



**Проект внесения изменений в проект планировки территории планировочного района 13  
города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером  
86:11:0501005:1231 и земель, находящихся в государственной или муниципальной  
собственности.**

**Основная часть проекта планировки территории.**

**13.2025-ДПТ 11.04.2025 г.**

Директор

\_\_\_\_\_ Журавский Г.Ю.

# **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 775 кв.м.

Категория земель – «земли населенных пунктов».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска проектируемая территория расположена в «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104)» и в «Зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)»

В рамках проекта планировки территории предусмотрено изменение территориальной зоны с «Зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)» на «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104)»

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.	825
2.	Количество индивидуальных участков	шт.	1

**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 объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502)**

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Для индивидуального жилищного строительства	<p>Этажность - 1 - 3 этажа.  Высота гаражей - до 5 м.  Минимальный отступ от жилого дома до:  - красной линии улиц - 5 м;  - красной линии проездов - 3 м;  - границы земельного участка - 3 м.  Минимальный отступ от подсобных сооружений до:  - красных линий улиц и проездов - 5 м;  - границы соседнего земельного участка - 1 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30.  Минимальные размеры вновь образуемых земельных участков - 0,06 га. В случае образования земельных участков, на которых ведется хозяйственная деятельность, минимальный размер не устанавливается.  Максимальные размеры земельных участков - 0,15 га.  Для территорий комплексного и устойчивого развития максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.  Допустимое к размещению количество жилых домов на земельном участке - один жилой дом</p>
(в ред. постановления Администрации города Нижневартовска от 30.06.2023 N 540)	
Блокированная жилая застройка	<p>Этажность - 1-3 этажа.  Высота гаражей - до 5 м.  Минимальный отступ от жилого дома до:  - красной линии улиц - 5 м;  - красной линии проездов - 3 м;  - границы земельного участка - 3 м.  - границы смежной блок-секции на соседнем земельном участке - 0 м.  Минимальный отступ от подсобных сооружений до:  - красных линий улиц и проездов - 5 м;  - границы соседнего земельного участка - 1 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.  Минимальные размеры земельных участков - 0,02 га.  Максимальные размеры земельных участков - 0,06 га.  Минимальный размер индивидуального земельного участка при блокированной застройке, без учета площади застройки - 0,01 га.</p>
Для ведения личного подсобного	Этажность - 1-3 этажа.

хозяйства (приусадебный земельный участок)	<p>Высота гаражей - до 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от жилого дома до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- красной линии улиц - 5 м;</li> <li>- красной линии проездов - 3 м.</li> <li>- границы земельного участка - 3 м.</li> </ul> <p>Минимальный отступ от подсобных сооружений до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- красных линий улиц и проездов - 5 м;</li> <li>- границы соседнего земельного участка - 1 м.</li> </ul> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60.</p> <p>Минимальные размеры земельных участков - 0,03 га.</p> <p>Максимальные размеры земельных участков - 0,2 га.</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 Бытовое обслуживание	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 1000 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	<p>Этажность - 1-3 этажа.</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>
Обеспечение занятий спортом в помещениях	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 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>
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	Этажность - 1-2 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.
Хранение автотранспорта	Этажность - 1-2 этажа. 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.
Земельные участки (территории) общего пользования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.

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

### **1.5. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры**

Доступ транспорта к земельным участкам осуществляется по существующим автомобильным дорогам «ул. Зеленая», 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 2025 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 планировки 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 внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501005:1231 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, 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.



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)

Граница проектируемой территории

Зона размещения производственных объектов (ПР 301)

				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501005:1231 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Лист	Подпись	Дата				
Разработал	Дронов Д.А.						
Проверил	Журавский Г.Ю.						
				Проект планировки территории М 1:1500	П	1	2
				Чертеж проектируемых правил землепользования и застройки на территории г. Нижневартовска	ООО КЦ "Геометрика"		





**Проект внесения изменений в проект планировки территории планировочного района 13  
города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером  
86:11:0501005:1231 и земель, находящихся в государственной или муниципальной  
собственности.**

**Материалы по обоснованию проекта планировки территории.**

**13.2025-ДПТ 11.04.2025 г.**

Директор

\_\_\_\_\_ Журавский Г.Ю.



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)

Граница проектируемой территории

Зона размещения производственных объектов (ПР 301)

				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501005:1231 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Лист	Подпись	Дата				
Разработал	Дронов Д.А.						
Проверил	Журавский Г.Ю.						
				Проект планировки территории М 1:1500	П	1	2
				Чертеж действующих правил землепользования и застройки на территории г. Нижневартовска	ООО КЦ "Геометрика"		



**Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13  
города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером  
86:11:0501005:1231 и земель, находящихся в государственной или муниципальной  
собственности.**

**Основная часть проекта межевания территории.**

**13.2025-ДПТ 11.04.2025 г.**

Директор

\_\_\_\_\_ Журавский Г.Ю.

### 1.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков и способы их образования.

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501005:1231 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Доступ к образуемым в результате перераспределения земельным участкам осуществляется за счет земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования.

