

**Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102008:602, 86:11:0102008:603, 86:11:0102008:702.**

**Основная часть проекта планировки территории**

**09.2025-ДПТ      24.03.2025 г.**

**Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, характеристике объекта капитального строительства жилого назначения, и необходимых для функционирования такого объекта и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур**

Основанием для разработки данного проект планировки является распоряжение администрации г. Нижневартовска от 167-р от 19.03.2025 г.

Проект планировки территории выполнен в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами в действующих редакциях:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 №218-ФЗ.
- СП 42.133330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная версия СНиП 2.07.01-89\*;
- СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения;
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1203-03. «Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»;
- Приказ Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
- Закон ХМАО – Югры от 18.04.2007 №39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Постановление Правительства ХМАО – Югры от 29.12.2014 №534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города от 22.07.2022 №493;
- Постановление администрации города от 19.12.2022 №895 «О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска»;
- Генеральный план города Нижневартовска в редакции решения Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563 (с изменениями);
- Устав города Нижневартовска, принятый решением Думы города Нижневартовска от 20.06.2005 №502;
- Постановление администрации города Нижневартовска от 22.06.2021 №500 «Об утверждении порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории для размещения объектов в городе Нижневартовске, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или её отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению».

## Характеристика проектируемой территории

Проектируемая территория расположена: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск.

Площадь проектируемой территории составляет 16949 кв.м.

В соответствии с распоряжением администрации г. Нижневартовска территория является зоной застройки многоквартирными жилыми домами – ЖЗ 101.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, одним из основных видов разрешенного использования территории является 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.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Для первичного определения потребности в территориях для размещения объектов жилищного строительства, в том числе территорий муниципального жилищного фонда, инвестиционных площадок в сфере развития жилищного строительства в границах городского округа, установлены расчетные показатели минимально допустимой площади территории для зон жилой застройки. Расчетные показатели приняты равными предельным значениям таких объектов в таблице 29 пункта 1.4.10 РНГП ХМАО - Югры:

- минимальный размер территории (га) на тысячу человек - для многоэтажной застройки (9 и более этажей) составляет 2,5 га. Площадь незастроенной территории подлежащей комплексному развитию составляет 16949 кв. м. Соответственно на этой территории предполагается строительство 16 этажного жилого дома уровня комфорта – эконом класс, с нормой площади квартир в расчете на одного человека – 30 кв. м. и формулой заселения жилого дома и квартиры «одна комната-один человек».

На первом этаже здания предусматривается размещение нежилых помещений площадью 859,9 кв. м. На 15 жилых этажах запроектировано 371 квартира, общей площадью 21532,9 кв. м. Состав квартир: 3 комнатных – 229, 2 комнатных – 128, 4 комнатных – 14. Общее проектируемое число жителей составит 588 человек.

На территории, прилегающей к жилому дому размещено 317 стояночных мест.

Необходимыми для функционирования такого объекта и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной инфраструктуры являются следующие инженерно-технические сооружения:

- наружные сети водоснабжения и водоотведения;
- наружные сети теплоснабжения;

- наружные сети электроснабжения и уличного освещения;
- наружные сети связи.

Технические условия для подключения объектов коммунальной инфраструктуры проектируемого здания к существующим инженерным сетям будут выданы эксплуатирующими организациями после оформления в установленном порядке документов на земельный участок.

Объектами транспортной инфраструктуры, обеспечивающими подъезд являются прилегающие улицы и проезды:

- улица Мира – магистральная улица районного значения, с расчетной скоростью движения 50-70 км/час, шириной полосы движения – 3 м., числом полос – 4;

Въезд на территорию комплексного развития запроектирован со стороны улиц Мира.

На самой территории запроектированы: противопожарные проезды по контуру здания для обеспечения доступа пожарной техники к квартирам с односторонней ориентацией, полосы маневрирования в зонах парковок, тротуары со съездами на проезжую часть без бордюров, уклоном до 10% для маломобильных групп населения.

Перечень необходимых объектов социальной инфраструктуры приведен в таблице:

Таблица:

Таблица 1 №	Наименование учреждений обслуживания	Норма на 1 тыс. жителей	Кол-во по расчету	Заложено по проекту	Примечание
1	Общеобразовательные школы	96 учащихся на 100 детей в возрасте от 7 до 18 лет	61	-	Размещение учащихся принято в МБОУ средняя общеобразовательная школа №2
2	Детские дошкольные учреждения	83 мест на 100 детей в возрасте от 1	29	-	Размещение предусмотрено в МАДОУ Ёлочка, МАДОУ Детский сад №31 Медвежонок
3	Магазины продовольственных товаров	205 м <sup>2</sup>	92	92	Существующие супермаркеты на территории 5 и 7 микрорайонов
4	Магазины непродовольственных товаров	468 м <sup>2</sup>	210	210	Существующие супермаркеты на территории 5 и 7 микрорайонов
5	Магазины кулинарии	4 м <sup>2</sup>	1	1	Существующие супермаркеты на территории 5 и 7 микрорайонов
6	Предприятия общественного питания	40 мест	18	-	Существующие предприятия общепита на территории 5 и 7 микрорайонов
7	Предприятия бытового обслуживания	9 раб. места	4,0	-	Существующие предприятия бытового обслуживания на территории 5 и 7 микрорайонов
8	Приемный пункт химчистки	4,0 кг/вещ.	2	-	-

