



**Муниципальное казенное учреждение  
«Управление капитального строительства  
города Нижневартовска»**

**Проект внесения изменений  
в проект планировки и проект межевания за-  
строенной территории части планировочного  
района 8 города Нижневартовска**

**Проект межевания территории**

**Основная часть**

**ТОМ 1**

**2024**

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |   |
|--|---|
| Введение.....  | 3 |
| 1. Характеристика проектируемой территории .....   | 5 |
| 2. Проект внесения изменений в проект межевания застроенной территории части планировочного района 8 города Нижневартовска ..... | 7 |

## **Введение**

Проект внесения изменений в проект межевания застроенной территории части планировочного района 8 города Нижневартовска (далее по тексту – Проект внесения изменений в проект межевания застроенной территории) разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Основной задачей Проекта внесения изменений в проект межевания застроенной территории является образование земельного участка под многоэтажную жилую застройку.

При подготовке Проекта внесения изменений в проект межевания застроенной территории учитываются и используются следующие нормативные документы 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 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
- Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
- Постановление Правительства ХМАО – Югры от 29.12.2014 №534-п "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02.11.2022 №928/ПР "Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-

строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)";

- Закон ХМАО – Югры от 18.04.2007 № 39-оз "О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";

- 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;

- Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 №493;

- 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";

- Постановление администрации города Нижневартовска от 10.06.2020 №515 "Об утверждении проекта межевания застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартовска";

- Постановление администрации города от 19.12.2022 №895 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска".

## **1. Характеристика проектируемой территории**

Территория проектирования – застроенная территория, расположенная в юго-западной части квартала 08:01:01 (озеро Комсомольское) планировочного района 8 города Нижневартовска, ограничена:

- с севера земельным участком с кадастровым номером 86:11:0102008:239;

- с востока земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0102008:356 и 86:11:0102008:632;

- с юга земельным участком общего пользования с кадастровым номером 86:11:0000000:81075 (ул. Мира);

- с запада земельным участком общего пользования с кадастровым номером 86:11:0000000:81301 (улица Маршала Жукова).

Площадь проектируемой территории составляет 3,39 га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в трех территориальных зонах (смешанной общественно-деловой зоне (ОДЗ 209) с реестровым номером 86:11-7.34; зоне объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502) с реестровым номером 86:11-7.28 и зоне объектов здравоохранения (ОДЗ 206) с реестровым номером 86:11-7.21).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена на пересечении улиц Маршала Жукова и Мира, в кадастровом квартале 86:11:0801001, в элементе планировочной структуры 08:01:01.

В границах проектируемой территории расположены одно- и двухэтажные кирпичные и железобетонные гаражи ГСК "Росич автосервис", овощехранилища, автостоянки для легкового автотранспорта.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) проектируемая территория полностью расположена в зоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации города Нижневартовска (86:00-6.208) и частично в зонах с реестровыми номерами:

- 86.11-6.401 (электросетевой комплекс "Распределительные линии высокого и низкого напряжения, трансформаторные подстанции 6 микрорайона);

- 86:11-6.218 (охранная зона объекта: Электросетевой комплекс "Распределительные линии высокого и низкого напряжения, трансформаторные подстанции 3 микрорайона");

- 86:11-6.54 (электросетевой комплекс: "Магистральные линии высокого напряжения жилой зоны, распределительные пункты 10 кВ (РПЖ)");

- 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").

Согласно сведениям ЕГРН в границах проектируемой территории публичные сервитуты не установлены.

В пределах границ проектируемой территории объекты культурного наследия, особо охраняемые природные территории и границы лесничеств отсутствуют.

Координаты поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, представлены в таблице 2.

## **2. Проект внесения изменений в проект межевания застроенной территории части планировочного района 8 города Нижневартовска**

Проектом изменений в проект межевания застроенной территории предусмотрено образование земельных участков в два этапа:

- 1 этап - образование земельного участка, обозначенного на Чертеже основной части "1", с видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования" из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- 2 этап - образование земельного участка, обозначенного на Чертеже основной части "2", с видом разрешенного использования "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" путем объединения земельного участка "1" в 1 этапе и земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102008:138, 86:11:0102008:97, 86:11:0102008:183, 86:11:0102008:185, 86:11:0102008:220, 86:11:0102008:692 и 86:11:0102008:658.

Согласно сведениям ЕГРН зарегистрированы права и обременения на нижеуказанные исходные земельные участки с кадастровыми номерами:

- 86:11:0102008:138 (аренда ГСК "Росич автосервис");

- 86:11:0102008:185 (собственность ХМАО-Югра, постоянное (бессрочное) пользование АУ ХМАО-Югры "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Югры");

- 86:11:0102008:658 (собственность МО город Нижневартовск, постоянное (бессрочное) пользование МБУ "Управление по дорожному хозяйству и благоустройству города Нижневартовска");

- 86:11:0102008:692 (собственность Осеннего В.Л.).

Для проведения кадастровых работ во 2 этапе по образованию земельного участка с условным номером "2" необходимо:

- прекратить вышеуказанные права;

- внести изменения в правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 №493.

Во втором этапе для образования земельного участка с условным номером "2" с видом разрешенного использования "Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" необходимо изменить территориальные зоны (зона объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502), смешанной общественно-деловой зоне (ОДЗ 209), зона объектов здравоохранения (ОДЗ 206)) на зону застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101).

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков определен в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Границы и размеры образуемых земельных участков определены с учетом земель общего пользования, границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН и иными объектами.

Сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице 1.



Таблица 1

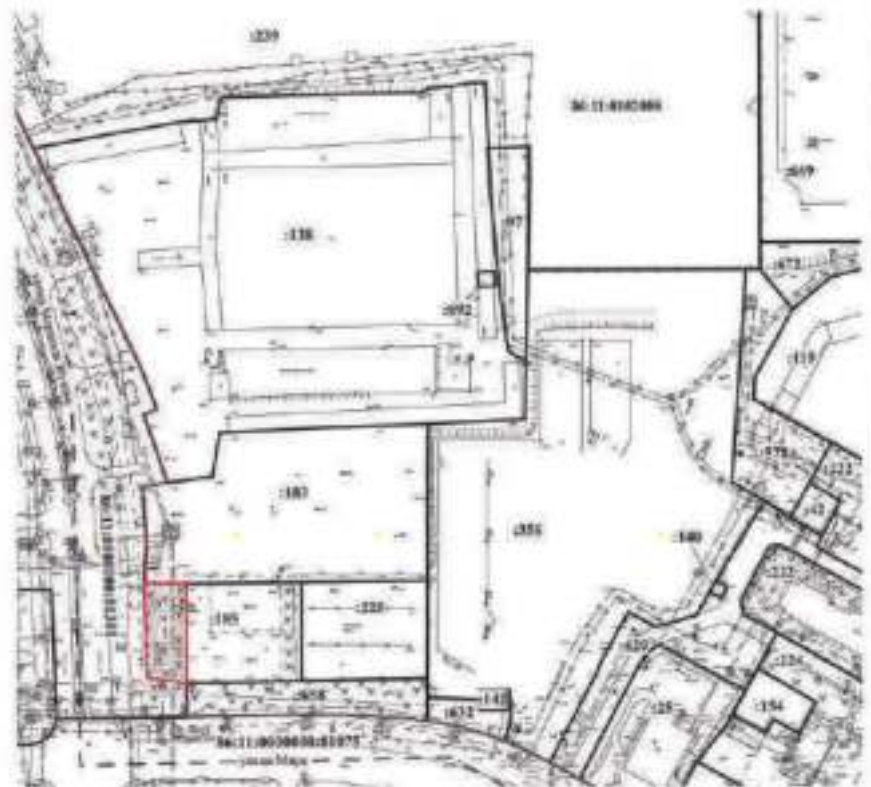
## Сведения об образуемых земельных участках

| Обозначение образуемого земельного участка        | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Местоположение образуемого земельного участка  | Категория земель         | Способ образования земельного участка  |
|---|---|--|--|--------------------------|--|
| 1   | 2   | 3  | 4  | 5                        | 6  |
| Сведения об образуемом земельном участке (1 этап) |   |  |  |                          |  |
| 1   | Земельные участки (территории) общего пользования             | 618  | Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - ЮГРА, город Нижневартовск, пересечение улиц Маршала Жукова и Мира, квартал по улице Мира | земли населенных пунктов | образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности   |
| Сведения об образуемом земельном участке (2 этап) |   |  |  |                          |  |
| 2   | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)             | 33914  | Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - ЮГРА, город Нижневартовск, пересечение улиц Маршала Жукова и Мира, квартал по улице Мира | земли населенных пунктов | объединение образуемого земельного участка "1" в 1 этапе и земельных участков с кадастровыми номерами: 86:11:0102008:138, 86:11:0102008:97, 86:11:0102008:183, 86:11:0102008:185, 86:11:0102008:220, 86:11:0102008:692 и 86:11:0102008:658 |

**Каталог координат характерных точек границ территорий,  
в отношении которой утвержден проект внесения изменений в проект  
межевания**

| Номер точки | Координаты, м |            |
|-------------|---------------|------------|
|             | X             | Y          |
| 1           | 949471.13     | 4419814.99 |
| 2           | 949472.05     | 4419815.01 |
| 3           | 949506.31     | 4419815.86 |
| 4           | 949532.75     | 4419816.51 |
| 5           | 949539.37     | 4419816.69 |
| 6           | 949541.63     | 4419816.73 |
| 7           | 949555.15     | 4419816.77 |
| 8           | 949554.48     | 4419800.58 |
| 9           | 949580.43     | 4419799.49 |
| 10          | 949580.19     | 4419793.01 |
| 11          | 949578.95     | 4419785.77 |
| 12          | 949578.39     | 4419776.99 |
| 13          | 949576.49     | 4419774.47 |
| 14          | 949575.93     | 4419736.27 |
| 15          | 949574.91     | 4419698.37 |
| 16          | 949574.91     | 4419696.25 |
| 17          | 949574.91     | 4419695.71 |
| 18          | 949574.79     | 4419695.05 |
| 19          | 949573.73     | 4419693.91 |
| 20          | 949566.25     | 4419692.43 |
| 21          | 949565.77     | 4419685.91 |
| 22          | 949565.23     | 4419677.59 |
| 23          | 949555.89     | 4419624.26 |
| 24          | 949555.53     | 4419622.41 |
| 25          | 949555.05     | 4419619.67 |
| 26          | 949478.41     | 4419657.15 |
| 27          | 949474.15     | 4419659.23 |
| 28          | 949465.95     | 4419663.07 |
| 29          | 949456.19     | 4419666.63 |
| 30          | 949451.73     | 4419668.23 |
| 31          | 949449.59     | 4419663.17 |
| 32          | 949422.57     | 4419672.53 |
| 33          | 949422.57     | 4419672.54 |
| 34          | 949422.57     | 4419672.54 |
| 35          | 949421.39     | 4419663.83 |
| 36          | 949421.21     | 4419662.45 |
| 37          | 949399.59     | 4419664.19 |
| 38          | 949389.17     | 4419663.43 |
| 39          | 949382.37     | 4419663.47 |
| 40          | 949379.53     | 4419663.30 |
| 41          | 949363.57     | 4419663.78 |
| 42          | 949345.00     | 4419664.20 |

