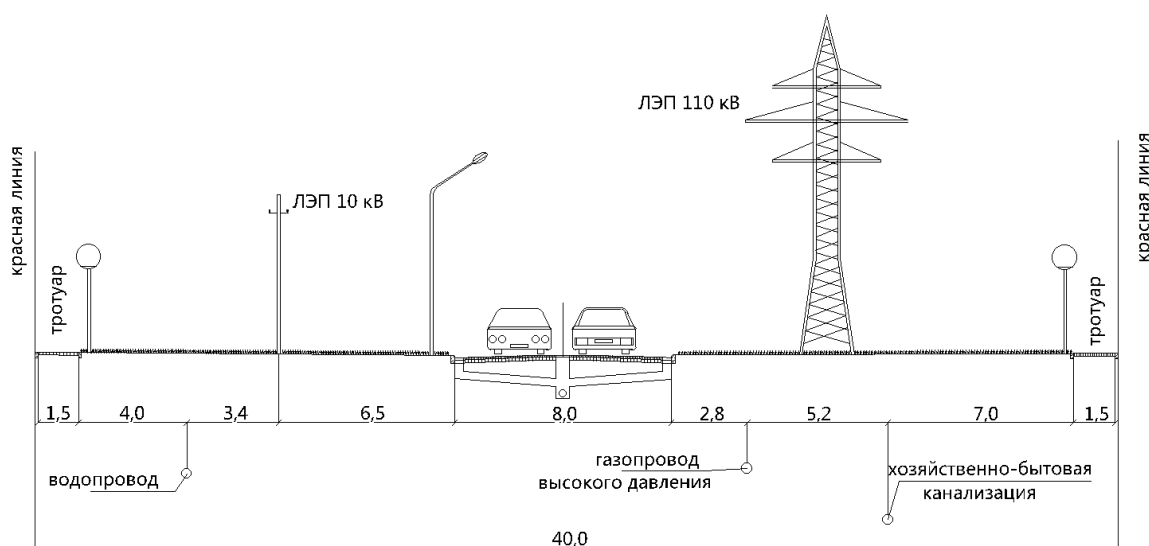


Рисунок 3 Схема поперечного профиля улицы местного значения (сечение 3-3)

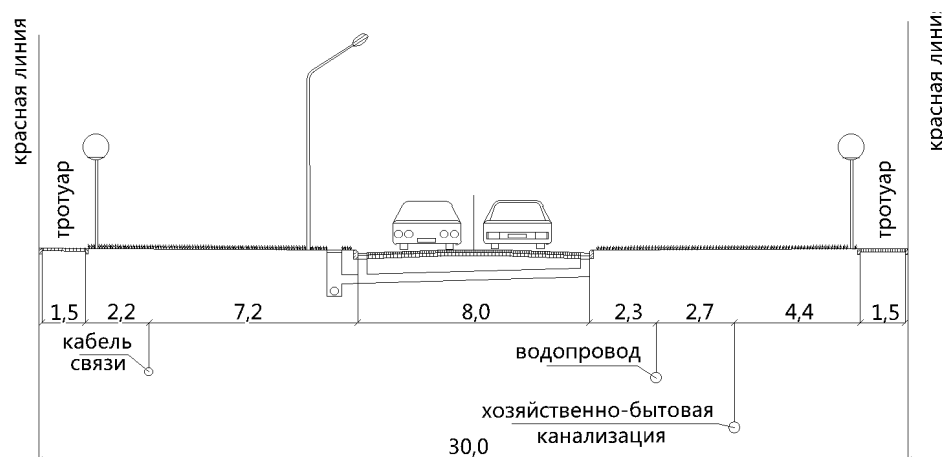


Рисунок 4 Схема поперечного профиля проезда (сечение 4-4)

3.4 Объекты инженерной инфраструктуры

К размещению предусмотрены следующие объекты местного значения:

- модульная котельная – 7 объектов;
- тепловые сети - 1,1 км;
- сети водоснабжения – 7,5 км;
- сети водоотведения – 3,9 км;
- трансформаторные подстанции ТП 10(6)/0,4 кВ – 6 объектов;
- линии электропередачи напряжением 10(6) кВ – 0,8 км;
- линии электропередачи напряжением 0,4 кВ – 0,6 км;
- газопровод высокого давления – 2,6 км;
- линии связи – 1,2 км.

3.5 Озеленение и благоустройство

Важным элементом экологического благополучия и одним из основных направлений благоустройства территории является ее озеленение.

Проектом предусмотрена непрерывная система озеленения проектируемой территории: от озеленения улиц и территорий общего пользования до обустройства буферных зон – зеленых насаждений вдоль автодорог.