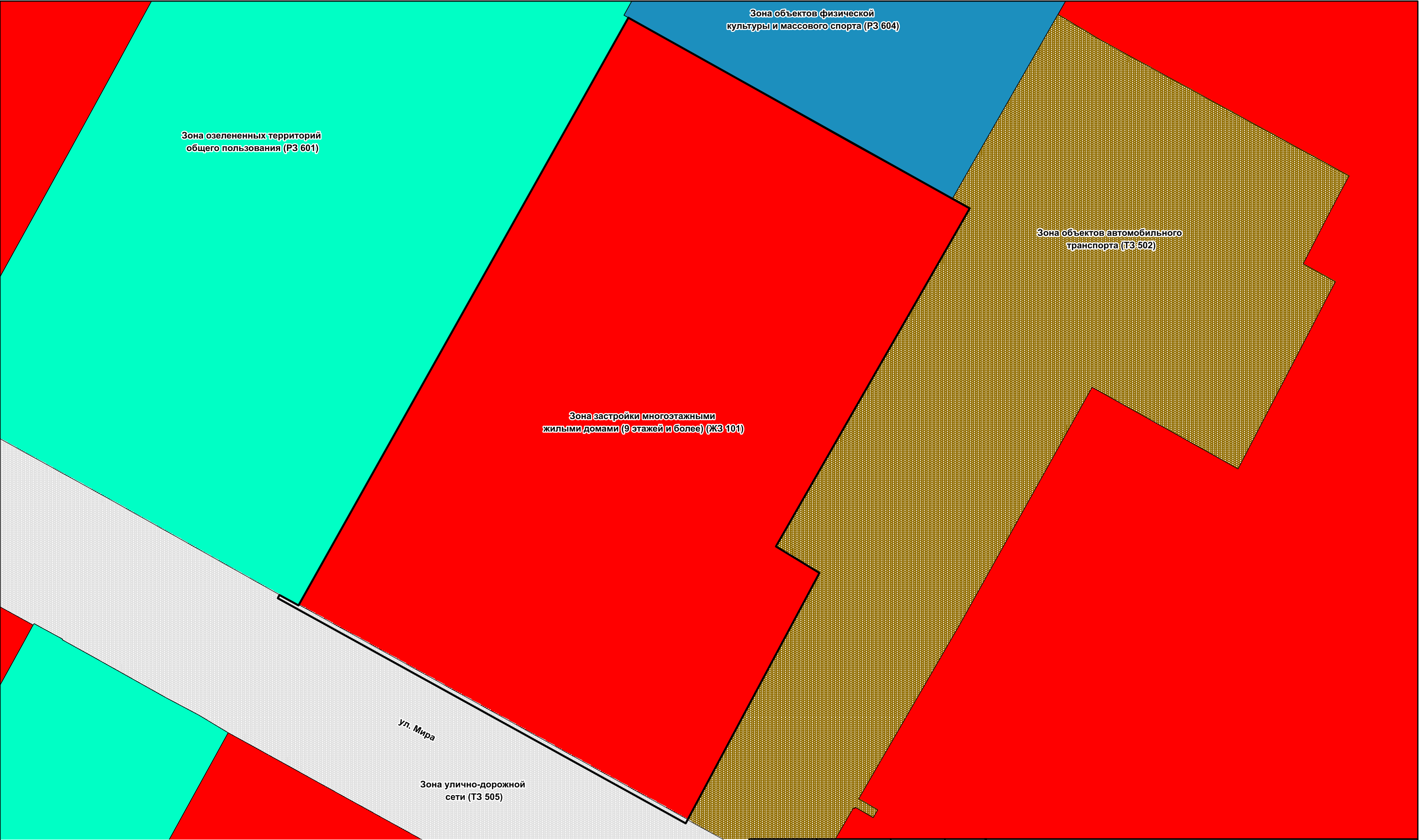


9	Приемный пункт прачечной	10 кг/сух. белья	4	-	-
10	Отделение связи	1 объект	1	-	-
11	Отделения банков	40 м2	16	-	-
12	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	70 м2	28	-	Физкультурно-спортивный комплекс Юбилейный
13	Медико-профилактический пункт (служба семейного врача)	По заданию на проектирование	1 объект	1 объект	Нижневартовская городская поликлиника №1
14	Подстанция скорой помощи	1 авт. на 10 тыс. жителей	-	-	Станция скорой помощи
15	Учреждения культуры и искусства: А. Танцевальные залы	3 м2	-	-	Учреждения культуры и искусства сформированы в общественных комплексах
	Б. Клубы	1 учр.	-	-	-
	В. Кинотеатры	1 на 300 тыс. чел.	-	-	-
	Г. Библиотеки	1 объект	-	-	-
	Д. Залы аттракционов	3	-	-	-
16	Учреждения жилищно-коммунального	1 объект	1 объект	1 объект	АО «Горэллектросеть», МУП г. Нижневартовска «Горводоканал»
17	Жилищно-эксплуатационные организации	1 объект на 20 тыс. жителей	1 объект	1 объект	-
18	Гостиницы	6 мест	-	-	-
19	Пождепо	Радиус обслуживания - 3000 м	-	-	Существующая пожарная часть №90

Пешеходная доступность объектов социальной инфраструктуры определяется как время, затраченное на преодоление расстояния от жилья до объекта пешком по кратчайшему из возможных путей, с учетом препятствий, ограничивающих движение при максимальной скорости движения пешехода 3,5 км/час (58 м/мин). Пешеходная доступность различных объектов социальной инфраструктуры составляет 5 - 30 минут.

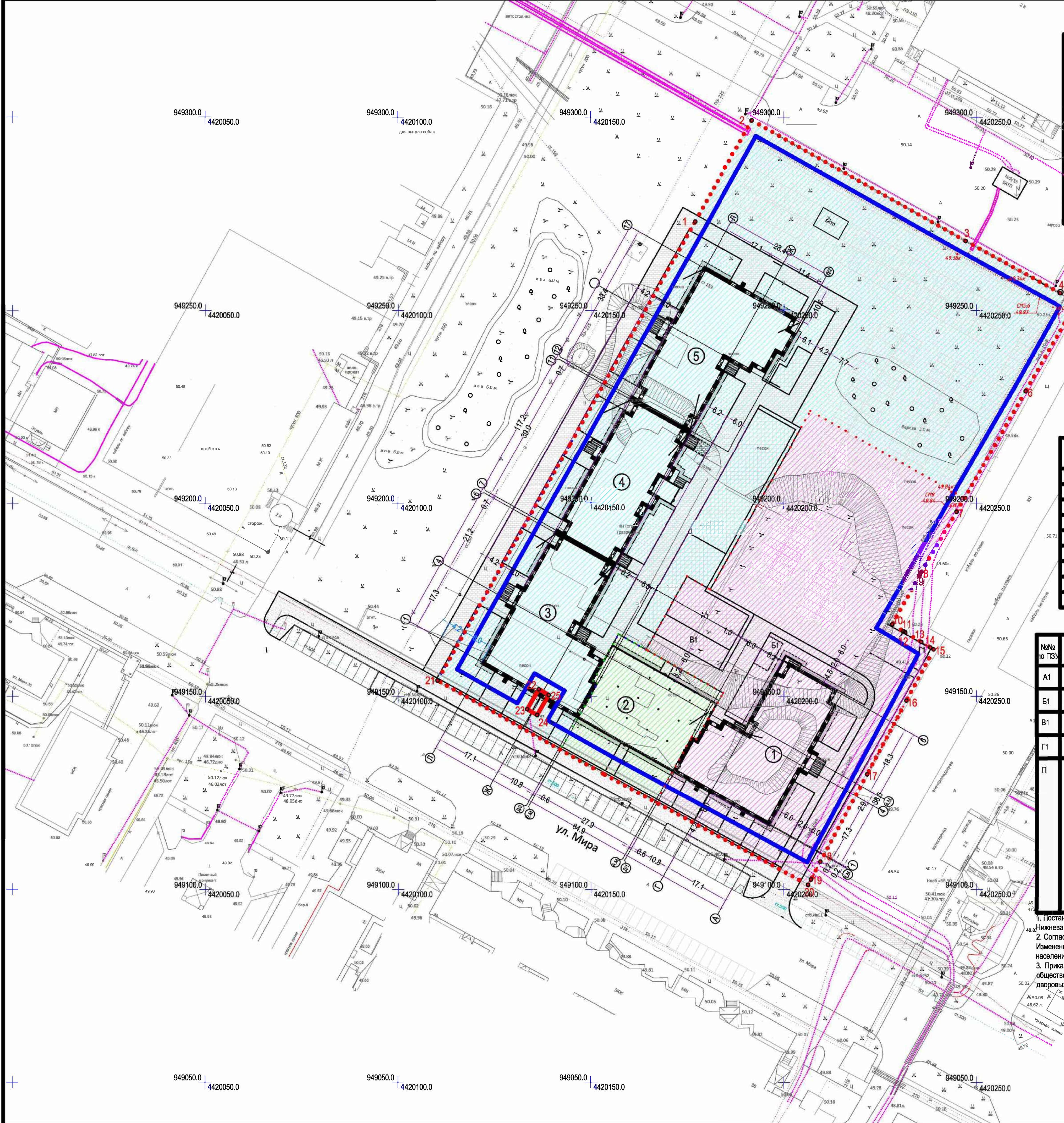
### **Положение об очередности планируемого развития территории**

Очередность планируемого развития территории определяется договором о Комплексном развитии незастроенной территории части квартала.