|    |           |            |
|----|-----------|------------|
| 43 | 949343.11 | 4419678.54 |
| 44 | 949343.13 | 4419679.82 |
| 45 | 949330.05 | 4419679.81 |
| 46 | 949330.58 | 4419719.73 |
| 47 | 949330.52 | 4419743.00 |
| 48 | 949330.12 | 4419751.66 |
| 49 | 949329.72 | 4419757.40 |
| 50 | 949329.31 | 4419763.39 |
| 51 | 949328.79 | 4419767.99 |
| 52 | 949328.16 | 4419773.15 |
| 53 | 949327.84 | 4419775.29 |
| 54 | 949337.22 | 4419775.27 |
| 55 | 949344.77 | 4419775.37 |
| 56 | 949360.93 | 4419775.57 |
| 57 | 949383.52 | 4419775.67 |
| 58 | 949387.79 | 4419775.69 |
| 59 | 949428.27 | 4419775.93 |
| 60 | 949445.55 | 4419776.21 |



**Символ обозначения:**

- граница образуемого земельного участка
- граница здания
- граница земельного участка
- граница земельного участка, выделенная в ИТЗ
- 1 - обозначение образуемого земельного участка
- № 11-001000** - граница между земельными участками
- № 11-001000-01075-100** - граница земельного участка, выделенная в ИТЗ

| ИЗДЕЛИЕ ПРОЕКТА КОМПЛЕКСНОГО ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА И ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАКОНЧИТЕЛЬНОГО ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАКОНЧИТЕЛЬНОГО ЭТАПА СТРОИТЕЛЬСТВА |               |                    |            | Стор.                     | Лист | Шкала |
|--|---------------|--------------------|------------|---------------------------|------|-------|
| Исполнитель  | С. В. Давыдов | <i>[Signature]</i> | 10.01.2011 | ИПТЕР                     | 1    | 1     |
| № 11-001000  |               |                    | № 1.100    | ИЗД. "ИТЗ" Л. "Самарская" |      |       |



**Условные обозначения:**

- границы образуемого земельного участка
- границы земель
- границы зонированных земель
- границы земельных участков, включенных в ЕГРН
- обозначение образуемого земельного участка
- № 11:0102008** - плановый номер кадастрового квартала
- № 11:0100004010175; 185** - номера зонирования зонированных земель - участки, включенных в ЕГРН

| ПРОЕКТ ЗАКАЗЧИКА РАБОТЫ ИЛИ ПОКУПАТЕЛЯ |              |                    |            | ЗАКЛЮЧЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ЧАСТА РАССМОТРЕННОГО |    |       |      |
|--|--------------|--------------------|------------|--|----|-------|------|
| ЗАДАНИЕ НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ            |              |                    |            | ИЗДАНИЕ                                      |    |       |      |
| ИТАЛ                                   |              |                    |            | ИЗДАНИЕ                                      |    |       |      |
| ИЗДАНИЕ                                |              |                    |            | ИЗДАНИЕ                                      |    |       |      |
| Исполнитель:                           | ООО "Спектр" | <i>[Signature]</i> | 14/02/2019 | Страна:                                      | РФ | Дата: | 2019 |
| Заказчик:                              | СЗ "Спектр"  | <i>[Signature]</i> | 14/02/2019 | ИПР:   |    | Лист: | 1    |
| № 1:188                                |              |                    |            | ИЗД. "ИЗДАНИЕ"                               |    |       |      |

Прочитано и проинтерпретовано

44 (индивидуально) лист(ов)

Кадетской инженер-отдела  
Муниципального завода  
МКУ "УКС г. Нижневартовска"

 лист(ов)  
С. В. Хрипун



**Муниципальное казенное учреждение  
«Управление капитального строительства  
города Нижневартовска»**

**Проект внесения изменений в проект  
планировки и проект межевания застроенной  
территории части планировочного района 8  
города Нижневартовска**

**Проект межевания территории**

**Материалы по обоснованию**

**ТОМ 2**

**2024**





Прочитано и прогумерено

3 / April

директор

Калитриновский инженер-технологический институт  
Муниципального района  
МКУ "УКС г. Новошахтинска"



С.В. Карпина



**Муниципальное казенное учреждение  
«Управление капитального строительства  
города Нижневартовска»**

**Проект внесения изменений в проект  
планировки и проект межевания  
застроенной территории части  
планировочного района 8  
города Нижневартовска**

**Проект планировки территории  
Основная часть**

**ТОМ 1**

**2024**

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |   |
|--|---|
| Введение.....  | 3 |
| Проект внесения изменений в проект планировки застроенной территории части планировочного района 8 города Нижневартовска ..... | 5 |

## **Введение**

Проект внесения изменений в проект планировки застроенной территории части планировочного района 8 города Нижневартовска разработан в целях изменения границ элементов планировочной структуры планировочного района 8 города Нижневартовска и определения границ образуемого земельного участка.

Основой для разработки данного проекта внесения изменений в проект планировки застроенной территории является предоставленный управлением архитектуры и градостроительства департамента строительства мастер-план (архитектурно-градостроительная концепция) комплексного развития территории планировочного элемента озеро Комсомольское.

При подготовке проекта внесения изменений в проект планировки застроенной территории части планировочного района 8 города Нижневартовска учитываются и используются следующие нормативные документы 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 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
- Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
- Постановление Правительства ХМАО – Югры от 29.12.2014 №534-п "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02.11.2022 №928/ПР "Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)";

- Закон ХМАО – Югры от 18.04.2007 № 39-оз "О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";

- 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;

- Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 №493;

- 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";

- Постановление администрации города от 14.12.2020 №1063 "Об утверждении проекта планировки застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартовска";

- Постановление администрации города от 19.12.2022 №895 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска".

## **2. Проект внесения изменений в проект планировки застроенной территории части планировочного района 8 города Нижневартовска**

Проектируемая территория расположена на пересечении улиц Мира и Маршала Жукова, в западной части планировочного района 8, в юго-западной части квартала 08:01:01 (озеро Комсомольское) в соответствии с планировочной организацией территории города Нижневартовска, принятой в генеральном плане.

Территория ограничена с южной стороны улицей Мира, с западной – улицей Маршала Жукова, с северной и восточной – земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0102008:239, 86:11:0102008:356, 86:11:0102008:632, на которых расположены объекты здравоохранения, жилая застройка, территории общего пользования. Площадь территории проектирования составляет 3,39 га.

Проектируемая территория находится на пересечении улиц Мира и Маршала Жукова. С северной стороны расположен комплекс зданий Нижневартовской окружной клинической больницы, с восточной стороны – земельный участок, предоставленный под многоэтажную жилую застройку, с расположенным на нем многоквартирным жилым домом высотой 9 этажей.

В границах, предлагаемой проектируемой территории, в северной части расположен гаражно-строительный кооператив, включающий в себя двухэтажный кирпичный гаражный комплекс, одноэтажные кирпичные и железобетонные гаражи, а также два овощехранилища. В южной части размещены открытые стоянки автомобилей.

В действующем генеральном плане граница проектируемой территории расположена в смешанной общественно-деловой зоне.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденными постановлением администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 №493, в границе проектируемой территории установлены следующие территориальные зоны:

- Зона объектов здравоохранения (ОДЗ 206);
- Смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209);
- Зона объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502).

**Таблица 1** – Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальных зон в границе проектируемой территории

| <b>Виды использования</b>                           | <b>Параметры разрешенного использования</b>  |
|---|--|
| <b>Зона объектов здравоохранения (ОДЗ 206)</b>      |  |
| Здравоохранение                                     | <p>Этажность - 1-14 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от поликлиники до красной линии - 15 м.</p> <p>Минимальный отступ от больничного корпуса до красной линии - 30 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</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>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>  |
| Служебные гаражи                                    | <p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не устанавливается.</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 - 3 м.</p>  |
| Земельные участки (территория) общего пользования   | Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.  |
| <b>Смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209)</b> |  |
| Государственное управление                          | Этажность - 1-8 этажей.  |

| Виды использования  | Параметры разрешенного использования  |
|---|---|
| Деловое управление<br>Банковская и страховая деятельность<br>Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))<br>Магазины<br>Общественное питание<br>Гостиничное обслуживание | Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.<br>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.                           |
| Бытовое обслуживание<br>Амбулаторное ветеринарное обслуживание  | Этажность - 1-3 этажа.<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.<br>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. |
| Рынки   | Этажность - 1-2 этажа<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.<br>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.  |
| Культурное развитие<br>Развлекательные мероприятия  | Этажность - 1-5 этажей<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.<br>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. |
| Дома социального обслуживания<br>Оказание социальной помощи населению<br>Оказание услуг связи   | Этажность - 1-4 этажа.<br>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. |
| Общежития   | Этажность - 3-8 этажей.<br>Минимальный отступ от красной линии - 5 м.   |



| Виды использования                                | Параметры разрешенного использования  |
|---|---|
|   | <p>Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>   |
| Среднее и высшее профессиональное образование     | <p>Этажность - 1-5 этажей - для объектов среднего и высшего профессионального образования;</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков до объектов - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>   |
| Обеспечение научной деятельности                  | <p>Этажность - 1-8 этажей.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.</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 - 3 м.</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-</p> |

| Виды использования   | Параметры разрешенного использования  |
|--|---|
|  | <p>пристроенных объектов со стороны пристроиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>   |
| Здравоохранение  | <p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от поликлиники до красной линии - 15 м.</p> <p>Минимальный отступ от больничного корпуса до красной линии - 30 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</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>Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий</p> <p>Обеспечения занятий спортом в помещениях</p> <p>Площадки для занятий спортом</p> | <p>Этажность - 1-4 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от зданий спортивных залов до красной линии - 6 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</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 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>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</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 - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.</p>  |

