Оглавление

[1 Характеристика современного использования территории 3](#_Toc390265006)

[2 Основные направления градостроительного развития территории 6](#_Toc390265007)

[2.1 Основные положения 6](#_Toc390265008)

[2.2 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание территории 9](#_Toc390265009)

[2.3. Инженерная подготовка и защита территории 10](#_Toc390265010)

[2.4. Инженерно-техническое обеспечение территории 11](#_Toc390265011)

[2.4.1. Водоснабжение 12](#_Toc390265012)

[2.4.2. Водоотведение 12](#_Toc390265013)

[2.4.3. Теплоснабжение 13](#_Toc390265014)

[2.4.4. Электроснабжение 13](#_Toc390265015)

[2.4.5 Связь и информатизация 13](#_Toc390265016)

[3 Положения о размещении объектов федерального, регионального и местного значения 15](#_Toc390265017)

[3.1 Размещение объектов федерального значения 15](#_Toc390265018)

[3.2 Размещение объектов регионального значения 15](#_Toc390265019)

[3.3 Размещение объектов местного значения 15](#_Toc390265020)

[4 Технико-экономические показатели развития территории квартала В1 16](#_Toc390265021)

[5 Проект межевания территории 18](#_Toc390265022)

[6 Графические приложения 22](#_Toc390265023)

[6.1 Схема архитектурно-планировочной организации территории М 1:1000 (лист ПП-3) 23](#_Toc390265024)

[6.2 Разбивочный чертеж Красных линий М 1:2000 (чертеж ПП-4) 24](#_Toc390265025)

[6.3 Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000 (чертеж ПП-5) 25](#_Toc390265026)

[6.4 Сводный план инженерных сетей М 1:1000 (лист ПП-6) 26](#_Toc390265027)

[6.5 План межевания территории М 1:2000 (лист ПП-10) 27](#_Toc390265028)

**ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории**

# 1 Характеристика современного использования территории

Территория проектирования площадью 12,27 га расположена в границах I очереди строительства района Старого Вартовска города Нижневартовска, проект детальной планировки которой разработан в 2001 году проектной организацией ОАО «СибЗНИИЭП» под шифром 56-С.В-ГП.

Согласно проекту детальной планировки I очереди строительства Старого Вартовска, утверждённому в 2001 году, проектируемый квартал В1 относился к территориям перспективного развития индивидуальной жилой застройки с земельными участками.

Согласно положениям Генерального плана города Нижневартовска (с изменениями от 18.11.2011 №123), проектируемый квартал В1 относится к территориям перспективного развития. Здесь предусмотрено размещение многоэтажной жилой застройки, а также объектов капитального строительства местного значения.

Квартал В1 ограничен: с северо-востока — существующей улицей Нововартовской районного значения, с юго-востока — перспективной улицей Старовартовской (№1В) районного значения, с юго-запада — строящейся улицей Строителей (№8В) местного значения, с северо-запада — кварталом перспективного строительства многоэтажных гаражей — К-1. В границах территории проектируемого квартала В-1 прокладка магистральных улиц и улиц местного значения не предусмотрена.

Территория проекта планировки площадью 12,27 га ограничена:

- с северо-востока — юго-западной красной линией улицы Нововартовской районного значения;

- с юго-востока — северо-западной границей проезжей части улицы Старовартовской (№1В) районного значения;

- с юго-запада — северо-восточной границей проезжей части улицы Строителей (№8В) местного значения;

- с северо-запада - юго-восточной красной линией квартала К-1.

В северной части проектируемой территории, примыкающей к улице Нововартовской, находится существующая многоэтажная жилая застройка квартала В-1.1, обеспечение которой необходимыми объектами обслуживания и элементами благоустройства, согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, предусматривалось за счёт перспективной застройки квартала В1.

В северо-восточной части проектируемой территории, примыкающей к улицам Нововартовской и Старовартовской, находится существующая понизительная подстанция 35/10 кВ «Городская-5» (ГПП-5).

Существующая застройка квартала В-1.1 имеет полный комплект внутриплощадочных и внеплощадочных инженерных сетей, которые частично размещаются в границах проектируемой территории.