Территории с лесной растительностью предлагается сохранить и благоустроить. После проведения инженерной подготовки на близлежащих территориях транспортной инфраструктуры, заболоченные территории природного ландшафта требуется организовать как благоустроенные водные объекты.

Вдоль автомобильных дорог рекомендуется использовать зеленые насаждения в качестве защитного барьера от ветра, шума, пыли. Свободные от покрытий участки улиц рекомендуется благоустраивать ассортиментом деревьев и кустарников местных пород.

Проектом предлагается предусмотреть освещение улиц, парковок, подсветку фасадов зданий общественного назначения в темное время суток.

3.6 Мероприятия по санитарной очистке территории

Основными мероприятиями по поддержанию санитарно-эпидемиологического благополучия территории муниципального образования является организация системы санитарной очистки, которая должна осуществляться в соответствии с требованиями Правил благоустройства территории города Нижневартовска, утвержденных решением Думы города Нижневартовска от 23.11.2012 № 306, а также согласно Генеральной схеме санитарной очистки.

Генеральным планом с целью снижения уровня загрязнения территории промышленными отходами рекомендуется проведение следующих мероприятий по санитарной очистке территории:

- организация планово-регулярной системы очистки, своевременного сбора и вывоза отходов (включая уличный смет) на полигон по утилизации и захоронению отходов производства планируется до ввода в эксплуатацию Нижневартовского межмуниципального комплексного полигона;
- выполнение мероприятий, предусмотренных в муниципальной программе «Оздоровление экологической обстановки в городе Нижневартовске в 2011-2015 годах», утвержденной постановлением администрации города Нижневартовска от 16.07.2010 № 849;
- корректировка Генеральной схемы санитарной очистки;
- рекультивация территорий несанкционированных свалок;

Санитарная очистка территорий в осенне-зимний период предусматривает:

- очистку проезжей части автодорог и проездов, тротуаров, площадей, автостоянок от листьев, снега, льда, мусора, иных отходов;
- вывоз снежного смета, льда, мусора, иных отходов на специализированные полигоны и в санкционированные места размещения;

- обработку проезжей части автодорог, проездов, площадей, автостоянок и тротуаров противогололедными материалами.

Очистка от снежного смета проезжей части автодорог, проездов, площадей, автостоянок производится в соответствии с ГОСТ Р 50597-93 «Автомобильные дороги и улицы. Требования к эксплуатационному состоянию, допустимому по условиям обеспечения безопасности дорожного движения».

Весенне-летняя уборка городских территорий производится с наступлением устойчивых плюсовых температур и включает в себя:

- санитарную очистку территорий от накопившегося за зиму снежного смета и отходов;
- регулярную санитарную очистку и подметание тротуаров, проезжей части улиц, проездов и площадей, имеющих асфальтовое покрытие;
- полив дорожных покрытий;
- уход за зелеными насаждениями.

Контейнеры, мусоросборники и бункеры-накопители размещаются (устанавливаются) на специально оборудованных площадках (мусоросборных площадках).

Площадки для установки мусоросборников (контейнеров) для сбора отходов должны иметь твердое водонепроницаемое покрытие (бетонное, асфальтобетонное), освещены, ограничены ограждениями или зелеными насаждениями, иметь удобные пути для подъезда специализированного транспорта и подхода жителей.

Вывоз опасных отходов должны осуществлять организации, имеющие лицензию, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Политику в сфере управления отходами рекомендуется ориентировать на снижение количества образующихся отходов и на их максимальное использование. Важнейшей задачей является селективный сбор и сортировка отходов перед их удалением с целью извлечения полезных и возможных к повторному использованию компонентов. Развитие системы селективного сбора ТКО может дать не только прибыль от реализации вторсырья, а главное уменьшить территории, занимаемые под полигон.

4 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Общая площадь в границах проектируемой территории, в том числе:	га	178	178
1.2	Зона торгового назначения и общественного питания	га	13,9	12,1
		% от общей площади земель в границах проектируемой территории	7,83	6,79
1.3	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	га	0,2	0,2
		%	0,13	0,13
1.4	Производственная и коммунально-складская зона	га	18,0	33,8
		%	10,13	18,97
1.5	Зона транспортной инфраструктуры	га	43,8	45,5
		%	24,66	25,56
1.6	Зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан	га	4,7	-
		%	2,64	-
1.7	Зона складирования и захоронения отходов	га	0,1	-
		%	0,04	-
1.8	Зона улично-дорожной сети	га	19,5	58,5
		%	10,90	32,87
1.9	Зона природного ландшафта	га	60,7	20,8
		%	34,11	11,70
1.10	Зона территорий, покрытых лесом и кустарником	га	12,1	4,0
		%	6,78	2,23
1.11	Зона акваторий	га	5,0	3,1
		%	2,78	1,75
2	НАСЕЛЕНИЕ			
2.1	Численность населения	человек	-	-
2.2	Плотность населения в границах проекта планировки	чел./га	-	-
3	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв.м общей площади	-	-
3.2	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	-	-
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв.м общей площади	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда	тыс. кв.м общей площади	-	-
3.5	Новое жилищное строительство, в том числе	тыс. кв.м общей площади	-	-

