

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» _____ 2022г. № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории
планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельных
участков с кадастровыми номерами 86:11:0501002:555, 86:11:0501002:877
и 86:11:0501002:200»**

Основная часть

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

г. Нижневартовск 2022 г

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Цель проекта...2
2. Характеристика проектируемой территории.....2
3. Методика установления границ земельных участков5

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Чертеж межевания территории (Лист 1)

1. Цель проекта

Проект внесения изменений в проект межевания территории части планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501002:555, 86:11:0501002:877 и 86:11:0501002:200 подготовлен в целях перераспределения границ земельных участков, находящихся в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена в соответствии с ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации .

2. Характеристика проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в 13 планировочном районе города Нижневартовска и граничит с территорией квартала 86:11:0501002 и смежными земельными участками с кадастровыми номерами: 86:11:0501002:394, 86:11:0501002:837, 86:11:0501002:124, 86:11:0501002:504, 86:11:0501002:505, 86:11:0501002:836, 86:11:0501002:115, 86:11:0501002:120, 86:11:0501002:288, 86:11:0501002:291, 86:11:0501002:789, 86:11:0501002:824, 86:11:0501002:76, 86:11:0501002:547, 86:11:0501002:134, 86:11:0501002:426, 86:11:0501002:408, 86:00:0000000:45522 и 86:11:0000000:82709

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0501002.

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 – 4753 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	<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 - 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.</p>
Блокированная жилая застройка	<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. - 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:</p>

	<p>- 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 этажей. 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 деятельности	<p>Этажность – 1-3 этажей. 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.</p>
Обеспечение занятий спортом в помещениях	<p>Этажность – 1-2 этажей. 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.</p>
Площадки для занятий спортом	<p>Этажность – 1-2 этажей. 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.</p>
Обеспечение внутреннего правопорядка	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>
Предоставление коммунальных услуг	<p>Этажность – 1-2 этажей. Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка -</p>

	100. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Этажность – 1-2 этажей. 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 этажей. 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 образуемых земельных участков устанавливается в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412.

Экспликация образуемых земельных участков представлена в Таблице 2.

Земельные участки образуются путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501002:555, 86:11:0501002:877 и 86:11:0501002:200.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков представлены в Таблице 3.

Таблица 2

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, га	Вид разрешенного использования	Категория земель	Доступ к земельному участку	Местоположение земельного участка	Способ образования земельного участка
86:11:05010 02:3У1	0,1427	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов	86:11:0501002 :3У3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, ул. Геологов, д 14В	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501002:555 и 86:11:0501002:877.
86:11:05010 02:3У2	0,0931	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов	86:11:0501002 :3У3	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, ул. Геологов, д. 13А	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501002:555 и 86:11:0501002:200.
86:11:05010 02:3У3	0,4395	Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов	86:11:0501002	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, ул. Геологов	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501002:555, 86:11:0501002:877 и 86:11:0501002:200.

