

Проект планировки улично-дорожной сети города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0301022:29, 86:11:0000000:81068

Основная часть проекта планировки территории.

07.2026-ДПТ

20.05.2026 г.

1. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

1.1. Характеристика планируемого развития территории

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для приведения в соответствие сложившейся застройки элементов планировочной структуры, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектируемая территория расположена в городе Нижневартовске.

При подготовке проекта учитываются и используются следующие законодательные нормативные документы в действующих редакциях:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ. (с изменениями)
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ. (с изменениями)
- Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ. (с изменениями)
- Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ. (с изменениями)
- Закон Ханты-Мансийского автономного округа-Югры – Югры от 18.04.2007 №39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры». (с изменениями)
- Устав города Нижневартовска, принятый решением Думы города Нижневартовска от 20.06.2005 № 502. (с изменениями)
- Постановление Правительства ХМАО-Югры от 29.12.2014 № 534-п. (с изменениями)
- Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563. (с изменениями)
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412. (с изменениями)
- Постановление Администрации города Нижневартовска № 493 от 22.07.2022 «О Правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска. (с изменениями)

Площадь территории для разработки проекта планировки территории составляет 46415 кв.м.

Категория земель – «земли населенных пунктов».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска проектируемая территория расположена в «Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202)» и в «Зона улично-дорожной сети (ТЗ 505)»

В рамках проекта планировки территории предусмотрено изменение территориальной зоны с «Зона улично-дорожной сети (ТЗ 505)» на «Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202)»

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории представлены в таблице 1.

1.2. Основные технико-экономические показатели проектируемой территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
1.	Площадь земельных участков	кв.м.	189613
2.	Количество индивидуальных участков	шт.	2

1.3. Параметры застройки

Параметры застройки территории определены в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил проектирования, а также градостроительных регламентов, установленных на территории города Нижневартовска.

1.4. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 2

Зона улично-дорожной сети (ТЗ 505)

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Размещение автомобильных дорог Земельные участки (территории) общего пользования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.
Предоставление коммунальных услуг	Этажность - не устанавливается. Минимальный отступ от границ земельного участка - не устанавливается. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка, за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Объекты дорожного сервиса	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202)

Виды использования	Параметры разрешенного использования
<p>Государственное управление. Деловое управление. Банковская и страховая деятельность. Магазины. Общественное питание. Гостиничное обслуживание</p>	<p>Этажность - 1-8 этажей. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м</p>
<p>Бытовое обслуживание. Амбулаторное ветеринарное обслуживание</p>	<p>Этажность - 1-3 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м</p>
<p>Рынки</p>	<p>Этажность - 1-2 этажа Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м</p>
<p>Дома социального обслуживания. Оказание социальной помощи населению. Оказание услуг связи</p>	<p>Этажность - 1-4 этажа. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p>
<p>Общежития</p>	<p>Этажность - 3-8 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. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p>
<p>Обеспечение научной деятельности. Научно-производственная деятельность</p>	<p>Этажность - 1-4 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м</p>
<p>Здравоохранение</p>	<p>Этажность - 1-5 этажей. Минимальный отступ от поликлиники до красной линии - 15 м.</p>

	<p>Минимальный отступ от больничного корпуса до красной линии - 30 м. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p>
<p>Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий. Обеспечение занятий спортом в помещениях. Площадки для занятий спортом</p>	<p>Этажность - 1-4 этажа. Минимальный отступ от зданий спортивных залов до красной линии - 6 м. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p>
<p>Выставочно-ярмарочная деятельность</p>	<p>Этажность - 1-5 этажей. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p>
<p>Служебные гаражи</p>	<p>Этажность - 1-5 этажей. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p>
<p>Обеспечение дорожного отдыха. Автомобильные мойки</p>	<p>Этажность - 1-2 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p>
<p>Склад. Складские площадки</p>	<p>Этажность - 1-3 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60. Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p>
<p>Обеспечение внутреннего правопорядка</p>	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению</p>
<p>Предоставление коммунальных услуг</p>	<p>Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p>

	участков не подлежат установлению
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению

1.5. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Доступ транспорта к земельным участкам осуществляется по существующим автомобильным дорогам, а также по существующим проездам. Проезды предназначены для перевозки лично-хозяйственных и вспомогательных грузов, для проезда пожарных и аварийных машин.