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
4	СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
4.1	Автодромы	объект	1	1
4.2	Рынки	объект	1	1
4.3	Торговые комплексы	объект	4	6
4.4	Магазины	объект	17	18
4.5	Предприятия общественного питания	объект	8	8
4.6	Спортивные залы	объект	1	1
4.7	Художественные салоны	объект	1	1
4.8	Бани	объект	1	1
5	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА			
5.1	Протяженность автомобильных дорог - всего	Км	3,1	5,0
	в том числе:			
	автомобильные дороги общего пользования регионального значения	Км	3,1	5,0
5.2	Протяженность улично-дорожной сети - всего	Км	18,1	63,7
	в том числе:			
	магистральные улицы общегородского значения	Км	-	2,1
	улицы и дороги местного значения	Км	-	1,6
	проезды	Км	-	60,0
5.3	Наземные стоянки легкового транспорта	машиномест	619	5032
5.4	Автомойки	объект/постов	2/4	2/4
5.5	Гаражи индивидуального транспорта	машиномест	2344	2682
5.6	Автозаправочная станция	объект/колонок	5/25	6/29
5.7	Автогазозаправочная станция	объект/колонок	1/2	3/10
5.8	Станция технического обслуживания	объект/постов	11/43	14/75
5.9	Протяженность сетей ливневой канализации, всего	км	0,7	6,1
	- ливневые и дренажные коллекторы	км	0,7	6,1
6	ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ			
6.1	Водоснабжение			
6.1.1	Водопотребление			
	всего	куб. м./в сутки	-	71,9
	в том числе:			
	на хозяйственно-питьевые нужды	куб. м./в сутки	-	71,9
	на производственные нужды	куб. м./в сутки	-	-
6.1.2	Протяженность сетей	км	8,1	15,6

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
6.1.3	Вторичное использование воды	%	-	-
6.2	Канализация			
6.2.1	Общее поступление сточных вод			
	- всего	куб. м./в сутки	-	71,9
	в том числе:			
	- хозяйственно-бытовые сточные воды	куб. м./в сутки	-	71,9
	- производственные сточные воды	куб. м./в сутки	-	-
6.2.2	Протяженность сетей	км	3,2	7,1
6.3	Теплоснабжение			
6.3.1	Потребление тепла в том числе на коммунально-бытовые нужды в том числе	Гкал/год	-	26214
	на коммунально-бытовые нужды	Гкал/год	-	26214
6.3.2	Производительность централизованных источников теплоснабжения -всего	Гкал/час	-	-
	в том числе:			
	- ТЭЦ (АТЭС, АСТ)	Гкал/час	-	-
	- районные котельные	Гкал/час	-	-
6.3.3	Производительность локальных источников теплоснабжения	Гкал/час	-	14,1
6.3.4	Протяженность сетей (двухтрубная)	км	2,5	3,6
6.4	Газоснабжение			
6.4.1	Удельный вес газа в топливном балансе города	%	-	-
6.4.2	Потребление газа - всего	млн. куб. м./год	-	3,2
	в том числе:			
	- на коммунально-бытовые нужды	млн. куб. м./год	-	3,2
	- на производственные нужды	млн. куб. м./год	-	-
6.4.3	Источники подачи газа	млн. куб. м./год	-	-
6.4.4	Протяженность сетей высокого давления	км	-	-
6.5	Связь			
6.5.1	Охват населения телевизионным вещанием	% от населения	-	100
6.5.2	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 1000 жителей	-	400

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
6.6	Электроснабжение			
6.6.1	Потребность в электроэнергии	млн. кВт. ч./в год	-	-
	- всего	млн. кВт. ч./в год	-	-
	в том числе:			
	- на производственные нужды			
	- на коммунально-бытовые нужды	млн. кВт. ч./в год	-	-
6.6.2	Потребление электроэнергии на 1 чел. в год	кВт. ч.	-	-
	в том числе:	кВт. ч.		
	-на коммунально-бытовые нужды		-	-
6.6.3	Протяженность сетей	км	-	-
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га	-	28,6