|  |  |
| --- | --- |
| **Общество**  **с ограниченной ответственностью**  **«Аззириум»** | |
| 123557, РФ, г. Москва,  ул. Грузинская Б, 20, пом IV , ком 1, офис 32,  т. +7( 916) 479-24-04 | ОГРН 11557746550719, ИНН 7729464444, КПП 770301001 |

**Проект планировки территории**

**и проект межевания территории**

**Восточного планировочного района (IV очередь строительства) города Нижневартовска в границах квартала 27 .**

**Утверждаемая часть**

**03/08/18-27К-ППТ**

**Том 1**

Директор И.Е. Петров

Главный инженер проекта А.В.Масловский

Главный архитектор проекта Н.Ю. Ереемеева

**2018**

**Содержание**

| №  п.п. | Наименование глав и разделов | №  страницы |
| --- | --- | --- |
| 1  2  3  3.1  3.2  4  4.1  4.2  4.3  4.4  4.5 | Состав проекта  Авторский коллектив  **I. Положения о размещении объектов капитального строительства**  1. Характеристики планируемого развития территории  2. Характеристика объектов капитального строительства  **II. Чертежи планировки и межевания территории**  Лист 1. Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000  Лист 2. Схема архитектурно-планировочной организации территории.  М 1:1000  Лист 3. Схема организации транспорта и улично-дорожной сети. М 1:1000  Лист 4. Схема размещения инженерных сетей. М :1000  Лист 5. План межевания территории. М 1:2000 | 3  4  5  5  11  12  13  14  15  16  17 |

**Состав проекта**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование документа** | **Шифр** | **Примечание** |
| 1 | **Том 1. Утверждаемая часть** | 03/08/18-27К-ППТ | Книга |
| 1.1 | **I. Положения о размещении объектов капитального строительства** | 03/08/18-27К-ППТ | Текст |
| 1.2 | **II. Чертежи планировки и межевания территории** | 03/08/18-27К-ППТ |  |
| 1.2.1 | Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000 | 03/08/18-27К-ППТ | Лист 1 |
| 1.2.2 | Схема архитектурно-планировочной организации  территории. М 1:1000 | 03/08/18-27К-ППТ | Лист 2 |
| 1.2.3 | Схема организации транспорта  и улично-дорожной сети. М 1:1000 | 03/08/18-27К -ППТ | Лист 3 |
| 1.2.4 | Схема размещения инженерных сетей. М :1000 | 03/08/18-27К-ППТ | Лист 4 |
| 1.2.5 | План межевания территории. М 1:1000 | 03/08/18-27К-ППТ | Лист 5 |
| 2 | **Том 2. Материалы по обоснованию**  **Чертежи** | 03/08/18-27К-ППТ | Папка |
| 2.1 | Схема размещения проектируемой территории в  структуре города Нижневартовска. М 1:10000 | 03/08/18-27К-ППТ | Лист 1 |
| 2.2 | Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000 | 03/08/18-27К-ППТ | Лист 2 |
| 2.3 | Схема архитектурно-планировочной организации  территории. М 1:1000 | 03/08/18-27К-ППТ | Лист 3 |
| 2.4 | Схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000 | 03/08/18-27К-ППТ | Лист 4 |
| 2.5 | Схема вертикальной планировки территории. М 1:1000 | 03/08/18-27К-ППТ | Лист 5 |
| 2.6 | Схема размещения инженерных сетей. М 1:1000 | 03/08/18-27К-ППТ | Лист 6 |
| 2.7 | План межевания территории. М 1:1000 | 03/08/18-27К-ППТ | Лист 7 |
| 3 | **Том 3. Материалы по обоснованию**  **Пояснительная записка** | 03/08/18-27К-ППТ | Книга |
| 4 | **Том 4. Альбом демонстрационного материала** | 03/08/18-27К-ППТ | Альбом |
| 5 | **Том 5. Электронная версия проекта** | 03/08/18-27К-ППТ | э/диск |

**Авторский коллектив**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п.п | Фамилия, инициалы | Должность | Подпись  ( в арх. экз.) |
| 1 | Петров И.Е. | Директор |  |
| 2 | Масловский А.В. | Главный инженер проекта |  |
| 3 | Еремеева Н.Ю. | Главный архитектор проекта |  |
| 4 | Ягельская Т.М. | Ведущий архитектор |  |

**I. Положения о размещении**

**объектов капитального строительства.**

**1. Характеристики планируемого развития территории.**

**1.1.** Данная документация выполнена на основании Технического задания ООО «Строительно-финансовая компания «Сургутгазстрой» на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории Восточного планировочного района (IV очередь строительства) города Нижневартовска в границах квартала 27

Постановление администрации города «Об утверждении муниципальной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем жителей города Нижневартовска в 2017-2020 годах» от 18.08.2016 №1214

В соответствии с Постановлением от 18.08.2016 №1214-р и Техническим заданием на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории Восточного планировочного района (IV очередь строительства) города Нижневартовска в границах квартала 27, составляет 8 га и ограничена:

- с северо-запада — красной линией улицы Героев Самотлора;

- с северо-востока — красной линией улицы Ленина;

- с юга-востока — красной линией улицы Салманова;

- с юго-запада — красной линией улицы Нововартовской.

