



**Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
город Нижневартовск**

НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА
«КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ И
МАСТЕР-ПЛАН ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА. КОНЦЕПЦИЯ
НИЖНЕВАРТОВСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ»

КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
КОНЦЕПЦИИ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ.
ОТЧЕТ О НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЕ

Общество с ограниченной ответственностью
«Институт Территориального Планирования «Град»
(ООО «ИТП «Град»)

УДК 332

Рег. № НИОКТР _____

Рег. № ИКРБС _____

СОГЛАСОВАНО

Генеральный директор ООО «ИТП «Град»

_____/И.С. Бальцер/

____.____.2019

УТВЕРЖДАЮ

Глава города Нижневартовска

_____/В.В. Тихонов/

____.____.2019

ОТЧЕТ
О НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЕ

Концепция пространственного развития и мастер-план общественных пространств
города Нижневартовска. Концепция Нижневартовской агломерации

по теме:
КОНЦЕПЦИЯ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА
(заключительный)

Книга 3

№ НИР 1767-18

Руководитель НИР,
руководитель
департамента
управления проектами

И.Н. Дузенко

Омск 2019

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Руководитель НИР, руководитель департамента управления проектами	25.03.2019	И.Н. Дузенко
Руководитель авторского коллектива, руководитель ООО «ИТП «Град»	25.03.2019	А.Н. Береговских
Заместитель руководителя авторского коллектива, начальник отдела стратегического планирования	25.03.2019	Р.А. Шлендер (1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 3.8, 4.6)
Главный архитектор проекта, ведущий архитектор департамента архитектуры и градостроительства	25.03.2019	И.П. Сергиенко (3.1)
Ответственный специалист в области градостроительного проектирования, ведущий архитектор департамента архитектуры и градостроительства	25.03.2019	Е.В. Бурлакова (3.1, 3.2, 3.3, 3.8, 3.11, 4.1, 4.4)
Главный инженер проекта, руководитель группы инженерного обеспечения 1 департамента инфраструктуры	25.03.2019	Д.А. Мацаков (3.10, 4.2, 4.5)
Ответственный специалист в области транспортного обеспечения территории, ведущий инженер отдела транспортного обеспечения департамента архитектуры и градостроительства	25.03.2019	Д.А. Омелянчук (3.9, 4.3, 4.5)
Ответственный специалист в области инвестиционного проектирования, старший экономист отдела стратегического планирования	25.03.2019	Д.А. Омелянчук (3.4, 3.12, 4.7)
Ответственный специалист в области экономического планирования, старший экономист отдела стратегического планирования	25.03.2019	А.А. Лавринович (4.7)
Ответственный специалист в области планирования социальной инфраструктуры, начальник отдела социального планирования	25.03.2019	И.А. Ахметгареева (3.5, 3.6, 4.1, 4.5)
Ответственный специалист в области градостроительной экологии, ведущий эколог 2 категории отдела градостроительных исследований и методического обеспечения	25.03.2019	Е.Ю. Мецелер (3.7, 4.1)

РЕФЕРАТ

Отчет 194 с., 2 кн., 82 рис., 13 табл.

ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РАЗВИТИЕ, ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ, ДЕМОГРАФИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ, ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ГОРОДА, ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ, ТИПОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ, РАЗМЕЩЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ, РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАЗВИТИЕ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Объект исследования – пространственное развитие города Нижневартовска.

Цель научных исследований – определение возможных и необходимых изменений градостроительной политики муниципального образования через оценку потенциала пространственного развития города Нижневартовска.

Теоретико-методологическая основа – системный подход, совокупность общенаучных и частнонаучных методов исследования.

Основной результат исследования – Концепция пространственного развития города Нижневартовска.

Концепция пространственного развития города Нижневартовска содержит обоснование актуальности разработки и нормативно-правового обеспечения Концепции, демографический прогноз, анализ текущей градостроительной ситуации, основные положения, включающие сценарии развития планировочной структуры города и определение ключевых направлений развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, предложения по развитию альтернативных типологий жилой и общественно-деловой застройки городских территорий, анализ сведений о создаваемых объектах местного значения городского округа и объектах регионального значения на предмет актуальности и экономической целесообразности, прогноз локального рынка жилой недвижимости на среднесрочный период, экономическое развитие и прогноз размещения инвестиционных объектов.

Концепция пространственного развития города Нижневартовска содержит общие выводы о:

- современном состоянии и приоритетных направлениях пространственного развития по конкретным направлениям с указанием целевых показателей и временных ориентиров их достижения по выбранным направлениям развития;
- проблематике текущего функционального зонирования города, в том числе территориях конфликтов функционального использования и территориях с высоким потенциалом для развития в многофункциональном формате;

- неэффективно используемых объектах собственности (включая земельные участки) с указанием предложений по их перепрофилированию, а также механизмах по изъятию неэффективно используемого имущества в муниципальную собственность с целью вовлечение такого имущества в хозяйственный оборот;
- направлениях формирования эффективной городской системы озеленения, способной выполнять функции градоэкологического каркаса;
- развитии планировочной структуры города и определении ключевых направлений развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур;
- перспективах оптимального встраивания существующих проектов в сфере недвижимости в пространственно-планировочную структуру города и формировании предложений по их корректировке;
- направлениях инвестиционного развития, оценки целесообразности предложений по размещению инвестиционных площадок, учтенных в документах территориального планирования;
- развитию альтернативных типологий жилой и общественно-деловой застройки городских территорий, описании принципов градостроительной политики по отношению к каждой из этих территорий на основе принципов базового сценария градостроительного развития;
- актуальности и экономической целесообразности создания запланированных объектов местного значения городского округа, объектов регионального значения и подготовки предложений по внесению изменений в государственные и муниципальные программы, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса в части;
- развитию локального рынка жилой недвижимости и потенциальной экономической эффективности решений генерального плана города Нижневартовска;
- необходимости внесения изменений в генеральный план и стратегию социально-экономического развития города Нижневартовска.

Концепция пространственного развития города Нижневартовска подготовлена с учетом результатов исследования предпочтений жителей, бизнес сообщества, органов местного самоуправления относительно сложившейся градостроительной ситуации.

Решения Концепции пространственного развития города Нижневартовска апробируются при подготовке проектов внесения изменений в стратегию социально-экономического развития, местные нормативы градостроительного проектирования,

генеральный план и правила землепользования и застройки города Нижневартовска, а также при подготовке документации по планировке территории жилой и общественно-деловой застройки.

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	8
ВВЕДЕНИЕ	11
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА О НИР	13
1 ОБОСНОВАНИЕ АКТУАЛЬНОСТИ РАЗРАБОТКИ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВОГО	
ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОНЦЕПЦИИ	13
1.1 Цели и задачи разработки	13
1.2 Адаптация методологии исследования к параметрам прогнозирования и моделирования	
РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ, ИСХОДЯ ИЗ ОСОБЕННОСТЕЙ ГОРОДА И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ.....	15
1.3 Анализ, определение роли и места Концепции в системе документов долгосрочного	
ПЛАНИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА.....	15
1.4 Определение уровня реализации действующих документов стратегического и	
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ	18
2 ДЕМОГРАФИЧЕСКИЙ ПРОГНОЗ.....	25
3 АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ СИТУАЦИИ.....	30
3.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ	30
3.2 Анализ территории по морфотипам застройки	35
3.3 Проблематика текущего функционального зонирования города, в том числе выделение	
ТЕРРИТОРИЙ КОНФЛИКТОВ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ТЕРРИТОРИЙ С ВЫСОКИМ ПОТЕНЦИАЛОМ ДЛЯ РАЗВИТИЯ	
В МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОМ ФОРМАТЕ	42
3.4 Экономика города.....	49
3.5 Социальные функции города.....	51
3.6 Состояние жилищной сферы	57
3.7 Городская экология	61
3.8 Использование промышленных территорий: эффективность использования и уровень	
ВИЗУАЛЬНОГО ВОСПРИЯТИЯ	69
3.9 Функционирование транспортной инфраструктуры города.....	76
3.10 Состояние инженерной инфраструктуры.....	84
3.11 Оценка существующих проектов в сфере недвижимости, определение перспектив их	
ОПТИМАЛЬНОГО ВСТРАИВАНИЯ В КОНЦЕПЦИЮ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА И ФОРМИРОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ	
ПО ИХ КОРРЕКТИРОВКЕ	92
3.12 Оценка принятых решений документов территориального планирования в части развития	
ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	100
4 ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ КОНЦЕПЦИИ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА	
НИЖНЕВАРТОВСКА	108
4.1 Сценарии развития планировочной структуры города и определение ключевых направлений	
РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ СЦЕНАРИЕВ.....	108
4.1.1 Сценарий 1 «Полифункциональный»	109
4.1.2 Сценарий 2 «Периферийный»	113
4.1.3 Сценарий 3 «Периметральный».....	117
4.1.4 Сравнение принципиальных направлений сценариев пространственного развития	
городского округа.....	120
4.2 РАЗВИТИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	122
4.3 РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.....	127
4.4 ГРАДОЭКОЛОГИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ	141
4.5 Предложения по развитию альтернативных типологий жилой и общественно-деловой	
ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ	148
4.6 Анализ сведений о создаваемых объектах местного и регионального значения на предмет	
АКТУАЛЬНОСТИ И ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ	150
4.7 Прогноз локального рынка жилой недвижимости на среднесрочный период	155
4.8 Экономическое развитие и прогноз размещения инвестиционных объектов.....	160
5 ЗАКЛЮЧЕНИЕ	194

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем отчете о научно-исследовательской работе применяют следующие термины с соответствующими определениями:

Агломерация - компактная и относительно развитая совокупность дополняющих друг друга городских округов, городских и сельских поселений, группирующихся вокруг города-ядра (г. Нижневартовска) и объединенных многообразными и интенсивными хозяйственными, социально-трудовыми и культурно-бытовыми связями

Градоэкологический каркас города – это система, которая складывается с учетом оптимальных природоохранных и функционально-планировочных решений с целью создания наиболее благоприятных градоэкологических условий для жизни в городе и его гармоничного развития

Демографический прогноз – это научно обоснованное предвидение основных параметров движения населения и будущей демографической ситуации: численности, возрастно-половой и семейной структуры, рождаемости, смертности, миграции

Инженерная инфраструктура – комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сетей федерального, регионального и местного значения, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к внутренним инженерным системам объектов капитального строительства

Концепция – генеральный замысел, определяющий стратегию действий при осуществлении планов, проектов, программ, направленных на управление развитием территории

Пространственное развитие – качественное изменение территорий путем развития планировочного каркаса, то есть укрепление сложившихся и формирование новых транспортных связей, развитие крупных инфраструктурных объектов, зон интенсивного градостроительного освоения

Планировочный каркас – система планировочных центров и осей, представляющих собой структурообразующую основу пространственной организации территории (точечных и линейных компонентов ее картографического представления)

Социальная инфраструктура – комплекс объектов, оказывающих услуги населению, подразделяющиеся на виды в зависимости от функционального назначения

(организации образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры и искусства и т.д.), частоты пользования (повседневного, периодического, эпизодического), значения (федерального, регионального, местного, иного.)

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Транспортная инфраструктура – комплекс объектов и сооружений, обеспечивающих потребности физических лиц, юридических лиц и государства в пассажирских и грузовых транспортных перевозках

Транспортно-пересадочный узел - комплекс объектов недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок либо несколько земельных участков с расположенными на них, над или под ними объектами транспортной инфраструктуры, а также другими объектами, предназначенными для обеспечения безопасного и комфортного обслуживания пассажиров в местах их пересадок с одного вида транспорта на другой.

Субъекты - это участники хозяйственных отношений, которые непосредственно осуществляют хозяйственную деятельность или управляют ею (регулируют ее), имеющие необходимое для такой деятельности имущество, обладающие правоспособностью и зарегистрированные в установленном законом порядке

Функциональное зонирование города – это разделение городской территории на части различного назначения (использования), исходя из основных сфер человеческой деятельности (труд, быт, отдых)

Функциональное использование территории – фактическое осуществление на территории тех или иных видов деятельности, выраженное в терминах функционального назначения территории

Экономический каркас – система, образуемая зонами, благоприятными для экономической деятельности в рамках приоритетных направлений развития экономики муниципального образования, точками роста, соответствующими приоритетным направлениям развития экономики

Иные термины и определения используются в значениях, установленных законодательством и нормативными техническими документами.

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ И ОБОЗНАЧЕНИЙ

В настоящем отчете о научно-исследовательской работе применяют следующие обозначения и сокращения:

Агломерация – Нижневартовская агломерация

Концепция пространственного развития, Концепция – Концепция пространственного развития города Нижневартовска

Научно-исследовательская работа, НИР – научно-исследовательская работа «Концепция пространственного развития и мастер-план общественных пространств города Нижневартовска. Концепция Нижневартовской агломерации»

Прогноз размещения инвестиционных объектов – Прогноз размещения инвестиционных объектов, относящихся к приоритетным направлениям экономической деятельности города Нижневартовска

ТПУ - транспортно-пересадочный узел

ВВЕДЕНИЕ

Концепция пространственного развития города Нижневартовска выполнена в рамках научно-исследовательской работы «Концепция пространственного развития и мастер-план общественных пространств города Нижневартовска. Концепция Нижневартовской агломерации» в соответствии с муниципальным контрактом от 07.12.2018 № 383-2018.

Концепция пространственного развития города Нижневартовска подготовлена для оценки потенциала пространственного развития территории города Нижневартовска (далее также – городской округ, муниципальное образование) с целью создания системы управления градостроительным развитием территории города Нижневартовска.

Концепция пространственного развития города Нижневартовска основывается на решениях следующих документов стратегического планирования:

Стратегии социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа - Югры до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 22.03.2013 № 101-рп (далее также – Стратегия СЭР Ханты-Мансийского автономного округа - Югры до 2030 года);

Стратегии социально-экономического развития города Нижневартовска до 2030 года, утвержденной решением Думы города Нижневартовска от 25.05.2018 № 349 (далее также – Стратегия СЭР города Нижневартовска до 2030 года);

Схемы территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, утвержденной постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (далее также – СТП Ханты-Мансийского автономного округа - Югры);

Государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Современная транспортная система», утвержденной постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 05.10.2018 № 354-п (далее также – государственная программа «Современная транспортная система»);

Государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Развитие образования», утвержденной постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 05.10.2018 № 338-п (далее также – государственная программа «Развитие образования»);

Государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Современное здравоохранение», утвержденной постановлением Правительства

Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 05.10.2018 № 337-п (далее также – государственная программа «Современное здравоохранение»).

Решения Концепции пространственного развития города Нижневартовска подготовлены с учетом миссии города Нижневартовска (далее также – г. Нижневартовск, город) стать лучшим местом для постоянного проживания людей и развиваться как гармоничный город с безопасным и благоприятным окружением.

Концепция пространственного развития города Нижневартовска разработана в целях обоснования потенциала развития городских общественных пространств и подготовки концептуальных предложений по внесению изменений в генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города Нижневартовска от 23.05.2006 № 31 (далее также – Генеральный план города Нижневартовска, действующий генеральный план), учитывающих исторически сложившиеся сильные стороны, преимущества и ограничения использования территории города, основные драйверы развития. Обоснование потенциала развития городских общественных пространств будет апробировано при разработке Мастер-плана города Нижневартовска.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА О НИР

1 Обоснование актуальности разработки и нормативно-правового обеспечения Концепции

1.1 Цели и задачи разработки

Концепция пространственного развития города Нижневартовска ставит своей целью определение приоритетных направлений и целевых ориентиров пространственного развития города Нижневартовска с учетом усиливающихся агломерационных процессов, а также формирование на основе материалов Концепции базового информационного ресурса для разработки и последующего мониторинга решений задач стратегического планирования и оперативного управления городом.

Для достижения поставленных целей сформулированы основные задачи Концепции:

- анализ современного состояния и определение приоритетов пространственного развития по конкретным направлениям (жилищное развитие, образование, комфортная среда, культура, физическая культура и спорт, рекреация, развитие малого и среднего бизнеса, транспортная инфраструктура, инженерная инфраструктура и т.д.), целевых показателей и временных ориентиров их достижения по выбранным направлениям развития;

- выявление проблематики текущего функционального зонирования города Нижневартовска, в том числе выделение территорий конфликтов функционального использования и территорий с высоким потенциалом для развития в многофункциональном формате;

- выявление неэффективно используемых объектов собственности (включая земельные участки) и формирование предложений по их перепрофилированию, а также выработка механизмов по изъятию неэффективно используемого имущества в муниципальную собственность с целью вовлечения такого имущества в хозяйственный оборот;

- определение направлений формирования эффективной городской системы озеленения, способной выполнять функции градоэкологического каркаса, а также функции рекреации, регулирования микроклимата, декоративно-планировочные и ландшафтообразующие функции;

- формирование сценариев развития планировочной структуры города Нижневартовска и определение ключевых направлений развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур при реализации сценариев, определение пилотных территорий для преобразования и нового освоения с целью достижения ключевых показателей развития, исходя из принципа создания целостной системы общественных пространств города Нижневартовска;
- определение перспектив оптимального встраивания существующих проектов в сфере недвижимости в пространственно-планировочную структуру города Нижневартовска и формирование предложений по их корректировке;
- формирование актуального перечня инвестиционных площадок и сроков их освоения на основе прогноза размещения инвестиционных площадок и оценки целесообразности предложений по размещению инвестиционных площадок, учтенных в документах территориального планирования;
- подготовка предложений по развитию альтернативных типологий жилой и общественно-деловой застройки городских территорий, описание принципов градостроительной политики по отношению к каждой из этих территорий на основе принципов базового сценария градостроительного развития;
- анализ сведений о создаваемых объектах местного значения городского округа и объектах регионального значения на предмет актуальности и экономической целесообразности, и подготовка предложений по внесению изменений в государственные и муниципальные программы, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса;
- прогноз локального рынка жилой недвижимости и оценка потенциальной экономической эффективности решений Генерального плана города Нижневартовска, в целях формирования оптимального варианта функционального зонирования территории и обоснования варианта размещения объектов местного значения городского округа и объектов регионального значения;
- подготовка предложений по внесению изменений в Генеральный план города Нижневартовска;
- подготовка предложений по внесению изменений в Стратегию СЭР города Нижневартовска до 2030 года.

1.2 Адаптация методологии исследования к параметрам прогнозирования и моделирования развития городской среды, исходя из особенностей города и социально-экономической ситуации

Теоретико-методологическую основу исследования составляет системный подход, совокупность общенаучных и частнонаучных методов исследования.

Адаптация методологии исследования к параметрам прогнозирования и моделирования развития городской среды, исходя из особенностей города Нижневартовска и социально-экономической ситуации, выполнена на основе эмпирических данных, полученных в результате выполнения научно-исследовательских и градостроительных проектов на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

В ходе научно-исследовательской работы применялись следующие методы исследования:

- общественные обсуждения;
- социологические опросы;
- исследование транспортной ситуации;
- анализ и моделирование градостроительного развития;
- прогнозирование (демографической ситуации, градостроительного развития, локального рынка жилой недвижимости на среднесрочный период, размещения инвестиционных объектов);
- метод сценариев (в части развития планировочной структуры города Нижневартовска);
- типологизация жилой и общественно-деловой застройки городской территории.

1.3 Анализ, определение роли и места Концепции в системе документов долгосрочного планирования развития города Нижневартовска

Современная система долгосрочного планирования развития муниципальных образований сформирована Федеральным законом от 28.06.2014 № 172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации», Бюджетным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В систему долгосрочного планирования входят:

- стратегия социально-экономического развития муниципального образования и план мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования;
- прогноз социально-экономического развития муниципального образования на долгосрочный период;
- бюджетный прогноз муниципального образования на долгосрочный период;
- документ территориального планирования муниципального образования.

Из представленных документов только подготовка и утверждение документа территориального планирования муниципального образования в соответствии с требованиями федерального законодательства являются обязательными. Иные документы долгосрочного планирования разрабатываются и утверждаются по решению органов местного самоуправления. Так, Уставом города Нижневартовска к исключительной компетенции Думы города отнесено утверждение стратегии социально-экономического развития города Нижневартовска.

Федеральное законодательство не предусматривает обязательность рассмотрения в составе стратегии социально-экономического развития и документов территориального планирования муниципального образования вопросов пространственного развития.

Утверждение требований к составу и содержанию стратегии социально-экономического развития муниципального образования на федеральном уровне не предусмотрено. Последовательность, порядок разработки стратегии социально-экономического развития муниципального образования и ее содержание определяются органами местного самоуправления, определенными в соответствии с муниципальными нормативными правовыми актами (в городе Нижневартовске сейчас не определены).

В структуре действующей Стратегии СЭР города Нижневартовска до 2030 года отсутствует раздел, содержащий основные направления пространственного развития города Нижневартовска.

Согласно Федеральному закону от 20.03.2011 № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования» из состава положения о территориальном планировании Генерального плана города Нижневартовска были исключены цели и задачи территориального планирования.

За последние годы проработка направлений пространственного развития регионов, муниципалитетов и страны в целом стала вопросом федерального уровня.

В Послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 01.03.2018 «Послание Президента Федеральному Собранию» предложено развернуть масштабную программу пространственного развития России, включая развитие городов и других населенных пунктов. Распоряжением Правительства Российской Федерации от 13.02.2019 № 207-р утверждена Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, призванная обеспечить скоординированность действий федеральных органов исполнительной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, субъектов естественных монополий по реализации приоритетов пространственного развития Российской Федерации.

Приоритеты пространственного развития Российской Федерации для их полноценной реализации должны быть учтены и детализированы в документах регионального и муниципального уровней.

Вышеизложенное обосновывает необходимость определения направлений пространственного развития города Нижневартовска в составе Концепции пространственного развития как самостоятельного научного исследования.

Разработанная Концепция пространственного развития в дальнейшем может быть использована при:

- подготовке проекта внесения изменений в Стратегию социально-экономического развития города Нижневартовска до 2030 года в части раздела, содержащего основные направления пространственного развития города Нижневартовска;
- подготовке проекта внесения изменений в Местные нормативы градостроительного проектирования города Нижневартовска, утвержденные решением Думы города Нижневартовска от 01.08.2016 № 1053, в части обоснования перечней видов нормируемых объектов местного значения городского округа;
- подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план города Нижневартовска, в части обоснования выбранного варианта размещения объектов местного значения городского округа;
- подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные решением Думы

города Нижневартовска от 26.10.2018 № 395, в части обоснования решений по территориальному зонированию, определению территорий комплексного и устойчивого развития;

– подготовке документации по планировке территории в части обоснования вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории жилых или общественно-деловых зон.

1.4 Определение уровня реализации действующих документов стратегического и территориального планирования

Стратегия социально-экономического развития города Нижневартовска до 2030 года, утвержденная решением Думы города Нижневартовска от 25.05.2018 № 349, согласно которой стратегическая цель развития города Нижневартовска заключается в повышении качества жизни населения города в результате создания конкурентоспособной и устойчиво функционирующей социально-экономической среды.

Определение уровня реализации Стратегии СЭР города Нижневартовска до 2030 года в настоящий момент не представляется возможным по причине короткого периода фактической реализации (менее 1 года). В тоже время в разделе 4 Концепции пространственного развития города Нижневартовска (Книга 4) даны предложения по внесению изменений в Стратегию СЭР города Нижневартовска до 2030 года.

В Генеральный план города Нижневартовска дважды вносились изменения. Первый раз изменения в действующий генеральный план внесены решением Думы города Нижневартовска от 18.11.2011 № 123 «О внесении изменений в генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города от 23.05.2006 № 31». Во второй раз изменения внесены решением Думы города Нижневартовска от 21.12.2015 № 953 «О внесении изменений в генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города от 23.05.2006 № 31 (с изменениями)». С момента последнего внесения изменений в документ территориального планирования прошло 3 года, в связи с чем, в Концепции выполнен анализ уровня реализации Генерального плана города Нижневартовска в области жилищного строительства, социальной и транспортной инфраструктур.

Уровень реализации решений действующего генерального плана в области жилищного строительства определен на основе оценки динамики показателей средней жилищной обеспеченности, темпов жилищного строительства и выбытия непригодного для проживания жилищного фонда.

Сложившиеся темпы жилищного строительства за период 2016-2018 гг. на 31% ниже среднегодового уровня, предусмотренного действующим генеральным планом, вследствие чего прирост показателя средней жилищной обеспеченности существенно отстает от заданной планки. Фактические темпы выбытия непригодного для проживания жилищного фонда практически в 2 раза выше средних значений, предусмотренных действующим генеральным планом.

Динамика показателей состояния жилищной сферы представлена ниже (Таблица 1).

Таблица 1 – Динамика показателей состояния жилищной сферы

Наименование показателя, единица измерения	Решение действующего генерального плана			Отчетные данные				Уровень реализации решений действующего генерального плана
	2015 год	2035 год	Ориентировочный средний ежегодный темп	2016 год	2017 год	2018 год	Фактический средний ежегодный темп	
Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя, кв. м	18,8	26,0	+0,4	18,9	19,1	19,4	+0,2	8%
Объем ввода жилищного фонда, тыс. кв. м	177,3	3420,0	+171,0	128,3	124,8	100,3	+117,8	10%
Объем сносимого жилищного фонда, тыс. кв. м	19,7	176,3	-8,8	20,4	16,6	11,4	-16,1	27%

В действующем генеральном плане в области образования, культуры, физической культуры и массового спорта предложена реконструкция и строительство ряда объектов местного значения городского округа, реализация части из которых была предусмотрена в период до 2020 года.

В области образования с 2016 по 2018 год было реализовано 39% мероприятий в отношении детских садов, предусмотренных действующим генеральным планом в период первых пяти лет с 2016 по 2020 год. В отношении общеобразовательных школ действующим генеральным планом до 2020 года прогнозировалось строительство 8 объектов суммарной мощностью 6,4 тыс. мест. С момента утверждения Генерального плана города Нижневартовска ни одно мероприятие реализовано не было. Ближайший ввод объектов данного вида запланирован на период 2019 - 2020 гг.

В области культуры в период до 2020 года предлагался ввод 2-х учреждений клубного типа суммарной мощностью 1800 мест, после 2020 года – 7 учреждений суммарной мощностью 2840 мест. Строительство многофункционального спортивного комплекса в границах квартала 27 Восточного планировочного района г. Нижневартовска позволит полностью удовлетворить потребность населения в объектах культурно-досугового типа.

Кроме того, в период до 2020 года в действующем генеральном плане планировался ввод 2-х библиотечных организаций, после 2020 года – 7 объектов данного вида. В связи с изменениями нормативной потребности в объектах, транслируемые изначально Социальными нормативами и нормами, утратившими силу с 22.12.2017 в связи с изданием Распоряжения Правительства Российской Федерации от 22.12.2017 № 2905-р «О признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», а затем Методическими рекомендациями субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления по развитию сети организаций культуры и обеспеченности населения услугами организаций культуры, утвержденными распоряжением Министерства культуры Российской Федерации от 02.08.2017 № Р-965, строительство библиотек в таком количестве потеряло актуальность.

В области музейного дела действующий генеральный план в период до 2020 года предлагал к размещению 2 музея (территории г. Нижневартовска - общественный центр «Западный Эмтор», квартал 34). Мероприятия реализованы не были, но было определено место для размещения краеведческого музея, строительство которого предполагается в ближайшие годы за счет внебюджетных источников.

В соответствии с решениями Генерального плана города Нижневартовска, принятыми с учетом действующих на момент разработки целевых программ, в период до 2020 года также предлагалось размещение нескольких объектов в области физической культуры и массового спорта. Из всех запланированных объектов был построен только спортивный комплекс мощностью 276 кв. м площади пола (год ввода в эксплуатацию – 2018 год). Остальные объекты реализованы не были, но на протяжении последних трех лет в эксплуатацию было введено большое количество плоскостных сооружений суммарной площадью порядка 2,8 тыс. кв. м., а также лыжная база.

В соответствии с СТП Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в действующем генеральном плане были предусмотрены для размещения на территории г. Нижневартовска в период после 2020 года объекты регионального значения в области здравоохранения и социального обслуживания, образования, физической культуры и спорта.

В области образования была предусмотрена реконструкция БУ СПО Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Нижневартовский медицинский колледж», а также строительство специального (коррекционного) образовательного учреждения, организации дополнительного профессионального образования и университетского комплекса (студенческого городка).

В области здравоохранения и социального обслуживания предлагалось строительство двух детских поликлиник, двух диспансеров (онкологический и кожно-венерологический), станции скорой медицинской помощи, хосписа, оздоровительного центра круглогодичного действия (взрослый и детский).

В области физической культуры и спорта планировалось строительство Керлинг-центра и Ледового дворца спорта с детской и юношеской спортивной школой.

С учетом изменений внесенных в приложение к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 26.12.2014 N 506-п «Об утверждении Схемы территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 21.12.2018 № 493-п, практически все вышеперечисленные мероприятия в части объектов регионального значения потеряли актуальность, за исключением реконструкции БУ СПО Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Нижневартовский медицинский колледж» и строительства специального (коррекционного) образовательного учреждения. В соответствии с государственной

программой Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Развитие образования», утвержденной постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 05.10.2018 № 338-п, реализация мероприятий по данным объектам запланирована: в период с 2022 по 2024 годы - БУ СПО Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Нижневартовский медицинский колледж»; в период с 2026 по 2028 годы – Специальное (коррекционное) образовательное учреждение 3, 4 вида (Школа - детский сад - интернат для слепых и слабовидящих детей) в г. Нижневартовске. Кроме того, в СТП Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (в редакции от 21.12.2018), вошло размещение в период 2018-2019 гг. на территории г. Нижневартовска объекта регионального значения в области физической культуры и спорта универсальной спортивной арены на 5000 мест в 27 квартале (реализация за счет внебюджетных источников).

В действующем генеральном плане предложены реконструкция и строительство ряда объектов транспортной инфраструктуры местного значения городского округа, часть из которых планировалась к реализации до 2020 года.

Перечень запланированных мероприятий по развитию объектов транспортной инфраструктуры местного значения городского округа приведен ниже (Таблица 2).

Таблица 2 – Перечень запланированных мероприятий по развитию объектов транспортной инфраструктуры местного значения городского округа

№ п/п	Наименование объекта	Мощность, единица измерения	Количество объектов	Срок реализации	Состояние на 2019 год	Процент выполнения мероприятий в период 2015-2019 годов
1	Транспортная развязка в 2-х уровнях на пересечении автомобильной дороги общего пользования межмуниципального значения г. Нижневартовск - г. Радужный и автомобильной дороги общего пользования местного значения Восточный объезд г. Нижневартовска	2,6 км	-	До 2020 года	Не реализовано	0%
2	Съезды транспортной развязки в 2-х уровнях на пересечении автодорог Нижневартовск - Излучинск и Восточного объезда г. Нижневартовска общего пользования	3,2 км	-	До 2020 года	Частично реализовано	49%

№ п/п	Наименование объекта	Мощность, единица измерения	Количество объектов	Срок реализации	Состояние на 2019 год	Процент выполнения мероприятий в период 2015-2019 годов
	межмуниципального значения, II категории					
3	Съезды транспортной развязки в 2-х уровнях на примыкании ул. Индустриальной к автомобильной дороге общего пользования межмуниципального значения г. Нижневартовск - г. Радужный, общего пользования местного значения, II категории	1,3 км	-	До 2020 года	Не реализовано	0%
4	Автомобильная дорога общего пользования местного значения, соответствующая классу «обычная автомобильная дорога», обеспечивающая подъезд к СОНТ «Строитель-86»	0,6 км	-	До 2020 года	Не реализовано	0%
5	Улично-дорожная сеть	294 км	-	До 2035 года	Частично реализовано	61%
6	Автодорожный мост на р. Рязанский Еган	1 объект	-	До 2035 года	Не реализовано	0%
7	Автозаправочная станция	8 топливо- раздаточных колонок	1	До 2035 года	Не реализовано	0%
8	Автозаправочная станция	6 топливо- раздаточных колонок	2	До 2035 года	Не реализовано	0%
9	Автозаправочная станция	4 топливо- раздаточные колонки	12	До 2035 года	Частично реализовано	33%
10	Автозаправочная станция	2 топливо- раздаточные колонки	2	До 2035 года	Не реализовано	0%
11	Станция технического обслуживания	10 постов	2	До 2035 года	Частично реализовано	50%
12	Станция технического обслуживания	8 постов	17	До 2035 года	Частично реализовано	35%
13	Станция технического обслуживания	4 поста	3	До 2035 года	Частично реализовано	67%

№ п/п	Наименование объекта	Мощность, единица измерения	Количество объектов	Срок реализации	Состояние на 2019 год	Процент выполнения мероприятий в период 2015-2019 годов
14	Станция технического обслуживания	5 постов	3	До 2035 года	Частично реализовано	33%
15	Пункт питания	-	2	До 2035 года	Не реализовано	0%
16	Стоянка транспортных средств	670 машино-мест	1	До 2035 года	Не реализовано	0%
17	Стоянка транспортных средств	440 машино-мест	1	До 2035 года	Не реализовано	0%
18	Остановка автобуса	82 объекта	-	До 2035 года	Частично реализовано	7%

В настоящее время в городе Нижневартовске развитие транспортной инфраструктуры не успевает за темпами жилищного строительства и ростом автомобилизации. Но стоит отметить, что ведутся активные работы по приведению существующих объектов транспортной инфраструктуры к нормативным требованиям в соответствии с Паспортом приоритетного проекта «Безопасные и качественные дороги», утвержденным президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 21.11.2016 № 10).

2 Демографический прогноз

Город Нижневартовск относится к крупным городам. Численность населения на начало 2018 года составляла 275,4 тыс. человек. Демографический тренд за последние 10 лет имеет положительное направление. Ежегодный прирост численности населения города в среднем составляет 3,3 тыс. человек или 1,3%.

Особенностью демографического развития территории являются ее высокие показатели рождаемости. Пик рождаемости приходился на 2012 – 2014 годы. В последние 5 лет наблюдается стабильное снижение показателя, при этом значения остаются на уровне выше среднероссийского (10,8‰) и выше регионального (13,2‰). Суммарный коэффициент рождаемости (среднее число рождений одной женщиной в течение жизни) в 2018 году составил 1,9. На снижение рождаемости в первую очередь повлияло снижение численности женщин репродуктивного возраста (общероссийская

тенденция, обусловленная низкой рождаемостью в девяностых годах 20 века). В качестве косвенных причин можно выделить динамику уровня доходов населения. Уровень инфляции в 2014-2015 годах существенно опережал рост заработной платы, тем самым снизив демографическую активность. (Рисунок 1)

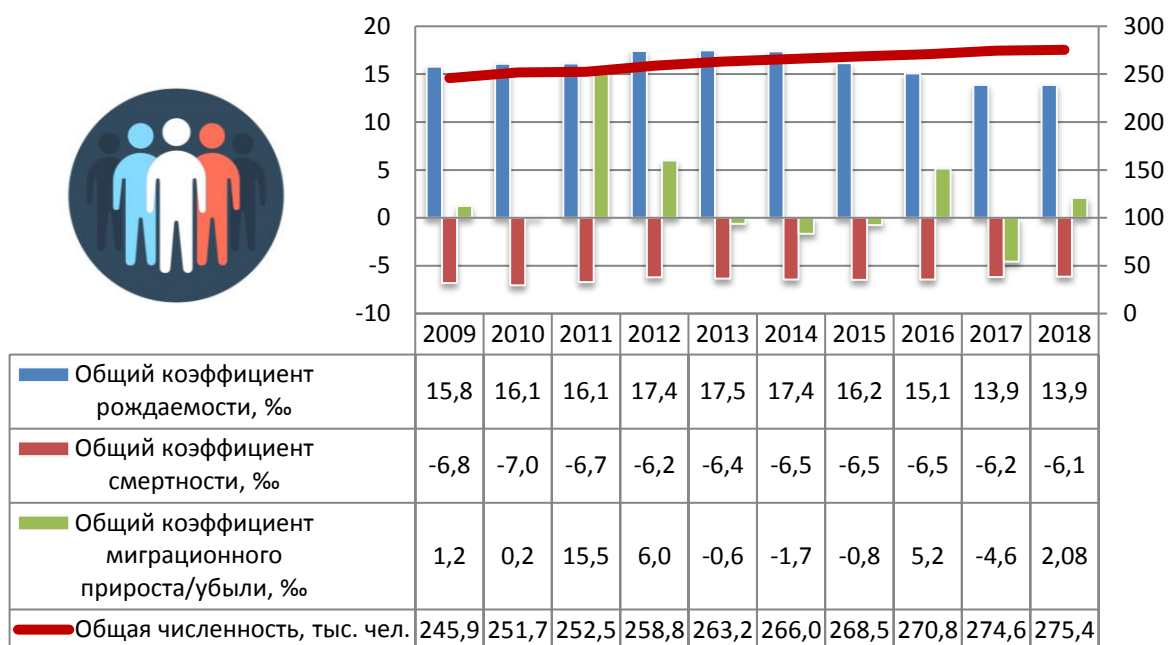


Рисунок 1 – Демографические показатели

На диаграмме видно, что тренд роста численности объясняется высокими показателями рождаемости, компенсирующими по сумме показатели смертности и миграционной убыли населения.

Согласно Стратегии СЭР города Нижневартовска до 2030 года для улучшения показателей рождаемости реализуется ряд мер материальной поддержки (выплата материнского капитала, возможность получения жилья на льготных условиях, безвозмездное получение земельного участка под строительство жилого дома при рождении третьего или последующего ребенка) и мероприятия семейной направленности, повышающие социальную значимость семьи.

Стоит отметить эффективность реализации демографической политики города, направленной на снижение смертности населения. Общий коэффициент смертности в последние годы отражает тенденцию снижения значений, при этом показатель существенно отличается от среднероссийского (13,2‰) и несколько ниже регионального (6,6‰). Низкие показатели смертности являются результатом доступности и достигнутым уровнем качества оказываемой медицинской помощи, а

также объясняются устоявшейся тенденцией миграционного оттока населения, достигшего пенсионного возраста.

Возрастная структура миграционного движения в г. Нижневартовске за последние 3 года представлена ниже на диаграмме (Рисунок 2)

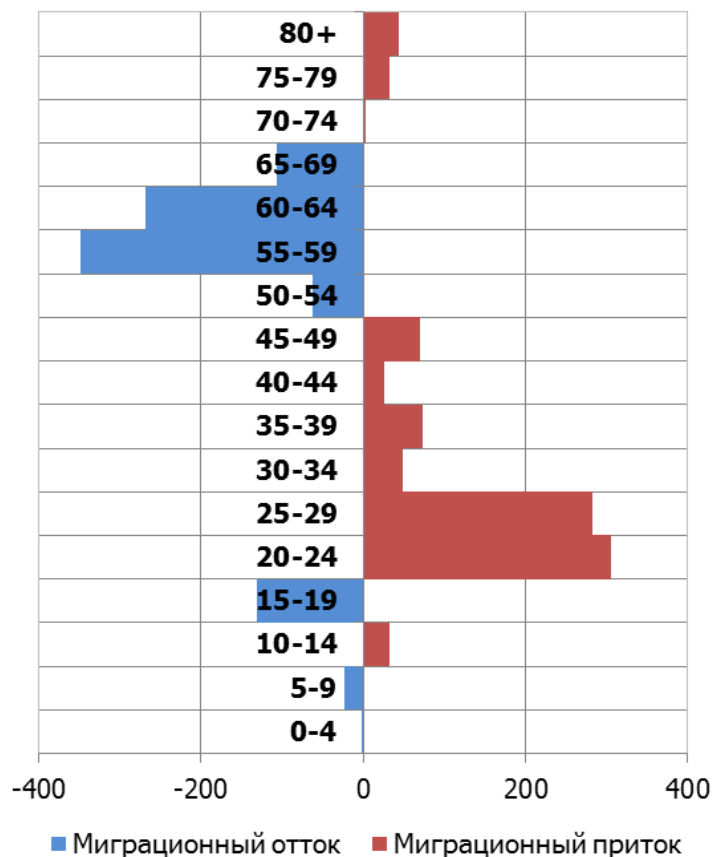


Рисунок 2 – Возрастная пирамида миграции

Распределение прибывших и выбывших в разрезе возрастных групп характеризуется оттоком выпускников школ и граждан пенсионного возраста и притоком трудоспособного населения в возрасте 20-49 лет и граждан пожилого возраста (переезд родителей к детям).

Основным мотивом миграционного прироста населения трудоспособного возраста остается высокий уровень доходов. По данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат) в 2018 году Ханты-Мансийский автономный округ - Югра в региональном рейтинге по уровню зарплат занял 8 место, соответственно регион в целом и г. Нижневартовск в частности, остаются привлекательными для основной части России, несмотря на отклонения среднедушевых доходов территории от среднероссийских. В 2017 году численность выезжающих из города не была компенсирована въезжающим потоком (коэффициент миграционной убыли 1,7‰), что

можно объяснить высокими темпами инфляции в 2015-2016 годах и отставанием уровня реальных доходов населения от роста цен.

Уровень влияния инфляции на миграционный поток населения г. Нижневартовска за 2012-2018 годы представлен ниже на диаграмме (Рисунок 3).



Рисунок 3 – Выявление влияния инфляции на миграционный поток

Согласно Стратегии СЭР города Нижневартовска до 2030 года ожидается рост численности населения к 2030 году до уровня 296,4 тыс. человек. Тренд миграционной убыли, заложенный в Стратегии СЭР города Нижневартовска до 2030 года, в 2018 году не совпал с реальным вектором миграции. Предполагалось, что в 2018 году общий коэффициент миграционного прироста/убыли составит $-3,4\text{‰}$, а согласно отчетных данных коэффициент составил $+2,1\text{‰}$. Противоположный результат с фактическим общим коэффициентом рождаемости. В Стратегии СЭР города Нижневартовска до 2030 года предполагалось, что уровень рождаемости сохранит высокий уровень и составит в 2018 году $14,8\text{‰}$. Фактически общий коэффициент рождаемости в 2018 году составил $13,9\text{‰}$. Миграционный отток, прогнозируемый в Стратегии СЭР города Нижневартовска до 2030 года, обусловлен ожидаемым сокращением отклонения среднедушевых доходов жителей города от аналогичного показателя в целом по Российской Федерации.

Целевые показатели Стратегии социально-экономического развития города Нижневартовска до 2030 года по варианту 2 (из задачи 2) приведены ниже (Рисунок 4).

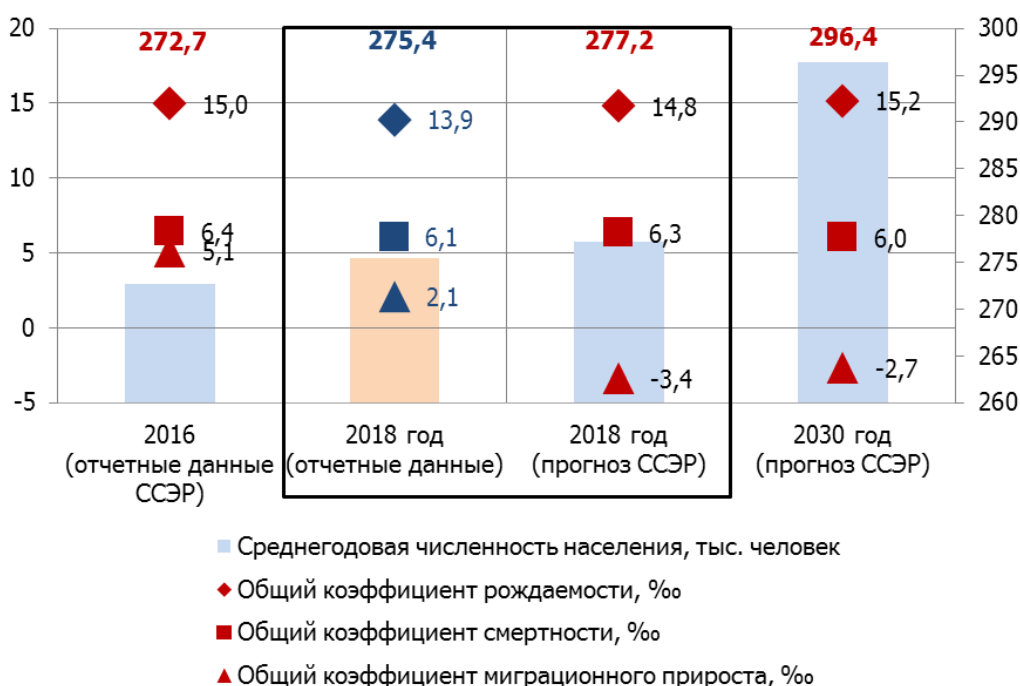


Рисунок 4 – Целевые показатели Стратегии социально-экономического развития города Нижневартовска до 2030 года по варианту 2 (из задачи 2)

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре утвержден портфель проектов «Демография». Одной из целей портфеля проектов «Демография» является увеличение к 2024 году суммарного коэффициента рождаемости до 2,018.

Базовый вариант демографического развития спрогнозирован по методу передвижки возрастов, с сохранением модели распределения миграционного потока в разрезе возрастных групп за последние три года, с учетом восстановления показателей рождаемости до уровня 16,0-16,5‰ и стремления к достижению показателя ожидаемой продолжительности жизни к 2030 году до 80 лет. Альтернативный вариант 1 предполагает восстановление показателей миграции до уровня среднего значения миграционного прироста в период 2015-2018 гг., а альтернативный вариант 2 – до уровня среднего значения миграционного прироста в период 2012-2018 гг. (Таблица 3)

Таблица 3 - Среднее значение миграционного прироста в период 2012-2018 гг.

Значения показателей, усредненные для периода 2019-2040 годов	Базовый вариант 325 тыс. человек	Альтернативный вариант 1 340 тыс. человек	Альтернативный вариант 2 355 тыс. человек
Общий коэффициент рождаемости, ‰	16,5	16,6	17,0
Общий коэффициент смертности, ‰	9,2	9,0	8,8
Общий коэффициент миграционного прироста/убыли	-0,1	+1,9	+3,2

Возрастная структура населения г. Нижневартовска по базовому варианту с учетом пенсионной реформы Российской Федерации, начавшейся с 01.01.2019 согласно Федеральному закону от 03.10.2018 № 350-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам назначения и выплаты пенсий», к концу 2040 года примет следующий вид:

- доля населения младше трудоспособного возраста – 26%;
- доля населения трудоспособного возраста – 59%;
- доля населения старше трудоспособного возраста – 15%.

При планировании развития г. Нижневартовска также необходимо учитывать численность сопряженного населения, регулярно пользующего услугами городской инфраструктуры. Перспективная численность жителей Нижневартовской агломерации к 2040 году с учетом города Нижневартовска составит 495,3 тыс. человек.

3 Анализ текущей градостроительной ситуации

3.1 Характеристика территории

Краткая историческая характеристика

История г. Нижневартовска начинается на рубеже 19-го и 20-го веков, когда на правом берегу реки Оби появилась первая пристань с несколькими домами для пополнения запасов торговых судов. Развитие получило пароходное сообщение, что давало возможность активизировать хозяйственное освоение края. В 60-80 годах 20 века в результате открытия и начала освоения Самотлорского месторождения начался интенсивный этап развития с. Нижневартовское, был построен аэропорт и железная дорога до г. Сургута. Хаотичная застройка территории временными жилыми домами – балками потребовала срочного принятия мер, так появился первый генеральный план будущего города с упорядоченной микрорайонной структурой и формированием производственных зон. В 1972 году рабочий поселок получил статус города и административного центра Нижневартовского района. Спад развития населенного

пункта пришлось на начало 90-х годов. Лишь во второй половине 90-х годов жизнь начала возвращаться в прежнее русло.

Этапы освоения города можно проследить по именам собственным некоторых территорий, а также в названиях кварталов, приведенных ниже на Схеме внутригородских хоронимов (Рисунок 5).



Рисунок 5 – Схема внутригородских хоронимов

Сегодня г. Нижневартовск – центр муниципального образования города Нижневартовска, административный центр одного из важнейших промышленных центров Российской Федерации - Нижневартовского района. Город является крупным промышленным, культурным и деловым центром Ханты-Мансийского автономного округа - Югры. Город Нижневартовск расположен в 410 км к востоку от г. Ханты-Мансийска, в 760 км к северо-востоку от г. Тюмени. Интенсивные пространственные, экономические и социокультурные связи с муниципальными образованиями: город Мегион, город Лангепас, городским округом Стрежевой Томской области, городским поселением Излучинск, сельским поселением Вата определили роль г. Нижневартовска как центра Нижневартовской агломерации.

Пространственная характеристика.

Территория города характеризуется четким делением на селитебную, производственную и природную зоны. Наличие природных и техногенных делителей формирует планировочный каркас и влияет на характер использования территории, возможности развития и преобразования. Схема деления территории города на селитебную, производственную, рекреационную зоны представлена ниже (Рисунок 6).

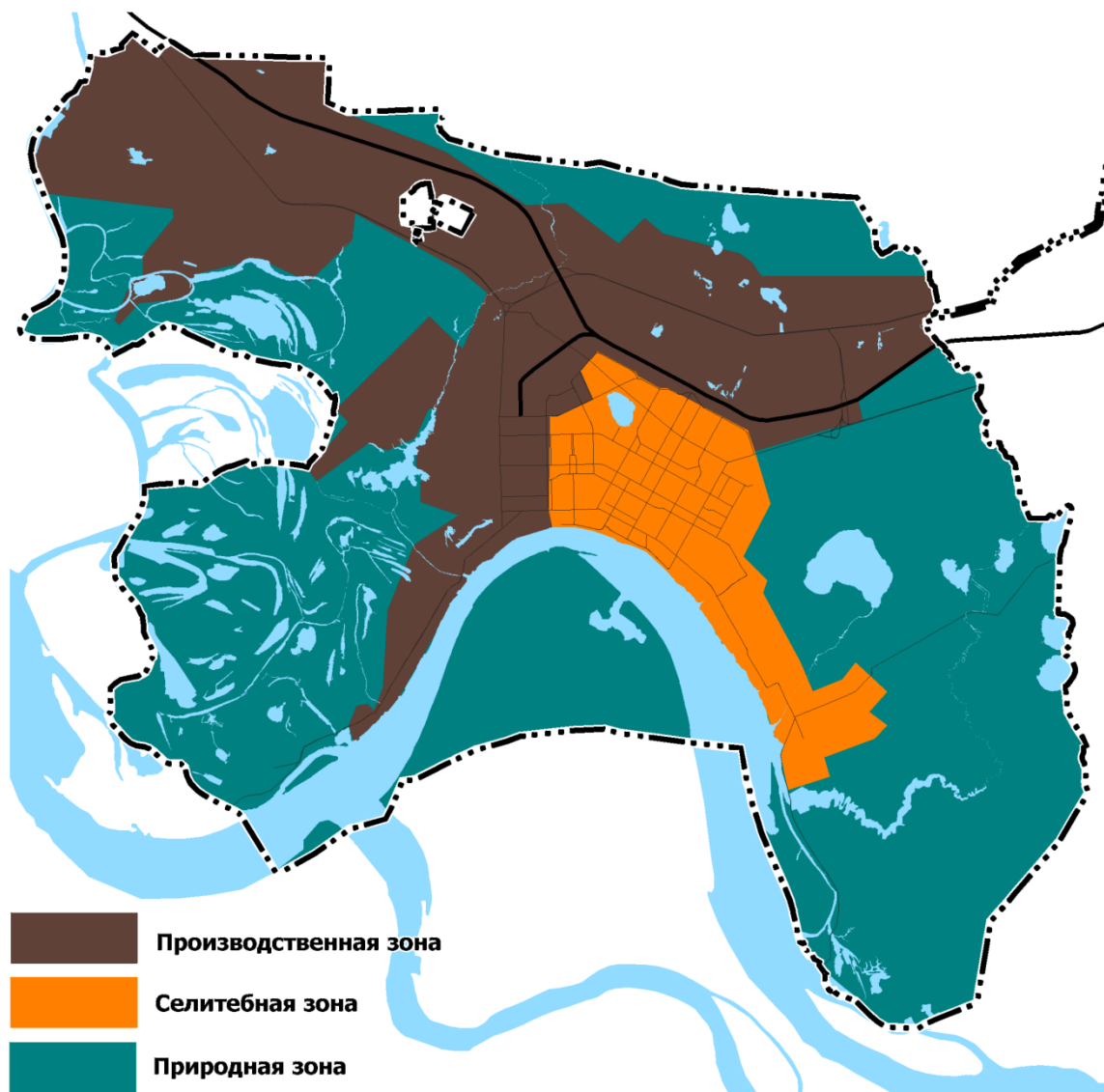


Рисунок 6 – Схема деления города на селитебную, производственную, рекреационную зоны

Природными делителями территории города служат река Обь и ее притоки – реки Рязанский Еган и Малый Еган. Значительное влияние на планировочный каркас города оказывают такие природные объекты как озеро Эмтор, расположенное в восточной части г. Нижневартовска. Заболоченные территории с северо-восточной стороны города, и пойменные территории – с западной – служат важными ограничителями развития города.

Сложившиеся в западной и северной частях города производственные зоны, железная дорога и развитая сеть магистрального трубопроводного транспорта служат техногенными делителями и ограничениями развития территории города.