2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2.1. Результаты инженерных изысканий

Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО КЦ «Геометрика» в 2026 году согласно техническому заданию на выполнение работ по подготовке проектной документации и договором на выполнение работ.

Цель выполнения данного вида работ получение топографической съемки границ земельных участков для разработки решений по проектированию границ земельных участков и планировке данной территории.

Топографическая съемка была выполнена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, нормативных технических документов федеральных органов исполнительной власти и градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.2. Обоснование соответствия планируемых параметров, применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки

При разработке проекта планировки улично-дорожной сети города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0301022:29, 86:11:0000000:81068, за основу проектных решений были взяты параметры разрешенного назначения земельных участков и объектов капитального строительства, утвержденные приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

2.3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Не разрабатывались

2.4. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Согласно Федерального закона от 21.12.1994 N 68-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера". Предупреждением чрезвычайных ситуаций является комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей природной среде и материальных потерь в случае их возникновения.

Во избежание чрезвычайных ситуаций техногенного характера необходимо соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные правила и нормы.

2.5. Мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности

Не разрабатывались

2.6. Мероприятия по обеспечению гражданской обороны

В соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 19.09.1998 г. № 1115 «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне» и согласно исходным данным по ПМ ГОЧС, представленным Департаментом гражданской защиты населения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, проектируемые объекты являются не категоризованными по ГО. Ближайший город, отнесенный к категориям по ГО – г. Нижневартовск.

На территории в случае возникновения чрезвычайной ситуации должны быть установлены звуковые сигналы (колокол, релс и т.п.), мобильная связь.

2.7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Собственники обязаны использовать земельный участок строго в соответствии с разрешенным видом использования, не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения почвенного плодородия, проводить мероприятия по сохранению и защите земель от негативных воздействий.

Для защиты территории от электрических, электромагнитных излучений следует регулярно проводить контроль уровня напряженности электромагнитного поля, устанавливать подстанции и проводить линии ВЛ вне границ индивидуальных земельных участков.

Бытовые отходы, как правило должны утилизироваться на участке. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) должны предусматриваться контейнеры на отдельной площадке, удаленной от жилых строений на расстояние 20 метров с вывозом мусора на полигон бытовых отходов.

При невозможности организованного вывоза мусора его захоронение должно производиться на месте с соблюдением природоохранных и санитарных норм.

Запрещается хранение минеральных удобрений под открытым небом и складирование вблизи открытых водоемов и общих водозаборных скважин.

