

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от « _____ » _____ 2023г. № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект внесения изменений в проект межевания территории части квартала 3К Восточного планировочного района (III очередь строительства) города Нижневартовска»

Основная часть

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

г. Нижневартовск 2023

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Цель проекта... ..2
2. Характеристика проектируемой территории.....2
3. Методика установления границ земельных участков4

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Чертеж образования земельных участков (1 этап) (Лист 1)
2. Чертеж образования земельных участков (2 этап) (Лист 2)
3. Чертеж образования земельных участков (3 этап) (Лист 3)
4. Чертеж образования земельных участков (4 этап) (Лист 4)
5. Чертеж образования земельных участков (5 этап) (Лист 5)

1. Цель проекта

Проект внесения изменений в проект межевания территории части квартала 3К Восточного планировочного района (III очередь строительства) города Нижневартовска подготовлен в целях объединения земельных участков, находящихся в муниципальной собственности в соответствии со ст.11.6, ст. 11.8, ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации .

2. Характеристика проектируемой территории

Площадь территории в проектных границах составляет 4,9847 га.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера земельным участком с кадастровым номером 86:11:0000000:81062;
- с востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0201001:367;
- с юга зоной улично-дорожной сети (ТЗ 505);
- с запада земельным участком с кадастровым номером 86:11:0201001:66.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0201001.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне объектов торговли и общественного питания (ОДЗ 203).

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 земельных участков и объектов капитального строительства представлены в Таблице 1.

Таблица 1

Параметры разрешённого назначения земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) Магазины	Этажность - 1-5 этажей. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Рынки Общественное питание	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Деловое управление Банковская и страховая деятельность Гостиничное обслуживание	Этажность - 1-5 этажей. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. 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 - 3 м.
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий Обеспечение занятий спортом в помещениях	Этажность - 1-4 этажа. Минимальный отступ от зданий спортивных залов до красной линии - 6 м. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Бытовое обслуживание	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. 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 - 3 м.
Предоставление коммунальных услуг	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100.

	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка для иных объектов капитального строительства - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка для иных объектов капитального строительства - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Склад; Складские площадки	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не устанавливается. Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Служебные гаражи	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Хранение автотранспорта	Этажность - 1 этаж. Предельные (минимальные и (или) максимальные) проценты застройки в границах земельного участка - не подлежат установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Минимальный отступ от границ земельных участков - не подлежит установлению. Минимальный размер земельных участков - 18 кв.м.
Земельные участки (территории) общего пользования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.

3. Методика установления границ земельных участков

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

Согласно сведениям ЕГРН площадь земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:43 составляет 848 кв.м, однако согласно координатам площадь составляет 828 кв.м.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 86:11:0201001:43 подлежит уточнению с целью исправления реестровой ошибки в части определения площади земельного участка.

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

Проведение кадастровых работ предусмотрено в пять этапов.

Первый этап предусматривает образование земельного участка :ЗУ1 путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0201001:6998 и 86:11:0201001:9442.

Второй этап предусматривает образование земельного участка :ЗУ2 путем объединения земельного участка :ЗУ1 и земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:9440.

Третий этап предусматривает образование земельного участка :ЗУ3 путем объединения земельного участка :ЗУ2 и земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:9441.

Четвертый этап предусматривает образование земельного участка :ЗУ4 путем объединения земельного участка :ЗУ3 и земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:2498.

Пятый этап предусматривает образование земельного участка :ЗУ5 путем объединения земельного участка :ЗУ4 и земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:43.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ5 определена с учетом исправления реестровой ошибки земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:43.

Экспликация образуемых земельных участков представлена в Таблице 2.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков представлены в Таблице 3.

В соответствии с постановлением администрации города Нижневартовска №1693 от 20.11.2017 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории части квартала 3К Восточного планировочного района (III очередь строительства) города Нижневартовска» и постановлением администрации города Нижневартовска №462 от 17.06.2019 «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки территории части квартала 3К Восточного планировочного района (III очередь строительства) города Нижневартовска на проектируемой территории предусмотрено строительство торгового центра площадью 12 019 кв.м. Таким образом, процент застройки согласно проектируемым границам составляет минимум 25%.

