

**Местоположение, площадь, границы территории,  
перечень земельных участков, расположенных в границах  
территории жилой застройки квартала 33  
и части квартала В-5 города Нижневартовска**

1. Схема границ территории подлежащей комплексному развитию:



2. Описание местоположения границ территории, подлежащей комплексному развитию.

Территория, подлежащая комплексному развитию, расположена по адресу: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Нижневартовск, ограничена улицей Ленина, поселком Энтузиастов, улицей Салманова, площадь квартала 33

и части квартала В-5: 267 869,51 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов.

Территория, подлежащая комплексному развитию, находится в кадастровых кварталах 86:11:0501003 и 86:11:0501001.

Границы территории, подлежащей комплексному развитию, обозначены характерными точками границ 1, 2, 3, ..., 11, 12:

Обозначение характерных точек границ	Координаты (м)	
	X	Y
1	946731,78	4422708,48
2	946859,74	4422827,73
3	946749,58	4422945,96
4	946865,59	4423053,96
5	946764,4	4423168,62
6	946607,92	4423255,95
7	946509,49	4423256,55
8	946491,28	4423242,78
9	946339,3	4422970,2
10	946342,77	4422967,11
11	946323,04	4422936,45
1	946731,78	4422708,48

Обозначение характерных точек границ	Координаты (м)	
	X	Y
1	946529,17	4422522,78
2	946694,37	4422660,72
3	946327,36	4422865,29
4	946329,27	4422867,78
5	946304,17	4422885,12
6	946293,07	4422870,51
7	946167,45	4422660,87
8	946183,15	4422650,55
9	946198,72	4422675,54
10	946265,61	4422629,28
11	946400,44	4422597,12
12	946422,87	4422595,86
1	946529,17	4422522,78

### 3. Перечень земельных участков, расположенных в границах территории:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь земельного участка
1.	86:11:0501003:1305	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, улица Нововартовская	22 423 кв.м

2.	86:11:0501003:1347	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок НЗРА	402 кв.м
3.	86:11:0501003:450	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок НЗРА, дом 47	865 кв.м
4.	86:11:0501003:1342	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок НЗРА	538 кв.м
5.	86:11:0501003:1340	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок НЗРА	340 кв.м
6.	86:11:0501003:1394	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок Энтузиастов, земельный участок 12а	3 017 кв.м
7.	86:11:0501003:39	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, улица Энтузиастов, дом 12б	2 140 кв.м
8.	86:11:0501003:1263 (многоконтурный)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск	общая площадь: 11 017 кв. м; площадь контура, попадающего в границы территории, подлежащей комплексному развитию: 3 681,29 кв.м
9.	86:11:0501003:1358	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок Энтузиастов	1 069 кв.м
10.	86:11:0501003:82	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок Энтузиастов	17 кв.м
11.	86:11:0501003:420	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, переулок Энтузиастов, дом 27а	1 887 кв.м
12.	86:11:0501003:1331	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок Энтузиастов	28 кв.м
13.	86:11:0501003:1341	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок Энтузиастов	1 176 кв.м

**Перечень объектов капитального строительства,  
подлежащих сносу, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию**

<b>№ п/п</b>	<b>Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (далее - Объект)</b>	<b>Функциональное назначение Объекта</b>	<b>Постановление администрации города о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу</b>	<b>Планируемые мероприятия в отношении Объекта</b>
1.	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок Беловежский, дом 23	многоквартирный дом	постановление администрации города от 09.09.2022 №645 "О признании многоквартирных домов города Нижневартовска аварийными и подлежащими сносу"	переселение граждан, снос
2.	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок НЗРА, дом 44	многоквартирный дом	постановление администрации города от 29.12.2023 №1173 "О признании многоквартирных домов города Нижневартовска аварийными и подлежащими сносу"	снос
3.	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок НЗРА, дом 45	многоквартирный дом	постановление администрации города от 29.12.2023 №1173 "О признании многоквартирных домов города Нижневартовска аварийными и подлежащими сносу"	снос
4.	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок НЗРА, дом 46	многоквартирный дом	постановление администрации города от 29.12.2023 №1173 "О признании многоквартирных домов города Нижневартовска аварийными и подлежащими сносу"	снос
5.	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок Энтузиастов, дом 71	многоквартирный дом	постановление администрации города от 29.12.2023 №1173 "О признании многоквартирных домов города Нижневартовска аварийными и подлежащими сносу"	снос
6.	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, поселок Энтузиастов, дом 85	многоквартирный дом	постановление администрации города от 29.12.2023 №1173 "О признании многоквартирных домов города Нижневартовска аварийными и подлежащими сносу"	переселение граждан, снос

