

## Содержание

| №№<br>п.п. | Наименование глав, разделов   | №№<br>страниц |
|------------|---|---------------|
| 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. Характеристики объектов капитального строительства                             | 10            |
| 4          | <b>II. Чертежи планировки и межевания территории:</b>                             | 12            |
| 4.1        | Листы 1.1, 1.2. Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000 | 13            |
| 4.2        | Листы 2.1, 2.2. Схема размещения инженерных сетей. М :1000                        | 15            |
| 4.3        | Лист 3. План межевания территории. М 1:2000                                       | 17            |

## Состав проекта

| № п/п | Наименование документа  | Шифр                      | Примеч.        |
|-------|---|---------------------------|----------------|
| 1     | <b>Том 1. Утверждаемая часть</b>  | 56-IVB-23,24(2014)-ППИ-УЧ | Книга          |
| 1.1   | <b>I. Положения о размещении объектов капитального строительства</b>                              | 56-IVB-23,24(2014)-ППИ-УЧ | Текст          |
| 1.2   | <b>II. Чертежи планировки и межевания территории:</b>   |                           |                |
| 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     | <b>Том 2. Материалы по обоснованию</b>  | 56-IVB-23,24(2014)-ППИ    | Книга          |
| 2.1   | <b>I. Пояснительная записка</b>   | 56-IVB-23,24(2014)-ППИ    | Текст          |
| 2.2   | <b>II. Графические материалы:</b>   |                           |                |
| 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     | <b>Том 3. Альбом демонстрационных материалов.</b>   | 56-IVB-23,24(2014)-ППИ    | Альбом         |
| 4     | <b>Том 4. Электронная версия проекта</b>  | 56-IVB-23,24(2014)-ППИ    | э/диск         |

**Авторский коллектив**

| №№<br>п.п | Фамилия, инициалы | Должность   | Подпись<br>( 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         | Абрашитова Я.Ю.   | Главный специалист архитектор                       |                           |
| 6         | Емельяненко М.И.  | Главный специалист архитектор                       |                           |
| 7         | Хмелевской С.В.   | Ведущий архитектор                                  |                           |
| 8         | Малюгин А.В..     | Главный конструктор проекта                         |                           |
| 9         | Бирюлин С.В.      | Руководитель группы водоснабжения и водоотведения   |                           |
| 10        | Пьянкова Е.Г.     | Руководитель группы отопления и вентиляции          |                           |
| 11        | Блем М.Г.         | Руководитель группы электроснабжения и систем связи |                           |

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

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

**1.1.** 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.

При этом, площадь территории для подготовки проекта внесения изменений в проект планировки составила 46,7 га.

**1.2.** В соответствии с техническим заданием по данному проекту, красные линии, ограничивающие территорию проектируемых кварталов №23 и №24 площадью 28,7 га (в том числе: площадь квартала №23 — 18 га; площадь квартала №24 — 10,7 га), 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.

**1.3.** Численность населения на расчётный срок (при обеспеченности 24,8 кв. м на 1-го жителя) принята равной 8310 человек, в том числе: в квартале №23 — 4207 человек; в квартале №24 — 4103 человек.

**1.4.** Проект планировки территории разработан в целях размещения объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения.

**1.5.** На территории проекта внесения изменений в проект планировки формируется планировочная структура, состоящая из двух кварталов (№23 и №24), объединённых в один общественно-жилой микрорайон со 100% нормативной обеспеченностью объектами обслуживания местного значения (согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры).

В состав общественно-жилого микрорайона входят следующие территориальные зоны:

- многоэтажной жилой застройки (ЖЗ 101);
- торгового назначения (ОДЗ 203)
- учебно-образовательного назначения (ОДЗ 204);
- объектов энергообеспечения (ИЗ 401);
- индивидуального транспорта (ТЗ 503);
- мест отдыха общего пользования (РЗ 601).

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

### **1.7. Параметры планируемого развития территории проектируемых кварталов №23, №24.**

1.7.1. 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.

1.7.2. Проектируемый баланс функционального зонирования территории кварталов №23, №24 представлен в таблице 1.

**Баланс функционального зонирования территории**

Таблица 1

| № 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             |

Сводные показатели жилой застройки и населения проектируемой территории представлены в таблице 2.

**Сводные показатели жилой застройки и населения**

Таблица 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              | 1740               |
| 2     | Общественно-жилой квартал №24 | 10,7                         | 4103           | 383                         | 101720              | 1700               |
| 3     | Итого (Микрорайон)            | 28,7                         | 8310           | 290                         | 206020              | 3440               |

**1.8. Характеристика развития системы транспортного обслуживания.**

Основные параметры улично-дорожной сети (ширина в красных линиях, ширина проезжей части, ширина тротуаров) приняты в соответствии с утверждённой в 2013 году градостроительной документацией, региональными нормативами градостроительного проектирования ХМАО и СП 42.13330.2011 «Градостроительство...».

Характеристика уличной сети представлена в таблице 3.