Таблица 2

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, га	Вид разрешенного использования	Категория земель	Доступ к земельному участку	Местоположение земельного участка
:ЗУ1	3,1077	Объекты торговли	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:81062	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, квартал ЗК, ул. Интернациональная
:ЗУ2	3,4868	Объекты торговли	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:81062	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, квартал ЗК, ул. Интернациональная
:ЗУ3	4,1787	Объекты торговли	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:81062	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, квартал ЗК, ул. Интернациональная
:ЗУ4	4,8183	Объекты торговли	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:81062	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, квартал ЗК, ул. Интернациональная
:ЗУ5	4,9011	Объекты торговли	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:81062	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, квартал ЗК, ул. Интернациональная

Таблица 3

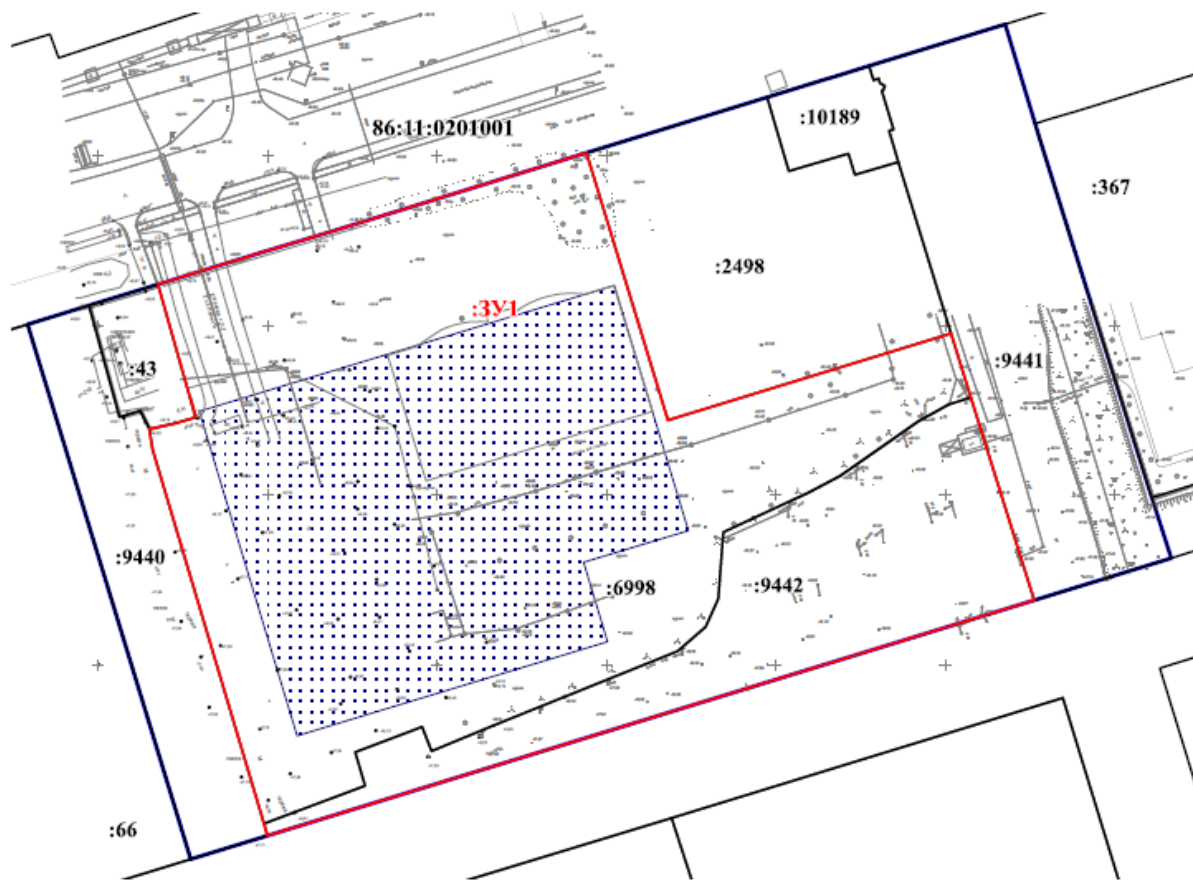
Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
:ЗУ1		
1	948750,49	4422769,23
2	948671,59	4422793,29
3	948697,2	4422876,91
4	948678,32	4422882,7
5	948618,47	4422901,46
6	948549,04	4422675,05
7	948552,59	4422673,99
8	948662,97	4422641,11
9	948668,91	4422640,13
10	948670,59	4422647,51
11	948672,43	4422653,83
12	948711,69	4422642,73
13	948721,07	4422673,29
14	948727,19	4422693,61
1	948750,49	4422769,23
:ЗУ2		
1	948750,49	4422769,23
2	948671,59	4422793,29
3	948697,2	4422876,91
4	948678,32	4422882,7
5	948618,47	4422901,46
15	948549	4422674,91
16	948542,07	4422652,39
17	948699,87	4422604,24
18	948705,43	4422622,33
19	948672,49	4422631,33
20	948674,31	4422637,49
9	948668,91	4422640,13
10	948670,59	4422647,51
11	948672,43	4422653,83
12	948711,69	4422642,73
13	948721,07	4422673,29
14	948727,19	4422693,61
1	948750,49	4422769,23
:ЗУ3		
21	948788,42	4422892,85
22	948759,09	4422901,69
23	948754,49	4422903,11
24	948719,23	4422914,13
25	948683,97	4422925,15
26	948648,71	4422936,15
27	948630,91	4422941,9
5	948618,47	4422901,46
6	948549,04	4422675,05
16	948542,07	4422652,39
17	948699,87	4422604,24