Относительная нехватка земель пригодных для строительства и сложность в освоении новых территорий по причине природных факторов повлияли на компактность планировочной структуры города.

Селитебные территории характеризуются тремя видами застройки - плотной микрорайонной застройкой в центральной части; сверхплотной застройкой новых микрорайонов; индивидуальной жилой застройкой вдоль берега р. Оби в восточной части города, в Старом Вартовске.

Город активно развивается вдоль основной планировочной оси широтного направления – улицы Ленина, в восточном направлении от улицы Индустриальная. Все улицы широтного направления подчиняются изгибу реки, а меридионального – фокусируются на живописнейшем месте территории – пойме р. Оби и острове Вампугол.

В меридиональном направлении основной планировочной осью служит улица Чапаева, протянувшаяся от железнодорожного вокзала до набережной реки к пассажирскому причалу. Также важными осями меридионального направления являются: улица Кузоваткина, отделившая селитебную территорию от производственной, улица Нефтяников, улица Ханты-Мансийская, отделившие восточную часть города от центральной, и рекреационная ось – проспект Победы.

Территорию города условно можно разделить на четыре части: центральную, восточную, западную и северную. Укрупненная модель города представлена ниже (Рисунок 7)

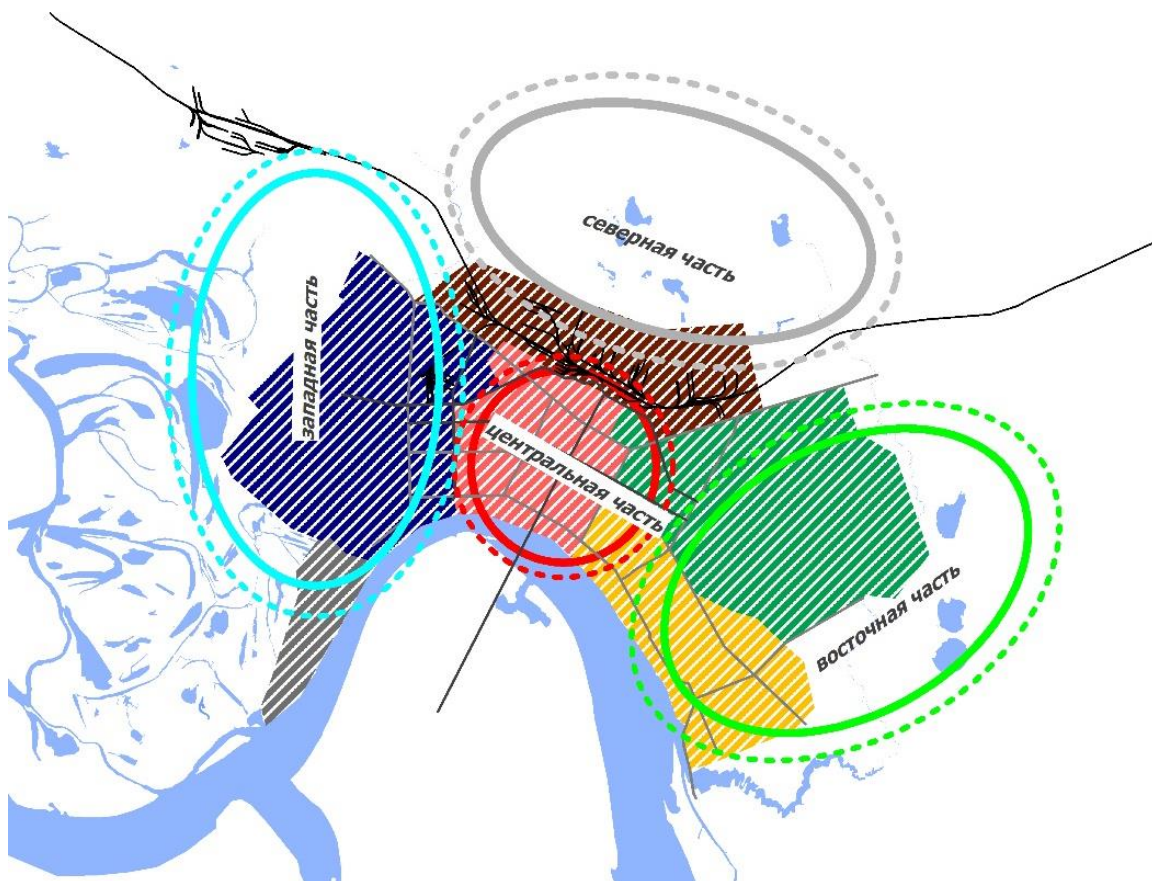


Рисунок 7 – Укрупненная модель города

Центральная часть города осваивалась микрорайонами многоэтажной жилой застройки с широкими улицами в направлении с запада на восток, от улицы Кузоваткина до улицы Ханты-Мансийская. Строительство велось ускоренными темпами, поэтому на начальном этапе применялись устаревшие серии панельных домов, так называемые «хрущевки». В дальнейшем стали применяться усовершенствованные серии, а также индивидуальные проекты домов. Высотность застройки от старых микрорайонов к новым варьируется от 5 до 23 этажей.

Центр города сформирован в границах: пр-т Победы – ул. Ленина – Комсомольский бульвар – ул. Спортивная – ул. Дружбы Народов – ул. Чапаева – ул. 60 лет Октября. Здесь размещаются комплексы общественно-административные, культурно-досуговые, спортивные и торговые, а также в значительной степени застройка улиц формируется жилыми домами с общественными объектами в первых этажах.

Основной точкой притяжения является площадь Нефтяников и Дворец искусств, расположенные на пересечении улицы Ленина и зеленого проспекта Победы в микрорайоне «Общественный центр I очередь». Здание Дворца Искусств имеет современную форму пирамиды, является главным визуальным акцентом территории с

благоустроенной площадью и фонтанами перед входной группой. Окружающая застройка общественного центра (основного центра 1 уровня) представляет из себя комплексные крупные объекты различного назначения: администрация Нижневартовского района, Нижневартовский Государственный Университет, торговые центры и больничный комплекс.

По улице Мира расположен микрорайон «Общественный центр II очереди» (основной центр 2 уровня). Здесь, формируя фасад улицы Чапаева, расположены: спортивно-оздоровительный комплекс с бассейном «Олимпия» и многофункциональный ультрасовременный комплекс «Европа-Сити». Также в микрорайоне расположен Нижневартовский политехнический колледж и торговые объекты.

Восточная часть – это территории Старого Вартовска, новой активно развивающейся сверхплотной многоэтажной жилой застройки по улице Мира от улицы Ханты-Мансийской и обширные заболоченные природные территории озера Эмтор. Территория Старого Вартовска связана с центральной частью города улицами 60 лет Октября и Лопарева, протянувшимися вдоль берега реки Оби.

На территориях Старого Вартовска и новой жилой застройки отсутствуют крупные общественные объекты и центры обслуживания, досуга – центры притяжения горожан. Старый Вартовск – это преимущественно индивидуальная жилая застройка с узкими улицами.

В западной части сосредоточены производственные базы и коммунально-складские объекты, аэропорт «Нижневартовск». Пойменные территории реки Оби на юго-западе города характеризуются частыми затоплениями и подтоплениями, тем не менее, здесь сосредоточено большое количество садоводческих объединений граждан. А в районе впадения реки Рязанки в Обь размещена жилая застройка.

Северная часть – это производственные территории, отделенные от Центральной части города железной дорогой. Значительную часть территории занимает развитая сеть магистрального трубопроводного транспорта.

Рекреационные объекты – парки, скверы, бульвары – имеются лишь в центральной части города.

3.2 Анализ территории по морфотипам застройки

Существующую жилую застройку можно подразделить на следующие морфотипы:

- индивидуальные жилые дома, в том числе многоквартирные дома на 2 семьи. Застройка индивидуальными жилыми домами развивается на территории Старого Вартовска, приближенной к улице Ханты-Мансийской, и за рекой Малый Еган. Застройка характеризуется плотной сеткой кварталов, площадью 1-5 га, узкими улицами, полным отсутствием благоустройства, рекреационных пространств, минимальным наличием детских и спортивных площадок;

- многоквартирные дома барачного типа. Застройка домами барачного типа велась поселками в разных частях города. Основная часть домов данного типа признана аварийными и запланирована к расселению и сносу (средняя жилищная обеспеченность 15,6 кв. м общей площади жилых помещений на человека);

- малоэтажные многоквартирные дома, построенные в 1990-2019 гг. Это застройка новых микрорайонов Старого Вартовска, за рекой Малый Еган. Застройка потенциально комфортная, в том числе с наличием открытых, но уютных дворовых пространств, со спортивными и детскими площадками, однако на данный момент благоустройство территории и обеспечение общественными объектами отстает от темпов строительства жилья (средняя жилищная обеспеченность 17,7 кв. м общей площади жилых помещений на человека);

- 4-5 этажные серийные жилые дома устаревших («хрущевки») и улучшенных серий, построенные в 1970 – 1990 гг. Это однообразная строчная застройка или застройка с разомкнутыми дворовыми пространствами, с узкими проездами и практически с отсутствием парковочных мест. Ускоренные темпы возведения зданий, снижение стоимости, достаточно длительный период использования домов данного типа при строительстве обуславливают их широкое распространение в центральной части города. Первые дома этого морфотипа были построены в микрорайонах: 1, 2, 3, 4, 5з, 5в, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15. Предположительно, значительная часть домостроений Хрущевского периода к 2040 году исчерпает свой эксплуатационный срок, данные территории можно рассматривать как потенциальные к постепенной реновации застройки («хрущевки» – средняя жилищная обеспеченность 17,6 кв. м общей площади жилых помещений на человека, дома 1980-1990 гг. – 20,0 кв. м общей площади жилых помещений на человека);

- 4-6 этажные современные многоквартирные дома с переменной этажностью, построенные в 2000-2019 гг. Дома выполнены из качественных материалов, их конфигурация и облик создают уютное пространство сомасштабное человеку, однако,

широкого распространения данный морфотип не получил. Это несколько домов в кварталах 10Г, 10В и 1П, 2П (средняя жилищная обеспеченность 21,9 кв. м общей площади жилых помещений на человека);

- 6-8 этажные многоквартирные дома типовых серий, построенные в 1980-1990 гг. Как и предыдущий морфотип широкого распространения не получил, дома этих серий использовали как локальные встройки в кварталы «хрущевок» (средняя жилищная обеспеченность 21,7 кв. м общей площади жилых помещений на человека);

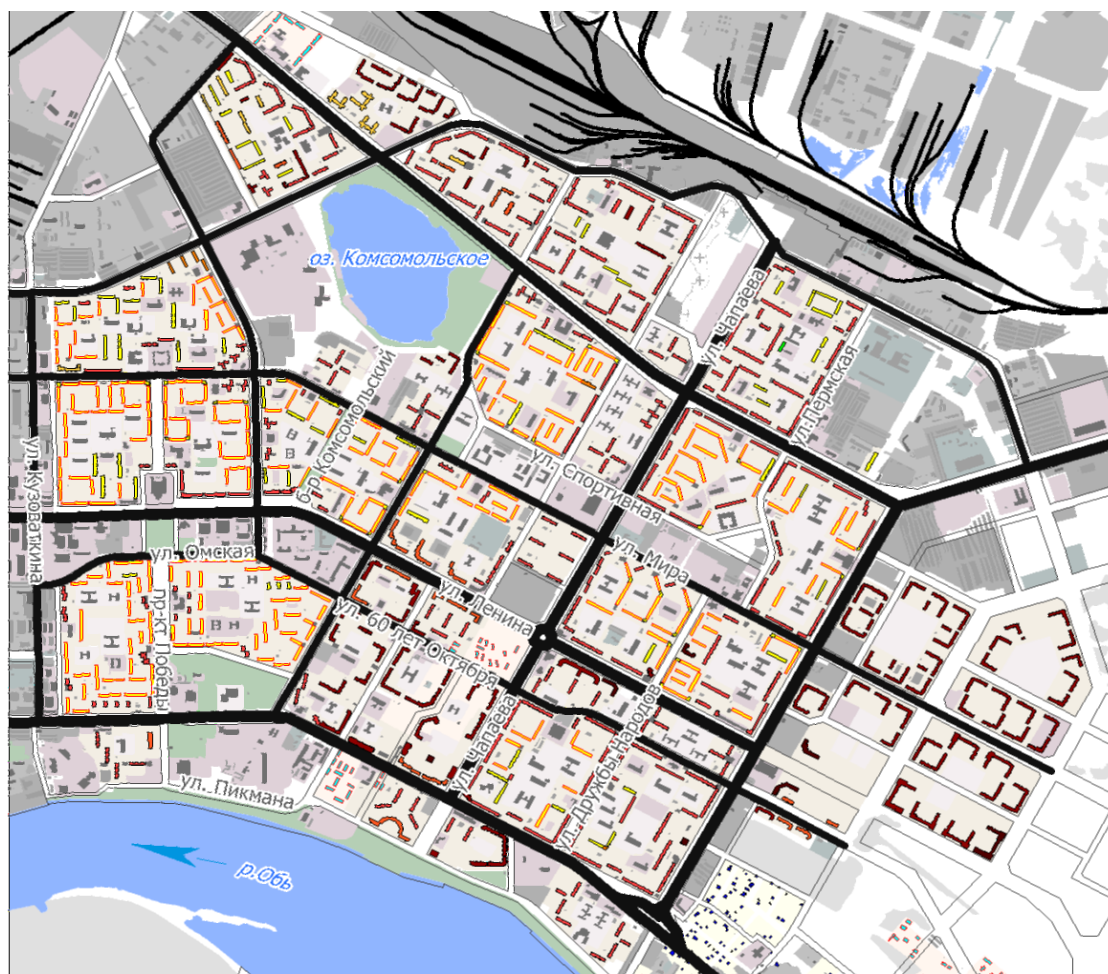
- 6-8 этажные современные многоквартирные дома с переменной этажностью, построенные в 2000-2019 гг. Это жилые дома, с нежилыми первыми этажами, отданными под общественные функции. Это застройка ул. Ленина в центральной части города, частично набережной, въездная часть в Старый Вартовск по ул. Нововартовская (продолжение ул. Омская), а также застройка данного типа развивается в новых микрорайонах Старого Вартовска (средняя жилищная обеспеченность 26,4 кв. м общей площади жилых помещений на человека);

- 9-16 этажные многоквартирные дома типовых серий, построенные в 1980-1990 гг. Это массовая, единообразная, невыразительная застройка на территории центральной части города – преимущественно в микрорайонах севернее улицы Мира, а также в микрорайонах с 5 этажными домами в качестве периметральной строчной застройки (средняя жилищная обеспеченность 19,2 кв. м общей площади жилых помещений на человека);

- 9-16 этажные современные многоквартирные дома с переменной этажностью, построенные в 2000-2019 гг. Застройка новых микрорайонов в восточной части города, микрорайонов в центральной части, на месте снесенных домов барачного типа, новых территорий на северо-западе центральной части города – микрорайон 10 В. Здания имеют современные фасады, активно используются первые этажи под общественные функции, уютные дворовые пространства, защищенные по основному периметру. Организованы места хранения автомобильного транспорта – паркинги различных типов (средняя жилищная обеспеченность 23,4 кв. м общей площади жилых помещений на человека);

- 17-23 этажные современные многоквартирные дома с переменной этажностью, построенные в 2010-2019 гг. Дома данного типа можно рассматривать как высотные акценты территории, которые задают ориентир в пространстве (средняя жилищная обеспеченность 39,6 кв. м общей площади жилых помещений на человека).

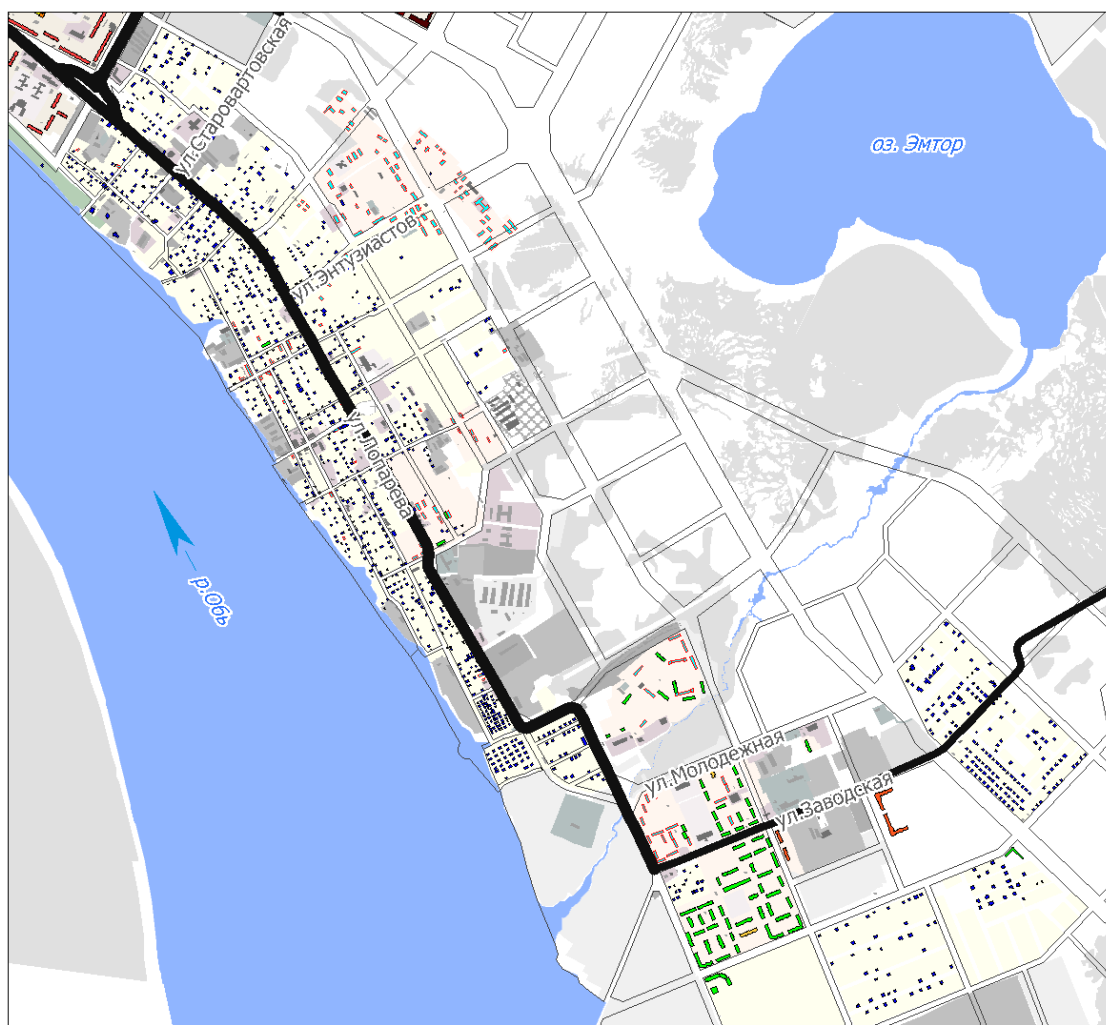
Фрагмент застройки центральной части города и новых восточных микрорайонов, фрагмент застройки Старого Вартовска приведены ниже (Рисунок 8, Рисунок 9)



МОРФОТИПЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

	Индивидуальная жилая застройка, а также многоквартирные дома на 2 семьи		6-8 этажные многоквартирные дома серийного типа, 1980-1990гг.
	Многоквартирные дома барачного типа		6-8 этажные современные многоквартирные дома, дома с переменной этажностью, 2000гг.
	Малоэтажные многоквартирные дома, 1990-2019гг.		9-16 этажные многоквартирные дома серийного типа, 1980-1990гг.
	4-5 этажные многоквартирные дома устаревших серий, "хрущевки"		9-16 этажные современные многоквартирные дома, дома с переменной этажностью, 2000гг.
	4-5 этажные многоквартирные дома улучшенных серий, 1980-1990гг.		17-23 этажные современные многоквартирные дома с переменной этажностью, 2010гг.
	4-6 этажные современные многоквартирные дома, дома с переменной этажностью, 2000 гт.		

Рисунок 8 – Фрагмент застройки центральной части города и новых восточных микрорайонов



МОРФОТИПЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

	Индивидуальная жилая застройка, а также многоквартирные дома на 2 семьи		4-6 этажные современные многоквартирные дома, дома с переменной этажностью, 2000 гг.
	Многоквартирные дома барачного типа		6-8 этажные современные многоквартирные дома, дома с переменной этажностью, 2000гг.
	Малоэтажные многоквартирные дома, 1990-2019гг.		

Рисунок 9 – Фрагмент застройки Старого Вартовска

При разработке Концепции пространственного развития города Нижневартовска был проведен анализ возрастной структуры населения в разрезе выделенных морфотипов жилой застройки. Анализ позволил сделать вывод, что возрастная структура населения в соответствии с морфотипом отличается от общегородской и закономерность в ее изменении прослеживается в зависимости от года постройки жилых домов.

Существующая жилая застройка была дифференцирована на более детальные группы с учетом морфологических особенностей территории города – выделены группы

жилых домов, в которых прослеживаются закономерности распределения населения по возрасту:

- жилые дома, построенные в 1970-е годы;
- жилые дома, построенные в 1980-е годы;
- жилые дома, построенные в 1990-е годы;
- жилые дома, построенные в 2000-е годы;
- жилые дома, построенные в 2010-е годы.

В разрезе выделенных групп осуществлен прогноз возрастной структуры населения на расчетный срок для сохраняемой и проектируемой жилой застройки. Дифференциация возрастной структуры населения представлена на диаграмме ниже (Рисунок 10).

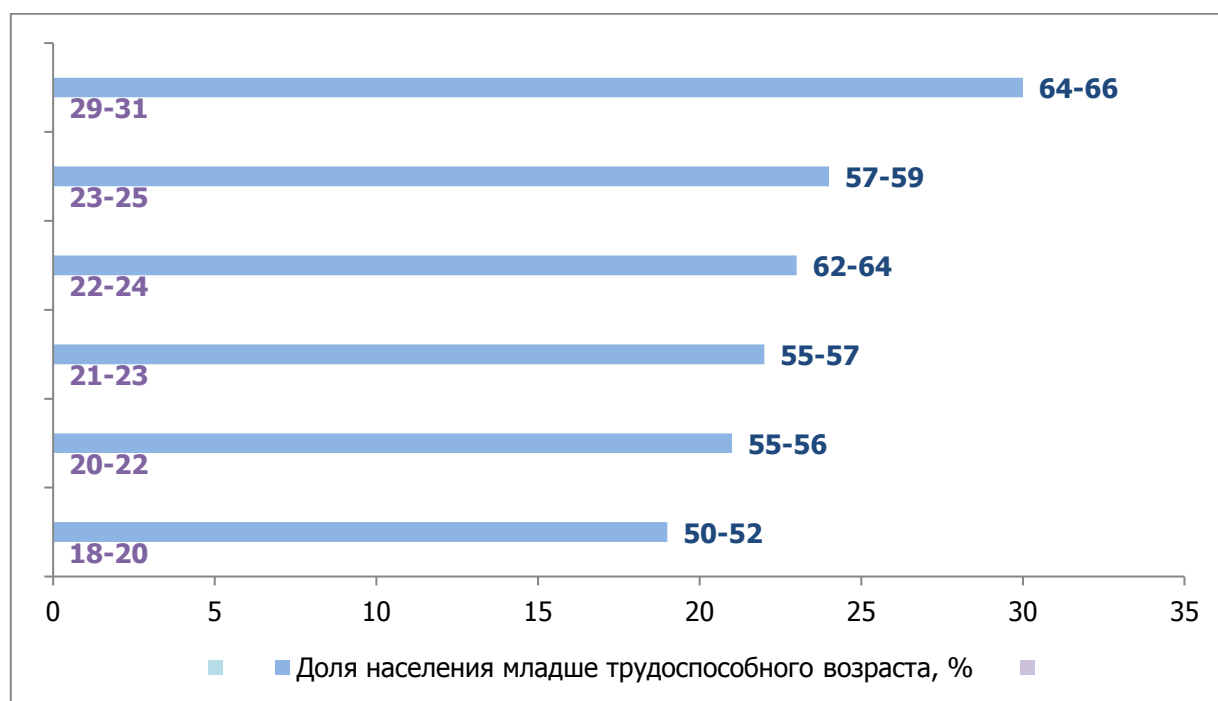


Рисунок 10 – Дифференциация возрастной структуры населения

При прогнозе возрастной структуры в сохраняемом жилищном фонде на расчетный срок коэффициент рождаемости был принят на среднем общегородском уровне, а коэффициент смертности был трансформирован с учетом особенностей половозрастной структуры каждой группы (повышение коэффициента смертности для групп с высокой долей населения старше трудоспособного возраста, понижение – для групп с низкой).

Для проектируемого жилищного фонда были применены прогнозные значения возрастной структуры населения, характерные для морфотипа «17-23 этажные современные многоквартирные дома с переменной этажностью, построенные в 2010-

2019 гг», т.к. такие дома являются самыми «молодыми» и наиболее лучшим образом отображают картину возрастного состава населения в «новостройках».

Общественную застройку можно охарактеризовать следующими морфотипами:

- крупные общественные объекты и многофункциональные торговые комплексы;
- отдельно стоящие здания, административные, торговые объекты;
- объекты обслуживания встроенно-пристроенные в первые этажи жилых зданий, а также отдельные общественные секции высотой в 1-2 этажа, в том числе объединяющие несколько жилых домов (центральная часть города);
- детские сады и школы, расположенные в отдельно стоящих зданиях и с обособленной территорией;
- билдинг-сады, детские сады, расположенные в первых этажах жилых многоквартирных зданий;
- больничные комплексы.

Вывод:

В застройке города используется достаточно широкий набор морфотипов жилых зданий. При выводе из эксплуатации всех малоэтажных домов барачного типа и 4-5 этажных «хрущевок» сохраняется современная застройка аналогичной этажности, но с более комфортными дворовыми пространствами и современным обликом. Однако вариативность застройки в пределах микрорайона и целых групп микрорайонов крайне мала. Прослеживается тотальная застройка микрорайонов одним типом домов, в том числе в новых микрорайонах. При дальнейшем преобразовании территорий и освоении новых необходимо применять различные морфотипы застройки в пределах каждого микрорайона, в том числе с целью создания условий для наиболее равномерного распределения нагрузки на социально-значимые объекты. При реновации сложившихся микрорайонов возможна реконструкция отдельных зданий для создания более комфортной и разнообразной городской среды.

В части общественной застройки представлен стандартный объем объектов, расширение типологии которых необходимо для создания комфортной среды и наиболее эффективного обеспечения всех горожан объектами социального обслуживания.

3.3 Проблематика текущего функционального зонирования города, в том числе выделение территорий конфликтов функционального использования и территорий с высоким потенциалом для развития в многофункциональном формате

Проанализировав структуру города, современное использование, удаленность территорий от центра города, были определены территории конфликтов функционального использования:

- территории конфликтов использования селитебной и производственной территорий – наличие производственных и коммунально-складских территорий, вклинивающихся в структуру жилых зон города;
- территории с отсутствием качественной городской среды – развитие жилых зон без увязки с развитием транспортной и социальной инфраструктур;
- территории без использования потенциала рекреационных пространств – незаконченное благоустройство озера Комсомольского, набережной реки Оби, а также не используемый рекреационный потенциал рек Рязанка и Малый Еган;
- территории с аварийным жилым фондом – наличие аварийного жилого фонда как в Старом Вартовске и поселке Дивный, так и в центральной части города;
- территории с неэффективным использованием – наличие на территориях центральной части города и приближенных к центру производственной зоны, примыкающей к общественному центру на западе, наличие открытых парковок, стоянок, гаражных комплексов, занимающих значительные площади.

Схема территорий конфликтов функционального использования представлена ниже (Рисунок 11).

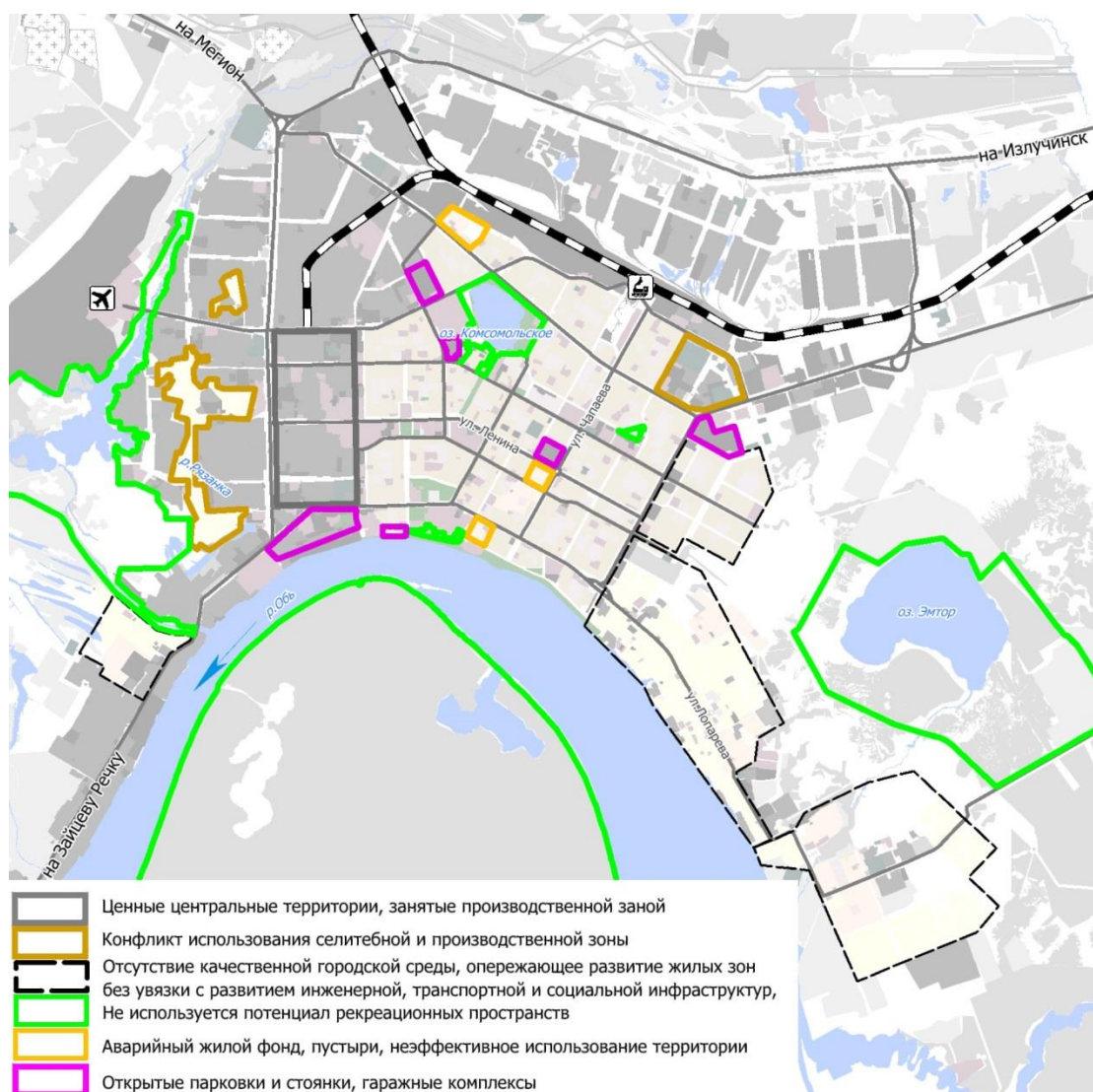


Рисунок 11 – Конфликты функционального использования

Помимо деления функциональной структуры на три зоны: селитебную, производственную и рекреационную, тело города было поделено на 4 пояса доступности, в зависимости от удаленности от центральной части города:

- I пояс – непосредственно прилегающие к центральной части города территории (пешеходная доступность 10 минут, около 800 м);
- II пояс (2 км);
- III пояс (4 км);
- периферийные территории (свыше 4 км).

Схема поясов доступности, в зависимости от удаленности от центральной части города представлена ниже (Рисунок 12)

- крайняя удаленность территории новых активно развивающихся микрорайонов юго-восточнее улицы Молодежная;
- территория острова Вампугол достаточно приближена к городу и в частном порядке используется жителями для рекреационных целей.

Схема современного функционального использования территории представлена ниже (Рисунок 13).



Рисунок 13 – Схема современного функционального использования территории

На территориях центральной части города, выявлены участки, используемые под обширные открытые парковки и стоянки автомобилей, а также под гаражные комплексы. Имеются участки застройки домами барачного типа как в центральной части, так и на территории города в целом. Объекты благоустройства и озеленения преимущественно сосредоточены в центральной части города, в восточной части города рекреационные объекты отсутствуют. Все эти факторы безусловно портят

общий вид города, влияют на качество городской среды и могут негативно отражаться на здоровье жителей.

Кроме того, при определении направлений развития города были проанализированы градостроительные ограничения территории: наличие производственных зон и санитарно-защитных зон производственных объектов, затапливаемых и подтапливаемых территорий, а также заболоченных территорий и болот. Значительная часть территорий города неблагоприятна для освоения, основным ограничением являются подтапливаемые и затапливаемые территории, а также болота. Схема ограничений функционального использования территорий представлена ниже (Рисунок 14).

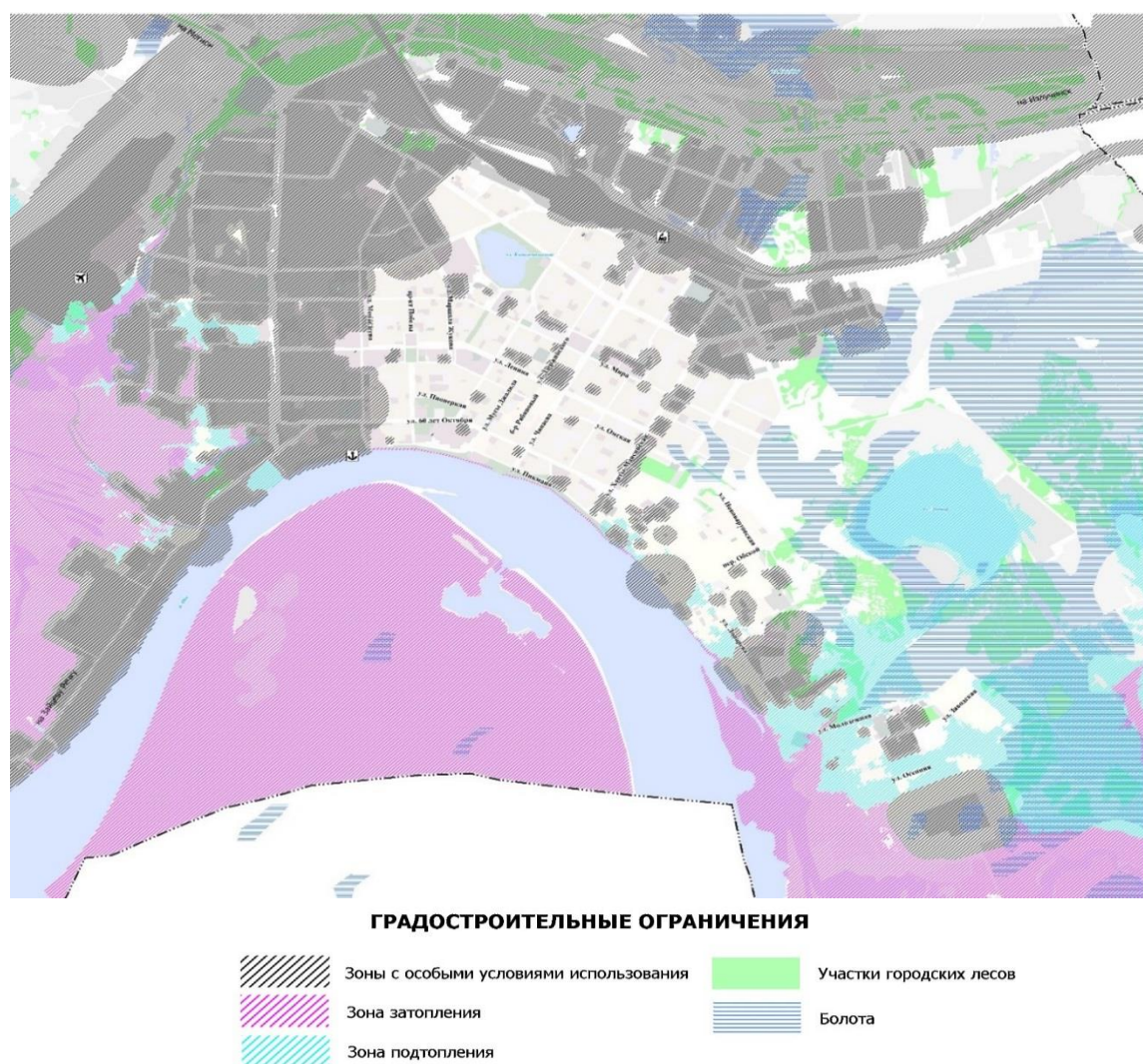


Рисунок 14 – Схема ограничений функционального использования территории

Вывод:

– рассмотреть возможность иного использования производственных и коммунально-складских территорий западнее ул. Кузоваткина, например, в качестве

многофункциональной зоны с общественно-деловыми функциями и размещением жилой застройки;

- необходима организация дополнительных общественных и рекреационных подцентров на территории города;

- при внедрении альтернативных общественных транспортных средств часть территории острова Вампугол могла бы войти в структуру рекреационных пространств города;

- необходимо рассмотреть иные варианты хранения автомобилей, такие как, например, многоуровневые и подземные паркинги;

- центральная часть нагружена автомобильным транспортом, нужны меры по приоритезации общественного транспорта, организация качественной городской среды, благоустройство территорий для повышения привлекательности пеших передвижений;

- свободные территории, а также территории, занятые на данный момент аварийными жилыми домами в центральной части города следует развивать в ключе рекреационных и общественных пространств.

- необходимо развитие рекреационных пространств на удаленных от центра города территориях.

- развитие застройки в северо-восточном направлении неперспективно для освоения в период до конца 2040 года по причине ограничений природного характера.

Территории с высоким потенциалом для развития в многофункциональном формате

В качестве территорий с потенциалом для развития жилых зон с объектами обслуживания и местами приложения труда в шаговой доступности выделены следующие территории:

- территория Старого Вартовска вдоль перспективной улицы Нововартовская;

- территория первой береговой линии в Старом Вартовске и жилые кварталы в районе Музея истории русского быта;

- территории, прилегающие к новой застройке восточной части с северо-восточной стороны;

- центр города в границах улиц: Ленина, Чапаева, Мира, Комсомольский бульвар;

- жилые поселки Дивный и Солнечный с прилегающей застройкой.

Территории с высоким потенциалом для развития в многофункциональном формате с развитием на территории разнообразных функций: общественных,

рекреационных, производственных (с возможностью размещения производственных площадок с минимальным влиянием на окружающую среду), а также жилой (в том числе с размещением объектов временного проживания):

- территории западнее улицы Кузоваткина и вдоль берега реки от грузового речного порта;
- левый берег реки Рязанки;
- территория в восточной части по оси улицы Мира.

В качестве рекреационно-общественных пространств потенциальными территориями являются:

- озеро Комсомольское;
- набережная реки Оби в районе квартала С.

Схема расположения территорий с высоким потенциалом развития в многофункциональном формате представлена ниже (Рисунок 15).



Рисунок 15 – Схема расположения территорий с высоким потенциалом для развития в многофункциональном формате

3.4 Экономика города

Город Нижневартовск – ядро и экономический центр Нижневартовской агломерации. В городе сосредоточено большое количество промышленных предприятий, благодаря которым через него проходят основные логистические, производственные и финансовые потоки агломерации.

Основу экономики города Нижневартовска составляют предприятия по добычи полезных ископаемых, на долю которых приходится 67,6% объема отгруженной продукции. Доля обрабатывающих производств составляет 10,9%, обеспечения электроэнергией, газом и паром – 17,7%, водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – 3,8%.

За 2018 год, по оценке, объём отгруженной продукции промышленного производства по крупным и средним предприятиям города составил 131966,2 млн рублей или 98,2% в сопоставимых ценах к уровню 2017 года. Крупнейшими предприятиями, ведущими деятельность по добыче полезных ископаемых, являются АО «Самотлорнефтегаз», ООО «Славнефть-Нижневартовск», ОАО «Томскнефть ВНК».

В области обрабатывающих производств объем выпуска продукции за 2018 год в денежном выражении составил 14347,8 млн рублей. Самый крупный вклад в развитие обрабатывающей промышленности внесли ООО «Нижневартовское нефтеперерабатывающее объединение», где по оценке за 2018 год выработано 553,0 тыс. тонн дизельного топлива и 114,3 тыс. тонн авиационного керосина и АО «СибурТюменьГаз» (филиал Нижневартовский ГПЗ), где за 2018 год было произведено 5083,0 млн куб. метров сухого отбензиненного газа и 21,0 тыс. тонн сжиженного газа.

Кроме нефтегазопереработки, обрабатывающая промышленность г. Нижневартовска представлена производством строительных материалов, пищевой промышленностью, производством изделий из металла, а также ремонтом, монтажом и обслуживанием машин и оборудования. Структура отрасли обрабатывающих производств по объему произведенной продукции представлена ниже (Рисунок 16).

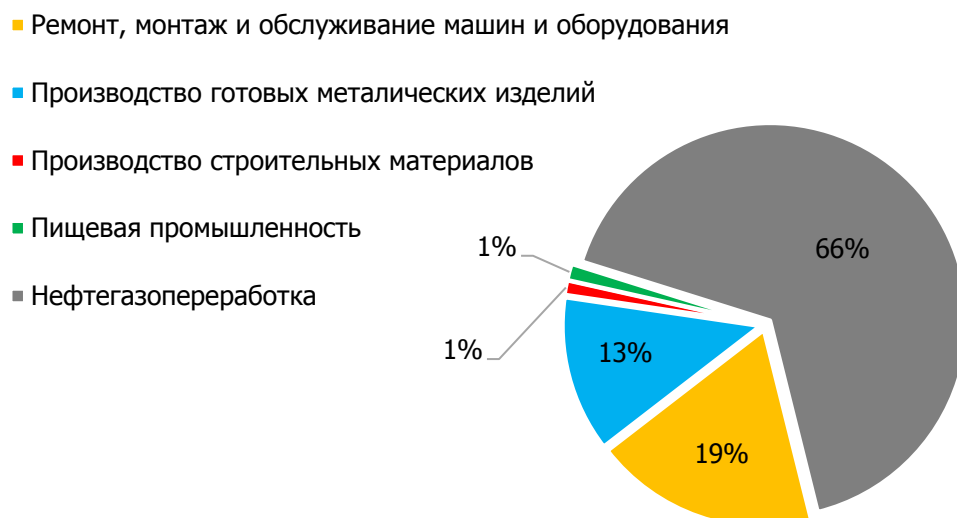


Рисунок 16 – Структура обрабатывающих производств г. Нижневартовска по объему произведенной продукции, %

Деятельность сельскохозяйственных производителей в городе Нижневартовске представлена свиноводством, птицеводством, рыбодобычей и рыбопереработкой, сбором овощей и картофеля, и направлена на насыщение рынка сельскохозяйственной продукции города экологически чистой продукцией собственного производства.

На долю животноводства приходится 95,2% общего объема продукции сельского хозяйства без учета хозяйств населения, на долю растениеводства – 4,8%.

Всего за 2018 год организациями и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами города произведено: 2,2 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) – рост на 0,2% относительно уровня 2017 года; 0,6 тыс. тонн молока – рост на 0,3%; 22 млн штук яиц – рост на 0,6%. Доля продукции, произведенной крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, занимает 20,2% в общем объеме продукции сельских хозяйств всех категорий.

Количество малых и средних предприятий в 2018 году по оценке увеличилось на 1,1% по сравнению с прошлым годом или до 3,5 тыс. единиц. Оборот малых и средних предприятий в отчетном году оценивается в сумме 103,6 млрд. рублей, что на 1,7% в сопоставимых ценах выше уровня 2017 года. Малый и средний бизнес города вносит существенный вклад в формирование городского бюджета, обеспечивая 20,5% налоговых поступлений. В 2018 году от субъектов малого предпринимательства в бюджет города поступило 1225,7 млн рублей, что на 8,2% больше, чем за прошлый год. Действующая на территории города Нижневартовска сеть инфраструктурных организаций, предоставляющих малому и среднему бизнесу финансовые и другие виды

услуг, создает благоприятные условия для динамичного развития предпринимательства в муниципальном образовании.

На сегодняшний день существует ряд проблем, препятствующих интенсивному развитию экономики города Нижневартовска:

- удаленность территории от основных рынков и высокие транспортные издержки;
- низкая степень диверсификации экономики;
- неэффективное использование производственных территорий;
- наличие инвестиционных площадок, не подлежащих освоению;
- отток высококвалифицированных молодых специалистов, получивших образование в вузах г. Нижневартовска; дефицит квалифицированных кадров;
- недостаточный уровень инвестирования в предприятия, не относящиеся к нефтегазовому сектору; низкая инвестиционная привлекательность таких предприятий.

На современном этапе развития экономики города сложились предпосылки и необходимость трансформации экономической специализации города Нижневартовска. Укрепление экономического потенциала города в значительной степени зависит от структуры промышленности и дальнейшего развития отрасли нефтедобычи, а также от модернизации экономики путем развития новых технологий и производств.

3.5 Социальные функции города

Одной из задач Концепции пространственного развития территории является оценка уровня развития социального и культурно-бытового обслуживания населения, складывающаяся из анализа спектра предоставления услуг, анализа территориального распределения объектов обслуживания населения, выявления уровня обеспеченности населения данными объектами.

Оценка существующей организации системы социального и культурно-бытового обслуживания населения выполнена в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Нижневартовска (в области образования, культуры, физической культуры и спорта некоторые нормы были скорректированы с учетом методических рекомендаций Российской Федерации), с учетом основных итогов социально-экономического развития городского округа и исследований предпочтений жителей.

Область здравоохранения

Уровень развития материально-технической базы медицинских организаций и обеспеченности населения основными видами услуг в г. Нижневартовске довольно высокий, но недостаточный. В соответствии с итогами социального опроса населения 38 % опрошенных отметили потребность в размещении амбулаторно-поликлинических организаций, 29 % – в стационарных. Кроме того, наблюдается проблема – низкая квалификация медицинских работников, а также нехватка врачей узкой специализации.

Область образования

В городе развита сеть детских садов, общеобразовательных школ и организаций дополнительного образования детей, но уровень обеспеченности населения объектами нормативному значению не соответствует. Так уровень охвата детей дошкольным образованием в 2018 году составил 90 %. Дефицит детских садов подтверждают результаты интернет-опроса населения о необходимости создания объектов социальной инфраструктуры в сфере образования. Порядка 21 % респондентов отмечает потребность в строительстве детских садов. Наиболее остро вопрос дефицита детских садов стоит в микрорайонах, расположенных на территории Старого Вартовска. Уровень загрузки действующих детских садов составляет 100%. В каждом учреждении сформирована очередь детей 2-х возрастных групп (от 0 до 3-х и от 3 до 7 лет), при этом по территории города показатель очередности распределен неравномерно (9 - 250 % от проектной мощности детских садов), что свидетельствует о неэффективном использовании территории и соответствующих объектов. Наибольший показатель очередности фиксируется в организациях, расположенных в центральной части города. Схема обеспеченности жителей города дошкольными образовательными организациями и распределение очередности в детские сады по состоянию на конец 2018 года представлена ниже (Рисунок 17).

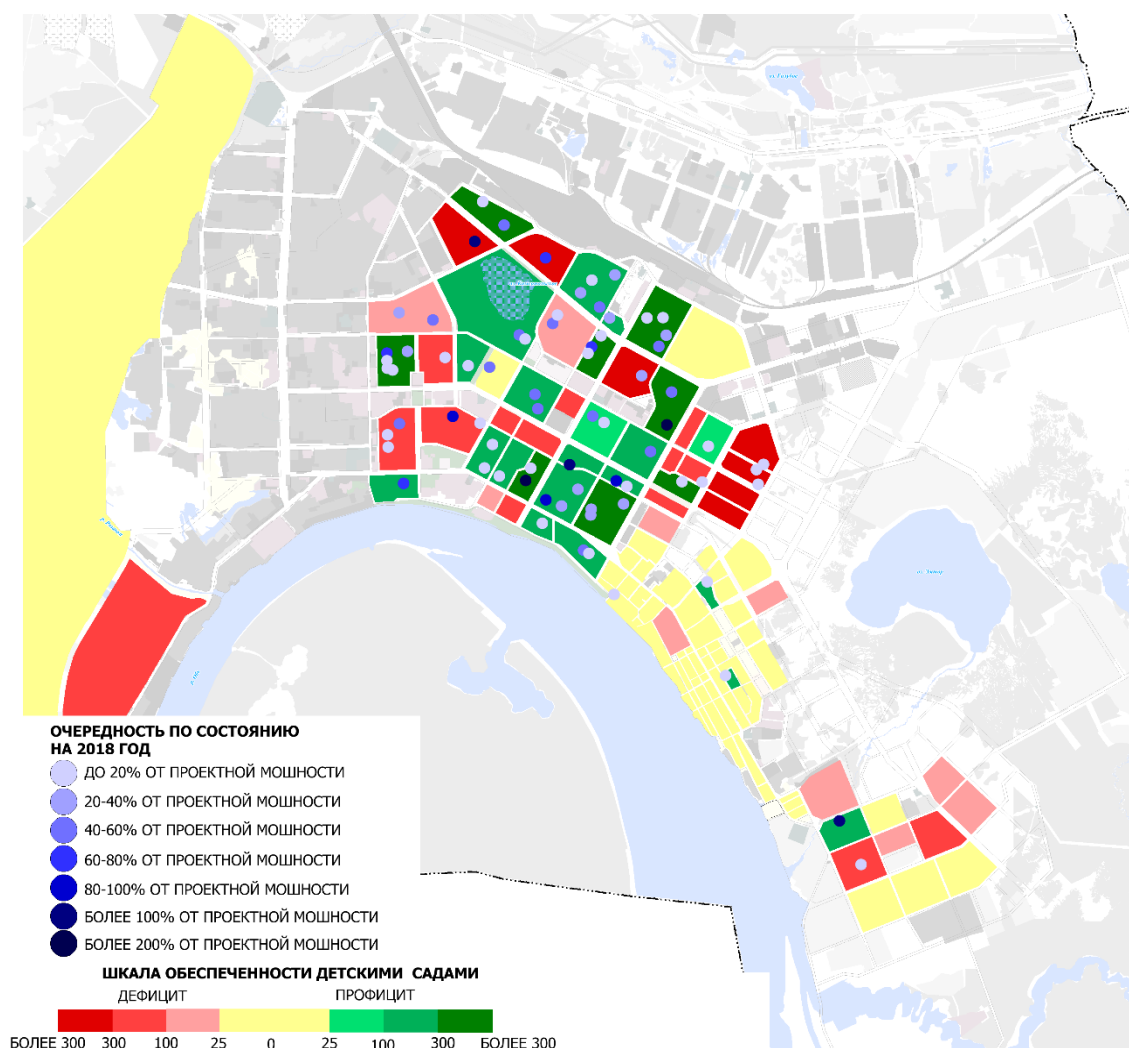


Рисунок 17 – Схема обеспеченности жителей города дошкольными образовательными организациями и распределение очередности в детские сады по состоянию на конец 2018 года

Обеспеченность местами в общеобразовательных школах города составляет 80 % к нормативу. Наблюдается очень высокий уровень загруженности школ – 128 %, что говорит о дефиците объектов (27 % респондентов подтверждает эту проблему). Ввиду сложившегося дефицита в школах вводятся вторые смены (из 38 общеобразовательных организаций в одну смену обучаются только в 16, в 22-х школах 11 % учеников получают знания во вторую смену). Наглядное отображение территориальной рассредоточенности общеобразовательных школ по городу позволяет сделать вывод о несоответствии радиусов обслуживания нормативному значению: объекты расположены в основном в центральной части города, юго-восточная часть (территория Старого Вартовска) практически не охвачена, а, следовательно, не обеспечена. Фактическая потребность города в общеобразовательных организациях представлена ниже (Рисунок 18).