Территориальные зоны		Условные обозначения		Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102008:602, 86:11:0102008:603, 86:11:0102008:702.							
<div></div>	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104)	<div></div>	Граница проектируемой территории								
<div></div>	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ 103)	<div></div>	Зона размещения производственных объектов (ПР 301)								
<div></div>	Смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209)										
<div></div>	Коммунально-складская зона (ПР 302)										
<div></div>	Зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)			Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории М 1:2000	Стадия	Лист	Листов
<div></div>	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202)			Разработал					П	1	2
				Проверил							
								Чертеж проектируемых правил землепользования и застройки на территории г. Нижневартовска			





Экспликация зданий и сооружений

номер на плане	Наименование	этажность	Количество				Площадь, кв.м				Строит. объем, куб.м	
			зданий	квартир			застройки		общая		здания	всего
					здания	всего	здания	всего	квартир	всего		
1	Секция 1 многоквартирного жилого дома (1 этап строительства)	15	1	142	142	951,22	951,22	7747,42	10255,94	49131,48	49131,48	
2	Секция 2 многоквартирного жилого дома (секция здания общественного назначения) (3 этап строительства)	1	1	-	-	620,30	620,30	-	600,44	3244,17	3244,17	
3	Секция 3 многоквартирного жилого дома (2 этап строительства)	15	1	142	142	951,22	951,22	7746,75	10255,94	49131,48	49131,48	
4	Секция 4 многоквартирного жилого дома (2 этап строительства)	15	1	101	101	760,84	760,84	6049,10	8021,49	39343,03	39343,03	
5	Секция 5 многоквартирного жилого дома (2 этап строительства)	15	1	128	128	938,77	938,77	7724,88	10021,41	48543,80	48543,80	

Ведомость координат участка

№	X	Y	№	X	Y
1	949273.02	4420176.98	14	949162.67	4420238.01
2	949299.19	4420191.65	15	949162.16	4420238.84
3	949267.95	4420247.15	16	949148.92	4420231.76
4	949254.49	4420271.63	17	949129.86	4420221.58
5	949252.13	4420275.93	18	949107.16	4420209.46
6	949229.07	4420262.71	19	949102.60	4420207.02
7	949197.77	4420244.77	20	949101.21	4420206.26
8	949182.07	4420235.75	21	949154.13	4420110.19
9	949181.25	4420235.29	22	949151.88	4420136.42
10	949168.69	4420228.09	23	949146.69	4420133.43
11	949166.93	4420230.99	24	949145.19	4420136.02
12	949166.65	4420231.43	25	949150.39	4420139.02
13	949164.09	4420235.65			

Показатели по ПЗУ

№	Наименование	Количество							
		м²				%			
		16823				100			
		1 этап строительства		2 этап строительства		3 этап строительства		Всего	
		м²	%	м²	%	м²	%	м²	%
1	Площадь застройки	951,22	5,65	2650,83	17,76	620,30	3,69	4222,35	25,00
2	Площадь покрытий проездов, тротуаров, площадок	4742,18	28,19	5174,83	30,76	32,84	0,19	9949,85	59,14
3	Площадь отмостки	81,47	0,48	200,25	1,19	53,17	0,32	334,89	1,99
4	Площадь озеленения	639,01	3,80	1426,51	8,48	267,83	1,59	2333,35	13,87

Экспликация площадок

№ по ПЗУ	Наименование	Ед. измер.	По нормам	По проекту			
				1 этап	2 этап	3 этап	Итого
A1	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м2	346,0	119,70	225,92	-	345,62
B1	Площадка для отдыха взрослого населения	м2	69,20	34,02	75,21	-	109,23
B1	Площадка для занятий физкультурой	м2	-	200,61	389,23	-	589,84
Г1	Контейнерные площадки	м2	-	31,25	-	-	31,25
П	Площадка для стоянки индивидуальных автотранспортных средств жителей: - 1м/место на 100 кв.м общей площади жилых помещений многоквартирного дома. 1 этап строительства - 7322,25 м² / 100м² = 73 м/места 2 этап строительства - 20384,71 м² / 100м² = 204 м/места  Общественные помещения (объекты культурно-досугового (клубного типа) По заданию на проектирование количество одновременных посетителей для 1 этапа строительства 10 мест, 2 этап строительства 30 мест: - на 100 мест 10 м/мест. 1 этап строительства - 10 мест / 100 * 10 = 1 м/место 2 этап строительства - 30 мест / 100м = 3 м/места  Общественные помещения (Торговые и торгово-развлекательные объекты более 200 кв. м общей площади): - на 100 м² площади помещений здания/ 3 места. 3 этап строительства - 606,70 м²/100 * 3 = 18м/мест	м/мест	299	98	221	-	317

1. Постановление Администрации города Нижневартоска от 19.12.2022 N 895 (ред. от 16.08.2024) "О Местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартоска".  
2. Согласно п. 7.5 СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89" (с Изменениями N 1, 2) допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД, IА, IВ и IVГ, при застройке зданиями девять этажей и выше.  
3. Приказ Минстроя России N 897/пр, Минспорта России N 1128 от 27.12.2019 (ред. от 12.01.2024) Об утверждении методических рекомендаций по благоустройству общественных и дворовых территорий средствами спортивной и детской игровой инфраструктуры»Методические рекомендации по благоустройству общественных дворовых территорий средствами спортивной и детской игровой инфраструктуры.

Условные обозначения

- Граница 1 этапа строительства
- Граница 2 этапа строительства
- Граница 3 этапа строительства
- Граница участка
- Граница застройки

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартоска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102008:602, 86:11:0102008:603, 86:11:0102008:702.					
Изм.	Кол.	Лист	Черк.	Подпись	Дата
Проверил					
Тип					
Чертеж планировки территории				Статья	Лист
				П	2
				Листов	



**Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102008:602, 86:11:0102008:603, 86:11:0102008:702.**

**Материалы по обоснованию проекта планировки территории.**

**09.2025-ДПТ    24.03.2025 г.**

## **Обоснование определения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства**

Границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства определялись в соответствии с параметрами, указанными в следующих нормативных документах в действующей редакции:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
  - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
  - Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ;
  - Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 №218-ФЗ;
  - СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная версия СНиП 2.07.01-89\*;
  - СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения;
  - СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно-планировочным и конструктивным решениям;
  - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Проектирование, строительство, реконструкция и эксплуатация предприятий, планировка и застройка населенных мест. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»;
  - Приказ Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ от 17.08.1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
  - Закон ХМАО – Югры от 18.04.2007 №39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
  - Постановление Правительства ХМАО – Югры от 29.12.2014 №534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
  - Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города от 22.07.2022 №493;
  - Постановление администрации города от 19.12.2022 №895 «О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска».
- Генеральный план города Нижневартовска в редакции решения Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563 ;
- Устав города Нижневартовска, принятый решением Думы города Нижневартовска от 20.06.2005 №502;
- Постановление администрации города Нижневартовска от 22.06.2021 №500 «Об утверждении порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории для размещения объектов в городе Нижневартовске, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или её отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению».

## **Размещение зон планируемого объекта капитального строительства**

Размещение зон планируемого объекта капитального строительства зависит в первую очередь от расположения на выделенной территории самого объекта капитального строительства.

На данной территории предполагается строительство 16 этажного жилого дома длиной более 18 метров и наличием квартир односторонней ориентации. Согласно СП 4.13130.2013, противопожарный проезд шириной 6 метров должен быть организован с двух сторон здания на расстоянии от 8 до 10 метров от стены здания.

В первую очередь определяются размеры и места (зоны) расположения нормируемых элементов дворовой территории в соответствии с количеством жителей проектируемого здания. Уровень комфорта здания – эконом класс, с нормой площади квартир в расчете на одного человека – 30 кв. м. На первом этаже здания предусматривается размещение нежилых помещений площадью 859,9 кв. м. На 15 жилых этажах запроектировано 371 квартира, общей площадью 21532,9 кв. м.

Состав квартир: 3 комнатных – 229, 2 комнатных – 128, 4 комнатных – 14. Общее проектируемое число жителей составит 588 человек. Расчет нормируемых элементов дворовой территории приведен в таблице на листе 4 графической части (03/24 -ППТ.О.ГЧ).

Расстояние от окон до нормируемых элементов дворовой территории должно составлять: до площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 12 м; до площадки отдыха взрослого населения – 10 м; до физкультурной площадки – от 10 до 40 м; до площадки для хозяйственных целей – 20 м; до площадки для выгула собак – 40 м. На листе 4 графической части (03/24-ППТ.О.ГЧ) показаны нормативные и фактические расстояния между указанными объектами.