Вдоль красной линии ул. Строителей проходит надземная трасса теплоснабжения и водоснабжения (диаметром 273 и 159 мм соответственно) существующей деревянной застройки Старого Вартовска. Кроме того, территорию проекта планировки пересекают воздушные линии высоковольтных ЛЭП, а от территории квартала В-1.1 до индивидуальной застройки кварталов В-2.1 — В-2.4 проложен подземный водопровод диаметром 159 мм.

На прилегающих территориях предусмотрено размещение объектов, которые оказывают влияние на развитие рассматриваемой территории. Среди них: с северо-запада — перспективные многоэтажные гаражи-стоянки (кварталы К-1, К-1А); с северо-востока — строящаяся многоэтажная жилая застройка (квартал №22); с юго-востока — перспективные: студенческий городок, общеобразовательная школа и спортивный комплекс микрорайона (квартал В-3); с юго-запада — существующая индивидуальная жилая застройка с земельными участками (квартал В-2).

Таблица 1 - **Баланс существующего использования территории**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид использования | Площадь,  га | Процент  к итогу |
| Используемая территория | | |
| Многоэтажная жилая застройка (территория квартала В-1.1) | 1,40 | 11,41 |
| Объекты инженерной инфраструктуры | 0,82 | 6,68 |
| ИТОГО используемой территории | **2,22** | **18,09** |
| Неиспользуемая территория | | |
| Предоставлено для перспективной застройки | 7,58 | 61,78 |
| Муниципальные резервные территории | 2,47 | 20,13 |
| ИТОГО неиспользуемой территории | **10,05** | **81,91** |
| ВСЕГО | **12,27** | **100,00** |

К основным проблемам градостроительного освоения территории относится влияние следующих факторов:

* сложные инженерно-геологические условия, требующие проведения инженерной подготовки и защиты территории от подтопления, высокого уровня грунтовых вод;
* неразвитость территории в градостроительном отношении, требующей развития социальной инфраструктуры обслуживания населения, развития инженерно-транспортной инфраструктуры, магистральных дорог, местной дорожной сети.

# 2 Основные направления градостроительного развития территории

## 2.1 Основные положения

На территории проекта планировки формируется планировочная структура квартала В-1, состоящая из следующих территориальных зон:

- ***зона объектов многоэтажной жилой застройки ЖЗ 101,*** представленная кварталами В-1.1, В-1.2 и В-1.3, объединёнными в один общественно-жилой комплекс за счёт 100% нормативной обеспеченности объектами обслуживания местного значения, согласно *Региональным нормативам* (за исключением общеобразовательной школы и спортивного комплекса микрорайона, предусмотренных в квартале В3);

- ***зона объектов учебно-образовательного назначения ОДЗ 204***, представленная участком объекта детского дошкольного образования - детским садом на 280 мест;

- ***зона объектов торгового назначения ОДЗ 203,*** представленная участком двухэтажного торгового центра общей площадью 2000 м², его автостоянками и благоустройством;

- ***зона объектов индивидуального транспорта ТЗ 503,*** представленная участками трех 4-этажных гаражей-стоянок;

- ***зона объектов энергообеспечения ИЗ 401***, представленная участками существующей понизительной подстанции 35/10 кВ «Городская-5» ГПП-5 и четырех проектируемых трансформаторных подстанций 10/0,4 кВА;

- ***зона объектов городского транспорта ТЗ 505,*** представленная участками объектов улично-дорожной сети – дорожным полотном внутри- и межквартальных проездов и стояночных карманов, тротуарами, опорами электроосвещения, газонами и озеленением вдоль указанных проездов;

- ***зона объектов мест отдыха общего пользования РЗ 601,*** представленная территориями рекреационных зон – участков отдыха общего пользования.

На территории квартала *В-1.1* сохраняется один участок трех существующих 6-7-9- этажных жилых домов из изделий 112 серии (ГП-1, ГП-2, ГП-3) с гостевыми автостоянками и одной трансформаторной подстанцией 10/0,4 кВ (ГП-4).

На территории квартала *В-1.2* размещаются 3 земельных участка:

- два земельных участка проектируемых жилых домов (ГП-5 и ГП-6) переменной этажности (18, 22) в сборно-монолитном каркасе по типу «SARET» с нежилыми помещениями на первых этажах, гостевыми автостоянками и благоустройством;

- один земельный участок объекта детского дошкольного образования – детского сада на 280 мест ГП-10 с гостевой автостоянкой и благоустройством.

