

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023г. № \_\_\_\_\_

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501004:555 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»**

### Основная часть

Директор

**Коротких Е.В.**

г. Нижневартовск 2023 г

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 .....5

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. Чертеж межевания территории (Лист 1)

## 1. Цель проекта

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501004:555 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности является перераспределение земельного участка, находящего в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

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.
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.
- Постановление Администрации города Нижневартовска № 493 от 22.07.2022 (с изменениями) «О Правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

## 2. Характеристика проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0501004.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104).

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

Площадь проектируемой территории – 1254 кв.м.

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
Для индивидуального жилищного строительства	Этажность - 1-3 этажа. Высота гаражей - до 5 м. Минимальный отступ от жилого дома до: - красной линии улиц - 5 м; - красной линии проездов - 3 м; - границы земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от подсобных сооружений до: - красных линий улиц и проездов - 5 м; - границы соседнего земельного участка - 1 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30. Минимальные размеры вновь образуемых земельных участков - 0,06 га. В случае образования земельных участков, на которых ведется хозяйственная деятельность, минимальный размер не устанавливается. Максимальные размеры земельных участков - 0,15 га. Для территорий комплексного и устойчивого развития максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.
Блокированная жилая застройка	Этажность - 1-3 этажа. Высота гаражей - до 5 м. Минимальный отступ от жилого дома до: - красной линии улиц - 5 м; - красной линии проездов - 3 м;

	<p>- границы земельного участка - 3 м.  - границы смежной блок-секции на соседнем земельном участке - 0 м.  Минимальный отступ от подсобных сооружений до:  - красных линий улиц и проездов - 5 м;  - границы соседнего земельного участка - 1 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.  Минимальные размеры земельных участков - 0,02 га.  Максимальные размеры земельных участков - 0,06 га.  Минимальный размер индивидуального земельного участка при блокированной застройке, без учета площади застройки - 0,01 га.</p>
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	<p>Этажность - 1-3 этажа.  Высота гаражей - до 5 м.  Минимальный отступ от жилого дома до:  - красной линии улиц - 5 м;  - красной линии проездов - 3 м.  - границы земельного участка - 3 м.  Минимальный отступ от подсобных сооружений до:  - красных линий улиц и проездов - 5 м;  - границы соседнего земельного участка - 1 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60.  Минимальные размеры земельных участков - 0,03 га.  Максимальные размеры земельных участков - 0,2 га.</p>
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Этажность:  - 1-3 этажа - для объектов дошкольного образования;  - 1-4 этажа - для иных объектов.  Минимальный отступ от дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации до красной линии - 25 м.  Минимальный отступ от границ земельных участков до дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 6 м.  Минимальный отступ от границ земельных участков до иных объектов (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.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>
Оказание социальной помощи населению Оказание услуг связи Бытовое обслуживание	<p>Этажность - 1-2 этажа.  Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.  Общая площадь помещений - до 1000 кв.м  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Объекты культурно-досуговой	<p>Этажность - 1-3 этажа.</p>

деятельности	Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Площадки для занятий спортом	Этажность - 1-2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Обеспечение внутреннего правопорядка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.
Предоставление коммунальных услуг	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.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Хранение автотранспорта	Этажность - 1-2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
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.

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.

Экспликация образуемого земельного участка представлена в Таблице 2.

Земельный участок :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501004:555 является перераспределение земельного участка, находящего в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена .

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка представлены в Таблице 3.

Таблица 2

<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	1254	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:82404	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Октябрьская, дом 98



## Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<b>:ЗУ1</b>		
1	945838,95	4422056,35
2	945839,45	4422057,17
3	945841,95	4422062,51
4	945841,77	4422062,61
5	945844,59	4422068,07
6	945848,63	4422077,17
7	945851,15	4422082,69
8	945852,77	4422085,53
9	945854,97	4422088,49
10	945846,25	4422093,47
11	945844,63	4422094,27
12	945841,39	4422096,61
13	945840,32	4422097,52
14	945837,61	4422099,82
15	945822,91	4422103,39
16	945822,83	4422101,17
17	945822,15	4422097,93
18	945822,15	4422096,41
19	945820,15	4422093,71
20	945816,47	4422094,55
21	945816,07	4422092,75
22	945814,88	4422083,59
23	945811,47	4422071,23
24	945810,78	4422068,72
25	945827,62	4422061,16
26	945832,07	4422059,15
1	945838,95	4422056,35

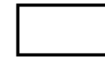
## Чертеж межевания территории



### Условные обозначения



- границы образуемого земельного участка



- границы существующих земельных участков

86:11:0101005 - номер кадастрового квартала

:555 - кадастровый номер земельного участка

:3У1 - номер образуемого земельного участка

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра  
МУП «БТИ г. Нижневартовска»

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023г. № \_\_\_\_\_

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории  
планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного  
участка с кадастровым номером 86:11:0501004:555 и земель, находящихся в  
государственной или муниципальной собственности»**

**Материалы по обоснованию**

**Директор**

**Коротких Е.В.**

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

г. Нижневартовск 2023 г

## Содержание

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

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

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

2. Фрагмент элемента планировочной структуры территорий города Нижневартовска (Лист 1)
3. 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  $-43^{\circ}\text{C}$ ;
- расчетная снеговая нагрузка  $20 \text{ кгс/м}^2$ ;
- нормативная ветровая нагрузка  $30 \text{ кгс/м}^2$ ;
- годовая сумма осадков  $510 \text{ мм}$ ;
- высота снежного покрова  $100 \text{ см}$ ;
- глубина промерзания грунта  $290 \text{ см}$ ;
- 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  $1004 \text{ гПа}$ .