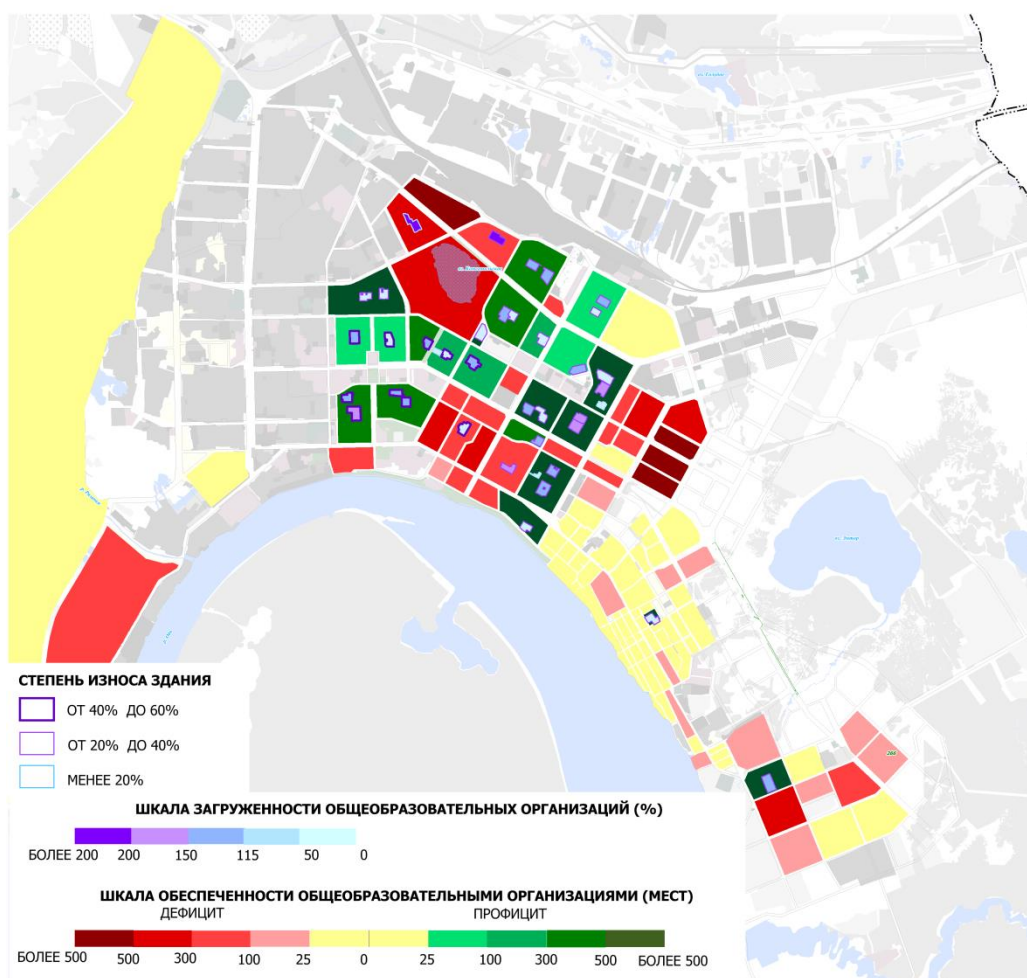


Рисунок 18 – Фактическая потребность города в общеобразовательных организациях

На территории г. Нижневартовска функционирует большое количество организаций дополнительного образования детей, предоставляющих свои услуги как на платной, так и на бесплатной основе. Тем не менее, показатель обеспеченности объектами данного вида, также не соответствует заявленным потребностям (мнение 27% опрошенного населения). В современном обществе все чаще наблюдается потребность в культурно-творческом самовыражении, особенно у детей (именно в детском возрасте важно вызвать у ребенка интерес к окружающей действительности), что требует ежегодного расширения спектра дополнительных образовательных программ и увеличения количества объектов, способных удовлетворить формирующиеся потребности людей. Фактическая потребность г. Нижневартовска в организациях дополнительного образования приведена ниже (Рисунок 19).

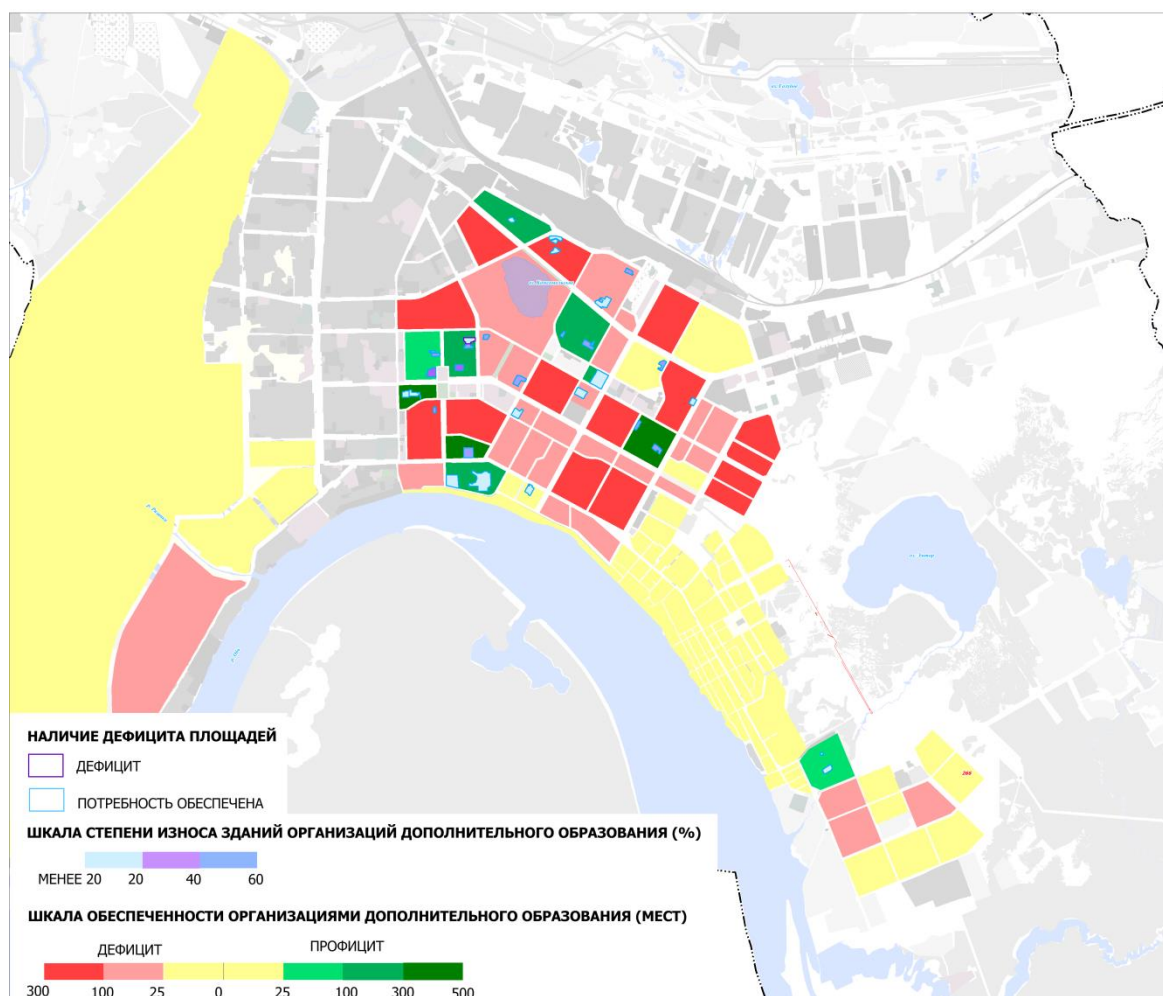


Рисунок 19 – Фактическая потребность г. Нижневартовска в организациях дополнительного образования

Анализ наличия и эффективности использования объектов образования в г. Нижневартовске показал, что требуется повышение показателей обеспеченности населения образовательными организациями за счет строительства новых объектов, приобретения зданий с целью размещения организаций, реконструкции действующих образовательных организаций с целью увеличения проектных мощностей, развития негосударственного сектора экономики в области образования.

Область культуры

По результатам исследования предпочтения жителей по определению качества среды, большинство респондентов считает, что уровень обеспеченности объектами в области культуры в г. Нижневартовске отвечает требованиям комфортного проживания, однако требуются мероприятия для дальнейшего развития. Недостаточная обеспеченность наблюдается лишь в отношении библиотек и музеев. Основной проблемой в области культуры является потребность в обновлении материально-технической базы существующих объектов и размещении объектов периодического

пользования в непосредственной близости к месту проживания (менее 10 минут или 10-15 минут пешеходной доступности).

Уровень обеспеченности объектами культуры не является критичным, но выявлена потребность перехода к новому, инновационному развитию всех направлений в этой области: театральная деятельность, кинообслуживание, библиотечное и музейное дело, сохранение и популяризация объектов культурного наследия и т.д. Новые технологические решения смогут повысить степень доступности культурных ценностей и будут соответствовать растущим потребностям общества.

В соответствии с мнением населения существенной проблемой в области культуры является «нехватка» общественных пространств для культурно-массовых мероприятий и отдыха детского и взрослого населения (парки, скверы, сценические площадки и т.д.). Потребность в озеленении города обусловлена крайне неблагоприятной экологической ситуацией, из года в год загрязнению природной среды способствует деятельность промышленных предприятий, транспорта и предприятий жилищно-коммунального хозяйства. Помимо территорий, требующих размещения «зеленых островков» (микрорайон 2Б, квартал «Молодежный», «Ипотечная долина»), в городе уже сформировались любимые востребованные места отдыха населения, также нуждающиеся в благоустройстве и усовершенствовании: территория вокруг озера Эмтор (микрорайон 2П), «парк» в центре города, территория вокруг озера Комсомольского.

Область физической культуры и спорта

Инфраструктура в области физической культуры и спорта в г. Нижневартовске развивается и улучшается, но, несмотря на это, все еще остаются нерешенными многие проблемы количественного, качественного и территориального характера, влияющие на уровень удовлетворенности объектами спорта всех возрастных групп населения.

На протяжении последних семи лет (2012-2018 гг.) в муниципальном образовании ежегодно осуществлялся ввод в эксплуатацию различных спортивных объектов (физкультурно-спортивные комплексы, спортивные площадки, лыжная база), тем не менее, уровень обеспеченности объектами спорта остается низким – 13,2 % (спортивные залы – 41,6 %, бассейны – 14,9 %, стадионы – 8 %). Существующие объекты спорта расположены по городу неудобно и нерационально: основная часть сосредоточена в центральной части г. Нижневартовска. Существенный дефицит наблюдается в объектах, предназначенных для занятий физической культурой и

массовым спортом по месту жительства. В юго-восточной части города подобные объекты либо отсутствуют (кварталы «Ипотечной долины»), либо их недостаточно (кварталы Старого Вартовска). В результате чего личная мотивация, заинтересованность и потребность в физкультурных занятиях у значительной части населения отсутствует (особенно у детей и подростков).

Еще одной важной проблемой является расположение объектов спорта в приспособленных помещениях (СК «Магистраль», СК «Юность», СК «Спартак», СК «Факел» и т.д.), которые либо технически устарели, либо не соответствуют необходимым требованиям (отсутствие необходимого освещения, приемлемой температуры и т.д.). Для решения таких проблем необходима реновация или реконструкция подобных помещений.

Отсутствие достаточного количества объектов спорта сдерживает темпы роста доли населения, систематически занимающегося физической культурой и массовым спортом, в общей численности (36,5 %).

Не менее значимой является потребность в размещении нестандартных и ненормируемых объектов спорта, например, аквапарка (необходимость этого объекта отметило 15 % опрошенного населения). Потребность в таком объекте связана со специфическим климатом: суровая продолжительная зима и короткое северное лето. В связи с подобными погодными условиями людям необходим «оазис лета и тепла». Подобный объект может стать идеальным местом, чтобы отвлечься от трудовых будней.

Таким образом, на территории городского округа наблюдается существенный дефицит в объектах физической культуры и спорта, требующий не просто строительства различных новых сооружений, но и сбалансированного рассредоточения их по территории города. Согласно результатам интернет-опроса населения о необходимости создания объектов социальной инфраструктуры в сфере спорта, 13 % респондентов считают необходимым размещение спортивных клубов для семейных занятий спортом по месту жительства. Необходима реновация некоторых действующих объектов спорта, в связи с тем, что они расположены в приспособленных помещениях.

3.6 Состояние жилищной сферы

Жилищный фонд городского округа по состоянию на начало 2018 года составлял 5 310,6 тыс. кв. м общей площади жилых помещений, в том числе:

- многоквартирные жилые дома – 98 %;
- индивидуальные жилые дома – 2%.

Средняя жилищная обеспеченность в городе составила 19,4 кв. м общей площади жилых помещений на человека.

Характеристики многоквартирного и индивидуального жилищного фонда представлена ниже (Таблица 4).

Таблица 4 – Характеристики многоквартирного и индивидуального жилищного фонда

Наименование показателя/ ед. изм.	Многоквартирные жилые дома	Индивидуальные жилые дома
Общая площадь/ тыс. кв. м общей площади жилых помещений	5 193,1	117,5
Количество домов/квартир, ед.	94 645	1 147
Средняя площадь домов/ квартир, кв. м	54,9	102,4

Одной из актуальных и острых проблем является вопрос переселения граждан из инвентарного жилья. По состоянию на 2018 год порядка 100 человек проживают в балках. Площадь аварийного жилищного фонда в 2018 году составила 20,6 тыс. кв. м. Динамика снижения показателей инвентарного жилищного фонда в период 2013-2018 гг. представлена на диаграмме ниже. (Рисунок 20)

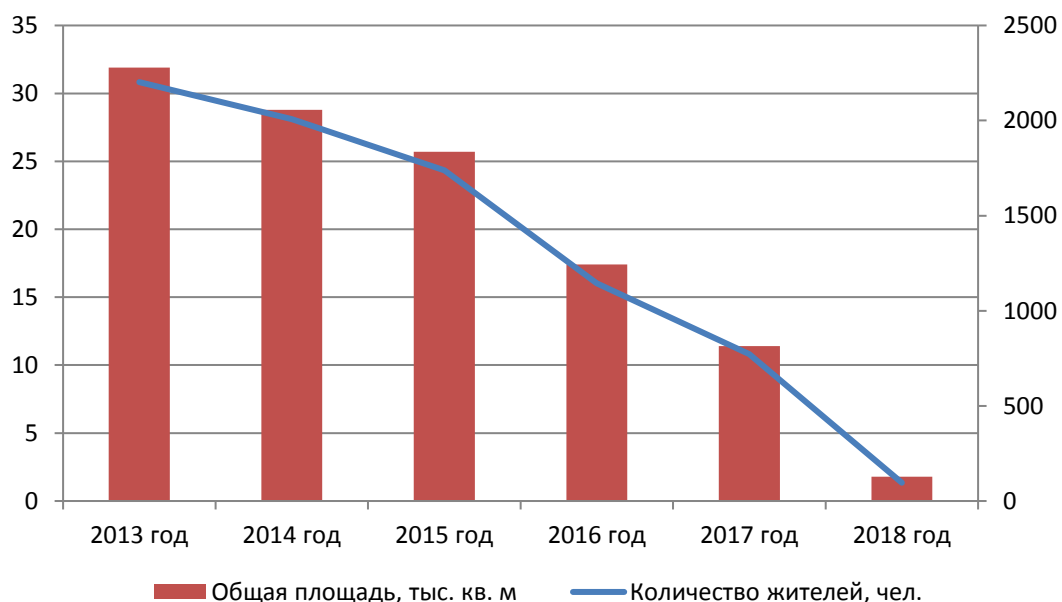


Рисунок 20 – Динамика снижения показателей инвентарного жилищного фонда в период 2013-2018 гг.

Активное развитие жилищного строительства в г. Нижневартовске пришлось на 1971-1995 годы. В этот период было построено 67% современного жилищного фонда.

Низкая техническая изношенность жилых строений объясняется периодом активного развития жилищного строительства, материалов стен жилых строений и их нормативным сроком эксплуатации, который составляет в среднем 100-125 лет. Преобладающая часть жилищного фонда (81%) имеет процент износа в интервале от 0 до 30%, 19% изношено на 31%-65%, менее 1% изношено на 66%-70%. Важно отметить, что в общем количестве домов с износом 66%-70% 33 многоквартирных дома и только 8 индивидуальных домов, а с износом 31%-65% 447 многоквартирных домов и 313 индивидуальных домов. Анализ технического состояния жилых строений определяет фактические и перспективные объемы по регенерации жилой застройки.

Ежегодно в городском округе общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, приходящаяся в среднем на одного жителя, составляет 0,5 кв. м, в том числе 0,46 кв. м на человека приходится на многоквартирные жилые дома и 0,04 кв. м на человека – на индивидуальные дома.

Динамика жилищного строительства в г. Нижневартовске в период 2010-2017 гг. представлена на диаграмме ниже (Рисунок 21).



Рисунок 21 – Динамика жилищного строительства в г. Нижневартовске в период 2010-2017 гг.

При планировании перспективных объемов жилищного строительства необходимо применять принцип стратегического, территориального и временного единства. Фактические темпы жилищного строительства пропорционально проецируются на бюджет города - жителей новых домов и квартир необходимо обеспечить всей необходимой для жизнедеятельности инфраструктурой. Таким

образом, при определении годовых темпов строительства в период до конца 2040 года необходимо сопоставлять возможности бюджетных ресурсов с потенциальными потребностями в объектах местного значения.

При определении структуры нового жилищного строительства необходимо учитывать мнение жителей, выявленного в проведенном социологическом исследовании.

Около половины жителей города хотели бы жить в индивидуальных жилых домах. Результаты интернет-опроса населения о предпочтениях в видах жилья приведены ниже (Рисунок 22). Желаемая площадь дома или квартиры – исходя из 25–30 кв. м жилой площади на одного человека (31 %), исходя из 18–25 кв. м жилой площади на человека (26 %), более 30 кв. м жилой площади на одного члена семьи (25 %). Результаты интернет-опроса населения о предпочтениях в площади жилья приведены ниже (Рисунок 23).

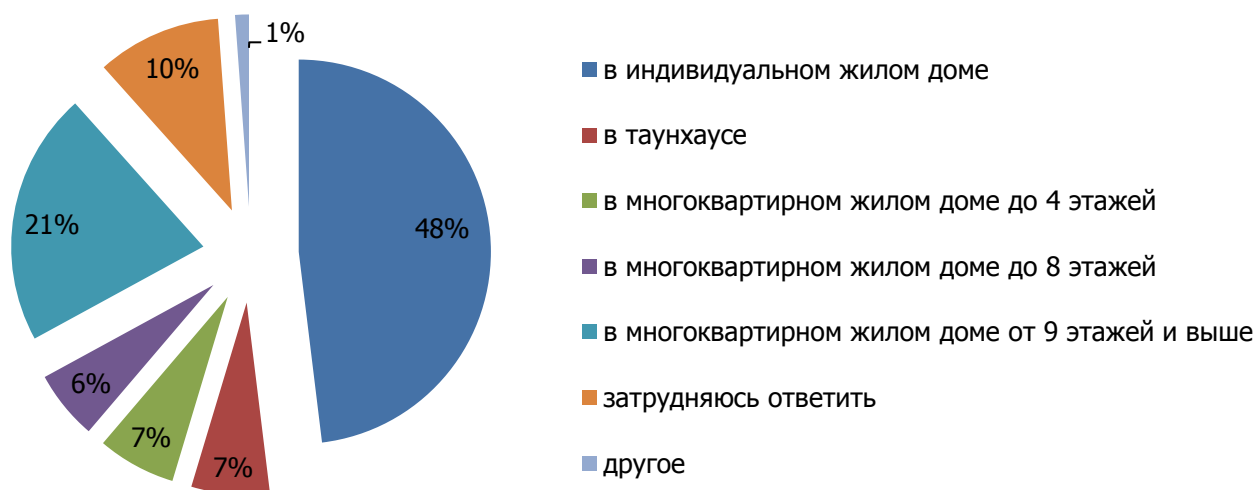


Рисунок 22 – Результаты интернет-опроса населения о предпочтениях в видах жилья

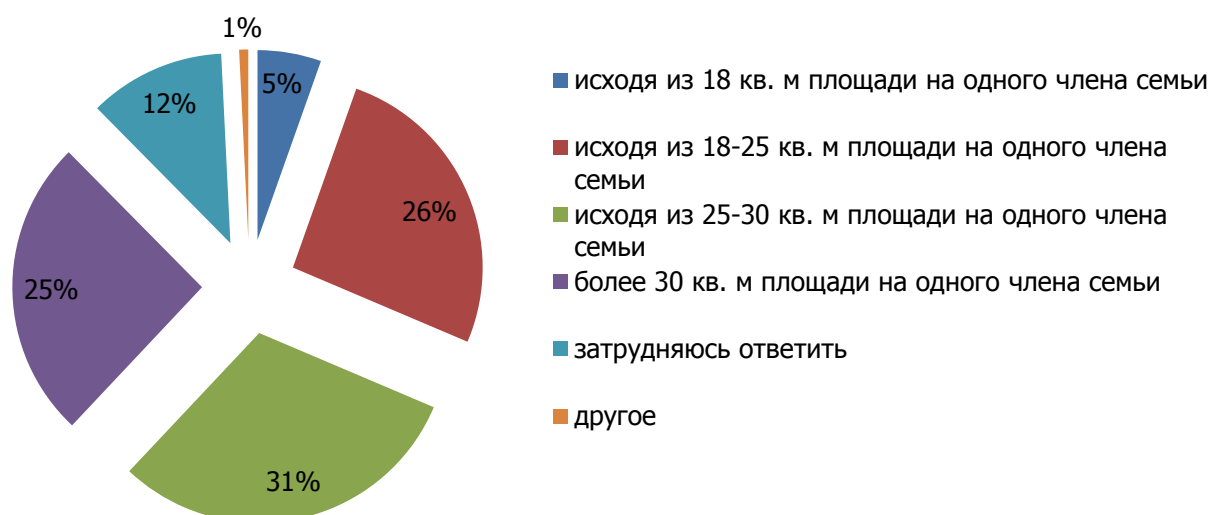


Рисунок 23 – Результаты интернет-опроса населения о предпочтениях в площади жилья

Оптимальным размером земельного участка для индивидуального жилого дома является размер в 9-12 соток (34 %) или размер в 13-15 соток (20 %). Результаты интернет-опроса населения о предпочтениях в площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства представлены ниже (Рисунок 24).

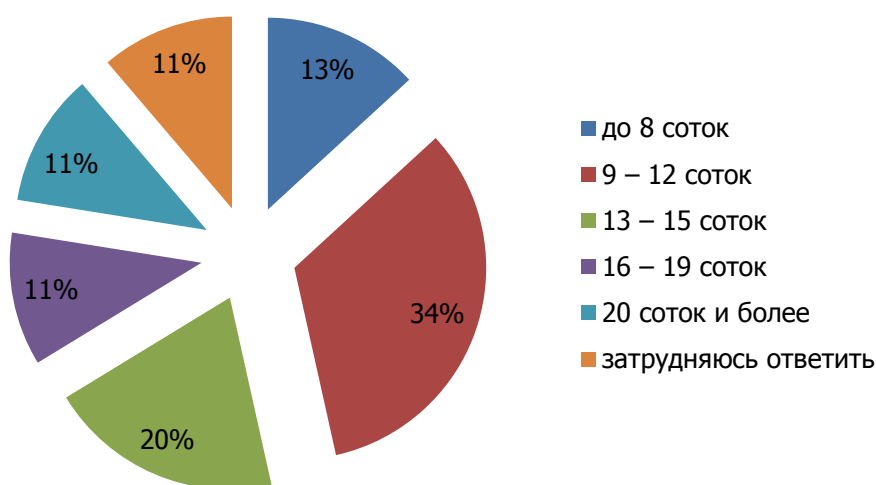


Рисунок 24 – Результаты интернет-опроса населения о предпочтениях в площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства

3.7 Городская экология

Городской среде Нижневартовска свойственны следующие экологические проблемы:

- рост образования отходов производства и потребления;
- затопление и подтопление территории;
- загрязнение атмосферного воздуха, водной среды;
- деградация природных экосистем;

– низкая обеспеченность зелеными насаждениями общего пользования.

Основной вид негативного воздействия на городские земельные ресурсы - захламление отходами производства и потребления. Организация рациональной системы сбора, хранения, регулярного вывоза отходов и уборки городской территории обеспечивается выполнением мероприятий предлагаемых Генеральной схемой санитарной очистки территории города Нижневартовска, утвержденной постановлением администрации города Нижневартовска от 28.06.2018 № 907, и Территориальной схемой обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами, в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, утвержденной распоряжением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 21.10.2016 № 559-рп.

Существенной проблемой, ограничивающей пространственное развитие города, является затопление и подтопление городских окрестностей в результате паводков на реке Обь и её притоков. В зону возможного затопления паводком 1 % обеспеченности и зону подтопления в период паводка попадают территории пойменных заливных лугов, где на данный момент расположены садовые и огороднические объединения граждан и крестьянские (фермерские) хозяйства. Территория жилого фонда города, промышленные зоны и городские дороги в зоны затопления и подтопления не попадают.

Графическое изображение зон возможного затопления и зон подтопления территории города Нижневартовска в период паводков на реке Оби и ее притоках представлено ниже (Рисунок 25).

стоков с территории Западной промышленной зоны. Сюда же производится сброс неочищенных сточных вод из п. Дивный. Загрязненные стоки через р. Рязанский Еган и протоку Рязанку попадают в реку Обь.

В р. Обь также по рельефу местности производится сброс неочищенных сточных вод от жилых домов и бань от неканализованной части старого Вартовска. В результате хозяйственной деятельности водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы рек Оби, Рязанский Еган захламлены бытовыми и промышленными отходами. Определенную опасность в загрязнении поверхностных вод представляют собой садовые и огородные земельные участки, расположенные в пойменной части рек Оби и Рязанский Еган.

Особого внимания среди городских экологических проблем заслуживает неудовлетворительное состояние зеленых насаждений, которые должны составить градоэкологический каркас города – средостабилизирующую территориальную систему, целенаправленно формируемую для улучшения экологической ситуации урбанизированных территорий.

Озеленение городской территории является важнейшим фактором способным влиять на состояние атмосферного воздуха, регулирование микроклимата, формирование экологически благоприятной городской среды. В связи с этим, развитие системы зеленых насаждений может рассматриваться как основное направления деятельности органов местного самоуправления по улучшению экологической ситуации в городе.

Зеленый фонд города Нижневартовска включает в себя озелененные и лесные территории всех категорий и видов. Общая площадь зеленых насаждений в пределах городской черты составляет 5919 га, из них:

- городские леса - 5759 га;
- насаждения общего пользования (парки, скверы, бульвары, набережные) - 24 га;
- насаждения специального назначения (озеленение улично-дорожной сети) - 87 га;
- насаждения ограниченного пользования (озелененные территории в пределах жилой, промышленной застройки, а также организаций здравоохранения, образования, культуры, спорта) – 49 га.

К объектам общего пользования в городе относятся: парк Победы, Комсомольский бульвар, природный комплекс озера Комсомольского, сквер на площади Нефтяников и сквер Строителей, зелёные зоны бульварного типа вдоль проспекта Победы, улиц Нефтяников, Чапаева, Ленина, пешеходная зона по улице Пионерской. В настоящее время обеспеченность озелененными территориями общего пользования составляет всего 1,5 м. кв. на человека. Значительный резерв для организации объектов озеленения общего пользования представляют городские леса, значительная часть территории которых подвержена рекреационной дигрессии в следствии высокой степени антропогенного воздействия на эти леса.

В пределах городской застройки сохранилось несколько участков естественной растительности, приуроченных в природном ландшафте к гривистым повышениям, долинам рек и прибрежным зонам озёр. Это природные комплексы озера Комсомольского, территории в районе гостиниц «Обь», «Самотлор», театра кукол «Барабашка».

В качестве основных рекреационных зон в г. Нижневартовске используются природный комплекс озера Комсомольского, Комсомольский бульвар, парк Победы, бульвар на ул. Пионерской, набережная р. Оби, а также пригородные леса с расположенными в их пределах базами отдыха, садоводческими и огородническими товариществами.

К объектам ограниченного пользования относятся участки придомового озеленения, озеленение детских организаций, школ, вузов, техникумов, организаций здравоохранения.

К объектам озеленения специального назначения относятся защитные насаждения вдоль городских улиц, насаждения на территории городских кладбищ, насаждения в пределах санитарно-защитных зон предприятий и зон санитарной охраны.

Расположение объектов озеленения на территории города Нижневартовска представлено ниже (Рисунок 26).



Рисунок 26 – Виды зеленых насаждений на территории города Нижневартовска

На территории города основная масса зеленых насаждений представлена 20 - 30-летними березами, которые размещены в шахматном порядке, с шагом посадки в среднем 1,5 – 2,0 метра, что выглядит довольно монотонно.

Система зеленых насаждений города имеет следующие недостатки:

- показатель обеспеченности объектами озеленения общего пользования существенно ниже нормативного показателя, установленного региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденными постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.12.2014 № 534-п;
- городские леса не имеют статуса лесопарков, в них отсутствует необходимый уровень благоустройства территории;

- в городских зеленых насаждениях отсутствуют посадки деревьев, которые были бы спланированы как отдельно стоящие куртины, акцентные экземпляры, центры пространств;

- посадки деревьев монотонны и малоэстетичны, кустарники в озеленении используются крайне редко;

- большая часть газонов характеризуется высокой степенью рекреационной дигрессии: растительность занимает, как правило, не более 60% газона, остальная часть занята тропинками и автомобилями;

- видовой состав газонной растительности сформирован в среднем на 50% сорными видами; отсутствие должного ухода делает газоны экологически малоценными, поврежденными;

- неудовлетворительное санитарно-гигиеническое и эстетическое состояние природных комплексов (наличие заболоченных, захламленных участков, сухостоя, растений с повреждениями различного рода);

- защитные насаждения вдоль улиц и магистралей представляет собой в основном однорядную полосу деревьев не более 5 м шириной, которая способна лишь незначительно снизить уровень загазованности, запыленности и шума;

- наиболее часто посещаемые горожанами рекреационные зоны – парк Победы с бульваром по улице Пионерской, набережная реки Оби, природный комплекс озера Комсомольского и Комсомольский бульвар имеют значительный процент неухоженных насаждений и не всегда вызывают позитивное эстетическое восприятие, использование этих рекреационных зон зачастую продиктовано отсутствием альтернативных вариантов.

К положительным сторонам системы озеленения города можно отнести:

- значительные территории, занятые городскими лесами, представляющими собой резерв для организации объектов озеленения общего пользования;

- существующий уровень озеленения ограниченного пользования в пределах жилой застройки;

- сохранившиеся значительные участки растительности в пределах Западной и Северной промзон;

- участки с примерами удачного озеленения на улице Чапаева в створе улиц Мира и Ленина, где произведена массовая посадка рябины, проспект Победы в створе

улиц Мира и Ленина, где плотная посадка деревьев с широкой кроной образуют летом тенистую аллею;

- сформировавшуюся растительность на участках городского парка, где достаточно плотная посадка деревьев;

- озеленение детских площадок во дворах 4, 6 и 11 микрорайонов со взрослыми хвойными деревьями;

- участки активной высадки молодых деревьев сибирской яблони на набережной реки Оби, в районе монумента «Ангел мира»;

- значительный санитарно-гигиенический потенциал у существующих зеленых насаждений города Нижневартовска, использование которого после надлежащей реконструкции позволит улучшить качество городской среды;

- локальное воссоздание цветочных клумб, которые придают городу красочный внешний вид в летний период.

Анализ состояния системы зеленых насаждений г. Нижневартовска позволяет сделать выводы, что имеющихся в городе объектов озеленения недостаточно; их эксплуатация осуществляется без учёта функциональных особенностей насаждений; санитарно-гигиеническое и эстетическое состояние многих участков озеленения оценивается как неудовлетворительное и дисгармоничное. Современная система зелёных насаждений города отличается пространственной неравномерностью, изолированностью наиболее значительных зелёных ареалов.

Существующую систему озеленения нельзя рассматривать как основу экологического каркаса городской территории. Объекты озеленения общего пользования не могут выполнять функции ключевых территорий в силу очень небольшой площади. Ландшафты, которые могли бы выступить в качестве транзитных зон сильно нарушены и деградированы (долина реки Рязанский Ёган) либо отсутствуют. Нет сформированных объектов озеленения, которые бы являлись буферными, выполняющими функции минимизации антропогенных влияний и обеспечения дополнительной устойчивости экологического каркаса города.

Необходимо проведение мероприятий по формированию эффективной городской системы озеленения, способной выполнять функции градоэкологического каркаса, а также функции рекреации, регулирования микроклимата, декоративно-планировочные и ландшафтообразующие функции.

3.8 Использование промышленных территорий: эффективность использования и уровень визуального восприятия

Производственные территории города используются зачастую неэффективно. С целью повышения эффективности использования действующим генеральным планом предлагается перепрофилирование части территорий. Рассматриваемые случаи разделяются на 4 категории в соответствии с предлагаемым использованием.

Производственные территории с сохранением производственной либо коммунально-складской функции

В основном к данной категории относятся территории со сложившимся землепользованием. Сведения о большей части земельных участков под производственными объектами внесены в ЕГРН. В силу удаленности от жилых кварталов и центральной части города, данные территории целесообразно продолжать использовать в соответствии с нынешней функцией. Эффективность использования территорий в таком качестве достаточно высока, поскольку санитарные ограничения производственных объектов не позволяют в должной мере насытить территорию общественными функциями для возможного формирования общественно-деловой зоны.

(Рисунок 27, Рисунок 28)

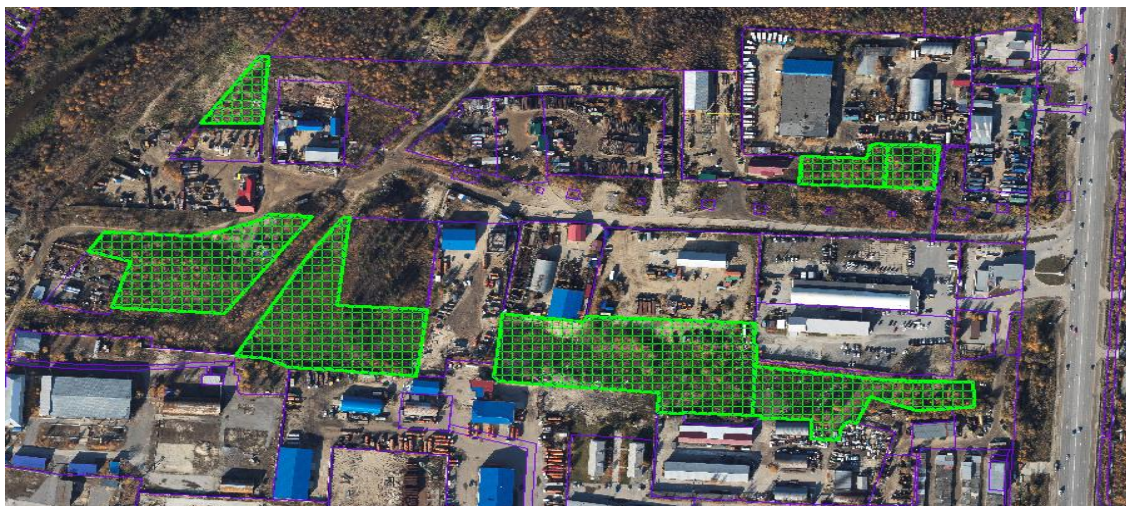


Рисунок 27 – Возможное формирование общественно-деловой зоны



Производственная зона

Рисунок 28 – Возможное формирование общественно-деловой зоны

Визуальное восприятие таких территорий находится на низком уровне, с магистральных улиц обзор часто перекрыт зелеными насаждениями, ограждениями участков, в основном в поле зрения попадают капитальные сооружения ангарного типа, утилитарные (Рисунок 29).



Рисунок 29 – Капитальные сооружения ангарного типа

Производственные территории с изменением функции на общественно-деловую

К данной категории относятся производственные территории со сложившимся землепользованием, расположенные в непосредственной близости от жилых кварталов и центральной части города. Сведения о большей части земельных участков под производственными объектами внесены в ЕГРН. Территория имеет потенциал для перепрофилирования производственной функции в общественно-деловую в силу удобного расположения, транспортной доступности, наличия свободных площадей для размещения организаций торговли, офисных помещений. Формирование общественно-деловой зоны даст импульс к повышению стоимости земельных участков, повышению комфортности среды путем благоустройства территории, необходимого при увеличении посещаемости объектов (Рисунок 30, Рисунок 31).

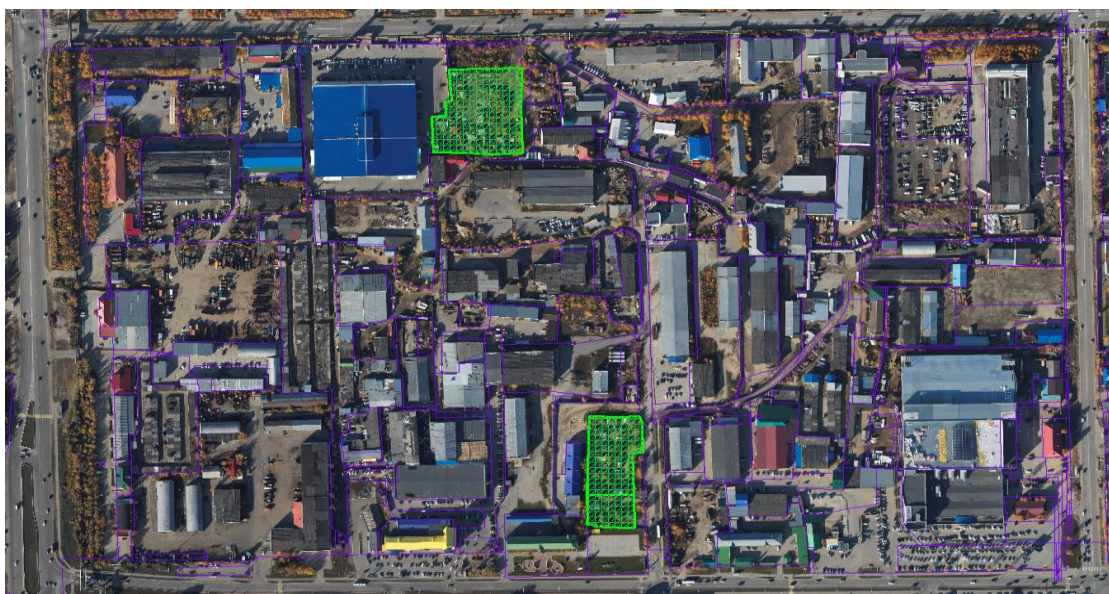


Рисунок 30 – Производственные территории с изменением функции на общественно-деловую



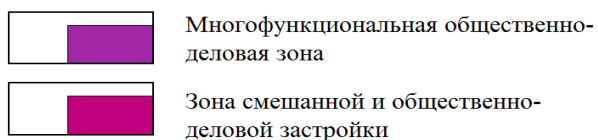


Рисунок 31 – Производственные территории с изменением функции на общественно-деловую

Визуальная составляющая данных территорий находится на среднем уровне, в силу большего количества общественно-значимых объектов (объекты торговли, административно-офисные объекты). Собственники объектов уделяют внимание состоянию фасадов, благоустройству, повышая визуальную привлекательность территории для человека. (Рисунок 32)



Рисунок 32 – Пример благоустройства территории

Производственные территории с изменением функции на инженерную и транспортную

К данной категории относятся производственные территории со сложившимся землепользованием, которые располагаются в основном на периферии, вблизи производственных и складских объектов, а также транспортных магистралей (автомобильных и железнодорожных). Перспективы использования таких территорий связаны в основном с развитием транспортной и инженерной инфраструктур в силу сформировавшегося функционального использования (Рисунок 33, Рисунок 34).

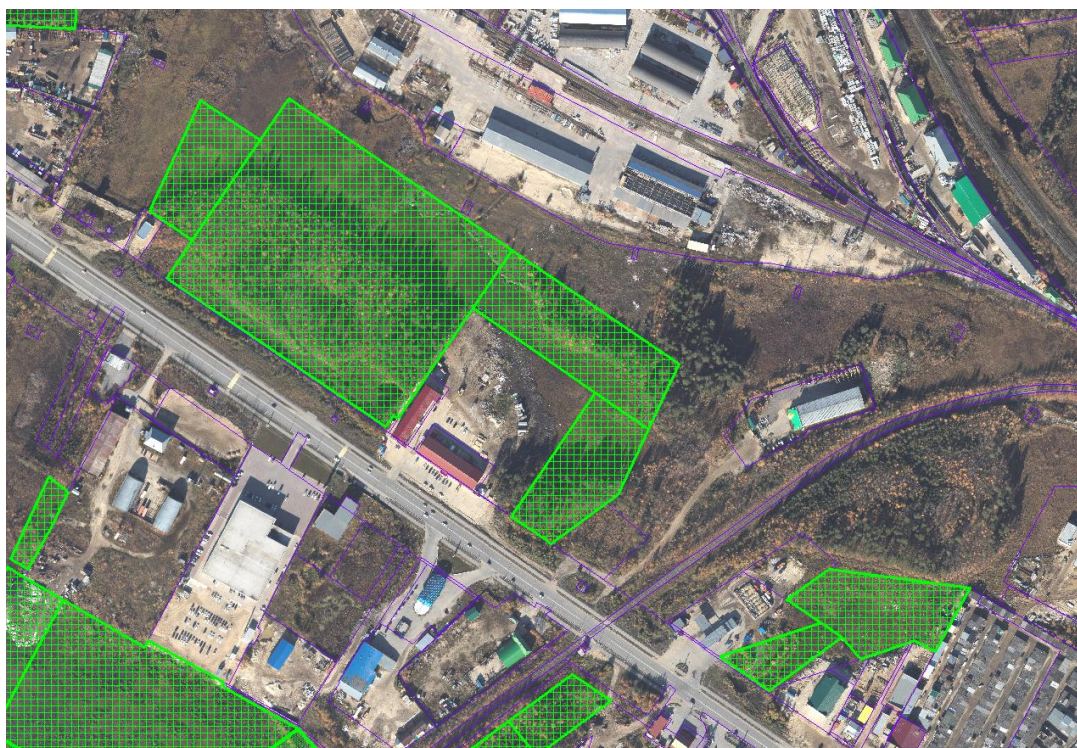


Рисунок 33 – Производственные территории с изменением функции на инженерную и транспортную

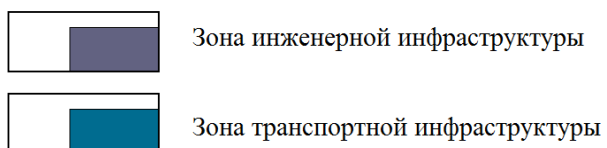
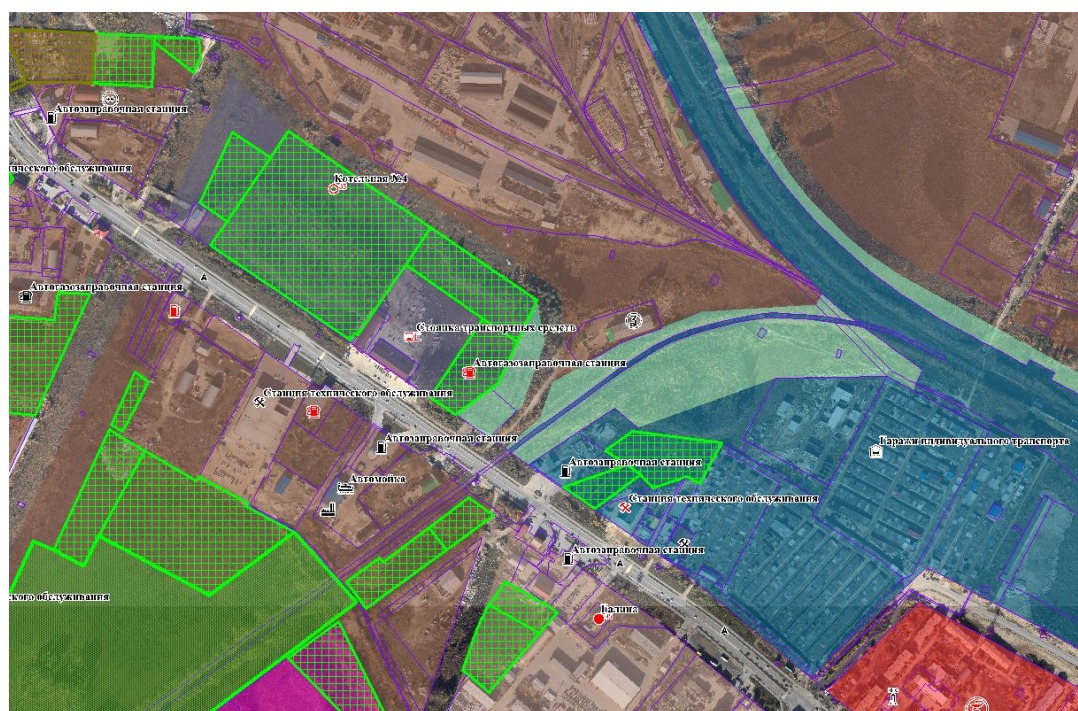


Рисунок 34 – Производственные территории с изменением функции на инженерную и транспортную

Визуальное восприятие территорий ниже среднего уровня, основную часть капитальных строений составляют гаражи, предприятия обслуживания транспорта, инженерные объекты (трансформаторные подстанции, линии электропередачи).

(Рисунок 35)

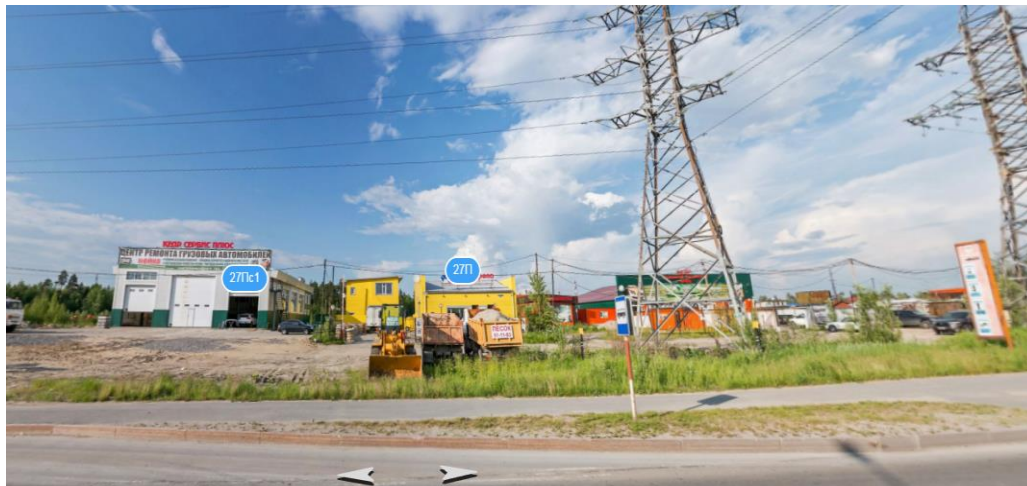


Рисунок 35 – Визуальное восприятие территорий

Производственные территории с изменением функции на жилую

Примером может служить производственная территория в центральной части города, в настоящее время частично пустующая, частично занятая складскими объектами. Так как указанное пространство находится в окружении существующих жилых зон, действующим генеральным планом принято решение о формировании зоны застройки малоэтажными жилыми домами. Наличие инженерных коммуникаций и хорошая транспортная доступность позволят с минимальными затратами осуществить перепрофилирование территории. (Рисунок 36, Рисунок 37)



Рисунок 36 – Производственные территории с изменением функции на жилую

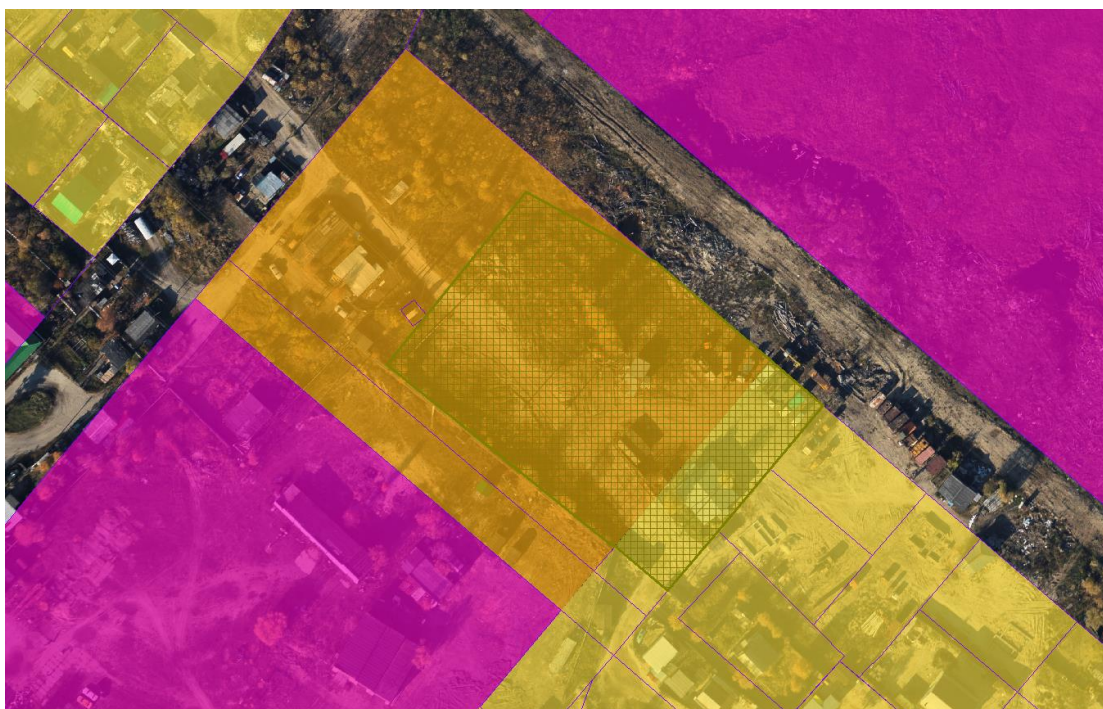


Рисунок 37 – Производственные территории с изменением функции на жилую

Визуальное восприятие территории в настоящее время находится на низком уровне, внешний вид строений на производственных территориях контрастирует с окружающей жилой застройкой, отсутствие благоустройства отрицательно влияет на формирование фасада улицы. (Рисунок 38)



Рисунок 38 – Визуальное восприятие территории

Для сравнения, соседний квартал по улице Весенняя выглядит как полноценная селитебная территория. (Рисунок 39)



Рисунок 39 – Визуальное восприятие территории

Преобразование территории позволит создать законченный облик жилой улицы, повысит эффективность использования территории и стоимость земельных участков.

3.9 Функционирование транспортной инфраструктуры города

Транспортная инфраструктура г. Нижневартовска представляет собой единство возможных путей передвижения, которые связывают всю территорию города, и интенсивности перемещающихся потоков транспорта и людей. Пути передвижения определяются пространственным размещением элементов притяжения в плане города, а интенсивность потоков — характером функциональных связей, напряженностью процессов, происходящих внутри элементов и между ними. Основными критериями оценки транспортной инфраструктуры являются скорость перемещения и затраты времени на передвижения. Существует устойчивая закономерность зависимости

интенсивности связей от их продолжительности: чем больше затраты времени на передвижение, тем ниже интенсивность связей. Коммуникационная система города способна либо обеспечить функциональные связи в городе, либо затруднить их.

Таким образом, основные задачи транспортной инфраструктуры города:

- рациональное распределение объемов передвижения по территории города;
- гармоничное сочетание безопасности, комфорта и скорости передвижения;
- предоставление возможности выбора вида коммуникации в зависимости от дальности и характера передвижения и функциональной организации территории.

Морфологический анализ транспортной системы города

Для г. Нижневартовска характерна прямоугольная схема улиц. Достоинствами прямоугольной схемы являются отсутствие четко выраженного центрального ядра и возможность равномерного распределения транспортных потоков по всей территории города.

Каркас улично-дорожной сети г. Нижневартовска составляют автомобильные дороги регионального значения, переходящие в магистральные улицы общегородского значения, а также магистральные улицы районного значения. Улицы и дороги местного значения обеспечивают сообщение на наименее нагруженных направлениях.

На территории города в настоящее время можно выделить ряд основных улиц:

В широтном направлении:

Ул. Ленина – магистральная улица общегородского значения – пронизывает всю территорию города с запада на восток. Вдоль этой городской артерии расположились значимые для города объекты: МБУ «Дворец искусств», площадь Нефтяников, ФГБОУ ВО «Нижневартовский государственный университет», БУ «Нижневартовская окружная клиническая больница», БУ «Нижневартовская окружная больница №2», МБУ «Нижневартовский краеведческий музей имени Тимофея Дмитриевича Шуваева», а также здание Администрации Нижневартовского района и Торгово-развлекательный центр «ЮграМолл». Улица привлекательна как для передвижения на индивидуальном транспорте, так и на городском пассажирском транспорте общего пользования. На различных участках улицы проходят от 2 до 12 маршрутов общественного транспорта, а интенсивность движения в час пик по ул. Ленина превышает 1500 авт./час. Практически на всем протяжении ул. Ленина имеет 3 полосы движения в каждом направлении.

Улица Мира – магистральная улица общегородского значения – параллельно с ул. Ленина пересекает всю застроенную территорию города. На этой улице расположены филиал Южно-Уральского государственного университета в г. Нижневартовске, сквер Строителей, Спортивно-оздоровительный комплекс Олимпия, Многофункциональный комплекс «Европа-Сити», множество торговых объектов. Интенсивность движения в час пик составляет порядка 1100 авт./час, а количество маршрутов общественного транспорта на отдельных участках может достигать 19 единиц. На всем протяжении ул. Мира имеет 2 полосы движения в каждом направлении.