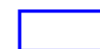

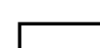

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
18	948705,43	4422622,33
19	948672,49	4422631,33
20	948674,31	4422637,49
9	948668,91	4422640,13
10	948670,59	4422647,51
11	948672,43	4422653,83
12	948711,69	4422642,73
13	948721,07	4422673,29
14	948727,19	4422693,61
1	948750,49	4422769,23
2	948671,59	4422793,29
3	948697,2	4422876,91
28	948747,76	4422861,29
29	948753,15	4422859,75
30	948756,95	4422858,59
31	948757,35	4422859,93
32	948768,81	4422856,45
33	948768,81	4422856,79
34	948770,19	4422857,39
35	948771,11	4422855,87
36	948772,37	4422855,51
37	948771,89	4422854,01
38	948776,11	4422852,71
21	948788,42	4422892,85
:ЗУ4		
21	948788,42	4422892,85
22	948759,09	4422901,69
23	948754,49	4422903,11
24	948719,23	4422914,13
25	948683,97	4422925,15
26	948648,71	4422936,15
27	948630,91	4422941,9
5	948618,47	4422901,46
6	948549,04	4422675,05
16	948542,07	4422652,39
17	948699,87	4422604,24
18	948705,43	4422622,33
19	948672,49	4422631,33
20	948674,31	4422637,49
9	948668,91	4422640,13
10	948670,59	4422647,51
11	948672,43	4422653,83
12	948711,69	4422642,73
13	948721,07	4422673,29
14	948727,19	4422693,61
39	948750,49	4422769,21
40	948766,87	4422822,58

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
41	948745,07	4422829
42	948746,35	4422833,33
43	948750,25	4422846,61
44	948744,01	4422848,49
28	948747,76	4422861,29
29	948753,15	4422859,75
30	948756,95	4422858,59
31	948757,35	4422859,93
32	948768,81	4422856,45
33	948768,81	4422856,79
34	948770,19	4422857,39
35	948771,11	4422855,87
36	948772,37	4422855,51
37	948771,89	4422854,01
38	948776,11	4422852,71
21	948788,42	4422892,85
:3У5		
21	948788,42	4422892,85
22	948759,09	4422901,69
23	948754,49	4422903,11
24	948719,23	4422914,13
25	948683,97	4422925,15
26	948648,71	4422936,15
27	948630,91	4422941,9
5	948618,47	4422901,46
6	948549,04	4422675,05
16	948542,07	4422652,39
17	948699,87	4422604,24
18	948705,43	4422622,33
12	948711,69	4422642,73
13	948721,07	4422673,29
14	948727,19	4422693,61
39	948750,49	4422769,21
40	948766,87	4422822,58
41	948745,07	4422829
42	948746,35	4422833,33
43	948750,25	4422846,61
44	948744,01	4422848,49
28	948747,76	4422861,29
29	948753,15	4422859,75
30	948756,95	4422858,59
31	948757,35	4422859,93
32	948768,81	4422856,45
33	948768,81	4422856,79
34	948770,19	4422857,39
35	948771,11	4422855,87
36	948772,37	4422855,51
37	948771,89	4422854,01
38	948776,11	4422852,71
21	948788,42	4422892,85