Красные линии окружающих улиц приняты в соответствии с исходными данными, предоставленными Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Нижневартовска.

Согласно ТЗ предусмотрены следующие территориальные зоны:

- зона размещения гостинично-делового комплекса

- зона размещения спортивно-зрелищной арены

В состав проектируемой территории входит земельный участок с кадастровым номером 86:11:0501001:1054 для строительства здания католического храма площадью 0,7204 га

Данный проект планировки и межевания территории осуществляется с целью:

1. Обеспечение устойчивого развития территории города Нижневартовска.
2. Установление параметров планируемого развития территории квартала 27.
3. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

**1.2.** Согласно техническому заданию Заказчика, и Правилам землепользования и застройки на территории города Нижневартовска от 26.10.2018 №395 на территории квартала 27 предусмотрены следующие территориальные зоны:

- зона размещения объектов культового назначения (ОДЗ 208);

- зона размещения объектов спортивного назначения (ОДЗ 206)

В зоне размещения объектов культового назначения (ОДЗ 208), в соответствии с предпроектными материалами, предоставленными Заказчиком, ведется строительство католического храма.

Остальная территория квартала №27 свободна от застройки. Вся площадь участка планируемого размещения спортивно-зрелищной арены и гостинично-делового комплекса на данный момент покрыта растительностью и не разработана. В южной части Квартала 27 проходит ЛЭП 10 КВ с размещением опоры в границах участка. Проектом планировки предусматривается реконструкция ЛЭП в подземном исполнении.

**Проектируемый баланс функционального зонирования территории**

Квартала 27 в границах красных линий представлен в табл.1.

Таблица 1.

| №  п/п | Наименование показателя | Площадь (га)/% | Проектируемая площадь(га)/% |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Площадь квартала | 8,0/100 | 7,8/100 |
| 2 | Площадь для размещения объектов спортивного назначения ОДЗ 206 | 7,3/91,25 | 6,7/85,9 |
| 3 | Площадь для размещения объектов культового назначения ОДЗ 208 | 0,7/8,75 | 1/14,1 |

**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 застройки проектируемой территории.**

В результате принятого в проекте планировки архитектурно-планировочного решения застройки определились следующие технико-экономические показатели:

1. Территория квартала 27К в границах красных линий составляет **7,8** га.

2.Территория отведенная под строительство спортивно-зрелищной арены составляет **5,6 га**.

3.Территория отведенная под строительство гостинично-делового комплекса составляет **1,2 га**.

4.Территория озеленённых скверов с бульварами составляет **2,6 га**.

5.Территория культовых сооружений **1,0 га**.

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

В данном проекте планировки предусмотрено завершение строительства квартала №27, в соответствии с Генеральным планом города Нижневартовска (с изменениями от 21.12.2015 № 953), а также организация внутриквартальных проездов и открытых автостоянок на территорию квартала ограничивают:

- с северо-запада — красной линией улицы Героев Самотлора – улица местного значения;

- с северо-востока — красной линией улицы Ленина - магистральная улица общегородского значения;

- с юга-востока — красной линией улицы Салманова - магистральная улица районнного значения;

- с юго-запада — красной линией улицы Нововартовской – улица местного значения.

Проектируемая внутриквартальная транспортная сеть состоит из двухполосных проездов шириной не менее 6,0 м, которые предназначены для подъезда автотранспорта общественным зданиям и открытым автостоянкам, а также для обеспечения проезда пожарных машин и мусоровозов.

Покрытие проезжей части внутриквартальной сети – асфальтобетонное. Покрытие тротуаров и пешеходных площадей – из тротуарной бетонной плитки.

## Характеристика проектной внутриквартальной сети.

Таблица 4.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование показателя | Единица  измерения | Количество |
| 1 | Протяженность проездов | п.м | 3211 |
| 2 | Ширина проездов | м | 6 |
| 3 | Площадь проездов | м2 | 19266 |
| 4 | Площадь автостоянок | м2 | 11365 |

**1.6. Характеристика развития системы инженерно-технического**

**обеспечения.**

1.6.1. Водоснабжение.

Проектом предусматривается полное обеспечение системой водоснабжения проектируемой жилой и общественной застройки в квартале 27.

Согласно технических условий МУП «Горводоканал» г. Нижневартовска №14-09-1315/79 от 17.09.2018г. и в соответствии с «Проектом планировки Старого Вартовска. III очередь», в данном проекте предусмотрена прокладка магистральных трубопровода ПЭ400мм по ул.Ленина, от водопроводной камеры (ВК) -ПГ-11 сущ.

Водопроводы предусмотрены из напорных полиэтиленовых труб ПЭ 100 SDR 13,6 по ГОСТ 18599-2001 на глубине 3,0 м от поверхности земли до верха трубы.

На пересечениях трубопроводов и в точках подключения объектов квартала установить водопроводные камеры с запорной арматурой в каждую сторону.

