

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» _____ 2025г. №_____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории улично-
дорожной сети города Нижневартовска в части земельных участков с
кадастровыми номерами 86:11:0301021:18, 86:11:0301021:313,
86:11:0000000:81035»**

Основная часть проекта межевания территории

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

г. Нижневартовск
2025

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Цель проекта... ..2
2. Характеристика проектируемой территории.....3
3. Методика установления границ земельных участков7

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Чертеж межевания территории (I этап) (Лист 1)
2. Чертеж межевания территории (II этап) (Лист 2)

1. Цель проекта

Проект внесения изменений в проект межевания территории улично-дорожной сети города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0301021:8, 86:11:0301021:313, 86:11:0000000:81035 подготовлен в целях перераспределения земельных участков, находящихся в частной и муниципальной собственности в соответствии со ст.11.7, 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.
- 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 64 576 кв.м.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера и запада зоной улично-дорожной сети (ТЗ 505);
- с востока зоной улично-дорожной сети (ТЗ 505) и зоной обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202);
- с юга зоной обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202).

Проектируемая территория расположена в кадастровых кварталах 86:11:0301021 и 86:11:0301022.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зонах улично-дорожной сети (ТЗ 505) и обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202).

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 Таблицах 1 и 2.

На территории образуемого земельного участка :ЗУЗ необходимо предусмотреть смену территориальной зоны на зону улично-дорожной сети (ТЗ 505).

Основные параметры разрешённого назначения земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 1

Зона улично-дорожной сети (ТЗ 505)

| Виды использования | Параметры разрешенного использования |
|---|--|
| Размещение автомобильных дорог Земельные участки (территории) общего пользования | Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению. |
| Предоставление коммунальных услуг | Этажность - не устанавливается. Минимальный отступ от границ земельного участка - не устанавливается. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается равным всей площади земельного участка, за исключением площади, занятой минимальными отступами от границ земельного участка. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. |
| Объекты дорожного сервиса | 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. |

**Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления
производственной и предпринимательской деятельности (ОДЗ 202)**

| Виды использования | Параметры разрешенного использования |
|--|--|
| Государственное управление. Деловое управление. Банковская и страховая деятельность. Магазины. Общественное питание. Гостиничное обслуживание | Этажность - 1-8 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 земельных участков - 3 м |
| Бытовое обслуживание. Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Этажность - 1-3 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 земельных участков - 3 м |
| Рынки | 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 земельных участков - 3 м |
| Дома социального обслуживания. Оказание социальной помощи населению. Оказание услуг связи | Этажность - 1-4 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 |
| Общежития | Этажность - 3-8 этажей. Минимальный отступ от красной линии - 5 м. Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению |
| Обеспечение научной деятельности. Научно-производственная деятельность | Этажность - 1-4 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м |
| Здравоохранение | Этажность - 1-5 этажей. Минимальный отступ от поликлиники до красной линии - 15 м. Минимальный отступ от больничного корпуса до красной линии - 30 м. |

| | |
|--|--|
| | <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</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>Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий.</p> <p>Обеспечение занятий спортом в помещениях.</p> <p>Площадки для занятий спортом</p> | <p>Этажность - 1-4 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от зданий спортивных залов до красной линии - 6 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p> |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | <p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p> |
| Служебные гаражи | <p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p> |
| <p>Обеспечение дорожного отдыха.</p> <p>Автомобильные мойки</p> | <p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p> |
| <p>Склад.</p> <p>Складские площадки</p> | <p>Этажность - 1-3 этажа.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p> |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению |
| Предоставление коммунальных услуг | <p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</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 здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | <p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению</p> |

| | |
|---|--|
| | 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.

Образование земельных участков предусматривается двумя этапами:

I этап: образование земельных участков :ЗУ1 и :ЗУ2 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0301021:18, 86:11:0301021:313.

II этап: образование земельных участков :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5 путем перераспределения земельного участка :ЗУ2 и земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0000000:81035, 86:11:0301022:3, 86:11:0301022:30, 86:11:0301021:54.

Перечень земельных участков, предлагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд представлен в Таблице 3.

Экспликация образуемых земельных участков представлена в Таблице 4.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков представлены в Таблице 5.

Таблица 3

Перечень земельных участков, предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд

| Кадастровый номер земельного участка | Описание местоположения земельного участка | Категория земель | Площадь земельного участка, кв.м | Вид разрешенного использования |
|---|--|--------------------------|---|---|
| 86:11:0301022:3 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Западный промышленный узел | Земли населенных пунктов | 296 | под хозяйственную постройку |
| 86:11:0301022:30 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, западный промышленный узел города (панель №22) | Земли населенных пунктов | 241 | для временной парковки личного автомобильного транспорта граждан к объекту недвижимости |
| 86:11:0301021:54 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Западный промышленный узел | Земли населенных пунктов | 1929 | земельные участки (территории) общего пользования |

