

ПАСПОРТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПЛОЩАДКИ №84



Общая информация

№	Наименование характеристики	Описание
1	Наименование объекта	Инвестиционная площадка в сфере развития жилищного строительства*
2	Местонахождение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Нововартовская
3	Расстояние от центра города / административного центра	3,6 км
4	Пересечение с земельными участками (форма собственности)	86:11:0501003:1340 (н/д), 86:11:0501003:1347 (муниципальная), 86:11:0501003:1342 (н/д), 86:11:0501003:450 (частная), 86:11:0501003:1305 (муниципальная)
5	Территориальная зона	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЗ 101)
6	Координаты расположения инвестиционной площадки	X 4422997,323; Y 946642,750
7	Тип	Браунфилд

* территория в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории согласно утвержденным правилам землепользования и застройки. Имеются объекты

капитального строительства, признанные аварийными и подлежащими сносу, согласно постановлению администрации города Нижневартовска. Имеются объекты капитального строительства, предполагаемые к сносу за счет средств инвестора

Характеристики участка

№	Наименование характеристики	Описание
1	Общая площадь	20,18 га
2	Общая площадь существующих объектов капитального строительства (застройки)	0,10 га
3	Площадь свободная от застройки	20,08 га
4	Расстояние до ближайших жилых домов	Расположен на участке
5	Общая площадь промышленных и складских объектов (застройки)	-
6	Общая площадь земельных участков, находящихся на территории инвестиционной площадки	2,50 га
7	Площадь территории с неразграниченной собственностью	17,68 га
8	Функциональная зона	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса), зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более), зона смешанной и общественно-деловой застройки
9	Пересечение с санитарно-защитными и иными зонами ограничения использования территории (ограничения использования участка)	Приаэродромная территория, охранный зона тепловых сетей, охранный зона газопроводов и систем газоснабжения, санитарный разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки
10	Кадастровая стоимость 1 кв.м, руб.	91.28

Транспортная доступность

№	Наименование характеристики	Описание
1	Расстояние до ближайшего населенного пункта (граница)	В границах г. Нижневартовск
2	Возможность подъезда к площадке (примыкания к автодороге)	Да

№	Наименование характеристики	Описание
3	Расстояние до ближайшей дороги с твердым покрытием, км	сущ: 0,021 км пр: 0,021 км
4	Расстояние до ближайшей ж/д станции, км	3,306
5	Расстояние до аэропорта, км	7,782
6	Расстояние до речного порта, км	4,207

Инженерная инфраструктура

№	Наименование характеристики	Описание
Электроснабжение (объекты)		
№	Наименование характеристики	Описание
1	Мощность ближайшего объекта электроснабжения, МВа	сущ: 2 пр: 2
2	Наименование объекта	сущ: БКТП-26/4 пр: ТП
3	Статус объекта	сущ: Существующий пр: Планируемый к размещению
4	Расстояние до ближайшей точки подключения (трансформаторная подстанция), км	сущ: 0,232 км пр: Расположен на участке

Электроснабжение (сети)

№	Наименование характеристики	Описание
1	Напряжение, кВ	сущ: 10 кВ пр: 10 кВ
2	Статус объекта	сущ: Существующий пр: Планируемый к размещению
3	Расстояние до ближайшей точки подключения (ЛЭП 10(6) кВ, км	сущ: 0,135 км пр: Расположен на участке

Газоснабжение

№	Наименование характеристики	Описание
1	Диаметр трубы газопровода, мм	159
2	Категория	I (Высокое, св. 0,6 до 1,2 МПа включительно (для СУГ до 1,6 МПа включительно))
3	Статус объекта	Существующий
4	Расстояние до ближайшей точки подключения, км	0,001

Водоснабжение

№	Наименование характеристики	Описание
1	Диаметр трубы водоснабжения, мм	сущ: 400 пр: 160
2	Статус объекта	сущ: Планируемый к реконструкции пр: Планируемый к размещению
3	Расстояние до ближайшей точки подключения, км	сущ: 0,036 км пр: Расположен на участке

Водоотведение

№	Наименование характеристики	Описание
№	Наименование характеристики	Описание
1	Диаметр трубы водоотведения, мм	сущ: 200 пр: 250
2	Статус объекта	сущ: Существующий пр: Планируемый к размещению
3	Расстояние до ближайшей точки подключения, км	сущ: 0,052 км пр: Расположен на участке
Отопление (объекты)		
№	Наименование характеристики	Описание
1	Мощность ближайшего объекта теплоснабжения, Гкал/час (Котельная, ЦТП)	сущ: пр: 68,8
2	Статус объекта	сущ: Существующий пр: Планируемый к размещению
3	Расстояние до ближайшей точки подключения, км	сущ: 0,282 км пр: 0,152 км
Отопление (сети)		
№	Наименование характеристики	Описание
1	Диаметр трубы теплоснабжения, мм	сущ: 530 пр: 108
2	Статус объекта	сущ: Существующий пр: Планируемый к размещению
3	Расстояние до ближайшей точки подключения, км	сущ: 0,031 км пр: Расположен на участке

При отсутствии данных в колонке заполняется – н/д.

Точки подключения к объектам инженерной инфраструктуры будут уточнены на этапе разработки проектной документации.

Приложение 1. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101)

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

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	<p>Этажность - 9 и более этажей. Минимальный отступ от красной линии - 5 м. Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 15% от общей площади дома. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Среднеэтажная жилая застройка	<p>Этажность - 5-8 этажей. Минимальный отступ от красной линии - 5 м. Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 20% от общей площади дома. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Общезития	<p>Этажность - 5 и более этажей. Минимальный отступ от красной линии - 5 м. Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков -</p>

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

	<p>земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
<p>Объекты культурно-досуговой деятельности Государственное управление</p>	<p>Этажность - 1-5 этажей. Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
<p>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</p>	<p>Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м. Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
<p>Общественное питание Магазины</p>	<p>Этажность - 1-2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
<p>Площадки для занятий спортом</p>	<p>Этажность - 1-2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40. Минимальный отступ от границ земельных участков -</p>

	<p>3 м. 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. Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	<p>Этажность - до 2 этажей. Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Хранение автотранспорта	<p>Этажность - 1-10 этажей. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p>
Земельные участки (территории) общего пользования	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>

Примечание: при строительстве (реконструкции) объекта капитального строительства "Многоквартирный жилой дом" застройщик обязан соблюдать градостроительные регламенты территорий застройки МКД положения свода Правил СП 372.1325800.2018 "Здания жилые многоквартирные. Правила эксплуатации" (раздел 6, приложение А).

2. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Этажность - 1-4 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>Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 15% от общей площади дома.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка для 4-этажных домов - 30.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка для 1 - 3-этажных домов - 35.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Деловое управление Амбулаторное ветеринарное обслуживание	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Общая площадь помещений - до 3000 кв. м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Дома социального обслуживания	<p>Этажность - 1-4 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Гостиничное	Этажность - 1-2 этажа.

обслуживание	<p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 3000 кв. м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Обеспечение занятий спортом в помещениях	<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>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>

3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Предоставление коммунальных услуг	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - не устанавливается.</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>
Служебные гаражи	<p>Этажность - 1-5 этажей.</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 (территории) общего пользования	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>