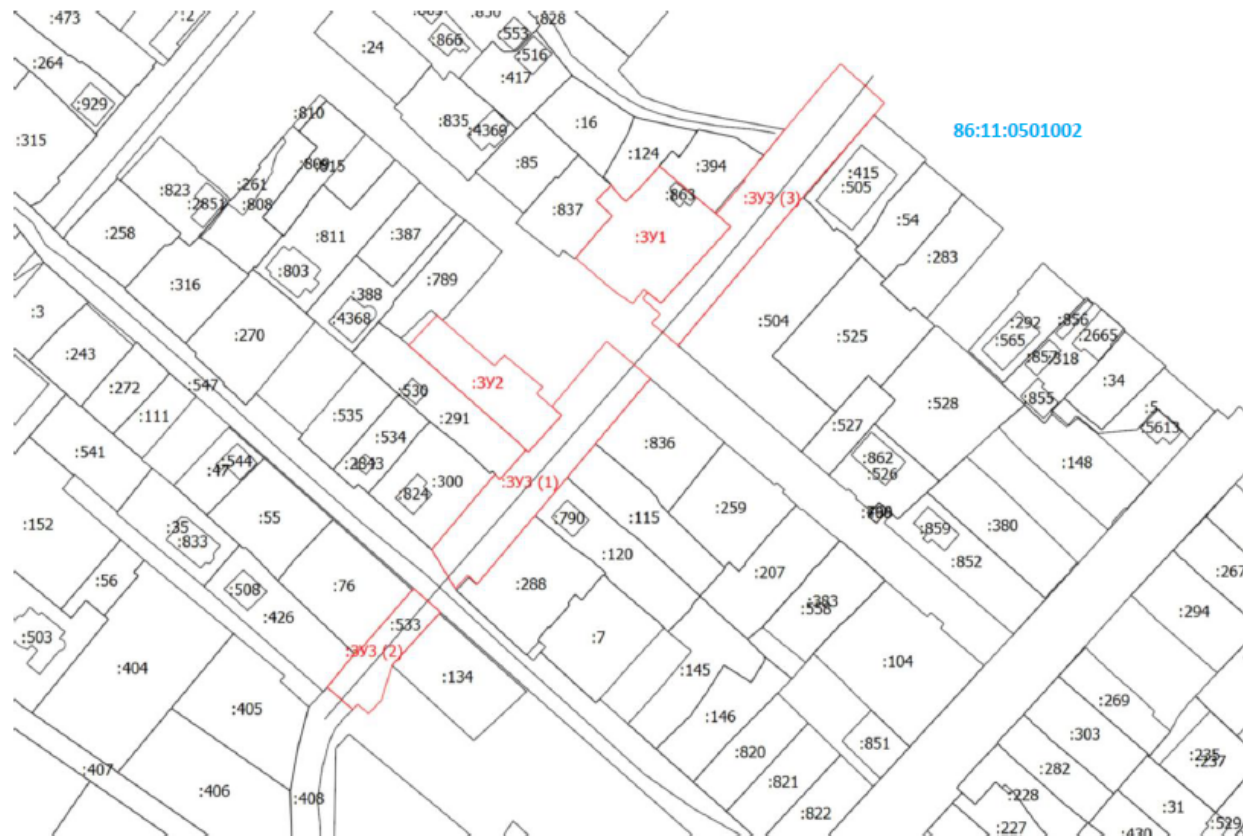
**Каталог координат характерных точек границ территории, в
отношении которой утвержден проект межевания**

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	946351.09	4421722.46
2	946324.41	4421698.08
3	946328.10	4421693.47
4	946329.22	4421692.07
5	946324.26	4421688.25
6	946328.43	4421681.91
7	946340.15	4421668.25
8	946351.23	4421677.69
9	946354.77	4421681.09
10	946360.25	4421675.45
11	946365.55	4421680.78
12	946363.23	4421682.40
13	946359.87	4421685.83
14	946362.77	4421688.75
15	946363.96	4421690.08
16	946370.64	4421696.16
17	946372.20	4421697.52
18	946355.91	4421716.91
1	946351.09	4421722.46
Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
19	946307.75	4421633.91
20	946302.55	4421639.91
21	946306.21	4421643.35
22	946295.21	4421656.73
23	946292.89	4421654.67
24	946288.29	4421659.95
25	946285.29	4421663.36
26	946277.07	4421655.96
27	946272.48	4421651.70
28	946273.37	4421650.69
29	946275.21	4421648.93

30	946296.93	4421624.34
31	946309.69	4421609.97
32	946320.15	4421619.81
19	946307.75	4421633.91
Условный номер земельного участка :ЗУЗ		
Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУЗ(1)		
33	946311.06	4421679.10
34	946298.12	4421694.37
35	946275.41	4421675.24
36	946263.65	4421665.35
37	946250.31	4421654.11
38	946250.35	4421654.05
39	946226.46	4421633.87
40	946229.49	4421630.57
41	946224.78	4421626.24
42	946238.45	4421617.96
43	946264.74	4421640.10
44	946262.87	4421641.73
45	946266.05	4421644.65
46	946270.49	4421648.55
47	946272.81	4421650.65
48	946273.37	4421650.69
49	946272.48	4421651.70
50	946277.07	4421655.96
51	946285.29	4421663.36
52	946288.29	4421659.95
33	946311.06	4421679.10
:ЗУЗ(2)		
53	946224.85	4421611.68
54	946216.60	4421621.02
55	946216.15	4421620.61
56	946198.11	4421604.11
57	946185.87	4421600.37
58	946181.19	4421595.90
59	946182.07	4421594.93
60	946184.49	4421592.05
61	946182.61	4421590.43
62	946190.43	4421581.47
63	946202.15	4421590.95

64	946203.95	4421593.35
65	946224.37	4421611.23
53	946224.85	4421611.68
:3Y3(3)		
66	946402.33	4421755.99
67	946407.87	4421760.84
68	946394.27	4421776.14
69	946389.93	4421772.53
70	946361.34	4421747.62
71	946337.16	4421727.26
72	946332.58	4421723.38
73	946309.64	4421704.08
74	946317.38	4421694.89
75	946320.55	4421697.79
76	946325.95	4421691.89
77	946326.08	4421691.75
78	946328.10	4421693.47
79	946324.41	4421698.08
80	946351.09	4421722.46
81	946355.91	4421716.91
82	946356.00	4421716.99
83	946355.62	4421717.42
84	946366.95	4421727.32
85	946367.34	4421726.89
86	946373.75	4421732.21
87	946384.98	4421741.37
66	946402.33	4421755.99