- три проектируемых 8- этажных жилых дома из изделий серии 97Н (ГП-7, ГП-8 и ГП-9.

На территории квартала *В-1.3* предусмотрено размещение трех земельных участков проектируемых 8- этажных жилых домов из изделий серии 97Н (ГП-7, ГП-8 и ГП-9), с гостевыми автостоянками и благоустройством, а также участки двух проектируемых трансформаторных подстанций ГП-15 и ГП-16.

На территории квартала *В-1.4* предусмотрено размещение участков объектов общественного назначения, которые дополняют состав и ёмкость объектов обслуживания, размещённых на территории кварталов В-1.2 и В-1.3, до нормативного уровня, – согласно *Региональным нормативам*.

В состав этих объектов входят:

- три 4-этажных гаража-стоянки (ГП-11, ГП-12 и ГП-13), в том числе один (ГП-13) – с помещениями предприятий административно-делового назначения на первом этаже;

- двухэтажный торговый центр ГП-14 с гостевой автостоянкой и благоустройством.

Кроме того, на территории квартала *В-1* предусмотрено размещение объектов улично-дорожной сети – дорожного полотна внутри- и межквартальных проездов и стояночных карманов, тротуаров, опор электроосвещения, газонов и озеленения вдоль указанных проездов, а также объектов мест отдыха общего пользования (рекреаций).

Проектируемый баланс функционального зонирования территории квартала В-1 (в границах красных линий) представлен в таблице 2.

Расчетный срок проектирования относится к 2017 г. Расчетная численность населения составит 4,74 тыс.чел. Площадь жилого фонда достигнет 96,09 тыс.кв.м. Площадь общественного фонда недвижимости планируется в размере 40,42 тыс.кв.м, в том числе объектов местного значения 40,42 тыс.кв.м.

Площадь озелененных территорий общего пользования составит 2,36 га, что обеспечит более 6,0 м² озеленения на одного жителя. Озеленение внутриквартальных территорий предусматривается в составе площадок отдыха, на придомовых территориях жилой застройки и объектов общественного назначения.

**Таблица 2**

| Наименование зоны,  объекта капитального  строительства | Код зоны или вида объекта капитального строительства | Площадь,  га | Процент  к итогу | Примечание |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1 Зона объектов многоэтажной жилой застройки** | **ЖЗ 101** | **5,76** | **47,0** |  |
| 1.1 Участки объектов многоэтажной жилой застройки многоквартирными жилыми домами с нежилыми помещениями на первых этажах (8 участков, включая В-1.1) | 10102 | 5,76 | 47,0 | В числе основных разрешенных видов использования земельного участка с вспомогательными разрешенными объектами капитального строительства |
| **2 Зона объектов учебно-образовательного назначения** | **ОДЗ 204** | **0,99** | **8,1** |  |
| 2.1 Участок детского сада (1 участок) | 20401 | 0,99 | 8,1 | В числе основных разрешенных видов использования земельного участка |
| **3 Зона объектов торгового назначения** | **ОДЗ 203** | **0,39** | **3,2** |  |
| 3.1 Объект торгового назначения (1 участок) | 20301 | 0,39 | 3,2 | Основной разрешенный вид использования земельного участка с вспомогательными разрешенными объектами капитального строительства |
| **4 Зона объектов индивидуального транспорта** | **ТЗ 503** | **1,60** | **13,1** |  |
| 4.1 Участки 4-этажных гаражей-стоянок (3 участка) | 50302 | 1,60 | 13,1 | Основной разрешенный вид использования земельного участка с вспомогательными разрешенными объектами капитального строительства |
| **5 Зона объектов энергообеспечения** | **ИЗ 401** | **0,62** | **5,0** |  |
| 5.1 Участок существующей понизительной подстанции 35/10 кВ «Городская-5» ГПП-5 (1 участок) | 40104 | 0,57 | 4,6 | Основной разрешенный вид использования земельного участка |
| 5.2 Участки проектируемых трансформаторных подстанций (4 участка) | 40104 | 0,05 | 0,4 | Основной разрешенный вид использования земельного участка |
| **6 Зона объектов улично-дорожной сети** | **ТЗ 505** | **2,60** | **21,2** |  |
| 6.1 Объекты улично-дорожной сети (внутриквартальные проезды с тротуарами, полосами озеленения, опорами освещения, рекламными конструкциями и т.п.) | 50503 | 2,60 | 21,2 | Основной разрешенный вид использования земельного участка |
| **7 Зона объектов мест отдыха общего пользования** | **РЗ 601** | **0,29** | **2,4** |  |
| 7.1 Участки объектов мест отдыха общего пользования (2 участка) | 60103, 60105 | 0,29 | 2,4 | Основной разрешенный вид использования земельного участка |
| **ВСЕГО:** |  | **12,27** | **100,0** |  |