Экспликация образуемых земельных участков

| № земельного участка | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Вид разрешенного использования | Категория земель | Доступ к земельному участку | Местоположение земельного участка |
|-----------------------------|---|---|--------------------------|------------------------------------|--|
| :ЗУ1 | 44422 | Служебные гаражи | Земли населенных пунктов | :ЗУ2 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, Западный промышленный узел, панель № 21 |
| :ЗУ2 | 2155 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земли населенных пунктов | 86:11:0000000:81035 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, улица 60 лет Октября |
| :ЗУ3 | 20046 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земли населенных пунктов | 86:11:0000000:81086 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, улица 60 лет Октября |
| :ЗУ4 | 98 | Общественное питание | Земли населенных пунктов | :ЗУ3 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Западный промышленный узел |
| :ЗУ5 | 10 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земли населенных пунктов | :ЗУ3 | Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, западный промышленный узел города (панель №22) |

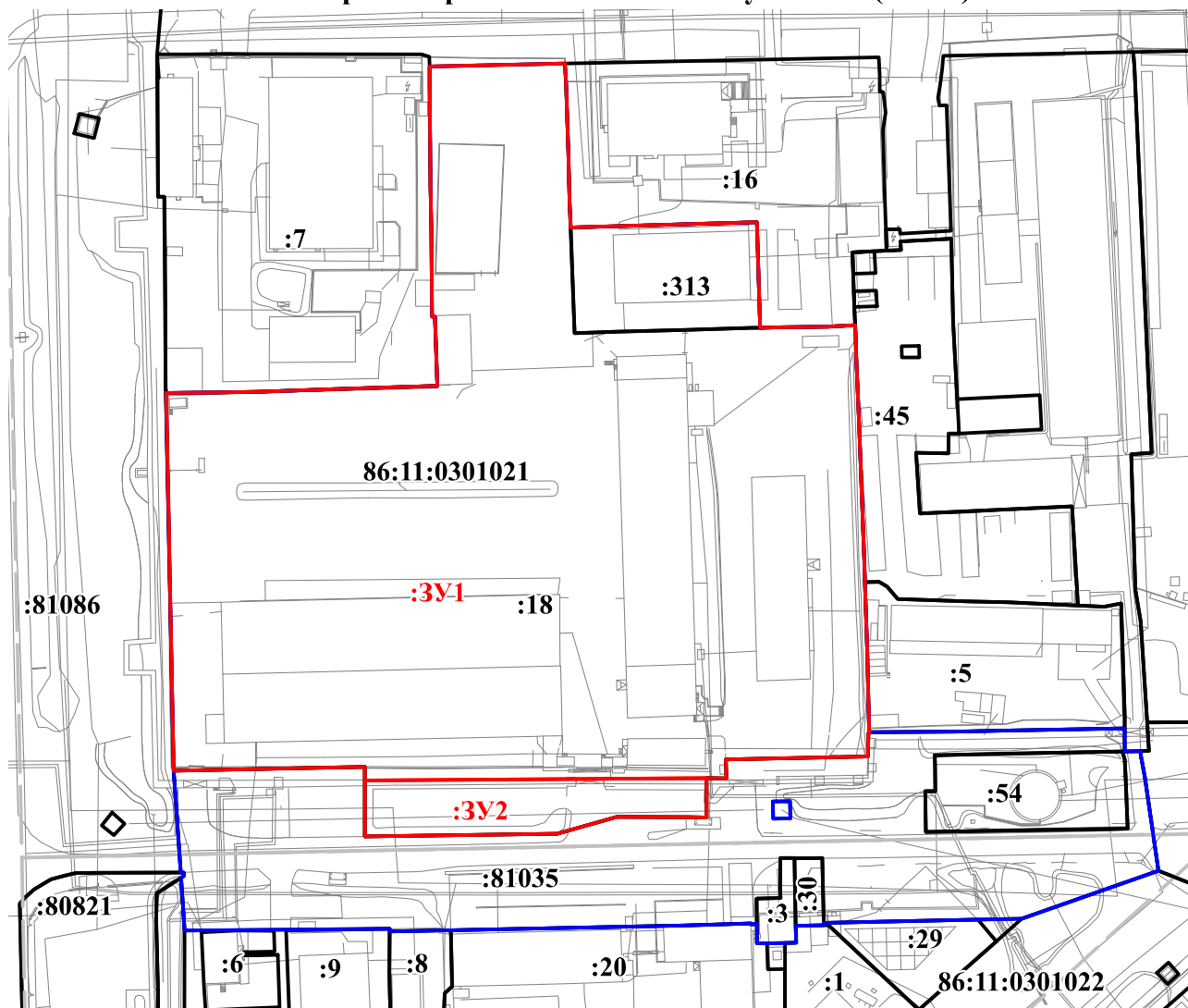
Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