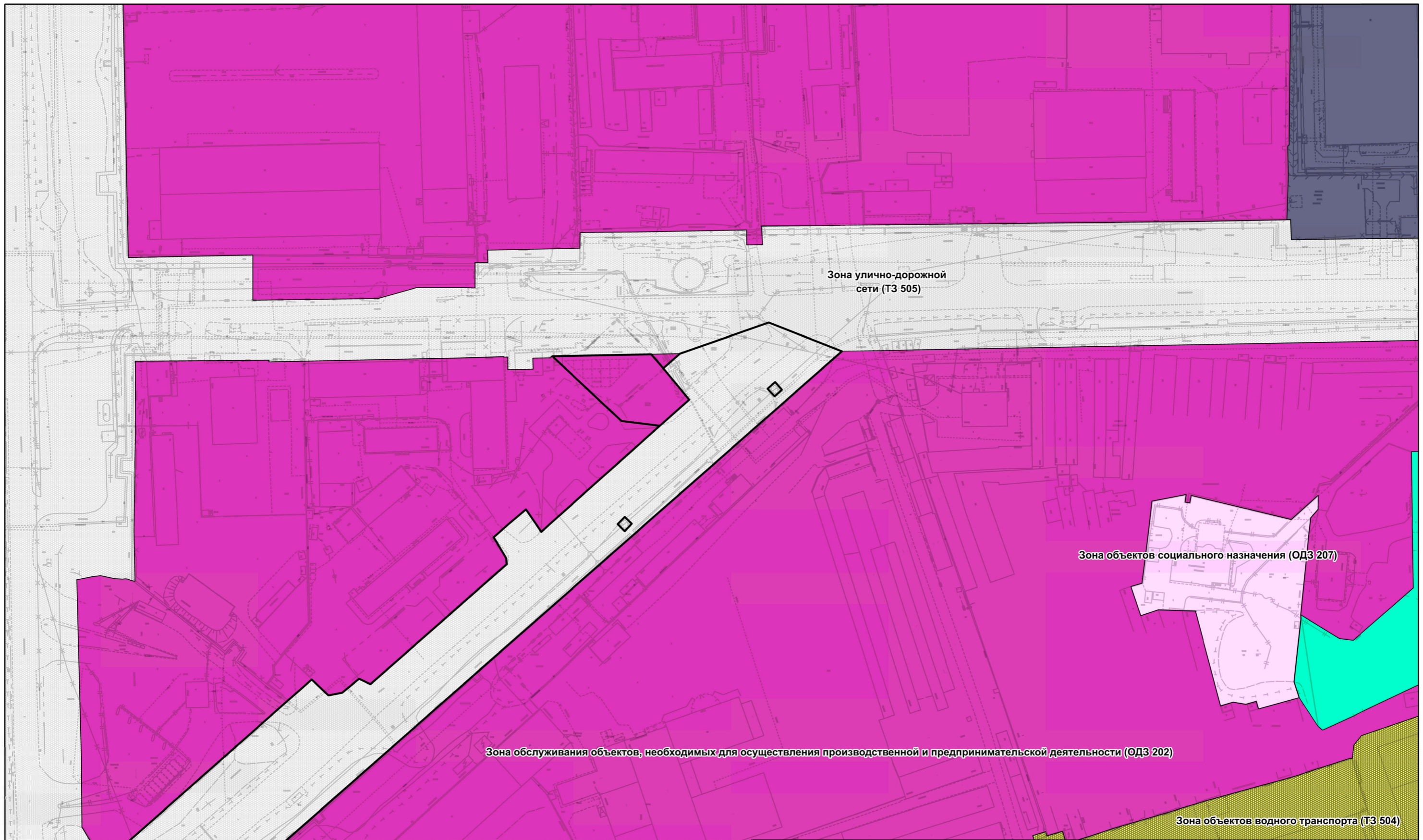
В целях избежания загазованности воздуха выхлопными газами не следует без надобности оставлять включенным двигатель автотранспорта.

Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий в границах проектируемой территории не установлены.

2.8 Информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов

На проектируемой территории, объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют.

Осуществление мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории) и объектов капитального строительства, планируемых к строительству, не предусмотрено.



Территориальные зоны

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104)
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ 103)
- Смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209)
- Коммунально-складская зона (ПР 302)
- Зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)
- Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202)

Условные обозначения

- Граница проектируемой территории
- Зона размещения производственных объектов (ПР 301)