| Виды использования                                       | Параметры разрешенного использования   |
|--|--|
|  | <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</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>Склад</p> <p>Складские площадки</p>                   | <p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не устанавливается.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> |
| <p>Служебные гаражи</p>                                  | <p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>                |
| <p>Хранение автотранспорта</p>                           | <p>Этажность - 1 этаж.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) проценты застройки в границах земельного участка - не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>Минимальный размер земельных участков - 18 кв. м.</p>   |
| <p>Земельные участки (территории) общего пользования</p> | <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>   |
| <p>Выставочно-ярмарочная деятельность</p>                | <p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</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>Объекты культурно-досуговой дея-</p>                  | <p>Этажность - 1-2 этажа.</p>  |

| Виды использования  | Параметры разрешенного использования  |
|---|---|
| <p>тельности</p>  | <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br/> Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.<br/> Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>   |
| <b>Зона объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502)</b>     |   |
| <p>Служебные гаражи</p>                                     | <p>Этажность - 1-5 этажей.<br/> Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м.<br/> Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br/> Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br/> Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> |
| <p>Объекты дорожного сервиса</p>                            | <p>Этажность - 1-4 этажа.<br/> Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.<br/> Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br/> Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br/> Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>  |
| <p>Автомобильный транспорт<br/>Трубопроводный транспорт</p> | <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>  |
| <p>Хранение автотранспорта</p>                              | <p>Этажность - 1-10 этажей.<br/> Предельные (минимальные и (или) максимальные) проценты застройки в границах земельного участка - не подлежат установлению.<br/> Минимальный отступ от границ земельных участков - не подлежит установлению.<br/> Минимальный размер земельных участков - 18 кв. м.</p>   |
| <p>Предоставление коммунальных услуг</p>                    | <p>Этажность - 1-2 этажа.<br/> Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м.<br/> Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br/> Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100.<br/> Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>   |
| <p>Оборудованные площадки для заня-</p>                     | <p>Этажность - 1-3 этажа.</p>   |

| Виды использования                                | Параметры разрешенного использования  |
|---|---|
| тий спортом                                       | Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br>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.   |

Для приведения в соответствие территориальной зоны необходимо внести изменения в правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

**Таблица 2 – Параметры градостроительного преобразования**

| №     | Наименование параметра  | Единица измерения                 | Показатель |
|-------|---|-----------------------------------|------------|
| 1     | Общая площадь территории в границах проектирования после преобразования,                | га                                | 3,39       |
|       | в том числе:  |                                   |            |
| 1.1   | Жилая застройка   | га                                | 2,43       |
|       |   |                                   |            |
| 1.2   | Улично-дорожная сеть, включая наземные парковочные места в составе улично-дорожной сети | га                                |            |
| 1.3   | Озелененная территория общего пользования   | га                                | 0,08       |
| 1.4   | Инженерная инфраструктура   | га                                | 0          |
| 1.5   | Отдельно стоящие коммерческие объекты   | га                                | 0,26       |
| 1.6   | Социальная инфраструктура,  | га                                | 0          |
|       | в том числе:  |                                   |            |
| 1.6.1 | Средние общеобразовательные школы   | га                                | -          |
| 1.6.2 | Детские дошкольные учреждения   | га                                | -          |
| 1.6.3 | Поликлиники   | га                                | -          |
| 2     | Площадь аварийного жилищного фонда  | кв. м жилой площади               | -          |
| 3     | Площадь ликвидируемых объектов жилого назначения  | кв. м жилой площади               | -          |
| 4     | Площадь ликвидируемых объектов коммерческого назначения                                 | кв. м                             | 12319      |
| 5     | Площадь сохраняемых объектов жилого назначения  | кв. м жилой площади               | -          |
| 6     | Площадь сохраняемых объектов коммерческого назначения                                   | кв. м                             | -          |
| 7     | Параметры планируемых к строительству объектов  | -                                 |            |
| 8     | Суммарная поэтажная площадь жилой застройки (вместе с коммерческими первыми этажами)    | кв. м суммарной поэтажной площади | 24097      |

| №    | Наименование параметра   | Единица измерения               | Показатель |
|------|--|---------------------------------|------------|
| 9    | Площадь жилых помещений  | кв. м жилой площади             | 15598      |
| 10   | Площадь коммерческих первых этажей в жилой застройке                                 | кв. м                           | 4595       |
| 11   | Площадь отдельно стоящих коммерческих объектов                                       | кв. м                           | 1193       |
| 12   | Площадь подземного паркинга  | кв. м                           | -          |
| 13   | Площадь наземного отдельно стоящего паркинга   | кв. м                           | 6308       |
| 14   | Площадь инженерных объектов  | кв. м                           |            |
| 15   | Площадь объектов социальной инфраструктуры, в том числе:                             | кв. м                           | 1193       |
| 15.1 | Площадь школы  | кв. м                           | -          |
| 15.2 | Площадь детского сада  | кв. м                           | -          |
| 15.3 | Площадь поликлиники  | кв. м                           | -          |
| 16   | Общая численность населения территории   | человек                         | 519,44     |
| 17   | Жилищная обеспеченность  | кв. м жилой площади на человека | 30         |
| 18   | Плотность населения  | чел./га                         | 153,22     |
| 19   | Плотность застройки  | кв. м/га                        | 7108,2     |
| 20   | Необходимое количество мест в средней общеобразовательной школе                      | единиц                          | 77,91      |
| 21   | Необходимое количество мест в детских дошкольных учреждениях                         | единиц                          | 36,36      |
| 22   | Количество парковочных мест в подземном паркинге                                     | машино-место                    | 0          |
| 23   | Количество машино-мест на наземных автостоянках и многоуровневых надземных паркингах | машино-место                    | 394        |

**Социально-экономические характеристики и пространственные параметры градостроительного преобразования**

**Таблица 3 – Перечень ликвидируемых/сохраняемых/планируемых объектов с основными характеристиками по состоянию на 01.01.2024**

| Наименование объекта         | Адрес                    | Этажность | Площадь здания, кв. м |                    |                           |
|------------------------------|--------------------------|-----------|-----------------------|--------------------|---------------------------|
|                              |                          |           | Общая                 | Жилая недвижимость | Коммерческая недвижимость |
| <b>Ликвидируемые объекты</b> |                          |           |                       |                    |                           |
| СТО, автомойка               | ул. Маршала Жукова, д 17 | 1         | 302                   | -                  | 302                       |
| Гараж                        | ул. Маршала Жукова       | 1         | 64                    |                    | 64                        |
| Гараж                        | ул. Маршала Жукова       | 1         | 604                   |                    | 604                       |
| Гараж                        | ул. Маршала Жукова       | 1         | 144                   |                    | 144                       |
| Гараж                        | ул. Маршала Жукова       | 1         | 533                   |                    | 533                       |
| Гараж                        | ул. Маршала Жукова, д 17 | 2         | 9737                  |                    | 9737                      |

| Наименование объекта            | Адрес              | Этажность | Площадь здания, кв. м |                    |                           |
|---------------------------------|--------------------|-----------|-----------------------|--------------------|---------------------------|
|                                 |                    |           | Общая                 | Жилая недвижимость | Коммерческая недвижимость |
| Нежилое здание                  | ул. Маршала Жукова | 1         | 55                    |                    | 55                        |
| Гараж                           | ул. Маршала Жукова | 1         | 155                   |                    | 155                       |
| Гараж                           | ул. Маршала Жукова | 1         | 725                   |                    | 725                       |
| <b>Сохраняемые объекты</b>      |                    |           |                       |                    |                           |
| Сохраняемые объекты отсутствуют |                    |           |                       |                    |                           |
| <b>Планируемые объекты</b>      |                    |           |                       |                    |                           |
| Многоквартирный дом             | –                  | 5         | 2536                  | 1623               | 507                       |
| Многоквартирный дом             | –                  | 5         | 2186                  | 1399               | 437                       |
| Многоквартирный дом             | –                  | 6         | 2175                  | 1450               | 362                       |
| Многоквартирный дом             | –                  | 5         | 1677                  | 1073               | 335                       |
| Многоквартирный дом             | –                  | 5         | 1677                  | 1073               | 335                       |
| Многоквартирный дом             | –                  | 6         | 2249                  | 1499               | 375                       |
| Многоквартирный дом             | –                  | 5         | 1425                  | 912                | 285                       |
| Многоквартирный дом             | –                  | 5         | 2132                  | 1364               | 427                       |
| Многоквартирный дом             | –                  | 5         | 1915                  | 1225               | 383                       |
| Многоквартирный дом             | –                  | 5         | 1915                  | 1225               | 383                       |
| Многоквартирный дом             | –                  | 6         | 2295                  | 1530               | 383                       |
| Многоквартирный дом             | –                  | 5         | 1915                  | 1225               | 383                       |
| Общественное питание, магазины  | –                  | 2         | 1193                  | -                  | -                         |
| Наземный паркинг                | –                  | 3         | 3154                  | -                  | -                         |
| Наземный паркинг                | –                  | 3         | 3154                  | -                  | -                         |

В границах проектируемой территории действующие объекты социальной инфраструктуры не размещены.

Генеральным планом города Нижневартовска мероприятия по развитию объектов социальной инфраструктуры не запланированы.

Учитывая приближенность территории к центральной части города и к крупному водному объекту – озеру Комсомольское, её видовому потенциалу

предложена среднетажная застройка с озелененными дворовыми и общественными пространствами. Данная застройка осуществляется за счет освоения свободных территорий и ликвидации объектов хранения и обслуживания автомобильного транспорта.

Проектом предложено увеличение плотности планируемой застройки по отношению к действующему Генеральному плану с целью размещения на проектируемой территории необходимых объектов социальной инфраструктуры и мест хранения автомобильного транспорта в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

На территории планировочного элемента планируется освоение свободной от застройки территории, поэтапное преобразование территории, занятой гаражным массивом. Предусмотрено размещение современной смешанной застройки с высокой степенью проницаемости, в соответствии с центральной моделью «Югорского стандарта». Основными задачами такой застройки является создание комфортной и привлекательной городской среды, обеспечивающей функциональное разнообразие территории и размещение объектов обслуживания и отдыха в пешеходной доступности от жилья.

Разукрупнение сформированного квартала возможно за счет четкого разделения территории на private дворовые пространства и выделение территорий общего пользования у жилых групп с организацией вело-пешеходных связей

В случае возможности перераспределения земельных участков в границе планировочного элемента необходимо обеспечить достаточную пешеходную проницаемость территории.

Планировочными решениями предложено размещение на проектируемой территории среднетажных домов. На дворовых территориях, свободных от наземных парковок, разместятся все необходимые площадки (общественные, для отдыха населения, детские и спортивные площадки). На первых этажах зданий предусмотрены общественные помещения для досуга и отдыха. Использование первых этажей для размещения объектов торговли, услуг,



досуга, культуры и отдыха вдоль основных пешеходных и транспортных зон, формирование прифасадной зоны с организацией мест кратковременного отдыха позволит создать уютное и комфортное пространство для проведения досуга жителями квартала.

