



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НИЖНИЙ ТАГИЛ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 07.07.2026 № 1985-ПА

**Об утверждении проекта по внесению изменений в проект планировки
и проект межевания территории в границах улиц Черных, Фрунзе,
Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном
районе города Нижний Тагил**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением Администрации города Нижний Тагил от 13.05.2026 № 1385-ПА «О подготовке проекта по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Черных, Фрунзе, Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном районе города Нижний Тагил», с учетом протокола публичных слушаний по проекту и заключения о результатах публичных слушаний, руководствуясь Уставом муниципального округа город Нижний Тагил Свердловской области, Администрация города Нижний Тагил

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Черных, Фрунзе, Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном районе города Нижний Тагил (приложение).
2. Управлению архитектуры и градостроительства Администрации города при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального округа город Нижний Тагил Свердловской области руководствоваться проектом по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории, в границах улиц Черных, Фрунзе, Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном районе города Нижний Тагил.
3. Опубликовать данное постановление в газете «Тагильский рабочий» и разместить на официальном сайте города Нижний Тагил.

Глава города

В.Ю. Пинаев

Приложение
УТВЕРЖДЕН
постановлением
Администрации города
от 07.07.2026 № 1985-ПА

**Проект по внесению изменений в проект планировки
и проект межевания территории в границах улиц Черных, Фрунзе,
Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном
районе города Нижний Тагил**

Цели и задачи проекта

Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Черных, Фрунзе, Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном районе города Нижний Тагил разработан с целью:

- обеспечения устойчивого развития территории;
- установления границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства;
- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков (в том числе с учетом инженерных сетей, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 66:56:0109002:1148).

Площадь в границах разработки проекта планировки и проекта межевания территории в соответствии с Техническим заданием составляет 42,7454 гектар. Проработка планировочных решений осуществлялась в отношении территории бывшей воинской части по улице Фрунзе, 69, площадь территории составляет 4,0923 гектара.

Перечень используемых при разработке проектных решений технических регламентов и нормативных документов

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- РДС 30-201-98 Инструкция «О порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- методический документ «Стандарт комплексного развития территорий»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Свердловской области, утвержденные приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 01.08.2023 № 435-П;
- Решение Нижнетагильской городской Думы от 28.11.2024 № 66 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального округа Нижний Тагил» (в редакции Решения Нижнетагильской городской Думы от 24.07.2025 № 37);
- Решение Нижнетагильской городской Думы от 20.12.2012 № 58 «Об утверждении Генерального плана муниципального округа Нижний Тагил» (в действующей редакции);
- Решение Нижнетагильской городской Думы от 27.12.2012 № 61 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа Нижний Тагил»;
- Система координат МСК 66, зона 1. Система высот Балтийская;

Проект планировки основная часть

Характеристика планируемого развития территории

К началу разработки настоящего проекта была осуществлена постановка на кадастровый учет земельных участков согласно утвержденному «Проекту по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Черных, Фрунзе, Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном районе города Нижний Тагил»:

- 66:56:0109002:1140 – участок для размещения трансформаторной подстанции (вид разрешенного использования «3.1.1 Предоставление коммунальных услуг»);
- 66:56:0109002:1141 – участок для размещения спортивно-оздоровительного комплекса (вид разрешенного использования «5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях»);
- 66:56:0109002:1142 – участок для размещения жилых домов средней этажности (вид разрешенного использования «2.5 Среднеэтажная жилая застройка»);
- 66:56:0109002:1143 – участок музейно-исторической зоны (вид разрешенного использования «3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности»);
- 66:56:0109002:1144 – участок, на котором расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 66:56:0109002:160 – здание чайной, находящейся в собственности Акционерного Общества «Военторг-Центр» (вид разрешенного использования «4.6. Общественное питание»);

- 66:56:0109002:1146 – участок для размещения предприятия общественного питания (вид разрешенного использования «4.6. Общественное питание»);

- 66:56:0109002:1148 – участок для размещения проезда и тротуаров к проектируемым объектам (вид разрешенного использования «12.0 Земельные участки (территории) общего пользования»).

Проектом планировки предусмотрено изменение границ земельного участка с кадастровым номером 66:56:0109002:1148 и смежного с ним земельного участка с кадастровым номером 66:56:0109002:1143 в связи с изменением местоположения проезда к проектируемому детскому саду, спортивно-оздоровительному комплексу, трансформаторной подстанции и другим планируемым на данной территории объектам.