Согласно МНГП г. Нижневартовска расчетное количество стояночных мест для объектов жилищного строительства в границах земельного участка следует определять в зависимости от наличия или планируемых паркингов в границах планировочного элемента (квартала или микрорайона), закрытые и открытые паркинги в границах земельных участков объектов жилого назначения с учетом обеспеченности для многоэтажной застройки - 50% от потребности.

В таблице 1 МНГП приведены нормируемые показатели обеспеченности местами постоянного хранения индивидуального автотранспорта для объектов капитального строительства жилого назначения. Для многоквартирного дома жилья массового класса планируется одно стояночное место на 50 кв.м общей площади жилых помещений.

## **Расчет количества стояночных мест для проектируемого здания**

Общая жилая площадь квартир (2-16 этажи) составляет 13412,8 кв. м. Расчетное количество стояночных (с/м) мест - 317, из которых 10% - 32 с/м предназначается для маломобильных групп населения (МГН).

Площадь встроенных помещений общественного назначения (1 этаж) – 859,9 кв. м. Согласно таблице 20 МНГП г. Нижневартовска для административных и офисных объектов без конкретного функционального назначения

на 100 кв. м. площади необходимо 2 с/м. Для данной площади – 18 с/м, из которых 10% -2 с/м для МГН.

Общее расчетное количество стояночных мест согласно проекту – 317, из них 31 с/м МГН.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1203 при размещении наземных гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок должны быть соблюдены нормативные требования обеспеченности придомовой территории необходимыми элементами благоустройства по площади и наименованиям.

Расположение (зоны) стояночных мест выполнено в соответствии с таблицей 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1203-03. Разрывы от автостоянок до проектируемого здания (нормативные и фактические) показаны на листе 4 графической части (03/24-ППТ.О.ГЧ).

Согласно п.5.2.2 СП 59.13330.2020, места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать от входа в жилое здание – не далее 100 м., фактические размеры показаны на листе 4 графической части (03/24-ППТ.О.ГЧ).

**Обоснование соответствия планируемых параметров объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также установленным правилами землепользования и застройки, расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и расчетным показателем максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения**

В соответствии с распоряжением администрации г. Нижневартовска территории является зоной застройки многоквартирными жилыми домами – ЖЗ 101.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, одним из основных видов разрешенного использования территории является 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.

Планируемый объект капитального строительства 16-этажный жилой дом общей площадью 29251,8 кв. м. На первом этаже проектируемого здания предусматривается размещение встроенных помещений общественного назначения площадью 859,9 кв. м., что

составляет 2.94 % (<15%) от общей площади дома. Проектируемое здание размещено на расстоянии 8 метров от красной линии ул. Мира и на расстоянии (фундамента здания). Соответственно, фактические параметры использования территории, соответствуют параметрам разрешенного использования.

Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры:

- наружными сетями водоснабжения и водоотведения;
- наружными сетями теплоснабжения;
- наружными сетями электроснабжения и уличного освещения;
- наружными сетями связи определяется техническими условиями, выданными эксплуатирующими организациями.

Обеспеченность территории объектами транспортной инфраструктуры определяется наличием существующих объектов транспортной инфраструктуры.

- улица Мира – магистральная улица районного значения, с расчетной скоростью движения 50-70 км/час, шириной полосы движения – 3 м., числом полос – 4;

Въезд на территорию комплексного развития запроектирован со стороны улицы Мира.

Непосредственно на территории запроектированы: противопожарные проезды вокруг всего здания для обеспечения доступа пожарной техники, полосы маневрирования в зонах парковок, тротуары со съездами на проезжую часть без бордюров, уклоном до 10% для маломобильных групп населения.

Согласно таблице 23 РНГП ХМАО-Югра предельные значения уровня обеспеченности для объектов местного значения городского округа в области образования составляют:

- для дошкольных организаций - 83 места на 100 детей в возрасте от 1 года до 7 лет, при отсутствии данных по демографии – 70 мест на 1000 человек;

- для общеобразовательных организаций следует принимать с учетом 100-процентного охвата детей в возрасте от 7 до 15 лет начальным общим и основным общим образованием и до 60 % детей в возрасте от 16 - 18 лет – средним общим образованием при обучении в 1 смену или 96 мест на 100 детей. При отсутствии данных по демографии следует принимать 150 мест на 1000 человек. При отсутствии данных по демографии, исходя из количества жителей в проектируемом жилом доме (406 человек), потребуется 29 мест в дошкольных организациях и 61 место в общеобразовательных организациях

Согласно Таблице 23 РНГП ХМАО-Югра максимально допустимый уровень территориальной доступности для населения ОМЗ составляет для:

- дошкольных образовательных организаций - пешеходная доступность - 10 мин. для многоквартирной жилой застройки;

- общеобразовательных организаций;

- пешеходная доступность - 15 мин. для многоквартирной жилой застройки;

- лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях;

- пешеходная доступность - 60 мин.;

- лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях - транспортная доступность – 60 мин.



Расположение необходимых объектов социальной инфраструктуры отображено в таблице:

Таблица 1 №	Наименование учреждений обслуживания	Норма на 1 тыс. жителей	Кол-во по расчету	Заложено по проекту	Примечание
1	Общеобразовательные школы	96 учащихся на 100 детей в возрасте от 7 до 18 лет	61	-	Размещение учащихся принято в МБОУ средняя общеобразовательная школа №2
2	Детские дошкольные учреждения	83 мест на 100 детей в возрасте от 1	29	-	Размещение предусмотрено в МАДОУ Ёлочка, МАДОУ Детский сад №31 Медвежонок
3	Магазины продовольственных товаров	205 м²	92	92	Существующие супермаркеты на территории 5 и 7 микрорайонов
4	Магазины непродовольственных товаров	468 м²	210	210	Существующие супермаркеты на территории 5 и 7 микрорайонов
5	Магазины кулинарии	4 м²	1	1	Существующие супермаркеты на территории 5 и 7 микрорайонов
6	Предприятия общественного питания	40 мест	18	-	Существующие предприятия общепита на территории 5 и 7 микрорайонов
7	Предприятия бытового обслуживания	9 раб. места	4,0	-	Существующие предприятия бытового обслуживания на территории 5 и 7 микрорайонов
8	Приемный пункт химчистки	4,0 кг/вещ.	2	-	-
9	Приемный пункт прачечной	10 кг/сух. белья	4	-	-
10	Отделение связи	1 объект	1	-	-
11	Отделения банков	40 м²	16	-	-
12	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	70 м²	28	-	Физкультурно-спортивный комплекс Юбилейный
13	Медико-профилактический пункт (служба семейного врача)	По заданию на проектирование	1 объект	1 объект	Нижневартовская городская поликлиника №1

14	Подстанция скорой помощи	1 авт. на 10 тыс. жителей	-	-	Станция скорой помощи
15	Учреждения культуры и искусства: А. Танцевальные залы	3 м2	-	-	Учреждения культуры и искусства сформированы в общественных комплексах
	Б. Клубы	1 учр.	-	-	-
	В. Кинотеатры	1 на 300 тыс. чел.	-	-	-
	Г. Библиотеки	1 объект	-	-	-
	Д. Залы аттракционов	3	-	-	-
16	Учреждения жилищно коммунального хозяйства	1 объект	1 объект	1 объект	АО «Горэлектросеть», МУП г. Нижневартовска «Горводоканал»
17	Жилищно эксплуатационные организации	1 объект на 20 тыс. жителей	1 объект	1 объект	-
18	Гостиницы	6 мест	-	-	-
19	Пождепо	Радиус обслуживания - 3000 м	-	-	Существующая пожарная часть №90

Пешеходная доступность объектов социальной инфраструктуры определяется как время, затраченное на преодоление расстояния от жилья до объекта пешком по кратчайшему из возможных путей, с учетом препятствий, ограничивающих движение при максимальной скорости движения пешехода 3,5 км/час (58 м/мин). Пешеходная доступность различных объектов социальной инфраструктуры составляет 5 - 30 минут.