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**

86:11-6.396 (Территория слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров) в границах зоны подтопления, прилегающей к зоне затопления территории г. Нижневартовск ХМАО-Югры, затапливаемая водами р. Обь при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности (повторяемость 1 раз в 100 лет).

Данная зона устанавливается в соответствии с п. 6 ст. 67.1 Водному кодексу в границах зоны затопления, подтопления запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

86:00-6.176 (Территория умеренного подтопления, (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3-2м) в границах зоны подтопления, прилегающая к зоне затопления территории г.Нижневартовска ХМАОЮгры,затапливаемой водами р.Обь при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость 1 раз в 100 лет).

Данная зона устанавливается в соответствии с п. 6 ст. 67.1 Водному кодексу в границах зоны затопления, подтопления запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

86:00-6.177 (Зона подтопления, прилегающая к зоне затопления территории г. Нижневартовска ХМАО-Югры, затапливаемой водами р. Обь при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость 1 раз в 100 лет) либо в результате ледовых заторов и зажоров.).

Данная зона устанавливается в соответствии с пунктом 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации.

Согласно Водного кодекса в границах зоны затопления, подтопления запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

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 расположена в границах третьей, четвертой, пятой, шестой подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.

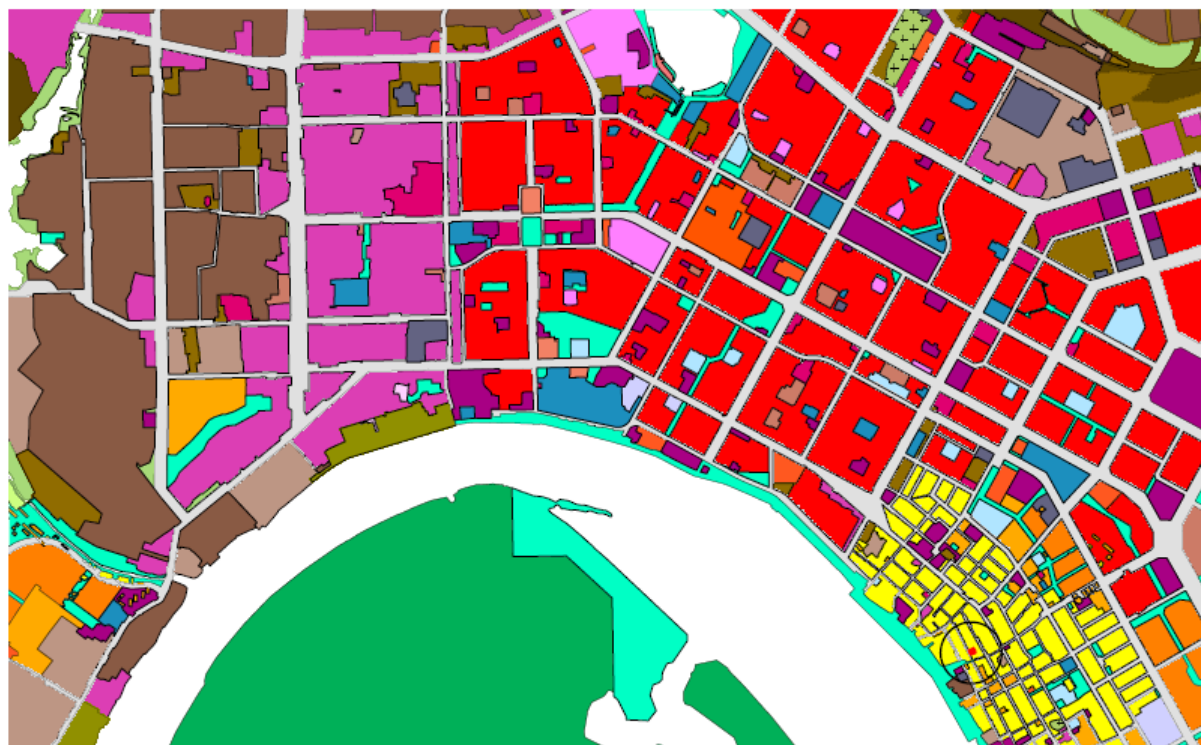
а) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории;

б) четвертая подзона, в которой 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;

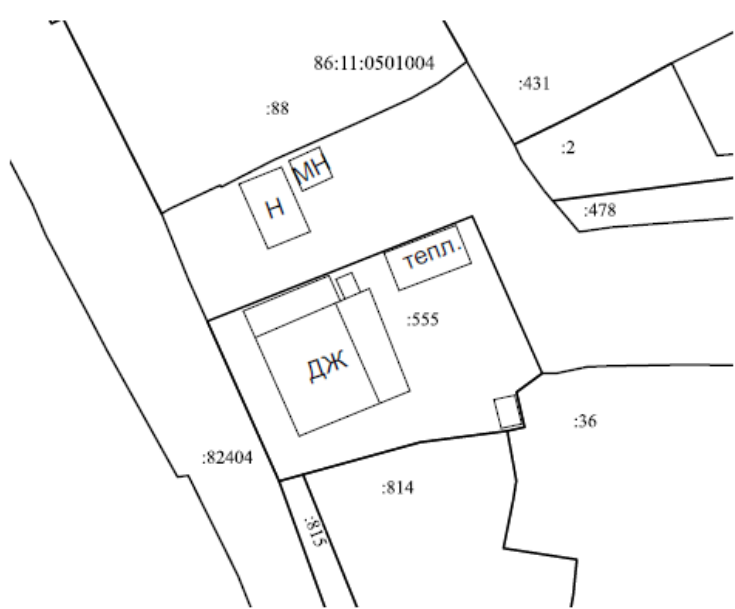
в) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

г) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.


Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска



### Схема существующего использования территории



#### Условные обозначения

 - границы существующих земельных участков

86:11:0501004 - номер кадастрового квартала

:555 - кадастровый номер земельного участка