Улица Интернациональная – магистральная улица общегородского значения – транзитная улица, соединяющая направления г. Радужный и г. Стрежевой с г. Мегионом и г. Сургутом. Преимущественно имеет 2 полосы движения в каждом направлении. Отличается высокой, в сравнении с другими улицами, интенсивностью грузового движения.

В меридиональном направлении отчетливо выделяются ул. Индустриальная и ул. Чапаева.

Улица Индустриальная – магистральная улица общегородского значения – промышленная артерия города. Характеризуется высокой интенсивностью грузового движения, а также специализированного транспорта. В зависимости от участков меняет свою ширину от 2 до 4 полос движения в каждом направлении.

Улица Чапаева – магистральная улица общегородского значения – пронизывает территорию города с юга на север и ведет к железнодорожному вокзалу. Интенсивность движения легковых автомобилей в час пик составляет порядка 1100 авт./час, по улице курсируют 4 маршрута общественного транспорта. На всем своем протяжении имеет 2 полосы движения в каждом направлении.

Каждая основная улица имеет дублер на расстоянии не более километра. Всего же протяженность улично-дорожной сети г. Нижневартовска составляет порядка 180 км.

Анализ эффективности организации автомобильного движения в городе

Владение легковым автомобилем позволяет населению обладать практически неограниченной мобильностью, иметь возможность свободно передвигаться независимо от расписания и направления движения общественного транспорта. Именно поэтому уровень автомобилизации стремительно растет. Так за последние 5 лет

количество легковых автомобилей в г. Нижневартовске увеличилось на 33% и на 2018 год, и в собственности жителей находятся 118 тыс. индивидуальных транспортных средств (429 авт. на 1000 человек). При таком высоком показателе все заметнее становятся транспортные проблемы такие как повышение уровня аварийности, негативное влияние на окружающую среду, перегруженность улично-дорожной сети, нехватка парковочных мест и т.д.

Город Нижневартовск относительно компактный и имеет достаточно развитую улично-дорожную сеть, в связи с этим среднее время передвижений по городу не превышает 30 минут.

Существенной проблемой для городского движения является неоптимальный режим работы светофорных объектов в течении суток. Отсутствие согласованности светофорных объектов по основным направлениям перемещения потоков, в часы пик приводит к появлению пробок, а в межпиковые периоды необоснованно увеличивает задержки при отсутствии трафика со стороны конфликтных направлений. Натурные наблюдения позволили выявить наиболее нагруженные пересечениями в час пик – это ул. Ханты-Мансийская - ул. Интернациональная, ул. Ленина - ул. Чапаева, ул. Ленина - ул. Нефтяников, ул. 60 лет Октября - ул. Кузоваткина.

Наиболее нагруженные участки улично-дорожной сети города представлены ниже (Рисунок 40).

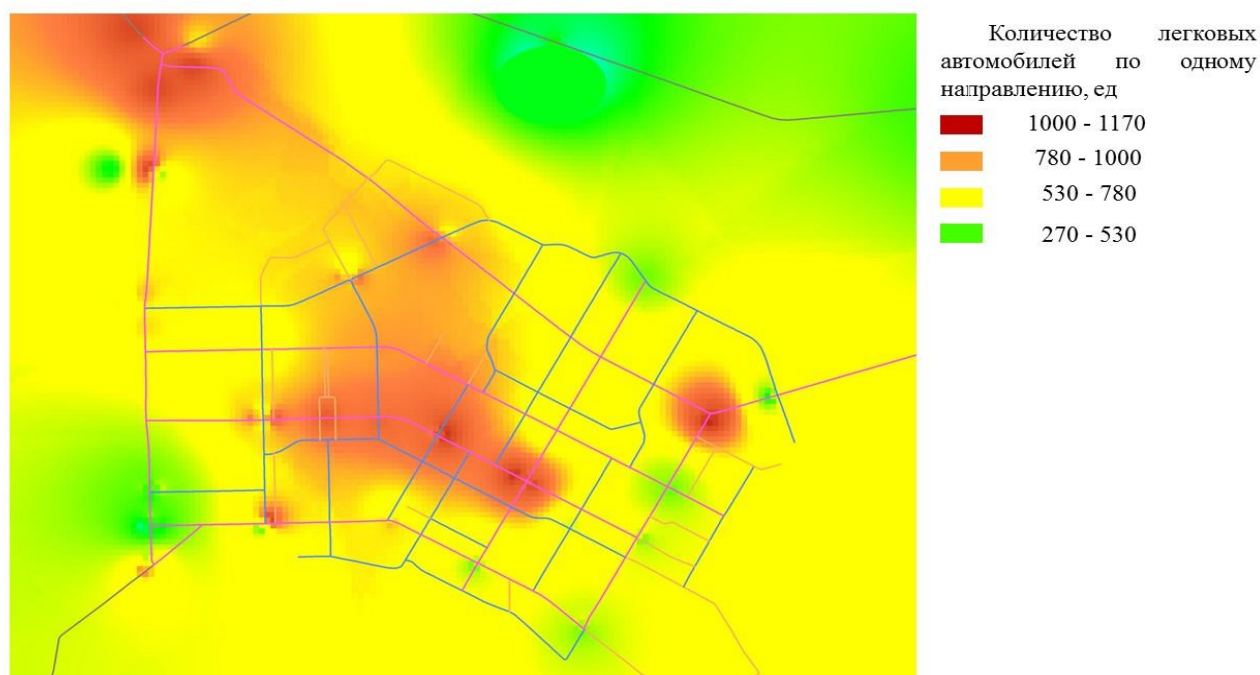


Рисунок 40 – Наиболее нагруженные участки улично-дорожной сети города

Кроме того, для жителей города остро стоит вопрос недостаточного количества парковочных мест. В условиях отсутствия свободных земельных ресурсов, высвободить участки для удовлетворения потребностей автовладельцев в хранении личного транспорта практически невозможно. Обеспеченность территории парковочными местами представлена ниже (Рисунок 41).

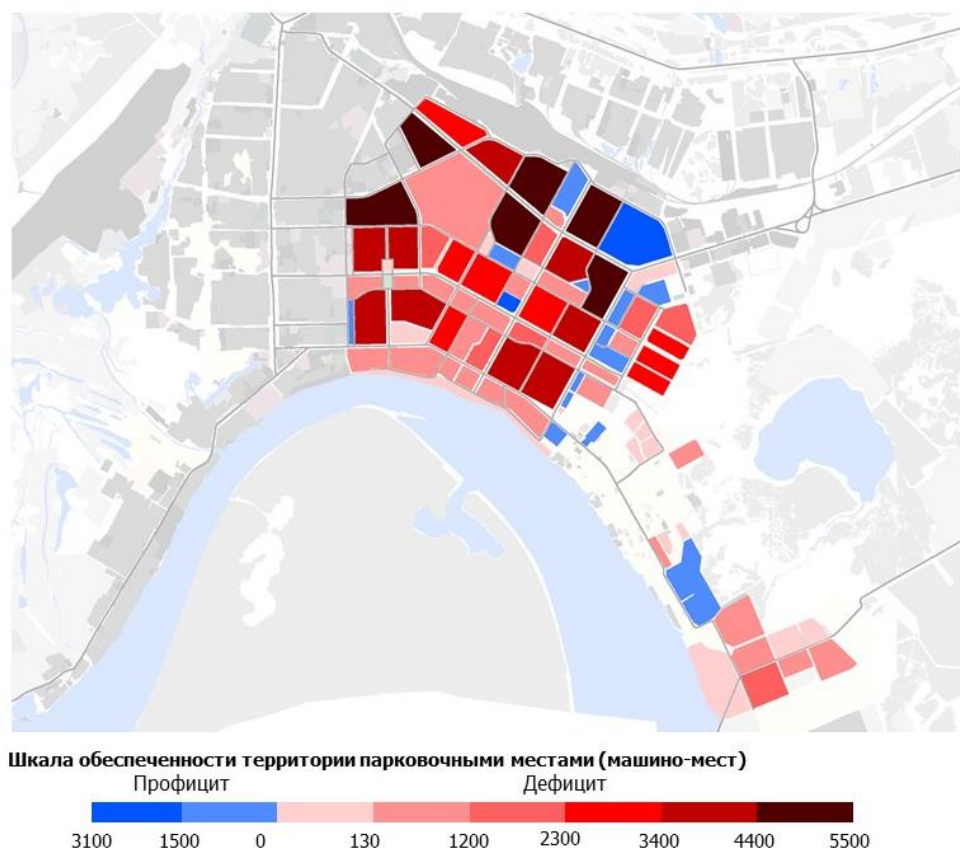


Рисунок 41 – Обеспеченность территории парковочными местами

Согласно проведенному социологическому исследованию для 39% респондентов предпочтительным местом хранения личного автомобиля являются бесплатные парковки вдоль улиц и во дворах, для 29% гараж и лишь для 10% приемлема платная охраняемая парковка. Немаловажным является и то, что 45% респондентов готовы добираться до места стоянки своего автомобиля менее 5 минут, а 42% от 5 до 10 минут.

Помимо недостаточного количества парковочных мест в г. Нижневартовске имеется проблема неэффективного использования уже имеющегося парковочного пространства. По результатам натурного обследования, проведенного в феврале 2019 года, порядка 74% легковых автомобилей, припаркованных во дворах, фактически не используются для регулярных передвижений, но занимают и без того ограниченное количество парковочных мест. Одновременно с этим часть жителей стараются

припарковать свое транспортное средство максимально близко к жилому дому и подъезду, часто с нарушениями правил дорожного движения. Сочетание этих особенностей значительно ухудшает качество городской среды - внутри дворовое пространство перестает быть комфортной и безопасной территорией для повседневного отдыха жителей, и становится сплошной парковкой для автомобилей.

Учитывая, что г. Нижневартовск является центром-ядром Нижневартовской агломерации, внешние транспортные связи города отличаются высокой интенсивностью. Одним из наиболее нагруженных направлений является автомобильная дорога г. Сургут – г. Нижневартовск. Данное направление обслуживает не только маятниковую миграцию г. Мегиона и пгт. Высокий, но и объекты нефтегазодобывающей отрасли. В связи с этим наблюдается значительный поток служебного транспорта, грузовых автомобилей и специализированной техники. Поселок городского типа Излучинск отличается наиболее тесными социокультурными и экономическими связями с г. Нижневартовском. Автомобильная дорога г. Нижневартовск – пгт. Излучинск воспринимает нагрузки не только со стороны пгт. Излучинск, но и со стороны г. Стрежевой, вследствие чего в часы пик на данном направлении наблюдаются заторовые явления. Уже в настоящее время пропускная способность данного направления не удовлетворяет спросу.

Для транзитного движения в обход застроенной территории г. Нижневартовска используется автомобильная дорога г. Нижневартовск – г. Радужный, что позволяет максимально диверсифицировать грузовые и пассажирские потоки.

С учетом проведенного анализа организации работы транспортной инфраструктуры установлено, что в городе высокая интенсивность движения транспортных средств и пешеходов. Ярко выражена тенденция к повышению использования личного автомобиля и желанию хранить транспортное средство в минимальной пешеходной доступности, о чем свидетельствуют заброшенные гаражи в кооперативах и одновременно запаркованные дворовые пространства. Сложившаяся структура улиц и поперечных профилей территорий общего пользования имеет резерв к повышению пропускной способности экстенсивным путем за счет повышения эффективности организации движения.

Анализ эффективности организации системы общественного транспорта в городе, в том числе работы транспортно-пересадочных пассажирских узлов (например, привокзальная площадь)

На территории г. Нижневартовска пассажиров обслуживают 2 муниципальных перевозчика: ПАТП №1 и ПАТП №2, а также коммерческие. Согласно перечню маршрутов общественного транспорта на территории г. Нижневартовска функционируют 43 маршрута городского пассажирского транспорта. Движение автобусных маршрутов осуществляется по большинству магистральных улиц общегородского и районного значения. За 11 месяцев 2018 года общественным транспортом было перевезено 14689,2 тыс. человек.

В соответствии с Социальным стандартом транспортного обслуживания населения при осуществлении перевозок пассажиров и багажа автомобильным транспортом и городским наземным электрическим транспортом, утвержденным распоряжением Министерства транспорта Российской Федерации от 31.01.2017 № НА-19-р, предельное расстояние кратчайшего пешеходного пути от границ участков объектов до остановочных пунктов составляет 400 метров. В настоящее время практически вся застроенная территория города находится в нормативной зоне обслуживания общественным транспортом.

Согласно проведенному опросу населения, респонденты отмечают следующие недостатки транспортного обслуживания:

- изношенный подвижной состав общественного транспорта;
- большие интервалы движения общественного транспорта;
- несоблюдение расписания;
- высокая стоимость проезда и неудобные способы оплаты.

Также опрос позволил выявить, что только около 30% респондентов используют общественный транспорт для своих регулярных передвижений. Одним из факторов, влияющих на выбор индивидуального автомобиля – это недостаточно оптимизированная маршрутная сеть. Только центральная часть города (вдоль улиц Ленина, Мира и Чапаева) имеет максимальную доступность на городском пассажирском транспорте (данная территория обеспечена максимальным количеством маршрутов общественного транспорта и, вследствие этого, минимальными интервалами движения автобусов. Обеспеченность территории городским пассажирским транспортом представлена ниже (Рисунок 42).



Рисунок 42 – Обеспеченность территории городским пассажирским транспортом

Еще одним фактором, снижающим популярность общественного транспорта, является отсутствие системы единого билета на всех маршрутах городского пассажирского транспорта, а также на маршрутах, осуществляющих перевозки на территории агломерации.

Учитывая, что г. Нижневартовск является центром-ядром Нижневартовской агломерации, то важным моментом является удобство перемещения не только жителей города, но и жителей всей агломерации. На сегодняшний день отсутствует согласованность маршрутов общественного транспорта, обслуживающих межуниципальные перевозки и маршрутов городского пассажирского транспорта, что вызывает неудобство у населения.

Также в настоящее время на территории города отсутствуют организованные транспортно-пересадочные узлы. ТПУ — пассажирский комплекс, выполняющий функции по перераспределению пассажиропотоков между видами транспорта и направлениями движения. Фактически ТПУ является привокзальная площадь, которая используется как для пересадки между железнодорожным и городским пассажирским

транспортом, так и для пересадки между общественным транспортом межуниципального и внутригородского обслуживания. Сегодня в данном ТПУ отсутствуют такие необходимые составляющие как: комфортные условия для пассажиров, ожидающих транспорт; удобная и безопасная пешеходная инфраструктура; информационные табло; визуальная система ориентирования.

Оценка работы городского пассажирского транспорта показала, что в настоящее время отсутствует систематический мониторинг пассажиропотоков на общественном транспорте, в связи с чем имеются существенные затруднения при оценке спроса на передвижения, оценке качества функционирования автобусной сети города и в принятии оперативных управленческих решений. Комплекс мер, таких как: оптимизация маршрутной сети, повышение качества транспортных услуг за счет обновления подвижного состава, автоматизирование системы оплаты, создание единого билета, позволит повысить привлекательность общественного транспорта не только в г. Нижневартовске, но и на территории всей агломерации.

3.10 Состояние инженерной инфраструктуры

Городской округ город Нижневартовск имеет развитую инженерную инфраструктуру. На территории городского округа действуют системы:

- централизованного водоснабжения;
- централизованного водоотведения;
- централизованного электроснабжения;
- централизованного теплоснабжения;
- централизованного газоснабжения.

Водоснабжение

Централизованная система водоснабжения города Нижневартовска обеспечивает питьевой водой практически всю территорию города, включая промышленные зоны и примыкающие к городу поселки.

Система водоснабжения городского округа, состоит из:

- водозабора, включающего в себя сооружения и оборудование для приема воды, а также транспортировки по центральным магистральным водоводам до водоочистных сооружений;
- центральных магистральных водоводов;
- водопроводных очистных сооружений;

- центральной водопроводной распределительной сети.

Уровень обеспеченности централизованным водоснабжением кварталов г. Нижневартовска показан ниже (Рисунок 43).

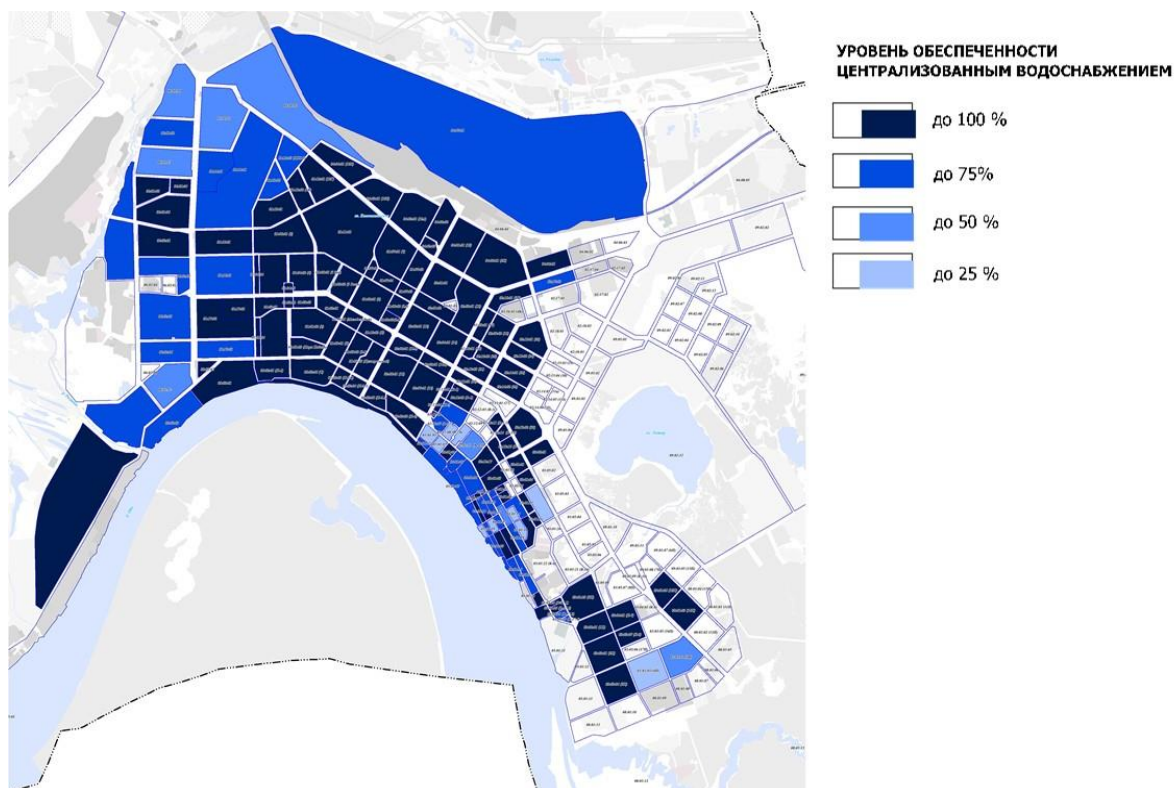


Рисунок 43 – Уровень обеспеченности централизованным водоснабжением кварталов г. Нижневартовска

Анализ системы водоснабжения города Нижневартовска показал, что:

- имеется резерв производственных мощностей на очистных сооружениях водоснабжения и на водозаборных сооружениях на реке Вах, так как проектная мощность водозабора превышает фактический подъем воды в 1,5÷2,0 раза, а проектная мощность очистных сооружений водоснабжения (ВОС-2) превышает фактическую (и прогнозную) потребность в подаче воды в город в 1,5÷1,7 раза;

- выявлен низкий износ водоочистных сооружений (ВОС-2):
- имеется средний износ сооружений и сетей водоснабжения;
- имеется низкий показатель аварийности на сетях водоснабжения;
- имеется вторичное загрязнение и ухудшение качества воды вследствие внутренней коррозии металлических трубопроводов;
- имеется высокое энергопотребление по водоснабжению.

Из вышеперечисленного следует, что для целей приведения сетей и сооружений водоснабжения в технически исправное состояние необходимо выполнить ряд

мероприятий, связанных со строительством и реконструкцией объектов и сетей водоснабжения.

Водоотведение

На территории города Нижневартовска образована полная раздельная система канализации. Отвод хозяйственно-бытовых стоков осуществляется системой самотечно-напорных коллекторов и канализационных насосных станций перекачки на очистные сооружения (КОС) полной биологической очистки. Система перекачки сточных вод включает в себя канализационные насосные станции.

Очистные сооружения (КОС) расположены на северо-западной окраине города Нижневартовска. Очищенные сточные воды сбрасываются в реку Обь через ручей Рязанский Еган и протоку Рязанку.

Надежность системы водоотведения города Нижневартовска характеризуется, как удовлетворительная.

Уровень обеспеченности централизованным водоотведением кварталов г. Нижневартовска показан ниже (Рисунок 44).

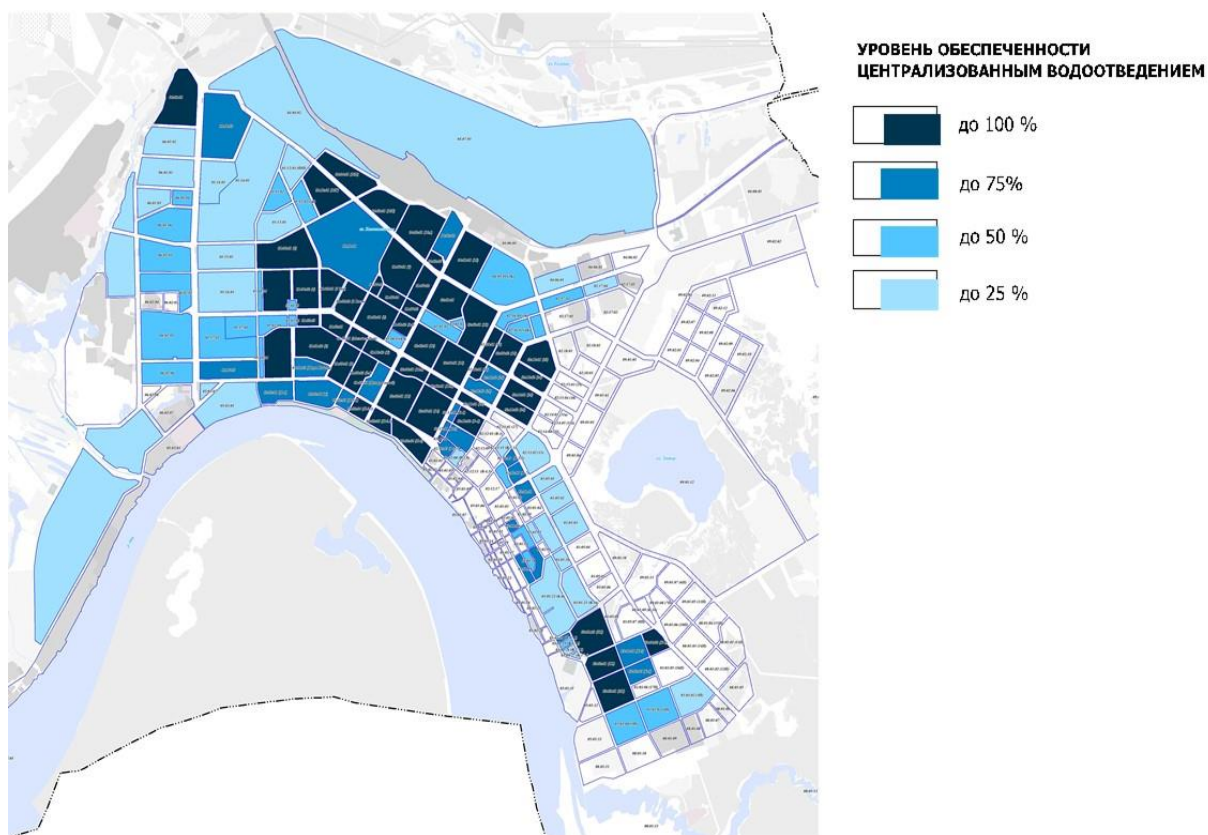


Рисунок 44 – Уровень обеспеченности централизованным водоотведением кварталов г. Нижневартовска

Анализ системы водоотведения города Нижневартовска показал, что:

– имеется резерв производственных мощностей на очистных сооружениях (КОС) в 1,7÷1,8 раза;

- имеется средний износ сооружений и сетей водоотведения;
- имеется низкий показатель аварийности на сетях водоотведения;
- имеется высокое энергопотребление по водоотведению;
- технология очистки сточных вод на КОС устарела.

Из вышеперечисленного следует что для целей приведения сетей и сооружений водоотведения в технически исправное состояние необходимо выполнить ряд мероприятий, связанных со строительством и реконструкцией объектов и сетей водоотведения.

Электроснабжение

Электроснабжение города Нижневартовска осуществляется от Тюменской энергосистемы. Опорным центром питания является понизительная подстанция ПС 500/220/10 кВ «Сибирская» мощностью 1002 МВА, расположенная в северной части города.

С ПС 500/220/10 кВ «Сибирская» по высоковольтным линиям электропередачи (ЛЭП) напряжением 500 кВ связаны следующие объекты:

- Сургутская ГРЭС-2 (магистраль Сургутская ГРЭС-2 - Сибирская);
- Нижневартовская ГРЭС (магистраль Нижневартовская ГРЭС - Сибирская);
- ПС 500 кВ «Трачуковская» (магистраль Трачуковская - Сибирская).

По линиям электропередачи напряжением 220 кВ осуществляется связь со следующими объектами:

- Нижневартовская ГРЭС;
- ПС 500 кВ «Кирияновская»;
- ПС 500 кВ «Кустовая».

В границах г. Нижневартовска находятся 3 ПС 220 кВ:

- ПС 220/110/10/6 кВ «Мегион»;
- ПС 220/110/6 кВ «ГПП-2»;
- ПС 220/110/10 кВ «Эмтор».

Основой формирования электрических сетей напряжением 35-110 кВ города Нижневартовска являются 13 понизительных подстанций 110 кВ. Подстанции соединены с действующими ПС 220 кВ по воздушным ЛЭП 110 кВ. От опорных подстанций по воздушным ЛЭП напряжением 35 кВ осуществляется электроснабжение

городского округа через 19 понизительных подстанций ПС 35 кВ. Между ПС 110/10 кВ «Обская (ГПП-2)» и ПС 110/10 кВ «Южная (ГПП-6)» имеется линия резервного питания ЛЭП 10 кВ, выполненная в габаритах ЛЭП 110 кВ.

В границах города Нижневартовска, согласно территориальной принадлежности, сформировано 26 электросетевых комплексов (ЭСК) объектов электроснабжения. Электросетевые комплексы представляют собой часть соответствующей сети инженерно-технического обеспечения и являются технологически связанными. Городской округ полностью покрыт (на 100%) распределительными электрическими сетями высокого и низкого напряжения (35 кВ, 6-10 кВ, 0,4 кВ), обеспечивающими электроснабжением городские объекты.

К основным техническим и технологическим проблемам системы электроснабжения города Нижневартовска можно отнести:

- высокую степень износа оборудования;
- высокий уровень потерь электроэнергии в сетях;
- недостаточную обеспеченность свободными мощностями на перспективу.

Для предотвращения аварийных ситуаций на электросетевых объектах, повышения надежности электроснабжения потребителей необходимо проведение плановой модернизации и реконструкции сетей и электрооборудования.

Теплоснабжение

Основной системой теплоснабжения г. Нижневартовска является централизованное теплоснабжение, которое осуществляется от муниципальных, промышленных и ведомственных котельных. Теплоснабжение потребителей жилищно-коммунального сектора города осуществляется от 8-ми муниципальных, 1-ой промышленной и 2-х ведомственных котельных. Муниципальными котельными обеспечивается около 99% суммарной нагрузки потребителей жилищно-коммунального сектора города, около 96% из которых обеспечиваются теплом от крупных котельных установленной тепловой мощностью более 100 Гкал/ч.

Всего на территории г. Нижневартовска расположено 27 котельных, 8 из которых находятся в муниципальной собственности на балансе МУП города Нижневартовска «Теплоснабжение». Общая установленная мощность котельных МУП «Теплоснабжение» составляет 1961,26 Гкал/ч, располагаемая мощность – 1827,33 Гкал/ч.

Схема теплоснабжения – закрытая, без разбора теплоносителя из тепловых сетей на нужды ГВС. Система теплоснабжения до центральных тепловых пунктов (ЦТП)

двухтрубная, после ЦТП – двухтрубная и четырехтрубная, часть трубопроводов от ЦТП до потребителя находится на балансе управляющих организаций. Эксплуатацию магистральных тепловых сетей, ЦТП, внутриквартальных тепловых сетей и части ИТП осуществляет МУП «Теплоснабжение». Большинство тепловых сетей, к которым подключены конечные потребители, относящиеся к жилищно-коммунальному сектору города, находятся на балансе МУП «Теплоснабжение» (99% от общей протяженности сетевого хозяйства), 1% от общей протяженности тепловых сетей – на балансе ООО «КарьерАСтрой».

Зоны действия индивидуального теплоснабжения в городе сформированы в соответствии с исторически сложившимися на территории города микрорайонами с индивидуальной малоэтажной жилой застройкой. Теплоснабжение жителей осуществляется либо от индивидуальных газовых котлов, либо посредством печного отопления.

Уровень обеспеченности централизованным теплоснабжением кварталов г. Нижневартовска показан ниже (Рисунок 45).

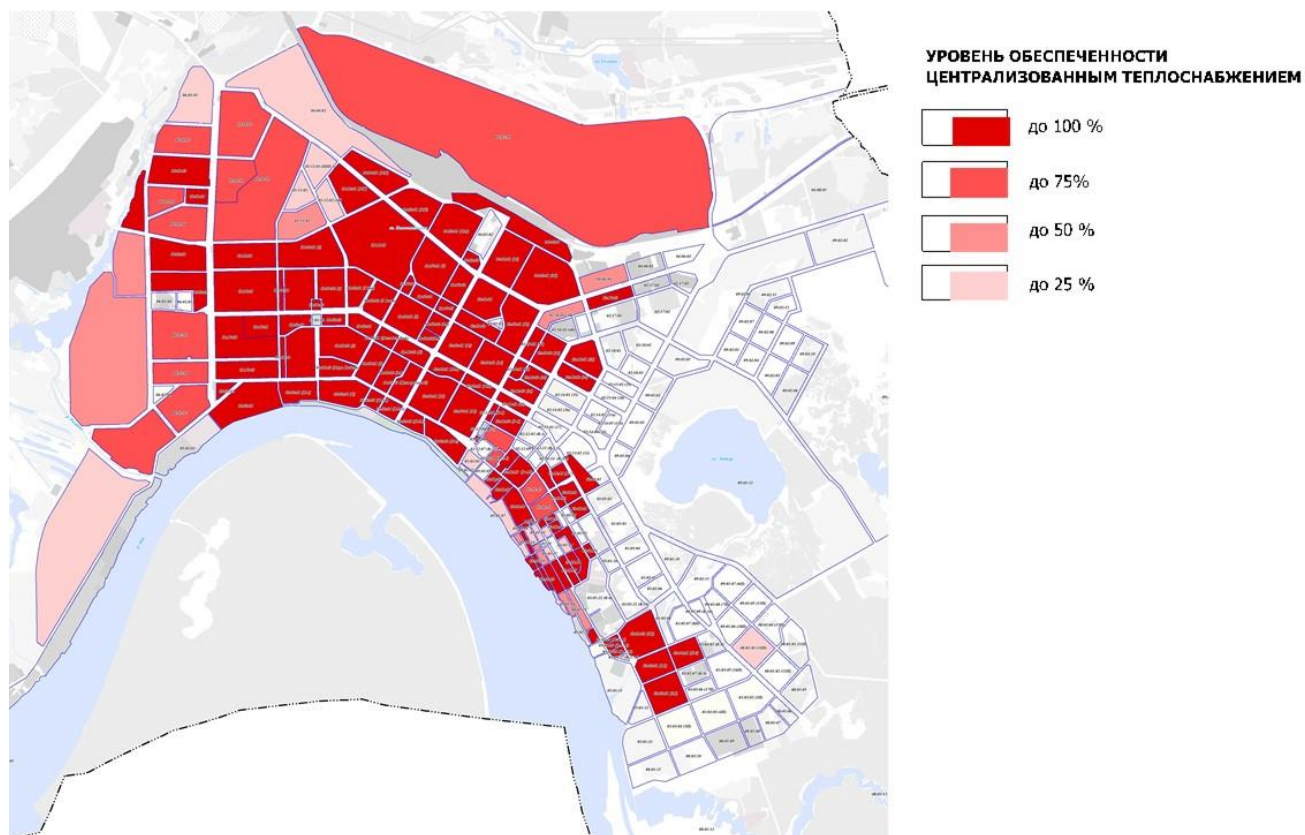


Рисунок 45 – Уровень обеспеченности централизованным теплоснабжением кварталов г. Нижневартовска

Указать проблемы.

Основными существующими проблемами организации надежного, безопасного и качественного теплоснабжения являются:

- срок службы котлов суммарной мощностью 1557 Гкал/ч (77 % всей установленной мощности) превышает нормативные значения;
- степень износа котельного оборудования составляет 72%;
- оборудование центральных тепловых пунктов частично выработало свой ресурс;
- степень износа оборудования ЦТП – 68%;
- доля тепловых сетей со сроком службы более 25 лет составляет 47%;
- степень износа сетей теплоснабжения составляет – 56 %, сетей горячего водоснабжения – 34 %.

Вывод: для организации надежного, безопасного и качественного теплоснабжения г. Нижневартовска необходимо выполнить ряд мероприятий по реконструкции существующих объектов и сетей теплоснабжения, а также строительство новых.

Газоснабжение

Газоснабжение потребителей г. Нижневартовска осуществляется природным газом от двух источников газоснабжения:

- газораспределительной станции № 2 (ГРС-2);
- Нижневартовского газоперерабатывающего завода (НВГПЗ).

Природный газ используется для приготовления пищи, отопления и горячего водоснабжения части потребителей среднеэтажной жилой застройки и индивидуальной жилой застройки, а также отопления и нужд коммунально-бытовых и промышленных потребителей. Для целей приготовления пищи в многоквартирной жилой застройке используются электрические плиты. Сетями газоснабжения охвачены не все кварталы индивидуальной жилой застройки.

ГРС-2 расположена в северной части города Нижневартовска. ГРС-2 введена в эксплуатацию в 2007 году. На ГРС природный газ подается по магистральному газопроводу-отводу диаметром 325 мм от магистрального газопровода высокого давления (МГ) «Нижневартовский газоперерабатывающий завод (НВГПЗ)-Парабель». ГРС подает газ в город по газопроводам высокого (1,2 МПа) давления 1 категории

диаметром 720-530 мм. НВГПЗ подает газ по газопроводу высокого давления 1 категории диаметром 530 мм.

По числу ступеней регулирования давления газа система газораспределения 3-х ступенчатая: от ГРС-2 и НВГПЗ подключены газопроводы высокого давления I категории (1,2 МПа), подводящие газ к котельным и пунктам редуцирования газа (ПРГ); от ПРГ подключены газопроводы среднего давления (0,3 МПа), так же от ПРГ подключены сети низкого давления (до 0,005 МПа).

Уровень обеспеченности централизованным газоснабжением кварталов г. Нижневартовска приведен ниже (Рисунок 46).

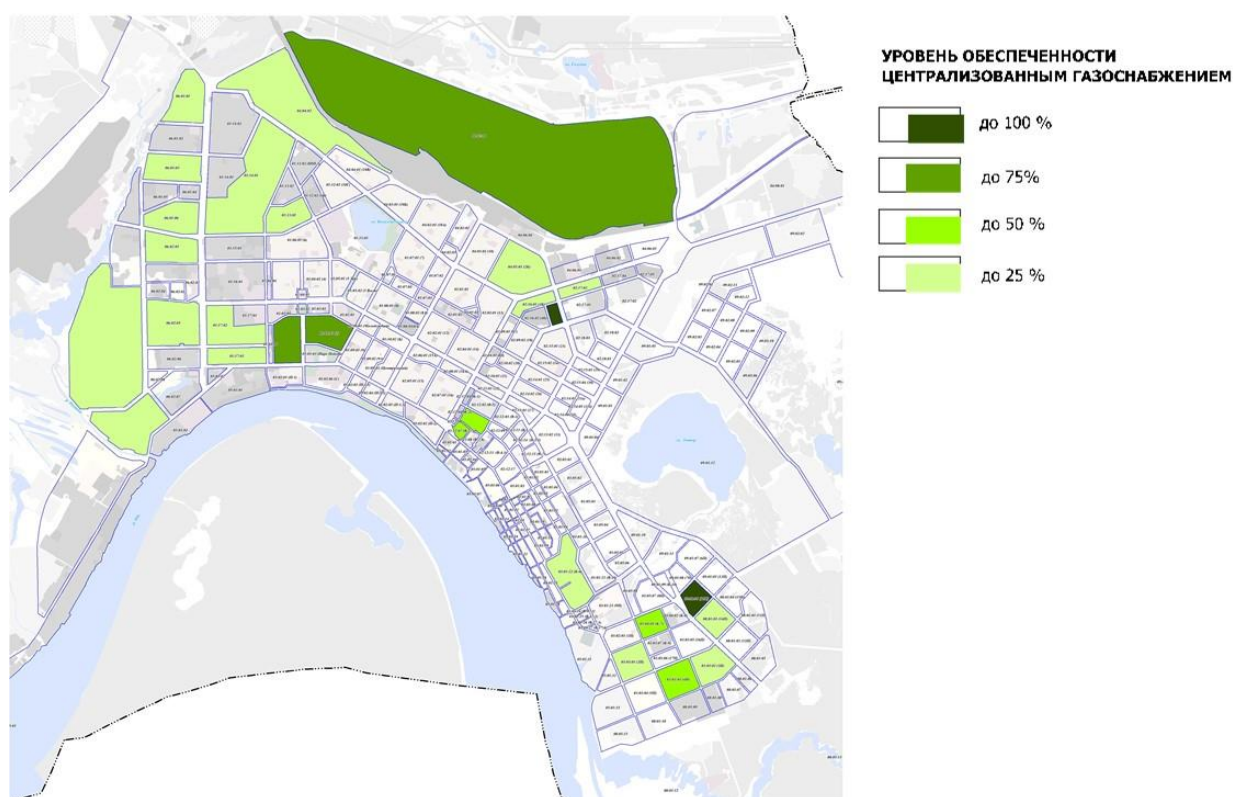


Рисунок 46 – Уровень обеспеченности централизованным газоснабжением кварталов города Нижневартовска

Анализ системы газоснабжения выявил что система газоснабжения г. Нижневартовска в основном предназначена для подачи природного газа источникам тепловой энергии-котельным. Индивидуальная и малоэтажная жилая застройка имеют ограниченный доступ к системе газоснабжения города. Поэтому в индивидуальной и малоэтажной жилой застройке практически не реализовано децентрализованное теплоснабжение от индивидуальных источников тепловой энергии, что для данного типа застройки является экономически более целесообразным, поскольку позволяет отказаться от поряженных теплотрасс малого диаметра.

3.11 Оценка существующих проектов в сфере недвижимости, определение перспектив их оптимального встраивания в Концепцию пространственного развития города и формирование предложений по их корректировке

На территорию города Нижневартовска разработана и утверждена градостроительная документация – генеральный план города Нижневартовска и более 50 проектов планировки и межевания территорий жилой и общественно-деловой застройки, а также производственных территорий.

Утвержденная градостроительная документация состоит из:

- генерального плана города Нижневартовска;
- проектов детальной планировки;
- проектов межевания территории;
- проектов планировки территории, проектов планировки и проекты межевания территории;
- проектов планировки территории, предусматривающие размещение одного или нескольких линейных объектов, проекты планировки территории улично-дорожной сети.

Анализ действующего генерального плана города Нижневартовска

Архитектурно-планировочная структура города, линейная по своему характеру, была заложена еще в первом генеральном плане 1970 года, свободно развивающегося на правобережной территории, вдоль излучины р. Оби в восточном направлении к озеру Эмтор.

Здесь сложились первые жилые районы, образующие компактную селитебную территорию города. Основные магистральные улицы проектировались параллельно и перпендикулярно берегу реки с последующим развитием их в восточном и юго-восточном направлениях. Магистральные улицы первого генерального плана – ул. Мира, Ленина, 60 лет Октября получили в дальнейшем прямое продолжение в восточном направлении.

В широтном направлении развитие города ограничено на севере железной дорогой на Сургут, на юге рекой Обь.

Общественный центр также был намечен в границах между улицами Ленина и Таежной, в перспективе до ул. Ханты-Мансийской с выходом в зону отдыха у озера Эмтор. Ядро общественного центра и главную площадь с административно-деловыми

зданиями, НИИ, концертным залом предлагалось сформировать на пересечении улицы Ленина и Чапаева.

В соответствии с общим характером постепенного освоения нефтегазоносных месторождений, с учетом прогнозов численности населения ФГУП «Гипрогор» разработал несколько проектов генерального плана города Нижневартовска:

1970 год - 80 тыс.чел.

1979 год- 250 тыс.чел.

1989 год- 450 тыс.чел.

1993 год- 270 тыс.чел.

Генеральный план города Нижневартовск (ФГУП «Гипрогор», Москва-2005 год).

Тенденции интенсивного роста населения не оправдались, жизнь вносила свои поправки, и дальнейшая работа по проектированию и строительству города была направлена на вопросы конкретного территориального развития и благоустройства городского пространства (институты СибЗНИИЭП, Гипрогор и др.)

Действующий генеральный план города Нижневартовска, утвержден решением Думы города Нижневартовска от 23.05.2006 № 31 (в редакции решения Думы города Нижневартовска от 21.12.2015 № 953), разработчик ООО «ИТП «Град» (далее – действующий генеральный план, генеральный план города Нижневартовска). Карта функциональных зон приведена ниже (Рисунок 47).

Целью внесения изменений в генеральный план города Нижневартовска в 2015 году являлось:

1. Создание условий для повышения инвестиционной привлекательности территории города и реализации плана мероприятий («дорожной карты») по обеспечению благоприятного инвестиционного климата в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре.
2. Приведение генерального плана города Нижневартовска 2005 года в соответствие с требованиями градостроительного, земельного, лесного, водного законодательства.
3. Обеспечение устойчивого развития территории городского округа, учет интересов юридических и физических лиц при определении направлений и параметров пространственного развития, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов.
4. Создание условий для подготовки документов по планировке территории городского округа.

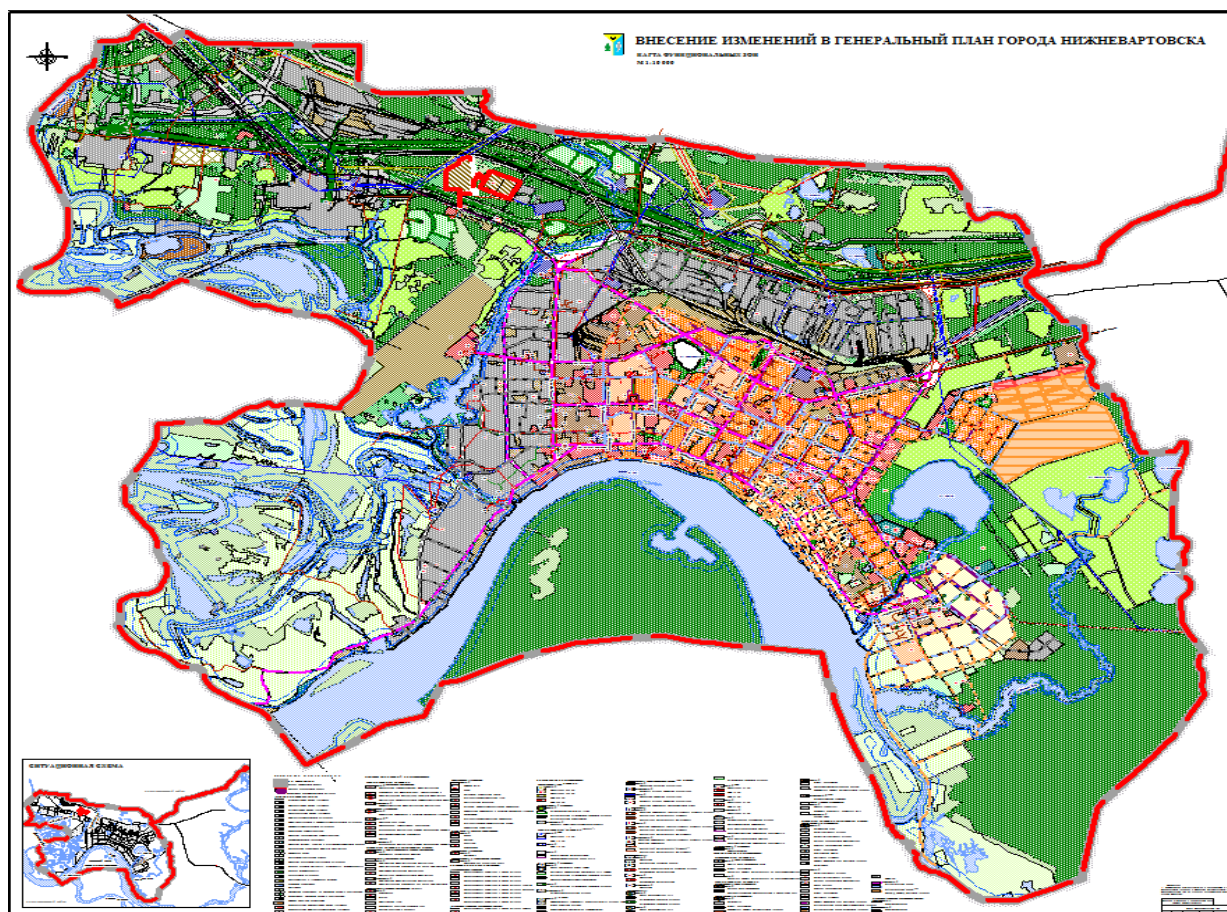


Рисунок 47 – Карта функциональных зон. Генеральный план города Нижневартовска

В действующем генеральном плане предложены мероприятия:

1. по развитию жилой застройки:

- размещение многоэтажной жилой застройки на территориях с юго-западной, западной и северной стороны от озера Эмтор;
- развитие индивидуальной жилой застройки и малоэтажной жилой застройки в юго-восточной части территории Старого Вартовска;
- расселение жилой застройки в западном и юго-западном промышленных узлах и размещение объектов производственного и коммунально-складского назначения.

2. по развитию общественных центров и объектов социальной инфраструктуры:

- функциональное насыщение территорий вдоль городских магистралей – основных общественных пространств города, формирование разветвленной системы многопрофильных и специализированных общественных центров, и зон городского значения, а также развитие общественных функций на территориях, образующих фронт главных улиц и площадей;

- развитие сети местных общественных подцентров комплексного повседневного и периодического обслуживания жителей жилых районов, микрорайонов и жилых групп;

- пространственное и функциональное развитие системы общественных центров, обеспечивающих необходимый и достаточный спектр объектов делового, социального, культурного и иных назначений, а также доступность для граждан, проживающих в разных районах города;

- формирования в общественных центрах благоустроенных и озелененных пешеходных пространств.

В действующем генеральном плане предусмотрено формирование функциональных зон для размещения крупных общественных центров в северном, западном и южном направлении от озера Эмтор с учетом планировочной структуры планируемых микрорайонов жилой застройки. Развитие общественных подцентров предложено в юго-восточной части территории Старого Вартовска.

Генеральным планом города Нижневартовска предусмотрено упорядочение существующих промышленных территорий. Предложено территориальное развитие промышленных узлов. Освоение новых территорий под размещение объектов производственного и коммунально-складского назначения предусмотрено в северо-западной и юго-восточной частях населенного пункта.

Необходимо отметить, что первоочередные мероприятия приняты по действующему генеральному плану - конец 2020 года. Ликвидация и расселение граждан из строений с указанными неблагоприятными характеристиками, безусловно, является одной из острейших и первоочередных задач муниципального образования.

В настоящее время ведется строительство жилых домов с частичным, незавершённым благоустройством дворовых территорий преимущественно в центральной части города. Для защиты территорий г. Нижневартовска от затопления ведутся работы по берегоукреплению правого берега р. Оби.

Анализ реализации решений действующего генерального плана выявил отставание в строительстве объектов социального, культурно-бытового обслуживания, а также объектов учебно-образовательного назначения при дефиците мест в дошкольных образовательных организациях г. Нижневартовска. Всё это препятствует созданию комфортных условий жизнедеятельности.

Анализ утвержденной документации по планировке территории

Схема расположения территорий, на которые утверждена документация по планировке территории иллюстрирует многочисленность разработанных проектов планировки и проектов межевания в г. Нижневартовске. В некоторых случаях утверждено несколько проектов на одну и ту же территорию. При этом последующие проекты не всегда учитывают решения ранее утвержденных проектов, а также и решения действующего генерального плана. Схема расположения территорий, на которые утверждена документация по планировке территории приведена ниже (Рисунок 48)

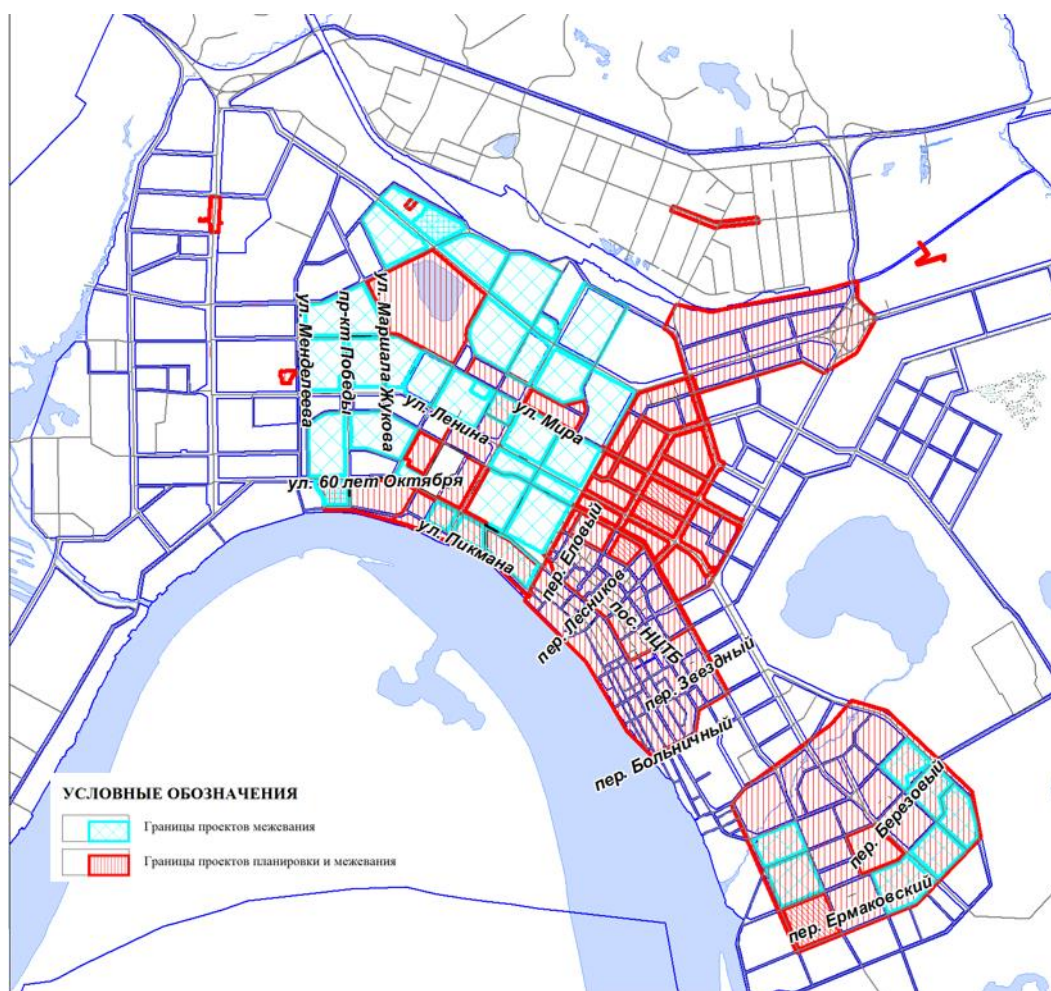


Рисунок 48 – Схема расположения территорий, на которые утверждена документация по планировке территории

В проекте планировки территории Восточного планировочного района (IV очередь строительства) города Нижневартовска, утверждённом постановлением Главы города Нижневартовска от 15.02.2013 № 216 (разработчик ООО «Концепт-Проект» г. Новосибирск), в микрорайоне II на пересечении улицы Мира и перспективной улицы Восточный обход предусмотрено строительство многоэтажной жилой застройки. (Рисунок 49)



Рисунок 49 – Проект планировки территории Восточного планировочного района (IV очередь строительства)

Действующим генеральным планом (2015 год) предложено на этой территории установить рекреационную зону, а не зону многоэтажной жилой застройки.

В проекте планировке территории Старого Вартовска III очередь, квартале № 9П на пересечении улиц Нововартовской и Молодёжной, вдоль р. Малый Еган генеральным планом города Нижневартковска и ПП предусмотрено размещение комплекса 4-х этажной жилой застройки (Рисунок 50).



