



**Российская Федерация
Ханты-Мансийский автономный округ -
Югра
ООО Компания «Земля»**

**Проект планировки
жилой застройки части квартала «Б» и части
микрорайона 9А в границах земельного участка с
кадастровым номером 86:11:0101012:3866 города
Нижневартовска**

Том I. Основная часть проекта планировки территории

Генеральный директор

О.А. Бондарева

2026

Содержание

Раздел	Наименование документа	Стр.
	Том I. Основная часть проекта планировки территории	
	Часть 1. Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории	
1.	Характеристика планируемого развития	3-5
2	Параметры застройки	5-7
3.	Хранение индивидуального транспорта	7-9
	Часть2. Графическая часть	
	Чертеж планировки территории жилой застройки части квартала «Б»	10
	Чертеж планировки микрорайона 9А в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866	11
	Схема движения транспорта квартала Б	12

I. Положения о размещении объектов капитального строительства.

1. Характеристики планируемого развития территории.

1.1. Данная документация выполнена на основании приказа ООО «Специализированный застройщик «Автор Плюс» от 09.07.2025 №2-КРТ о начале проектных работ на объекте: «О комплексном развитии территории жилой застройки части квартала «Б» и части микрорайона 9А в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866 города Нижневартовска».

Согласно техническому заданию, данным проектом решаются следующие градостроительные задачи:

- развитие планировочной организации проектируемой территории;
- установление функциональных зон территориального планирования;
- установление границ образуемых земельных участков;
- развитие инженерной инфраструктуры;
- комплекс мероприятий по благоустройству и озеленению территории.

Данный проект планировки осуществляется с целью принятия характеристик планируемого комплексного развития проектируемой территории с учетом существующей ситуации.

Проектируемая территория включает в себя часть квартала «Б», общей площадью 53724 кв.м и часть микрорайона 9А в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866, площадью 9 806 кв.м.

Часть территории квартала «Б» граничат с красными линиями улиц Ленина, Чапаева, Таежная, и границами земельных участков с кадастровыми номерами: 86:11:0101013:568, 86:11:0101013:571, 86:11:0101013:798, 86:11:0101013:34.

Земельный участок с кадастровым номером 86:11:0101012:3866 граничит с земельными участками: 86:11:0101012:3868, 86:11:0101012:3842,

86:11:0101012:3870, 86:11:0101012:1910, 86:11:0101012:2087,
86:11:0101012:1733, 86:11:0101012:5.

Общая площадь проектируемой территории составляет 63 530 кв.м и дифференцирована на две существующие территориальные зоны:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101)
- зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601).

До начала строительных работ планируется смена территориальной зоны земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101013:806 с Зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) на Зону застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101).

Согласно Правил землепользования и застройки на территории города Нижневартовска одними из основных видов разрешенного использования, предусмотренных территориальной зоной застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) являются:

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) со следующими параметрами разрешенного использования:

Этажность - 9 и более этажей.

Минимальный отступ от красной линии - 5 м.

Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.

Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.

Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 15% от общей площади дома.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

- Среднеэтажная жилая застройка со следующими параметрами разрешенного использования:

Этажность - 5-8 этажей.

Минимальный отступ от красной линии - 5 м.

Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.

Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.

Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 20% от общей площади дома.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

2. Параметры застройки

2.1. В границах части территории квартала «Б» предусмотрено размещение 8-ми жилых домов, этажностью 7-10-14-18-23 этажей(а) со встроенными и встроенно-пристроенными объектами обслуживания местного значения, включая размещение на первых этажах жилых домов объектов социального (не менее 500 кв.м.) и коммунально-бытового назначения: кабинеты амбулаторно-поликлинического обслуживания; помещения участкового пункта полиции, а также размещение подземных инженерных коммуникаций, открытых стоянок автомобильного транспорта (парковок), детских игровых площадок, мест отдыха и досуга, пешеходных дорожек, площадок для выгула собак, площадок для сбора твердых бытовых отходов, освещение территории, устройство въездов и выездов на территорию. Озеленение территории будет представлено продолжением бульвара «Рябиновый», расположенного между 9А микрорайоном и

кварталом «Центральный», в створе улиц Таежной и Ленина в соответствии с решениями генерального плана города на проектируемой территории.