### **Концептуальные предложения по транспортной инфраструктуре**

Подъезд к планировочному элементу осуществляется существующим участкам улично-дорожной сети: магистральной улице общегородского значения ул. Мира и магистральной улице районного значения ул. Маршала Жукова. Движение общественного транспорта вблизи рассматриваемой территории осуществляется по вышеуказанным улицам, ближайшие остановочные пункты – Многофункциональный центр, Магазин Сибирь.

Решениями предусматривается сохранение магистральной улично-дорожной сети и строительство внутриквартальных проездов (Таблица 1).

**Таблица 1 – Перечень планируемых объектов транспортной инфраструктуры**

| <b>Вид объекта</b>        | <b>Наименование мероприятия</b> | <b>Количество полос</b> | <b>Мощность</b>          |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Внутриквартальные проезды | строительство                   | –                       | 142 мест<br>(9264 кв. м) |

Согласно требованиям «Югорского стандарта» радиус пешеходной доступности от остановок автобуса по главной улице районного значения - 250 м. При этом доступность остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта должна составлять не более 300-400 метров. На сегодняшний день, учитывая данные нормы, рассматриваемая территория попадает в радиус нормативной пешеходной доступности.

Генеральным планом развитие общественного транспорта вблизи рассматриваемой территории не предусмотрено.

Для хранения легковых автомобилей необходимо предусматривать размещение плоскостных автостоянок, а также паркингов различного типа. При организации парковочного пространства соблюдались следующие принципы:

– основное количество машино-мест должно быть размещено на автостоянках вдоль улиц или в паркингах;

– формируется преимущественно бестранспортное внутриквартальное пространство.

Места для постоянного и временного хранения транспортных средств на территории должны быть размещены в соответствии с требованиями «Югорского стандарта» и Местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска.

К размещению на территории предлагаются:

– места хранения в наземных паркингах суммарной мощностью 252 машино-места;

– плоскостные места хранения вдоль улично-дорожной сети и проездов суммарной мощностью 142 машино-мест.

#### **Концептуальные предложения по инженерной инфраструктуре**

Для обеспечения комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использования энергоресурсов, улучшения качества предоставляемых услуг и повышения надежности снабжения на территории комплексного развития предлагается сохранение и дальнейшее развитие централизованных систем коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения (Таблица 2).

**Таблица 2** – Перечень планируемых объектов коммунальной инфраструктуры

| <b>Вид коммунальной инфраструктуры</b> | <b>Планируемые объекты коммунальной инфраструктуры</b> | <b>Планируемые линейные объекты коммунальной инфраструктуры</b> |
|--|--|---|
| Водоснабжение                          | –  | D110-160 мм протяженностью 0,09 км                              |
| Водоотведение                          | –  | D160-200 мм протяженностью 0,45 км                              |
| Теплоснабжение                         | –  | D89-133 мм протяженностью 0,05 км                               |

| Вид коммунальной инфраструктуры | Планируемые объекты коммунальной инфраструктуры   | Планируемые линейные объекты коммунальной инфраструктуры  |
|---------------------------------|---|---|
| Электроснабжение                | ТП 10/0,4 кВ № 1 (оз. Комсомольское)<br>2х630 кВА | Кабельные и воздушные ЛЭП напряжением 0,4 кВ, протяженностью 0,5 км<br>Кабельные ЛЭП напряжением 10 кВ для подключения планируемой ТП 10/0,4 кВ к РПЖ-14 (за границами территории комплексного развития) протяженностью 0,23 км |

Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения территории комплексного развития представлена ниже (Таблица 3).

**Таблица 3 –** Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения территории комплексного развития

| Вид коммунальной инфраструктуры | Расчетная нагрузка<br>(объем потребления коммунальных услуг) |                     |
|---------------------------------|--|---------------------|
|                                 | Единица измерения  | озеро Комсомольское |
| Водоснабжение                   | куб. м/сут   | 133,90              |
| Водоотведение                   | куб. м/сут   | 102,76              |
| Теплоснабжение                  | Гкал/ч (Гкал/год)  | 1,76 (6232)         |
| Электроснабжение                | МВт  | 0,87                |

Примечания:  
Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения территории комплексного развития рассчитана в соответствии с нормативными документами:  
1. РНП Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.  
2. СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»  
3. СП 131.13330.2020 «СНиП 23-01-99 Строительная климатология».  
4. СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 Тепловые сети».  
5. СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий».  
6. РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».

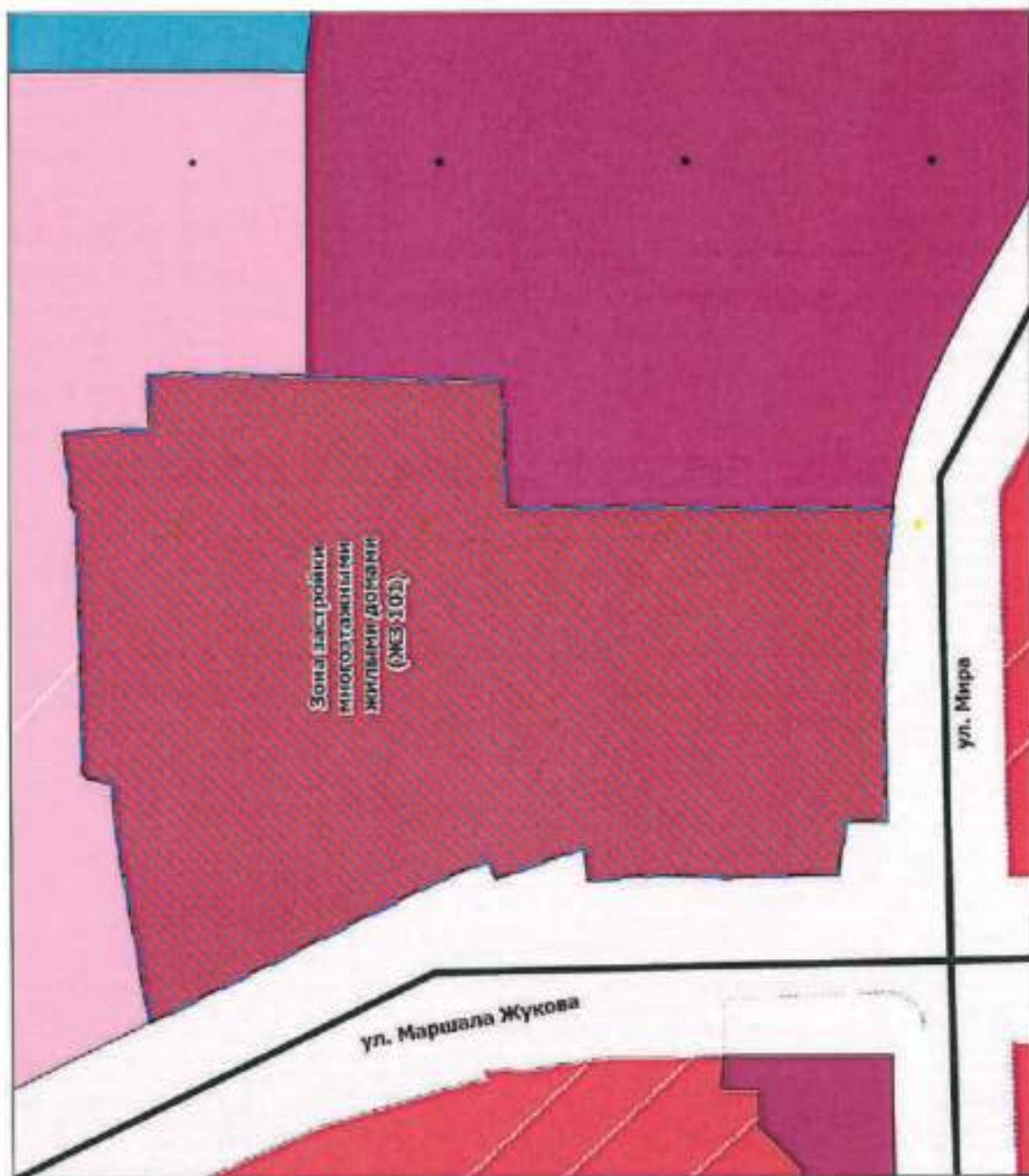
### **Принципы благоустройства, озеленения и обустройства общественных пространств.**

Проектом предложены дополнительные внутриквартальные связи между жилыми группами, а также велосипедные дорожки, обеспечивающие связан-

ность квартала с окружающими территориями и основными городскими велосипедными маршрутами. Внутри квартала передвижение велосипедистов возможно по совмещенным вело-пешеходным дорожкам.

Одной из основных задач развития территории является создание условий для безопасного пешеходного перемещения. Пешеходными путями застройку предполагается связать пешеходным бульваром, который может стать яркой особенностью территории. Благоустроенный бульвар с пешеходными путями, пронизывающими озелененную территорию, станет объектом притяжения для жителей и поспособствует формированию комфортной, экологичной и безопасной городской среды.

Чертеж проекта планировки территории



## Чертеж проекта планировки территории



**ГРАНИЦЫ**  
— граница территории (красная линия)

**ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ**

**СНУЩЕСТВУЮЩИЕ**

- жилая
- общественная
- индустриальная
- подземные
- зеленые
- абсолютные
- на высоте
- подземные

**ТЕРРИТОРИИ**

- жилая застройка
- учебно-образовательные территории
- общественно-деловые территории
- общественно-деловые территории
- спортивные и парковые территории
- приказательного, коммунально-бытового назначения и территории для хранения

Пропитано и пронумеровано

*22 (двадцать два)*

лист(ов) *2*

Кадровой инженер отдела

Муниципального заказа

МКУ "УКС г. Нижнеаргоиска"



С.В. Харпина



**Муниципальное казенное учреждение  
«Управление капитального строительства  
города Нижневартовска»**

**Проект внесения изменений в проект  
планировки и проект межевания  
застроенной территории части  
планировочного района 8  
города Нижневартовска**

**Проект планировки территории**

**Материалы по обоснованию**

**ТОМ 2**

**2024**



## СОДЕРЖАНИЕ

|  |   |
|--|---|
| Введение.....  | 3 |
| Проект внесения изменений в проект планировки застроенной территории части планировочного района 8 города Нижневартовска ..... | 5 |

## **Введение**

Проект внесения изменений в проект планировки застроенной территории части планировочного района 8 города Нижневартовска разработан в целях изменения границ элементов планировочной структуры планировочного района 8 города Нижневартовска и определения границ образуемого земельного участка.