Экспликация общественных зданий

1. Культурно-зрелищный центр на 800 мест.
2. Торговый центр на 1200 м2.
3. Дом быта на 50 рабочих мест.
4. Ресторан на 200 мест.
5. Спортзал с бассейном.
6. Поликлиника на 400 посещений в смену.
7. Амбулатория на 100 посещений в смену.
8. Общеобразовательная школа на 1000 учащихся.
9. Общеобразовательная школа на 800 учащихся.
10. Общеобразовательная школа на 500 учащихся.
11. Общеобразовательная школа на 400 учащихся.
12. СТО на 10 постов.
13. Детский сад-ясли на 320 мест.
14. Детский сад-ясли на 280 мест.
15. Детский сад-ясли на 140 мест.
16. Детский сад-ясли на 95 мест.
17. Общественный центр повседневного обслуживания.
18. АЗС на 6 колонок.
19. Библиотека на 100 тыс. томов.
20. ФОК.

Рисунок 50 – Проект планировки территории Старого Вартовска III очередь (2007 год)

В настоящее время оформлены земельные участки под индивидуальное жилищное строительство в ЕГРН, поставлены на кадастровый учёт (в микрорайонах 3П, 4П, 5П, 11П, 14П, 15П), а также оформлены земельные участки и поставлены на кадастровый учёт под объекты учебно-образовательного назначения (четыре детских сада по 95 мест каждый и общеобразовательная школа на 400 учащихся).

По утверждённому ПП (2007 год) данные по количеству и вместимости объектов учебно-образовательного назначения, с учётом нормативных требований, в настоящее время не актуальны. В ГП (2015 год) количество детских садов (в перечисленных кварталах) уменьшено, вместимость увеличена до 320 мест, размещение общеобразовательной школы предложено в квартале 17П большей вместимостью, с учётом радиусов доступности.

В проекте планировке территории Прибрежной зоны в квартале, ограниченном улицами 60 лет Октября, Чапаева, Пикмана, Мусы Джалиля, на месте деревянных жилых домов ветхого фонда предусмотрено строительство 7-9-12 этажных жилых домов, поликлиники, магазина промышленных товаров, офисов, административного здания. (Рисунок 51)

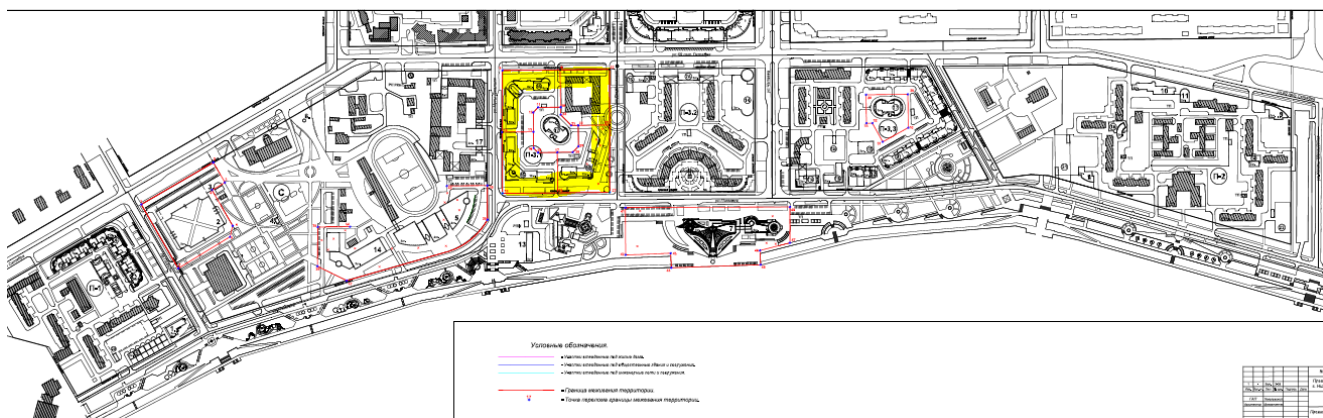


Рисунок 51 – Проект планировки территории Прибрежной зоны

Настоящим проектом предлагается вместо зоны многоэтажной жилой застройки, установленной в генеральном плане города Нижневартовска 2015 года, установить зону общественно-делового назначения, для размещения новых уникальных объектов, внести корректировку в проект планировки территории. В настоящее время проектные решения по реновации ветхого жилого фонда не реализованы.

В рамках выполнения научно-исследовательской работы «Концепция пространственного развития и мастер-план общественных пространств города Нижневартовска. Концепция Нижневартовской агломерации» выполнен анализ существующих проектов в сфере недвижимости (новое строительство, реконструкция), определены перспективы их оптимального встраивания в Концепцию пространственного развития города, а также сформированы предложения по их корректировке.

Проектные предложения по развитию территорий, внесению изменений в документацию по планировке территории связаны с выявленными «территориями преобразований», в которых предусмотрены мероприятия:

- развитие пространств застроенных территорий;
- снос, замена ветхого жилья в кварталах регенерации;
- развитие рекреационных территорий с организацией системы общественных пространств;
- организация системы общественных подцентров («Старый Вартовск», «Производственный», «Научно-образовательный», «Рекреационно-спортивный»);
- преобразование производственных, коммунально-складских, промышленных территорий;

- размещение новых уникальных объектов (детский технопарк, спортивно-зрелищный комплекс, творческий молодёжный центр, крытая ледовая арена, музейный комплекс);
- формирование речного фасада, благоустройство, преобразование территории набережной реки Оби.

Проектные предложения по внесению изменений в ПМ связаны с существующими «территориями стабильности», где необходима корректировка ПМ с учётом:

- оформления новых земельных участков под объекты недвижимости;
- методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 № 153/пр.

3.12 Оценка принятых решений документов территориального планирования в части развития инвестиционной деятельности

Действующим генеральным планом (2015 года) предложены для освоения инвестиционные площадки в сферах развития приоритетных направлений экономики. Также было уточнено местоположение инвестиционных площадок для размещения объектов регионального значения, предложенных в СТП Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

С целью выявления конфликтов расположения инвестиционных площадок и планировочной структуры города, оценки принятых ранее решений в части развития инвестиционной деятельности, а также определения целесообразности освоения инвестиционных площадок в современных условиях был проведен анализ площадок. Перечень инвестиционных площадок, предусмотренных к размещению на территории г. Нижневартовска действующими документами территориального планирования муниципального образования и Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, приведен ниже (Таблица 5).

Таблица 5 – Перечень инвестиционных площадок, предусмотренных к размещению на территории г. Нижневартовска действующими документами территориального планирования муниципального образования и Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

№ п/п	Предлагаемые к размещению объекты	Срок освоения	Местоположение	Площадь, га	Значение
1	Инвестиционные площадки в сфере развития агропромышленного комплекса				

№ п/п	Предлагаемые к размещению объекты	Срок освоения	Местоположение	Площадь, га	Значение
1.1	Птицеводческая ферма; Предприятие по производству удобрений на основе отходов производства птицефабрики «Нижневартовская»	до 2035 года	г. Нижневартовск, Старый Вартовск	0,7	Региональное
1.2	Предприятие по переработке продукции сельского хозяйства; теплица; молочная ферма; мясная ферма	до 2035 года	г. Нижневартовск, Старый Вартовск	1	Региональное
1.3	Тепличный комплекс	до 2020 года	г. Нижневартовск, Старый Вартовск	2,78	Местное. Городской округ
1.4	Объекты КФХ	до 2035 года	г. Нижневартовск, северо-западный пром.узел	2,72	Местное. Городской округ
2	Инвестиционные площадки в сфере развития строительного комплекса				
2.1	Строительство завода по производству строительного кирпича, древесного угля, продукции из торфа	до 2035 года	г. Нижневартовск, панель №7, западный пром. узел	4,7	Региональное
2.2	Строительство завода по производству теплоизоляционных материалов из торфяного сырья с использованием нефтяного попутного газа	до 2035 года	г. Нижневартовск, панель № 9, западный пром. узел	2	Региональное
3	Инвестиционные площадки в сфере развития лесопромышленного комплекса				
3.1	Предприятие по заготовке и переработке древесины	до 2035 года	г. Нижневартовск, панель № 9, западный. пром. узел	2	Региональное
4	Инвестиционные площадки в сфере развития научно-инновационной сферы деятельности				
4.1	Нижневартовский индустриальный парк	до 2020 года	г. Нижневартовск, северо-западный пром. узел	11,5	Региональное
4.2	ИЦ РАН-Югра; Филиал окружного Технопарка высоких технологий	до 2035 года	г. Нижневартовск, западный пром. узел, в районе панели № 9	30	Региональное
5	Инвестиционная площадки в сфере развития нефтегазоперерабатывающего комплекса				
5.1	Строительство предприятия по глубокой переработке углеводородного сырья, попутного газа и газохимические мини-заводы по переработке нефтяного попутного газа; строительство завода по производству высококачественного битума	до 2035 года	г. Нижневартовск, северо-западный пром. узел	16,5	Региональное
6	Инвестиционные площадки в сфере развития туризма и рекреации				
6.1	База отдыха	до 2035 года	г. Нижневартовск, район оз. Эмтор	8	Региональное

№ п/п	Предлагаемые к размещению объекты	Срок освоения	Местоположение	Площадь, га	Значение
7	Инвестиционные площадки в сфере развития медицины				
7.1	Оздоровительный центр круглогодичного действия (взрослый и детский)	до 2035 года	г. Нижневартовск, район оз. Эмтор	12	Региональное
7.2	Производство лекарственных средств на основе живицы кедровой	до 2035 года	г. Нижневартовск, панель 25, юго-западный пром. узел	1,8	Региональное
7.3	Разработка технологии и производство фармацевтических, медицинских продуктов на основе сфагновых мхов (ООО "Региональный центр "Инновация 86")	до 2035 года	г. Нижневартовск, панель 25, юго-западный пром. узел	2	Региональное
8	Инвестиционные площадки в сфере развития физической культуры и спорта				
8.1	Ледовый дворец спорта	до 2020 года	г. Нижневартовск, квартал 27	6	Региональное
8.2	Керлинг-Центр	до 2035 года	г. Нижневартовск, восточнее квартала 31	1	Региональное
9	Инвестиционные площадки в сфере развития транспортно-логистического комплекса				
9.1	Транспортно-логистический комплекс	до 2035 года	г. Нижневартовск, в районе транспортной 2-х уровневой развязки по ул. Интернациональной	16,5	Местное. Городской округ
9.2	Транспортно-логистический комплекс	до 2035 года	г. Нижневартовск, автомобильная дорога на пгт. Излучинск	13,3	Местное. Городской округ
10	Инвестиционные площадки в сфере развития прочих направлений экономики				
10.1	Объекты производственного и коммунально-складского назначения	до 2020 года	г. Нижневартовск, панель №16, западный пром. узел	0,34	Местное. Городской округ
10.2	Объекты производственного и коммунально-складского назначения	до 2020 года	г. Нижневартовск, ул. 4ПС, северный пром. узел	1,15	Местное. Городской округ
10.3	Объекты производственного и коммунально-складского назначения	до 2020 года	г. Нижневартовск, северный пром. узел	0,67	Местное. Городской округ
10.4	АЗС	до 2020 года	г. Нижневартовск, панель №16, ул. М.Жукова,	0,83	Местное. Городской округ
10.5	Индустриальный парк	до 2035 года	г. Нижневартовск, северный пром. узел	25,5	Местное. Городской округ
10.6	Производственная база: арочный склад, КПП, ремонтно-механический цех	до 2020 года	г. Нижневартовск, ул. 11П, западный пром. узел	0,8	Местное. Городской округ
10.7	Объекты складского назначения	до 2020 года	г. Нижневартовск, западный пром. узел, панель № 14	1,17	Местное. Городской округ
10.8	Автомобильная	до 2020	г. Нижневартовск,	1,8	Местное.

№ п/п	Предлагаемые к размещению объекты	Срок освоения	Местоположение	Площадь, га	Значение
	газонаполнительная компрессорная станция, объекты придорожного сервиса	года	автомобильная дорога г.Нижевартовск-г.Мегион		Городской округ
11	Инвестиционные площадки под комплексное освоение территорий в целях жилищного строительства				
11.1	Многоэтажная жилая застройка	до 2020 года	квартал В-7	5,2	Местное. Городской округ
11.2	Многоэтажная жилая застройка	до 2020 года	квартал 25	12,4	Местное. Городской округ
11.3	Многоэтажная жилая застройка	до 2020 года	квартал 26	11,8	Местное. Городской округ
11.4	Многоэтажная жилая застройка	до 2020 года	квартал 31	13,6	Местное. Городской округ
11.5	Многоэтажная жилая застройка	до 2020 года	квартал 32	5,9	Местное. Городской округ
11.6	Многоэтажная жилая застройка	до 2020 года	квартал 29	8,4	Местное. Городской округ
11.7	Многоэтажная жилая застройка	до 2020 года	квартал 30	10	Местное. Городской округ
11.8	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал В-5.1	2,9	Местное. Городской округ
11.9	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал В-5.2	3,2	Местное. Городской округ
11.10	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 33	17,9	Местное. Городской округ
11.11	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 40	13,7	Местное. Городской округ
11.12	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 41	19	Местное. Городской округ
11.13	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 42	15,8	Местное. Городской округ
11.14	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 43	32,8	Местное. Городской округ
11.15	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 44	15,5	Местное. Городской округ
11.16	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 46	11,3	Местное. Городской округ

№ п/п	Предлагаемые к размещению объекты	Срок освоения	Местоположение	Площадь, га	Значение
11.17	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 47	13,6	Местное. Городской округ
11.18	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 48	16	Местное. Городской округ
11.19	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы.	квартал 49	12,2	Местное. Городской округ
11.20	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 50	13,5	Местное. Городской округ
11.21	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 51	13	Местное. Городской округ
11.22	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 52	11,7	Местное. Городской округ
11.23	Многоэтажная жилая застройка	2021-2035 годы	квартал 53	10,4	Местное. Городской округ

Проведенный анализ позволил выявить несколько инвестиционных площадок, которые по тем или иным причинам невозможно освоить на момент разработки Концепции:

1. Инвестиционные площадки в сфере развития агропромышленного комплекса № 1.1 и 1.2. На границах инвестиционных площадок находится земельный участок с кадастровым номером 86:11:0202001:5885 (разрешенное использование - для сенокошения и выпаса скота гражданами). Необходимо изменение границ территорий инвестиционных площадок.
2. Инвестиционная площадка в сфере развития агропромышленного комплекса № 1.3. Вид разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501007:48 и 86:11:0501007:49, на которых располагается инвестиционная площадка (для строительства складов, административно-бытового корпуса) не соответствует предлагаемому к размещению объекту.
3. Инвестиционная площадка в сфере развития строительного комплекса № 2.1. Необходим пересмотр расположения инвестиционной площадки, ввиду близости к территориям перспективного развития под жилую и деловую недвижимость.
4. Инвестиционная площадка в сфере развития лесопромышленного комплекса № 3.1. На территории инвестиционной площадки находится земельный участок с кадастровым номером 86:11:0301008:11 (разрешенное использование - под

существующий торговый павильон и благоустройство прилегающей территории). Необходимо изменение границ территории площадки.

5. Инвестиционная площадка в сфере развития медицины № 7.3. На территории инвестиционной площадки находится земельный участок с кадастровым номером 86:11:0701001:15478 (разрешенное использование - под садовый земельный участок). Также на территории имеются постройки в виде садовых домов.
6. Инвестиционная площадка в сфере развития физической культуры и спорта № 8.1. На территории инвестиционной площадки находится земельный участок с кадастровым номером 86:11:0000000:80713 (разрешенное использование - для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов). Необходимо изменение границ территории инвестиционной площадки.
7. Инвестиционная площадка в сфере развития транспортно-логистического комплекса № 9.2. На территории инвестиционной площадки находится земельный участок с кадастровым номером 86:11:0202001:4467 (разрешенное использование - для строительства учебно-спортивного-технического комплекса). Необходим пересмотр местоположения инвестиционной площадки или исключение ее из перечня.
8. Инвестиционная площадка в сфере развития прочих направлений экономики № 10.5. На территории инвестиционной площадки находится земельный участок 86:11:0402001:1356 (разрешенное использование - для строительства складских помещений). Необходимо изменение границ территории площадки.
9. Инвестиционные площадки под комплексное освоение территорий в целях жилищного строительства № 11.2 и 11.3. Инвестиционные площадки освоены.
10. Инвестиционные площадки под комплексное освоение территорий в целях жилищного строительства № 11.6, 11.7, 11.13 – 11.23. Исключение инвестиционных площадок ввиду изменения географических направления развития города и развития территории Старого Вартовска.

На основании выявленных проблем можно сделать вывод о необходимости корректировки существующих инвестиционных площадок, размещенных на территории муниципального образования, пересмотре сроков освоения и внесения соответствующих изменений в документы территориального планирования.

На перспективу, для изменения местоположения существующих и формирования новых инвестиционных площадок, были определены зоны, благоприятные для их размещения:

- зона для благоприятного размещения инвестиционных объектов в сферах промышленного производства, сельского хозяйства, а также объектов транспорта и логистики;
- зона для благоприятного размещения инвестиционных объектов в сфере жилищного строительства;
- зона для благоприятного размещения инвестиционных объектов в сфере рекреации;
- зона для благоприятного размещения инвестиционных объектов сферы услуг, делового и досугового, а также общественных пространств;
- зона для благоприятного размещения инвестиционных объектов в прочих сферах экономики.

Данные зоны соответствуют основным направлениям развития экономики муниципального образования и являются перспективными для инвестиционного освоения.

Карта зон благоприятных для размещения перспективных инвестиционных объектов приведена ниже (Рисунок 52)

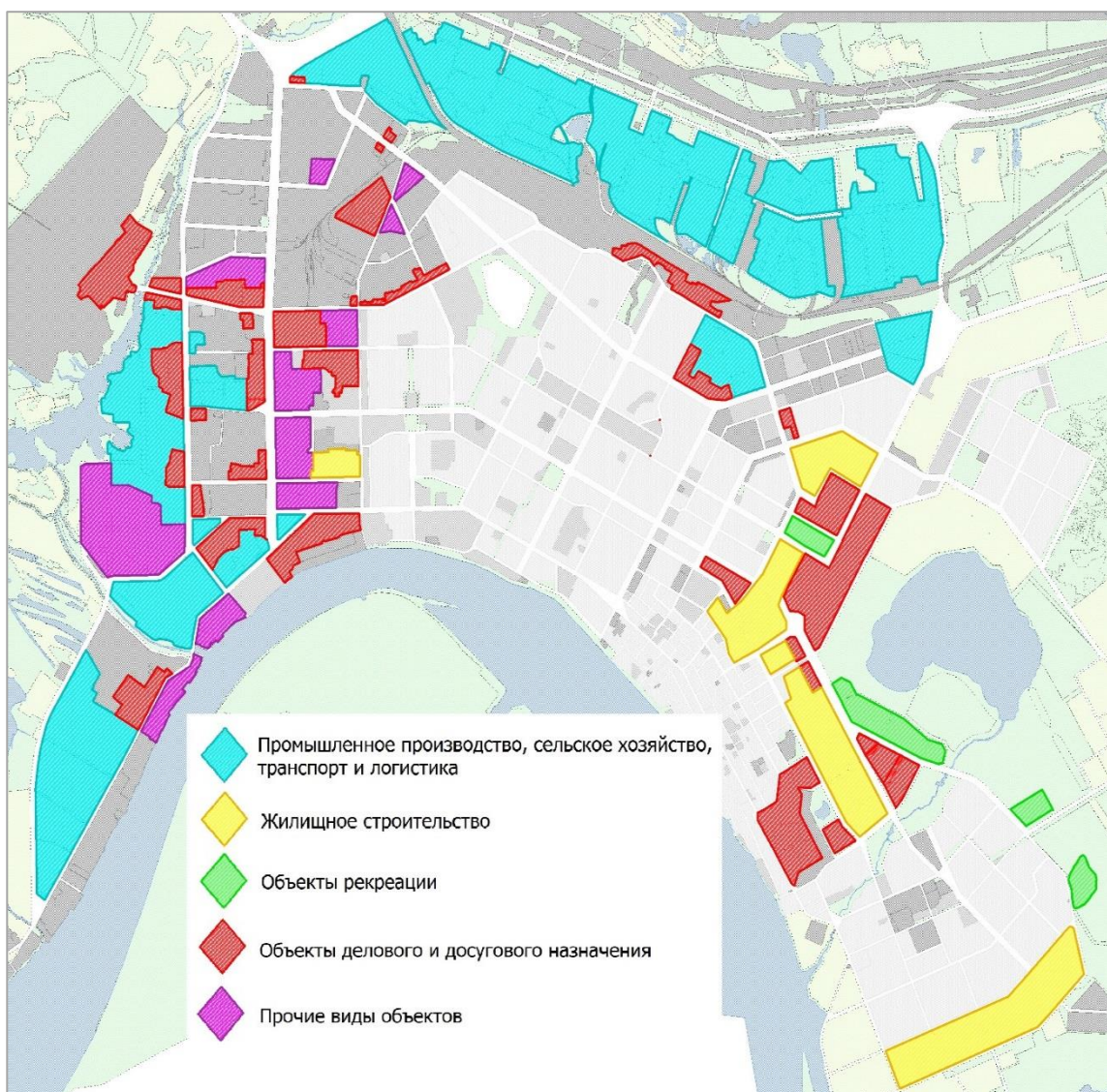


Рисунок 52 – Карта зон благоприятных для размещения перспективных инвестиционных объектов

Кроме того, размещение инвестиционных объектов, указанных в разделе 4.5 Концепции, на территории вышеуказанных зон, позволит создать более 5 тыс. рабочих мест и получить более 170 млн рублей в год дополнительных налоговых поступлений от НДФЛ и земельного налога.

Зоны благоприятные для размещения перспективных инвестиционных объектов отражены в графических материалах на Схеме основных направлений инвестиционного развития города Нижневартовска.

4 Основные положения Концепции пространственного развития города Нижневартовска

4.1 Сценарии развития планировочной структуры города и определение ключевых направлений развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры при реализации сценариев

Сценарии развития функционально-пространственной структуры города подразумевают концептуальный подход и отображают пилотные территории для преобразования и нового освоения с целью достижения ключевых показателей развития.

Разработка сценариев развития основывалась на выявленной в ходе анализа степени преобразования территорий, подразделяющихся на сохраняемые территории, территории нового строительства и территории регенерации. Дополнительно были определены территории по возможным типам преобразования: развитие застроенных территорий, реновация жилых и производственных зон, ревитализация жилой застройки. Схема расположения территорий развития и преобразования приведена ниже (Рисунок 53)

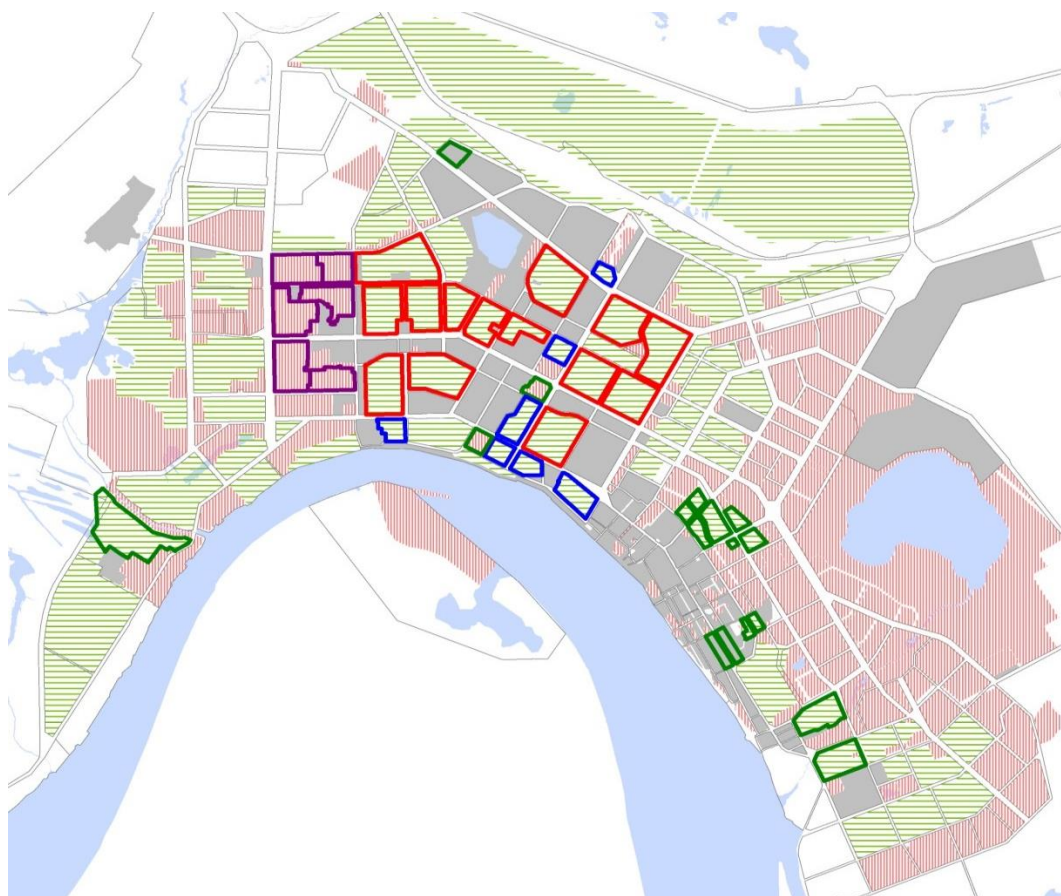


Рисунок 53 – Схема расположения территорий развития и преобразования

Приведенные ниже сценарии отображают принципиально различные векторы развития территории. За основу всех сценариев был взят базовый вариант демографического развития города Нижневартовска - прогнозируемая численность населения 325 тыс. человек, а также предложено развитие сверх прогнозируемого самодостаточными жилыми модулями.

4.1.1 Сценарий 1 «Полифункциональный»

За основу первого сценария взята многофункциональность использования территории, с переплетением различных функций на отдельных территориях и связанных системой развитых рекреационных пространств. В том числе это касается микрорайонов сложившейся застройки в пределах границ возможного преобразования территории. (Рисунок 54)

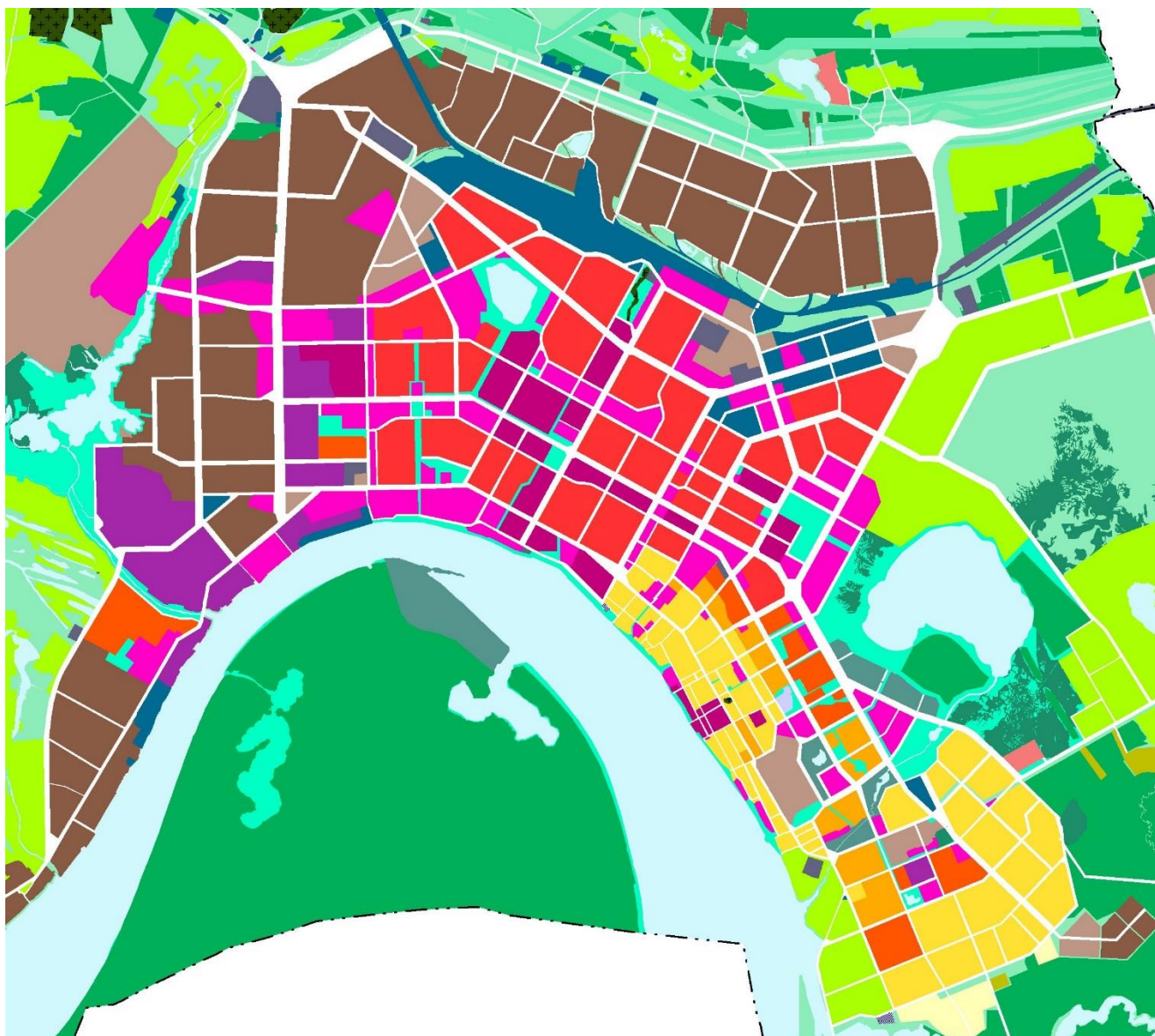


Рисунок 54 – Функциональное зонирование. Сценарий 1

К приоритетным направлениям пространственного развития города в соответствии с данным сценарием отнесены:

1. Формирование новых общественных подцентров в восточной части города и в районе Старого Вартовска.
2. Качественное преобразование сложившегося общественного центра.
3. Развитие жилой застройки в направлении Старого Вартовска и отказ от масштабного освоения территории жилыми кварталами в северо-восточном направлении.
4. Развитие пространств застроенных территорий.
5. Экспансия жилой и общественно-деловой застройки в направлении западной производственной зоны.
6. Внедрение наукоемких производств и креативных площадок в западной части города.
7. Освоение рекреационного потенциала озера Эмтор и острова Вампугол, пойменной территории рек Рязанки и Малый Еган.

(Рисунок 55)

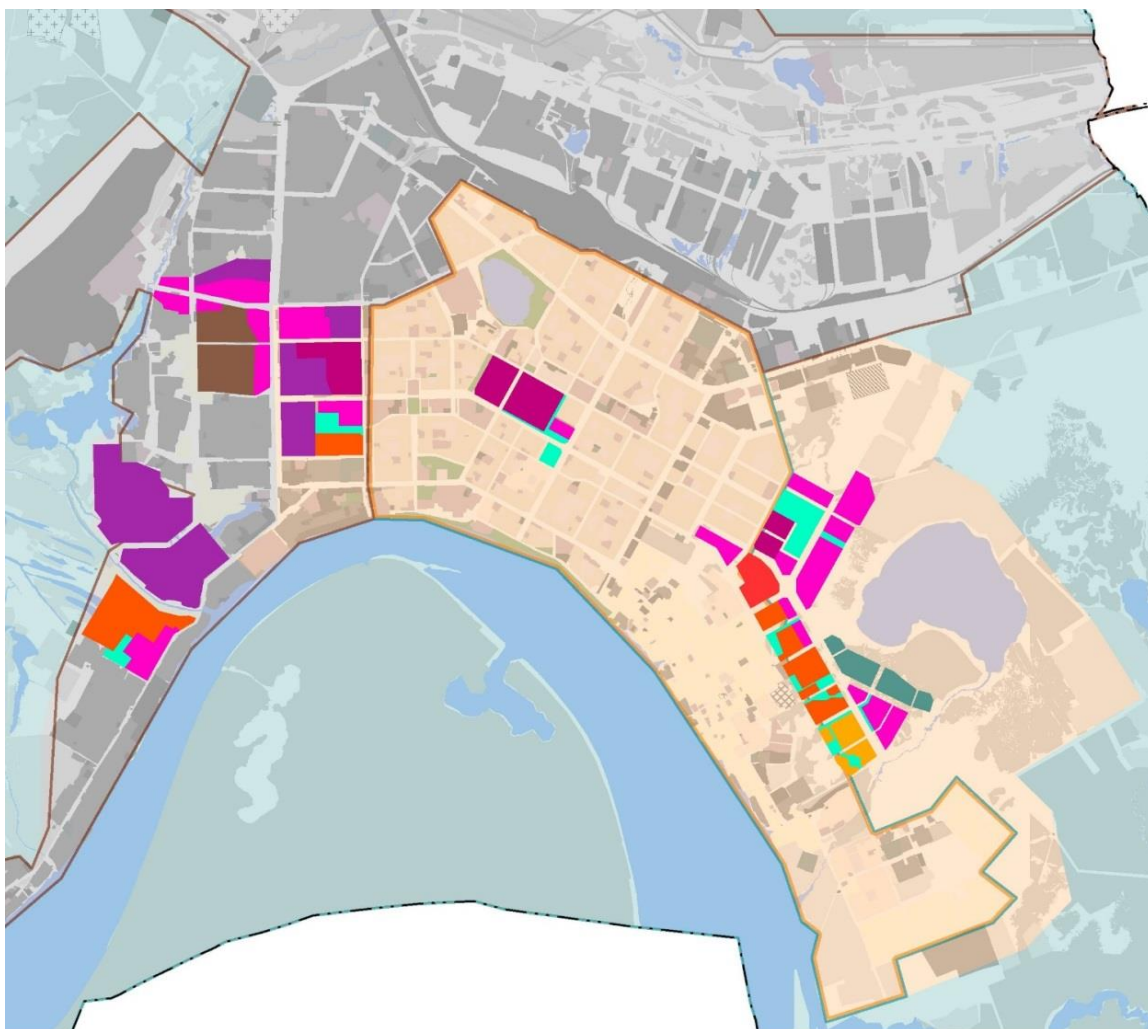


Рисунок 55 – Ключевые территории развития и преобразования. Сценарий 1

В соответствии со сценарием «Полифункциональный» развития территории городского округа концентрация населения сохранится в Центральной части и составит порядка 66 % от общей численности населения города. За счет реновации и преобразования сложившихся жилых территорий прирост численности будет незначительный (менее 1 % от фактической численности населения, проживающего в этой части города). Движение жилищного фонда будет происходить в основном за счет сноса непригодного для проживания жилищного фонда и возведения на этом же месте новых жилых домов. Преобладать на территории будет многоэтажная жилая застройка.

Демографическое и территориальное развитие, предусмотрено в границах территории Старого Вартовска (численность населения увеличится в 3 раза). Рост численности будет происходить за счет реновации жилых территорий, а также формирования новых жилых кварталов с застройкой домами малой и средней этажности. В Восточной части города численность населения увеличится на 20 % за счет уплотнения сложившейся жилой застройки.

В западной части населенного пункта (территория Западного промышленного узла) изменения будут незначительные: предполагается уплотнение сложившихся жилых территорий, а также точечное формирование территорий среднеэтажной жилой застройки.

Кроме того, в случае более интенсивного роста численности населения, в восточной части города и в границах Старого Вартовска, предусмотрен резерв территорий в целях освоения для жилищного строительства, с численностью жителей около 40 тыс. человек.

При реализации данного сценария основная нагрузка в области социальной инфраструктуры сохранится на объекты, расположенные в центральной части города. В связи с освоением территорий Старого Вартовска и образованием компактных жилых групп с численностью от 5 до 7 тыс. человек, предложено формирование общественных подцентров концентрирующих самостоятельные объекты, предоставляющие необходимые услуги периодического характера (детские сады, школы, спортивные площадки, объекты торгового и бытового обслуживания), что позволит разгрузить центральную часть города и создать населению более комфортную среду проживания. В восточной части также будет сформирован небольшой общественный подцентр, способный удовлетворить потребности населения в объектах социальной инфраструктуры.

При точечном формировании жилых кварталов в западной части города общественные подцентры формироваться не будут по причине близкого расположения к центральной части города, насыщенной разнообразными объектами социальной инфраструктуры. (Рисунок 56)

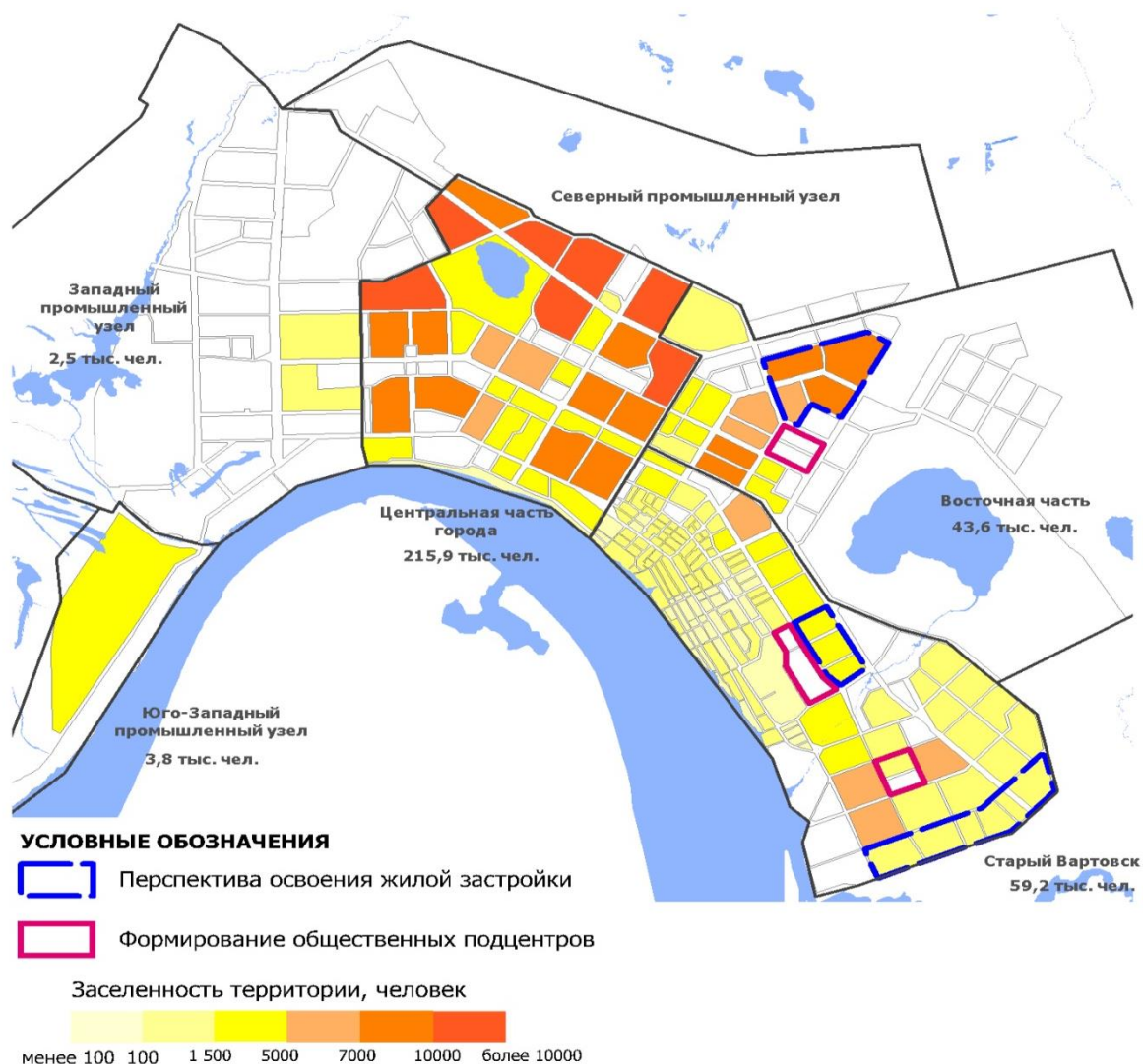


Рисунок 56 – Ключевые направления развития социальной инфраструктуры при реализации Полифункционального сценария развития г. Нижневартовска

При реализации сценария 1 «Полифункциональный», минимизируется техногенное воздействие на природные территории – новое строительство развивается в направлении западной производственной зоны и в направлении Старого Вартовска, северо-восточные природные территории масштабному освоению не подлежат. Данный сценарий предусматривает вовлечение в систему озеленения города новых обширных территорий, что будет способствовать улучшению экологического состояния городской среды.

4.1.2 Сценарий 2 «Периферийный»

Основой второго сценария является преобладание малоэтажного и индивидуального жилищного строительства, как типов новой застройки, которое предусмотрено к размещению в восточной части города. Предполагается, что непосредственная близость ландшафтно-рекреационных территорий позволит создать

комфортные жилые микрорайоны и продолжить освоение свободных территорий, благодаря использованию гидротехнических мероприятий (Рисунок 57).

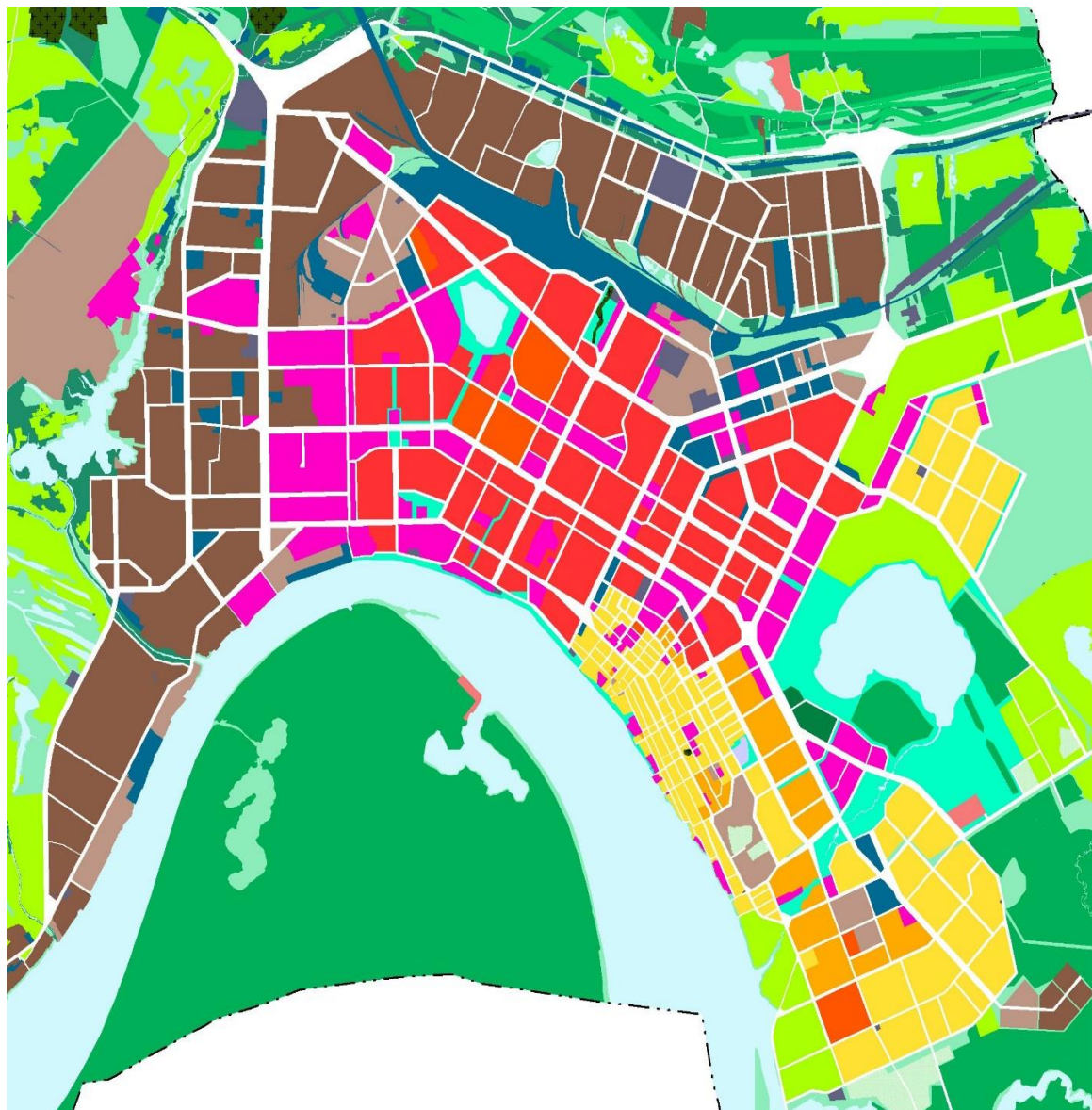


Рисунок 57 – Функциональное зонирование. Сценарий 2

Территории градостроительного преобразования 2 вариант:

1. Регенерация производственных территорий и формирование крупной общественно-деловой зоны города.
2. Формирование кварталов малоэтажной и блокированной застройки (типа таунхаус).
3. Развитие индивидуального жилищного строительства на новых территориях с предварительной гидротехнической подготовкой.

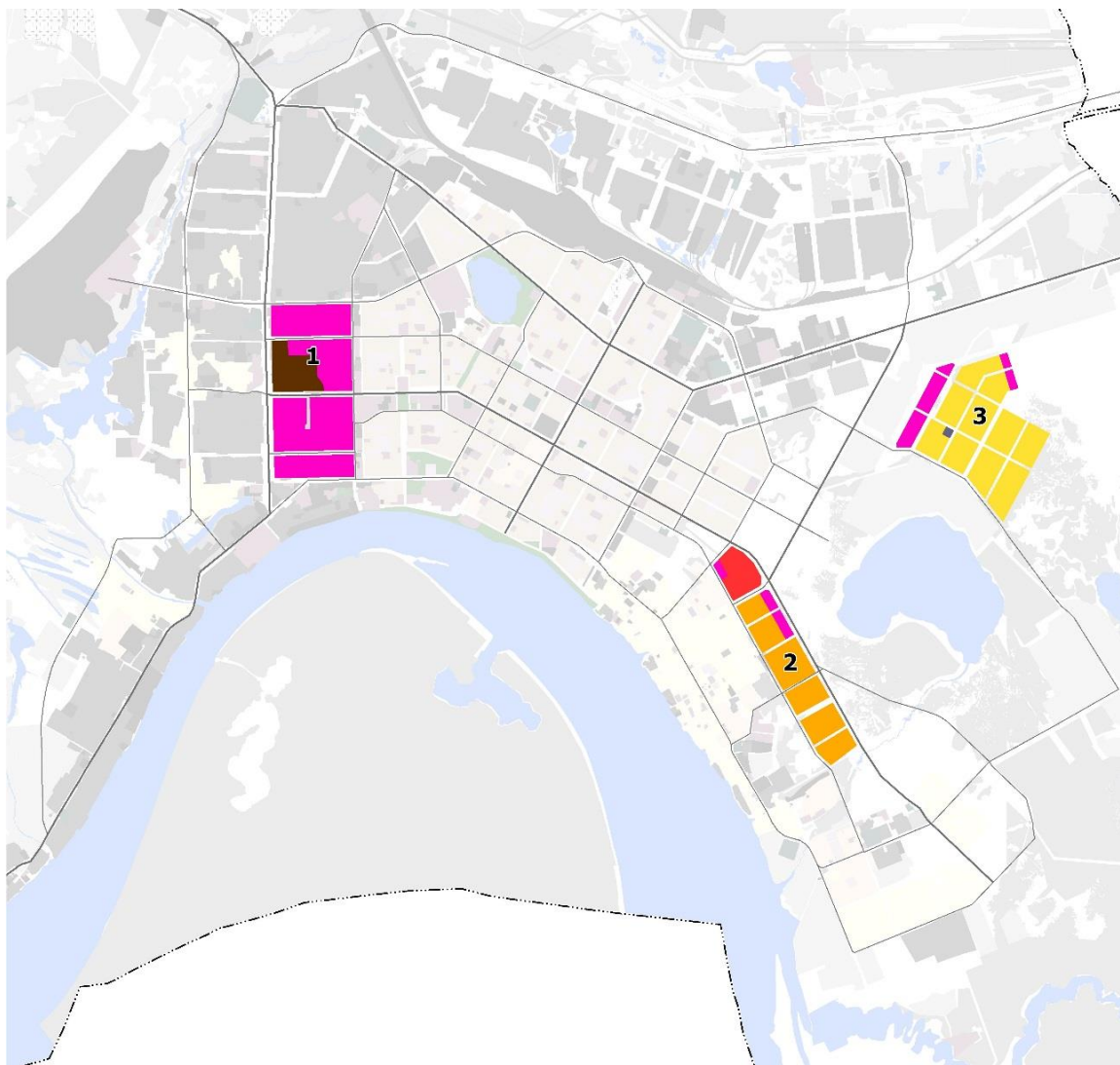


Рисунок 58 – Ключевые территории развития и преобразования. Сценарий 2

В соответствии со сценарием «Периферийный» население будет также сконцентрировано в Центральной части города (67 % от общей численности населения городского округа), предполагается уплотнение жилой застройки за счет преобразования сложившихся территорий, в связи с чем, ожидается небольшой прирост численности (2 % от фактической численности населения).

В Восточной части города предлагается освоение территорий и образование кварталов многоэтажных и индивидуальных жилых домов с формированием общественного подцентра, способного обеспечить население необходимыми услугами в области социальной инфраструктуры (прирост численности – 32 %).

В границах старого Вартовска также предложено формирование новых кварталов, застроенных индивидуальными жилыми домами с формированием общественно-делового и рекреационного подцентров вблизи озера Эмтор (прирост численности населения – в 2,7 раза).

В западной части города жилые кварталы к формированию не предложены, несколько кварталов предлагается преобразовать в общественный подцентр, примыкающий к центральной части города и способный разделить нагрузку относительно объектов социальной инфраструктуры.

В случае роста численности населения, превышающего темпы, заложенные в базовом варианте демографического развития, жители могут быть обеспечены жилищным фондом за счет освоения территорий в восточной части города и в Старом Вартовске. Прирост населения составит около 45 тыс. человек. (Рисунок 59)

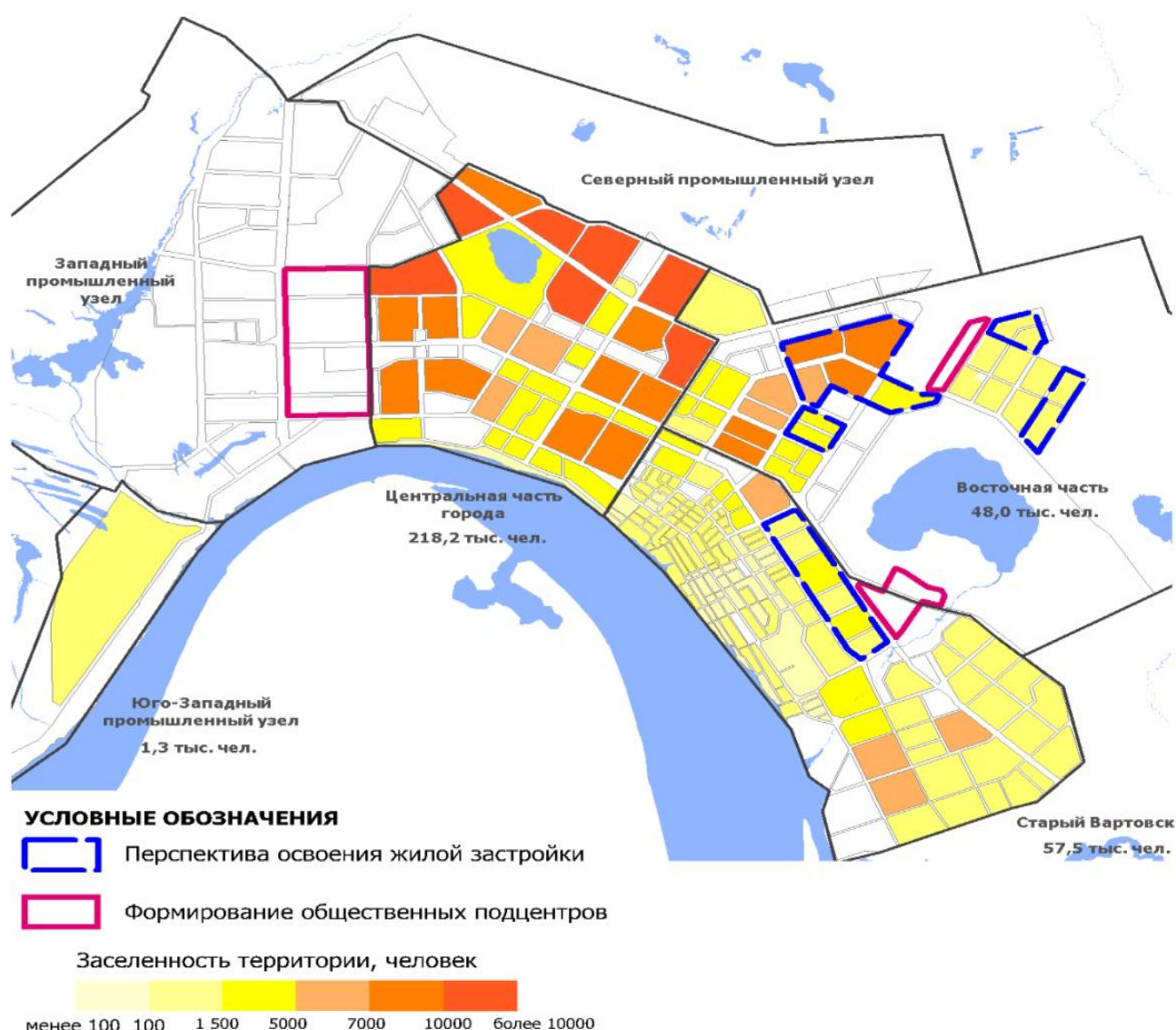


Рисунок 59 – Ключевые направления развития социальной инфраструктуры при реализации Периферийного сценария развития г. Нижневартовска

При реализации сценария 2 «Периферийный», предполагается застройка новых территорий, что неизбежно приведет к техногенной трансформации природных ландшафтов как на территории новой застройки, так и в ее окрестностях.

