



**Муниципальное казенное учреждение  
«Управление капитального строительства  
города Нижневартовска»**

**Проект внесения изменений  
в проект межевания территории  
планировочного района 11  
города Нижневартовска  
в части земельных участков  
с кадастровыми номерами**

**86:11:0101012:3098, 86:11:0101012:3826,  
86:11:0101012:3827, 86:11:0101012:3840,  
86:11:0000000:81008**

**Основная часть**

**ТОМ 1**

**2025**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

Введение.....	3
1. Характеристика проектируемой территории .....	5
2. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101012:3098, 86:11:0101012:3826, 86:11:0101012:3827, 86:11:0101012:3840, 86:11:0000000:81008.....	12

## **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

Чертеж, масштаб 1:3500 (Лист 1)

Чертеж, масштаб 1:3500 (Лист 2)

## **Введение**

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101012:3098, 86:11:0101012:3826, 86:11:0101012:3827, 86:11:0101012:3840, 86:11:0000000:81008 (далее по тексту – Проект межевания территории) разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Основной задачей Проекта межевания территории является образование земельных участков под земли общего пользования.

При подготовке Проекта межевания территории учитываются и используются следующие 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 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";

- Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

- 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";

- Постановление Правительства ХМАО – Югры от 29.12.2014 №534-п "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02.11.2022 №928/ПР "Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)";
- Закон ХМАО – Югры от 18.04.2007 № 39-оз "О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";
- Генеральный план города Нижневартовска в редакции решения Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563;
- Устав города Нижневартовска, принятый решением Думы города Нижневартовска от 20.06.2005 № 502;
- Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 №493;
- Постановление администрации города от 19.12.2022 №895 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска";
- Постановление администрации города Нижневартовска от 01.12.2021 №950 "Об утверждении проекта межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска".

## **1. Характеристика проектируемой территории**

Территория проектирования – многоконтурная территория (2 контура) общего пользования, расположенная в планировочных кварталах 11:01:01, 11:01:02 планировочного района 11 города Нижневартовска.

Первый контур территории проектирования ограничен:

- с северо-востока земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0101015:1385 (многоквартирный дом 17 по улице Пионерской), 86:11:0101015:1843 (земли общего пользования), 86:11:0101015:1841 (торговый центр "Small food market"), 86:11:0101015:1842 (трансформаторная подстанция);

- с юго-востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0000000:81039 (улица Мусы Джалиля);

- с юго-запада земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0101015:9 (многоквартирный дом 9 по улице Мусы Джалиля), 86:11:0101015:1404 (земли общего пользования);

- с северо-запада земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101015:1381 (многоквартирный дом 4 по улице Нефтяников).

Второй контур территории проектирования ограничен:

- с северо-востока земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0101012:1366 (свободный участок), 86:11:0101012:3865 (свободный участок), 86:11:0000000:80952 (улица Таёжная), 86:11:0101012:2079 (МАДОУ детский сад №38 "Домовёнок"), 86:11:0101012:3829 (земли общего пользования), 86:11:0101012:105 (многоквартирный дом 4 по улице Чапаева);

- с востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101012:1910 (многоквартирный дом 4 по бульвару Рябиновому);

- с юго-востока земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0101012:1733 (гараж-стоянка), 86:11:0101012:3842 (свободный участок), 86:11:0101012:3866 (свободный участок), 86:11:0000000:81261 (улица Чапаева);

- с юго-запада земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:00101012:93 (многоквартирный дом 2 по улице Чапаева), 86:11:00000000:83143 (улица 60 лет Октября), 86:11:0101012:2 (магазин "Кедр"), 86:11:0101012:3734 (административное здание), 86:11:0101012:3863 и 86:11:0101012:3862 (малоэтажная многоквартирная жилая застройка), 86:11:0101012:51 (МАДОУ детский сад №38 "Домовёнок" корпус 2), 86:11:0101012:80 (автомобильная стоянка);

- с северо-запада земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:00000000:81039 (земли общего пользования), 86:11:0101012:3865 (свободный участок), 86:11:0101012:3315 (земли общего пользования), 86:11:0101012:3857 и 86:11:0101012:1909 (многоквартирный дом 9 по бульвару Рябиновому), 86:11:0101012:1728 (многоквартирный дом 11 по бульвару Рябиновому).