| Номер поворотной точки | Координаты, м | |
|------------------------|---------------|------------|
| | X | Y |
| :3У1 | | |
| 1 | 947955,65 | 4417906,09 |
| 2 | 947949,09 | 4417906,45 |
| 3 | 947923,29 | 4417907,31 |
| 4 | 947906,05 | 4417907,79 |
| 5 | 947897,04 | 4417908,16 |
| 6 | 947897,21 | 4417914,21 |
| 7 | 947898,92 | 4417974,74 |
| 8 | 947861,18 | 4417975,9 |
| 9 | 947861,33 | 4417982,91 |
| 10 | 947861,61 | 4418000,31 |
| 11 | 947861,69 | 4418001,79 |
| 12 | 947862,09 | 4418009,89 |
| 13 | 947857,71 | 4418010,13 |
| 14 | 947852,41 | 4418010,25 |
| 15 | 947827,99 | 4418011,27 |
| 16 | 947777,91 | 4418013,19 |
| 17 | 947770,15 | 4418013,45 |
| 18 | 947745,05 | 4418014,25 |
| 19 | 947717,99 | 4418014,89 |
| 20 | 947716,47 | 4418014,97 |
| 21 | 947716,21 | 4418014,65 |
| 22 | 947707,81 | 4418014,53 |
| 23 | 947706,75 | 4417963,65 |
| 24 | 947700,05 | 4417963,85 |
| 25 | 947700,07 | 4417956,79 |
| 26 | 947699,25 | 4417834,53 |
| 27 | 947704,17 | 4417834,53 |
| 28 | 947702,75 | 4417766,15 |
| 29 | 947837,81 | 4417763,41 |
| 30 | 947837,81 | 4417763,71 |
| 31 | 947838,05 | 4417782,75 |
| 32 | 947838,27 | 4417796,15 |
| 33 | 947839,25 | 4417823,37 |
| 34 | 947840,37 | 4417860,39 |
| 35 | 947865,19 | 4417859,63 |
| 36 | 947865,19 | 4417858,57 |
| 37 | 947894,73 | 4417858,27 |
| 38 | 947911,63 | 4417858,03 |
| 39 | 947947,69 | 4417857,69 |
| 40 | 947954,65 | 4417857,65 |
| 1 | 947955,65 | 4417906,09 |
| :3У2 | | |
| 25 | 947700,07 | 4417956,79 |
| 41 | 947686,03 | 4417956,81 |
| 42 | 947686,17 | 4417950,81 |
| 43 | 947686,25 | 4417924,71 |
| 44 | 947683,88 | 4417916,37 |
| 45 | 947680,17 | 4417903,35 |

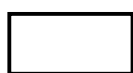
| | | |
|-------------|-----------|------------|
| 46 | 947679,25 | 4417834,53 |
| 26 | 947699,25 | 4417834,53 |
| 25 | 947700,07 | 4417956,79 |
| :3Y3 | | |
| 28 | 947702,75 | 4417766,15 |
| 47 | 947666,33 | 4417768,63 |
| 48 | 947666,33 | 4417769,69 |
| 49 | 947665,1 | 4417769,71 |
| 50 | 947664,48 | 4417768,75 |
| 51 | 947645,58 | 4417770,03 |
| 52 | 947646,17 | 4417843,43 |
| 53 | 947645,23 | 4417843,43 |
| 54 | 947645,67 | 4417865,25 |
| 55 | 947645,67 | 4417865,33 |
| 56 | 947646,93 | 4417927,47 |
| 57 | 947647,35 | 4417948,29 |
| 58 | 947648,13 | 4417972,61 |
| 59 | 947647,83 | 4417972,63 |
| 60 | 947647,89 | 4417974,81 |
| 61 | 947648,15 | 4417974,81 |
| 62 | 947648,27 | 4417988,61 |
| 63 | 947648,35 | 4417998,66 |
| 64 | 947648,37 | 4417999,44 |
| 65 | 947648,97 | 4418029,07 |
| 66 | 947649,46 | 4418053,83 |
| 67 | 947649,78 | 4418069,54 |
| 68 | 947666,96 | 4418118,49 |
| 69 | 947700,48 | 4418113,59 |
| 70 | 947708,52 | 4418112,12 |
| 71 | 947709,78 | 4418112,06 |
| 72 | 947709,67 | 4418106,41 |
| 73 | 947717,87 | 4418106,41 |
| 74 | 947717,11 | 4418065,99 |
| 75 | 947716,73 | 4418045,61 |
| 20 | 947716,47 | 4418014,97 |
| 21 | 947716,21 | 4418014,65 |
| 22 | 947707,81 | 4418014,53 |
| 23 | 947706,75 | 4417963,65 |
| 24 | 947700,05 | 4417963,85 |
| 25 | 947700,07 | 4417956,79 |
| 26 | 947699,25 | 4417834,53 |
| 27 | 947704,17 | 4417834,53 |
| 28 | 947702,75 | 4417766,15 |
| | | |
| 76 | 947691,75 | 4417980,52 |
| 77 | 947691,88 | 4417986,62 |
| 78 | 947685,74 | 4417986,74 |
| 79 | 947685,61 | 4417980,64 |
| 76 | 947691,75 | 4417980,52 |
| :3Y4 | | |
| 62 | 947648,27 | 4417988,61 |
| 80 | 947647,27 | 4417988,63 |
| 81 | 947641,27 | 4417988,81 |
| 82 | 947641,19 | 4417984,81 |

