

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории  
планировочного района 11 города Нижневартовска в части земельных  
участков с кадастровыми номерами 86:11:0101012:930,  
86:11:0101012:3864»**

**Основная часть проекта межевания территории**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

## **Содержание**

### **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

1. Цель проекта... ..2
2. Характеристика проектируемой территории.....3
3. Методика установления границ земельных участков .....8

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. Чертеж межевания территории (Лист 1)

## **1. Цель проекта**

Проект внесения изменений в проект межевания планировочного района 11 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101012:930, 86:11:0101012:3864 подготовлен в целях объединения земельных участков.

При подготовке проекта межевания территории учитываются и используются следующие законодательные 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.
- Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ.
- Закон Ханты-Мансийского автономного округа-Югры – Югры от 18.04.2007 №39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».
- Устав города Нижневартовска, принятый решением Думы города Нижневартовска от 20.06.2005 № 502.
- Постановление Правительства ХМАО-Югры от 29.12.2014 № 534-п.
- Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563.
- Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города от 22.07.2022 № 493 (с изменениями).
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".
- Постановление администрации города Нижневартовска от 19.12.2022 №895 «О Местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №

112 "Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения".

## **2. Характеристика проектируемой территории**

Площадь территории в проектных границах составляет 13 951 кв.м.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101012:1721;
- с востока земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0101012:3866, 86:11:0101012:1910;
- с запада земельным участком с кадастровым номером 86:11:0000000:81261;
- с юга земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101012:105.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0101012.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЗ 101).

В границах земельного участка территории объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории и границы лесничеств отсутствуют.

Категория земель - "земли населенных пунктов".

Основные параметры разрешённого назначения земельного участка и объектов капитального строительства представлены в Таблице 1.

Таблица 1

**Основные параметры разрешённого назначения земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	<p>Этажность - 9 и более 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 - 25.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Среднеэтажная жилая застройка	<p>Этажность - 5-8 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>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.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Общежития	<p>Этажность - 5 и более 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>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.</p>

	<p>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"> <li>- 1-3 этажа - для объектов дошкольного образования;</li> <li>- 1-4 этажа - для иных объектов.</li> </ul> <p>Минимальный отступ от дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации до красной линии - 25 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков до дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 6 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков до иных объектов (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>
<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 земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
<p>Объекты культурно-досуговой деятельности</p> <p>Государственное управление</p>	<p>Этажность - 1-5 этажей.</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>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<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 границы земельного участка со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Общественное питание Магазины	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</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>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Площадки для занятий спортом	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Обеспечение внутреннего правопорядка	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>
Предоставление коммунальных услуг	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Административные	<p>Этажность - до 2 этажей.</p>

здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	<p>Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме встроенной, пристроенной, встроено-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроено-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Хранение автотранспорта	<p>Этажность - 1-10 этажей.</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>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства (кроме встроенной, пристроенной, встроено-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроено-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>
Общественное управление	<p>Этажность - 1 - 5 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроено-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроено-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания не подлежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Стоянка транспортных средств	<p>Использование земельного участка для размещения стоянок (парковок) в части установки (размещения), монтажа временных и капитальных вновь возводимых зданий и сооружений с целью хранения транспортных средств</p>



### **3. Методика установления границ земельных участков**

Проект межевания территории разработан согласно существующими правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

Вид разрешенного использования для образуемых земельных участков устанавливается в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412.

Образование земельного участка :ЗУ1 путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101012:930, 86:11:0101012:3864.

Экспликация образуемого земельного участка представлена в Таблице 2.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка представлены в Таблице 3.

Таблица 2

## Экспликация образуемых земельных участков

<b>№ земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, кв.м</b>	<b>Вид разрешенного использования</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Доступ к земельному участку</b>	<b>Местоположение земельного участка</b>
:ЗУ1	13951	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:81261	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Нижневартовск, город Нижневартовск, квартал «Центральный», по ул. Чапаева

## Координаты поворотных точек образуемого земельного участка

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
	:ЗУ1	
1	947776,43	4420596,49
2	947762,75	4420620,06
3	947749,35	4420612,94
4	947741,68	4420627,04
5	947753,67	4420633,41
6	947725,66	4420680,54
7	947680,28	4420655,51
8	947677,75	4420654,12
9	947581,25	4420600,89
10	947608,19	4420553,67
11	947643,31	4420561,64
12	947658,22	4420570,05
13	947670,68	4420547,48
14	947695,21	4420560,53
15	947698,47	4420554,01
16	947711,39	4420560,87
17	947723,47	4420567,11
18	947734,69	4420572,93
19	947748,95	4420580,85
20	947766,75	4420591,27
21	947766,89	4420591,05
22	947767,37	4420591,33
1	947776,43	4420596,49