Основой для разработки данного проекта внесения изменений в проект планировки застроенной территории является предоставленный управлением архитектуры и градостроительства департамента строительства мастер-план (архитектурно-градостроительная концепция) комплексного развития территории планировочного элемента озеро Комсомольское.

При подготовке проекта внесения изменений в проект планировки застроенной территории части планировочного района 8 города Нижневартовска учитываются и используются следующие нормативные документы 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 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
- Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
- Постановление Правительства ХМАО – Югры от 29.12.2014 №534-п "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02.11.2022 №928/ПР "Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)";

- Закон ХМАО – Югры от 18.04.2007 № 39-оз "О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";

- 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;

- Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 №493;

- 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";

- Постановление администрации города от 14.12.2020 №1063 "Об утверждении проекта планировки застроенной территории планировочного района 8 города Нижневартовска";

- Постановление администрации города от 19.12.2022 №895 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска".

## **2. Проект внесения изменений в проект планировки застроенной территории части планировочного района 8 города Нижневартовска**

Проектируемая территория расположена на пересечении улиц Мира и Маршала Жукова, в западной части планировочного района 8, в юго-западной части квартала 08:01:01 (озеро Комсомольское) в соответствии с планировочной организацией территории города Нижневартовска, принятой в генеральном плане (чертеж "Фрагмент схемы планировочной организации г. Нижневартовска").

Территория ограничена с южной стороны улицей Мира, с западной – улицей Маршала Жукова, с северной и восточной – земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0102008:239, 86:11:0102008:356, 86:11:0102008:632, на которых расположены объекты здравоохранения, жилая застройка, территории общего пользования. Площадь территории проектирования составляет 3,39 га.

Проектируемая территория находится на пересечении улиц Мира и Маршала Жукова. С северной стороны расположен комплекс зданий Нижневартовской окружной клинической больницы, с восточной стороны – земельный участок, предоставленный под многоэтажную жилую застройку, с расположенным на нем многоквартирным жилым домом высотой 9 этажей.

В границах, предлагаемой проектируемой территории, в северной части расположен гаражно-строительный кооператив, включающий в себя двухэтажный кирпичный гаражный комплекс, одноэтажные кирпичные и железобетонные гаражи, а также два овощехранилища. В южной части размещены открытые стоянки автомобилей. Современное использование территории представлено на чертеже "Схема использования территории (Опорный план)".

В действующем генеральном плане граница проектируемой территории расположена в смешанной общественно-деловой зоне.

Согласно правилам землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденными постановлением администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 №493, в границе проектируемой территории установлены следующие территориальные зоны:

- Зона объектов здравоохранения (ОДЗ 206);
- Смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209);
- Зона объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502).

**Таблица 1** – Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальных зон в границе проектируемой территории

| Виды использования                             | Параметры разрешенного использования   |
|--|--|
| <b>Зона объектов здравоохранения (ОДЗ 206)</b> |  |
| Здравоохранение                                | <p>Этажность - 1-14 этажей.<br/>                     Минимальный отступ от поликлиники до красной линии - 15 м.<br/>                     Минимальный отступ от больничного корпуса до красной линии - 30 м.<br/>                     Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.<br/>                     Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br/>                     Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br/>                     Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> |
| Предоставление коммунальных услуг              | <p>Этажность - 1-2 этажа.<br/>                     Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м.<br/>                     Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br/>                     Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100.<br/>                     Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>  |
| Служебные гаражи                               | <p>Этажность - 1-5 этажей.<br/>                     Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br/>                     Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не устанавливается.<br/>                     Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>  |

| Виды использования   | Параметры разрешенного использования   |
|--|--|
|  | Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.   |
| Земельные участки (территории) общего пользования  | Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.  |
| <b>Смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209)</b>  |  |
| Государственное управление<br>Деловое управление<br>Банковская и страховая деятельность<br>Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)<br>Магазины<br>Общественное питание<br>Гостиничное обслуживание | Этажность - 1-8 этажей.<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.<br>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. |
| Бытовое обслуживание<br>Амбулаторное ветеринарное обслуживание   | Этажность - 1-3 этажа.<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.<br>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.  |
| Рынки  | Этажность - 1-2 этажа<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.<br>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.   |
| Культурное развитие<br>Развлекательные мероприятия   | Этажность - 1-5 этажей<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.<br>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.  |
| Дома социального обслуживания<br>Оказание социальной помощи населению<br>Оказание услуг связи  | Этажность - 1-4 этажа.<br>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.  |

| Виды использования                                | Параметры разрешенного использования  |
|---|---|
|   | <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>   |
| Общежития   | <p>Этажность - 3-8 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии - 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>    |
| Среднее и высшее профессиональное образование     | <p>Этажность - 1-5 этажей - для объектов среднего и высшего профессионального образования;</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков до объектов - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>   |
| Обеспечение научной деятельности                  | <p>Этажность - 1-8 этажей.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.</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 - 3 м.</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</p> |

| Виды использования   | Параметры разрешенного использования   |
|--|--|
|  | <p>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>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> |
| Здравоохранение  | <p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от поликлиники до красной линии - 15 м.</p> <p>Минимальный отступ от больничного корпуса до красной линии - 30 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</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>Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий</p> <p>Обеспечения занятий спортом в помещениях</p> <p>Площадки для занятий спортом</p> | <p>Этажность - 1-4 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от зданий спортивных залов до красной линии - 6 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</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 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>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах зе-</p>  |



| Виды использования   | Параметры разрешенного использования   |
|--|--|
|  | <p>мельного участка - 100.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>   |
| <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг</p> | <p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</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>Склад<br/>Складские площадки</p>  | <p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не устанавливается.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> |
| <p>Служебные гаражи</p>  | <p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>                |
| <p>Хранение автотранспорта</p>   | <p>Этажность - 1 этаж.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) проценты застройки в границах земельного участка - не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>Минимальный размер земельных участков - 18 кв. м.</p>   |
| <p>Земельные участки (территории) общего пользования</p>                                     | <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>   |
| <p>Выставочно-ярмарочная деятельность</p>  | <p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах зе-</p>  |

| Виды использования                                      | Параметры разрешенного использования  |
|---|---|
|   | <p>мельного участка - 20.<br/> Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br/> Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>   |
| Объекты культурно-досуговой деятельности                | <p>Этажность - 1-2 этажа.<br/> Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br/> Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.<br/> Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>   |
| <b>Зона объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502)</b> |   |
| Служебные гаражи  | <p>Этажность - 1-5 этажей.<br/> Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м.<br/> Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br/> Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br/> Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> |
| Объекты дорожного сервиса                               | <p>Этажность - 1-4 этажа.<br/> Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.<br/> Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br/> Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br/> Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>  |
| Автомобильный транспорт<br>Трубопроводный транспорт     | <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>  |
| Хранение автотранспорта                                 | <p>Этажность - 1-10 этажей.<br/> Предельные (минимальные и (или) максимальные) проценты застройки в границах земельного участка - не подлежат установлению.<br/> Минимальный отступ от границ земельных участков - не подлежит установлению.<br/> Минимальный размер земельных участков - 18 кв. м.</p>   |
| Предоставление коммунальных услуг                       | <p>Этажность - 1-2 этажа.<br/> Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м.<br/> Минимальный процент застройки в границах зе-</p>   |

| Виды использования                                | Параметры разрешенного использования  |
|---|---|
|   | мельного участка - 20.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100.<br>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.   |
| Оборудованные площадки для занятий спортом        | Этажность - 1-3 этажа.<br>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.<br>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.<br>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.<br>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.   |

Для приведения в соответствие территориальной зоны необходимо внести изменения в правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска (чертеж "Фрагмент карты планируемого функционального зонирования").

**Таблица 2 – Параметры градостроительного преобразования**

| №     | Наименование параметра  | Единица измерения   | Показатель |
|-------|---|---------------------|------------|
| 1     | Общая площадь территории в границах проектирования после преобразования,                | га                  | 3,39       |
|       | в том числе:  |                     |            |
| 1.1   | Жилая застройка   | га                  | 2,43       |
|       |   |                     |            |
| 1.2   | Улично-дорожная сеть, включая наземные парковочные места в составе улично-дорожной сети | га                  |            |
| 1.3   | Озелененная территория общего пользования   | га                  | 0,08       |
| 1.4   | Инженерная инфраструктура   | га                  | 0          |
| 1.5   | Отдельно стоящие коммерческие объекты   | га                  | 0,26       |
| 1.6   | Социальная инфраструктура,  | га                  | 0          |
|       | в том числе:  |                     |            |
| 1.6.1 | Средние общеобразовательные школы   | га                  | -          |
| 1.6.2 | Детские дошкольные учреждения   | га                  | -          |
| 1.6.3 | Поликлиники   | га                  | -          |
| 2     | Площадь аварийного жилищного фонда  | кв. м жилой площади | -          |
| 3     | Площадь ликвидируемых объектов жилого назначения  | кв. м жилой площади | -          |
| 4     | Площадь ликвидируемых объектов коммерческого назначения                                 | кв. м               | 12319      |

| №    | Наименование параметра   | Единица измерения                 | Показатель |
|------|--|-----------------------------------|------------|
| 5    | Площадь сохраняемых объектов жилого назначения                                       | кв. м жилой площади               | -          |
| 6    | Площадь сохраняемых объектов коммерческого назначения                                | кв. м                             | -          |
| 7    | Параметры планируемых к строительству объектов                                       | -                                 |            |
| 8    | Суммарная поэтажная площадь жилой застройки (вместе с коммерческими первыми этажами) | кв. м суммарной поэтажной площади | 24097      |
| 9    | Площадь жилых помещений  | кв. м жилой площади               | 15598      |
| 10   | Площадь коммерческих первых этажей в жилой застройке                                 | кв. м                             | 4595       |
| 11   | Площадь отдельно стоящих коммерческих объектов                                       | кв. м                             | 1193       |
| 12   | Площадь подземного паркинга  | кв. м                             | -          |
| 13   | Площадь наземного отдельно стоящего паркинга   | кв. м                             | 6308       |
| 14   | Площадь инженерных объектов  | кв. м                             |            |
| 15   | Площадь объектов социальной инфраструктуры,  | кв. м                             | 1193       |
|      | в том числе:   |                                   |            |
| 15.1 | Площадь школы  | кв. м                             | -          |
| 15.2 | Площадь детского сада  | кв. м                             | -          |
| 15.3 | Площадь поликлиники  | кв. м                             | -          |
| 16   | Общая численность населения территории   | человек                           | 519,44     |
| 17   | Жилищная обеспеченность  | кв. м жилой площади на человека   | 30         |
| 18   | Плотность населения  | чел./га                           | 153,22     |
| 19   | Плотность застройки  | кв. м/га                          | 7108,2     |
| 20   | Необходимое количество мест в средней общеобразовательной школе                      | единиц                            | 77,91      |
| 21   | Необходимое количество мест в детских дошкольных учреждениях                         | единиц                            | 36,36      |
| 22   | Количество парковочных мест в подземном паркинге                                     | машино-место                      | 0          |
| 23   | Количество машино-мест на наземных автостоянках и многоуровневых наземных паркингах  | машино-место                      | 394        |