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

По строительно-климатическому районированию в соответствии с таблицей Б.1 СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» территория муниципального образования относится к климатическому району I, подрайону 1Д.

Территория характеризуется континентальным климатом с суровой продолжительной зимой, коротким холодным летом, короткими переходными сезонами, поздними весенними и ранними осенними заморозками. Самым холодным месяцем в году является январь со средней максимальной температурой воздуха минус 22°C, самым теплым месяцем является июль со средней максимальной температурой воздуха плюс 17°C. Климатические условия рассматриваемой территории относительно благоприятны для гражданского строительства.

Территория городского округа расположена в долине реки Оби Пойма занимает значительную площадь в юго-западной и юго-восточной частях г. Нижневартовска, правый берег высокий, левый берег - низкий, затопляемый. Застроенная часть города расположена на более высоком правом берегу. Рельеф проектируемой территории равнинно-слабоволнистый с абсолютными отметками выше отметки зоны подтопления – 43,85.

Особых мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в границах проекта планировки территории не требуется при условии максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, естественных условий стока поверхностных вод.

В случае чрезвычайной ситуации техногенного характера магистральные улицы города (в том числе и ул. Ханты-Мансийская) обеспечат свободный выход транспорта и населения из разрушенных частей города на загородные дороги, а также наиболее короткую и удобную связь жилых и производственных зон с железнодорожными и автобусными вокзалами, с аэропортом.

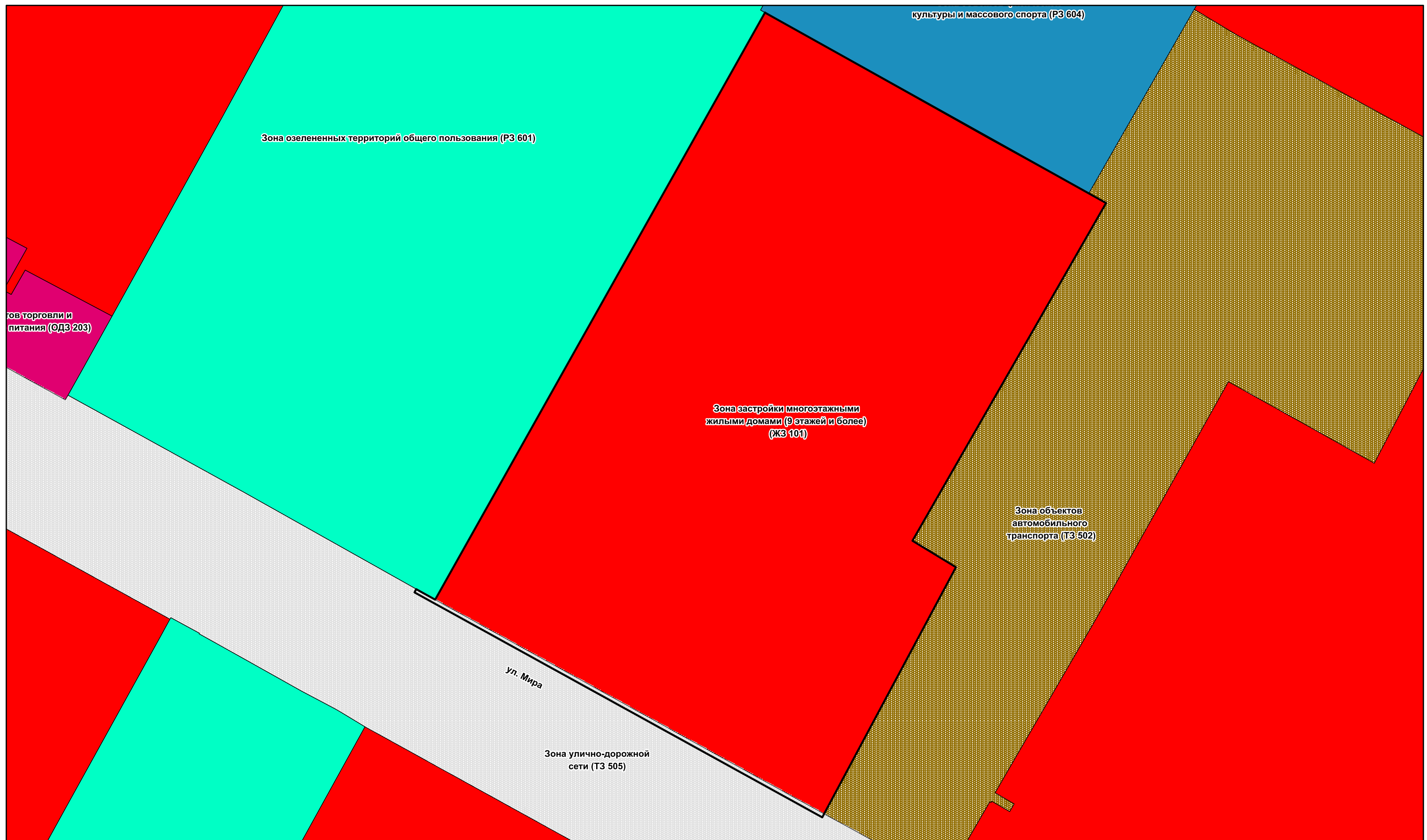
Согласно РНГП ХМАО-Югра максимально допустимый уровень территориальной доступности для объекта пожарной охраны - время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских населенных пунктах не должно превышать 10 минут.

Ближайшая пожарная часть № 90 расположена по адресу: ул. Менделеева, 29, на расстоянии 1500 м., время прибытия – менее 5 мин.







Для обеспечения пожарной безопасности по периметру проектируемого здания предусмотрены пожарные проезды шириной 6 метров.

Обеспечением гражданской обороны занимается МКУ г. Нижневартовска управление по делам ГО и ЧС - Нижневартовск, Индустриальная улица, 12.



Согласно пункту 14 статьи 48 и статье 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, разработка мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в составе проектной документации объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в г. Нижневартовске» не требуется.



### 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 осуществлени

### Условные обозначения

 Граница проектируемой территории  
 Зона размещения производственных объектов (ПР 301)

				Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102008:602, 86:11:0102008:603, 86:11:0102008:702.			
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории М 1:1000	Стадия	Лист	Листов
Разработал					П	1	2
Проверил							





Ведомость покрытий и проездов

Поз	Наименование	Тип	Площадь покрытия, м² (I этап)	Площадь покрытия, м² (II этап)	Площадь покрытия, м² (III этап)	Площадь покрытия, м² (Всего)	Примечание
1.	Асфальтобетонное покрытие Бортовой камень БР 100.30.15	I	3678,49	3055,75	-	6 734,24	
2.	Покрытие тротуарной плиткой Бортовой камень БР 100.20.8	II	377,14	586,25	32,84	996,23	
2.1	Тротуар с усиленным покрытием Бортовой камень БР 100.20.8	II.1	250,57	851,92	-	1 102,49	
3.	Спортивная площадка	III	200,61	389,23	-	589,84	
4.	Детская площадка	III	119,70	225,92	-	345,62	
5.	Площадка для взрослых	II	34,02	75,21	-	117,33	
6.	Хозяйственная площадка	II	84,60	-	-	84,60	
6.1	Площадка для контейнеров ТБО	II	31,25	-	-	31,25	
7.	Покрытие газон		638,01	1426,51	267,83	2333,35	
8.	Отмостка Бортовой камень БР 100.20.8		81,47	200,25	53,17	334,89	
За границами земельного участка							
9.	Асфальтобетонное покрытие Бортовой камень БР 100.30.15		77,50	-	-	77,50	
10.	Тротуар с усиленным покрытием Бортовой камень БР 100.20.8		629,98	-	-	629,98	

Ведомость элементов озеленения

Поз	Наименование породы или вид саженца	Возраст, лет	Кол-во, шт./м² (1 этап строительства)	Кол-во, шт./м² (2 этап строительства)	Кол-во, шт./м² (3 этап строительства)	Кол-во, шт./м² (всего)	Примечание
К4	Липничка кустарниковая (курильский чай кустарниковый)	1-3	24	50	-	74	