:930

86:11:0101012

**:3Y1**

условный номер образуемого земельного участка

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории  
планировочного района 11 города Нижневартовска в части земельных  
участков с кадастровыми номерами 86:11:0101012:930, 86:11:0101012:3864»**

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

**г. Нижневартовск  
2025**

## **Содержание**

### **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

1. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая  
характеристика района .....2
2. Принципы образования земельного участка .....2
3. Анализ сведений об использовании территории .....3
4. Зоны с особыми условиями использования территории.....4

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. Фрагмент элемента планировочной структуры территорий города  
Нижевартовска (Лист 1)
2. Схема существующего использования территории (Лист 2)
3. Схема зон с особыми условиями использования территорий (Лист 3)

## **1. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района**

Район строительства относится к 1Д климатическому району и характеризуется следующими характеристиками:

- расчетная температура наружного воздуха  $-43^{\circ}\text{C}$ ;
- расчетная снеговая нагрузка  $20 \text{ кгс/м}^2$ ;
- нормативная ветровая нагрузка  $30 \text{ кгс/м}^2$ ;
- годовая сумма осадков 510 мм;
- высота снежного покрова 100 см;
- глубина промерзания грунта 290 см;
- среднегодовая температура  $-3,4^{\circ}\text{C}$ ;
- самый холодный месяц – январь  $-22,4^{\circ}\text{C}$ ;
- самый теплый месяц – июль  $+16,9^{\circ}\text{C}$ ;
- средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца 70%;
- барометрическое давление 1004гПа.

Климат в Нижневартовске – умеренный, резко континентальный. Зима длительная и морозная. Лето короткое и прохладное. Осень и весна – короткие. Неблагоприятные природные условия района – низкие зимние температуры воздуха, короткий вегетативный период, летние заморозки – отрицательно влияют на произрастание древесно-кустарниковой растительности.

Почвенный покров преобразован и представлен насыпными грунтами. Растительный покров отсутствует, на прилегающей территории встречается редкий кустарник и влаголюбивая растительность – в основном осоки.

## **2. Принципы образования земельного участка**

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному

использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные земельным кодексом, другими федеральными законами.

При образовании учитываются основные планировочные характеристики земельных участков:

1. Местоположение земельного участка относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие непосредственного выхода его границ на магистральные улицы;
2. Площадь земельного участка;
3. Форма земельного участка.

### **3. Анализ сведений об использовании территории**

Основу проведения анализа составляют:

- изучение открытых источников информации, содержащих сведения об объектах недвижимости (портал Росреестра);
- направление запросов о сведениях, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре;
- сопоставление сведений о земельных участках, содержащихся в государственном кадастре недвижимости со сведениями, содержащимися в дежурной карте земель города;
- анализ качества, полноты и достоверности данных государственного кадастра недвижимости и иных сведений о границах земельных участков.

Анализ сведений о земельных участках, расположенных на данной территории, проведен на основе сопоставления трех баз данных:

- публичной кадастровой карты (портал Росреестра);
- справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (портал Росреестра);
- сведений о границах и площади земельных участков, содержащихся в дежурной карте земель города.



#### **4. Зоны с особыми условиями использования территории**

На проектируемой территории расположены зоны с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами:

- 86:00-6.208 (Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Нижневартовск).

При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Нижневартовск, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 517-П от 04.07.2019 г.

Проектируемая территория располагается в третьей, четвертой, пятой и шестой подзонах.