Строительство объектов осуществляется с учетом доступности для маломобильных групп населения.

Проект предусматривает преимущественно 1–2–3–комнатные квартиры с повышенной обеспеченностью жилой площадью. Средняя обеспеченность составляет $\approx 30 \text{ м}^2$ на человека, что подтверждено расчётами.

В результате принятого архитектурно-планировочного решения, в границе части территории квартала «Б» определены следующие технико-экономические показатели:

Показатели по территории	Единицы измерения	Общие
Площадь участка под жилую застройку	га	5,3721
Количество домов	шт.	8
Этажность	эт.	7,10,14,18,23
Количество секций	шт.	12
Плотность застройки	м ² /га	11688,2
Площадь квартир (без лоджий)	м ²	58500,0
Площадь встроенных коммерческих помещений	м ²	2840,0
Площадь отдельностоящих объектов коммерческого назначения	м ²	1420,0
Средняя площадь квартир	м ²	48,7
Количество жителей (30 м ²)	чел.	1951
Количество квартир в т.ч.:	шт.	1202
1-комн.	шт.	603
2-комн.	шт.	444
3-комн.	шт.	155
Норматив по площадкам 3,1 м ² на чел,	м ²	6048
Норма озеленения 4,5 м ² на чел.	м ²	8780

В границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866 предусматривается размещение городского сквера с применением регулярных приемов. В границах проектируемой территории предусмотрено размещение здания кафе, прогулочного кольца, прогулочных тропинок, площади для встреч, цветочных клумб.

Проектируемый баланс функционального зонирования проектируемой территории жилой части квартала «Б» и части микрорайона «9А» представлен в табл. 1.

Таблица 1

№ п/ п	Наименование показателя	Площадь (кв. м)	Процент застройки
1	2	3	4
1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101)	53 724	84,6
2	Зона озеленённых территорий общего пользования (РЗ 601)	9 806	15,4
3	ВСЕГО:	63 530	100

3. Хранение индивидуального транспорта

В границах части территории квартала «Б» предусматривается размещение открытых парковочных мест для хранения личных транспортных средств жителей застраиваемой территории, а также для временного хранения автотранспорта при объектах общественного назначения.

Количество парковочных мест рассчитывается в соответствии с Постановлением администрации города Нижневартовска от 19.12.2022 г.

№ 895 (в ред. от 16.08.2024г.) «О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска».

Согласно вышеуказанных местных нормативов количество парковочных мест рассчитывается:

- для жилья массового класса 1 машино-место на 100 кв.м. общей площади жилых помещений многоквартирного дома;
- для жилья повышенной комфортности 1 машино-место на 95 кв.м. общей площади жилых помещений многоквартирного жилого дома.