Планируемый баланс территории

Таблица 1

Наименование территории	Единица измерения	Площадь
Площадь территории в границах проектирования	квадратные метры	40 923 (100%)
в том числе:		
территория среднеэтажной жилой застройки	—»—	9180 (22,43%)
территория спортивно-оздоровительного комплекса	—»—	9439 (23,06%)
территория трансформаторной подстанции	—»—	249 (0,61%)
территория музейно-исторической зоны	—»—	13957 (34,11%)
территория предприятий общественного питания	—»—	3033 (7,41%)
территория общего пользования	—»—	5065 (12,38%)

Характеристики объектов капитального строительства

Основные характеристики объектов капитального строительства должны соответствовать градостроительным регламентам в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для территориальной зоны Ц-1.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ц-1

Таблица 2

Минимальная площадь земельного участка (га)	Максимальная площадь земельного участка (га)	Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (м)	Минимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (%)	Предельное количество этажей	Предельный класс опасности
010	20,0	5	25	60	8	V

Остальные характеристики объектов капитального строительства и необходимая инфраструктура для их функционирования должны определяться и подробно разрабатываться на последующих этапах проектирования.

Объекты транспортной инфраструктуры

Подъезд к сформированным земельным участкам (а также к ранее запроектированному детскому саду) предусмотрен с улицы Фрунзе по проектируемому внутриквартальному проезду шириной 6,0 метров. Для пешеходного движения по обеим сторонам вдоль проезда предусмотрены тротуары шириной 2,0 метров. Длина проезда составляет 250 метров.

Положение об очередности планируемого развития территории

Проектом планировки выделение очередей развития территории не предусмотрено.

Проект межевания

«Проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Черных, Фрунзе, Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном районе города Нижний Тагил» разработан на основании:

- постановления Администрации города Нижний Тагил от 13.05.2026 № 1385-ПА «О подготовке проекта по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Черных, Фрунзе, Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном районе города Нижний Тагил»;

- Технического задания №14/26 для подготовки проекта по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Черных, Фрунзе, Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном районе города Нижний Тагил от 13 мая 2026 года, выданное Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Нижний Тагил;

- «Проекта планировки и проекта межевания территории в границах улиц Черных, Фрунзе, Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном районе города Нижний Тагил», утвержденного Постановлением Администрации города Нижний Тагил от 01.08.2023 № 1751-ПА;

- «Проекта по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Черных, Фрунзе, Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном районе города Нижний Тагил», утвержденного Постановлением Администрации города Нижний Тагил от 22.02.2024 № 400-ПА.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил

землепользования и застройки городского округа Нижний Тагил, территория проектирования располагается в территориальной зоне Ц-1 (зона общественных центров и деловой активности общегородского значения). Для данной зоны установлены следующие градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования

- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка;
- 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг;
- 3.2.2 Оказание социальной помощи населению;
- 3.2.3 Оказание услуг связи;
- 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование;
- 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности;
- 3.8.1 Государственное управление;
- 3.8.2 Представительская деятельность;
- 3.9.2 Проведение научных исследований;
- 4.1 Деловое управление;
- 4.4 Магазины;
- 4.5 Банковская и страховая деятельность;
- 4.6 Общественное питание;
- 4.7 Гостиничное обслуживание;
- 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров;
- 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- 4.9 Служебные гаражи;
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом;
- 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования

- 2.7.1 Хранение автотранспорта;
- 3.2.4 Общежития;
- 3.3 Бытовое обслуживание;
- 3.6.3 Цирки и зверинцы;
- 3.7 Религиозное использование.

На территории проектирования отсутствуют зоны с особыми условиями

использования территорий (за исключением того, что в северо-восточной части участка имеется небольшое пересечение с охранной зоной комплекса газовых сетей высокого и низкого давления города Нижний Тагил Свердловской области).

К началу разработки настоящего проекта была осуществлена постановка на кадастровый учет земельных участков согласно утвержденному «Проекту по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории в границах улиц Черных, Фрунзе, Космонавтов, Красноармейская в Ленинском административном районе города Нижний Тагил».