Пунктом 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории;

2. В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

3. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

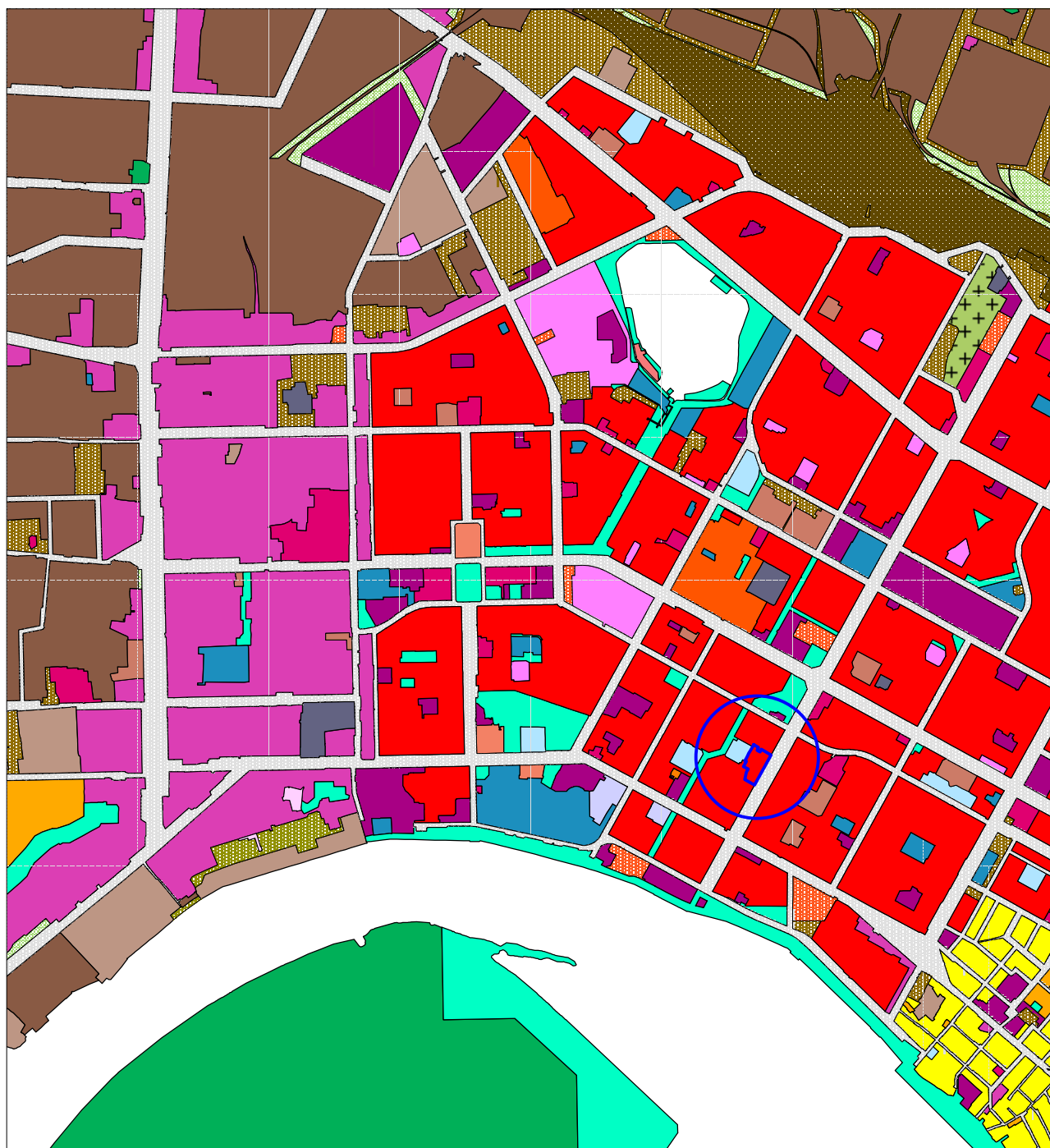
4. В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- 86:11-6.879 (Кабельная линия 0,4 кВ (от РУ-0,4 кВ БКТП-9/23 до ВРУ №3, №4, №5 жилого дома по ул. Омская №38 (стр. №1)));
- 86:11-6.878 (Кабельная линия 0,4кВ (от РУ-0,4кВ БКТП-25 до ВРУ-0,4кВ (ВРУ №4, №5, №6) жилого дома по улице Чапаева, №6 (строительный №2)));
- 86:11-6.875 (Кабельная линия 0,4 кВ (от РУ-0,4 кВ БКТП-9/23 до ВРУ №1, №2 жилого дома по ул. Омская №38 (стр.№1)));
- 86:11-6.700 (Охранная зона ТП (БКТП) - 25 (стр.) 10/0,4 кВ);
- 86:11-6.1300 (КЛ-10кВ до БКТП-24(стр.) с устройством БКТП-24(стр.). БКТП-24 (стр.) 10/0,4 кВ);
- 86:11-6.35 (Внешнее электроснабжение квартала Центральный. ТП (БКТП) - 25 (стр.). КЛ-10кВ до ТП (БКТП) - 25 (стр.)).