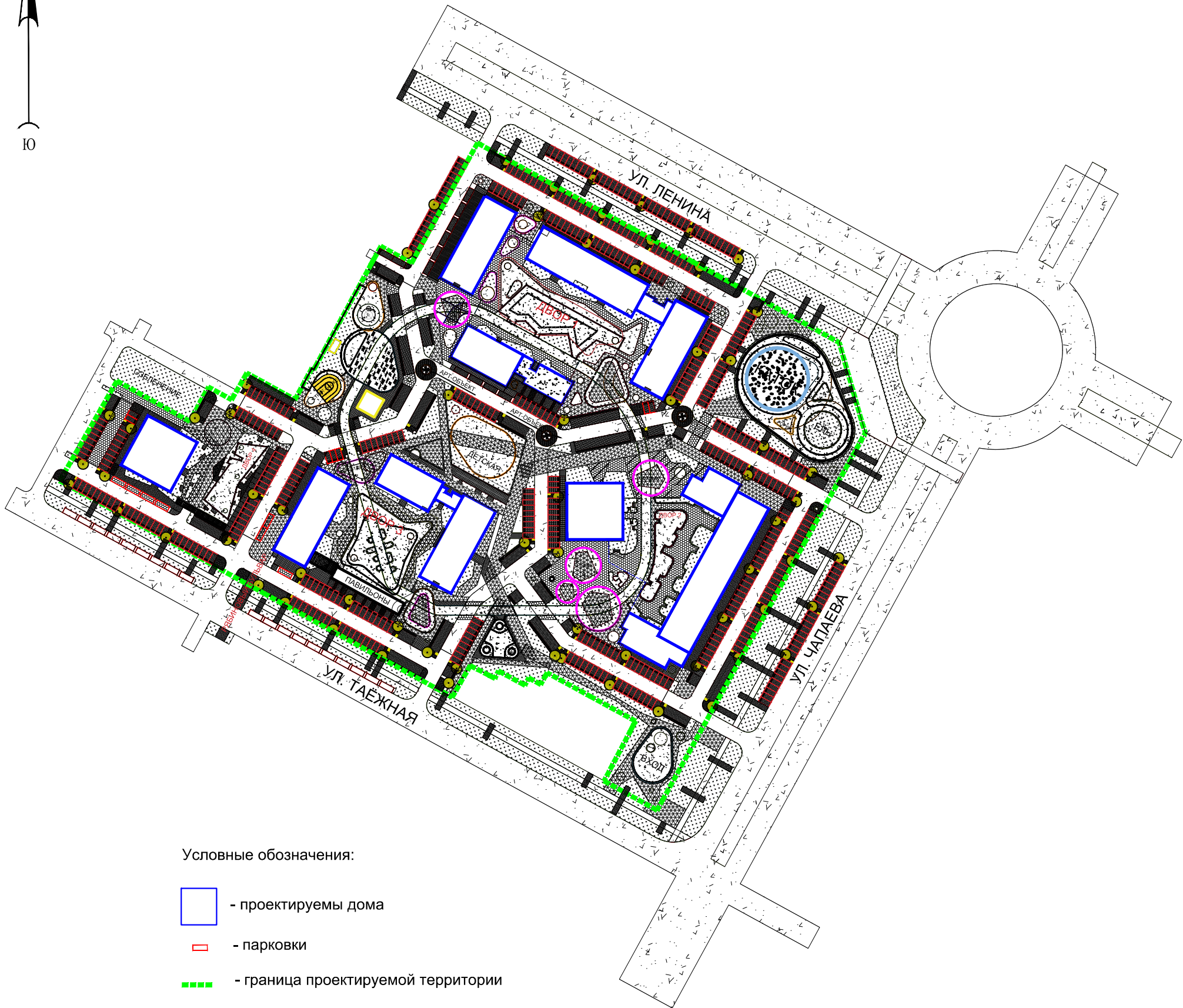
Количество мест временного хранения легковых автомобилей суммируется для помещений различного назначения, расположенных в объекте капитального строительства или территории, для которой производится расчет.

Расчет количества парковочных мест

	Двор 1	Двор 2	Двор 3	Двор 4	Итого
Площадь квартир	18079,9	19736,1	1487,2	5820,1	58523,3
Площадь вст. ком.	1022,6	788,3	725,3	307,7	2843,9
Площадь отд.ком.	600	828			
Парковки жилые	181	197	149	58	585
Парковки неж. (40%)	13	13	6	2	34
Итого	194	210	155	60	619
Факт	119	127	51	85	382
УДС	84	85	105		274
Итого	203	212	156	85	656

В границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866 предусматривается размещение открытых парковочных мест для временного хранения транспорта.

Чертеж планировки территории жилой застройки части квартала "Б"



Условные обозначения:

- проектируемы дома
- парковки
- граница проектируемой территории
- мусорные урны
- игровые площадки
- каток
- зона отдыха
- прогулочная дорожка

Согласовано

Взаим. инв. N°

Подпись и дата

Инв. N° подл.

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док	Погн.	Дата
Выполнил		Доронина Л.В.			06.2026
Проверил		Бондарева О.А.			06.2026

Чертеж планировки территории части квартала "Б"