## 2.2 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание территории

Проектные решения по формированию улично-дорожной сети квартала В1 выполнены на основе положений Генерального плана г. Нижневартовска, с учетом существующей улицы Нововартовская и выполненных ранее проектных решений строительства смежных улиц, в том числе:

- участка улицы №1В — Старовартовская (Проект детальной планировки Старого Вартовска, разработан в 2001 году проектной организацией ОАО «СибЗНИИЭП», г. Новосибирск под шифром 56-С.В-ГП;

- участка улицы №8В — Строителей (Проект детальной планировки Старого Вартовска, разработан в 2001 году проектной организацией ОАО «СибЗНИИЭП», г. Новосибирск под шифром 56-С.В-ГП.

Согласно согласованной с Управлением архитектуры и градостроительства схеме генерального плана проектируемой территории квартала В1 в проект планировки вошли только улицы местного значения:

- улица в жилой застройке Ж-1;

- улица в жилой застройке Ж-2;

- улица в жилой застройке Ж-3.

Формируемая сеть улиц местного значения и внутриквартальных проездов предназначена для движения индивидуального транспорта, а также грузового и специального, обслуживающего территорию кварталов. Сеть образована тремя улицами в жилой застройке с шириной проезжей части 6 м (согласно таблице 27 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры), обеспечивающей по 1 полосе движения в каждом направлении. Внутриквартальная сеть представлена двухполосными проездами шириной не менее 6,0 м для обеспечения проезда спецтехники.

К объектам застройки проезд обеспечивается непосредственно с городских улиц, либо по внутриквартальным проездам. При этом предусматривается возможность размещения не менее двух въездов/выездов с участков общественной и жилой застройки, а также территорий детского сада. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками нормативного размера.

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 региональными нормативами градостроительного проектирования ХМАО, СП 42.13330.2011 «Градостроительство...». Основные параметры улично-дорожной сети приведены в таблице 3.

**Таблица 3**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование улицы | Код вида | Планируемые мероприятия | Длина в границах проектирования, м | Число полос движения | Ширина, м | | | Площадь проезжей части, м² |
| в красных линиях | проезжей части | тротуаров |
|  | Улицы в жилой застройке | | | | | | | |
| Ж-1 | 50503 | Новое строительство | 270 | 2 | 20 | 6 | 2х3 | 1620 |
| Ж-2 | 50503 | Новое строительство | 280 | 2 | 20 | 6 | 2х3 | 1680 |
| Ж-3 | 50503 | Новое строительство | 270 | 2 | 20 | 6 | 2х3 | 1620 |
| Всего улиц местного значения: | | | 820 |  |  |  |  | 4920 |

## 2.3. Инженерная подготовка и защита территории

В целях градостроительного освоения и застройки территории необходимо проведение комплексной инженерной подготовки. Проектом предусматриваются мероприятия по осушению болот, освоение осушенных участков методами выторфовывания, организации поверхностного стока методами вертикальной планировки, устройству закрытой ливневой канализации, обеспечивающей сбор и отведение стоков на очистные сооружения города, мероприятия по понижению и поддержанию проектного уровня грунтовых вод закрытой системой постоянных горизонтальных дренажей.

Выбор метода освоения территории выполняется на основе сравнения технико-экономических показателей на этапе архитектурно-строительного проектировании застройки территории.

Организация рельефа предусматривается в пределах существующих высотных отметок на территории и прилегающих спланированных участков застройки. Это позволит минимизировать необходимые объемы земляных работ. Отведение поверхностных и дренажных стоков осуществляется системой закрытой ливневой канализации.