| | | |
|-------------|-----------|------------|
| 83 | 947641,05 | 4417978,39 |
| 84 | 947641,03 | 4417974,83 |
| 60 | 947647,89 | 4417974,81 |
| 61 | 947648,15 | 4417974,81 |
| 62 | 947648,27 | 4417988,61 |
| 62 | 947648,27 | 4417988,61 |
| 80 | 947647,27 | 4417988,63 |
| 81 | 947641,27 | 4417988,81 |
| 82 | 947641,19 | 4417984,81 |
| 83 | 947641,05 | 4417978,39 |
| 84 | 947641,03 | 4417974,83 |
| 60 | 947647,89 | 4417974,81 |
| 61 | 947648,15 | 4417974,81 |
| 62 | 947648,27 | 4417988,61 |
| :3Y5 | | |
| 63 | 947648,35 | 4417998,66 |
| 85 | 947647,44 | 4417998,67 |
| 80 | 947647,27 | 4417988,63 |
| 62 | 947648,27 | 4417988,61 |
| 63 | 947648,35 | 4417998,66 |

Чертеж образования земельных участков (I этап)



Условные обозначения:



границы земельных участков,
имеющие сведения в ЕГРН



границы образуемого земельного участка

:18

кадастровый номер земельного участка

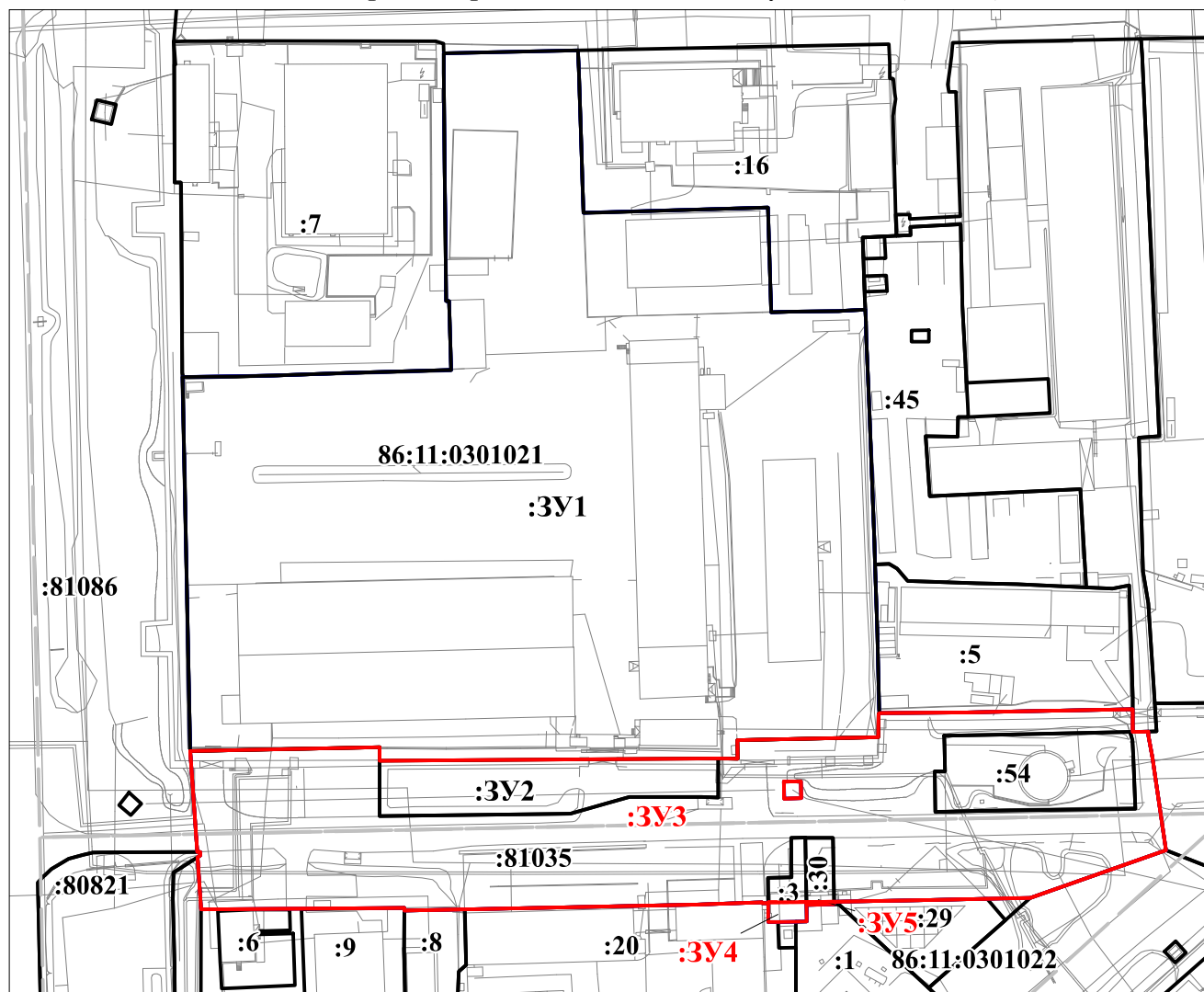
86:11:0301021

номер кадастрового квартала

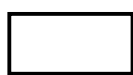
:3У1

условный номер образуемого земельного участка

Чертеж образования земельных участков (II этап)