4.1.3 Сценарий 3 «Периметральный»

Основой третьего сценария является первоочередное создание жилых микрорайонов вдоль новых транспортных магистралей, формирующих транспортный каркас города. Преобразование периметра селитебной территории позволит закрепить центральную часть города в границах транспортного каркаса и перераспределить население города на используемую территорию, благодаря формированию новых общественных подцентров. (Рисунок 60)

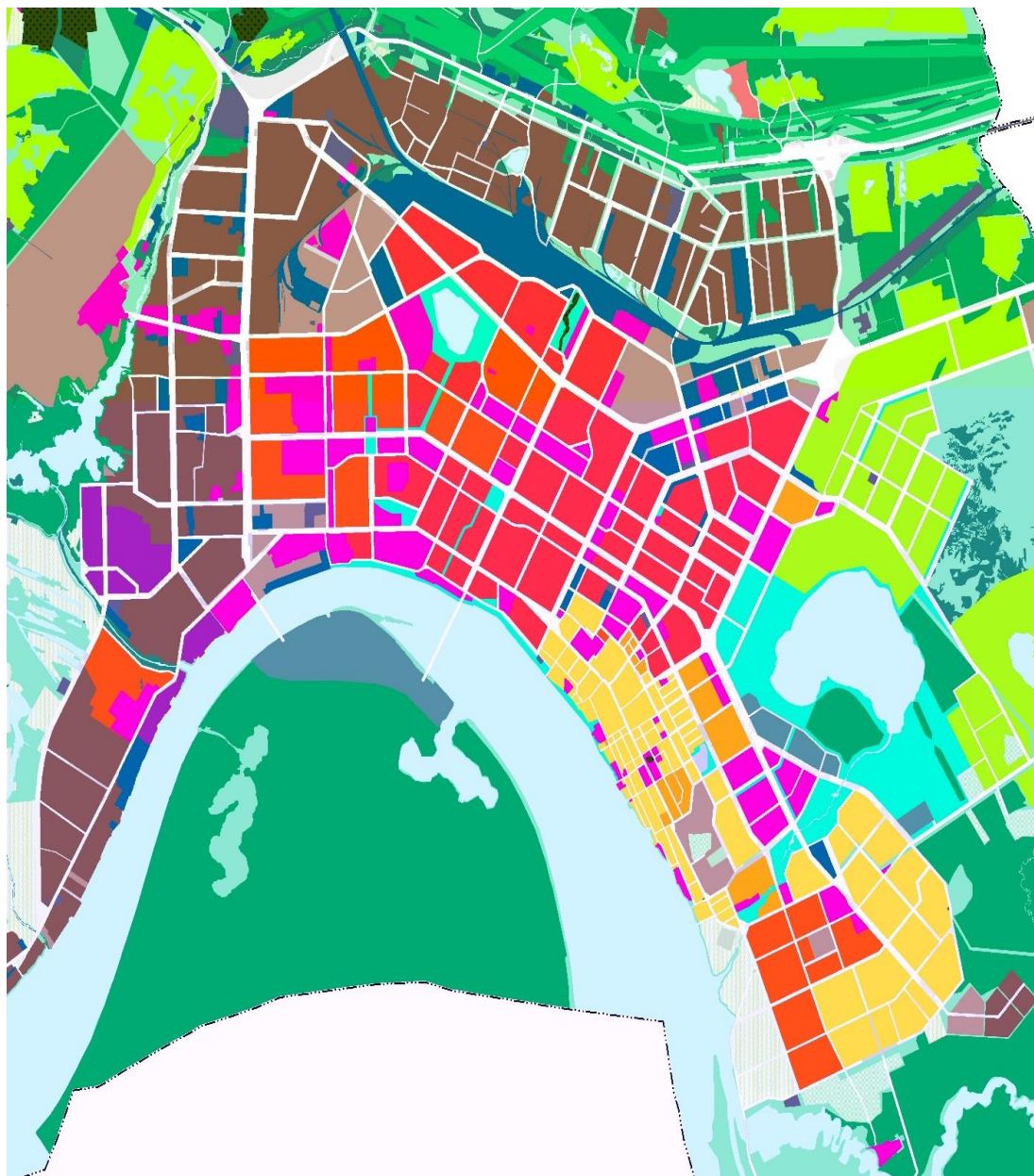


Рисунок 60 – Функциональное зонирование. Сценарий 3

Территории градостроительного преобразования 3 вариант:

1. Преобразование промышленных территорий и развитие среднеэтажной жилой застройки по ул. Индустриальная.

2. Развитие многоэтажной застройки вдоль новых транспортных магистралей в восточной части, формирование «крепкого» каркаса города.
3. Строительство пешеходных мостов через реку Обь и включение рекреационной территории левобережной части в общегородскую структуру общественных пространств.
4. Формирование нового общественного центра Старого Вартовска.
5. Развитие территорий для размещения садоводческих объединений граждан в восточной части города (Рисунок 61)

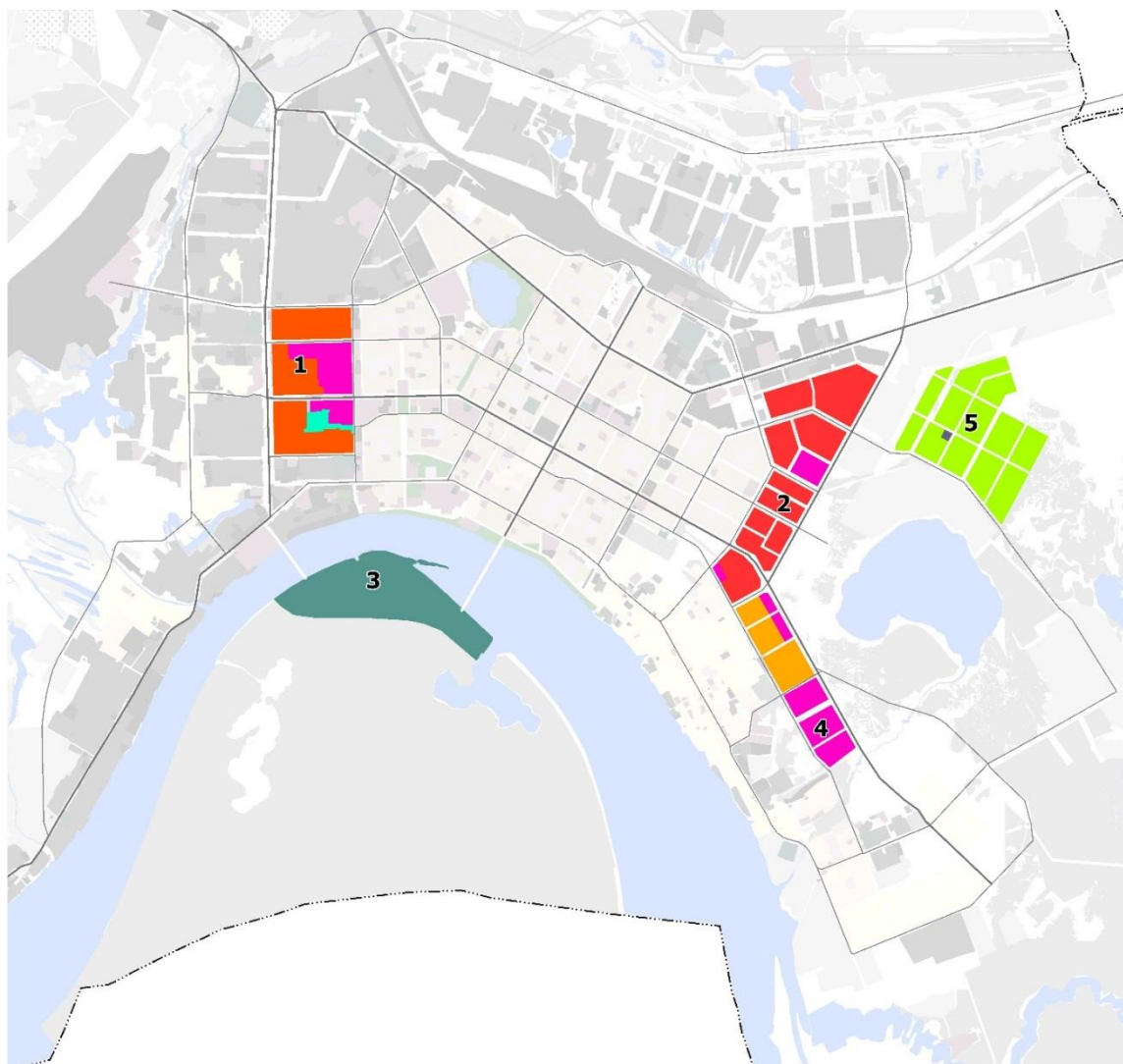


Рисунок 61 – Ключевые территории развития и преобразования. Сценарий 3

В соответствии со сценарием «Периметральный» центральная часть города Нижневартовска будет вмещать порядка 67 % населения городского округа. Предусматривается небольшое уплотнение застройки за счет преобразования сложившихся территорий (прирост численности составит 2 % от фактической численности населения).

Предлагается освоение территорий в Восточной части города за счет формирования новых жилых кварталов, застроенных многоэтажными жилыми домами (прирост численности – около 70 %).

В границах территории Старого Вартовска предложена реорганизация сложившейся застройки и освоение территорий, которые будут заняты жилыми домами, не превышающими 9 этажей (численность населения увеличится в 2 раза).

В западной части города изменения будут незначительные: предполагается уплотнение сложившихся жилых территорий, а также точечное формирование кварталов, застроенных среднеэтажными жилыми домами.

В случае интенсивного роста численности населения городского округа, в восточной и западной частях, а также в границах Старого Вартовска определен резерв территорий в целях освоения для жилищного строительства, с численностью жителей 50 тыс. человек.

Реализация данного сценария, предполагающего прирост численности населения на окраинах населенного пункта, потребует формирования там же общественных подцентров, способных разместить самостоятельные объекты социальной инфраструктуры, тем самым, не допустив абсолютной концентрации социальной нагрузки на центральную часть города. (Рисунок 62)

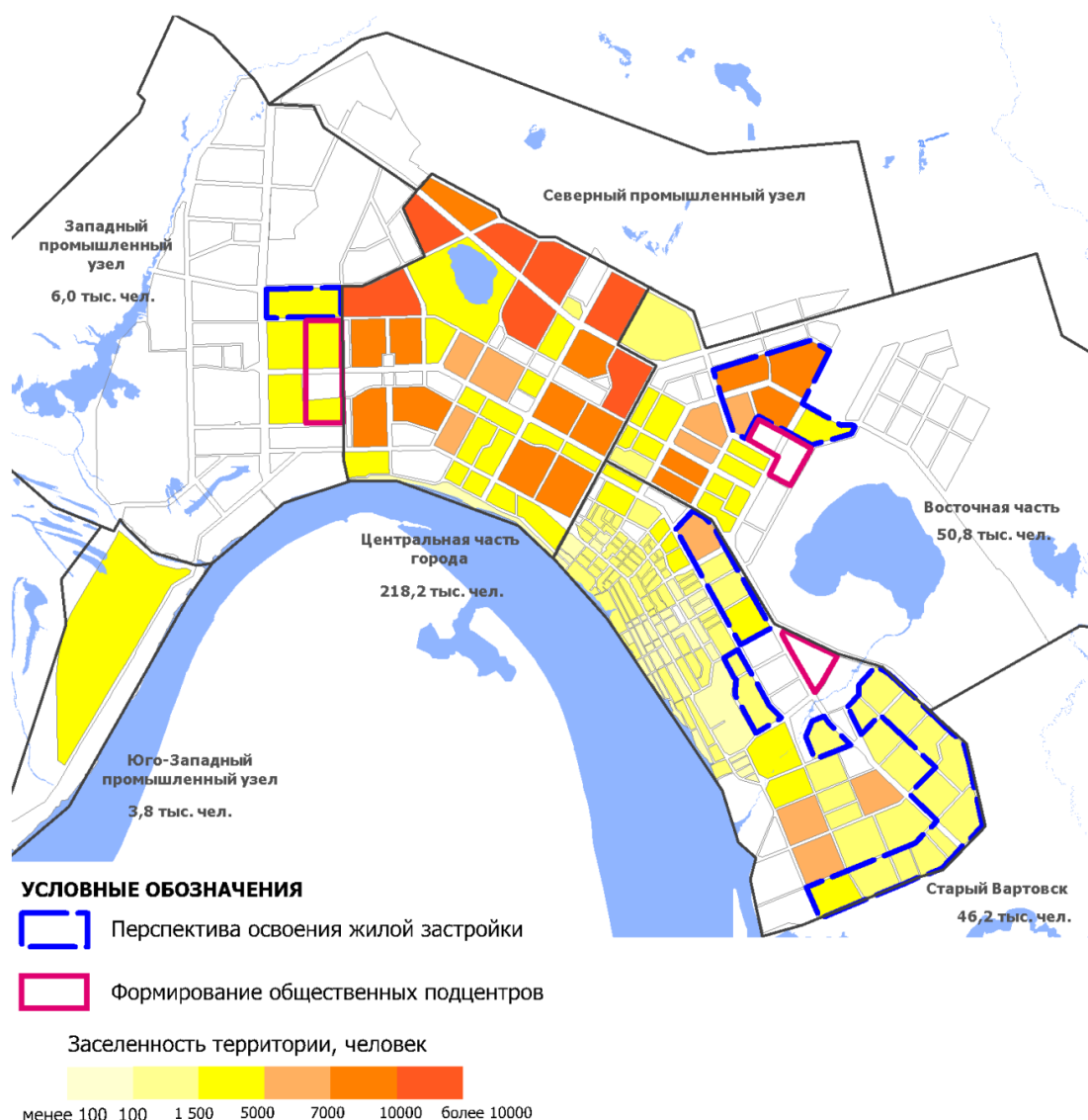


Рисунок 62 – Ключевые направления развития социальной инфраструктуры при реализации Периметрального сценария развития г. Нижневартовска

При реализации сценария 3 «Периметральный» предполагается застройка новых территорий, что неизбежно вызовет нарушение природных комплексов восточной части города, приведет к техногенной трансформации природных ландшафтов как на территории новой застройки, так и в ее окрестностях.

4.1.4 Сравнение принципиальных направлений сценариев пространственного развития городского округа

Сравнение концептуальных сценариев пространственного развития городского округа происходит по следующим направлениям: демография и жилищная сфера, функциональное использование, транспортная и инженерная инфраструктуры. (Таблица 6)

Таблица 6 – Сравнение основных технико-экономических показателей

№ п/п	Наименование показателей, единица измерения	Сценарии пространственного развития		
		Сценарий 1	Сценарий 2	Сценарий 3
	Территория			
	<i>Функциональные зоны, га</i>			
1.	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	352,7	550,6	257,6
2.	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	86,3	99,8	52,4
3.	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	145,2	109,4	373,9
4.	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	619,8	728,0	602,8
5.	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	285,9	-	-
6.	Общественно-деловые зоны	599,4	578,8	512,5
7.	Многофункциональная общественно-деловая зона	285,9	-	102,7
8.	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	3150,2	3622,3	3179,5
9.	Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ	3601,3	3515,6	3283,9
10.	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	558,7	332,7	372,7
	Население			
	<i>Общая численность населения в разрезе жилой застройки, %</i>			
	Индивидуальная жилая застройка	12	11	4
	Малоэтажная жилая застройка	3	3	2
	Среднеэтажная жилая застройка	12	9	32
	Многоэтажная жилая застройка	73	76	63
	Жилищный фонд			
	<i>Градостроительная емкость территории, %</i>			
	Индивидуальная жилая застройка	5	7	3
	Малоэтажная жилая застройка	3	3	2
	Среднеэтажная жилая застройка	13	10	32
	Многоэтажная жилая застройка	79	80	63
	<i>Объем нового жилищного строительства, %</i>			
	Индивидуальная жилая застройка	9	14	4
	Малоэтажная жилая застройка	1	2	2
	Среднеэтажная жилая застройка	6	5	52
	Многоэтажная жилая застройка	84	79	42

Выводы: Исходя из сравнительного анализа сценариев пространственного развития за базовый принят сценарий 1 «Полифункциональный» по следующим критериям:

- наличие multifункциональных площадок в городе позволяет наиболее равномерно распределять социально-значимую нагрузку и формировать единую систему общественных пространств;
- данный подход к функционально-пространственной организации позволяет рационально использовать территорию города;
- полифункциональная направленность позволяет обеспечивать безопасность, за счет круглосуточного функционирования территории.

4.2 Развитие инженерной инфраструктуры

В анализе существующей ситуации нет ни одной проблемы в сфере водоснабжения. При этом в направлениях указано и строительство, и модернизация, и реконструкция. Необходимо прописать в анализе текущей ситуации проблемы, которые будут связаны с нижеперечисленными направлениями.

Водоснабжение

К основным направлениям развития централизованной системы водоснабжения по базовому сценарию 1 «Полифункциональный» можно отнести модернизацию современной системы водоснабжения города Нижневартовска. Для этого предлагается следующее:

- строительство сетей водопровода с целью подключения новых планируемых кварталов и существующей застройки, не подключенной к системе централизованного водоснабжения;
- модернизация водозабора с оптимизацией режимов работы основного технологического оборудования;
- модернизация технологической части III-го подъема водопроводных очистных сооружений ВОС-2 с увеличением производительности;
- реконструкция изношенных сетей водоснабжения;
- реконструкция магистрального водовода с водозабора до ВОС;
- перевод в резерв основного источника водоснабжения (поверхностный водозабор на р. Вах);
- ввод в эксплуатацию с предварительной реконструкцией резервного источника водоснабжения (подземный водозабор).

В сценарии 1 «Полуфункциональный» часть мероприятий действующего генерального плана теряют свою актуальность, а именно строительство сетей

водоснабжения в мкр. 09:02, ввиду того что в базовом сценарии на этой территории предусматривается развитие садоводческих товариществ и территорий общего пользования.

По базовому сценарию увеличится водопотребление территории южнее п. Старый Вартовск (мкр. 03:03, 08:01, 09:01), в связи с этим возникает необходимость в строительстве сетей водоснабжения на этой территории.

Водоотведение

В анализе существующей ситуации нет ни одной проблемы в сфере водоотведения. При этом в направлениях указано и строительство, и реконструкция. Необходимо прописать в анализе текущей ситуации проблемы, которые будут связаны с нижеперечисленными направлениями.

К основным направлениям развития централизованной системы водоотведения по базовому сценарию 1 «Полуфункциональный» можно отнести модернизацию современной системы водоотведения г. Нижневартовска. Для этого предлагается следующее:

- реконструкция очистных сооружений (КОС) с модернизацией оборудования и увеличением расчетной производительности;
- реконструкция канализационных насосных станций: КНС «Пожедепо», КНС «Школа №1», КНС «Энтузиастов»;
- строительство самотечных и напорных коллекторов с целью подключения новых планируемых кварталов и существующей застройки, не подключенной к системе централизованного водоотведения;
- строительство КНС в микрорайоне 9:01, КНС в микрорайоне 5:01 и КНС «Дивный-2»;
- реконструкция самотечных коллекторов, находящихся в аварийном или изношенном состоянии;
- реконструкция напорного коллектора в двухтрубном исполнении от площадки очистных сооружений (КОС) до иловых площадок.

С применением базового сценария развития теряют актуальность следующие мероприятия действующего генерального плана:

- строительство КНС в микрорайоне 9:02;
- строительство КНС «Дивный-1»;

– строительство самотечной и напорной канализации для канализования микрорайона 9:02.

Необходимо изменение трассировки магистральных сетей водоотведения вдоль ул. Фармана Салманова для канализования индивидуальной жилой застройки по ул. Фармана Салманова, ул. Строителей, пер. Ягодный.

Проведение реконструкции очистных сооружений (КОС) в рамках их существующего положения затруднено ввиду близкого расположения жилой, общественно-деловой застройки и международного аэропорта «Нижневартовск». В связи с этим предложено четыре основных варианта выхода из сложившегося положения:

- 1) Перенос площадки очистных сооружений (КОС) в 1,5 км севернее озера Эмтор с дальнейшим сбросом очищенных стоков в протоку р. Обь. Основные городские напорные канализационные коллектора перенаправляются на новую площадку очистных сооружений (КОС). Действующие КОС г. Нижневартовска подлежат консервации с дальнейшей ликвидацией.
- 2) Размещение дополнительной площадки КОС-2 в 1,5 км севернее озера Эмтор с дальнейшим сбросом очищенных стоков в протоку р. Обь. Мощность КОС-2 рассчитывается с учетом подключения перспективной жилой застройки в восточной части г. Нижневартовска. Действующие КОС г. Нижневартовск сохраняются без расширения производительности.
- 3) Размещение дополнительной площадки КОС-2 в восточной части г. Нижневартовска (ул. Восточная, ул. Набережная) с дальнейшим сбросом очищенных стоков в р. Обь. Мощность КОС-2 рассчитывается с учетом подключения перспективной жилой застройки в восточной части г. Нижневартовска. Действующие КОС г. Нижневартовска сохраняются без расширения производительности.
- 4) Перенос площадки КОС в 4-5 км на северо-запад от действующих очистных сооружений (КОС) с дальнейшим сбросом очищенных стоков в р. Макошь. Основные городские напорные канализационные коллектора перенаправляются на новую площадку КОС. Действующие КОС г. Нижневартовска подлежат консервации с дальнейшей ликвидацией.

Теплоснабжение

В анализе существующей ситуации нет ни одной проблемы в сфере теплоснабжения. При этом в направлениях указано и строительство, и реконструкция. Необходимо прописать в анализе текущей ситуации проблемы, которые будут связаны с нижеперечисленными направлениями.

Для рационального и эффективного использования энергоресурсов на территории г. Нижневартовска предложено сохранение и дальнейшее развитие централизованной системы теплоснабжения. В соответствии с решениями базового сценария 1 «Полифункциональный» при строительстве новых микрорайонов, покрытие тепловых нагрузок для объектов жилищного строительства предусмотрено в зависимости от расположения территории по отношению к существующим, реконструируемым или планируемым тепловым источникам.

Для развития системы теплоснабжения г. Нижневартовска по базовому сценарию необходима реализация мероприятий:

- реконструкция источника тепловой энергии - котельной № 2А;
- реконструкция источника тепловой энергии - котельной № 3А;
- строительство новой блочно-модульной котельной вместо существующей котельной «Рыбзавод» мощностью 6,5 Гкал/ч;
- строительство котельной в квартале В-5, мощностью на первую очередь 40 МВт с дальнейшим повышением мощности до 80 МВт;
- строительство временной котельной ТКУ-1,8 в квартале 5П мощностью 1,8 МВт;
- строительство котельной ТКУ-30 мощностью 30 МВт, в замен ТКУ-1,8 в квартале 5П;
- строительство котельной ПС-1С производительностью 90 Гкал/ч;
- реконструкция магистральных тепловых сетей на территории Старого Вартовска;
- строительство магистральных тепловых сетей.

Данные мероприятия не в полной мере соответствует решениям действующего генерального плана, мероприятиям Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования город Нижневартовск на период до 2035 года, утвержденной решением Думы города Нижневартовска от

06.12.2018 № 417, Актуализированной схемы теплоснабжения города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на период до 2032 года, утвержденной постановлением администрации города Нижневартовска от 02.07.2018 № 931.

В частности, на расчетный срок в действующем генеральном плане на территориях планируемой жилой застройки в микрорайоне 09:02 (кварталы 45-54) предусматривалось строительство котельной «Восточная» производительностью 90 Гкал/ч с тепловыми сетями и возможностью в дальнейшем присоединения ее к сетям котельной №3А. Мероприятия заложены в Программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования город Нижневартовск на период до 2035 года и Актуализированную схему теплоснабжения города Нижневартовска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на период до 2032 года. Базовым сценарием 1 «Полифункциональный» развитие жилой застройки в микрорайоне 09:02 (кварталы 45-54) не предусмотрено и отсутствует необходимость в проведении данных мероприятий.

Так же, по базовому сценарию снизится теплотребление территории западный Эмтор, но увеличится теплотребление территории кварталов 03:03:05 (16П), 08:01:10 (18П) и Панель 25, а также возникнет необходимость строительства на данных территориях сетей теплоснабжения.

Электроснабжение

В анализе существующей ситуации нет ни одной проблемы в сфере электроснабжения. При этом в направлениях указано и строительство, и реконструкция. Необходимо прописать в анализе текущей ситуации проблемы, которые будут связаны с нижеперечисленными направлениями.

К основным направлениям развития системы электроснабжения можно отнести повышение надежности электроснабжения и обеспечение гарантированного подключения новых потребителей по базовому сценарию 1 «Полифункциональный». Для этого предлагается следующее:

- строительство электрической подстанции ПС 35 кВ «Котельная №4»;
- ликвидация и строительство новой ПС 35 кВ «Рямная»;
- ликвидация и строительство новой ПС 35 кВ «Базовая»;
- ликвидация и строительство новой ПС 35 кВ «Совхозная»;
- реконструкция ПС 35 кВ «Энергонефть»;

- реконструкция ПС 35 кВ «Татра»;
- реконструкция ПС 35 кВ «Дивный»;
- реконструкция ПС 35 кВ «Литейная»;
- реконструкция ПС 35 кВ «Био»;
- реконструкция ПС 35 кВ «КОС»;
- реконструкция и строительство воздушных ЛЭП 35 кВ;
- строительство и реконструкция электросетевых объектов (РПЖ, ТП, воздушные и кабельные ЛЭП 6-10 кВ).

Газоснабжение

Необходимо прописать в анализе текущей ситуации проблемы, которые будут связаны с нижеперечисленными направлениями.

К основным направлениям развития системы газоснабжения можно отнести повышение надежности газоснабжения и обеспечение гарантированного подключения новых потребителей. Для этого, в рамках базового сценария 1 «Полифункциональный», предусматривается строительство сетей газоснабжения в районах малоэтажной и индивидуальной жилой застройки. В настоящее время ведется активная газификация индивидуальной жилой застройки города (территория Старого Вартовска). В частности, для этих целей разработан проект: «Газоснабжение индивидуальной жилой застройки Старого Вартовска (1 очередь строительства) г. Нижневартовска 322-РП/19». С целью повышения надежности газоснабжения города по базовому сценарию предлагается строительство газопровода высокого давления первой категории от Нижневартовского газоперерабатывающего завода до Старого Вартовска.

4.3 Развитие транспортной инфраструктуры

Описание мер транспортной политики, стимулирующих и дестимулирующих различные типы мобильности, разработка пакетов мер транспортной политики для сценария градостроительного развития

В результате комплексного анализа существующего состояния транспортной инфраструктуры и намеченной перспективы дальнейшего развития города Нижневартовска выявлен ряд проблем, препятствующих дальнейшему эффективному использованию и развитию городских территорий. Главными из них являются:

- увеличение интенсивности использования индивидуального транспорта;
- снижение эффективности городского пассажирского транспорта;
- несовершенство системы организации дорожного движения;

- отсутствие связной пешеходной инфраструктуры;
- неразвитость велосипедной инфраструктуры.

Рост уровня автомобилизации, отмечаемый в последние годы и прогнозируемый на перспективу, и связанное с этим увеличение парка личных автомобилей, увеличение парка подвижного состава общественного транспорта, повлекут за собой еще больший рост транспортных потоков. Все более остро будет стоять проблема загруженности дорог. Улично-дорожная сеть перманентно будет нуждаться в расширении. И, во-первых, это влечет за собой значительные финансовые вливания на дорожное строительство, а во-вторых, в какой-то момент времени территориальные ресурсы будут исчерпаны.

Система городского пассажирского транспорта нуждается в трансформации в целях создания в перспективе более устойчивой, эффективной, надежно функционирующей и экологичной системы общественного транспорта, которая будет полностью удовлетворять спрос населения на передвижения, а также будет доступна для всех граждан.

Удобство пешеходов на территории города ограничивается недостаточно высоким уровнем благоустройства пространства улиц и стихийными парковками автомобилей в зоне пешеходного передвижения и на дворовой территории.

Возможность использовать велосипед в городе безопасно и комфортно практически отсутствует. Учитывая климатические условия г. Нижневартовска, использовать велосипед как транспортное средство для регулярных передвижений невозможно в течении большей части года, но это не означает, что город не нуждается в велоинфраструктуре. В теплое время года все больше людей предпочитают использовать велосипед в качестве полезного для здоровья досуга.

В настоящее время на территории г. Нижневартовска не сформировано единое мнение относительно направления развития транспортной инфраструктуры. Все имеющиеся силы направлены на доведение существующих объектов до нормативного состояния. Выбор ориентиров развития транспортной инфраструктуры необходимо делать исходя из предпочтений жителей города, с учетом местных особенностей и экспертных мнений.

Предпочтения автомобилистов

Главным показателем качества транспортной инфраструктуры г. Нижневартовска для автомобилистов является время на передвижения по городу. Скорость движения и,

соответственно время, им снижают пешеходные зебры и светофоры, постоянно останавливающиеся на остановках автобусы. С точки зрения автомобилиста наилучший вариант развития сети улиц и дорог города – максимальное увеличение пропускной способности, минимизация светофорных объектов, пешеходных переходов и создание сети дорог непрерывного движения с большим количеством транспортных развязок. Кроме того, автомобилист желает получить удобные бесплатные парковки на территории всего города, чтобы беспрепятственно оставить свой автомобиль максимально близко у пункта назначения.

Следовательно, можно предположить, что чем комфортнее мы сделаем условия для передвижения автомобилистов, тем выше будет загрузка автомобильных дорог. Таким образом, запланированное развитие улично-дорожной сети не будет удовлетворять растущим потребностям автомобилистов. При этом условия жизни людей, не имеющих личного автомобиля, существенно ухудшаются. При таком подходе невозможно добиться положительного результата: горожане не дадут высокие оценки удобству городской среды. Неудобно будет всем – и автомобилистам, и пешеходам, и велосипедистам, и пассажирам пассажирского транспорта общего пользования.

Предпочтения пешеходов

Для жителей, передвигающихся по городу преимущественно пешком, городская среда имеет огромное значение. Если все необходимые перемещения будут осуществляться по оборудованным тротуарам (и очищенным от снега и наледи в зимнее время) и занимать не более 10-20 минут на одно перемещение, большая вероятность, что пешеходов в городе станет значительно больше, а это, в свою очередь, означает, что чем комфортнее городская среда, чем доступнее и многообразнее социальные услуги, чем больше развит малый бизнес (близость рабочих мест), тем меньше станет в городе автомобилистов. Чем меньше автомобилистов, тем здоровее городская экология, тем, вероятно, безопаснее будет ситуация на дорогах.

А каково же мнение самих жителей г. Нижневартовска? Опрос жителей, проведённый посредством анкетирования, выявил следующие результаты. Горожане могли выбрать несколько способов передвижения, наиболее предпочтительных для них.

Сегодня личный автомобиль используют около 45% жителей города, а в будущем им хотело бы пользоваться порядка 70% населения.

Сегодня пешком передвигаются порядка 20%, а в будущем видят себя в роли пешехода около 27% населения.

Сегодня общественному транспорту отдают предпочтение около 30% жителей, а хотело бы порядка 31% населения.

Большая часть населения действительно желает передвигаться на личном автомобиле. Жители оценивают ситуацию и формулируют свои предложения, направленные на улучшение транспортной инфраструктуры города, отталкиваясь от ее существующего состояния. Основной задачей транспортной политики является не только трансформирование городской среды, но и изменение мнений и предпочтений жителей за счет объективных факторов – более качественной пешеходной и велосипедной инфраструктуры, а также городского пассажирского транспорта.

Основной концепцией развития транспортной инфраструктуры г. Нижневартовска является слоган «Город, удобный для жизни». При формулировании направлений развития, а также при непосредственном определении мероприятий по строительству и реконструкции объектов транспортной инфраструктуры, предлагается руководствоваться основными принципами, выработанными Вуканом Вучиком: «Пешеход важнее автомобиля. Велосипедист важнее автомобиля. Маршрутный автобус или трамвай важнее автомобиля. Все автомобилисты равны. Едущий автомобиль важнее припаркованного: первый выполняет полезную транспортную работу, второй – нет.

Соответственно, парковка немыслима на тротуаре, во дворе (если этот двор не находится в вашей частной собственности) и, разумеется, везде, где вы можете хоть чем-то помешать движению автомобилей и пешеходов, а также работе общественного транспорта».

В целях реализации данных постулатов предлагается ряд трансформаций в транспортной инфраструктуре г. Нижневартовска, описанных ниже.

Помимо разделения улично-дорожной сети на категории, в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», предлагается дифференцировать улицы и дороги города на 3 категории. Разделение улиц на категории не предполагает изменения их технических характеристик и не изменяет норм, установленных в СП 42.13330.2011:

1. Улицы и дороги, предназначенные для транзитного движения. Данные улицы и дороги характеризуются высокой интенсивностью транспортных потоков.

Основную долю в составе транспортного потока занимают легковые автомобили, далее следуют грузовые транспортные средства различной грузоподъемности. Движение городского пассажирского транспорта, а также развитая пешеходная инфраструктура практически полностью отсутствуют на улицах и дорогах данной категории. Пешеходные переходы могут быть организованы в разных уровнях.

2. Улицы и дороги, предназначенные преимущественно для движения автомобилей. Данные участки улично-дорожной сети характеризуются преобладанием индивидуальных легковых автомобилей, наличием линий общественного транспорта, пешеходной и велоинфраструктуры и практически полным отсутствием грузового движения. Особенностью данной категории улиц и дорог является то, что при сочетании всех способов передвижения, основной упор делается на обеспечении скорости передвижения, при этом не забывая про безопасность.
3. Улицы и дороги, предназначенные преимущественно для пешеходного движения. Данные участки улично-дорожной сети характеризуются абсолютным преимуществом общественного транспорта, пешеходов и велосипедистов. Эта категория не предполагает полной изоляции легковых автомобилей. Основное внимание здесь уделяется городской среде, удобной для жизни, в том числе за счет снижения интенсивности и скорости движения индивидуальных легковых автомобилей.

На улицах и дорогах данной категории предлагается:

- при необходимости организация выделенных полос для общественного транспорта;
- создание связанной системы пешеходного движения за счет создания вдоль проезжей части пешеходных бульваров и тротуаров, обустройство пешеходных переходов в одном уровне с проезжей частью в местах наибольшей концентрации пешеходных потоков;
- ограничение скоростного режима;
- запрет на движение по данным участкам грузовым автомобилям;
- устройство искусственных неровностей в местах концентрации дорожно-транспортных происшествий;
- создание велоинфраструктуры.

Дифференциация улиц г. Нижнеавартовска по назначению представлена ниже (Рисунок 63).

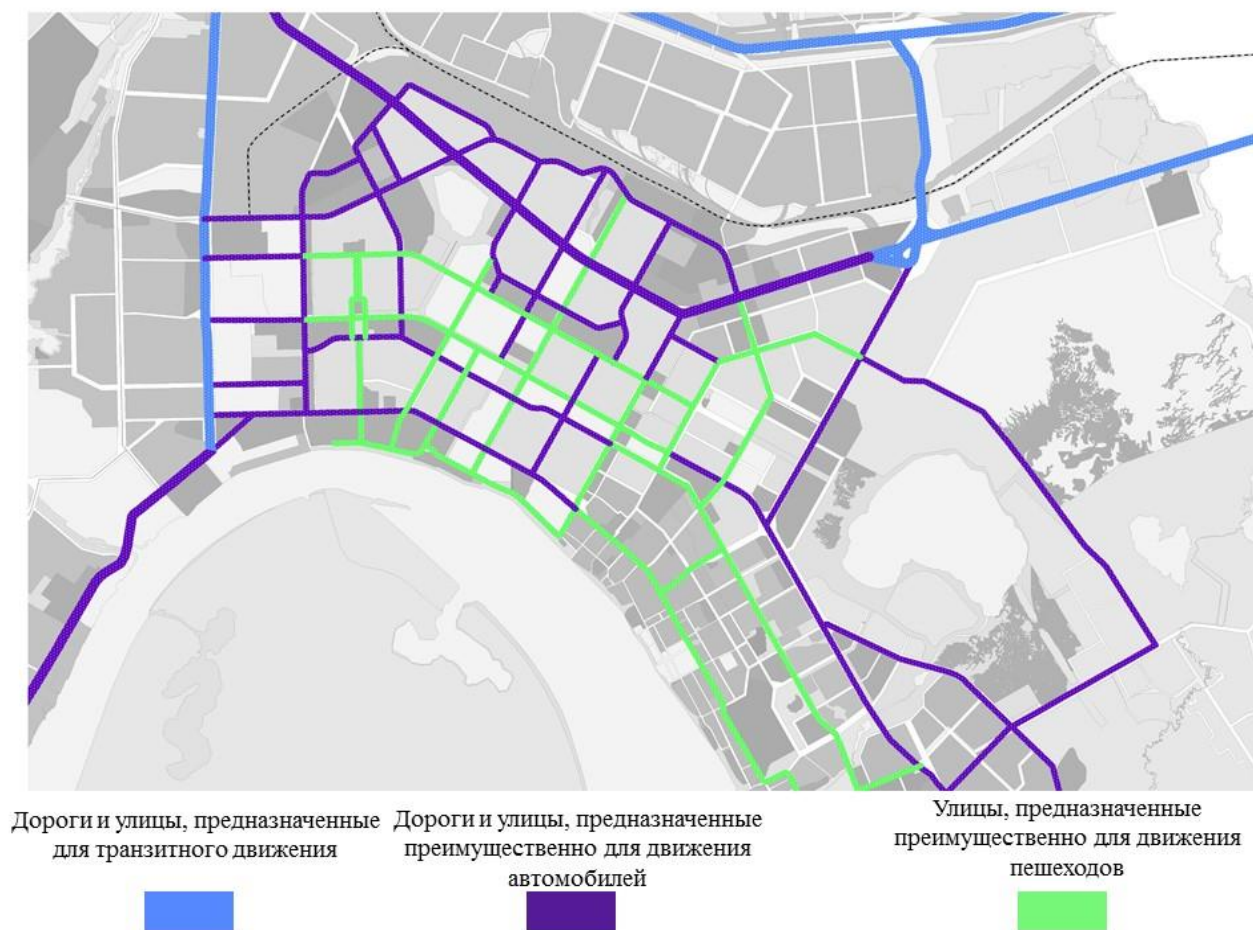


Рисунок 63 – Дифференциация улиц г. Нижнеавартовска по назначению

Выбор и локализация объектов транспортной инфраструктуры, позволяющих реализовать пакеты мер транспортной политики (перехватывающие парковки, ТПУ, благоустроенные пешеходные пути и веломаршруты и т.д.).

В целях создания комфортных условий для жителей предлагается создание 3-х транспортно-пересадочных узлов в точках пересечений сети межуниципальных маршрутов и городского пассажирского транспорта.

Основным назначением ТПУ должно стать обеспечение комфортного, быстрого и эффективного перемещения пассажирских потоков между различными видами транспорта (межуниципальным общественным транспортом, городским общественным транспортом и индивидуальным легковым). Также в составе ТПУ планируется размещение перехватывающих парковок для индивидуальных легковых автомобилей жителей Нижнеавартовской агломерации. Обустроенные (крытые, отапливаемые в

холодное время года, с наличием санитарной комнаты, с возможностью предоставления пассажирам услуг транспортной инфраструктуры (приобретение билетов, оплата поездки, информационные табло и т.д.)) способны повысить качество предоставляемых услуг.

Схема размещения ТПУ на территории г. Нижневартовска представлена ниже (Рисунок 64).



Рисунок 64 – Схема размещения транспортно-пересадочных узлов на территории г. Нижневартовска

Хорошо развитая пешеходная инфраструктура составляет большую потенциальную ценность для города в целом, напрямую связана с качеством городской жизни. Прежде всего она обеспечивает городу конкурентоспособность, повышает уровень безопасности на улицах и дорогах, возвращает на улицы горожан.

Ходьба и езда на велосипеде – это наиболее здоровые способы передвижения. Гуманная транспортная система поддерживает идеологию пешеходных городов и позволяет большему числу людей чаще ходить пешком и ездить на велосипеде. Такое может произойти только в случае, если будет уменьшен объем и доминирование автотранспорта и улучшено качество улиц, что сделает пребывание на улицах более комфортным.

Говоря о пешеходной инфраструктуре, надо понимать, что она сопровождается или частично включает в себя велосипедное передвижение, что значительно удлиняет маршруты движения и делает пешеходную инфраструктуру более связной, протяженной, всеобъемлющей, делает городское пространство доступным, достигаемым.

Система пешеходной инфраструктуры рассматривается как совокупность пешеходных маршрутов, элементами которых являются линейные участки (тротуары, бульвары и пр.), узлы (площади, остановки общественного транспорта, места общественной значимости), элементы, обеспечивающие ее связность (лестницы, пандусы, мостики, пешеходные переходы). Схема основных пешеходных путей на территории г. Нижневартовска представлена ниже (Рисунок 65).

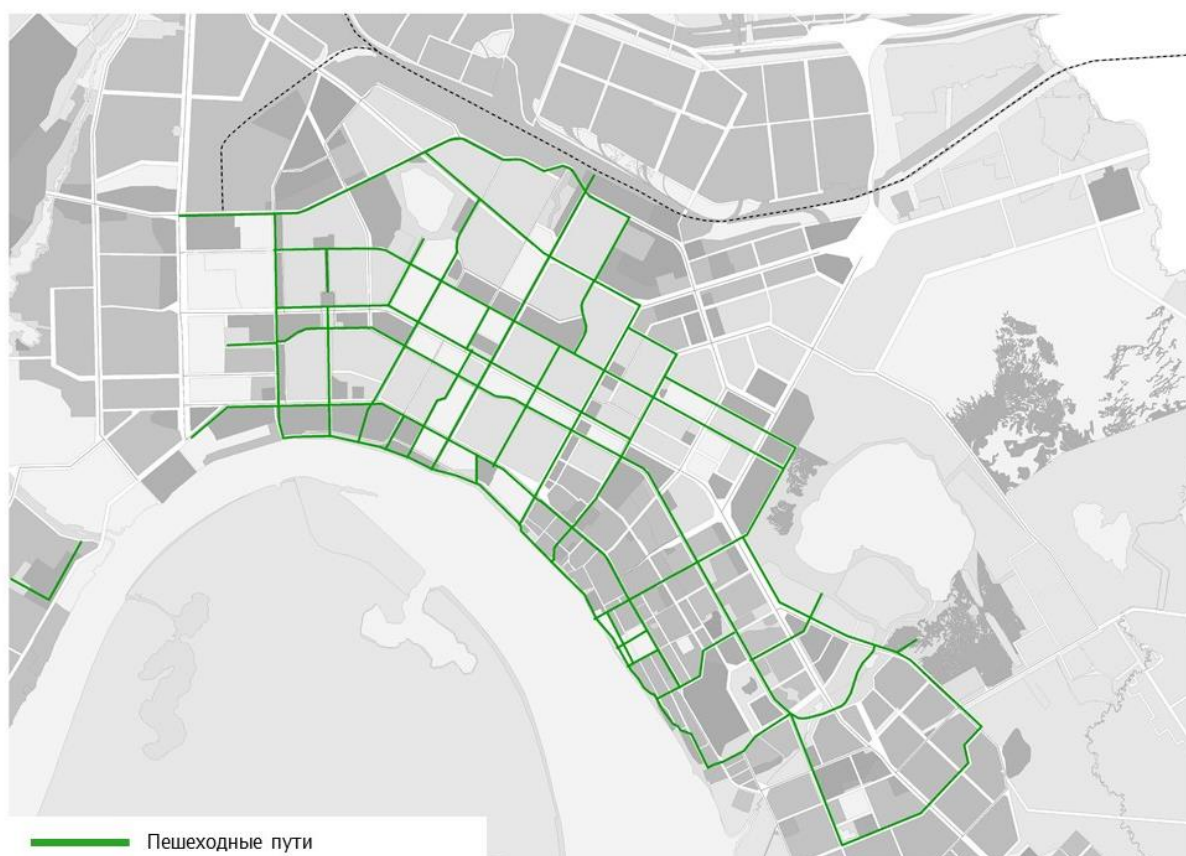


Рисунок 65 – Схема основных пешеходных путей на территории г. Нижневартовска

Развитие велоинфраструктуры в городе сводит к минимуму конфликтные точки между автомобилистами и велосипедистами. В неприспособленных для велосипедистов городах рост количества велосипедных поездок ведет к увеличению аварий и смертей.

Основными задачами развития велоинфраструктуры в г. Нижневартовске являются:

- популяризация использования велосипеда, как средства передвижения, среди населения города в теплое время года;
- повышение безопасности передвижения на велосипеде по дорогам города Нижневартовска;
- развитие рекреационных зон;
- формирование позитивного отношения к велосипедистам, как к участникам дорожного движения;
- организация активного отдыха и здорового образа жизни населения г. Нижневартовска с использованием велосипеда;
- строительство велосипедных дорожек для массового катания;
- развитие инфраструктуры сервисных услуг по обслуживанию велосипедной техники.

В рамках создания Концепции пространственного развития города Нижневартовска с использованием открытых данных об интенсивности велопередвижений (<https://www.strava.com>) на территории города предложена связанная сеть велосипедных маршрутов.

Предложения по развитию велоинфраструктуры на территории г. Нижневартовска представлены ниже (Рисунок 66).



Рисунок 66 – Предложения по развитию велоинфраструктуры на территории г. Нижневартовска

Предложения по развитию улично-дорожной сети

Улично-дорожная сеть представляет собой функциональный комплекс из пешеходных и автомобильных путей сообщения, площадей и транспортных узлов, систем инженерного обеспечения и линейного озеленения, архитектурного оформления пространства, разнообразных информационных систем. Улично-дорожная сеть является основой жизнедеятельности всех городов. Дороги обеспечивают реализацию коммуникативной функции, а также обеспечивают функцию организации городского пространства, информационную и правовую функции, и канала для прокладки инженерных коммуникаций.

Исследование сложившейся сети улиц и дорог, проведенное по документам, и в ходе натурного обследования, показывает наличие в городе иерархии улиц и дорог. Каркас улично-дорожной сети составлен магистральными улицами общегородского значения и магистральными улицами районного значения.

Применение расширенной классификационной системы для фиксации сложившейся иерархии улиц и дорог позволяет построить схему, отражающую

потребительские функциональные (в первую очередь, градостроительные) свойства улиц и дорог.

Согласно таблице 7 СП 42.13330.2011 установлены следующие категории улиц и дорог:

- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения;
- магистральные улицы районного значения;
- улицы и дороги местного значения.

Транспортный каркас г. Нижневартовска предлагается формировать следующим образом:

Магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения образуют основной транспортный каркас города. Они являются транспортной связью между жилыми, промышленными районами и центром города, а также с магистральными улицами районного значения и выходами на внешние автомобильные дороги.

В качестве магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения предлагаются:

- в широтном направлении: ул. 60 лет Октября, ул. Ленина, Ул. Мира, Ул. Интернациональная, а также новая улица в западной части города;
- в меридиональном направлении: ул. Индустриальная, ул. Чапаева, ул. Ханты-Мансийская, а также предложенная к размещению новая улица, в створе ул. Тампонажная и ул. 9П.

В качестве магистральных улиц районного значения предлагаются улицы, имеющие выходы на магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения, обеспечивающие связь между жилыми и промышленными районами, общественными центрами.

Улицы и дороги местного значения обеспечивают транспортную связь на территории жилых районов города и имеют выходы на магистральные улицы и дороги регулируемого движения.

Территория Старого Вартовска отличается неразвитой транспортной инфраструктурой. Даже центральная улица Лопарева находится в неудовлетворительном состоянии. Юго-восточная часть Старого Вартовска застраивается многоэтажными жилыми домами. С интенсивно возрастающей транспортной нагрузкой не справляется единственная связь района. Приоритетным

мероприятием развития транспортной инфраструктуры г. Нижневартовска должно стать строительство улицы Нововартовская и продолжение улицы Ленина.

Активное жилищное строительство уже в настоящее время идет в восточной части города. Темпы развития транспортной инфраструктуры значительно отстают на данной территории. В связи с этим, первоочередной задачей является развитие устойчивых транспортных связей в восточной части г. Нижневартовска, начиная с обустройства улично-дорожной сети на территории «Ипотечной долины».

Предложения по развитию системы общественного транспорта

Система общественного пассажирского транспорта на территории г. Нижневартовска в настоящее время имеет ряд существенных недостатков, что в полной мере влияет на объем пассажиропотока.

Маршрутная сеть городского пассажирского транспорта в последние несколько лет не претерпевала никаких существенных изменений, но в настоящее время г. Нижневартовск находится в стадии активного развития. Как минимум юго-восточная часть города («Ипотечная долина») сейчас не имеет комфортного автобусного сообщения с остальной территорией города. Жители города нуждаются в реорганизации общественного транспорта. Наиболее эффективной считается сеть общественного транспорта с высокой частотой движения, но небольшим количеством маршрутов и неизбежными пересадками. Важно акцентировать внимание на том, что такая маршрутная сеть будет привлекательна для граждан только в случае правильной тарифной политики, например, отсутствие платы за пересадку в течении 30 минут с начала движения. Также подобная организация маршрутной сети помогает исключить расходы на содержание неэффективных, малонагруженных, но протяженных маршрутов.

Создание системы контроля движения общественного транспорта и мониторинга пассажиропотока обеспечит оперативное управление маршрутной сетью и количеством требуемого подвижного состава. Обеспечение новой застройки общественным транспортом сохранит возможность выбора предпочтительного способа передвижения для всех горожан. Планируемый каркас маршрутной сети общественного пассажирского транспорта г. Нижневартовска на расчетный срок представлен ниже (Рисунок 67).

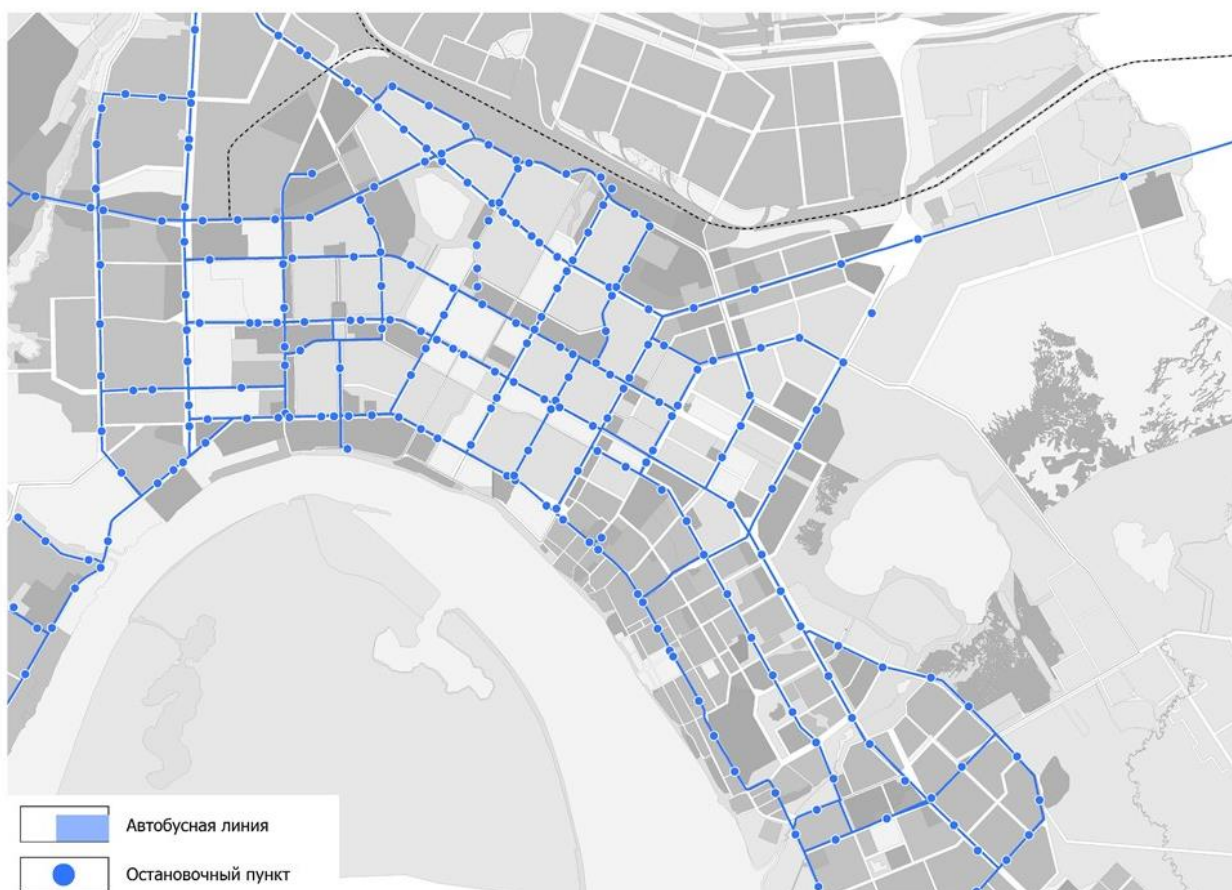


Рисунок 67 – Планируемый каркас маршрутной сети общественного пассажирского транспорта г. Нижневартовска

Оптимизация маршрутной сети общественного транспорта, позволит жителям использовать общественный транспорт с наименьшими затратами (времени и денег), а перевозчикам минимизировать издержки. Дополнительной выгодой от оптимизации маршрутной сети является повышение привлекательности общественного транспорта. Пассажир, который будет уверен в точном соблюдении расписания общественного транспорта, будет удовлетворен высокой скоростью сообщения и тарифом на перевозки с высокой долей вероятности будет использовать общественный транспорт для осуществления своих регулярных передвижений.