Чертеж образования земельных участков (1 этап)



Условные обозначения:

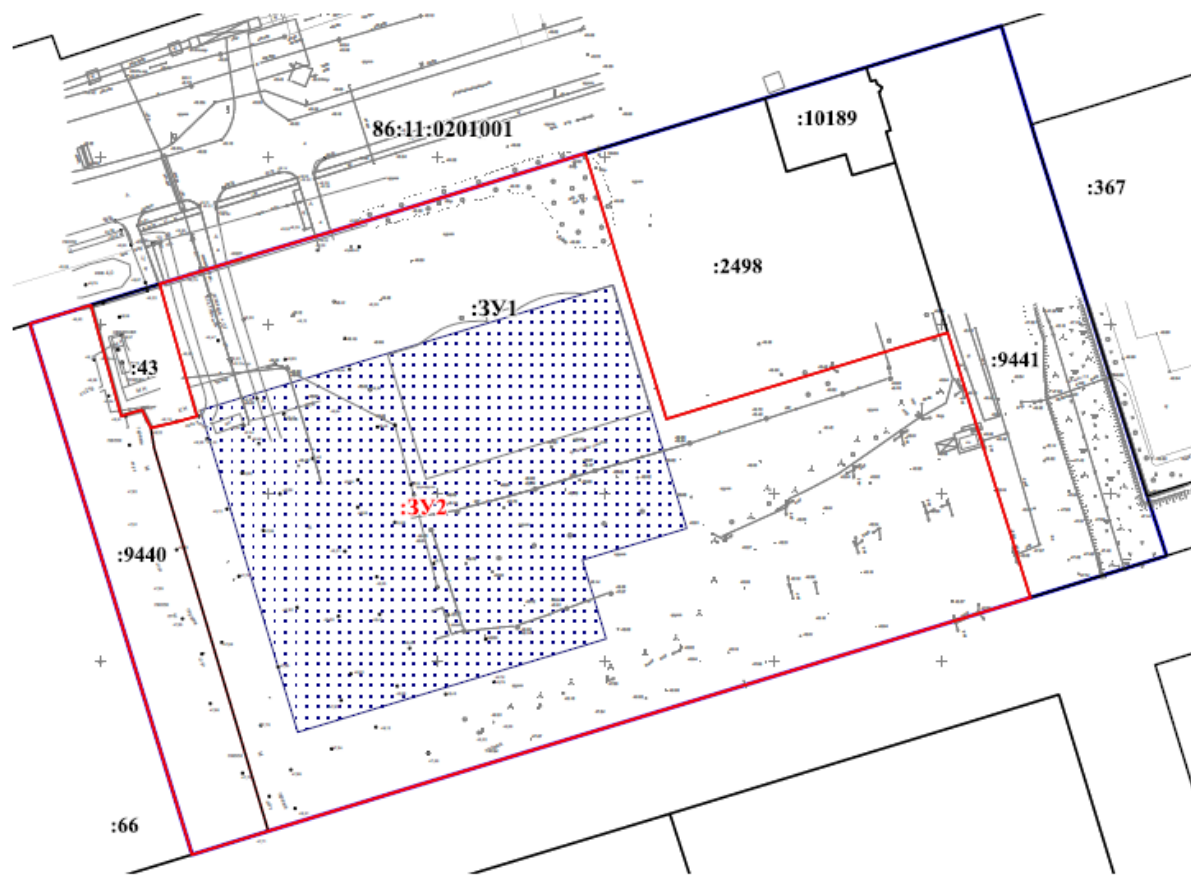
-  границы подготовки проектной документации
-  границы проектируемого здания, согласно утвержденному проекту планировки территории
-  границы земельных участков, имеющие сведения в ЕГРН
-  границы образуемого земельного участка
- :43