Условные обозначения:



границы земельных участков,
имеющие сведения в ЕГРН



границы образуемого земельного участка

:16

кадастровый номер земельного участка

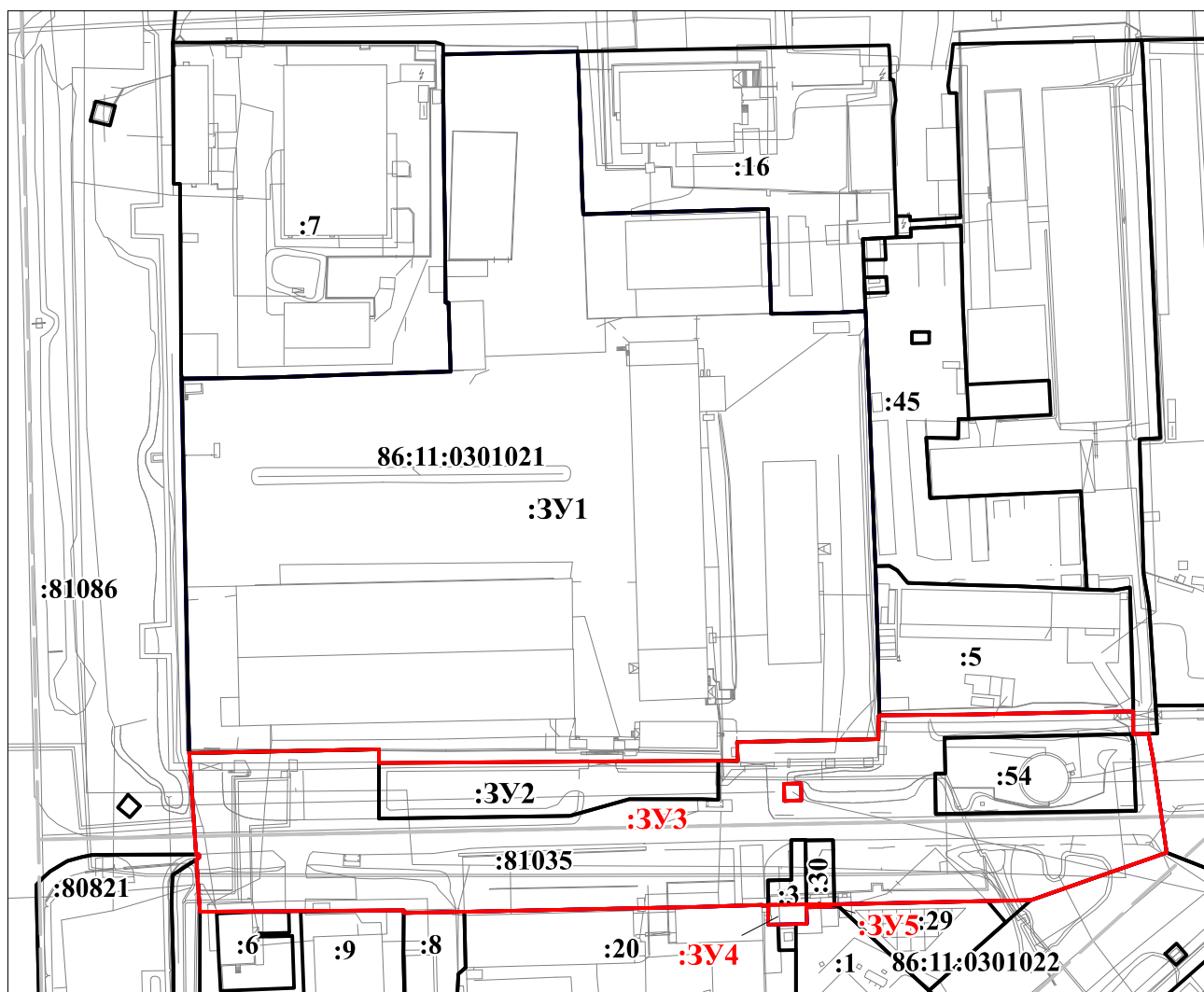
86:11:0301021

номер кадастрового квартала

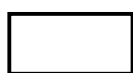
:3Y3

условный номер образуемого земельного участка

Чертеж образования земельных участков (III этап)



Условные обозначения:



границы земельных участков,
имеющие сведения в ЕГРН



границы образуемого земельного участка

:16

кадастровый номер земельного участка

86:11:0301021

номер кадастрового квартала

:3Y4

условный номер образуемого земельного участка

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» _____ 2025г. № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории улично-
дорожной сети города Нижневартовска в части земельных участков с
кадастровыми номерами 86:11:0301021:8, 86:11:0301021:313,
86:11:0000000:81035»**

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 района2
2. Принципы образования земельного участка2
3. Анализ сведений об использовании территории3
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°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 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.