Чертеж межевания территории



- границы образуемых земельных участков
- границы существующих земельных участков
- :504** - обозначение существующих земельных участков
- :ЗУ1** - обозначение образуемых земельных участков
- 86:11:0501002** - номер кадастрового квартала

									Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501002:555, 86:11:0501002:877 и 86:11:0501002:200
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Кад. инженер									
						Основная часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
						М 1 : 2000			

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от « _____ » _____ 2022г. № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории
планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельных
участков с кадастровыми номерами 86:11:0501002:555, 86:11:0501002:877 и
86:11:0501002:200»**

Материалы по обоснованию

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

г. Нижневартовск 2022 г

Содержание

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

ТЕРРИТОРИИ

4. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района2
5. Принципы образования земельного участка2
6. Анализ сведений об использовании территории3
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°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 расположены зоны с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами:

- 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.

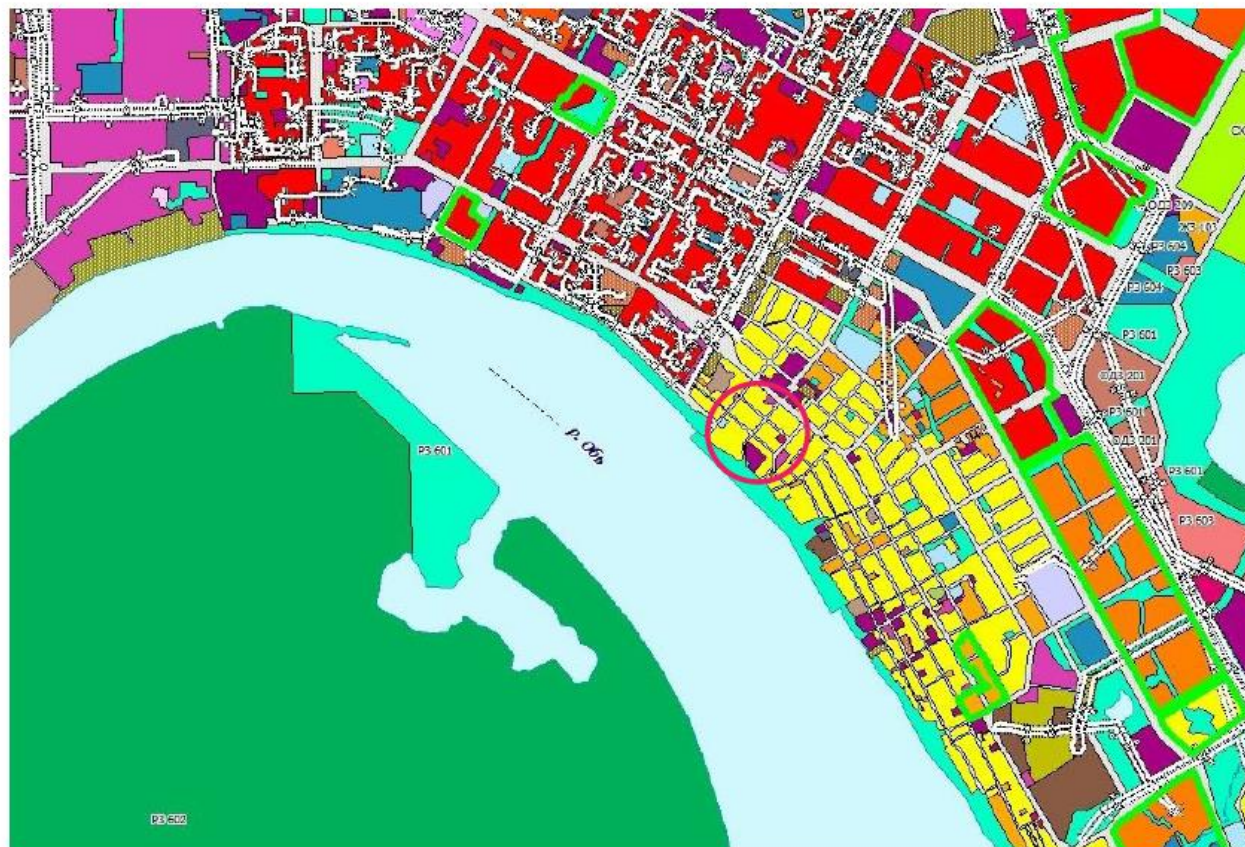
- 86:11-6.396 (Территория слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров) в границах зоны подтопления, прилегающей к зоне затопления территории г. Нижневартовск ХМАО-Югры, затапливаемая водами р. Обь при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности (повторяемость 1 раз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

Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска



						Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501002:555, 86:11:0501002:877 и 86:11:0501002:200			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Зедок.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Кад. инженер							П	1	2
						М 1 : 28 000			

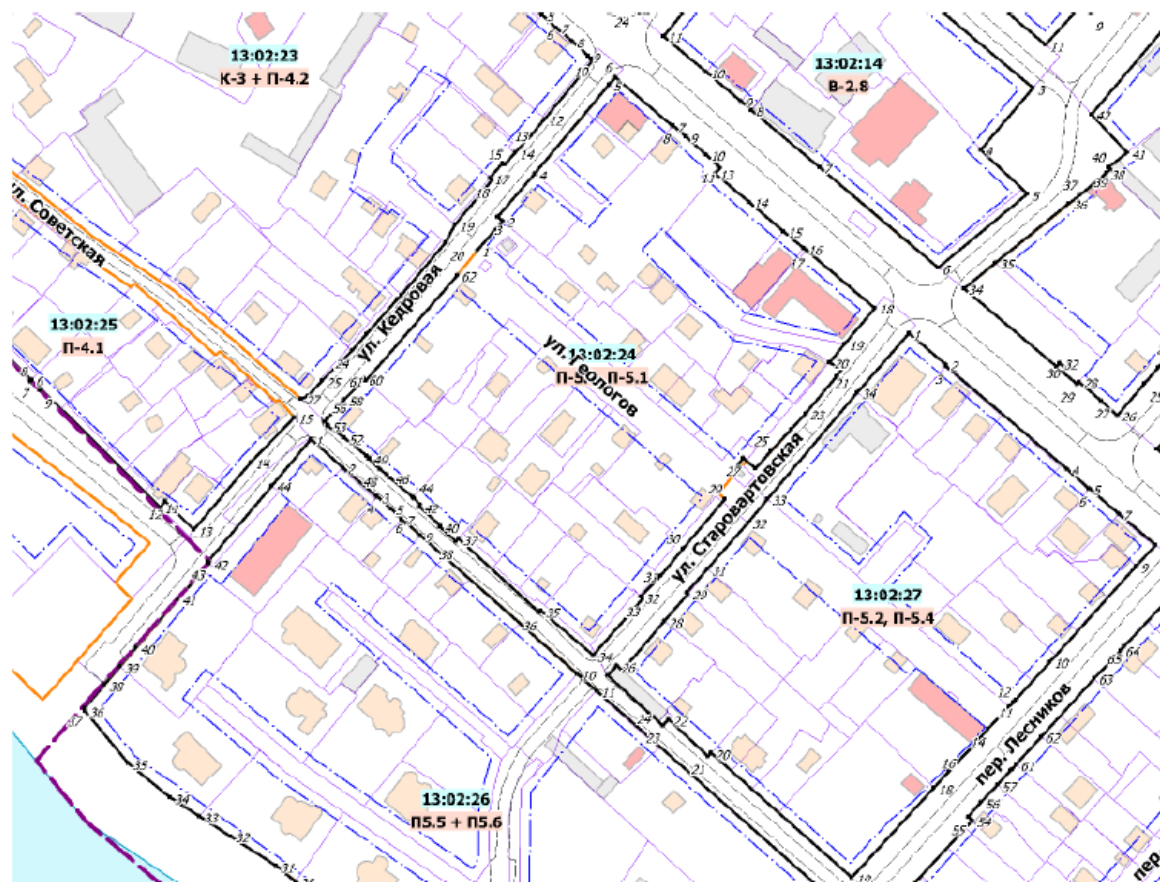
Схема существующего использования территории






- границы проектируемой территории
- границы существующих земельных участков
- :504 - обозначение существующих земельных участков

						Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501002:555, 86:11:0501002:877 и 86:11:0501002:200			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Кад. инженер						Основная часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
						М 1 : 2000			

Схема красных линий проектируемой территории



-  - границы существующих земельных участков
-  - установленные красные линии
-  - линии отступа от красных линий

						Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижнеартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501002:555, 86:11:0501002:877 и 86:11:0501002:200
Изм.	Код.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Кад. инженер						Основная часть
						Стадия
						Лист
						Листов
						М 1 : 2000