Автомобильные стоянки (1 этап строительства)

- П-1 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-2 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-3 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-4 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-5 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-6 - Места для автотранспорта людей с инвалидностью (9 маш-мест)
- П-7 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-8 - Места для автотранспорта жильцов дома (11 маш-мест)
- П-9 - Специализированные места для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске (5 маш-мест)
- П-10 - Места для автотранспорта жильцов дома (12 маш-мест)

Автомобильные стоянки (2 этап строительства)

- П-11 - Места для автотранспорта жильцов дома (6 маш-мест)
- П-12 - Специализированные места для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске (4 маш-места)
- П-13 - Места для автотранспорта жильцов дома (6 маш-мест)
- П-14 - Места для автотранспорта жильцов дома (7 маш-мест)
- П-15 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-16 - Места для автотранспорта жильцов дома (3 маш-места)
- П-17 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-18 - Места для автотранспорта жильцов дома (3 маш-места)
- П-19 - Места для автотранспорта жильцов дома (13 маш-мест)
- П-20 - Места для автотранспорта жильцов дома (12 маш-мест)
- П-21 - Места для автотранспорта людей с инвалидностью (5 маш-мест)
- П-22 - Места для автотранспорта жильцов дома (7 маш-мест)
- П-23 - Места для автотранспорта жильцов дома (9 маш-мест)
- П-24 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-25 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-26 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-27 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-28 - Места для автотранспорта жильцов дома (36 маш-мест)
- П-29 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-30 - Специализированные места для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске (3 маш-места)
- П-31 - Места для автотранспорта жильцов дома (3 маш-мест)
- П-32 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)
- П-33 - Места для автотранспорта жильцов дома (7 маш-мест)
- П-34 - Места для автотранспорта людей с инвалидностью (7 маш-мест)
- П-35 - Места для автотранспорта жильцов дома (10 маш-мест)

Детская площадка (Тип III)

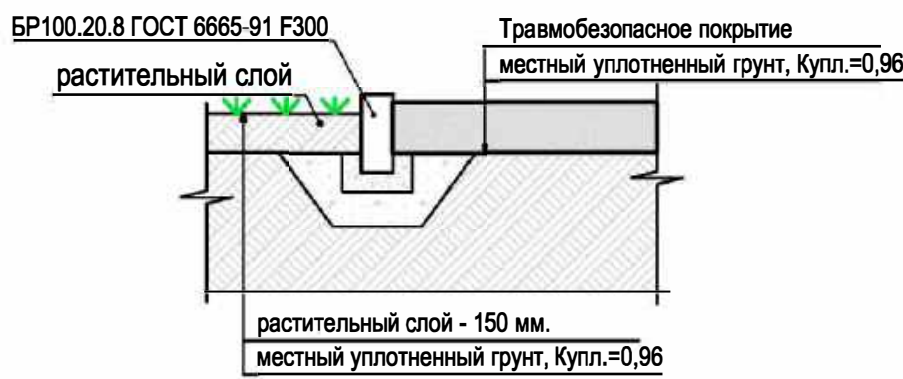
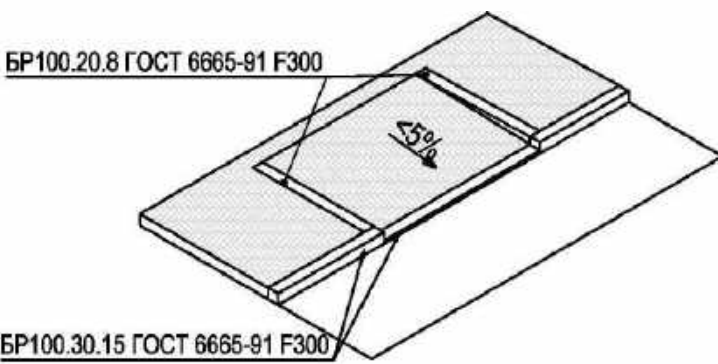
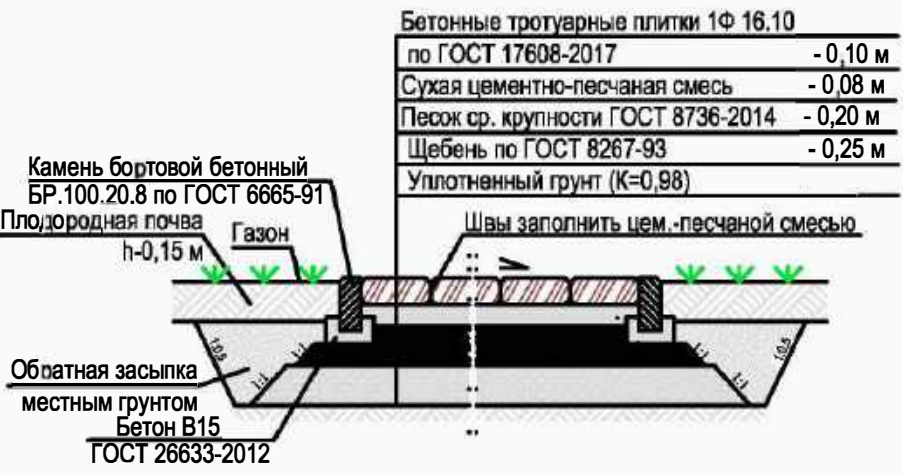


