Приложение 4 к протоколу

Совета по вопросам развития

инвестиционной деятельности

в городе Нижневартовске

от 12.09.2024 №44

**О реализации механизма комплексного развития территории**

Пространственное развитие муниципального образования городской округ Нижневартовск рассматривается в контексте "Умный город", и это стало основой "Цифровой информационной модели управления развитием территории", которая активно используется органами местного самоуправления, учреждениями, жителями и предпринимателями города.

В первую очередь, пересмотрен и утвержден весь необходимый комплекс градостроительной документации, в основном, в части перспектив жилищного строительства.

Созданы многие ресурсы и инструменты на базе ЦИМ, обновлена муниципальная геоинформационная система. Инвесторы, желающие реализовать на территории Нижневартовска свои проекты, могут использовать и используют данные ресурсы.

Всего в рамках развития жилищного строительства на сегодняшний день предусмотрено 17 территорий под комплексное развитие территорий (далее – КРТ), общей площадью 220 га с возможностью строительства до 1100 тыс. кв. м. жилой площади. Также проанализирован существующий жилой фонд, количество аварийного фонда, износ нежилого фонда. На основе этих данных определены территории перспективного комплексного развития по разным типам (свободные и застроенные территории).

Все новые территории, планируемые под КРТ, прорабатываются с учетом основных принципов "Югорского стандарта", а именно - с детальной проработкой общественных пространств, зон отдыха, размещения современных школ, детских садов, объектов спорта и медицины. Учитывается принцип функционального разнообразия, дворы без машин, развитие инфраструктуры пешеходного и велосипедного движения, которые обеспечат высокий уровень безопасности.

На сегодняшний день в Нижневартовске, в рамках действующего договора о КРТ от 18 декабря 2023 года ведутся работы по застройке квартала К2.   
На территории квартала запланировано к вводу во втором квартале 2026 года порядка 14,5 тыс. кв.м. жилья. В отношении данного квартала работает новый для нашего города застройщик – ДСК-1 г.Сургут.

Далее, из первоочередных, рассматриваемых к старту реализации на 2024-2025 годы - кварталы Б и 33, микрорайоны 1П и 9П старой части города.

Территория квартала Б площадью 5,4 га располагается в центре города. По генеральному плану предусмотрена смешанная и общественно-деловая функциональная зона, территориальное зонирование представлено зоной застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101) и зоной озелененных территорий общего пользования (РЗ 601).

На территории расположены два многоквартирных дома по ул. Таежная, д. 31 и д. 31а, признанные аварийными и подлежащими сносу. Переселение жителей и снос объектов предусмотрены за счет средств застройщика.

Обязательным условием в границах КРТ является создание рекреационной зоны (парк, сквер, бульвар).

Возможность выдачи разрешения на строительство без механизма КРТ отсутствует, т.к. территория имеет не расселенный аварийный жилой фонд   
и территорию, предназначенную под благоустройство (продолжение бульвара Рябиновый). Выполнение этих работ в рамках отдельных мероприятий приведет к увеличению сроков реализации и повышению нагрузки на городской бюджет.

Решение о комплексном развитии данной территории принято в марте текущего года.

Основные обязательства застройщика:

- строительство продолжения Рябинового бульвара;

- переселение граждан из домов, признанных аварийными;

- снос объектов капитального строительства.

К возведению запланировано не более 42 тыс. кв. метров жилой площади.

Территория квартала 33 площадью 17,9 га располагается в развивающейся части города, в которой будет возведен современный спортивный комплекс.

По генеральному плану на территории предусмотрена смешанная   
и общественно-деловая функциональная зона, территориальное зонирование представлено зоной застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101)   
и зоной озелененных территорий общего пользования (РЗ 601).

Проект планировки утвержден в отношении планировочного района   
в целом, на перспективу развития, с учетом социального каркаса территории   
и соответствующих нагрузок.

На территории расположено 3 МКД (7 квартир), признанных аварийными.

Решение о комплексном развитии данной территории принято в июне текущего года.

Основные обязательства застройщика:

- благоустройство рекреационной зоны (бульвар);

- переселение граждан из домов, признанных аварийными;

- снос объектов капитального строительства;

- строительство образовательных учреждений (детский сад, школа).

К возведению запланировано не более 130 тыс. кв. метров жилой площади.

Инициативу с намерением принять участие в реализации КРТ территорий кварталов Б и 33 проявил застройщик АО СЗ "ДСК-1". Также застройщиком   
в адрес администрации города направлены концепции развития данных территорий.