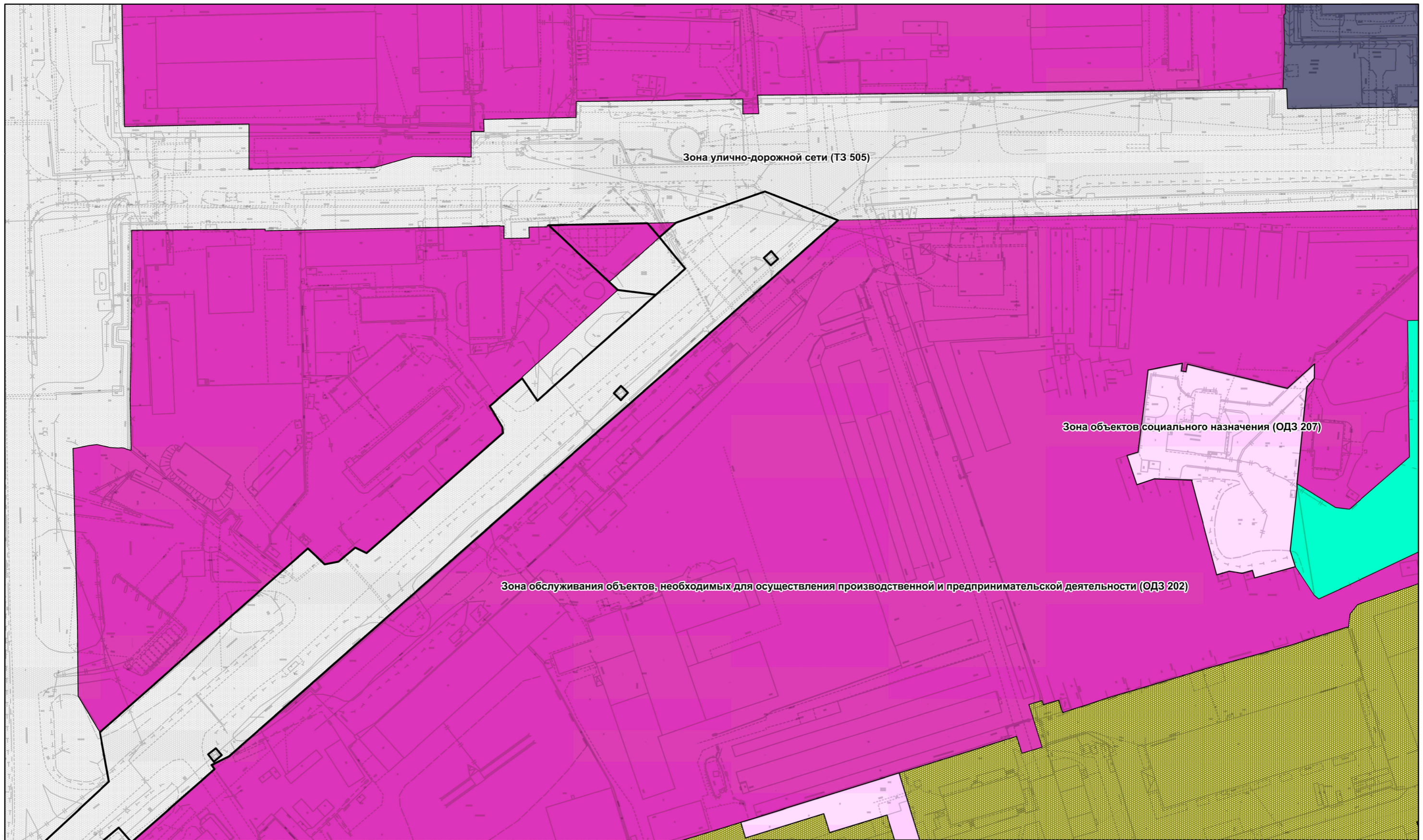
				Проект планировки улично-дорожной сети города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0301022:29, 86:11:0000000:81068		
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории М 1:2000		Стадия
Разработал						Лист
Проверил						Листов
						П
						1
						2
				Чертеж проектируемых правил землепользования и застройки на территории г. Нижневартовска		

Проект планировки улично-дорожной сети города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0301022:29, 86:11:0000000:81068

Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

07.2026-ДПТ

20.05.2026 г.



Территориальные зоны

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104)
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ 103)
- Смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209)
- Коммунально-складская зона (ПР 302)
- Зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)
- Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202)

Условные обозначения

- Граница проектируемой территории
- Зона размещения производственных объектов (ПР 301)

				Проект планировки улично-дорожной сети города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0301022:29, 86:11:0000000:81068				
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории М 1:2000		Стадия	Лист	Листов
Разработал				Чертеж действующих правил землепользования и застройки на территории г. Нижневартовска		П	1	2
Проверил								