Для обеспечения требуемой нормы осушения на участках жилой и общественно-деловой застройки, необходимо применение решений, препятствующих поступлению грунтовых вод с прилегающих территорий и обеспечивающих приобъектный сбор и удаление проникших грунтовых вод. С этой целью со стороны неосвоенных строительством территорий выполняется подпорное сооружение методом пригруза торфа. На самих участках застройки может потребоваться размещение систем горизонтального дренажа с отводом собранных стоков в ливневую канализацию.

Для приведения площадки в состояние, допускающее строительство, инженерной подготовкой предусматриваются следующие мероприятия:

1) освоение участков болот методом выторфовывания и замены торфа минеральным грунтом с уплотнением (К=1,07) на территории площадью 8,5 га (объёмом 114218/122213м³);

2) организация поверхностного стока методами вертикальной планировки (насыпь минерального грунта с уплотнением (К=1,07) 100050 м³;

3) устройство ливневой канализации, обеспечивающей сбор и подачу загрязненных порций поверхностного стока на очистные сооружения, по улице Нововартовская — выполнено строительство в 2012 году, в соответствии с рабочей документацией, по улице Строителей — выполнена рабочая документация в 2007 году;

4) понижение и поддержание проектного уровня грунтовых вод закрытой системой постоянных горизонтальных дренажей вдоль магистральных сетей общей протяжённостью 820 м.

## 2.4. Инженерно-техническое обеспечение территории

На планируемой территории в настоящее время размещаются магистральные сети водоснабжения, теплоснабжения, хоз-бытовой канализации, электроснабжения и телефонизации. Сети ливневой канализации развиты недостаточно.

На расчетный срок предусматривается создание новой инженерной инфраструктуры с использованием местных и централизованных источников инженерно-технического обеспечения.

### 2.4.1. Водоснабжение

Согласно заданию на проектирование предусматривается обеспечение жителей кварталов централизованными системами хозяйственно-противопожарного водоснабжения и водоотведения и индивидуальными системами горячего водоснабжения. Система водоснабжения кварталов проектируется объединенной, – хозяйственно-противопожарного назначения. Согласно п.7.4 СП система объединенного хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения, обслуживающая населенный пункт с числом жителей свыше 50 тысяч человек (г Нижневартовск), по обеспеченности подачи воды относится к I категории.

Пожарные гидранты на магистральных и кольцевых сетях размещаются из условия радиуса действия гидранта 150 ¸ 200 м по дорогам с твердым покрытием.

Водопроводные сети, прокладываемые самостоятельно в земле, проектируются из полиэтиленовых напорных труб по ГОСТ 18599-2001\* ПЭ 100 SDR13,6 S6,3 питьевая наружным диаметром 110, 160, 225, 280 мм. Тип основания под трубы, состав и способ обратной засыпки будет определен на последующих проектных стадиях. Согласно ТУ, ориентировочная глубина заложения трубопроводов от поверхности земли до верха трубы принята 3 м и уточняется по данным инженерно-геологических изысканий на последующих стадиях проектирования.

### 2.4.2. Водоотведение

Проектом предусмотрен отвод канализационных стоков от объектов кварталов В-1.2, В-1.3 и В-1.4 по проектируемым внутримикрорайонным самотечным канализационным сетям в сторону канализационного коллектора диаметром 200 мм вдоль квартала К-1. От точки подключения стоков квартала В-1.1 предусматривается перекладка существующего коллектора 200 мм на больший диаметр по существующей трассе до подключения к канализационному существующему колодцу К-81 у КНС (пер. Спасателей).

Максимальная глубина заложения магистрального самотечного трубопровода перед подключением у КНС составила 8,15 м (уточняется на последующих стадиях проектирования). Минимальная глубина заложения внутриквартальных сетей принимается 2,4 м.

Канализационные магистральные сети проектируются из труб чугунных с шаровидным графитом по ТУ1461-063-50254094-2004, выпускаемых ОАО ЛМЗ «Свободный сокол». Тип основания под трубы будет определен на последующих проектных стадиях.

### 2.4.3. Теплоснабжение

Проектом предусмотрено теплоснабжение объектов проектируемой застройки квартала В-1.2, В-1.3 и В-1.4 от автономных источников теплоты, обслуживающих одно или группу зданий (встроенная, пристроенная или крышная котельная).