Площадь проектируемой территории составляет 2,96 га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в территориальных зонах озеленённых территорий общего пользования (РЗ 601), застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЗ 101) и объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОДЗ 204) с реестровыми номерами 86:11-7.27, 86:11-7.31, 86:11-7.43.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в 9, 9А микрорайоне, в кадастровых кварталах 86:11:0101015, 86:11:0101012.

В границах проектируемой территории расположены улица Пионерская, пешеходный бульвар Рябиновый, автомобильные стоянки.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) проектируемая территория полностью расположена в зоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиаций города Нижневартовска (86:00-6.208) и частично в зонах с реестровыми номерами:

- 86:11-6.1256 (охранная зона объекта: Кабельная линия 10 кВ ТП-9/4 -

ТП-9/2);

- 86:11-6.787 (кабельная линия 0,4 кВ (от ТП-9/4 до ВРУ жилого дома по ул.60 лет Октября №21 (7стр.) и к жилым домам (8стр.), (9стр.)));

- 86:11-6.789 (кабельная линия 0,4 кВ (от ТП-9/4 до ВРУ жилого дома по ул.60 лет Октября №21 (7стр.) и к жилым домам (8стр.), (9стр.)));

- 86:11-6.103 (кабельная линия КЛ-10кВ от РПЖ-6 до ТП-9/3(49));

- 86:11-6.703 (охранная зона БКТП -27 (стр.) - 10/0,4 кВ);

- 86:11-6.715 (охранная зона 6КЛ-10кВ от ПС 35/10кВ "Юбилейная" до РПЖ-29 (стр.));

- 86:11-6.390 (распределительный пункт 10кВ);

- 86:11-6.1310 (КЛ-10 кВ до БКТП-26 (стр.) с устройством БКТП-26 (стр.) кв. Центральный. БКТП-26(стр.) 10/0,4кВ).

Согласно сведениям ЕГРН в границах проектируемой территории расположены сооружения с кадастровыми номерами:

- 86:11:0101012:3725 ("пешеходный бульвар "Рябиновый");

- 86:11:0101012:3104 ("пешеходный бульвар "Рябиновый");

- 86:11:0101012:3558 ("бульвар Рябиновый от улицы Пионерской до ул. 60 лет Октября г. Нижневартовска");

- 86:11:0000000:83440 (автомобильная дорога по ул. Пионерская);

- 86:11:0101012:3106 (сети электроснабжения 0,4 кВ);

- 86:11:0101012:3105 (сети водоотведения);

- 86:11:0101012:2922 (участок сети водоснабжения (от ПГ-5(сущ.) через ПГ-9 до ПГ-10(сущ.), от ПГ-9 до жилого дома №4(стр.), бульвар Рябиновый №9));

- 86:11:0101012:2802 (участок сети водоснабжения ((от ПГ-4 (сущ.) до жилого дома по бульвару Рябиновый №4 (№3,3А стр.)));

- 86:11:0101012:2801 (участок сети канализации ((от КК-17 у жилого дома по бульвару Рябиновый №4 (№3,3А стр.) до КК-8 (сущ.)));

- 86:11:0101012:2416 (участок сети водоснабжения (от ПГ-3(сущ.) до жилого дома №4(стр.), бульвар Рябиновый №9));