**Социально-экономические характеристики и пространственные параметры градостроительного преобразования**

**Таблица 3 – Перечень ликвидируемых/сохраняемых/планируемых объектов с основными характеристиками по состоянию на 01.01.2024**

| Наименование объекта | Адрес | Этажность | Площадь здания, кв. м |                    |                           |
|----------------------|-------|-----------|-----------------------|--------------------|---------------------------|
|                      |       |           | Общая                 | Жилая недвижимость | Коммерческая недвижимость |
| <b>Ликвидируемые</b> |       |           |                       |                    |                           |

| Наименование объекта            | Адрес                    | Этажность | Площадь здания, кв. м |                    |                           |
|---------------------------------|--------------------------|-----------|-----------------------|--------------------|---------------------------|
|                                 |                          |           | Общая                 | Жилая недвижимость | Коммерческая недвижимость |
| <b>объекты</b>                  |                          |           |                       |                    |                           |
| СТО, автомойка                  | ул. Маршала Жукова, д 17 | 1         | 302                   | -                  | 302                       |
| Гараж                           | ул. Маршала Жукова       | 1         | 64                    |                    | 64                        |
| Гараж                           | ул. Маршала Жукова       | 1         | 604                   |                    | 604                       |
| Гараж                           | ул. Маршала Жукова       | 1         | 144                   |                    | 144                       |
| Гараж                           | ул. Маршала Жукова       | 1         | 533                   |                    | 533                       |
| Гараж                           | ул. Маршала Жукова, д 17 | 2         | 9737                  |                    | 9737                      |
| Нежилое здание                  | ул. Маршала Жукова       | 1         | 55                    |                    | 55                        |
| Гараж                           | ул. Маршала Жукова       | 1         | 155                   |                    | 155                       |
| Гараж                           | ул. Маршала Жукова       | 1         | 725                   |                    | 725                       |
| <b>Сохраняемые объекты</b>      |                          |           |                       |                    |                           |
| Сохраняемые объекты отсутствуют |                          |           |                       |                    |                           |
| <b>Планируемые объекты</b>      |                          |           |                       |                    |                           |
| Многоквартирный дом             | -                        | 5         | 2536                  | 1623               | 507                       |
| Многоквартирный дом             | -                        | 5         | 2186                  | 1399               | 437                       |
| Многоквартирный дом             | -                        | 6         | 2175                  | 1450               | 362                       |
| Многоквартирный дом             | -                        | 5         | 1677                  | 1073               | 335                       |
| Многоквартирный дом             | -                        | 5         | 1677                  | 1073               | 335                       |
| Многоквартирный дом             | -                        | 6         | 2249                  | 1499               | 375                       |
| Многоквартирный дом             | -                        | 5         | 1425                  | 912                | 285                       |
| Многоквартирный дом             | -                        | 5         | 2132                  | 1364               | 427                       |
| Многоквартирный дом             | -                        | 5         | 1915                  | 1225               | 383                       |
| Многоквартирный дом             | -                        | 5         | 1915                  | 1225               | 383                       |
| Многоквартирный дом             | -                        | 6         | 2295                  | 1530               | 383                       |
| Многоквартирный дом             | -                        | 5         | 1915                  | 1225               | 383                       |
| Общественное питание, магазины  | -                        | 2         | 1193                  | -                  | -                         |
| Наземный паркинг                | -                        | 3         | 3154                  | -                  | -                         |
| Наземный паркинг                | -                        | 3         | 3154                  | -                  | -                         |

В границах проектируемой территории действующие объекты социальной инфраструктуры не размещены.

Генеральным планом города Нижневартовска мероприятия по развитию объектов социальной инфраструктуры не запланированы.

Учитывая приближенность территории к центральной части города и к крупному водному объекту – озеру Комсомольское, её видовому потенциалу предложена среднетажная застройка с озелененными дворовыми и общественными пространствами. Данная застройка осуществляется за счет освоения свободных территорий и ликвидации объектов хранения и обслуживания автомобильного транспорта.

Проектом предложено увеличение плотности планируемой застройки по отношению к действующему Генеральном плану с целью размещения на проектируемой территории необходимых объектов социальной инфраструктуры и мест хранения автомобильного транспорта в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования.

На территории планировочного элемента планируется освоение свободной от застройки территории, поэтапное преобразование территории, занятой гаражным массивом. Предусмотрено размещение современной смешанной застройки с высокой степенью проницаемости, в соответствии с центральной моделью «Югорского стандарта». Основными задачами такой застройки является создание комфортной и привлекательной городской среды, обеспечивающей функциональное разнообразие территории и размещение объектов обслуживания и отдыха в пешеходной доступности от жилья.

Разукрупнение сформированного квартала возможно за счет четкого разделения территории на частные дворовые пространства и выделение территорий общего пользования у жилых групп с организацией вело-пешеходных связей

В случае возможности перераспределения земельных участков в границе планировочного элемента необходимо обеспечить достаточную пешеходную

проницаемость территории, которая отображена на чертеже "Ошибка! Источник ссылки не найден."

Планировочными решениями предложено размещение на проектируемой территории среднеэтажных домов. На дворовых территориях, свободных от наземных парковок, разместятся все необходимые площадки (общественные, для отдыха населения, детские и спортивные площадки). На первых этажах зданий предусмотрены общественные помещения для досуга и отдыха. Использование первых этажей для размещения объектов торговли, услуг, досуга, культуры и отдыха вдоль основных пешеходных и транспортных зон, формирование прифасадной зоны с организацией мест кратковременного отдыха позволит создать уютное и комфортное пространство для проведения досуга жителями квартала (чертеж "Проектное предложение по размещению объектов капитального строительства").

#### **Концептуальные предложения по транспортной инфраструктуре**

Подъезд к планировочному элементу осуществляется существующим участкам улично-дорожной сети: магистральной улице общегородского значения ул. Мира и магистральной улице районного значения ул. Маршала Жукова. Движение общественного транспорта вблизи рассматриваемой территории осуществляется по вышеуказанным улицам, ближайшие остановочные пункты – Многофункциональный центр, Магазин Сибирь.

Решениями предусматривается сохранение магистральной улично-дорожной сети и строительство внутриквартальных проездов (Таблица 1).

**Таблица 1** – Перечень планируемых объектов транспортной инфраструктуры

| <b>Вид объекта</b>        | <b>Наименование мероприятия</b> | <b>Количество полос</b> | <b>Мощность</b>          |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Внутриквартальные проезды | строительство                   | –                       | 142 мест<br>(9264 кв. м) |

Согласно требованиям «Югорского стандарта» радиус пешеходной доступности от остановок автобуса по главной улице районного значения - 250 м. При этом доступность остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта должна составлять не более 300-400 метров. На сегодняш-

ний день, учитывая данные нормы, рассматриваемая территория попадает в радиус нормативной пешеходной доступности.

Генеральным планом развитие общественного транспорта вблизи рассматриваемой территории не предусмотрено.

Для хранения легковых автомобилей необходимо предусматривать размещение плоскостных автостоянок, а также паркингов различного типа. При организации парковочного пространства соблюдались следующие принципы:

- основное количество машино-мест должно быть размещено на автостоянках вдоль улиц или в паркингах;
- формируется преимущественно бестранспортное внутриквартальное пространство.

Места для постоянного и временного хранения транспортных средств на территории должны быть размещены в соответствии с требованиями «Югорского стандарта» и Местных нормативов градостроительного проектирования города Нижневартовска.

К размещению на территории предлагаются:

- места хранения в наземных паркингах суммарной мощностью 252 машино-места;
- плоскостные места хранения вдоль улично-дорожной сети и проездов суммарной мощностью 142 машино-мест.

#### **Концептуальные предложения по инженерной инфраструктуре**

Для обеспечения комфортной среды проживания населения, рационального и эффективного использования энергоресурсов, улучшения качества предоставляемых услуг и повышения надежности снабжения на территории комплексного развития предлагается сохранение и дальнейшее развитие централизованных систем коммунальной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения (

Таблица 2).



**Таблица 2 – Перечень планируемых объектов коммунальной инфраструктуры**

| Вид коммунальной инфраструктуры | Планируемые объекты коммунальной инфраструктуры   | Планируемые линейные объекты коммунальной инфраструктуры   |
|---------------------------------|---|--|
| Водоснабжение                   | –   | D110-160 мм протяженностью 0,09 км   |
| Водоотведение                   | –   | D160-200 мм протяженностью 0,45 км   |
| Теплоснабжение                  | –   | D89-133 мм протяженностью 0,05 км  |
| Электроснабжение                | ТП 10/0,4 кВ № 1 (оз. Комсомольское)<br>2х630 кВА | Кабельные и воздушные ЛЭП напряжением 0,4 кВ, протяженностью 0,5 км<br>Кабельные ЛЭП напряжением 10 кВ для подключения планируемой ТП 10/0,4 кВ к РПДЖ-14 (за границами территории комплексного развития) протяженностью 0,23 км |

Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения территории комплексного развития представлена ниже (Таблица 3).