Предполагается установка крышных котельных, обслуживающих следующие группы зданий:

- жилые дома ГП-5 и ГП-7 - котельная №1,

- жилые дома ГП-6 и ГП-9 - котельная №2,

- жилой дом ГП-8 и детский сад ГП-10 - котельная №3,

- гаражи-стоянки на 300 мест ГП-11, ГП-12, ГП-13 и торговый центр ГП-14 - котельная №4.

### 2.4.4. Электроснабжение

Согласно ТУ в качестве источника электроснабжения потребителей кварталов В-1.2, В-1.3, В-1.4 и В-1.5 на напряжении 10 кВ предусмотрена РПЖ-22 в квартале 22.

Согласно расчетам, с учетом п.1.4 ТУ№22-05-309, подключение нагрузок от потребителей территорий В-1.2, В-1.3, В-1.4 и В-1.5 квартала В-1 на напряжении 0,4 кВ предусмотрено от четырех БКТП.

Суммарная нагрузка БКТП №1, БКТП №2, БКТП №3, БКТП №4 составляет 3,5 МВА.

Основными потребителями электроэнергии являются жилые дома со встроенными помещениями общественного назначения, общественные здания, многоэтажные автостоянки и пр.

В жилых домах принято электропищеприготовление.

К потребителям I категории: по степени обеспечения надежности электроснабжения относятся: насосные пожаротушения, системы подпора воздуха, дымоудаления, пожарная сигнализация и оповещение о пожаре, лифты, аварийное освещение, ИТП многоквартирных жилых домов.

Остальные токоприемники жилых и общественных зданий относятся к потребителям II и III категории. Для потребителей I категории предусмотреть автоматическое включение резерва (АВР) на ВРУ у потребителя.

### 2.4.5 Связь и информатизация

Объекты района обеспечиваются современными информационно-коммуникационными услугами. На территории размещается районный коммутатор мультисервисной связи, подключаемый по кабельной канализации к магистральным узлам связи города. В жилых и общественных зданиях устанавливаются коммутаторы сети абонентского доступа, подключаемые к районному коммутатору по радиальной топологии внутрирайонными линиями связи, прокладываемыми подземно.

# 3 Положения о размещении объектов федерального, регионального и местного значения

## 3.1 Размещение объектов федерального значения

Объекты федерального значения на территории отсутствуют. Размещение новых объектов на расчетный срок не предусмотрено.

## 3.2 Размещение объектов регионального значения

Объекты регионального значения на территории отсутствуют. Размещение новых объектов на расчетный срок не предусмотрено.

## 3.3 Размещение объектов местного значения

На расчетный срок предусматривается размещение и строительство объектов местного значения:

- одного объекта дошкольного образования — детского сада на 280 мест на территории квартала В-1.2,

- одного объекта торгового назначения — торгового центра на 2000 м² общей площади на территории квартала В-1,

- встроенных в первые этажи жилых домов ГП-5 и ГП-6 объектов торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания населения на территории квартала В-1.2;

- встроенно-пристроенных в первый этаж многоэтажного гаража-стоянки ГП-13 объектов общественно-делового назначения на территории квартала В-1.4.

На расчетный срок в качестве объектов улично-дорожной сети предусматривается строительство улиц в жилой застройке с шириной проезжей части 6,0 м и проектными номерами Ж-1 (270 м), Ж-2 (280 м), Ж-3 (270 м).

# 4 Технико-экономические показатели развития территории квартала В1

Основные технико-экономические показатели развития территории квартала В1 приведены в таблице 4.