 кадастровый номер земельного участка
- 86:11:0201001






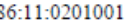

 номер кадастрового квартала
- :3У1**

 условный номер образуемого земельного участка

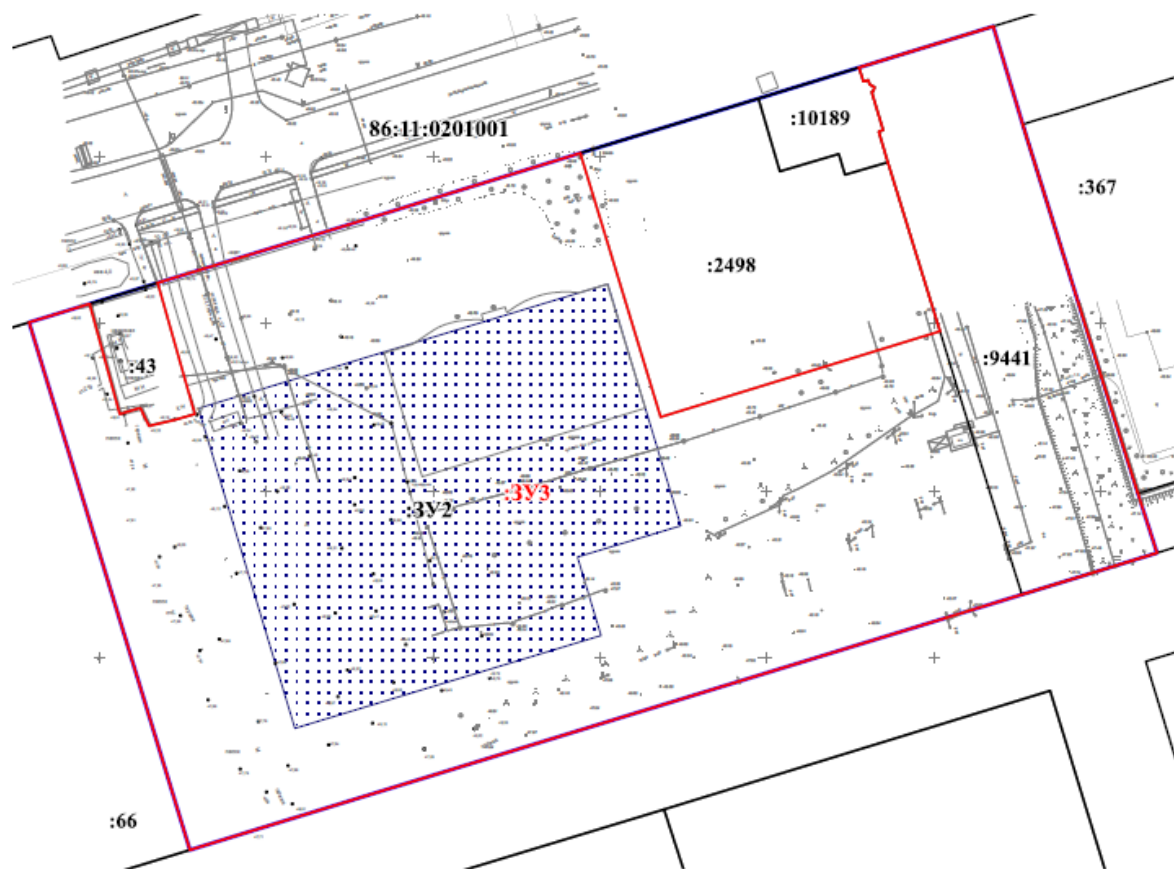
Чертеж образования земельных участков (2 этап)







Условные обозначения:

-  границы подготовки проектной документации
-  границы проектируемого здания, согласно утвержденному проекту планировки территории
-  границы земельных участков, имеющие сведения в ЕГРН
-  границы образуемого земельного участка
-  кадастровый номер земельного участка
-  номер кадастрового квартала
-  условный номер образуемого земельного участка