**Таблица 3 – Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения территории комплексного развития**

| Вид коммунальной инфраструктуры | Расчетная нагрузка<br>(объем потребления коммунальных услуг) |                     |
|---------------------------------|--|---------------------|
|                                 | Единица измерения  | озеро Комсомольское |
| Водоснабжение                   | куб. м/сут   | 133,90              |
| Водоотведение                   | куб. м/сут   | 102,76              |
| Теплоснабжение                  | Гкал/ч (Гкал/год)  | 1,76 (6232)         |
| Электроснабжение                | МВт  | 0,87                |

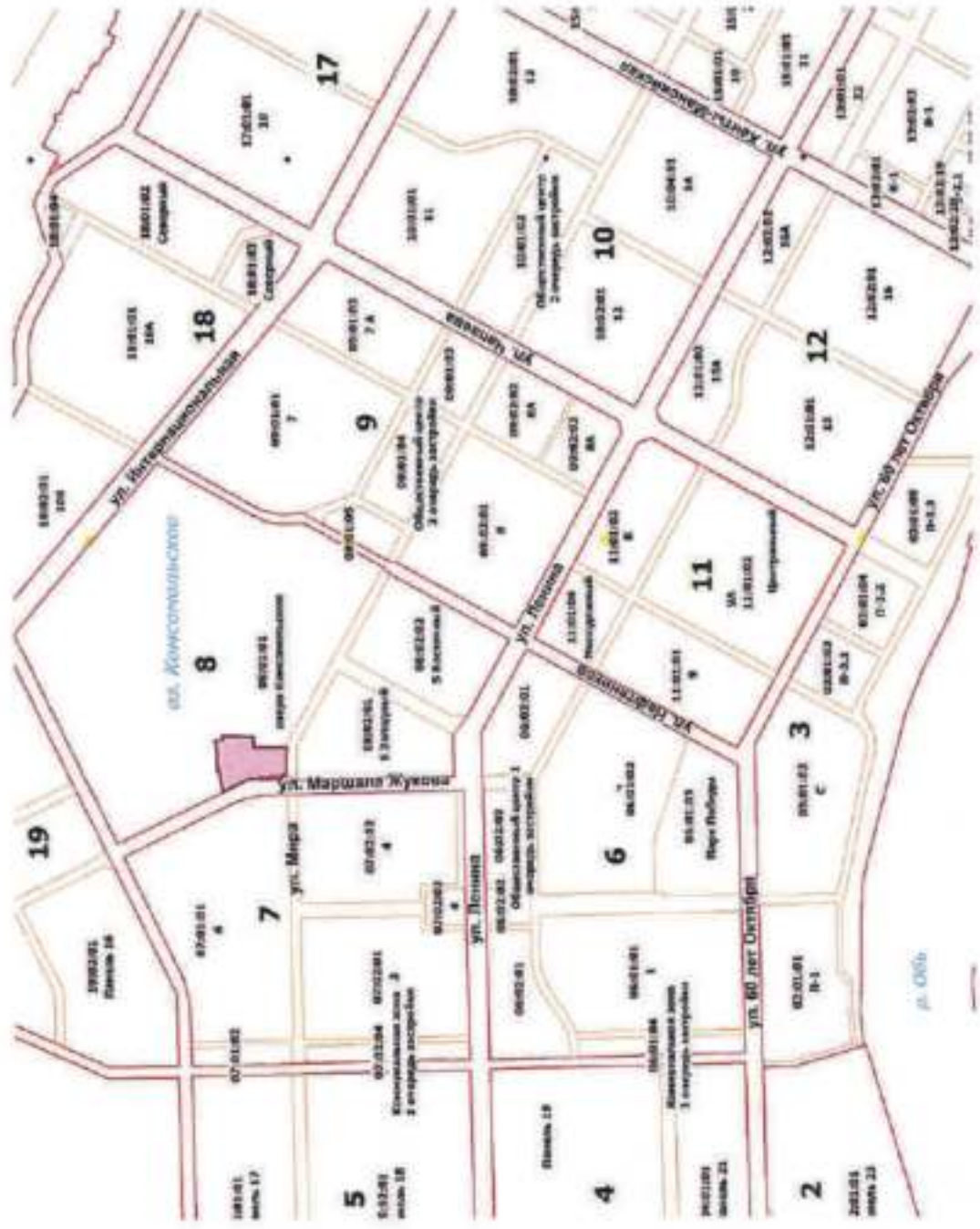
Примечания:  
 Предварительная оценка нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры и сети инженерно-технического обеспечения территории комплексного развития рассчитана в соответствии с нормативными документами:  
 1. РНПТ Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.  
 2. СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»  
 3. СП 131.13330.2020 «СНиП 23-01-99 Строительная климатология».  
 4. СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 Тепловые сети».  
 5. СП 50.13330.2012 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий».  
 6. РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».

## **Принципы благоустройства, озеленения и обустройства общественных пространств.**

Проектом предложены дополнительные внутриквартальные связи между жилыми группами, а также велосипедные дорожки, обеспечивающие связанность квартала с окружающими территориями и основными городскими велосипедными маршрутами. Внутри квартала передвижение велосипедистов возможно по совмещенным вело-пешеходным дорожкам.

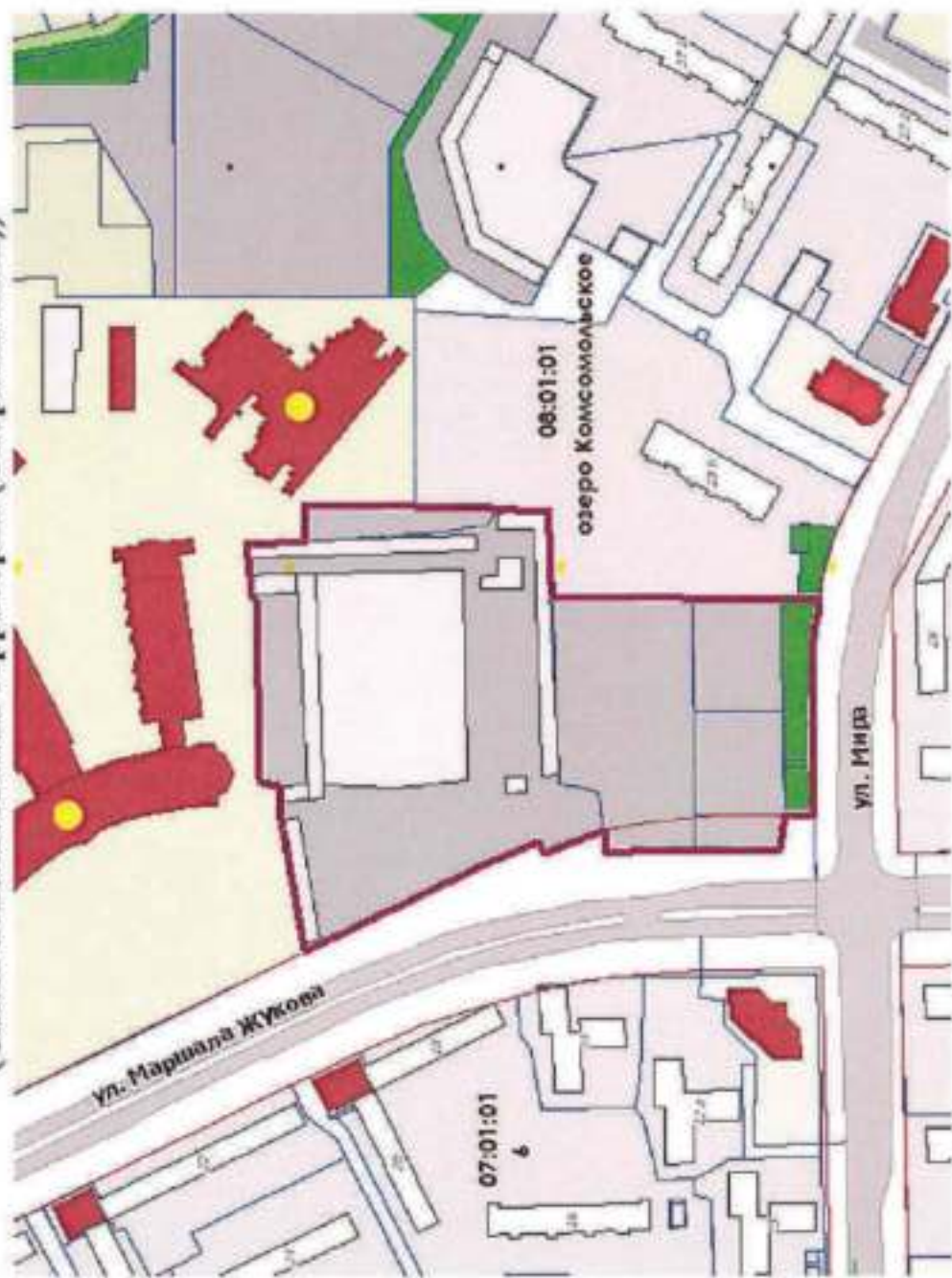
Одной из основных задач развития территории является создание условий для безопасного пешеходного перемещения. Пешеходными путями застройку предполагается связать пешеходным бульваром, который может стать яркой особенностью территории. Благоустроенный бульвар с пешеходными путями, пронизывающими озелененную территорию, станет объектом притяжения для жителей и поспособствует формированию комфортной, экологичной и безопасной городской среды (чертеж "Схема организации пешеходного движения на территории").

**Чертеж проекта планировки территории**  
**(Фрагмент схемы планировочной организации г. Нижневартовска)**



## Чертеж проекта планировки территории

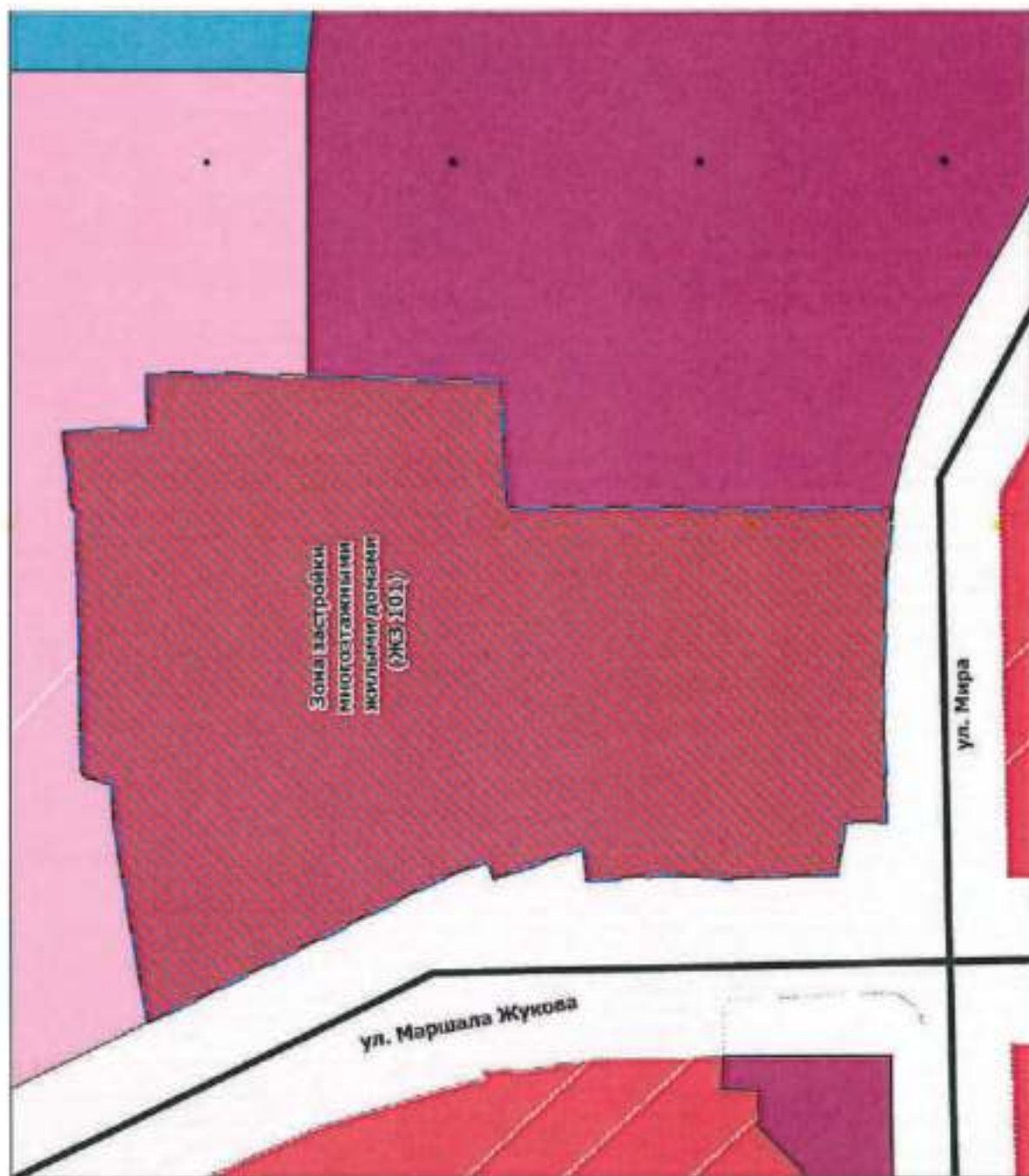
(Схема использования территории (Опорный план))