Схема понижения бордюров



Тротуар с усиленным покрытием Тип II.1

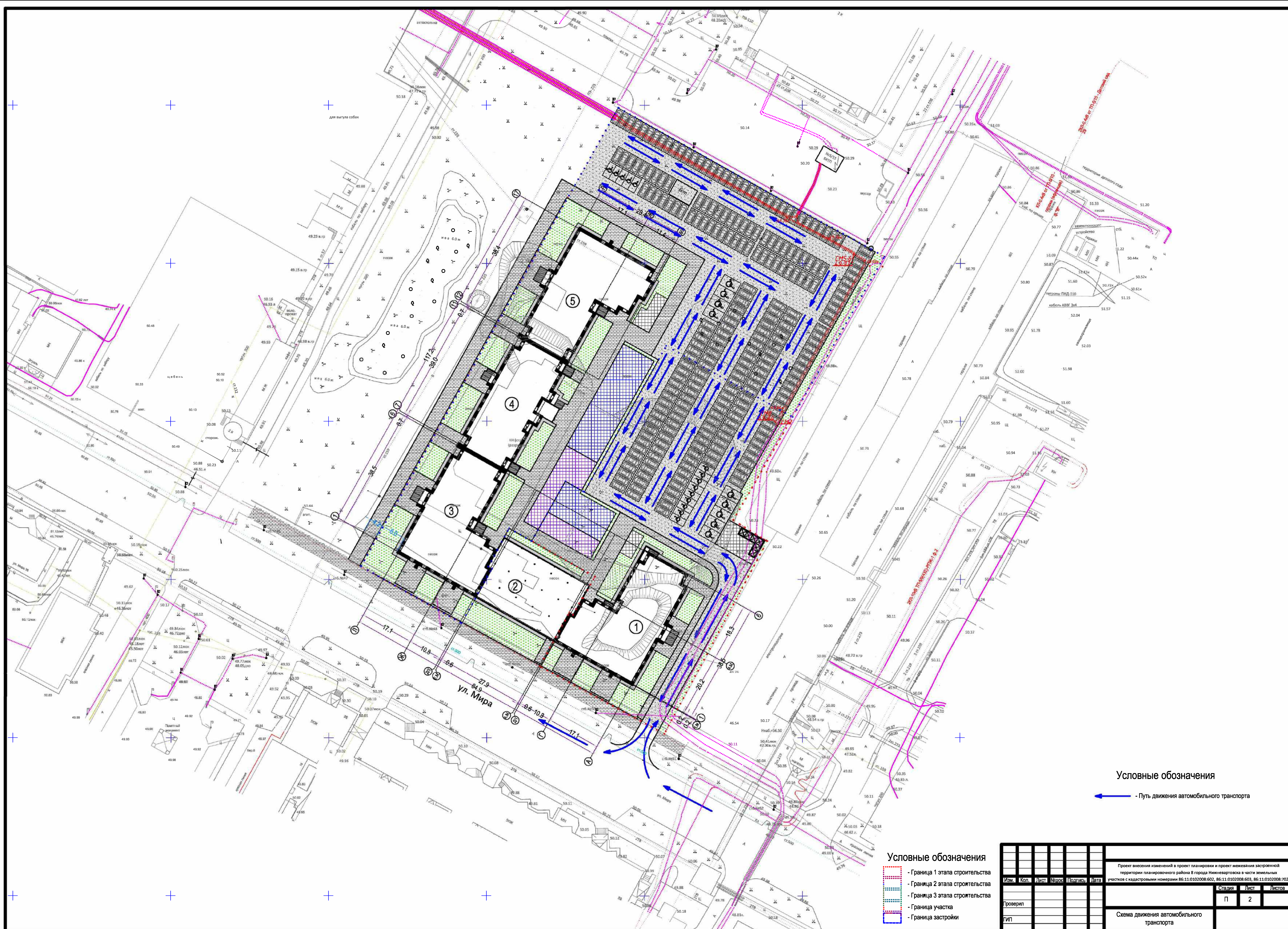


Условные обозначения

- Граница 1 этапа строительства
- Граница 2 этапа строительства
- Граница 3 этапа строительства
- Граница участка
- Граница застройки

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенной территории планировочного района 8 города Ново-Николаевки в части земельных участков с кадастровыми номерами 86-11-0102008-602, 86-11-0102008-603, 86-11-0102008-702.					
Изм.	Коп.	Лист	Внеск.	Подпись	Дата
Проверил					
Тип					
План благоустройства					Страница 2





Условные обозначения

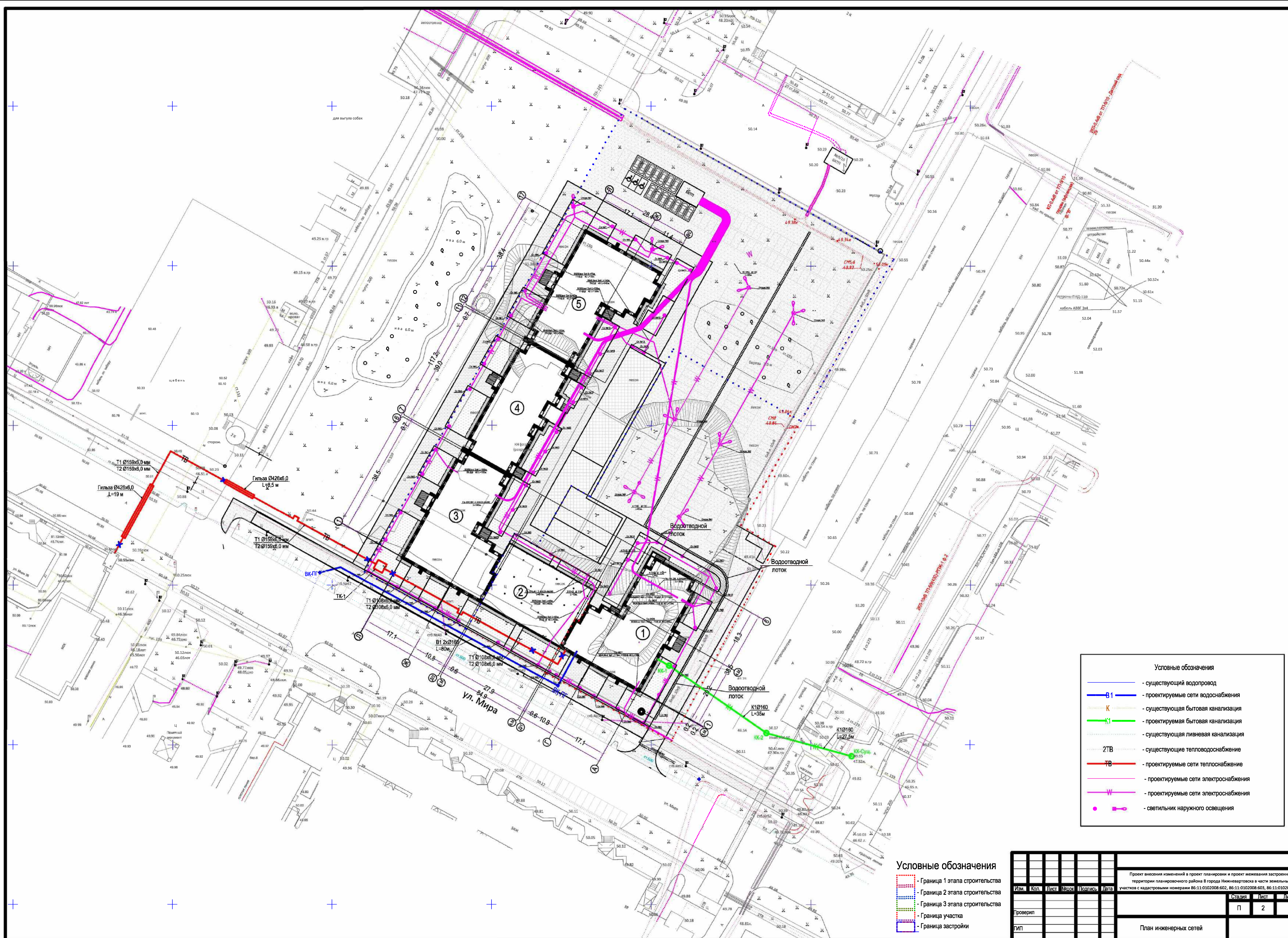
← - Путь движения автомобильного транспорта

Условные обозначения

- Граница 1 этажа строительства
- Граница 2 этажа строительства
- Граница 3 этажа строительства
- Граница участка
- Граница застройки

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102008:602, 86:11:0102008:603, 86:11:0102008:702.					
Изм.	Коп.	Лист	Нарис.	Подпись	Дата
Проверил					
Тип					
Статья					
П					
Лист					
2					
Листов					
Схема движения автомобильного транспорта					





Условные обозначения	
	- существующий водопровод
	- проектируемые сети водоснабжения
	- существующая бытовая канализация
	- проектируемая бытовая канализация
	- существующая ливневая канализация
	- существующие тепловодоснабжение
	- проектируемые сети теплоснабжения
	- проектируемые сети электроснабжения
	- проектируемые сети электроснабжения
	- светильник наружного освещения

Условные обозначения	
	- Граница 1 этапа строительства
	- Граница 2 этапа строительства
	- Граница 3 этапа строительства
	- Граница участка
	- Граница застройки

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86-11-0102008-602, 86-11-0102008-603, 86-11-0102008-702.					
Изм.	Коп.	Лист	Начисл.	Подпись	Дата
Проверил					
Тип					
План инженерных сетей					
Статья	Лист	Листов			
П	2				



**Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102008:602, 86:11:0102008:603, 86:11:0102008:702.**

**Основная часть проекта межевания территории.**

**09.2025-ДПТ      24.03.2025 г.**



## Цель проекта

Целью подготовки проекта межевания территории части является формирование земельного участка под многоквартирную жилую застройку..

При подготовке проекта межевания территории 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)
- Приказах Минэкономразвития от 04.05.2021 № 243 «О признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости» (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)
- Постановление Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 года № 112 об утверждении правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов российской федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения. (с изменениями)
- Постановление администрации города Нижневартовска от 19.12.2022 № 895 «О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска» (с изменениями)

## Характеристика проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0102008.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101).

В границах земельного участка территории объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории и границы лесничеств отсутствуют.