Таблица 3

| № п.п. | Наименование   | Единица измерения | Количество |
|--------|--|-------------------|------------|
| 1      | Общая протяжённость проектной уличной сети                         | км                | 2,190      |
| 2      | Протяжённость магистральных улиц общегородского значения           | км                | 0,520      |
| 3      | Протяжённость магистральных улиц районного значения                | км                | 1,070      |
| 4      | Протяжённость улиц местного значения                               | км                | 0,600      |
| 5      | Площадь уличной сети в красных линиях                              | га                | 17,95      |
| 6      | Ширина магистральных улиц общегородского значения в красных линиях | м                 | 85         |
| 7      | Ширина магистральных улиц районного значения в красных линиях      | м                 | 70, 78     |
| 8      | Ширина улиц местного значения в красных линиях                     | м                 | 40         |
| 9      | Ширина проезжих частей магистральных улиц общегородского значения  | м                 | 14         |
| 10     | Ширина проезжих частей магистральных улиц районного значения       | м                 | 14         |
| 11     | Ширина проезжих частей улиц местного значения                      | м                 | 10,5       |

## **1.9. Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения.**

### 1.9.1. Водоснабжение.

Проектом предусматривается полное обеспечение системой водоснабжения жилой, общественно-деловой, коммунальной застройки планируемой территории.

На планируемой территории находятся существующие магистральные сети водоснабжения из стальных и полиэтиленовых труб.

Для подключения изменённых элементов застройки предусматривается дополнительная прокладка межквартальных водоводов.

Общий расход водопотребления с учетом расхода на полив составит 3165 куб.м/сут.

### 1.9.2. Водоотведение.

Предусматривается развитие централизованной системы самотечной канализации. Прокладка новых коллекторов диаметром 150-200 мм осуществляется в пределах кварталов. Стоки от кварталов 23 и 24 поступают в существующий самотечный коллектор диаметром 500 и 600 мм на ул. Героев Самотлора.

Общий расход хозяйственно-фикальных стоков составит 2567 куб.м/сут.

### 1.9.3. Теплоснабжение.

Предусматривается устройство централизованной системы теплоснабжения. Источником теплоснабжения является планируемая к размещению на смежной территории районная газовая котельная.

Снабжение потребителей предусматривается по двухтрубным тепловым сетям, прокладываемым подземно, бесканально. Трассировка магистральных тепловых сетей осуществляется под газонами вдоль проезжих частей улиц. Тепловые сети закольцовываются путем устройства перемычек.

Подключаемая тепловая нагрузка составит 22,65 Гкал/час.

### 1.9.4. Электроснабжение.

Для распределения электроэнергии на напряжении 10 кВ в квартале №23 предусматривается сооружение распределительного пункта (РП).

Электроснабжение жилого фонда и объектов общественной застройки предусматривается от планируемых отдельностоящих БКТП-2х1000кВА и БКТП-2х630кВА. Питание планируемых БКТП должно осуществляться по двум взаиморезервируемым кабельным линиям по встречно двухлучевой схеме.

Общее электропотребление по микрорайону составит 6,8 МВт.

### 1.9.5. Системы связи.

Согласно Пресс-релиза «Уралсвязьинформ» от 27.02 2009г в г. Нижневартовске прекращено предоставление услуг проводного вещания, поэтому проектом предусматривается радиофикация жилых домов от приемников УКВ вещания, устанавливаемых на кухнях.

## **1.10. Озеленение.**

Система зеленых насаждений территории включает следующие основные элементы:

- озеленение территорий общего пользования (скверы, бульвары);
- озеленение территорий ограниченного пользования (территории школ, детских садов, выставочного комплекса);
- озеленение территорий специального назначения (защитные насаждения, озеленение санитарных защитных зон, охранных зон инженерных сетей и сооружений).

Система зеленых насаждений запроектирована в соответствии с архитектурно-планировочным решением. Уровень озеленения земельных участков детских дошкольных учреждений, школ принимается из расчета площади озеленения, составляющей не менее 50% от общей площади земельного участка.



## 2. Характеристика объектов капитального строительства

| № п/п    | Наименование показателей                                    | Единица измер. | По ПП 2012 г | По изм. 2014 г |
|----------|---|----------------|--------------|----------------|
| 1        | 2   | 3              | 4            | 5              |
| <b>1</b> | <b>Территория</b>   |                |              |                |
| 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           |
| <b>2</b> | <b>Население</b>  |                |              |                |
| 2.1      | Численность населения                                       | тыс. чел       | 8,11         | 8,31           |
| 2.2      | Плотность населения   | чел /га        | 282          | 290            |
| <b>3</b> | <b>Жилищный фонд</b>  |                |              |                |
| 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          |
| <b>4</b> | <b>Объекты культурно-бытового обслуживания населения</b>    |                |              |                |
| 4.1      | Всего общественной недвижимости                             | кв.м общ. пл.  | 85122        | 77612          |
|          | в том числе:  |                |              |                |
| 4.1.1    | общественных зданий   | то же          | 73632        | 63432          |
| 4.1.2    | встроенной в жилые дома                                     | - // -         | 11490        | 14180          |
| 4.1.3    | Убыль общественной недвижимости                             | - // -         | -            | 7510           |
| 4.1.4    | Новое строительство   | - // -         | 85122        | -              |
| <b>5</b> | <b>Парковочные места</b>                                    |                |              |                |

| № п/п | Наименование показателей                            | Единица измер. | По ПП 2012 г | По изм. 2014 г |
|-------|---|----------------|--------------|----------------|
| 1     | 2   | 3              | 4            | 5              |
| 5.1   | Всего парковочных мест для жилых домов              | машино мест    | 2436         | 2630           |
|       | 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 обслуживания | - // -         | 314          | 332            |

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

Листы 1.1, 1.2. Схема архитектурно-планировочной организации территории. М 1:1000

Листы 2.1, 2.2. Схема размещения инженерных сетей. М :1000

Лист 3. План межевания территории. М 1:2000