Система единого билета – современная, понятная и удобная система оплаты. Каждый пассажир сможет выбирать для себя наиболее удобный вариант оплаты из возможных (на целый день, расстояние или по конкретному маршруту). Система единого билета будет выгодна также и муниципалитету: она способствует сокращению затрат за счет оптимизации штата кондукторов, а также является инструментом для сбора статистических данных о передвижениях населения, которые необходимы для

принятия решений о трансформации маршрутной сети в соответствии с изменениями спроса.

Ввиду отсутствия у части населенных пунктов Нижневартовской агломерации круглогодичного автомобильного сообщения, в период навигации водный транспорт остается наиболее доступным средством передвижения для связи с другими населенными пунктами.

Для развития эпизодических миграций между населенными пунктами в Концепции развития Нижневартовской агломерации предлагается создать сеть лодочных станций, в том числе на территории г. Нижневартовска, а также возобновить курсирование речного транспорта между населенными пунктами агломерации и увеличить периодичность движения (в сравнении с действующей ранее).

Система лодочных станций и речного транспорта на территории г. Нижневартовска представлена ниже (Рисунок 68).

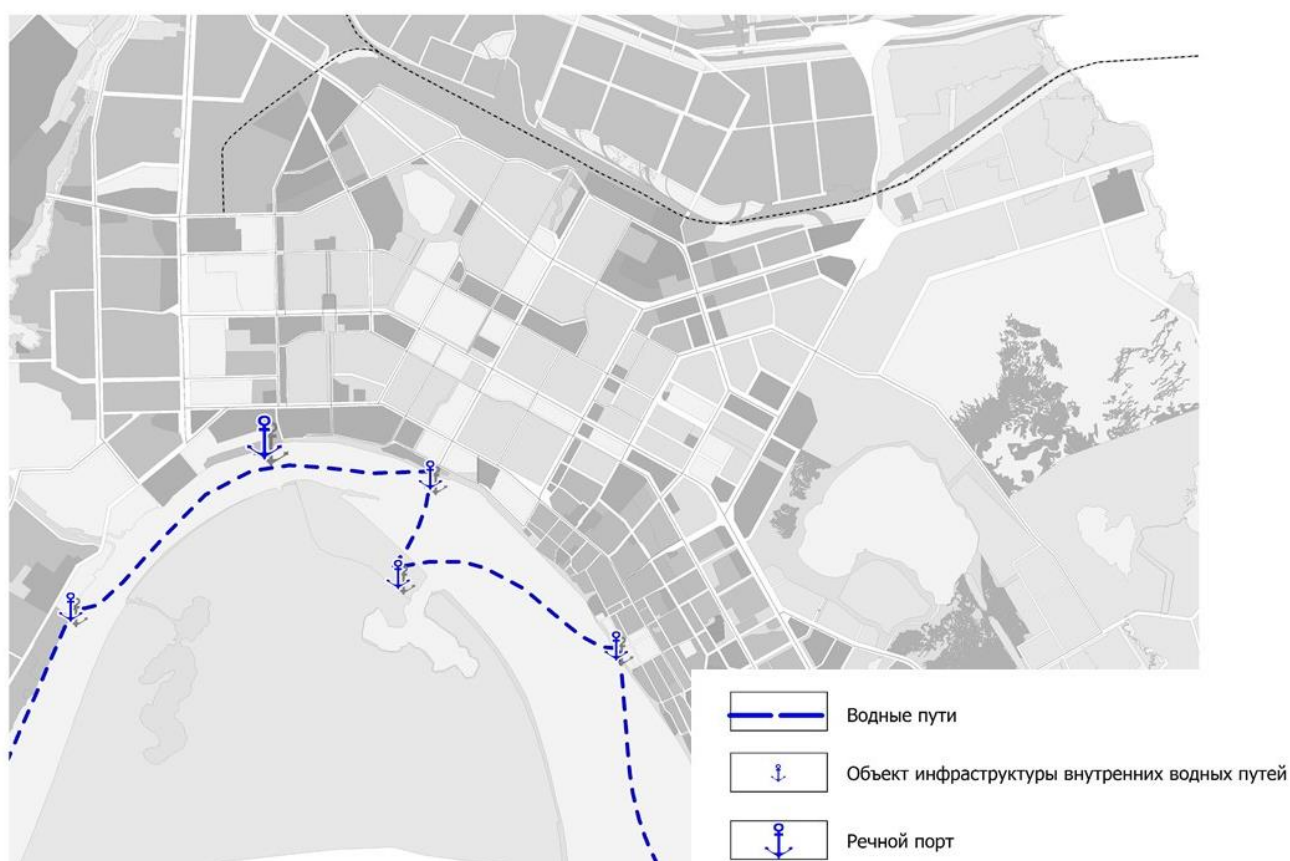


Рисунок 68 – Система лодочных станций и речного транспорта на территории г. Нижневартовска

Предложения о необходимости и организации внеуличных подземных и надземных пешеходных переходов

Особую роль в связности и неразрывности пешеходной инфраструктуры играют пешеходные переходы. Они преимущественно должны быть наземные, только в местах пересечения с непрерывными магистралями общегородского значения допускается устройство пешеходных переходов в разных уровнях с проезжей частью.

Важно сделать улицы удобными для перехода, чтобы поощрять передвижения пешком или на велосипеде. Люди предпочитают прямые маршруты и возможность переходить улицы как им удобно. Физические барьеры, высокая скорость движения или большая интенсивность могут усложнить переход улиц.

Использование внеуличных пешеходных переходов вызывает большие затруднения у маломобильных групп населения и создает дополнительные барьеры для жителей, вынуждая их переходить улицы по проезжей части. Неблагоприятные погодные условия в виде снегопадов и наледей на лестницах лишь усиливают желание людей избежать внеуличные пешеходные переходы.

Придерживаясь идеологии «Город, удобный для жизни», в пределах застроенной территории внеуличные пешеходные переходы возможно устраивать только в исключительных случаях с обязательным обоснованием на основе математического моделирования пешеходных потоков.

Размещение внеуличных пешеходных переходов в г. Нижневартовске рекомендуется планировать исключительно в следующих случаях:

- на магистральных улицах с непрерывным или скоростным движением;
- на транспортных узлах и перегонах улиц, характеризующихся высоким уровнем дорожно-транспортных происшествий с участием пешеходов;
- на транспортных развязках для обеспечения безопасных пешеходных связей по всем направлениям движения.

Развитие улично-дорожной сети и общественного пассажирского транспорта города Нижневартовска показано в графических материалах на Схеме развития улично-дорожной сети и общественного пассажирского транспорта города Нижневартовска.

4.4 Градоэкологическое развитие

Проведенный анализ существующего состояния окружающей среды города Нижневартовска позволяет выявить ряд экологических проблем, основными из которых являются:

- рост образования отходов производства и потребления;
- затопление и подтопление территории;
- загрязнение атмосферного воздуха, водной среды;
- деградация природных экосистем;
- низкая обеспеченность зелеными насаждениями общего пользования.

Исходя из перечня основных экологических проблем города для обеспечения безопасной экологической обстановки и сохранения благоприятной окружающей среды главными направлениями экологической политики города должны являться следующие:

- создание устойчивой и средостабилизирующей системы зеленых насаждений;
- совершенствование системы обращения с ТКО;
- улучшение качества компонентов окружающей природной среды (атмосферный воздух, водные ресурсы, почвы).

Для обеспечения улучшения качества природной среды, на территории Нижневартовска предлагается проведение следующих мероприятий:

- использование тепловой энергии Нижневартовской ГРЭС в г. Нижневартовске и частичный отказ от эксплуатации и строительства котельных в г. Нижневартовске;
- повышение уровня очистки сточных вод, реконструкция КОС с модернизацией оборудования, реконструкция и строительство КНС, канализационных сетей.
- улучшение санитарно-химических показателей питьевой воды посредством реконструкции сетей водоснабжения, замены водоводов с высокой степенью износа;
- внедрение системы раздельного накопления ТКО, ликвидация свалок ТКО и проведение рекультивации захламленных территорий;
- формирование градоэкологического каркаса территории.

В качестве мероприятий по снижению загрязнения атмосферного воздуха предлагается использование тепловой энергии Нижневартовской ГРЭС в г. Нижневартовске и частичный отказ от эксплуатации действующих и строительства новых котельных в г. Нижневартовске. В действующих котельных предусматривается использование природного газа в виде топлива.

Повышение уровня очистки сточных вод обеспечивается реконструкцией аэротенков на КОС, ремонтом железобетонных конструкций аэротенков с применением герметизирующих материалов, реконструкцией вторичных отстойников, заменой

водосливов, совершенствованием методов биологической очистки стоков и методов обеззараживания сточных вод.

Для предотвращения загрязнения водных объектов необходимо прекращение сброса в р. Обь и р. Рязанский Еган сточных вод без очистки. С целью улучшения санитарного состояния реки Рязанский Еган и восстановления ее самоочищающей способности необходима организация ливневой канализации и очистных сооружений поверхностного стока на территории западной промзоны, прекращение сброса сточных вод без очистки в реку с территории западной промзоны и п. Дивный, реконструкция КОС, обеспечение нормативной очистки и обеззараживание стоков. Расчистку реки от загрязненных иловых отложений предлагается проводить с применением геоконтейнерной технологии. Данная технология уже опробована и показала свою высокую эффективность в расчистке дна озера Комсомольское.

В качестве мероприятий, направленных на защиту территорий от затопления и подтопления в результате паводков, предлагается вынос из зоны затопления садоводческих и огороднических объединений граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств и предоставление новых участков на незатапливаемых территориях.

Особое внимание в Концепции пространственного развития города Нижневартовска уделяется озеленению городской территории, как важнейшему фактору способному влиять на состояние атмосферного воздуха, регулирование микроклимата, формирование экологически благоприятной городской среды.

Предлагается рассматривать формирование единой, целостной системы озеленения города, как основное направление деятельности органов местного самоуправления по улучшению экологической ситуации в городе.

Для развития городской системы озеленения необходимо проведение следующих мероприятий:

1. Организация четырех крупных лесопарковых зон вокруг застроенной части города:

- северная зона, организуемая на базе обширных участков городских лесов зеленой зоны города;

- южная зона – на базе естественной растительности острова Вампугол;

- западная зона – природные комплексы в долине реки Рязанский Еган;

- восточная зона – включает в себя территорию вокруг оз. Эмтор, долину реки Малый Еган и обширные участки городских лесов юго-восточнее озера.

Создание крупных лесопарковых зон на основе участков городских лесов и природных комплексов малых рек и озер позволит значительно повысить площадь объектов озеленения общего пользования, решить проблему дефицита озелененных рекреационных объектов, регулировать рекреационную нагрузку на природные комплексы, снизить деградацию природных территорий, вызванную стихийным антропогенным воздействием.

Предлагаемая организация лесопарковой зоны на базе природных комплексов долины реки Рязанский Еган будет являться одним из этапов экологической реабилитации реки.

Обеспечение сохранения целостности лесопарковых зон возможно с помощью придания им статуса особо охраняемых городских природных территорий.

2. Развитие и реконструкция зеленых насаждений вдоль городских улиц.

Ландшафтно-планировочная структура города имеет линейную форму, подчиненную контуру берегов акватории реки Оби и структура системы озеленения застроенной части города будет складываться преимущественно как линейно-полосовая. Ее основой будут служить озелененные, проходящие через весь город улицы: 60 лет Октября, Мира, Ленина, Омская, а также улица Г.И. Пикмана и набережная реки Обь.

Поперечными осями могут быть ул. Чапаева и ул. Дружбы Народов, ул. Мусы Джалиля, ул. Ханты-Мансийская, озеленение которых позволит создать зеленые трассы с выходом к набережной р. Оби.

Предлагается усиление озеленения путем создания и реконструкции бульваров и пешеходных аллей вдоль планируемых пешеходных маршрутов по проспекту Победы, Комсомольскому бульвару, Рябиновому бульвару, набережной р. Оби, Обскому переулку. Предлагаемая система озеленения представлена ниже (Рисунок 69).



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница населенного пункта		Зеленые насаждения вдоль улиц и магистралей
	Объекты озеленения общего пользования		Ветрозащитные полосы зеленых насаждений
	Лесопарковые зоны, природные комплексы рек и озер		Пешеходные улицы
	Зеленые насаждения промышленных зон		Основные направления ветров в зимний период

Рисунок 69 – Предлагаемая система озеленения города Нижневартовска

Вдоль улиц Индустриальной и Кузоваткина предлагается организация зеленых насаждений, выполняющих газо-пылезащитные и ветрозащитные функции, отделяющих жилую застройку от западной промышленной зоны и защищающих от частых западных ветров в холодное время года. Функции ветрозащиты предлагается также усилить в зеленых насаждениях вдоль ул.60 лет Октября, ул. Г.И Пикмана – на пути зимних юго-западных ветров, вдоль ул. Интернациональная на севере и вдоль восточной границы жилой застройки.

Сеть озелененных полос вдоль городских улиц, связывающая объекты озеленения в разных частях города будет выполнять все наиболее востребованные для обеспечения комфортной городской среды функции зеленых насаждений: шумозащиту

и газо-пылезащиту жилых кварталов, ветрозащиту, Регулирование микроклимата, рекреационную, декоративно-планировочную и ландшафтообразующую функции.

3. Реабилитация и создание новых объектов озеленения общего пользования

Предлагается создание линейного сада или системы скверов на набережной р. Оби. Это позволит обогатить городской пейзаж ландшафтными перспективами, открывающимися на реку, что имеет важное значение при монотонном рельефе города.

Предлагается создание городского парка с зимней и летней зонами отдыха вокруг озера Комсомольского. Здесь сохранились остатки естественных сосновых насаждений, но территория местами заболочена

Предлагается организация озелененной зоны отдыха вокруг оз. Эмтор.

4. Сохранение и создание новых озеленённых территорий специального назначения.

Предлагается сохранить обширные участки растительности на территории западной и северной промышленных зон, как необходимые элементы озеленения санитарно-защитных зон, выполняющие средостабилизирующие функции, а также зеленые насаждения в защитных полосах вдоль железнодорожных путей, инженерно-технических зон и коммуникаций.

5. Создание питомника древесных и кустарниковых растений.

Необходимо предусмотреть создание городского питомника древесных и кустарниковых растений, благоприятных для посадки в данной климатической зоне.

Предлагаемая система озеленения города будет являться основой градоэкологического каркаса – средостабилизирующей территориальной системы, формируемой для улучшения экологической ситуации урбанизированных территорий (Рисунок 70).

Градоэкологический каркас города Нижневартовска состоит из следующих основных функционально связанных групп элементов: ключевых территорий или ядер, транзитных территорий (экологические коридоры), буферных территорий.

Ключевыми территориями или ядрами градоэкологического каркаса – будут являться территории лесопарковых зон, выполняющие средообразующие функции, а также озелененные территории общего пользования, которые имеют особую ценность, так как выполняют природоохранные, средозащитные, декоративные и рекреационные функции в границах урбанизированных территорий, способствуя обеспечению их устойчивого развития.

К транзитным территориям, связывающим отдельные ядра и обеспечивающим непрерывное распространение элементов природного ландшафта относятся зеленые насаждения вдоль городских улиц и магистралей.

В качестве буферных территорий, защищающих ключевые и транзитные территории от неблагоприятных антропогенных воздействий, рассматриваются зеленые насаждения специального назначения, территории садоводства и огородничества, иные природные территории, покрытые естественной растительностью, болота.

Градоэкологический каркас города Нижневартовска представлен ниже (Рисунок 70).



ЭЛЕМЕНТЫ ГРАДОЭКОЛОГИЧЕСКОГО КАРКАСА

КЛЮЧЕВЫЕ ТЕРРИТОРИИ

- Парки, скверы, бульвары, набережные
- Лесопарковые зоны, природные комплексы рек и озер

ТРАНЗИТНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

- Зеленые насаждения вдоль улиц и магистралей

БУФЕРНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

- Зеленые насаждения промышленных зон
- Зеленые насаждения дворов в жилой застройке
- Зеленые насаждения организаций здравоохранения, образования, культуры, спорта.
- Территории покрытые естественной растительностью, болота
- Садоводческие, огороднические или дачные объединения

Рисунок 70 – Градоэкологический каркас города Нижневартовска

Пространственное расположение элементов градоэкологического каркаса города Нижневартовска представлено в графических материалах на Схеме градоэкологического каркаса.

4.5 Предложения по развитию альтернативных типологий жилой и общественно-деловой застройки городских территорий

Концепцией предложено формирование среды в многофункциональном формате, когда общественные, жилые функции тесно переплетаются. При этом в основу композиции конкретного планировочного решения должно войти визуальное восприятие пространства человеком, сомасштабность территории. Разноплановое восприятие территории должно влиять на распределение по территории города визуальных акцентов и высотных доминант, создавая более мелкую ячеистую структуру ближе к общественным и пешеходным пространствам. Создание комфортного пространства возможно за счет варьирования высоты секций зданий, высоты и выдвижения первых этажей зданий.

Альтернативная типология жилой застройки:

1. Индивидуальная застройка с укрупненными кварталами
 - формирование внутриквартальных проездов и благоустроенных территорий внутри квартала;
2. Таунхаусы
 - блокированные жилые дома на 1-2 семьи, возможны с приквартирными участками и без них, в первых этажах таунхаусов обычно встроен индивидуальный гараж, формирование компактных кварталов, либо встраивание в иные типы застройки;
3. Блокированные жилые дома на 1-2 семьи с рабочими пространствами в первых этажах встраивание в первые этажи мастерских и торговых объектов, объектов обслуживания позволит создать иную качественную среду, привлечет людей активных и творческих, формирование компактных кварталов, либо встраивание в иные типы застройки, фасадная застройка общественных пространств в среде индивидуальной жилой застройки;
4. Многоквартирные жилые дома с общественными функциями и рабочими пространствами в первых этажах здания, в том числе билдинг-сады

- квартальная застройка, компактные замкнутые дворовые пространства с четким делением частного и общественного;

5. Дома-комьюнити

- развитие данного типа возможно при дополнительном освоении территории самодостаточными модулями;

6. Апарт-отели – это объекты для временного проживания, не требующие обеспечения нормируемыми объектами, как встройки в многофункциональные территории застройки.

Альтернативная типология зданий общественной застройки:

1. Учебный трансформер (школа-детский сад)

- здания проектируются таким образом, что могут менять свою функцию в зависимости от возрастной потребности, в том числе комбинировать обе функции одновременно. Конструкция здания позволяет в кратчайшие сроки трансформировать его по потребностям населения, что не требует финансовых затрат на перепланировку. По стоимости строительство такого здания-трансформера сопоставимо со стоимостью строительства детского сада или школы аналогичной вместимости. Подобные проекты уже реализуются в г. Москве;

2. Билдинг-сады

- дошкольные учреждения, расположенные в первых этажах многоквартирного жилого дома, с отдельным входом и выделенной территорией для прогулок и занятий спортом. Преимущество билдинг-садов обусловлено небольшой мощностью объекта, 50-120 мест, и возможность размещения в стесненных условиях, не теряя при этом в качестве предоставляемых услуг;

3. Детские группы полного дня при многофункциональных культурных центрах.

- Концепцией предлагается рассмотреть вариант размещения детских групп подобно билдинг-садам, но встроенных в многофункциональные культурные центры, с отдельным входом и полным перечнем необходимых технологических помещений. Это снизит затраты на строительство маломощного детского сада и позволит создать симбиоз при котором временные затраты из дошкольного учреждения к объекту дополнительного образования в суровых условиях климата будет минимальный;

4. Компактные спортивные многофункциональные комплексы, с развитием в высотном направлении

– объединение нескольких различных площадок в одном здании: трансформируемых волейбольных, баскетбольных, теннисных кортов, скалодрома, помещений для различных занятий, а также беговых и велосипедных дорожек и размещение их по вертикали здания позволит встраивать объекты в уже застроенные территории, экономя пространство города. Подъем беговых и велосипедных дорожек по периметру здания способствует получению кардионагрузок, а легкие ограждающие конструкции позволят заниматься любимыми видами спорта круглогодично в комфортных условиях. Отапливаемыми могут быть лишь нижние этажи такого здания, занятые закрытыми залами и основными площадками. Первый этаж такого объекта может использоваться под парковочное пространство;

5. Многофункциональный молодежный центр

– в таком объекте могут размещаться площадки для коворкинга, группы для творческих занятий взрослого населения, кафе и антикафе, помещения для творческих мероприятий и других досуговых функций;

6. Другие типы объектов на основании решений Мастер-плана города Нижневартовска.

4.6 Анализ сведений о создаваемых объектах местного и регионального значения на предмет актуальности и экономической целесообразности

Инструментом реализации государственной и муниципальной политики в области социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры и иных сферах являются утвержденные государственные и муниципальные программы, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных распорядителей средств соответствующих бюджетов, инвестиционные программы субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса, посредством которых осуществляется финансирование мероприятий и инвестиционных проектов.

Проведенный анализ указанных документов, позволил сделать следующие выводы об актуальности и экономической целесообразности создаваемых объектах местного и регионального значения:

1. В части развития инженерной инфраструктуры

Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования город Нижневартовск на период до 2035 года, утвержденная решением Думы города Нижневартовска от 06.12.2018 № 417.

В данной программе дан перечень мероприятий в части строительства и реконструкции объектов водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и газоснабжения. Мероприятия программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, на настоящий момент, актуальны.

2. В части развития социальной инфраструктуры

Развитие области образования, культуры, спорта и здравоохранения осуществляется с помощью действующих на территории муниципального образования программ регионального и местного значения, а также концессионных соглашений.

В соответствии с государственной программой «Развитие образования» и муниципальной программой «Развитие образования города Нижневартовска на 2018 – 2025 годы и на период до 2030 года», утвержденной постановлением Администрации города Нижневартовска от 17.09.2014 № 1858, в г. Нижневартовске в период до 2030 года предусмотрено размещение детских садов суммарной мощностью 1 тыс. мест и обеспечение прироста 14 тыс. мест в общеобразовательных школах (за счет строительства новых объектов, размещения объектов в приобретенных помещениях или высвобождения помещений на базе действующих школ).

Динамика потребности в дошкольных образовательных организациях и мощности дошкольных образовательных организаций и динамика потребности в общеобразовательных организациях и мощности общеобразовательных организаций с учетом реализации мероприятий приведены на диаграммах ниже (Рисунок 71, Рисунок 72)

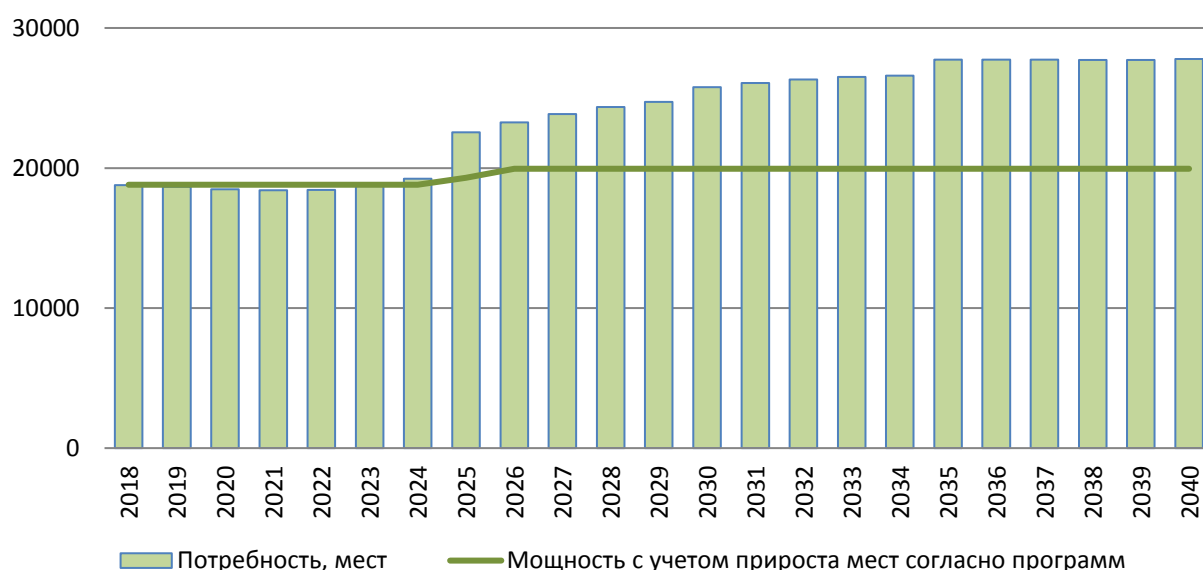


Рисунок 71 – Динамика потребности в дошкольных образовательных организациях и мощности дошкольных образовательных организаций с учетом реализации мероприятий

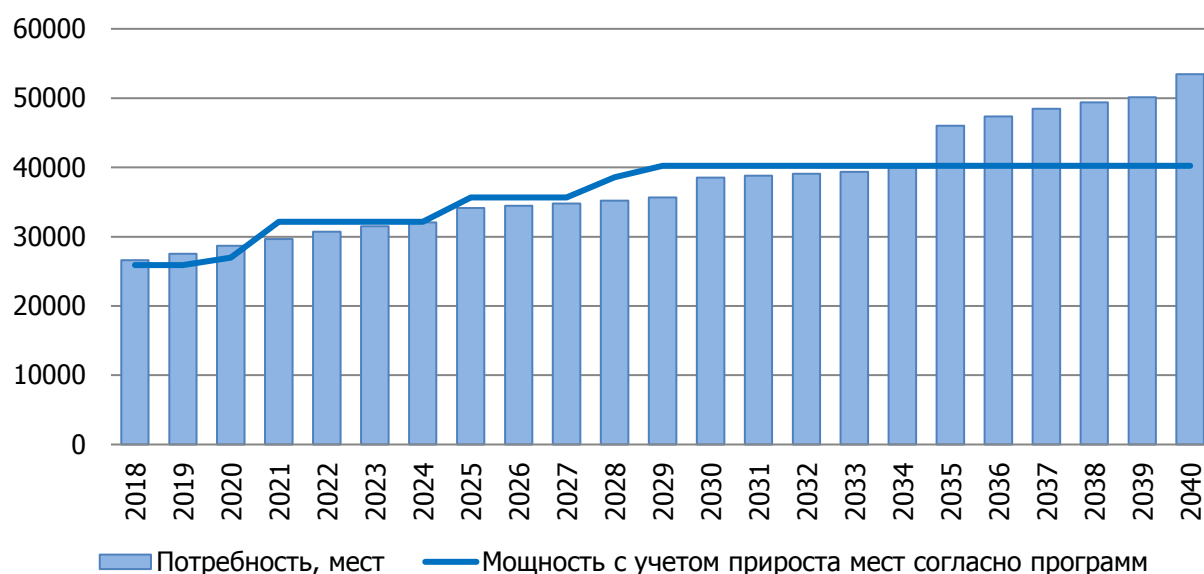


Рисунок 72 – Динамика потребности в общеобразовательных организациях и мощности общеобразовательных организаций с учетом реализации мероприятий

Базовый сценарий развития территории населенного пункта предполагает увеличение численности населения до 325 тыс. человек, соответственно вырастет и потребность в объектах образования. Мероприятия, заложенные в действующих программах относительно детских садов, не являются достаточными для достижения необходимой нормативной обеспеченности к 2030 году и устранения прогнозируемого дефицита. В отношении общеобразовательных школ, с учетом реализации программных мероприятий, на протяжении периода 2021-2030 годов показатель обеспеченности будет превышать нормативное значение.

В государственной программе Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Развитие физической культуры и спорта», утвержденной постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 05.10.2018 № 342-п, и муниципальной программе «Развитие физической культуры и массового спорта в городе Нижневартовске на 2014-2020 годы», утвержденной постановлением Администрации города Нижневартовска от 09.08.2013 № 1669, размещение объектов в области спорта в г. Нижневартовске не предусмотрено, строительство объектов будет осуществляться за счет концессионных соглашений (многофункциональный спортивный комплекс, центр боевых искусств).

Динамика потребности единовременной пропускной способности спортивных сооружений и мощности общеобразовательных организаций с учетом реализации мероприятий приведена на диаграмме ниже (Рисунок 73)

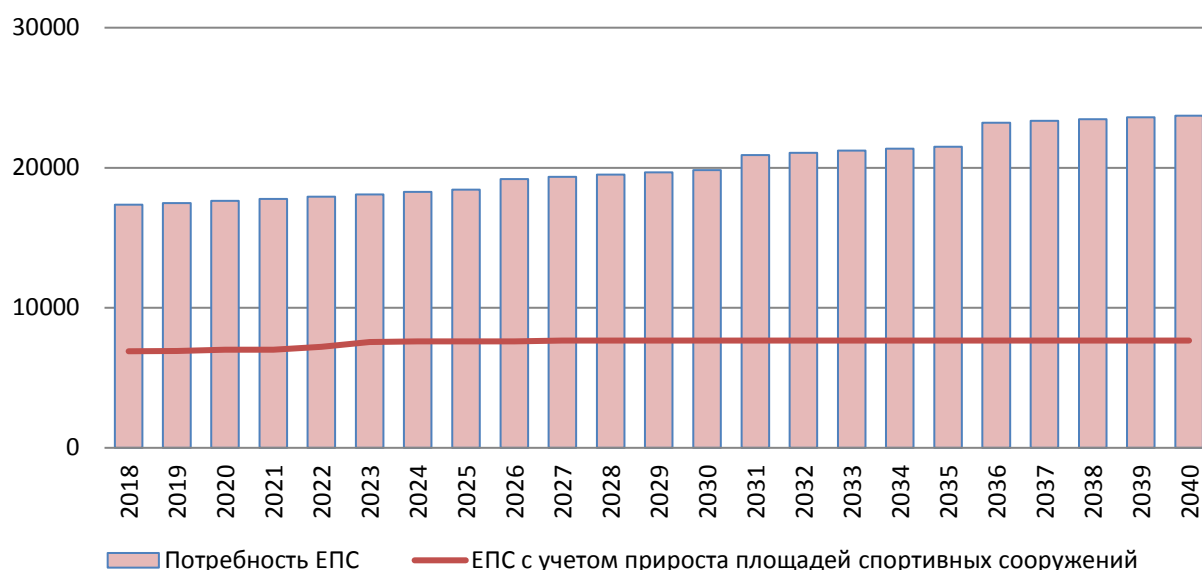


Рисунок 73 – Динамика потребности единовременной пропускной способности спортивных сооружений и мощности общеобразовательных организаций с учетом реализации мероприятий

Несмотря на создание объектов спорта за счет внебюджетных источников, а также с учетом использования спортивных залов в планируемых к размещению общеобразовательных организаций, к концу 2030 года останется дефицит в объектах спорта (плоскостные сооружения, плавательные бассейны, физкультурно-спортивные залы). Для достижения нормативной обеспеченности объектами спорта в соответствии с базовым сценарием развития территории, необходимо внести изменения в действующие программы.

В соответствии с государственной программой Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Культурное пространство», утвержденной постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 05.10.2018 № 341-п, размещение объектов в области культуры в г. Нижневартовске не предусмотрено. За счет внебюджетных источников предусмотрено размещение краеведческого музея, а также реконструкция парковой зоны в Парке Победы.

В соответствии с государственной программой Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Современное здравоохранение», утвержденной постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 05.10.2018 № 337-п, в г. Нижневартовске предусмотрено завершение строительства Центральной больницы

мощностью 1100 коек. При увеличении численности населения на основании базового сценария развития территории города и с учетом реализации программного мероприятия, показатели обеспеченности населения медицинскими организациями будут соответствовать нормативным значениям.

3. В части развития транспортной инфраструктуры

Одной из целей государственной программы «Современная транспортная система» является повышение уровня безопасности и качества автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения, а также местного значения. В рамках реализации данной цели запланированы мероприятия по реконструкции автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения: г. Сургут - г. Нижневартовск, г. Нижневартовск - г. Излучинск, и строительство транспортной развязки в 2-х уровнях на пересечении автомобильных дорог г. Нижневартовск - г. Радужный и Восточного объезда г. Нижневартовска. Также программой запланированы строительство и реконструкция ряда автомобильных дорог общего пользования местного значения. С учетом реализации вышеуказанных мероприятий можно ожидать достижение установленных целевых показателей («Доля дорожной сети Нижневартовской городской агломерации, находящаяся в нормативном состоянии» и «Количество мест концентрации дорожно-транспортных происшествий на дорожной сети Нижневартовской городской агломерации») на расчетный срок.

Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры города Нижневартовска на 2017-2035 годы (далее также - ПКР ТИ) была утверждена решением Думы города Нижневартовска от 28.12.2016 № 90. Темпы развития транспортной инфраструктуры, заложенные в ПКР ТИ, значительно отстают от темпов жилищного строительства и не успевают за показателями, планируемыми в действующем генеральном плане. В действующем генеральном плане к 2035 году планируется строительство и реконструкция 294 км улично-дорожной сети, в ПКР ТИ запланировано до 2035 года всего 88 км. Запланированные в ПКР ТИ мероприятия не смогут обеспечить достижение, заложенного программой показателя: «общее количество проектов, предлагаемых для строительства и реконструкции объектов транспортной инфраструктуры, составит 108 км». Для обеспечения положительной динамики развития экономики города и создания комфортной городской среды необходимо увеличение темпов развития транспортной инфраструктуры. Действующая ПКР ТИ не

обеспечивает необходимых темпов, в следствии чего можно сделать вывод о необходимости корректировки программы.

4. В части экологической обстановки

В соответствии с муниципальной программой «Оздоровление экологической обстановки в городе Нижневартовске в 2018 - 2025 годах и на период до 2030 года», утвержденной постановлением Администрации города Нижневартовска от 23.07.2015 № 1378, на территории города предусматривается создание, содержание и реконструкция объектов озеленения, относящихся к объектам местного значения городского округа. Мероприятия муниципальной программы «Оздоровление экологической обстановки в городе Нижневартовске в 2018 - 2025 годах и на период до 2030 года», на настоящий момент, актуальны.

В соответствии с Территориальной схемой обращения с отходами, в том числе с твердыми коммунальными отходами, в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, на территории города действует объект регионального значения – мусоросортировочный комплекс. Таким, образом, мероприятия, предусмотренные Территориальной схемой обращения с отходами, на настоящий момент, актуальны.

4.7 Прогноз локального рынка жилой недвижимости на среднесрочный период

Уровень качества городской среды является неотъемлемой составляющей привлекательности города. Качество городской среды напрямую зависит от принятых градостроительных решений.

Для оценки качества градостроительных решений была разработана методика прогнозирования локального рынка жилой недвижимости в городе Нижневартовске. Согласно данной методике качество градостроительных решений может быть оценено через показатель градостроительной ценности территории, исходя из установления математической зависимости между рыночной стоимостью 1 кв. м общей площади жилья и размещением на территории различных пространственных объектов иного назначения.

Под градостроительной ценностью территории подразумевается способность городской среды удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию. Индикатором градостроительной ценности территории является рыночная стоимость объектов жилого назначения.

Такой подход позволяет сопоставлять различные варианты пространственных решений и выбирать те, которые наиболее полно учитывают интересы населения, бизнеса и власти. В свою очередь, прогнозное значение градостроительной ценности территории учитывает сложившиеся в г. Нижневартовске цены на недвижимость и влияние планируемых градостроительных решений на цены объектов недвижимости в прогнозный период.

Необходимая степень точности и адекватности методики обеспечивается применением многомерного регрессионного и корреляционного анализов для описания формулы зависимости цены 1 кв. м площади квартиры от различных факторов градостроительной ценности территории и оценкой тесноты таких связей.

Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

- определение состава исходных данных, используемых при оценке градостроительной ценности территории;
- сбор и обработка исходных данных;
- определение состава факторов градостроительной ценности территории и их расчет;
- расчет показателя градостроительной ценности территории, прогнозирование локального рынка жилой недвижимости.

Массив исходных данных содержит данные о 4704 квартирах в многоквартирных жилых домах с указанием информации о рыночной цене квартир, а также информации о качественных характеристиках квартир и домов, в которых расположены эти квартиры:

1. количество комнат в квартире;
2. месторасположение дома;
3. этажность дома;
4. конструктив дома (капитальность исполнения);
5. год строительства дома;
6. серия дома.

Отбор факторов градостроительной ценности территории для включения их в модель осуществлялся на основе качественного теоретико-экономического анализа, исходя из целей исследования с учетом возможности получения исходной статистической информации. Общее количество рассмотренных факторов градостроительной ценности территории составило 18. Однако теоретико-

экономический анализ часто не позволяет однозначно ответить на вопрос о количественной взаимосвязи рассматриваемых признаков и целесообразности включения фактора в модель. Окончательный вывод о включении какого-либо фактора в модель будет сделан позже на основе дополнительного статистического анализа.

Отобранные факторы были объединены в следующие группы:

1. удаленность от объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения;
2. обеспеченность объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения в заданном радиусе;
3. удаленность от озелененных территорий общего пользования, городских лесов и лесопарков, водных объектов;
4. удаленность от остановочных пунктов общественного транспорта.

С использованием таблицы MapInfo, содержащей информацию о границе населенного пункта г. Нижневартовска, вся территория города была равномерно разбита на ячейки. Для каждой ячейки вычислялось значение расстояния до ближайшего исходного объекта, либо количество объектов, найденных в пределах заданного радиуса поиска вокруг каждой ячейки. Таким образом, были определены значения всех перечисленных показателей градостроительной ценности для элементов выборки.

Разработка математической модели включала в себя три этапа. На первом и втором этапах осуществлялся выбор факторов градостроительной ценности территории для построения модели. На третьем этапе – построение модели расчета градостроительной ценности территории.

В результате была получена математическая модель расчета градостроительной ценности территории, обладающая приемлемым качеством. Использование построенной регрессионной модели заключается в возможности вычисления значения результирующего показателя для любых значений факторных показателей. Таким образом, используя полученное регрессионное уравнение, можно рассчитать значение цены за 1 кв. м общей площади любой квартиры на территории г. Нижневартовска как на существующий момент, так и для оценки качества принимаемых градостроительных решений.

С использованием полученной математической модели было проведено сравнение градостроительной ценности двух территорий г. Нижневартовска.

Первая территория расположена в границах улиц Менделеева, Маршала Жукова, Мира, Омская. В границах первой территории преимущественно расположены пятиэтажные многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями на первых этажах, занятыми объектами социального, торгового и коммунально-бытового назначения. Также в границах данной территории находится МБУ «Дворец искусств», спортивный комплекс «Нефтяник», ФГБОУ ВО «Нижневартовский государственный университет».

Вторая территория расположена в границах улиц Мусы Джалиля, Ленина, Чапаева, Пикмана, 60 лет Октября и пр. Победы. На данной территории расположены как новые многоэтажные многоквартирные жилые дома этажностью 9, 16 и 23 этажа, так и малоэтажные многоквартирные жилые дома, многие из которых признаны ветхими и непригодными для проживания и планируются к сносу. Также в границах данной территории расположены театр кукол «Барабашка», центральный стадион. Кроме того, стоит отметить, что в сравнении с первой территорией, вторая территория в меньшей степени обеспечена объектами социального, торгового и коммунально-бытового назначения.

Результаты расчета градостроительной ценности рассматриваемых территории приведены на рисунке ниже (Рисунок 74). Как видно из рисунка градостроительная ценность первой территории намного выше градостроительной ценности второй территории. Это обусловлено тем, что обеспеченность первой территории объектами социального и торгового назначения выше, чем второй территории.



Рисунок 74 – Градостроительная ценность рассматриваемых территорий. Современное состояние

В случае принятия градостроительных решений по размещению в границах второй территории объектов социального и торгового назначения результаты расчета градостроительной ценности территории изменятся: градостроительная ценность второй территории увеличится. Результаты расчета градостроительной ценности рассматриваемых территории в случае принятия градостроительных решений приведены на рисунке ниже (Рисунок 75).

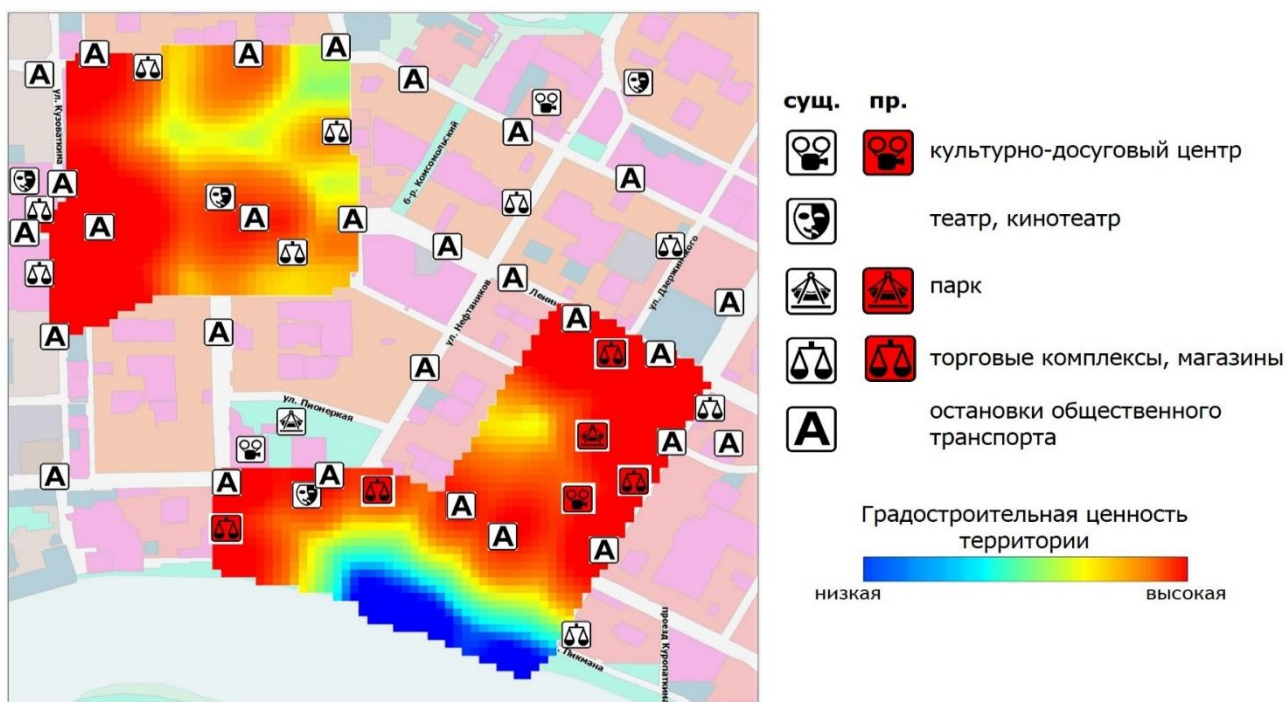


Рисунок 75 – Градостроительная ценность рассматриваемых территорий в случае принятия градостроительных решений

В результате проведенного анализа можно сделать выводы о том, что с использованием математической модели расчета градостроительной ценности территории, можно выполнять оценку качества градостроительных решений.

4.8 Экономическое развитие и прогноз размещения инвестиционных объектов

Потенциал развития кластеров в экономике города Нижневартовска

В соответствии со Стратегией СЭР Ханты-Мансийского автономного округа - Югры до 2030 года, СТП Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Стратегией СЭР города Нижневартовска до 2030 года, а также Концепцией развития Нижневартовской агломерации были определены приоритетные направления развития экономики города Нижневартовска:

- нефтегазодобыча;
- обрабатывающие производства на базе местного сырья (например, агропромышленный комплекс, лесопромышленный комплекс, строительный комплекс);
- маркетинг-ориентированные производства и креативный бизнес: научное внедрение современных методов нефтегазодобычи, производство «бизнес для бизнеса», экологическая промышленность, социальное предпринимательство, продукция для потребления в сфере услуг и другие.

В качестве инструмента определения конкурентоспособности города Нижневартовска предлагается использовать анализ имеющихся на его территории кластерных структур.

Детальный анализ технологической структуры кластеров осуществляется на основе методики, изложенной в книге Г.Д. Боуш «Кластеры в экономике: научная теория, методология исследования, концепция управления» (Омск, 2013. С. 407).

В соответствии с установленными приоритетными направлениями развития экономики следует рассмотреть не только сформировавшиеся кластерные структуры, но также и потенциальную возможность их формирования:

1. Нефтегазовый комплекс

Одним из наиболее важных экономических процессов в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре является постепенная кластеризация нефтегазовой отрасли. Весь регион в некоторой степени можно рассматривать как нефтегазовый кластер, под которым понимается совокупность компаний, занятых в нефтегазодобыче и ее обслуживании, в том числе добывающие, нефтесервисные, транспортно-логистические предприятия, предприятия системы сбыта, поставщики комплектующих, ОКР и НИОКР, центры подготовки и переподготовки кадров и т. д. Муниципальные образования, сумевшие привлечь наибольшее количество элементов нефтегазового кластера, очевидно, получают новые функции в региональной системе разделения труда, приобретут уникальные экономические компетенции, что позволит им повысить качество экономического развития. Одним из участников отраслевой кластеризации в региональном масштабе может стать город Нижневартовск, производственный и социальный потенциал которого способен трансформироваться в эффективные элементы кластера.

Для выявления якорных кластерных компонентов, от которых будет формироваться вся компонентная линейка, построена сводная матрица предприятий-участников нефтегазового кластера города Нижневартовска.

Компонентная линейка нефтегазового кластера города Нижневартовска приведена ниже (Таблица 7).

Таблица 7 – Компонентная линейка нефтегазового кластера города Нижневартовска

Наименование компонента	Организации, реализующие соответствующие виды деятельности
К1 Производство	<u>Нефтегазодобывающие компании:</u> АО «Самотлорнефтегаз», АО «Нижневартовское нефтегазодобывающее предприятие», АО «СибурТюменьГаз», ООО «Тарховское», ООО «Чумпаснефтедобыча», ПАО «Варьеганнефтегаз», ООО «Инновационная топливно-энергетическая компания – Западная Сибирь», ООО «Матюшкинская вертикаль», компания «Сиант»
К2 Обеспечение	<u>Геологоразведочные и геофизические работы:</u> ОАО «Нижневартовскгеофизика», ООО Сибтехнобурпроект», ООО «Геобурсервис», АО «Башнефтьгеофизика», ООО «Газпромнефть-Ноябрьскнефтегазгеофизика»
К3 Обслуживание	<u>Организации по производству специального оборудования, по ремонту и сервисному обслуживанию нефтегазодобывающего оборудования и техники, нефтесервисные компании:</u> ООО «РН-Снабжение», ООО «РН-Сервис», АО «Самотлорнефтеотдача», ООО «Газ Сервис-ЮГРА», ООО «Гидробур сервис», ООО «ГидроМаш», ООО «Северная Сервисная Компания», ООО «Сервисная НефтеГазовая Компания», «СибМашСервис», ООО «ЮграРемСервис», ООО «Нефтегазсервис», ООО «ВНИИБТ-Буровой инструмент», АО «Сервисный центр бурения», ООО «Нижневартовскэнергонетфтьсервис», ООО «Белозерное», ООО «Ермаковские сервисные технологии», ЗАО «Ермаковское предприятие по ремонту скважин», ООО «Запсибтрансгаз», ООО «Курасковское управление ремонта и обслуживания нефтепромыслового оборудования – Западная Сибирь», ООО «Национальная буровая компания», ООО «Сибнефтесервис», ООО «Гидротранс», компании транспортных услуг в нефтегазодобывающей сфере «СибТрансНВ» и ООО «Вест Сиб Транс», и др.
К4 Потребление	<u>Нефтегазодобывающие компании:</u> АО «Самотлорнефтегаз», АО «Нижневартовское нефтегазодобывающее предприятие», АО «СибурТюменьГаз», ООО «Тарховское», ООО «Чумпаснефтедобыча», ПАО «Варьеганнефтегаз», ООО «Инновационная топливно-энергетическая компания – Западная Сибирь», ООО «Матюшкинская вертикаль», компания «Сиант» <u>Нефтегазоперерабатывающие компании:</u> ООО «Нижневартовское нефтеперерабатывающее объединение», ООО «Регион 123» <u>Внешние потребители:</u> другие муниципальные образования в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, регионы России, другие страны
К5 Исследования	<u>Научно-производственные центры и предприятия:</u> ООО «НПП Буринтех», ООО «Союз Науки и Технологий», ЗАО «Нефтегазовый центр научно-исследовательских и проектных работ», ООО «Славнефть-НПЦ», научно-инженерный центр «Нефтегаз», АО «НижневартовскНИПИнефть», ООО «Роснефтегазпроект», ЗАО «Тюменский научно-исследовательский и проектный институт нефти и газа» (Ханты-Мансийский филиал)
К6 Экспорт	Нижневартовское управление магистральных нефтепроводов АО «Транснефть-Сибирь»
К7 Обучение	<u>ВУЗы:</u> Нижневартовский государственный университет, Тюменский индустриальный университет (филиал), Южно-Уральский государственный университет (филиал) <u>ССУЗы:</u> Нижневартовский нефтяной техникум (филиал Югорского университета)

В компонентной линейке кластера присутствуют все компоненты, соответственно, кластер является сложившимся. Необходимо отметить, что все указанные предприятия нефтегазового кластера сконцентрированы на одной территории – город Нижневартовск, что дополнительно стимулирует развитие кластера по территориальному аспекту. В нефтегазовом кластере города Нижневартовска выделено ядро из компонентов «Производство» и «Обслуживание». Постоянным ядром кластера является производство (нефтегазодобыча). Оба компонента стимулируют развитие друг друга («Обслуживание» поддерживает «Производство», а «Производство» в свою очередь создает дополнительный спрос на услуги и продукцию компаний компонента «Обслуживание»).

В генетической типологии кластерных структур нефтегазовый кластер города Нижневартовска относится к типу K831 производство/обеспечение, потенциал развития которого может сложиться по оптимальной траектории прогрессивного развития.

Диагностика типа нефтегазового кластера, в части выявления места в генетической типологии, приведена ниже (Рисунок 76).

							8кластер 7обучение 6экспорт
						8кластер 6экспорт 5исследования	8кластер 7обучение 5исследования
					8кластер 5исследования 4потребление	7обучение 6экспорт 4потребление	8кластер 7обучение 4потребление
				8кластер 4потребление 3обслуживание	8кластер 5исследования 3обслуживание	8кластер 6экспорт 3обслуживание	8кластер 7обучение 3обслуживание
			8кластер 3обслуживание 2обеспечение	8кластер 4потребление 2обеспечение	8кластер 5исследования 2обеспечение	8кластер 6экспорт 2обеспечение	8кластер 7обучение 2обеспечение
		8кластер 2обеспечение 1производство	8кластер 3обслуживание 1производство	8кластер 4потребление 1производство	8кластер 5исследования 1производство	8кластер 6экспорт 1производство	8кластер 7обучение 1производство
8кластер 1производство 0	8кластер 2обеспечение 0	8кластер 3обслуживание 0	8кластер 4потребление 0	8кластер 5исследования 0	8кластер 6экспорт 0	8кластер 7обучение 0	

Рисунок 76 – Диагностика типа нефтегазового кластера: выявление места в генетической типологии

Можно выделить 2 варианта траекторий развития: K832 и K841 (данные траектории движения выбираются исходя из того, что один компонент кластерообразующего ядра должен остаться неизменным, а другой изменяется).