Площадь проектируемой территории – 16949 кв.м.

Категория земель - "земли населенных пунктов".

Основные параметры разрешённого назначения земельных участков и объектов капитального строительства представлены в таблице 1.

Таблица 1

### Основные виды и параметры разрешенного назначения земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	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	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.
Общежития	Этажность - 5 и более этажей. Минимальный отступ от красной линии - 5 м. Минимальный отступ от красной линии в условиях

	<p>реконструкции - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Этажность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-3 этажа - для объектов дошкольного образования;</li> <li>- 1-4 этажа - для иных объектов.</li> </ul> <p>Минимальный отступ от дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации до красной линии - 25 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков до дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 6 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков до иных объектов (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>
Оказание социальной помощи населению Оказание услуг связи	<p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Бытовое обслуживание Банковская и страховая деятельность	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Общая площадь помещений - до 3000 кв.м</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Объекты культурно-досуговой деятельности Государственное управление	<p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>

	<p>участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Общественное питание Магазины	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Площадки для занятий спортом	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Обеспечение внутреннего правопорядка	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>
Предоставление коммунальных услуг	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	<p>Этажность - до 2 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Хранение автотранспорта	<p>Этажность - 1-10 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>

	<p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p>
Земельные участки (территории) общего пользования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.

### **Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков**

Проект межевания территории разработан согласно существующим правилам землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

Вид разрешенного использования для образуемых земельных участков устанавливается в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412.

Экспликация образуемых земельных участков представлена в Таблице 2.

Проект межевания территории предусматривает образование земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102008:602, 86:11:0102008:603, 86:11:0102008:702.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков представлены в Таблице 3.

Таблица 2

<b>Условный номер образуемого земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, кв.м.</b>	<b>Вид разрешенного использования</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Местоположение земельного участка</b>
:ЗУ1	16823	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, улица Мира
:ЗУ2	126	Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, улица Мира

Таблица 3

## Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
<b>:ЗУ1</b>		
1	949154,32	4420110,30
2	949273,02	4420176,98
3	949299,19	4420191,65
4	949267,95	4420247,15
5	949254,49	4420271,63
6	949252,13	4420275,93
7	949229,07	4420262,71
8	949197,77	4420244,77
9	949182,07	4420235,75
10	949181,25	4420235,29
11	949168,69	4420228,09
12	949166,93	4420230,99
13	949166,65	4420231,43
14	949164,09	4420235,65
15	949162,67	4420238,01
16	949162,16	4420238,84
17	949148,92	4420231,76
18	949129,86	4420221,58
19	949107,16	4420209,46
20	949102,6	4420207,02
21	949101,21	4420206,26
22	949101,31	4420206,30
1	949154,32	4420110,30
<b>:ЗУ2</b>		
1	949156,72	4420105,49
2	949154,13	4420110,19
3	949154,32	4420110,29
4	949101,31	4420206,30
5	949101,21	4420206,26
6	949100,34	4420205,8
7	949155,92	4420105,08
1	949156,72	4420105,49





**Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102008:602, 86:11:0102008:603, 86:11:0102008:702.**

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории.**

**09.2025-ДПТ      24.03.2025 г.**

## **Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района**

Район строительства относится к 1Д климатическому району и характеризуется следующими характеристиками:

- расчетная температура наружного воздуха  $-43^{\circ}\text{C}$ ;
- расчетная снеговая нагрузка  $20 \text{ кгс/м}^2$ ;
- нормативная ветровая нагрузка  $30 \text{ кгс/м}^2$ ;
- годовая сумма осадков 510 мм;
- высота снежного покрова 100 см;
- глубина промерзания грунта 290 см;
- среднегодовая температура  $-3,4^{\circ}\text{C}$ ;
- самый холодный месяц – январь  $-22,4^{\circ}\text{C}$ ;
- самый теплый месяц – июль  $+16,9^{\circ}\text{C}$ ;
- средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца 70%;
- барометрическое давление 1004гПа.

Климат в Нижневартовске – умеренный, резко континентальный. Зима длительная и морозная. Лето короткое и прохладное. Осень и весна – короткие. Неблагоприятные природные условия района – низкие зимние температуры воздуха, короткий вегетативный период, летние заморозки – отрицательно влияют на произрастание древесно-кустарниковой растительности.

Почвенный покров преобразован и представлен насыпными грунтами. Растительный покров отсутствует, на прилегающей территории встречается редкий кустарник и влаголюбивая растительность – в основном осоки.

## **Принципы образования земельного участка**

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные земельным кодексом, другими федеральными законами.

При образовании учитываются основные планировочные характеристики земельных участков:

1. Местоположение земельного участка относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие непосредственного выхода его границ на магистральные улицы;
2. Площадь земельного участка;
3. Форма земельного участка.

## **Анализ сведений об использовании территории**

Основу проведения анализа составляют:

- изучение открытых источников информации, содержащих сведения об объектах недвижимости (портал Росреестра);

- направление запросов о сведениях, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре;

- сопоставление сведений о земельных участках, содержащихся в государственном кадастре недвижимости со сведениями, содержащимися в дежурной карте земель города;

- анализ качества, полноты и достоверности данных государственного кадастра недвижимости и иных сведений о границах земельных участков.

Анализ сведений о земельных участках, расположенных на данной территории, проведен на основе сопоставления трех баз данных:

- публичной кадастровой карты (портал Росреестра);

- справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (портал Росреестра);

- сведений о границах и площади земельных участков, содержащихся в дежурной карте земель города.

#### **4. Зоны с особыми условиями использования территории**

Проектируемая территория находится в пределах границ зоны с особыми условиями использования территории:

- 86:00-6.208 (Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Нижневартовск).

При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Нижневартовск, принятым Приказом Росавиации № 517-П от 04.07.2019. Срок установления ограничений - бессрочный.

Проектируемая территория расположена в границах третьей, четвертой, пятой, шестой подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности;

а) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории;

б) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

в) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

г) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- 86:11-6.1002 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: Наружные сети электроснабжения (КЛ-10кВ от РПЖ-1 до ТП-7 в составе объекта: "Инженерные сети и сооружения к детской больнице на 400 коек")
- 86:11-6.1006 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: Наружные сети электроснабжения КЛ-10 кВ от РПЖ-1 до ТП-4 в составе объекта "Инженерные сети и сооружения к детской больнице на 400 коек"
- 86:11-6.761 Кабельная линия КЛ-10кВ от ТП-5/8 (238) до ТП-5
- 86:11-6.765 Кабельная линия КЛ-10кВ от ТП-5/8 (238) до ТП-5

При установлении охранных зон инженерных коммуникаций устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 (ред. от 21.12.2018) "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон").

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеуказанных ограничений, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов,

проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

(в ред. Постановления Правительства РФ от 26.08.2013 N 736) в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б

) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо вышеуказанных ограничений, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для

собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) (в ред. Постановлений Правительства РФ от 26.08.2013 №736, от 21.12.2018 №1622);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).



<div><div><div>Территориальные зоны</div><div><div><div></div><div>Зона застройки многоквартирными жилыми домами (ЖЗ 101)</div></div><div><div></div><div>Зона объектов торговли и общественного питания (ОДЗ 203)</div></div><div><div></div><div>Зона объектов отдыха и туризма (РЗ 603)</div></div><div><div></div><div>Зона рекреационного назначения (Р)</div></div><div><div></div><div>Зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)</div></div></div><div><div>Условные обозначения</div><div><div><div></div><div>граница проектируемой территории</div></div><div><div></div><div>Зона объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502)</div></div><div><div></div><div>Зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования (ОДЗ 201)</div></div></div></div></div></div>									Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102008:602, 86:11:0102008:603, 86:11:0102008:702.					
Изм.				Лист		Подпись		Дата		Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории 1:1500		Стадия	Лист	Листов
Разработал												П	1	1
Проверил														
										Проект планировки территории				