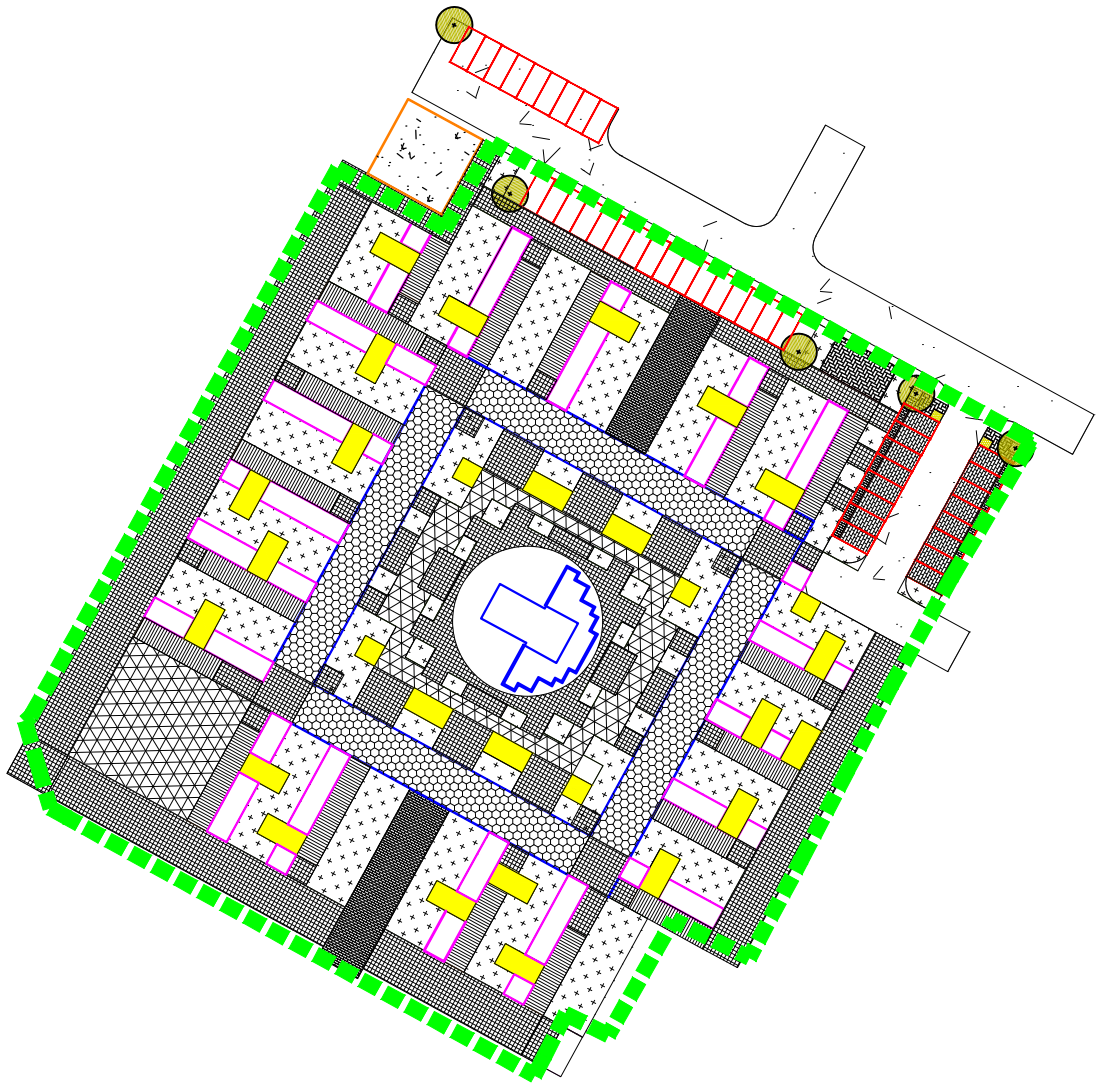
Стадия	Лист	Листов
	1	1

М 1:2000

ООО Компания "Земля"