1.6.2. Водоотведение.

Схема канализования проектируемых объектов предусматривается с подключением в проектируемые самотечные внутри квартальные сети с отводом сточных вод в проектируемую канализационную насосную станцию. Врезку напорных трубопроводов предусмотреть в существующей камере переключения КП-6 п ул.Северная. Проектом предусмотрено расширение камеры переключения.

Проектом предусмотрена на врезках установка запорной арматуры и обратных клапанов, а также система опорожнения трубопроводов в мокрый колодец.

Минимального глубина заложения трубопроводов принята 2,40 м.

Канализационные магистральные сети проектируются из труб чугунных с шаровидным графитом по ТУ1461-063-50254094-2004, выпускаемых открытым акционерным обществом Литейно-механический завод «Свободный сокол» или по аналогу

1.6.3. Теплоснабжение.

Проектом предусматривается система централизованного теплоснабжения.

Источник теплоснабжения — проектируемая котельная В-5.1. Точка подключения УТ-21

Температура теплоносителя в наружных теплосетях принята 105-70 °С.

Тепловая нагрузка составляет- 1,72 Гкал/час

Присоединение к тепловым сетям проектируемых зданий в кварталах решается непосредственно от магистральных тепловых сетей.

Система теплоснабжения принята закрытая.

В каждом здании оборудуется индивидуальными тепловыми пунктами (ИТП).

Присоединение систем отопления и вентиляции зданий к тепловым сетям принимается по независимой схеме.

Для приготовления теплоносителя на горячее водоснабжение в каждом ИТП устанавливаются водоподогреватели пластинчатого типа.

1.6.4. Электроснабжение.

Разделом предусмотрено определение схемы электроснабжения на напряжении 10кВ с расстановкой блочных двухтрансформаторных подстанций 10/0,4кВ.

Источник электроснабжения и питающие сети напряжением 10кВ.

Присоединение проектируемых блочных контейнерных двухтрансформаторных подстанций 2БКТП)1/0,4кВ квартала осуществляется на напряжении 10 кВ от 2ЛЭП-10кВ

Источники электроснабжения:

- Основное электроснабжение предусматривается от 2ЛЭП-10кВ по двум взаиморезервируемым кабельным линиям 10кВ, прокладываемым в траншеях, на расстоянии 2 метра друг от друга;

Кабельная линия (КЛ)-10кВ выполняются кабелем марки ААБ2л, сечением 3 х 150кв.мм.

Прокладку кабелей в траншее выполнить согласно типовому проекту А5-92 «Прокладка кабелей напряжением до 35 кВ в траншеях», Правила устройства электроустановок (ПУЭ) гл. 2.3 и техническому циркуляру №16/2007 «О прокладке взаиморезервируемых кабелях в траншеях», выпущенным Ассоциацией «Росэлектромонтаж».

1.6.5. Телефонизация.

Разделом предусмотрено прокладка оптического кабеля от существующего ОШ №20 оптической магистрали ОМ-004, расположенного в тех.подполье жилого дома по ул.Ленина 39.

Для телефонизации использовать волоконно-оптический кабель ОС-СВ-MINI-ВО12-A500.

Прокладку кабелей производить в соответствии с действующими нормами и правилами.

**1.7. Озеленение.**

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, ольха, ивы и др.). Для формирования нового почвенного покрова территории целесообразно использовать разложившийся низинный торф, сбор которого необходимо предусматривать перед проведением инженерной подготовки территории.

**2. Характеристика объектов капитального строительства**

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Cостояние  на 2018 г | Расчетный срок |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **1** | **Территория** |  |  |  |
| 1.1 | Территория в границах проекта (всего) | га | 8 | 8 |
|  | в том числе: |  |  |  |
| 1.2 | Площадь квартала 27К в красных линиях  (всего) | га | 8 | 7,77 |
|  | в том числе: |  |  |  |
| 1.3 | Спортивно-зрелищная арена ОДЗ 206 | га | - | 5,54 |
|  | в том числе: |  |  |  |
| 1.3.1 | ТП | - // - | - | - |
| 1.3.2 | КНС | - // - | - | - |
| 1.3.3 | Котельная | - // - | - | - |
| 1.3.4 | Подземный пожарный резервуар | - // - | - | - |
| 1.4 | Гостинично - деловой комплекс ОДЗ 206 |  |  | 1,20 |
| 1.5 | Озелененные территории общего пользования (всего) | га | - | 2,6 |
| 1.6 | Зона культовых сооружений ОДЗ 208 | га |  | 0,3 |
| **2** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |  |
| 2.1 | Протяженность внутриквартальных проездов | п.м | - | 2903 |
| 2.2 | Количество парковочных мест, всего | машино  мест | - | 848 |
| 2.3.1 | В том числе: | то же | - |  |
| 2.3.3 | - на территории спортивно-зрелищной арены | - // - | - | 750 |
| 2.3.4 | - на территории гостинично - делового комплекса | - // - | - | 98 |

**II. Чертежи планировки**

**и межевания территории**