**Таблица 4**

| Наименование показателей | Ед.  изм. | Состояние | |
| --- | --- | --- | --- |
| на 2013 г | Расч. срок (2017 г) |
| 1 Территория |  |  |  |
| 1.1 Площадь квартала В1 - всего | га | 12,27 | 12,27 |
| в том числе: |  |  |  |
| 1.1.1 Зона объектов многоэтажной жилой застройки (ЖЗ-101) | то же | 1,40 | 5,76 |
| 1.1.2 Зона объектов учебно-образовательного назначения (ОДЗ 204) | - // - | - | 0,99 |
| 1.1.3 Зона объектов торгового назначения (ОДЗ-203) | - // - | - | 0,39 |
| 1.1.4 Зона объектов индивидуального транспорта (ТЗ-503) | - // - | - | 1,53 |
| 1.1.5 Зона объектов энергообеспечения (ИЗ 401) | - // - | 0,82 | 0,62 |
| 1.1.6 Зона объектов улично-дорожной сети (ТЗ-505) | - // - | - | 2,73 |
| 1.1.7 Зона объектов мест отдыха общего пользования (РЗ-601) | - // - | - | 0,24 |
| 1.2 Озелененные территории общего пользования | - // - | 0,13 | 2,36 |
| 1.3 Обеспеченность территориями озеленения общего пользования | м²/чел | 0,33 | 4,98 |
| 2 Население |  |  |  |
| 2.1 Численность населения | тыс. чел. | 1,05 | 4,74 |
| 2.2 Плотность населения квартала В1 | чел. /га | 84 | 386 |
| 3 Жилищный фонд |  |  |  |
| 3.1 Средняя обеспеченность населения жилой площадью | м² / чел | 20 | 20,5 |
| 3.2 Общий объем сохраняемого жилищного фонда | тыс. м² | 21,02 | 96,09 |
| квартир | 405 | 1817 |
| 3.3 Убыль жилищного фонда | тыс. м² | - | - |
| квартир | - | - |
| 3.4 Общий объем жилищного фонда нового строительства | тыс. м² | - | 75,07 |
| квартир | - | 1412 |
| 4 Объекты культурно-бытового обслуживания населения |  |  |  |
| 4.1 Детские дошкольные учреждения | мест | - | 280 |
| 4.2 Предприятия общественного питания | посад. мест | - | 160 |
| 4.3 Предприятия торговли всех видов | м² торг. пл. | 111 | 1400 |
| - в т.ч. повседневного обслуживания | то же | 111 | 1400 |
| 4.4 Физкультурно-спортивные залы, помещения | м² общ. пл. | - | 330 |
| 4.5 Помещения, клубы досуга населения по месту жительства | то же | - | 290 |

# 5 Проект межевания территории

В соответствии с техническим заданием на проектирование, в составе данного проекта планировки выполнен «Проект межевания территории» в границах красных линий квартала В-1 с установкой земельных участков всех проектируемых жилых и общественных объектов, в соответствии с действующими градостроительными регламентами города Нижневартовска.

«План межевания территории» разработан с учётом сохранения отведённых земельных участков квартала В-1.1 и ГПП-5 и с учётом обеспечения проектируемых объектов необходимыми элементами благоустройства.

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

В экспликации формируемых земельных участков проекта межевания территории указаны:

- номер земельного участка;

- номера точек поворота границ земельного участка;

- вид территориальной зоны по Градостроительным регламентам города Нижневартовска;

- назначение земельного участка.

Показатели развития формируемых земельных участков и территорий квартала В-1 приведены в таблице 5.