**Перечень земельных участков, сведения о которых содержатся
в Едином государственном реестре недвижимости**

Таблица 3

№ п. п.	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь (кв. метров)
1	66:56:0109002:1140	Предоставление коммунальных услуг	249
2	66:56:0109002:1141	Обеспечение занятий спортом в помещениях	9439
3	66:56:0109002:1142	Среднеэтажная жилая застройка	9180
4	66:56:0109002:1143	Объекты культурно-досуговой деятельности	16132
5	66:56:0109002:1144	Общественное питание	423
6	66:56:0109002:1146	Общественное питание	2609
7	66:56:0109002:1148	Земельные участки (территории) общего пользования	2889

**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,
в том числе возможные способы их образования**

**Вид разрешенного использования образуемых земельных участков
в соответствии с проектом планировки территории**

Таблица 4

Земельный участок	Площадь (квадратных метров)	Вид разрешенного использования земельного участка и код (числовое обозначение) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков	Категория земель	Территориальная зона по ПЗЗ	Способ формирования
:ЗУ1	13957	3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	земли населенных пунктов	Ц-1	образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровым номером 66:56:0109002:1148 и 66:56:0109002:1143
:ЗУ2	5065	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	земли населенных пунктов	Ц-1	образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с КН 66:56:0109002:1148 и 66:56:0109002:1143

Сведения о публичных сервитутах

Проектом межевания предусмотрено установление публичных сервитутов для существующей сети водопровода, проходящей по территории проектирования, а также сети водопровода и сети теплоснабжения для ранее запроектированного детского сада.

Сведения об образуемых частях земельных участков в целях установления публичных сервитутов для размещения инженерных сетей.

Таблица 5

Условный номер части земельного участка	Номер сервитута	Площадь (квадратных метров)	Назначение
:ЗУ1/чзу1	С1	2362	для существующей и ранее запроектированной сети водопровода
66:56:0109002:1141/чзу1	С2	615	для сети водопровода
66:56:0109002:1142/чзу1	С3	633	для размещения сети теплоснабжения

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

К территориям общего пользования будет отнесен земельный участок :ЗУ2 площадью 5065 квадратных метров для размещения проезда и тротуаров к проектируемым объектам.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков:

- 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности;
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.

Ведомости координат образуемых земельных участков

Ведомости координат образуемых земельных участков представлены на плане межевания территории 31.763.9217К2-ПМТ л. 1.

Таблица 6

Земельный участок :ЗУ1		
№ точки	X	Y
1	511803,35	1493619,99
2	511866,56	1493803,43
3	511798,52	1493826,73
4	511788,37	1493797,18
5	511786,9	1493792,89

Земельный участок :ЗУ1		
№ точки	X	Y
6	511737,9	1493650,27
7	511735,28	1493642,68
1	511803,35	1493619,99
Площадь 13 957 квадратных метров		

Земельный участок :ЗУ2		
№ точки	X	Y
1	511823,55	1493613,26
2	511839,55	1493659,8
3	511888,25	1493801,51
4	511901,67	1493840,57
5	511887,65	1493845,42
6	511885,94	1493840,47
7	511880,03	1493842,52
8	511866,56	1493803,43
9	511803,35	1493619,99
1	511823,55	1493613,26
Площадь 5 065 квадратных метров		

Сервитут С-1 (:ЗУ1/чзу1)		
№ точки	X	Y
1	511735,28	1493642,68
2	511737,9	1493650,27
3	511786,9	1493792,89
4	511788,37	1493797,18
5	511790,78	1493804,21
6	511818,33	1493795,31
7	511826,36	1493817,2
8	511836,77	1493813,63
9	511828,76	1493791,81
10	511833,31	1493790,38
11	511858,95	1493781,34
12	511855,69	1493771,88
13	511830,13	1493780,89
14	511794,81	1493792,4
15	511744,39	1493639,64
1	511735,28	1493642,68
Площадь 2 362 квадратных метра		

Сервитут С-2 (66:56:0109002:1141/чзу1)		
№ точки	X	Y
1	511875,67	1493764,91
2	511911,51	1493752,6
3	511933,7	1493745,27
4	511934,68	1493747,78
5	511935,23	1493749,19
6	511935,88	1493750,85
7	511937,35	1493754,6

8	511914,7	1493762,08
9	511878,92	1493774,37
1	511875,67	1493764,91
Площадь 615 квадратных метров		

Сервитут С-3 (66:56:0109002:1142/чзу1)		
№ точки	X	Y
1	511896,08	1493909,62
2	511902,31	1493907,23
3	511900,79	1493902,82
4	511907,3	1493916,67
5	511934,6	1493903,93
6	511933,81	1493902,23
7	511942,04	1493898,39
8	511942,82	1493900,06
9	511976,28	1493884,42
10	511979,35	1493890,51
11	511903,41	1493925,2
1	511896,08	1493909,62
Площадь 633 квадратных метра		