- 86:11-6.1160 (Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: КЛ-0,4кВ ТП-99/3 до ГОиЧС (вспом.зд);
- 86:11-6.1119 (Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: КЛ-6кВ РПП-3 ф.9,18 до ТП-96/3);
- 86:11-6.1115 (Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: ВЛ-6кВ РПП-3 ф.9,18; ВЛ-6кВ РПП-3 ф.9 АС-120, опоры - 3шт.).

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.

- 86:11-6.182 (Охранная зона объекта магистрального трубопровода "Газопровод высокого давления" Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нижневартовск).

Согласно постановлению Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 г. №9 "Правила охраны магистральных трубопроводов" земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований настоящих Правил. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности: а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты; б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов; в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей; г) разрушать

берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции; д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями, производить дноуглубительные и землечерпальные работы; е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня. В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается: а) возводить любые постройки и сооружения; б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда; в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды; г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы; д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. е) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов). Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается: а) подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ. б) устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя; в) вырубка деревьев при

авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порубочных остатков. Любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно - восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении "Разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального трубопровода" от предприятия трубопроводного транспорта.

- 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);
- 86:00-6.176 (Территория умеренного подтопления, (при глубине залигания грунтовых вод менее 0,3-2м) в границах зоны подтопления, прилегающая к зоне затопления территории г.Нижневартовска ХМАО-Югры,затапливаемой водами р.Обь при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности);
- 86:00-6.175 (Территория сильного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3м)в границах зоны подтопления,прилегающей к зоне затопления территории г.Нижневартовск ХМАО-Югры,затапливаемая водами р.Обь при половодьях и паводках 1% обеспеченности).

Согласно 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.

- 86:11-6.409 (Границы охранной зоны линий и сооружений связи объекта: Подземное сооружение «г. Нижневартовск, ул. Индустриальная (ККС-618-690)-ул.Индустриальная, 53(ККС-696)-(ККС-690-330-711)-(ККС-333) ул. Индустриальная, 12 (ККС-333)-2П-2 (ККС-634)-ШР-035 с отводами»).

Ограничения установлены Постановлением Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" №578 от 09.06.1995г.Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала;д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска

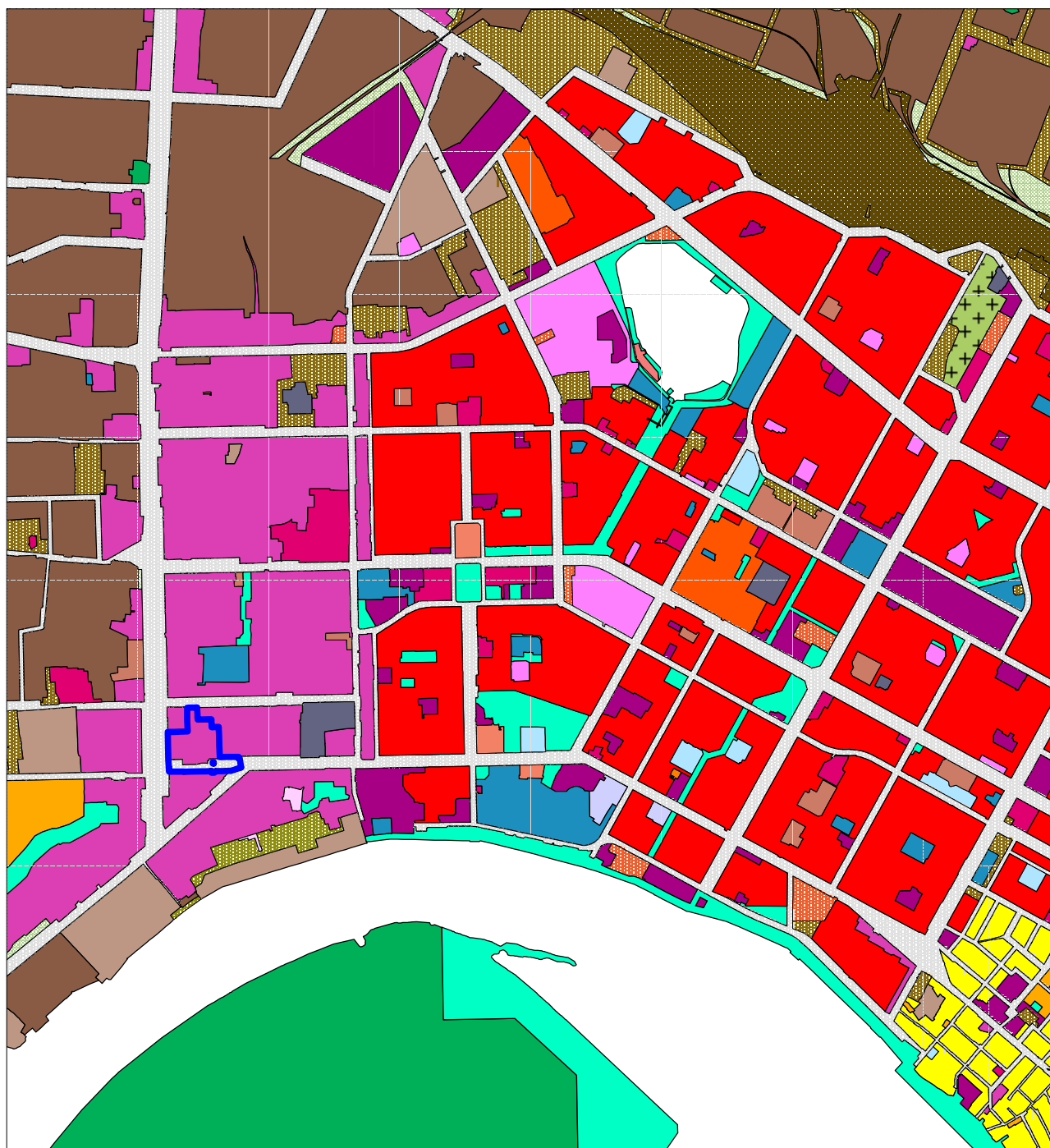
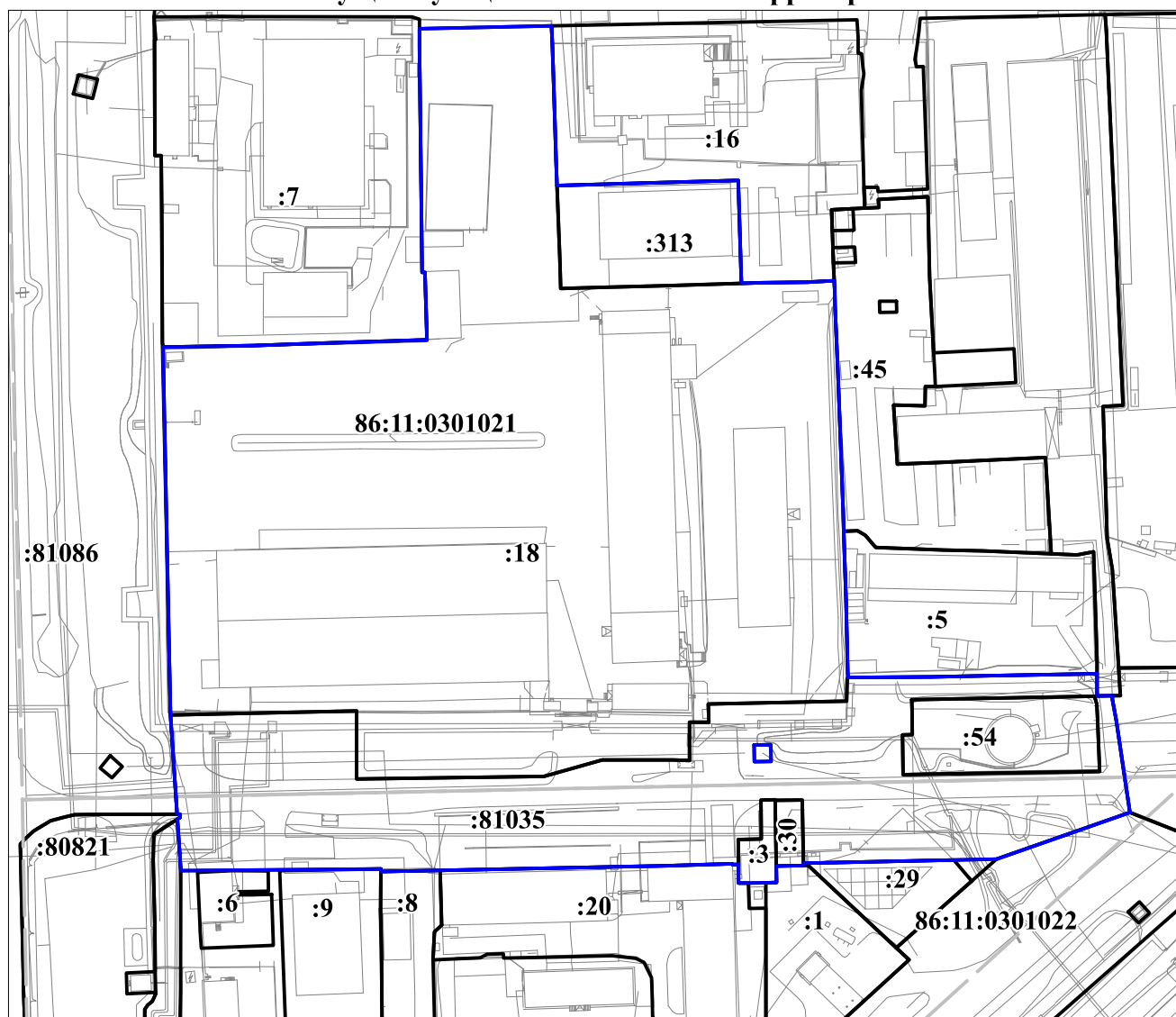