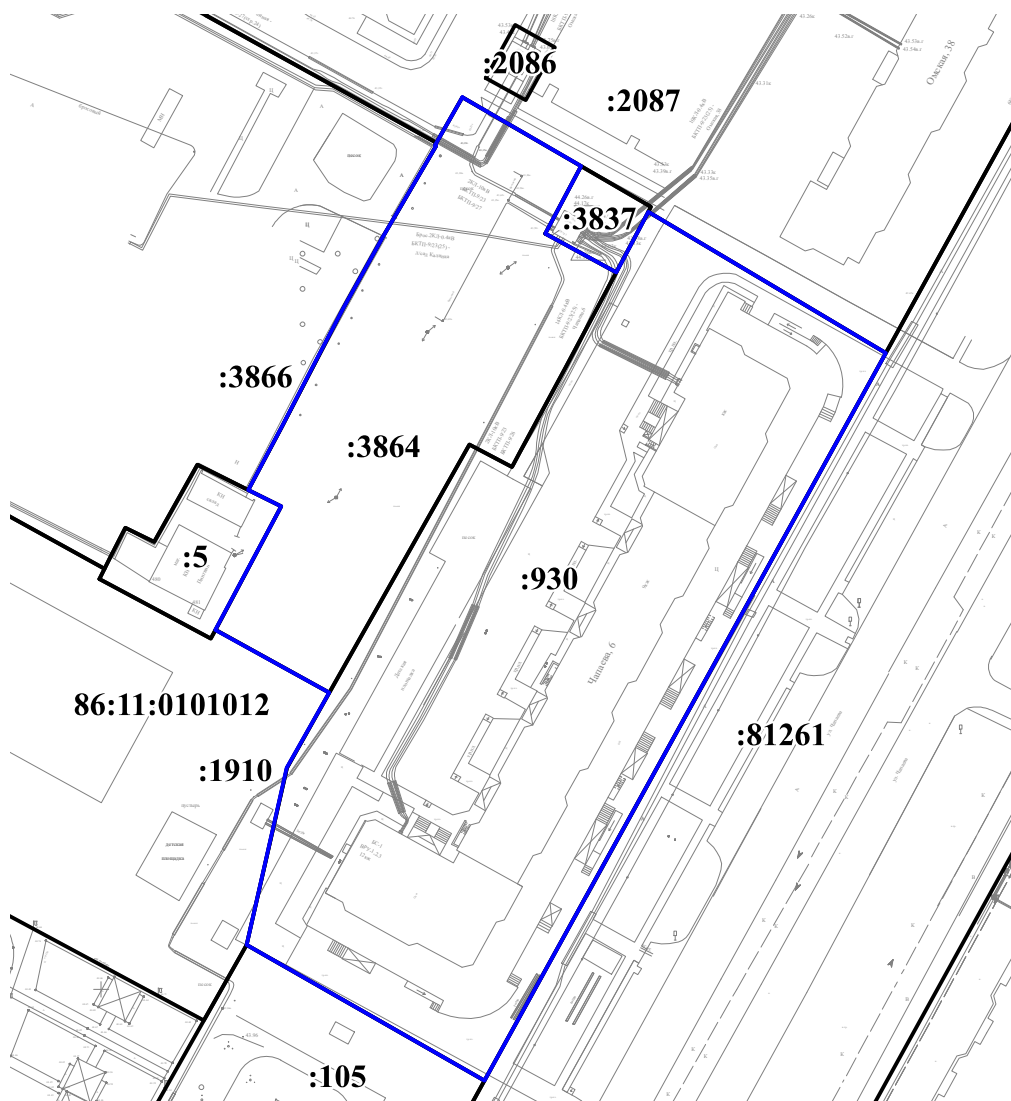
Согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях

распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта; и) полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли.

Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска



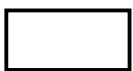
## Схема существующего использования территории



Условные обозначения:



границы подготовки проектной документации



границы земельных участков, имеющие сведения  
в государственном кадастровом учете

:18

кадастровый номер земельного участка

86:11:0301021 номер кадастрового квартала

:930

86:11-6.1300 реестровый номер границы

86:11:0101012 номер кадастрового квартала