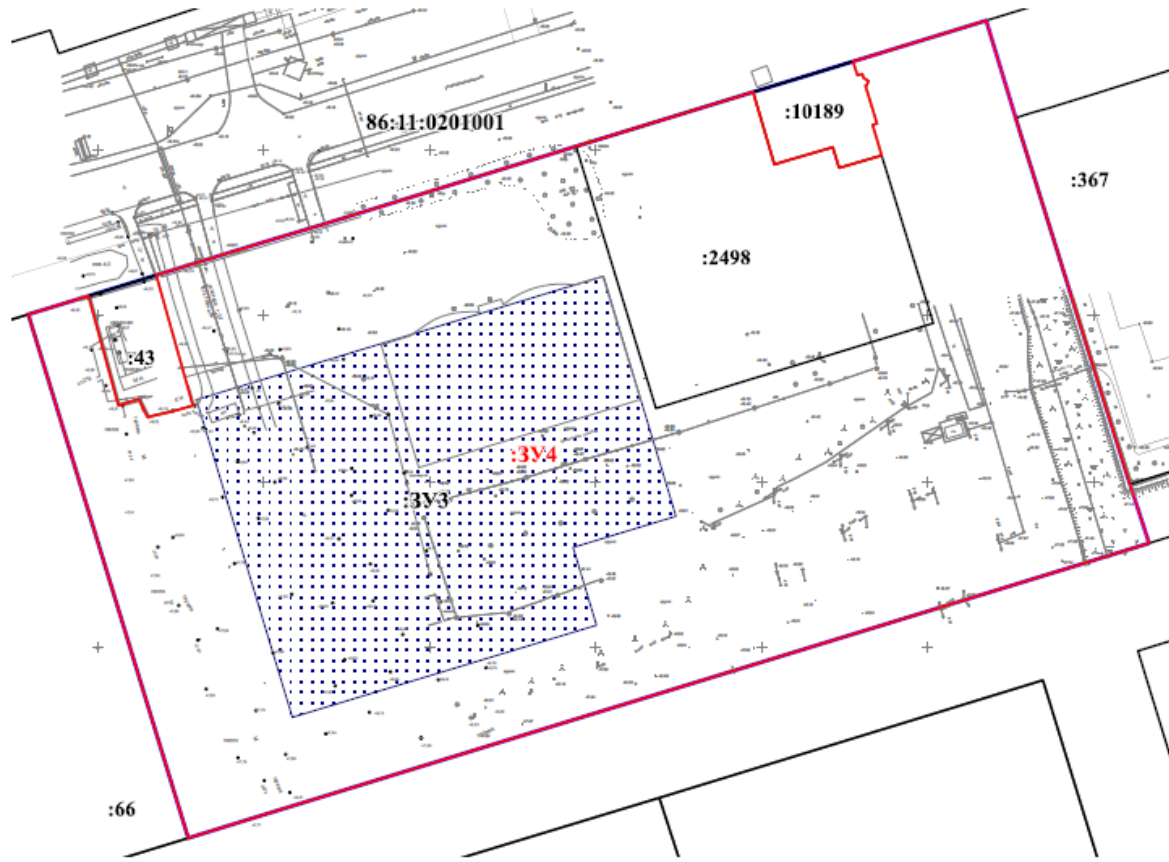
Чертеж образования земельных участков (3 этап)







Условные обозначения:

-  границы подготовки проектной документации
-  границы проектируемого здания, согласно утвержденному проекту планировки территории
-  границы земельных участков, имеющие сведения в ЕГРН
-  границы образуемого земельного участка
- :43 кадастровый номер земельного участка
- 86:11:0201001 номер кадастрового квартала
- :ЗУ3** условный номер образуемого земельного участка

Чертеж образования земельных участков (4 этап)



Условные обозначения:

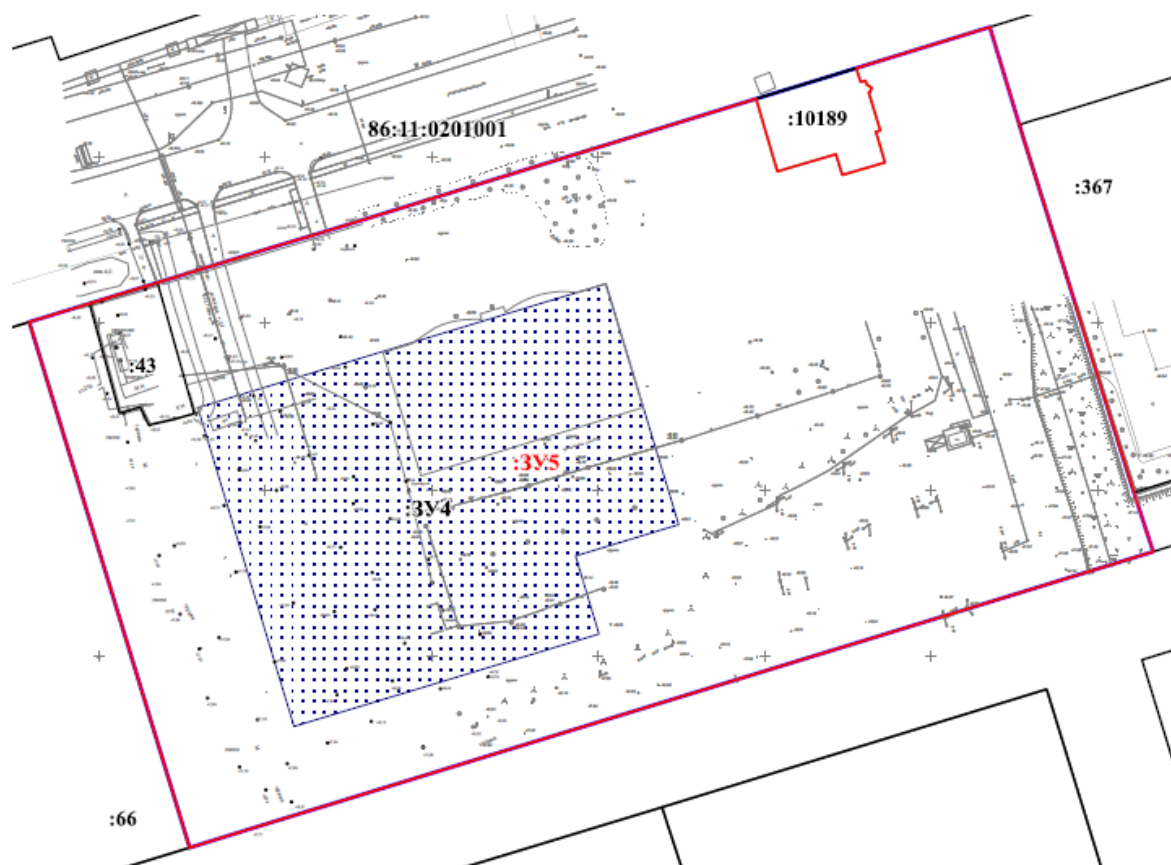
-  границы подготовки проектной документации
-  границы проектируемого здания, согласно утвержденному проекту планировки территории
-  границы земельных участков, имеющие сведения в ЕГРН
-  границы образуемого земельного участка
- :43

 кадастровый номер земельного участка
- 86:11:0201001





 номер кадастрового квартала
- :3У4**

 условный номер образуемого земельного участка

Чертеж образования земельных участков (5 этап)



Условные обозначения:

-  границы подготовки проектной документации
-  границы проектируемого здания, согласно утвержденному проекту планировки территории
-  границы земельных участков, имеющие сведения в ЕГРН
-  границы образуемого земельного участка
- 43** кадастровый номер земельного участка
- 86:11:0201001** номер кадастрового квартала
- 3У5** условный номер образуемого земельного участка

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» _____ 2023г. № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект внесения изменений в проект межевания территории части квартала 3К Восточного планировочного района (III очередь строительства) города Нижневартовска»

Материалы по обоснованию

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

г. Нижневартовск 2023

Содержание

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района2
2. Принципы образования земельного участка2
3. Анализ сведений об использовании территории3
4. Зоны с особыми условиями использования территории.....4

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

6. Фрагмент элемента планировочной структуры территорий города Нижневартовска (Лист 1)
7. Схема существующего использования территории (Лист 2)

1. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района

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

- расчетная температура наружного воздуха -43°C ;
- расчетная снеговая нагрузка 20 кгс/м^2 ;
- нормативная ветровая нагрузка 30 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 1004 гПа .

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 расположена зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером:

- 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. Срок установления ограничений бессрочный.

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.

Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска

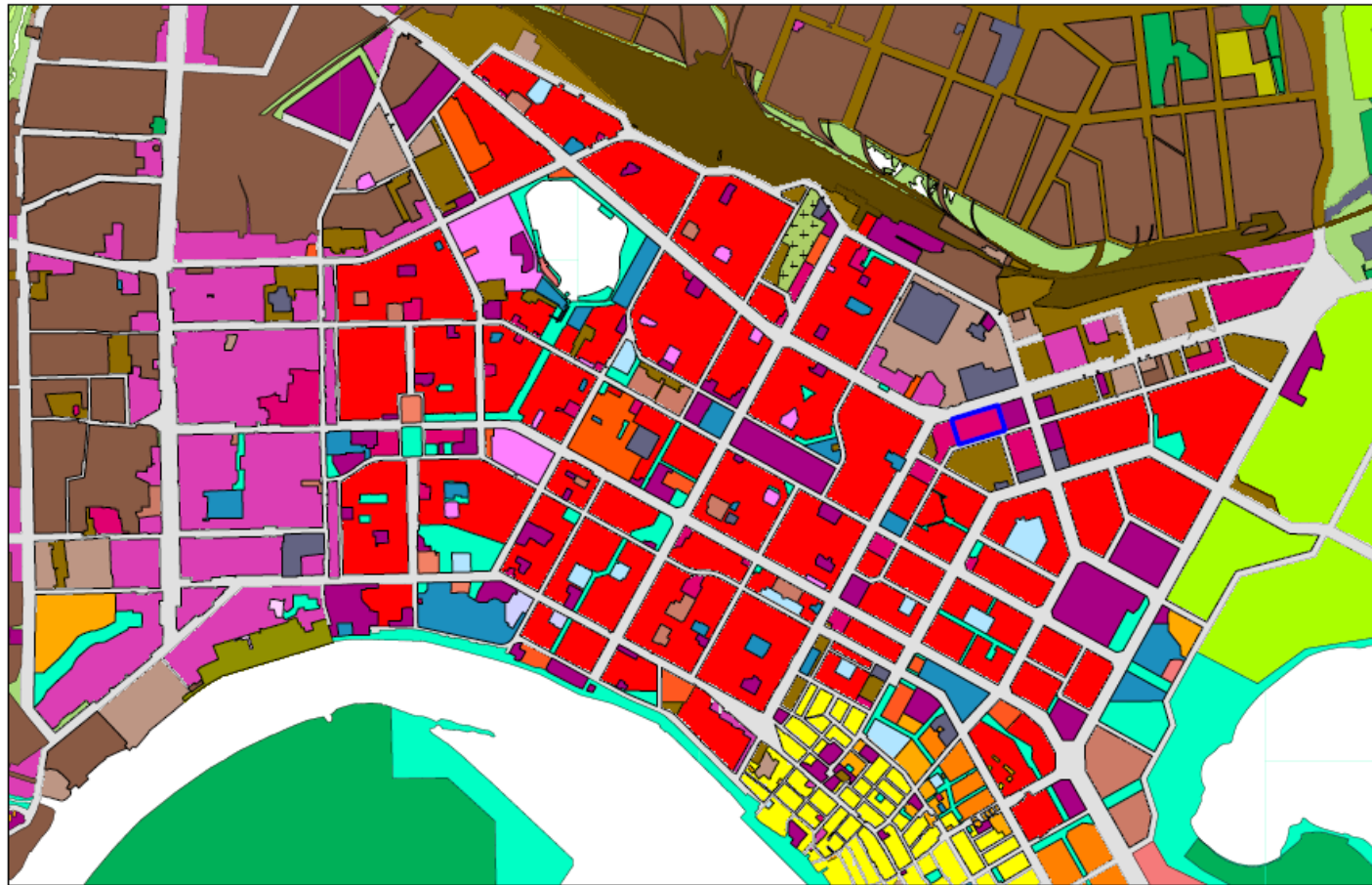





Схема существующего использования территории



Условные обозначения:

 границы подготовки проектной документации

 границы земельных участков, имеющиеся в государственном кадастровом учете

 существующие здания

:43 кадастровый номер земельного участка

86:11:0201001 номера кадастрового квартала