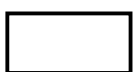
Схема существующего использования территории



Условные обозначения:



границы подготовки проектной документации



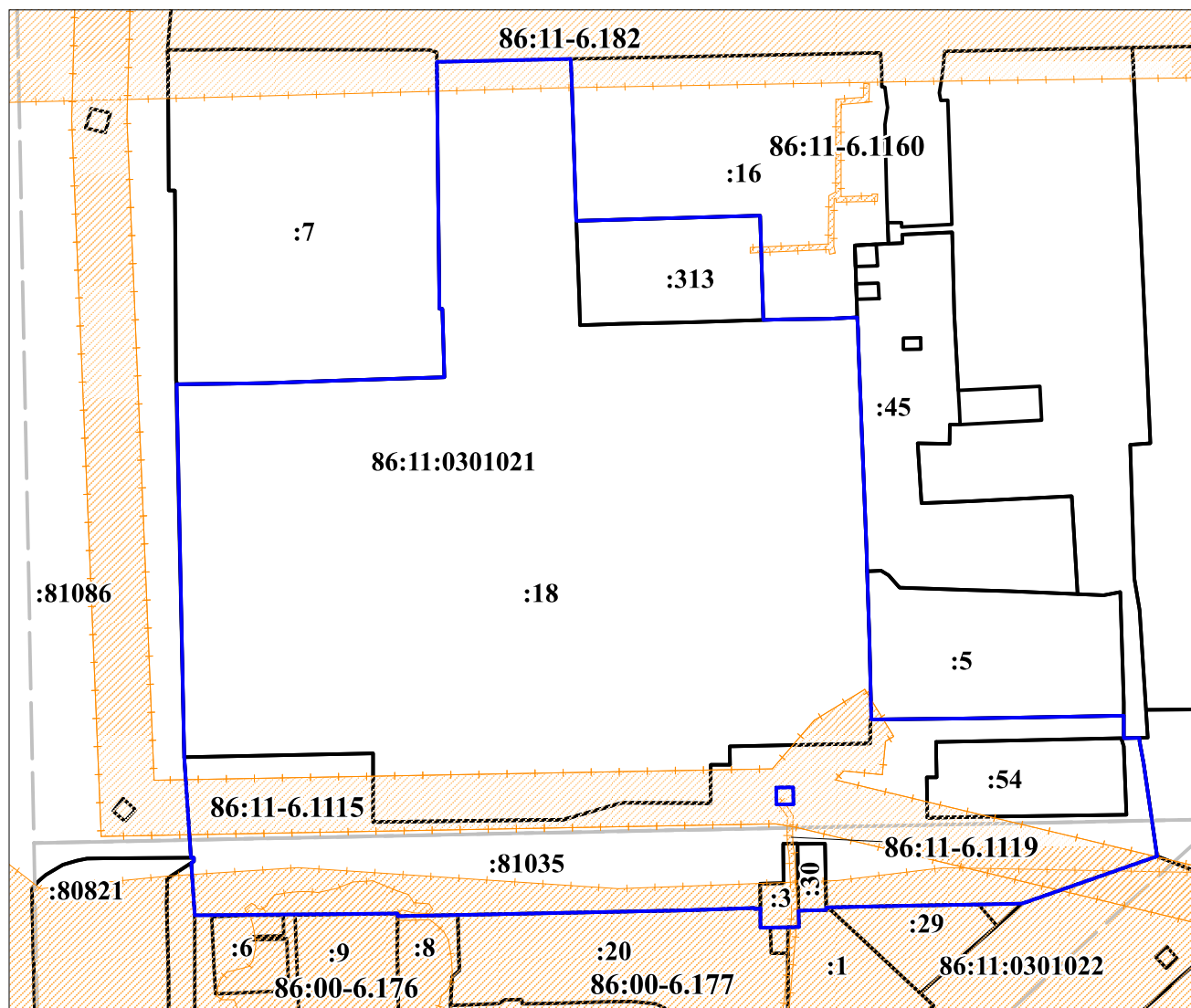
границы земельных участков, имеющие сведения
в государственном кадастровом учете

:18

кадастровый номер земельного участка

86:11:0301021 номер кадастрового квартала

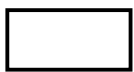
Схема зон с особыми условиями использования территорий



Условные обозначения:



границы подготовки проектной документации



границы земельных участков, имеющие сведения
в государственном кадастровом учете

:18

кадастровый номер земельного участка

86:11-6.1115 реестровый номер границы

86:11:0301021 номер кадастрового квартала