- 86:11:0101012:2337 – (участок сети канализации (от КК-10 у жилого дома №4(стр.), бульвар Рябиновый №9, до КК-5р(сущ.));
- 86:11:0101012:3318 (наружные сети канализации от КК-1 до КК-12(сущ.));
- 86:11:0101012:3557 (участок сети водоснабжения от ПГ-2(сущ) до гараж-стоянки бульвар Рябиновый №8);
- 86:11:0101012:2332 (наружные сети водоснабжения от ПГ-2(сущ) до жилого дома №11 по бульвару Рябиновому (стр.№3));
- 86:11:0000000:80378 (застройка квартала "Центральный" в г. Нижневартовске. Наружные сети канализации (от колодца №5р до колодца №19));
- 86:11:0000000:80889 (участок сети водоснабжения от ПГ-8 до ПГ-1 (сущ.));
- 86:11:0101012:3847 (освещение бульвара Рябинового от улицы Пионерской до ул. 60 лет Октября г. Нижневартовска);
- 86:11:0101012:3724 (расширение ФТТх доступа ХМФ, Адресная программа 2016 года, г.Нижневартовск, квартал Центральный);
- 86:11:0101015:1823 (КЛ-10 кВ ТП-9/4 - ТП-9/1);
- 86:11:0101015:1824 (КЛ-10 кВ ТП-9/4 - ТП-9/2);
- 86:11:0000000:83007 (сети водоотведения от первого колодца жилого дома 9 по ул. Мусы Джалиля до КК по ул. Мусы Джалиля);
- 86:11:0000000:81084 (кабельная канализация сети связи);
- 86:11:0101012:1731 (сети водоотведения (от первого колодца по ул. Пионерской, 30а до коллектора по ул. 60 лет Октября);
- 86:11:0101012:848 (КЛ -10 кВ от ТП -6(стр.) до РПЖ-29(стр.);
- 86:11:0000000:212 (электросетевой комплекс: "Распределительные линии высокого и низкого напряжения, трансформаторные подстанции 9 микрорайона и 9-А мкр; спортивной зоны, кварталов Прибрежный-3.1, Прибрежный-3.2 (в створе пр.Победы-ул.Чапаева)").

Согласно сведениям ЕГРН в границах проектируемой территории публичные сервитуты не установлены.



В пределах границ проектируемой территории объекты культурного наследия, особо охраняемые природные территории и границы лесничеств отсутствуют.

Координаты поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, представлены в таблице 1.

Таблица 1

**Каталог координат характерных точек границ территории,  
в отношении которой утвержден проект внесения изменений в проект  
межевания**

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	947750.39	4420084.28
2	947764.93	4420058.55
3	947768.83	4420051.59
4	947770.55	4420048.53
5	947777.6	4420035.99
6	947778.21	4420034.49
7	947789.04	4420014.81
8	947853.65	4419897.37
9	947838.6	4419889.03
10	947836.09	4419893.75
11	947758.06	4420042.51
12	947758.06	4420042.72
13	947738.38	4420077.7
14	947742.07	4420079.74
1	947750.39	4420084.28
-	-	-
1	947943.41	4420572.25
2	947957.9	4420545.98
3	947838.43	4420480.08
4	947754.46	4420433.76
5	947738.82	4420379.77
6	947758.41	4420344.25
7	947748.03	4420347.25
8	947730.6	4420352.09
9	947637.31	4420300.69
10	947696.69	4420192.99
11	947691.41	4420190.07
12	947699.93	4420174.77
13	947721.29	4420136.65

14	947735.99	4420110.61
15	947720.61	4420102.13
16	947718.65	4420101.05
17	947715.99	4420106.41
18	947710.97	4420116.57
19	947705.89	4420126.81
20	947704.09	4420130.45
21	947703.55	4420131.53
22	947703.35	4420131.93
23	947700.45	4420137.19
24	947698.39	4420140.91
25	947677.47	4420178.75
26	947675.13	4420183.01
27	947660.97	4420208.59
28	947662.99	4420209.73
29	947660.11	4420215.03
30	947652.93	4420227.99
31	947651.09	4420231.83
32	947644.95	4420243.07
33	947641.45	4420249.21
34	947639.63	4420252.57
35	947627.59	4420274.85
36	947619.08	4420290.63
37	947540.43	4420247.24
38	947500.92	4420225.42
39	947486.57	4420251.9
40	947502.91	4420260.91
41	947604.87	4420317.07
42	947604.82	4420317.16
43	947593.25	4420338.55
44	947591.69	4420341.39
45	947590.01	4420344.43
46	947561.83	4420394.47
47	947495.08	4420514.48
48	947478.53	4420544.23
49	947491.91	4420551.59
50	947518.43	4420502.89
51	947526.36	4420490.09
52	947546.39	4420453.71
53	947548.03	4420451.17
54	947559.03	4420430.61
55	947567.93	4420415.01
56	947569.87	4420411.65
57	947573.85	4420404.72
58	947618.16	4420324.39
59	947705.48	4420372.5

60	947724.88	4420439.48
61	947729.88	4420457.72
62	947755.59	4420471.95
63	947815.06	4420504.88
64	947816.51	4420502.25
1	947943.41	4420572.25

## **2. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101012:3098, 86:11:0101012:3826, 86:11:0101012:3827, 86:11:0101012:3840, 86:11:0000000:81008**

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков с видом разрешенного использования "земельные участки (территории) общего пользования" в 2 этапа.