**Перечень объектов капитального строительства,  
расположенных в границах территории, подлежащих комплексному развитию**

<b>№ п/п</b>	<b>Адрес (либо координаты) здания, строения, сооружения (далее - Объект)</b>	<b>Кадастровый номер объекта капитального строительства</b>	<b>Функциональное назначение Объекта</b>	<b>Правообладатель</b>
1.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, п. НЗРА, коттедж №8	86:11:0501003:1031	назначение: жилое; наименование: жилой дом	муниципальное образование город Нижневартовск
2.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, пос. Беловежский, 16б	86:11:0501003:1379	назначение: сооружения коммунального хозяйства; наименование: сети водоотведения к жилому дому 16б пос. Беловежский	муниципальное образование город Нижневартовск; общество с ограниченной ответственностью "Нижневартовские коммунальные системы" (концессионное соглашение)
3.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, п. Беловежский	86:11:0000000:3786	наименование: внутриквартальные проезды	муниципальное образование город Нижневартовск; муниципальное бюджетное учреждение "Управление по дорожному хозяйству и благоустройству города Нижневартовска" (оперативное управление)
4.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Коммунальная зона 3 очереди застройки города	86:11:0000000:69577	назначение: сооружения электроэнергетики; наименование: электросетевой комплекс "Подстанция 110/10 кВ ГПП-5 с прилегающей ВЛ 110 кВ Эмтор-ГПП-5, прилегающим участком ВЛ 110 кВ Восток-ГПП-5 (от опоры 4 до ПС ГПП-5) и участком ВЛ 110 кВ Эмтор-Восток-2 (от опоры 4 до ПС Эмтор)"	акционерное общество "Россети Тюмень"
5.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, п. НЗРА, д. 44	86:11:0000000:3496	назначение: многоквартирный дом; наименование: многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу	-
6.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, п. НЗРА, д. 45	86:11:0000000:3497	назначение: многоквартирный дом; наименование: жилой дом	-
7.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,	86:11:0000000:3498	назначение: многоквартирный дом; наименование: жилой дом	-

	г. Нижневартовск, п. НЗРА, д. 46			
8.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, п. НЗРА, д. 47	86:11:0501003:484	назначение: жилое; наименование: жилой дом	общество с ограниченной ответственностью СК "СТРОЙ-СЕРВИС"
9.	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, п. Беловежский, д. 23	86:11:0000000:3780	назначение: многоквартирный дом; наименование: многоквартирный дом. Здание (многоквартирный дом) признано аварийным и подлежащим сносу или реконструкции	-
10.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Инженерное обеспечение жилых кварталов В-2.1, В-2.2, В-2.3, В-2.5, В-2.6	86:11:0000000:81483	назначение: сооружения газохимического комплекса; наименование: сети газоснабжения	муниципальное образование город Нижневартовск; общество с ограниченной ответственностью "Нижневартовскгаз" (безвозмездное пользование)
11.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, инженерное обеспечение жилых кварталов В-2.1, В-2.2, В-2.3, В-2.5, В-2.6	86:11:0000000:81492	назначение: сооружения газохимического комплекса; наименование: сети газоснабжения	
12.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, п. Энтузиастов, д. 126	86:11:0000000:5427	назначение: нежилое; наименование: теплица	Физическое лицо
13.	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, жилая зона, старая часть города, западный, юго-западный промышленный узел	86:11:0000000:82383	назначение: сооружения коммунального хозяйства; наименование: Магистральные тепловые сети (от котельной №5 расположенной по улице Кузоваткина №1а)	муниципальное образование город Нижневартовск; акционерное общество "Городские электрические сети" (концессионное соглашение)
14.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, жилая зона (старая часть города)	86:11:0501006:704	назначение: сооружения электроэнергетики; наименование: электросетевой комплекс "Распределительные линии высокого и низкого напряжения старой части города, трансформаторные подстанции"	муниципальное образование городской округ Нижневартовск Ханты-Мансийского автономного округа - Югры; акционерное общество "Городские электрические сети" (аренда муниципального имущества с инвестиционными условиями)