Предлагается из данных вариантов выбрать для дальнейшего развития вариант К841 («потребление – производство»), поскольку выявлен потенциал реализации такой траектории прогрессивного развития (имеются возможность переработки добываемого сырья на месте). Эти два компонента («потребление – производство») стимулируют развитие друг друга, и такой режим существования кластера является наиболее благоприятным.

Меры, направленные на развитие существующего кластерообразующего ядра «Производство – Обслуживание» и ядра «Производство – Потребление»:

- развитие компонента «Производство» путем поддержки развития существующих и создания новых нефтегазодобывающих предприятий, путем развития добычи нефти и газа, увеличение объемов добычи углеводородного сырья;
- развитие компонента «Обслуживание» путем поддержки и стимулирования формирования новых малых и средних предприятий в данной отрасли;
- развитие новых технологий в сфере нефтегазодобычи;
- создание соответствующей инфраструктуры, обслуживающей кластер, в частности, транспортной инфраструктуры, для чего требуется содействие органов власти, а также обоснованные инвестиционные проекты;
- развитие компонента «Потребление» путем стимулирования строительства новых производственных мощностей по переработке нефти и попутного нефтяного газа;
- содействие проведению исследований в отрасли нефтегазопереработки с целью повышения ее эффективности и конкурентоспособности;
- административное стимулирование внедрения на нефтегазоперерабатывающих предприятиях новых технологий и производства инновационной продукции.

2. Агропромышленный комплекс

Для выявления якорного кластерного компонента, от которого будет формироваться вся компонентная линейка, построена сводная матрица предприятий-участников агропромышленного кластера города Нижневартовска.

Компонентная линейка агропромышленного микро-кластера города Нижневартовска приведена ниже (Таблица 8).

Таблица 8 – Компонентная линейка агропромышленного микро-кластера города Нижневартовска

Наименование компонента	Организации, реализующие соответствующие виды деятельности
К1 Производство	<u>Производство молока и молочной продукции:</u> ИП Бадыгина Ф.Г., фермерское хозяйство <u>Производство хлеба, хлебобулочных изделий, кондитерских изделий:</u> ООО «СЛАВТЭКХЛЕБ», ООО «Хлебокомбинат», «Березка», «Бисквит», «Екатерина Сладкая», «Дом хлеба», «Избушка», «Колосок», «Мишка на севере», «Пан Марципань», «Рапира», «Хлеб из тандыра» <u>Производство мяса и мясной продукции:</u> ООО «Национальное межотраслевое универсально-промышленное предприятие «Охтеурское», ООО «Пелфа», ООО «Птицефабрика Нижневартовская», фермерское хозяйство, цех по производству фарша <u>Производство напитков:</u> ООО «Айсберг», ООО «Анфас», ООО «Северная вода», ООО «Сибирский источник», ООО «Сибирский пивоваренный завод» <u>Производство рыбных продуктов:</u> Рыбозавод «Обьрыба», ООО «Санта-Мария» (Нижневартовский рыбоконсервный комбинат) <u>Другое:</u> ООО «Национальное межотраслевое универсально-промышленное предприятие «Охтеурское», цех по переработке дикоросов
К2 Обеспечение	<u>Предприятия животноводства:</u> ООО «Омфал», крестьянские (фермерские) хозяйства города <u>Предприятия растениеводства:</u> ООО «Лаукар», крестьянские (фермерские) хозяйства города <u>Предприятия рыболовства и рыбоводства:</u> ООО «Обьрыба» <u>Предприятия птицеводства:</u> ООО «Птицефабрика Нижневартовская» Отсутствует транспортное и сельскохозяйственное машиностроение, производство минеральных удобрений, химикатов в промышленном масштабе и др.
К3 Обслуживание	Предприятия отсутствуют. Деятельность осуществляется благодаря предприятиям, находящимся за пределами г. Нижневартовска
К4 Потребление	Население; предприятия общественного питания; учреждения социальной сферы; предприятия розничной торговли и пр.
К5 Исследования	АО «Сибирский научно-исследовательский и проектный институт рационального природопользования», Нижневартовский отдел государственного ветеринарного надзора
К6 Экспорт	Отдельные предприятия и организации, специализирующиеся на экспорте продукции агропромышленного комплекса, отсутствуют
К7 Обучение	Отсутствуют

Анализ существующего состояния агропромышленного комплекса позволяет сделать следующий вывод: агропромышленный кластер города Нижневартовска включает большинство элементов, характерных для кластерных структур, и может быть охарактеризован как микро-кластер. Сильными якорными компонентами являются «Производство» и «Потребление». В агропромышленном микро-кластере складывается положительный тип взаимодействия двух главных компонентов – «Производства» и «Потребления», так как они оба стимулируют развитие друг друга: население

постоянно предъявляет к местным производителям высокие требования по качеству выпускаемой продукции, сравнивая ее с импортируемыми аналогами, а производители, пытаясь увеличить сбыт товара, совершенствуют технологию выпуска, развивают маркетинговые технологии. Результатом такого типа взаимодействия является локальный прогресс.

В генетической типологии кластерных структур агропромышленный микро-кластер города Нижневартовска относится к типу К841 потребление/производство, потенциал развития которого может сложиться по оптимальной траектории прогрессивного развития.

Диагностика типа агропромышленного микро-кластера, в части выявления места в генетической типологии, приведена ниже (Рисунок 77).

						8кластер 7обучение 6экспорт
					8кластер 6экспорт 5исследования	8кластер 7обучение 5исследования
				8кластер 5исследования 4потребление	7обучение 6экспорт 4потребление	8кластер 7обучение 4потребление
			8кластер 4потребление 3обслуживание	8кластер 5исследования 3обслуживание	8кластер 6экспорт 3обслуживание	8кластер 7обучение 3обслуживание
		8кластер 3обслуживание 2обеспечение	8кластер 4потребление 2обеспечение	8кластер 5исследования 2обеспечение	8кластер 6экспорт 2обеспечение	8кластер 7обучение 2обеспечение
	8кластер 2обеспечение 1производство	8кластер 3обслуживание 1производство	8кластер 4потребление 1производство	8кластер 5исследования 1производство	8кластер 6экспорт 1производство	8кластер 7обучение 1производство
8кластер 1производство 0	8кластер 2обеспечение 0	8кластер 3обслуживание 0	8кластер 4потребление 0	8кластер 5исследования 0	8кластер 6экспорт 0	8кластер 7обучение 0

Рисунок 77 – Диагностика типа агропромышленного микро-кластера: выявление места в генетической типологии

В перспективе возможно смещение ядра кластера с компонента «Потребление» к компоненту «Исследования». Результаты исследовательской деятельности выступают мощным фактором повышения конкурентоспособности продукции, а также повышения квалификации потребления создаваемой кластером продукции конечными потребителями. Формирование компонента «Исследования» приведет к повышению системной и организационной сложности кластера и прогрессивному переходу в другой типологический статус.

Большой объем ресурсов, полученных компонентом «Производство», обеспечивает его динамичный рост, сильное «Производство» способно генерировать развернутый спрос на продукцию, что приводит, в свою очередь, к росту компонента «Потребление». Связь компонентов «Потребление» и «Потребление» является двусторонней, обеспечивается движением сырья, полуфабрикатов от предприятий-снабженцев к предприятиям-конечным производителям и информацией о потребностях (о спросе со стороны потребителей) в обратном направлении.

Актуальными направлениями поддержки с целью активизации протекания процессов кластеризации агропромышленного комплекса могут выступать следующие меры:

- развитие конкурентной среды, стимулирование возникновения нового бизнеса;
- поддержка малого и среднего предпринимательства;
- создание институциональных форм, способствующих сотрудничеству хозяйствующих субъектов.

В среднесрочной и долгосрочной перспективе особое внимание со стороны административного ресурса планируется уделять сохранению существующих производств и созданию новых с помощью оказания финансовой, организационной, имущественной, методической поддержки.

3. Научно-инновационный комплекс

Научно-инновационный комплекс как сумма инновационных составляющих других отраслей создается на базе существующих научно-исследовательских институтов и ВУЗов, а также инфраструктуры поддержки и развития научно-инновационного кластера (включая существующие и планируемые технопарки, индустриальные парки, инновационно-образовательные комплексы, кванториумы – детские технопарки).

Компонентная линейка научно-инновационного микро-кластера города Нижневартовска представлена ниже (Таблица 9).

Таблица 9 – Компонентная линейка научно-инновационного микро-кластера города Нижневартовска

Наименование компонента	Организации, реализующие соответствующие виды деятельности
K1 Производство	<u>Научно-исследовательские организации:</u> Академический институт прикладной энергетики, ООО «АСУ Проект Инжиниринг», ООО «Вектор», ООО «Гео», ООО «Гражданпроектстрой», ООО «Диагностика», ООО «ЕвроСиб Групп», ООО «Индустрия», ООО «Контроль-Технология», ООО «Масштаб», ОАО «Нижневартовск гражданпроект», АО

Наименование компонента	Организации, реализующие соответствующие виды деятельности
	«НижневартовскНИПИ нефть», АО «НИИ Энергетики Сибири», Приобский НМЦИСИЗ, ПКС Инжиниринг, ООО «Роснефтегазпроект», ООО «РосЮграПроект», ООО «Северная археология-1», ООО «Сибгеокарта», ООО «СибГеоПроект», НИИ «СибГеоТех», АО «Сибирский научно-исследовательский и проектный институт рационального природопользования» и др. <u>ВУЗы, которые занимаются инновационной деятельностью:</u> Нижневартовский государственный университет, Тюменский индустриальный университет (филиал), Южно-Уральский государственный университет
K2 Обеспечение	<u>Библиотеки, в том числе электронные, базы данных:</u> Центральная городская библиотека им. М.К. Анисимковой, городские библиотеки, детские библиотеки, детско-юношеская библиотека + оборудование, с помощью которого ведутся разработки
K3 Обслуживание	Индустриальный парк, Фонд поддержки предпринимательства Югры, бизнес-центр «Югра», многофункциональный центр «Парус», ООО «ИППП» + интернет-провайдеры, которые обеспечивают связь и доступ к информации, электронным ресурсам
K4 Потребление	Компании из других кластеров и отраслей экономики, которые пользуются товарами и услугами научно-инновационного кластера
K5 Исследования	Отсутствует Исследования в области методологии науки, которые создают в виде результата новые технологии поиска нового знания
K6 Экспорт	Отсутствует
K7 Обучение	<u>ВУЗы города, которые ведут собственные научные исследования:</u> Нижневартовский государственный университет, Тюменский индустриальный университет (филиал), Южно-Уральский государственный университет

В результате анализа в научно-инновационном кластере города Нижневартовска выделено ядро из компонентов «Производство» и «Потребление». Однако, потребителями научных исследований и инноваций являются в основном организации нефтегазового комплекса. Прочие компоненты кластера развиты относительно слабо, следовательно, научно-инновационный кластер города может быть охарактеризован как микро-кластерная структура. Необходимо отметить, что часть предприятий научно-инновационного комплекса сконцентрировано на территории г. Нижневартовска, что дополнительно стимулирует развитие микро-кластера по территориальному аспекту.

Взаимодействие компонентов «Производство» и «Потребление» в научно-инновационном кластере характеризуется как локальный прогресс: оба компонента стимулируют развитие друг друга. «Потребление» стимулирует «Производство», а «Производство», в свою очередь, создает дополнительный спрос на услуги и продукцию компаний компонента «Потребление».

Диагностика типа научно-инновационного микро-кластера города Нижневартовска позволяет отнести его к типу K841 «Потребление – Производство».

Диагностика типа научно-инновационного микро-кластера, в части выявления места в генетической типологии, приведена ниже (Рисунок 78).

						8кластер 7обучение 6экспорт
					8кластер 6экспорт 5исследования	8кластер 7обучение 5исследования
				8кластер 5исследования 4потребление	7обучение 6экспорт 4потребление	8кластер 7обучение 4потребление
			8кластер 4потребление 3обслуживание	8кластер 5исследования 3обслуживание	8кластер 6экспорт 3обслуживание	8кластер 7обучение 3обслуживание
		8кластер 3обслуживание 2обеспечение	8кластер 4потребление 2обеспечение	8кластер 5исследования 2обеспечение	8кластер 6экспорт 2обеспечение	8кластер 7обучение 2обеспечение
	8кластер 2обеспечение 1производство	8кластер 3обслуживание 1производство	8кластер → 4потребление 1производство	8кластер 5исследования 1производство	8кластер 6экспорт 1производство	8кластер 7обучение 1производство
8кластер 1производство	8кластер 2обеспечение 0	8кластер 3обслуживание 0	8кластер 4потребление 0	8кластер 5исследования 0	8кластер 6экспорт 0	8кластер 7обучение 0

Рисунок 78 – Диагностика типа научно-инновационного микро-кластера: выявление места в генетической типологии

Можно выделить 2 варианта траекторий развития: K842 и K851 (данные траектории движения выбираются исходя из того, что один компонент кластерообразующего ядра должен остаться неизменным, а другой изменяется). Предлагается из данных вариантов выбрать для дальнейшего развития вариант K851 («исследования – производство»).

В будущем планируется дальнейшее развитие индустриального парка в городе Нижневартовске, который станет площадкой для консолидации современного научного и кадрового потенциала, научно-образовательных, инновационных организаций и структур, внедрения новых уникальных технологий производства. Соответственно, научно-инновационный микро-кластер города Нижневартовска имеет значительный потенциал развития компонента «Исследование».

Меры, направленные на развитие существующего кластерообразующего ядра «Производство – Потребление»:

- развитие компонента «Производство» путем поддержки развития существующих и создания новых научно-исследовательских предприятий, стимулирование появления большего количества инновационных малых и средних предприятий, стимулирование их к созданию инновационных технологий;
- содействие развитию научно-инновационной деятельности в ВУЗах;
- помощь при регистрации ноу-хау, патентов, изобретений и другой инновационной продукции;
- содействие проведению исследований в различных отраслях экономики с целью повышения ее конкурентоспособности и диверсификации;
- административное стимулирование внедрения на предприятиях реального сектора экономики новых технологий и производства инновационной продукции;
- обучение сотрудников на предприятиях других кластеров по теме инноваций и исследований в конкретной отрасли.

Развитие конкурентоспособного научно-инновационного кластера позволит диверсифицировать структуру экономики города Нижневартовска за счет повышения конкурентоспособности предприятий, входящих в состав кластера, приобретения и внедрения новых уникальных технологий, использования нового оборудования, а также получения доступа к современным методам управления.

4. Туристско-рекреационный комплекс

Стратегия СЭР Ханты-Мансийского автономного округа – Югры до 2030 года определила формирование туристско-рекреационного кластера в долгосрочной перспективе (после 2030 года). Однако в городе Нижневартовске уже в настоящее время формируются условия, благоприятные для развития туризма и рекреации. Успешное развитие туристской отрасли окажет стимулирующее воздействие на развитие таких сфер экономической деятельности как услуги по размещению туристов, транспорт, связь, торговля, производство сувенирной продукции, общественное питание, а также позволит усилить степень диверсификации экономики.

Компонентная линейка туристско-рекреационного комплекса города Нижневартовска представлена ниже (Таблица 10).

Таблица 10 – Компонентная линейка туристско-рекреационного комплекса города Нижневартовска

Наименование компонента	Организации, реализующие соответствующие виды деятельности
K1 Производство	<u>Культурно-познавательный туризм</u> : музеи, театры. <u>Активный зимний туризм</u> : База отдыха «Голубое озеро», Горнолыжный комплекс «Трехгорье». <u>Событийный и деловой туризм</u> : Фестиваль искусств, труда и спорта «Самотлорские ночи»; Международный театральный фестиваль спектаклей малых форм «Северные встречи»; День молодежи; спортивные соревнования; проведение встреч и переговоров; посещение конференций, конгрессов, семинаров
K2 Обеспечение	27 гостиниц, 7 баз отдыха, 67 квартирных бюро, 11 хостелов
K3 Обслуживание	Более 60 туристских компаний; международный аэропорт «Нижневартовск»; железнодорожный вокзал Нижневартовск-1; ООО «Речной порт Нижневартовск»; ООО «Автовокзал»; магазины сувенирной продукции; организации общественного питания
K4 Потребление	Население города Нижневартовска, население Нижневартовской агломерации и Ханты-Мансийского автономного округа - Югры; население из иных субъектов Российской Федерации; население из зарубежных стран
K5 Исследования	МБУ «Центр национальных культур»
K6 Экспорт	Туроператоры по внутреннему и внешнему туризму
K7 Обучение	Филиал в г. Нижневартовске «Российский государственный университет туризма и сервиса»

Компонентная линейка туристско-рекреационного комплекса города Нижневартовска включает в себя небольшой перечень предприятий, поэтому полноценно-сформированной компонентной кластерной структуры не наблюдается.

Перспективы дальнейшего развития туризма и рекреации города Нижневартовска связаны с укреплением компонентов «Производство» – «Обеспечение». Необходимо, в первую очередь, создание современных средств размещения туристов, включающих в себя комплекс материально-обеспеченных объектов, позволяющих удовлетворить потребности различных групп потребителей.

Туристско-рекреационный комплекс на территории города Нижневартовска получит дополнительный импульс к развитию благодаря усилению связей в Нижневартовской агломерации. Перспективные виды туризма на территории Нижневартовской агломерации: культурно-познавательный, активный, водный, промышленный, детский, этнографический.

«Зоны и точки роста» и инвестиционный потенциал в экономике города Нижневартовска

Для выполнения прогноза размещения инвестиционных объектов на территории города Нижневартовска необходимо также определить зоны и точки роста, благоприятные для экономической деятельности в рамках приоритетных направлений развития экономики.

Определение зон и точек роста, благоприятных для экономической деятельности осуществлялось с использованием построения математической модели «Инвестиционные потенциалы – Инвестиционные риски». Построение модели «Инвестиционные потенциалы – Инвестиционные риски» заключается в анализе состояния, перспектив и ограничений развития проектируемой территории и подготовке выводов о возможности развития в различных ее частях приоритетных направлений развития экономики.

В результате комплексного анализа инвестиционных потенциалов и инвестиционных рисков определены зоны и точки роста, благоприятные для возникновения ключевых объектов производства, соответствующих основным направлениям развития города Нижневартовска.

Зоны, благоприятные для экономической деятельности в нефтегазовом комплексе, включают в основном территории северного промышленного узла и северо-западную часть города. Точка роста нефтегазового комплекса – северный промышленный узел города Нижневартовска.

Результаты оценки инвестиционных потенциалов и инвестиционных рисков в сфере развития нефтегазового комплекса на территории города Нижневартовска приведены ниже (Рисунок 79).

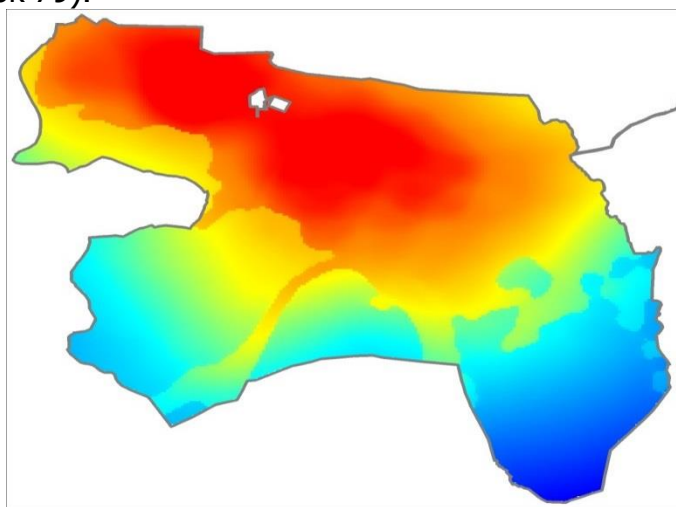


Рисунок 79 – Результаты оценки инвестиционных потенциалов и инвестиционных рисков развития нефтегазового комплекса на территории города Нижневартовска

Зоны, благоприятные для экономической деятельности в агропромышленном комплексе, включают территории центральной части города (концентрация производств пищевой промышленности), а также часть территории Старого Вартовска. Точка роста агропромышленного комплекса – Старый Вартовск.

Результаты оценки инвестиционных потенциалов и инвестиционных рисков в сфере развития агропромышленного комплекса на территории города Нижневартовска приведены ниже (Рисунок 80).

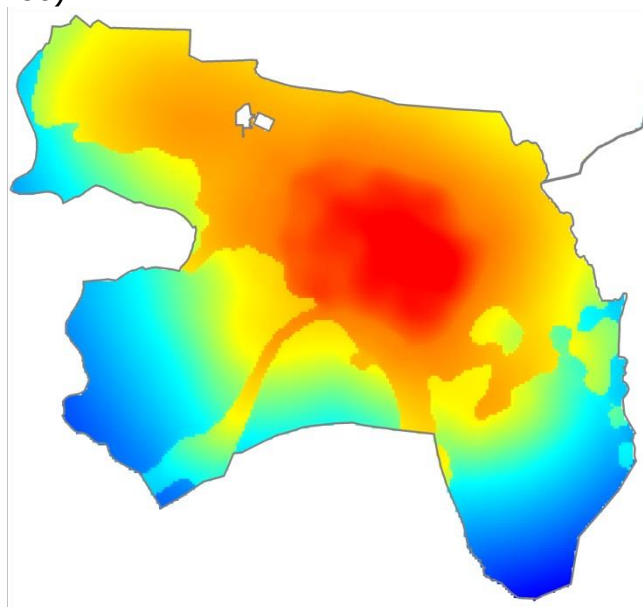


Рисунок 80 – Результаты оценки инвестиционных потенциалов и инвестиционных рисков развития агропромышленного комплекса на территории города Нижневартовска

Зоны, благоприятные для экономической деятельности в туристско-рекреационном комплексе, включают территории центральной части города (основные места притяжения жителей города), набережную реки Обь, озеро Эмтор. Точка роста туристско-рекреационного комплекса – район озера Эмтор.

Результаты оценки инвестиционных потенциалов и инвестиционных рисков развития туристско-рекреационного комплекса на территории города Нижневартовска приведены ниже (Рисунок 81).

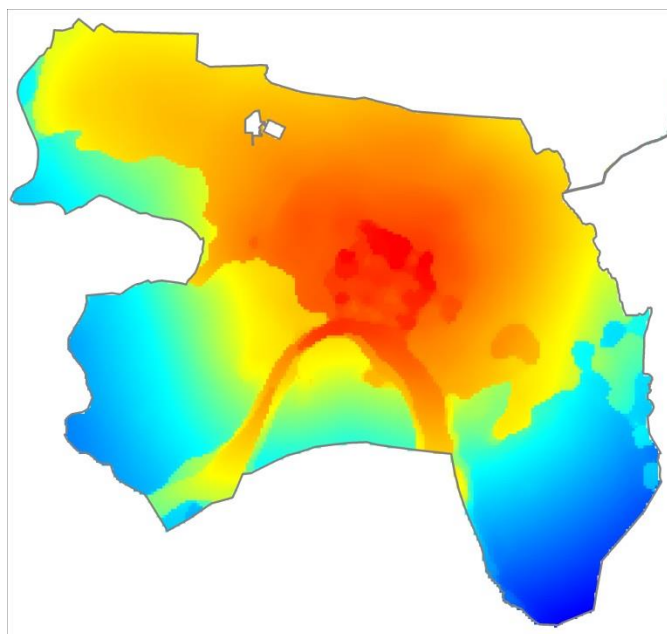


Рисунок 81 – Результаты оценки инвестиционных потенциалов и инвестиционных рисков развития туристско-рекреационного комплекса на территории города Нижневартовска

Зоны, благоприятные для экономической деятельности в научно-инновационном комплексе, включают в основном территории центра города. В этих районах может также дополнительно развиваться малый бизнес и креативные индустрии.

Результаты оценки инвестиционных потенциалов и инвестиционных рисков развития научно-инновационного комплекса на территории города Нижневартовска приведены ниже (Рисунок 82).

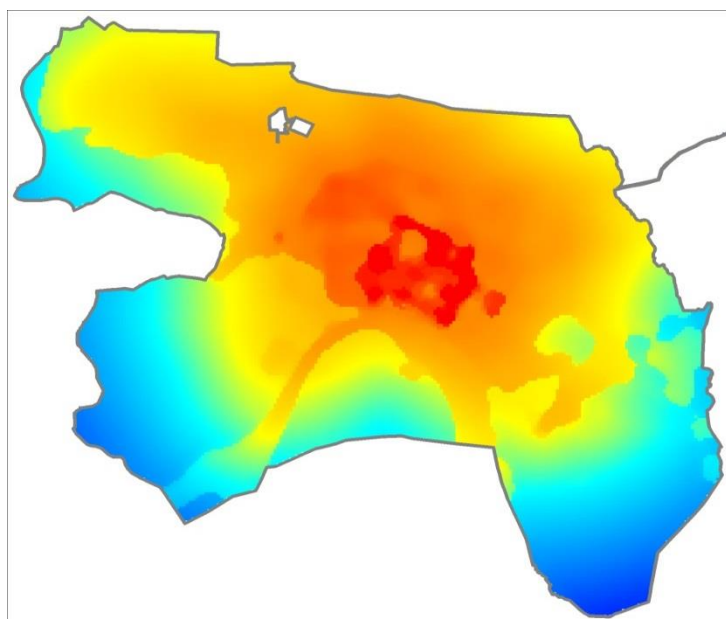


Рисунок 82 – Результаты оценки инвестиционных потенциалов и инвестиционных рисков развития научно-инновационного комплекса на территории города Нижневартовска

Определенные зоны и точки роста являются благоприятными территориями для ведения экономической деятельности и инвестиционного освоения.

Инвестиционные проекты как точки роста экономики города Нижневартовска

На момент разработки Концепции, с учетом проведенного анализа инвестиционных потенциалов/рисков, а также основных характеристик территории (наличие рабочей силы, сырья, спроса и др.) сформирован перечень основных инвестиционных предложений, способствующих развитию экономики города Нижневартовска.

Ниже представлен перечень инвестиционных проектов, планируемых к реализации на территории города Нижневартовска (Таблица 11).

Таблица 11 – Перечень инвестиционных проектов, планируемых к реализации на территории города Нижневартовска

№ п/п	Наименование инвестиционного проекта	Местоположение	Кол-во рабочих мест
1	Запуск оборудования для нового кондитерского цеха (производство новых видов кондитерских изделий: вафли, печенье)	Производственный цех «Колосок» (г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, д. 54)	145
2	Реконструкция и модернизация производственных помещений цеха № 6 на 48 тыс. голов кур-несушек	ООО «Птицефабрика Нижневартовская» (г. Нижневартовск, ул. Лопарева, д. 8/1)	80
3	Расширение ассортимента кондитерской продукции, запуск линии по производству сырья для кондитерской промышленности	ИП Алексеевич Екатерина Михайловна (кондитерский цех «Екатерина») (г. Нижневартовск, ул. Лопарева, д. 5/1)	100
4	Общеобразовательная школа на 1125 учащихся в 10В микрорайоне г. Нижневартовска (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)	г. Нижневартовск, 10В микрорайон города	80
5	Общеобразовательная школа на 1125 учащихся в квартале №20 г. Нижневартовска (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)	г. Нижневартовск, 20 квартал города	80
6	Общеобразовательная школа на 1125 учащихся в 9А микрорайоне г. Нижневартовска (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)	г. Нижневартовск, 9А микрорайон города	80
7	Общеобразовательная школа на 1125 учащихся в квартале №25 г. Нижневартовска (Общеобразовательная организация с универсальной безбарьерной средой)	г. Нижневартовск, восточный планировочный район (IV очереди строительства) г. Нижневартовска, кварталы 25, 26	80
8	Общеобразовательная школа на 1125 учащихся в квартале №33 г. Нижневартовска	г. Нижневартовск, восточный планировочный район (IV очереди строительства) г. Нижневартовска, квартале № 33	80

№ п/п	Наименование инвестиционного проекта	Местоположение	Кол-во рабочих мест
9	Общеобразовательная школа на 1125 учащихся в квартале 15П г. Нижневартовска	г. Нижневартовск, квартал 15П	80
10	Детский сад на 320 мест в квартале 26 г. Нижневартовска	г. Нижневартовск, восточный планировочный район (IV очереди строительства) квартал 26 города	50
11	Детский сад на 320 мест в квартале 26 г. Нижневартовска	г. Нижневартовск, восточный планировочный район (IV очереди строительства) квартал 26 города	50
12	«Многофункциональный комплекс на 5 000 зрителей» в квартале 27 города Нижневартовска	г. Нижневартовск, Территория Восточного планировочного района (IV очередь строительства), квартал 27 города	90
13	«Центр боевых искусств» в городе Нижневартовске, расположенный в Общественном центре (II очередь строительства)»	г. Нижневартовск, Общественный центр (II очередь строительства)	10
14	Парк победы (реконструкция парковой зоны)	г. Нижневартовск	0
15	Улица Нововартовская от улицы Героев Самотлора до улицы Летней г. Нижневартовска	г. Нижневартовск	0
16	Объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, отдельные объекты таких систем	г. Нижневартовск	0
17	Централизованные системы холодного водоснабжения и водоотведения, отдельные объекты таких систем	г. Нижневартовск	0
18	Сервисный моторный цех для ремонта двигателей	г. Нижневартовск, ул. Ленина, 7п ст5	30
19	Организация мусоросортировочного комплекса	г. Нижневартовск, ул. Индустриальная, 97, стр. 5	40
20	Комплексная застройка жилого квартала. Квартал 5П. Третья очередь застройки Старого Вартовска. Жилой дом №4. (Корректировка)	г. Нижневартовск (старая часть города, микрорайон 5П)	0
21	Комплексная застройка жилого квартала. Квартал 5П. Третья очередь застройки Старого Вартовска. Жилой дом №2 (Корректировка)	г. Нижневартовск, в квартале 5П третьей очереди застройки Старого Вартовска	0
22	Комплексная застройка жилого квартала. Квартал 5 П. Третья очередь застройки Старого Вартовска. Внутриплощадочные сети. Сети канализации хозяйственно-бытовой самотечной. Первый этап строительства.	г. Нижневартовск, квартал 5 П	0
23	Жилой дом №7 в квартале №25 г. Нижневартовска	г. Нижневартовск, квартал №25	0
24	Доходный дом по ул. Мира г. Нижневартовск	г. Нижневартовск, ул. Мира	0
25	Жилой дом №3 в микрорайоне 16П г. Нижневартовска	г. Нижневартовск, микрорайон 16П	0
26	Жилой дом №5 в микрорайоне 16П г. Нижневартовска	г. Нижневартовск, микрорайон 16П	0

№ п/п	Наименование инвестиционного проекта	Местоположение	Кол-во рабочих мест
27	Жилой дом №4 в квартале №26 г. Нижневартовска	г. Нижневартовск, квартал №26	0
28	Комплексная застройка микрорайона 1 Восточного планировочного района IV очереди строительства (кварталы 25 и 26)	г. Нижневартовск, кварталы 25 и 26	0
29	Железнодорожный подъездной тупиковый путь	г. Нижневартовск, западный промышленный узел, панель №16, ул. Индустриальная	0
30	Жилая группа в квартале Центральный на пересечении улиц Чапаева и 60 лет Октября г.Нижневартовск. Жилой дом №5	г. Нижневартовск, квартал Центральный на пересечении улиц Чапаева и 60 лет Октября	0
31	Общежитие на производственной базе АО «Инкомнефть»	г. Нижневартовск, ул. Авиаторов, дом 13, западный промышленный узел города, панель №8.	0
32	Шиномонтажная	г. Нижневартовск, ул. Интернациональная в коммунальной зоне 2 очереди застройки города	2
33	Мусоросортировочная станция	г. Нижневартовск, 10 км автодороги Нижневартовск–Мегион в районе городской свалки	0
34	Жилой дом №2 в квартале 22. Комплексная застройка в ВПР 3 очередь строительства в г. Нижневартовске. 2 пусковой комплекс.	г. Нижневартовск, квартал 22, восточный планировочный район	0
35	Многофункциональный комплекс	г. Нижневартовск, ул. Ленина, 8 в общественном центре 1 очереди строительства города	1200
36	Гостинично-досуговый центр "Отель на реке Обь, II этап строительства"	г. Нижневартовск, ул. 60 лет Октября, д.6а, Прибрежная зона 1	0
37	Квартал №21.2. Многоэтажный жилой дом №5 с помещениями общественного назначения и подземной парковкой на придомовой территории	г. Нижневартовск, квартал 21	0
38	«Квартал №21.2 в г. Нижневартовск. Многоэтажный жилой дом №4 с помещениями общественного назначения и подземной парковкой на придомовой территории. IV этап строительства. Секция 7 и 8. Подземная парковка в осях А-С; 1-9». «Квартал №21.2 в г. Нижневартовск. Многоэтажный жилой дом №4 с помещениями общественного назначения и подземной парковкой на придомовой территории. V этап строительства. Секция 5 и 6. Подземная парковка в осях А-С; 10-16 и Н/1-Н/2; 17-21». VI, VII строительства	г. Нижневартовск, квартал №21.2 Восточного планировочного района 3 очереди строительства, дом 4	0
39	Ремонтно-механическая мастерская №3 на производственной базе, расположенной по улице 2П-2 г. Нижневартовска	г. Нижневартовск, юго-западный промузел города, панель №25	5
40	Многоэтажная стоянка с размещением торговых площадей	г. Нижневартовск, улица Ханты-Мансийская, 17 микрорайон города	10
41	Реконструкция административного здания (Литера А) под индивидуальный жилой дом	г. Нижневартовск, квартал П-10.2, Зырянова, 25	0

№ п/п	Наименование инвестиционного проекта	Местоположение	Кол-во рабочих мест
42	Автостоянка	г. Нижневартовск, западный промышленный узел города (панель №3)	0
43	Реконструкция здания диспетчерской под административное здание	г. Нижневартовск, западный промышленный узел (панель №7), ул. Индустриальная, д. 65, строение 14	0
44	Склад	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел, 10 км Самотлорской дороги	5
45	«Административно-бытовой корпус с химлабораторией цеха №1 ООО «ННПО» инв. № 021629». Склад арбитражных проб	г. Нижневартовск, северо-запад городских земель по Мегионской дороге	5
46	«Административно-бытовой корпус с химлабораторией цеха №1 ООО «ННПО» инв. № 021629». АБК с химлабораторией	г. Нижневартовск, район центрального товарного парка	5
47	Блочно-модульная котельная ЛПДС «Нижневартовская» (12 МВт). Строительство АО «Транснефть-Сибирь»	г. Нижневартовск, район центрального товарного парка	5
48	Магистральная насосная ЛПДС «Нижневартовская». Нижневартовское УМН. Строительство.	г. Нижневартовск, район центрального товарного парка	5
49	Реконструкция производственной базы ООО «НБ-Сервис» г. Нижневартовск, ЗПУ панель 16, ул. Индустриальная, д. 60-а	г. Нижневартовск, западный промышленный узел (панель №16), ул. Индустриальная, д.60а	5
50	Теплая стоянка №1	Ханты-Мансийского автономного округа - Югра, г. Нижневартовск, ул. 7ПС, д. 8 (Северный промышленный узел на территории производственной (прирельсововой) базы ООО «РСК «Альянс»)	0
51	Реконструкция объекта незавершенного строительства под цех по ремонту и обслуживанию бурового оборудования со складом	Ханты-Мансийского автономного округа - Югра, г. Нижневартовск, ул. 4ПС, д. 16а с СПУ города, 12 км Самотлорской дороги	5
52	Жилой микрорайон №22 «Премьер»	г. Нижневартовск	0
53	Жилая группа в квартале "Центральный"	г. Нижневартовск, на пересечении улиц Чапаева и 60 лет Октября	0
54	Производственная база	г. Нижневартовск, северный промышленный узел, ул. 4ПС, д.28а	5
55	Реконструкция цеха по ремонту легковых автомобилей.	г. Нижневартовск, ЗПУ, панель 16	5
56	Реконструкция теплой стоянки под «Цех по производству бараночных и мучных кондитерских изделий»	г. Нижневартовск	5
57	Завод переработки газа в метанол	г. Нижневартовск, рядом с железнодорожной веткой Нижневартовск-2	500
58	Банный комплекс с термами	г. Нижневартовск	20

Также на территории города Нижневартовска расположен ряд инвестиционных площадок с предлагаемыми к реализации на их территории инвестиционными проектами (Таблица 12).

Таблица 12 – Перечень инвестиционных площадок, расположенных на территории города Нижневартовска

№ п/п	Местоположение	Предлагаемые к размещению объекты	Площадь, га	Кол-во рабочих мест
1	На северо-западе г. Нижневартовска, севернее ул. ГПЗ	-	-	5
2	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел, ул. 4ПС, д. 28а; Северный промышленный узел, ул. 4ПС, д. 28а; улица 9ПС, д. 8, строение 2, 3, 4, 5	Индустриальный парк «Яшел - Парк Сибирь». Утилизация металлодержащих отходов. Переработка ПВХ. Переработка нефтешламов. Переработка битумной изоляции. Ремонт машин и оборудования	10,8508	330
3	На юго-западе г. Нижневартовска (юго-западный промышленный узел)	-	-	5
4	г. Нижневартовск	Промышленный парк «Яшел - Парк Сибирь» Переработка отходов III-IV класса опасности		-
5	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел города	Производственное строительство	0,6712	5
6	На востоке г. Нижневартовска вдоль дороги обычного типа регионального значения г. Нижневартовск - граница Томской области	-	-	5
7	г. Нижневартовск, ул. 4ПС, д. 28а, Северный промышленный район	-	-	5
8	г. Нижневартовск, Восточный планировочный район	Инженерное обеспечение микрорайона 1 (кварталы № 25, 26)	7,6973	0
9	г. Нижневартовск, Восточный планировочный район	Дорожное строительство. Улица Ленина от улицы Ханты-Мансийской до Восточного обхода г. Нижневартовска (1, 2 этапы)	-	0
10	г. Нижневартовск, Восточный планировочный район	Дорожное строительство. Улица Мира от улицы Героев Самотлора до Восточного обхода г. Нижневартовска	-	0
11	г. Нижневартовск, Восточный планировочный район	Котельная в квартале В-5		12
12	г. Нижневартовск, поселок Строителей, южнее ул. Интернациональная	-		5
13	На востоке г. Нижневартовска вдоль дороги обычного типа регионального значения г. Нижневартовск - г.	-		5

№ п/п	Местоположение	Предлагаемые к размещению объекты	Площадь, га	Кол-во рабочих мест
	Радужный			
14	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел города, по улице 4ПС	Объекты производственного и коммунально-складского назначения	1,1483	5
15	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города (панель №16)	Объекты производственного и коммунально-складского назначения	0,3404	5
16	г. Нижневартовск, Северо- западный промышленный узел	Индустриальный парк	16,5	-
17	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел	Индустриальный парк	25,5	-
18	г. Нижневартовск, квартал 20 Восточного планировочного района (III очередь строительства)	Объекты социально-культурного назначения	1,2	50
19	г. Нижневартовск, по автодороге Нижневартовск – Мегион	Объекты социально-культурного назначения	0,3936	50
20	г. Нижневартовск, озеро Комсомольское, ул. Нефтяников	Объекты социально-культурного назначения	1,716	50
21	г. Нижневартовск, квартал В-7	Создание условий для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства	5,2	0
22	г. Нижневартовск, квартал 25	Создание условий для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства	12,4	0
23	г. Нижневартовск, квартал 26	Создание условий для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства	11,8	0
24	г. Нижневартовск, квартал 31	Создание условий для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства	13,6	0
25	г. Нижневартовск, квартал 32	Создание условий для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства	5,9	0
26	г. Нижневартовск, квартал 29	Создание условий для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства	8,4	0
27	г. Нижневартовск, квартал 30	Создание условий для комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства	10	0
28	г. Нижневартовск, общественный центр «Западный Эмтор»	Керлинг-центр	1	40

№ п/п	Местоположение	Предлагаемые к размещению объекты	Площадь, га	Кол-во рабочих мест
29	г. Нижневартовск, квартал 27	Ледовый дворец спорта	6	35
30	г. Нижневартовск, панель 25	Разработка технологии и производство фармацевтических, медицинских продуктов на основе сфагновых мхов (Общество с ограниченной ответственностью «Региональный центр «Инновация 86»)	2	10
31	г. Нижневартовск, панель 25	Производство лекарственных средств на основе живицы кедровой	1,8	30
32	г. Нижневартовск, район озера Эмтор	Оздоровительный центр круглогодичного действия (детский и взрослый)	12	150
33	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города, панель 9	ИЦ РАН-Югра; Филиал окружного технопарка высоких технологий	30	100
34	г. Нижневартовск, Северо-западный промышленный узел	Строительство предприятия по глубокой переработке углеводородного сырья, попутного газа и газохимических мини-заводов по переработке нефтяного попутного газа. Строительство завода по производству высококачественного битума	16,5	600
35	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города, панель 9	Строительство завода по производству теплоизоляционных материалов из торфяного сырья с использованием нефтяного попутного газа	2	50
36	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города, панель 7	Строительство завода по производству строительного кирпича, древесного угля, продукции из торфа. Создание производства несущих строительных конструкций на основе композитных материалов с использованием клееной древесины	4,7	400
37	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города, панель 8	Предприятие по заготовке и переработке древесины	2	10
38	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел	Объекты производственного и коммунально-складского назначения	0,67	5
39	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, в районе улицы 11П	Производственная база: арочный склад, КПП, ремонтно-механический цех	0,8	5
40	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, в районе панели 14	Объекты складского назначения	1,17	5
41	г. Нижневартовск, Западный промышленный	Автозаправочная станция	0,83	5

№ п/п	Местоположение	Предлагаемые к размещению объекты	Площадь, га	Кол-во рабочих мест
	узел, панель 16			
42	г. Нижневартовск, в районе Старого Вартовска	Птицеводческая ферма. Предприятие по производству удобрений на основе отходов производства птицефабрики «Нижневартовская»	0,7	40
43	г. Нижневартовск, в районе Старого Вартовска	Предприятие по переработке продукции сельского хозяйства. Теплица. Молочная ферма. Мясная ферма. Предприятие по производству удобрений на основе сапропелей	1	55
44	г. Нижневартовск, в районе Старого Вартовска	Тепличный комплекс	2,78	10
45	г. Нижневартовск, в районе Северо-Западного промышленного узла	Объекты крестьянского (фермерского) хозяйства (КФХ)	2,72	10
46	г. Нижневартовск, в районе озера Эмтор	База отдыха	8	10
47	г. Нижневартовск, в районе транспортной развязки в двух уровнях на пересечении автомобильной дороги Нижневартовск - Излучинск и Восточного объезда города Нижневартовска: квартал 11К (11 га)	Транспортно-логистический комплекс	11	200
48	г. Нижневартовск, в районе транспортной развязки в двух уровнях на пересечении автомобильной дороги Нижневартовск - Излучинск и Восточного объезда города Нижневартовска: квартал 8К (5,5 га)	Транспортно-логистический комплекс	5,5	50
49	Вдоль автомобильной дороги Нижневартовск- Излучинск	Транспортно-логистический комплекс	13,3	250
50	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел города, 10 км Самотлорской дороги	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса.	0,9306	5

№ п/п	Местоположение	Предлагаемые к размещению объекты	Площадь, га	Кол-во рабочих мест
		Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования		
51	г. Нижневартовск, северный промышленный узел города	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	1,7389	5
52	г. Нижневартовск, территория общественного центра 1 очереди застройки города, квартал 13	Для использования под платную автостоянку легкового автотранспорта	0,2886	5
53	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города, панель №2	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,6285	5
54	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города, панель №2	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	1,4774	5

№ п/п	Местоположение	Предлагаемые к размещению объекты	Площадь, га	Кол-во рабочих мест
55	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города, панель №10	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,1359	5
56	г. Нижневартовск, кварталы 29, 30	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Спорт. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования. Обслуживание автотранспорта	13,9944	0
57	г. Нижневартовск, Восточный планировочный район, квартал №41	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Спорт. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования. Обслуживание автотранспорта	18,977	0
58	г. Нижневартовск, за 2П микрорайоном старой части города	Для размещения площадки под складирование грунта	2,6	0
59	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел города, Восточный объезд	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,9716	5

№ п/п	Местоположение	Предлагаемые к размещению объекты	Площадь, га	Кол-во рабочих мест
60	г. Нижневартовск, ул. 5ПС, Северный промышленный узел города	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,3204	5
61	г. Нижневартовск, западный промышленный узел	Для размещения производственной автостоянки	0,38	5
62	г. Нижневартовск, ул. Мира, в квартале по ул. Мира	Спорт; коммунальное обслуживание	0,5537	5
63	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел города	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,7609	5
64	г. Нижневартовск, ул. Северная	Автомобильный транспорт. Обслуживание автотранспорта	0,0239	5
65	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел города, ул. 4ПС	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,5755	5

№ п/п	Местоположение	Предлагаемые к размещению объекты	Площадь, га	Кол-во рабочих мест
66	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города, панель №2	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,9234	5
67	г. Нижневартовск, севернее 10В микрорайона города в районе станции «Нижневартовск-1»	Автомобильный транспорт. Обслуживание автотранспорта	1,5241	5
68	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел, 10 км Самотлорской дороги	Объекты придорожного сервиса. Обслуживание автотранспорта	1	5
69	г. Нижневартовск, ул. 4ПС, Северный промышленный узел	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	1,1483	5
70	г. Нижневартовск, район Нижневартовского газоперерабатывающего завода (район пос. Молодежный)	Для осуществления фермерским хозяйством его деятельности	6,5035	5
71	г. Нижневартовск, район поселка Молодежный	Сельскохозяйственное использование	2,8265	5
72	г. Нижневартовск, Восточная коммунально- складская зона, квартал 7К, ул. Интернациональная	Объекты придорожного сервиса. Обслуживание автотранспорта	1,555	5

№ п/п	Местоположение	Предлагаемые к размещению объекты	Площадь, га	Кол-во рабочих мест
73	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города (панель №6)	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,1528	5
74	г. Нижневартовск, ул. Омская	Торговый павильон	0,0139	5
75	г. Нижневартовск, Восточный планировочный район, квартал №40	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Спорт. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	13,1915	0
76	г. Нижневартовск, квартал №42	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Спорт. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	16,1221	0
77	г. Нижневартовск, в Северном промышленном узле города	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	1,3983	5
78	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление.	0,7202	5

№ п/п	Местоположение	Предлагаемые к размещению объекты	Площадь, га	Кол-во рабочих мест
		Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования		
79	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел города, 10 км Самотлорской автодороги	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,4807	5
80	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города (панель №23)	Склады. Деловое управление. Общественное питание. Бытовое обслуживание. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,0924	5
81	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города (панель №1)	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,158	5
82	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,0503	5

№ п/п	Местоположение	Предлагаемые к размещению объекты	Площадь, га	Кол-во рабочих мест
83	г. Нижневартовск, Восточная коммунально-складская зона	Склады	10,1464	5
84	г. Нижневартовск, улица 9П, №14	Объекты придорожного сервиса	0,1981	5
85	г. Нижневартовск, Восточный планировочный район (III очередь строительства), 5К квартал	Крытый сельскохозяйственный рынок	3,5527	10
86	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел, панель №13	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,7019	5
87	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города, ул. Авиаторов	Обслуживание автотранспорта	0,1166	5
88	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел города, 12 км Самотлорской дороги	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,5117	5
89	г. Нижневартовск, Западный промышленный узел города (панель №9)	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории)	0,1771	5

№ п/п	Местоположение	Предлагаемые к размещению объекты	Площадь, га	Кол-во рабочих мест
		общего пользования		
90	г. Нижневартовск, улица 2ПС, №8/5	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,5321	5
91	г. Нижневартовск, ул. Ленина №17д	Обслуживание автотранспорта	0,1312	5
92	г. Нижневартовск, район подстанции «Сибирская», №8	Склады. Деловое управление. Общественное питание. Бытовое обслуживание. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,8445	5
93	г. Нижневартовск, улица Интернациональная, №7д/П	Объекты придорожного сервиса. Обслуживание автотранспорта	0,3109	5
94	г. Нижневартовск, Северный промышленный узел	Нефтехимическая промышленность. Строительная промышленность. Фармацевтическая промышленность. Легкая промышленность. Пищевая промышленность. Склады. Деловое управление. Обслуживание автотранспорта. Объекты придорожного сервиса. Коммунальное обслуживание. Земельные участки (территории) общего пользования	0,6387	5

Общее количество создаваемых рабочих мест в результате реализации указанных инвестиционных предложений составит более 5600 человек.

Перечень инвестиционных площадок, с указанием местоположения каждой из них, будет уточнен и представлен в генеральном плане города Нижневартовска.

Реализация указанных выше инвестиционных проектов и освоение инвестиционных площадок, позволит увеличить интенсивность движения денежных потоков, товаров, услуг, повысить уровень конкурентоспособности города Нижневартовска.

Оценка бюджетного и социального эффекта от реализации предложенных инвестиционных проектов

Оценка бюджетного и социального эффекта от реализации предложенных инвестиционных проектов позволит продемонстрировать потенциальное изменение состояния экономики муниципального района в результате ожидаемой реализации потенциально возможных инвестиционных проектов, выявленных по результатам комплексного анализа.

В качестве основы для расчета показателей бюджетной эффективности используются суммы поступлений в бюджет. Бюджетный эффект от реализации решений прогноза размещения инвестиционных проектов, относящихся к приоритетным направлениям экономической деятельности города Нижневартовска, включает в себя оценку влияния принимаемых градостроительных решений на местный бюджет с точки зрения доходов.

Для комплексной оценки бюджетного эффекта необходимо учесть налоги, зачисляемые в местный бюджет, представленные ниже (Таблица 13).

Таблица 13 – Виды налогов, зачисляемых в бюджет города Нижневартовска

Налоги	Факторы изменения налоговой базы в результате реализации решений прогноза размещения инвестиционных объектов	Нормативы отчислений налоговых доходов в бюджеты субъектов Российской Федерации, %	Нормативы отчислений налоговых доходов в бюджет городского округа, %
Налог на доходы физических лиц (НДФЛ)	Увеличение количества рабочих мест. Увеличение благосостояния граждан (увеличение среднего уровня заработной платы)	85	15
Земельный налог	Увеличение числа земель, вовлеченных в хозяйственный оборот	-	100 (ставки устанавливаются в зависимости от категорий земель)

Бюджетный эффект от налога на доходы физических лиц для бюджета городского округа рассчитывается по следующей формуле

$$\text{БЭ}_{\text{НДФЛ(гор.округ)}} = \sum_i a_i \times x_i \times 0,13 \times 0,15 \times 12 \text{ мес.}$$

1)

где x_i – количество рабочих мест i -ого предлагаемого к размещению объекта производства;

a_i – средняя заработная плата работника i -ого предлагаемого к размещению объекта производства.

Согласно основным показателям социально-экономического развития города Нижневартовска за январь–декабрь 2018 года, среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям за 2018 год составила 67 934,7 рублей, заработная плата по полному кругу организаций составила 55 869,2 рублей. Оценочная численность дополнительно созданных от реализации инвестиционных проектов в сфере приоритетных направлений развития экономики рабочих мест составит 5154 единицы. Таким образом, дополнительные отчисления в местный бюджет по НДФЛ составят около 74,2 млн рублей в год.

Бюджетный эффект от земельного налога рассчитывается по формуле

$$\text{БЭ}_{\text{ЗН}} = \sum K_i \times c_i$$

2)

где K_i – кадастровая стоимость земельного участка;

c_i – ставка земельного налога, устанавливаемая в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.

Кадастровая стоимость земельных участков определена согласно постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 07.08.2015 № 249-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры». Ставка земельного налога принята в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации. Таким образом, оценочный бюджетный эффект по земельному налогу от реализации инвестиционных проектов на территории города Нижневартовска составит 98,7 млн рублей в год.

Общий бюджетный эффект (по НДФЛ и земельному налогу) от реализации инвестиционных проектов на территории города Нижневартовска, по оценке, составит 172,9 млн рублей в год.

Оценка социального эффекта от реализации мероприятий является одним из важнейших шагов в разработке и позволяет сравнить положение населения до реализации мероприятий, предлагаемых в прогнозе, и возникающих непосредственно от их реализации. За счет ввода производственных объектов в городе будут созданы новые рабочие места, повысится среднедушевой доход, а также увеличится его привлекательность с точки зрения комфортности жизни. Как было отмечено выше, оценочная численность дополнительно созданных от реализации инвестиционных проектов в сфере приоритетных направлений экономического развития города Нижневартовска составит более 5600 единиц.

5 ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках проведения НИР сформирована Концепция пространственного развития города Нижневартовска, которая позволяет представить целостный перспективный градостроительный образ территории и служит основой долгосрочной градостроительной политики города Нижневартовска.

Концепция пространственного развития дает оценку потенциала пространственного развития территории с целью последующей разработки проектных решений генерального плана города Нижневартовска, Стратегии СЭР города Нижневартовска до 2030 года и создания системы управления градостроительным развитием территории города Нижневартовска.

Решения Концепции пространственного развития будут апробированы при разработке Мастер-плана города Нижневартовска.