1 этап - образование земельных участков, обозначенных на Чертеже основной части условными номерами "1", "2", путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101012:3826, 86:11:0101012:3827, 86:11:0101012:3840, 86:11:0000000:81008.

2 этап - образование земельного участка, обозначенного на Чертеже основной части условным номером "3", путем объединения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3098 и земельного участка "1" из 1 этапа.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков определен в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", с учетом градостроительного регламента территориальных зон озеленённых территорий общего пользования (РЗ 601), застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЗ 101) и объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОДЗ 204).

Согласно сведениям ЕГРН исходные земельные участки с кадастровыми номерами 86:11:0101012:3098, 86:11:0101012:3826, 86:11:0101012:3840, 86:11:0000000:81008 отведены в постоянное (бессрочное) пользование муниципальному бюджетному учреждению "Управление по дорожному хозяйству и благоустройству города Нижневартовска".

Для проведения кадастровых работ в 1 этапе необходимо прекратить право на земельные участки с кадастровыми номерами 86:11:0101012:3826, 86:11:0101012:3840, 86:11:0000000:81008.

Для проведения кадастровых работ во 2 этапе необходимо прекратить право на земельный участок с кадастровым номером 86:11:0101012:3098.

Границы и размеры образуемых земельных участков определяются с учетом установленных красных линий, общих проездов, границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН и иными объектами.

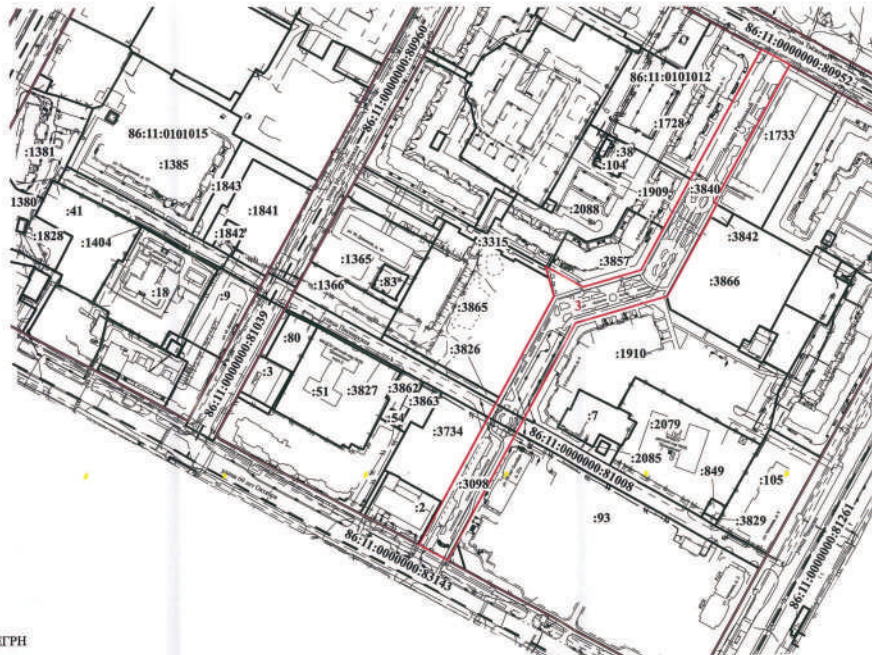
Сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице 2.

Таблица 2

**Сведения об образуемых земельных участках**

Обозначение образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Местоположение образуемого земельного участка	Категория земель	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5	6
Сведения об образуемых земельных участках (1 этап)					
1	Земельные участки (территории) общего пользования	14091	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, город Нижневартовск, 9А микрорайон, бульвар Рябиновый	земли населенных пунктов	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101012:3826, 86:11:0101012:3827, 86:11:0101012:3840, 86:11:0000000:81008
2	Земельные участки (территории) общего пользования	11535	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, город Нижневартовск, улица Пионерская	земли населенных пунктов	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101012:3826, 86:11:0101012:3827, 86:11:0101012:3840, 86:11:0000000:81008
Сведения об образуемом земельном участке (2 этап)					
3	Земельные участки (территории) общего пользования	18150	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, город Нижневартовск, 9А микрорайон, бульвар Рябиновый	земли населенных пунктов	объединение земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:3098 и земельного участка "1" из 1 этапа