15.	Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, пер. Энтузиастов, жилая зона (старая часть города)	86:11:0000000:69472	назначение: гидротехнические сооружения; наименование: пожарный водоем V = 50 куб.м (расположенный в северном направлении в 26 метрах от жилого дома по адресу: поселок Энтузиастов №35)	муниципальное образование город Нижневартовск; общество с ограниченной ответственностью "Нижневартовские коммунальные системы" (концессионное соглашение)
16.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, п. Энтузиастов, д. 85	86:11:0501003:491	назначение: многоквартирный дом; наименование: жилой дом	-
17.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, п. Энтузиастов, д. 71	86:11:0000000:5479	назначение: многоквартирный дом; наименование: многоквартирный дом	-
18.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, Старая часть города, поселок Энтузиастов, д. 12а	86:11:0000000:5834	назначение: нежилое; наименование: районный производственный пункт РП-10/Х	общество с ограниченной ответственностью "Производственный ремонтно-эксплуатационный трест №3"
19.	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, участок сети уличного освещения в поселке Энтузиастов	86:11:0501003:1393	назначение: сооружения коммунального хозяйства	муниципальное образование город Нижневартовск; муниципальное бюджетное учреждение "Управление по дорожному хозяйству и благоустройству города Нижневартовска" (оперативное управление)
20.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, переулок Энтузиастов до переулка Теплового	86:11:0501003:1258	назначение: сооружения дорожного транспорта; наименование: внутриквартальный проезд от переулка Энтузиастов до переулка Теплового	муниципальное образование город Нижневартовск; муниципальное бюджетное учреждение "Управление по дорожному хозяйству и благоустройству города Нижневартовска" (оперативное управление)
21.	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, пос. УМ-5 от РП-29 до опоры №3/1	86:11:0000000:82289	назначение: сооружения электроэнергетики; наименование: ВЛ-10кВ ф.12 РП-29	муниципальное образование город Нижневартовск; акционерное общество "Городские электрические сети" (аренда муниципального имущества с инвестиционными условиями)
22.	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, проезд от дома №12	86:11:0501003:1367	назначение: сооружения дорожного транспорта; наименование: проезд от дома №12 по переулку Теплому до улицы Югорской	муниципальное образование город Нижневартовск; муниципальное бюджетное учреждение "Управление по дорожному хозяйству и благоустройству города Нижневартовска"

	по переулку Теплому до улицы Югорской			(оперативное управление)
23.	628601, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, Нижневартовск г., Теплый пер., двлд. 6, участок сети холодного водоснабжения от ЦТП-2 (УТТ-4) до жилого дома 6 переулка Теплый	86:11:0000000:83362	назначение: сооружения коммунального хозяйства наименование: участок сети холодного водоснабжения от ЦТП-2 (УТТ-4) до жилого дома 6 переулка Теплый	муниципальное образование город Нижневартовск общество с ограниченной ответственностью "Нижневартовские коммунальные системы" (концессионное соглашение)

**Основные виды  
разрешенного использования земельных участков  
и объектов капитального строительства,  
которые могут быть выбраны при комплексном развитии  
территории жилой застройки квартала 33  
и части квартала В-5 города Нижневартовска,  
а также предельные параметры разрешенного строительства  
объектов капитального строительства**

**Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101)**

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	<p>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</p>
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>этажность:  - 1-3 этажа - для объектов дошкольного образования;  - 1-4 этажа - для иных объектов;  минимальный отступ от дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации до красной линии - 25 м;  минимальный отступ от границ земельных участков до дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 6 м;  минимальный отступ от границ земельных участков до иных объектов (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м;  минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания не подлежит установлению;  предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению;  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50</p>

Площадки для занятий спортом	этажность - 1-2 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40; минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению
Предоставление коммунальных услуг	этажность - 1-2 этажа; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению
Хранение автотранспорта	этажность - 1-10 этажей; 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 (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м; минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению

### Зона жилой застройки смешанной этажности (ЖЗ 105)

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды использования	Параметры разрешенного использования
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
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	этажность - 1-4 этажа; 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

	<p>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;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка для 4-этажных домов - 30;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка для 1 - 3-этажных домов - 35;</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>
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>
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>
Земельные участки (территории) общего пользования	<p>предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению</p>

### **Зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)**

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>
Земельные участки (территории) общего пользования	предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению
Площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом	этажность - не выше 1 этажа; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению
Предоставление коммунальных услуг	этажность - 1-2 этажа; минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м; 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