**Таблица 5**

| Обозначение  квартала, участка | Виды использования территории | Территория, га | Население, чел. | Жилой фонд  недвижимости | | Обществ. недвижимости, тыс. м² | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Площадь, тыс. м² | Квартир, ед. | всего | в т.ч. коммер-ческой |
| **В1** | **Общественно-жилой квартал** | **12,27** | **4737** | **96,09** | **1817** | **33,26** | **30,56** |
| В-1.1  (Уч.№1) | Территория общественно-жилой застройки (существующая) | 1,40 | 1050 | 21,02 | 405 | 0,26 | 0,26 |
|  | *Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями (9 этажей с поме- щениями общественного назначения на первом этаже)* |  |  | *10,03* | *190* | *0,26* | *0,26* |
|  | *Многоквартирный жилой дом (7 этажей)* |  |  | *5,93* | *116* | *-* | *-* |
|  | *Многоквартирный жилой дом (6 этажей)* |  |  | *5,06* | *99* | *-* | *-* |
| В-1.2 | Территория общественно-жилой застройки (проектируемая), всего | 2,67 | 2292 | 47,77 | 896 | 4,58 | 1,88 |
|  | В том числе: |  |  |  |  |  |  |
| *Уч.№2, №3* | *Многоквартирный жилой дом ГП-5 с нежилыми помещениями (18-22 этажа с I-м этажом общественного назначения)* | *0,92* | *1146* | *23,89* | *448* | *0,94* | *0,94* |
| *Уч.№4, №5* | *Многоквартирный жилой дом ГП-6 с нежилыми помещениями (12-18 этажей с I-м этажом общественного назначения)* | *0,76* | *1146* | 23,89 | 448 | *0,94* | *0,94* |
| *Уч. №9* | *Детский сад ГП-10 на 280 мест (3 этажа)* | *0,99* | *-* | *-* | *-* | *2,70* | *-* |
| В-1.3 | Территория жилой застройки (проектируемая), всего | 2,70 | 1395 | 27,30 | 516 | - | - |
| *Уч. №6* | *Многоквартирный жилой дом ГП-7 (8 этажей)* | *0,95* | *465* | 9,10 | 172 | - | - |
| *Уч. №7* | *Многоквартирный жилой дом ГП- 8(8 этажей)* | *0,81* | *465* | 9,10 | 172 | - | - |
| *Уч. №8* | *Многоквартирный жилой дом ГП- 9(8 этажей)* | *0,92* | *465* | 9,10 | 172 | - | - |
| *Уч. №17* | *Трансформаторная подстанция 10/0,4кВА (ГП-15)* | *0,01* | *-* | *-* | *-* | *-* | *-* |
| *Уч. №18* | *Трансформаторная подстанция 10/0,4кВА (ГП-16)* | *0,01* | *-* | *-* | *-* | *-* | *-* |
| В-1.4 | Территория общественной застройки (проектируемая), всего | 2,90 | - | - | - | 29,00 | 29,00 |
|  | В том числе: |  |  |  |  |  |  |
| *Уч. №10* | *Гараж-стоянка ГП-11 на 300 машино-мест (4 этажа)* | *0,57* | *-* | *-* | *-* | *9,00* | *9,00* |
| *Уч. №11* | *Гараж-стоянка ГП-12 на 300 машино-мест (4 этажа)* | *0,53* | *-* | *-* | *-* | *9,00* | *9,00* |
| *Уч. №12* | *Гараж-стоянка ГП-13 на 300 машино-мест (4 этажа с первым этажом общественного назначения)* | *0,52* | *-* | *-* | *-* | *9,00* | *9,00* |
| *Уч. №13* | *Торговый центр ГП-14 общей площадью 2000м²* | *0,39* |  |  |  | *2,00* | *2,00* |
| *Уч. №19* | *Трансформаторная подстанция 10/0,4кВА (ГП-17)* | *0,02* | *-* | *-* | *-* | *-* | *-* |
| *Уч. №20* | *Трансформаторная подстанция 10/0,4кВА (ГП-18)* | *0,01* | *-* | *-* | *-* | *-* | *-* |
| *Уч. №21* | *Понизительная подстанция 35/10 кВ "Городская - 5" ГПП-5 (существующая)* | *0,57* |  |  |  |  |  |
| *Уч. №15* | *Территория объектов мест отдыха общего пользования - рекреационная зона №1* | *0,18* | *-* | *-* | *-* | *-* | *-* |
| *Уч. №16* | *Территория объектов мест отдыха общего пользования - рекреационная зона №2* | *0,11* | *-* | *-* | *-* | *-* | *-* |
|  | Территории объектов городского транспорта, всего | 2,60 | - | - | - |  |  |
|  | В том числе: |  |  |  |  |  |  |
| *Уч. №14* | *Объекты улично-дорожной сети (внутриквартальные проезды с тротуарами, полосами озеленения, опорами освещения, рекламными конструкциями и т.п.)* | *2,60* | *-* | *-* | *-* |  |  |

# 6 Графические приложения

## 6.1 Схема архитектурно-планировочной организации территории М1:1000 (лист ПП-3)

## 6.2 Разбивочный чертеж Красных линий М 1:2000 (чертеж ПП-4)

## 6.3 Схема организации улично-дорожной сети М 1:2000 (чертеж ПП-5)

## 6.4 Сводный план инженерных сетей М 1:1000 (лист ПП-6)

## 6.5 План межевания территории М 1:2000 (лист ПП-10)