Условные обозначения:



- границы образуемых земельных участков



- красные линии



- границы кадастрового квартала



- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН

3

- обозначение образуемого земельного участка

86:11:0101012

- надпись номера кадастрового квартала

86:11:0000000:81008; :3840

- надписи кадастровых номеров земельных участков, внесенных в ЕГРН

						ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА II ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 86:11:0101012:3888, 86:11:0101012:3828, 86:11:0101012:3827, 86:11:0101012:3840, 86:11:0000000:81008		
						2 ЭТАП (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)		
Наименование	И.И. Сахарова	12.03.2025				Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	С.В. Харина	12.03.2025				ЧЕРТЕЖ	2	2
						М 1 : 3500		
						МКУ "УКС г. Нижневартовска"		





**Муниципальное казенное учреждение  
«Управление капитального строительства  
города Нижневартовска»**

**Проект внесения изменений  
в проект межевания территории  
планировочного района 11  
города Нижневартовска  
в части земельных участков  
с кадастровыми номерами  
86:11:0101012:3098, 86:11:0101012:3826,  
86:11:0101012:3827, 86:11:0101012:3840,  
86:11:00000000:81008**

**Материалы по обоснованию**

**ТОМ 2**

**2025**

Условные обозначения:

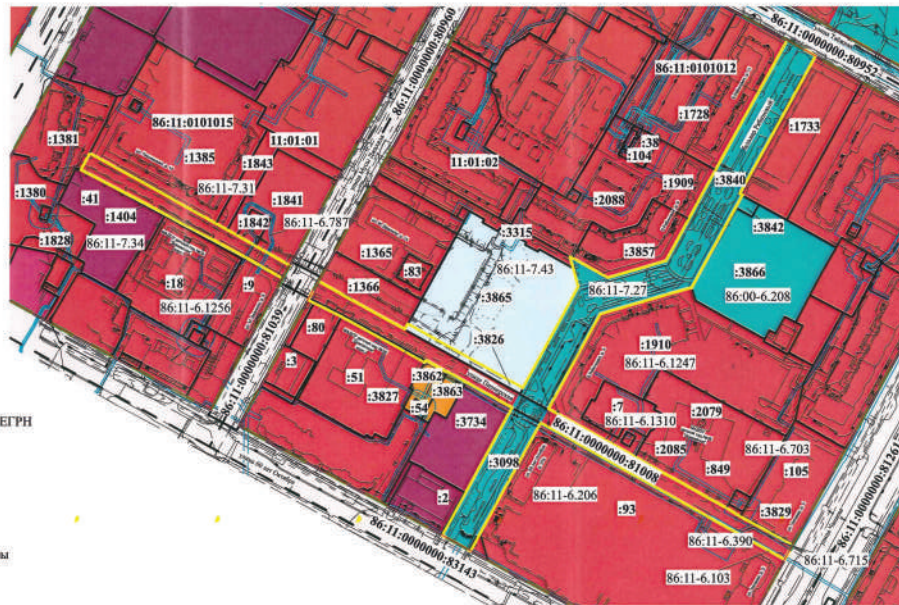
- - красные линии
- - границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- - границы кадастрового квартала
- - границы зон, внесенных в ЕГРН
- - границы элемента планировочной структуры
- границы проектируемой территории
- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОДЗ 204)
- зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)
- зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЗ 101)

86:11:0000000:81008; :3840 - надписи кадастровых номеров земельных участков, внесенных в ЕГРН

86:11:0101012 - надписи номера кадастрового квартала

11:01:02 - надписи номера элемента планировочной структуры

86:00-6.208 - надписи реестрового номера зон



				<p><b>ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА II ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 86:11:0101012:3098, 86:11:0101012:3826, 86:11:0101012:3827, 86:11:0101012:3840, 86:11:0000000:81008 (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)</b></p>		
Нач. отдела	И.И. Сидорова	12.03.2025		Студия	Лист	Листов
Исполнитель	С.В. Харина	12.03.2025		<b>ЧЕРТЕЖ</b>	1	1
				М 1 : 3500	МКУ "УКС г. Нижневартовска"	