Таблица 1

Условный номер земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	Категория земель	Вид разрешённого использования	Местоположение земельного участка	Способ образования
:ЗУ1	825	земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул. Зеленая, земельный участок 5а	образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501005:1231 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Границы и координаты земельных участков в графических материалах проекта определены в местной системе координат Ханты-Мансийского автономного округа - Югры МСК-86.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

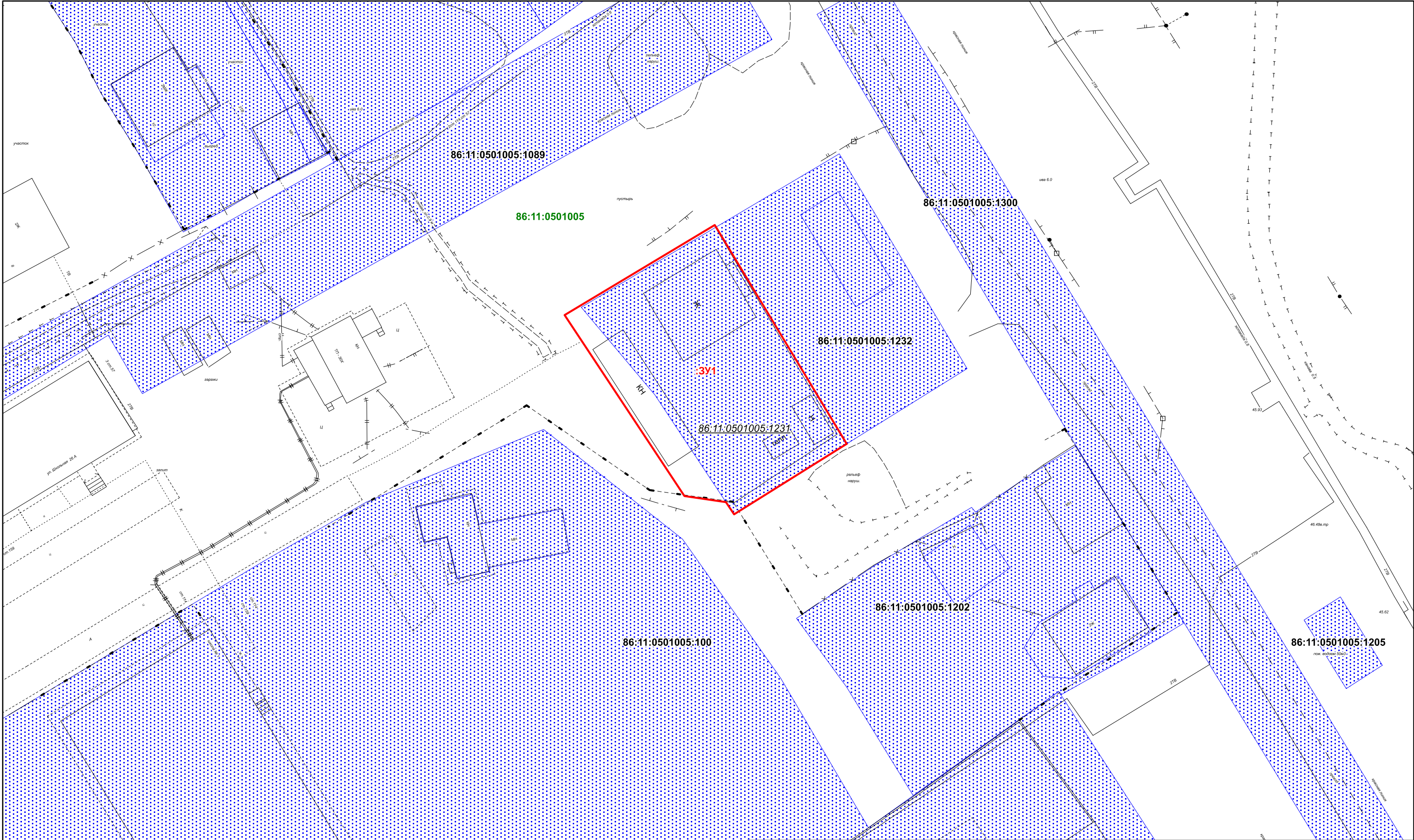
Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1		
1	945617,69	4422704,18
2	945647,81	4422686,03
3	945648,1	4422685,85
4	945635,59	4422664,99
5	945610,45	4422681,63
6	945609,6	4422687,4
7	945607,9	4422688,53
1	945617,69	4422704,18

### 1.2 Вид разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

Вид разрешенного использования для земельного участка устанавливается в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проект планировки территории и проект межевания территории разрабатываются одновременно одним документом.



Условные обозначения

Границы территорий, земельных участков, красные линии

- Границы уточняемого ЗУ
- Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Граница кадастрового квартала

- 86:11:0501005** Номер кадастрового квартала
- 86:11:0501005:1202** Кадастровый номер земельного участка
- :ЗУ1** Условный номер образуемого земельного участка

				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501005:1231 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.			
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект межевания территории М 1:500	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Дронов Д.А.				П	1	1
Проверил	Журавский Г.Ю.						
				Чертеж межевания территории	ООО КЦ "Геометрика"		