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- |  |                            |  |
|--|----------------------------|--|
| <b>ГРАНИЦЫ</b>   | <b>ЗДАНИЕ И СООРУЖЕНИЕ</b> | <b>ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ОТДАЧА И ТУРИЗМА, ПРЕДПРИЯТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ</b> |
| — граница разработаемого мастер-плана                            | □ ж/д                      | ● объекты здравоохранения  |
| — границы элементов планировочной структуры                      | ■ общественные             | ● прочие объекты обслуживания  |
| □ границам земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН | □ нежилые                  |  |

Чертеж проекта планировки территории  
(Фрагмент карты планируемого функционального зонирования)

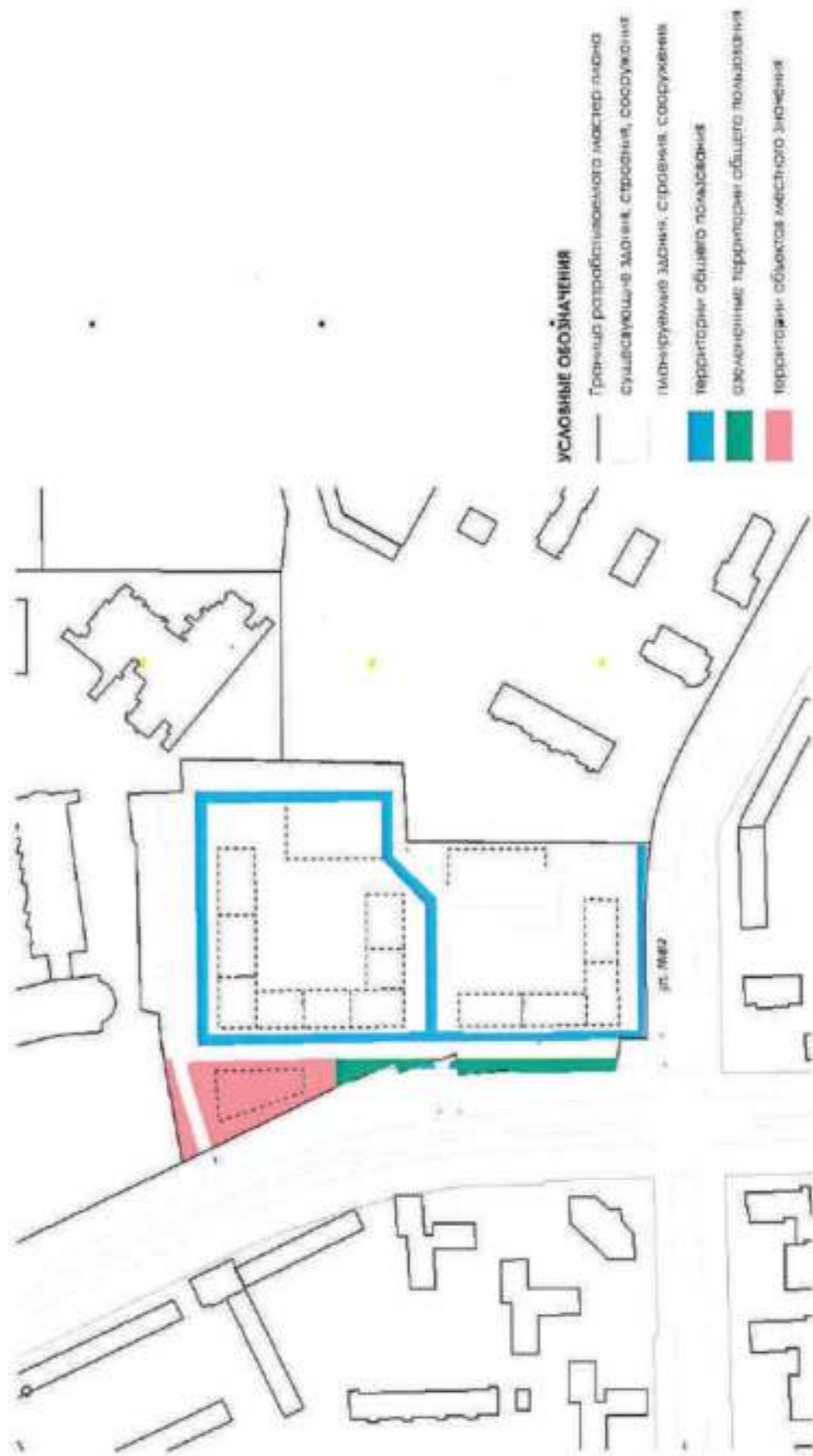


Чертеж проекта планировки территории  
(Фрагмент карты существующего функционального зонирования)



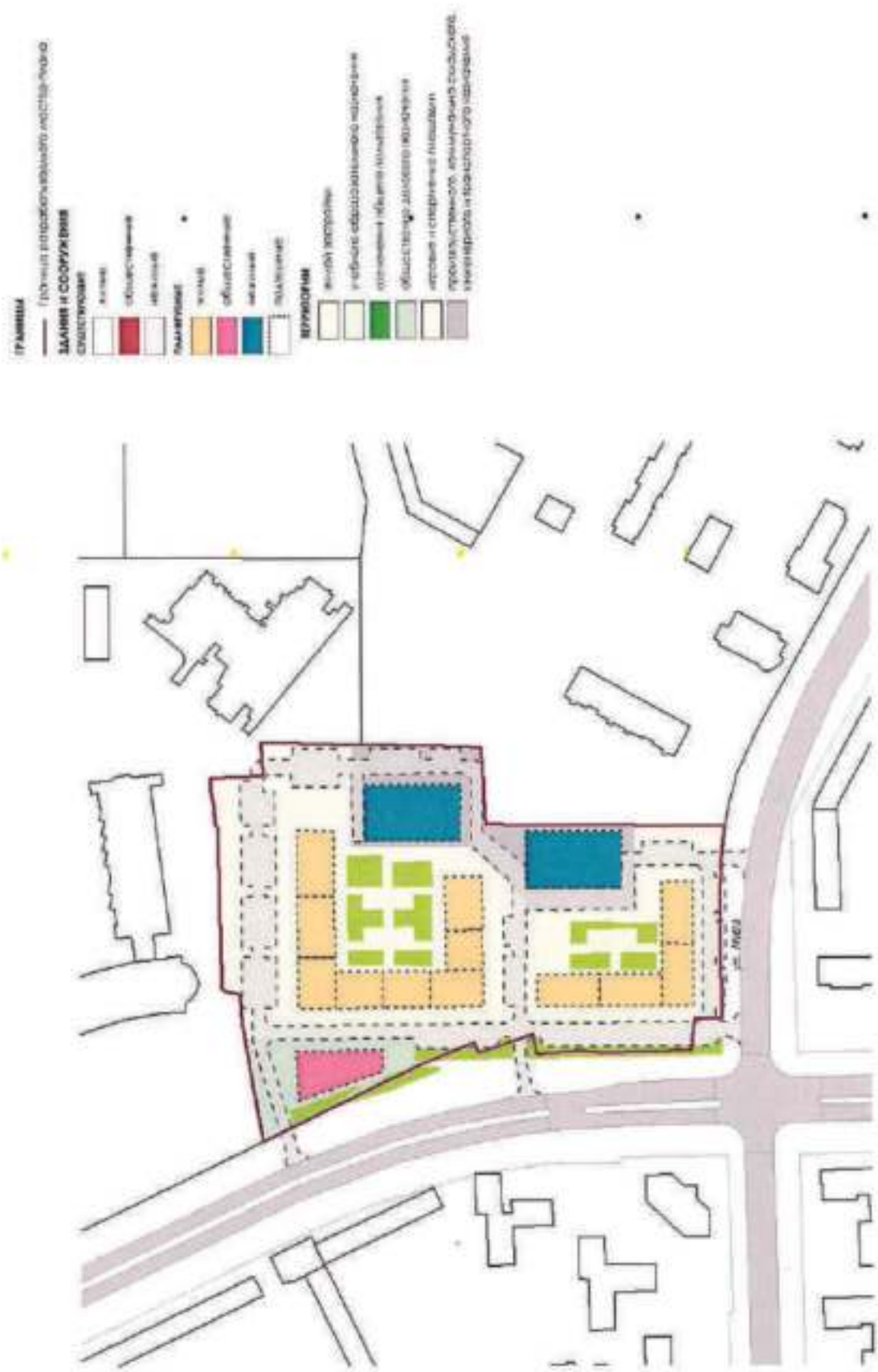
## Чертеж проекта планировки территории

(Деление территории на приватные территории и территории общего пользования)



## Чертеж проекта планировки территории

(Проектное предложение по размещению объектов капитального строительства)





## Чертеж проекта планировки территории

(Схема организации пешеходного движения на территории)



Прочитано и пропущено

*27 (двадцать семь)* лист(ов)

Кадровой инженер отдела  
мунципального заказа  
МКУ "УКС г. Плавнепротвска"



С.В. Харина