Формат А3

Чертеж планировки микрорайона 9А

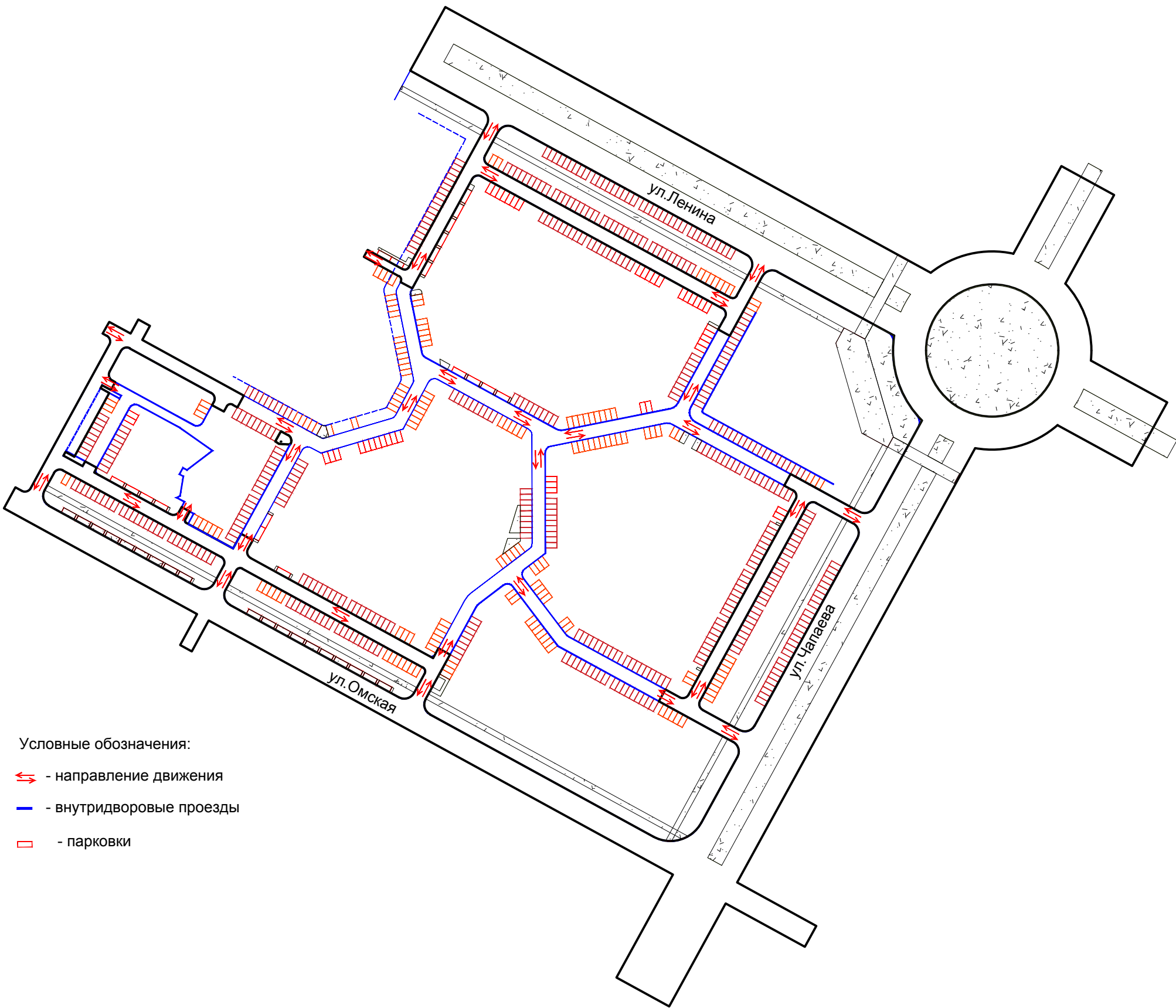


- Условные обозначения:
- парковки
 - кафе
 - места отдыха с навесом и без
 - граница проектируемой территории
 - цветочные клумбы
 - прогулочное кольцо
 - существ. спорт ворк-аут

Инв.№	подл.	Подпись и дата	Взаим. инв.№	Согласовано			

						Чертеж планировки территории микрорайона 9А в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3866			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Погн.	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
Выполнил		Доронина Л.В			06.2026			1	1
Проверил		Бондарева О.А			06.2026				
						М 1:1000	ООО Компания "Земля"		

Схема организации движения транспорта



- Условные обозначения:
- ↔ - направление движения
 - - внутридворовые проезды
 - - парковки

Согласовано					
Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взаим. инв.№			

						Схема организации движения транспорта части квартала Б			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Погн.	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Доронина Л.В.				06.2026			1	1
Проверил	Бондарева О.А.				06.2026				
						М 1:2000			
						ООО Компания "Земля"			