

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022г. № \_\_\_\_\_

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории  
планировочного района 13 в части земельного участка с кадастровым  
номером 86:11:0501006:403»**

**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 участков .....5

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. Чертеж межевания территории (Лист 1)

## **1. Цель проекта**

Проект внесения изменений в проект межевания территории части планировочного района 13 в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501006:403 подготовлен в целях перераспределения границ земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена в соответствии со пп. 3 п. 1 ст. 38.28 Земельного кодекса Российской Федерации .

## **2. Характеристика проектируемой территории**

Проектируемая территория расположена в 13 планировочном районе города Нижневартовска и ограничена:

- с севера, юга и запада территорией квартала 86:11:0501006;
- с востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0501006:1210;

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0501006.

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 – 606 кв.м.

Категория земель - "земли населенных пунктов".

Основные параметры разрешённого назначения земельных участков и объектов капитального строительства представлены в Таблице 1.

## Параметры разрешённого назначения земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Для индивидуального жилищного строительства	<p>Этажность - до 3 этажей.            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 - до 3 этажей.            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 - до 3 этажей.            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:            - до 3 этажей - для объектов дошкольного образования;</p>

	<p>- до 4 этажей - для иных объектов.</p> <p>Минимальный отступ от дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации до красной линии - 25 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков до дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 6 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков до иных объектов (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>
Оказание социальной помощи населению Оказание услуг связи Бытовое обслуживание	<p>Этажность - до 2 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 1000 кв. м</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Объекты культурно-досуговой деятельности	<p>Этажность - до 3 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Обеспечение занятий спортом в помещениях	<p>Этажность - до 2 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Площадки для занятий спортом	<p>Этажность - до 2 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>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 - до 2 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м.</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	<p>Этажность - до 2 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>

коммунальных услуг	участков не подлежат установлению.
Хранение автотранспорта	Этажность - до 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 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 образуются путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501006:403 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, га</b>	<b>Вид разрешенного использования</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Доступ к земельному участку</b>	<b>Местоположение земельного участка</b>
:ЗУ1	0,0606	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов	86:11:0501006	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Октябрьская, дом 22а




## Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

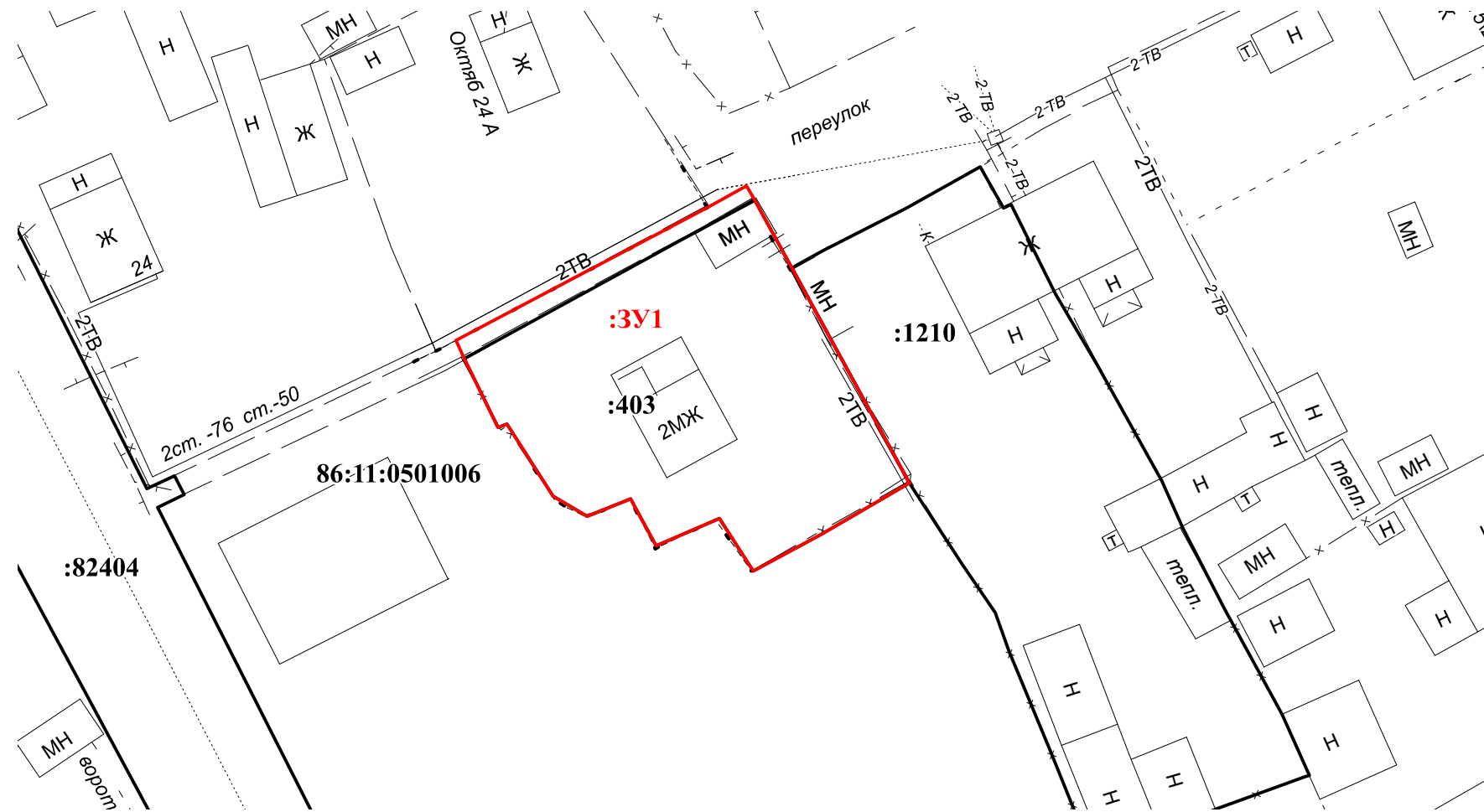
Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<b>:ЗУ1</b>		
1	944717,27	4422681,53
2	944714,37	4422676,15
3	944718,53	4422673,47
4	944716,37	4422668,49
5	944720,07	4422666,47
6	944718,69	4422663,05
7	944720,29	4422660,35
8	944725,97	4422656,71
9	944725,71	4422656,01
10	944731,13	4422653,35
11	944732,57	4422652,69
12	944743,06	4422672,53
13	944744,77	4422675,62
14	944743,63	4422676,27
15	944738,29	4422679,19
16	944721,31	4422688,47
1	944717,27	4422681,53



# Чертеж межевания территории

## Условные обозначения

-  - границы образуемых земельных участков
-  - границы существующих земельных участков
-  - границы подготовки документации по планировке территории
- 86:11:0102007** - номер кадастрового квартала
- :63** - кадастровый номер земельного участка
- :3У1** - номер образуемого земельного участка



УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022г. № \_\_\_\_\_

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории  
планировочного района 13 в части земельного участка с кадастровым  
номером 86:11:0501006:403»**

**Материалы по обоснованию**

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

г. Нижневартовск 2022 г

## Содержание

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

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

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. Фрагмент элемента планировочной структуры территорий города Нижневартовска (Лист 1)
2. 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**

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.

- 86:00-6.176 (Территория умеренного подтопления, (при глубине залипания 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 (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.

- 86:11-6.396 (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, затопливаемая 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:

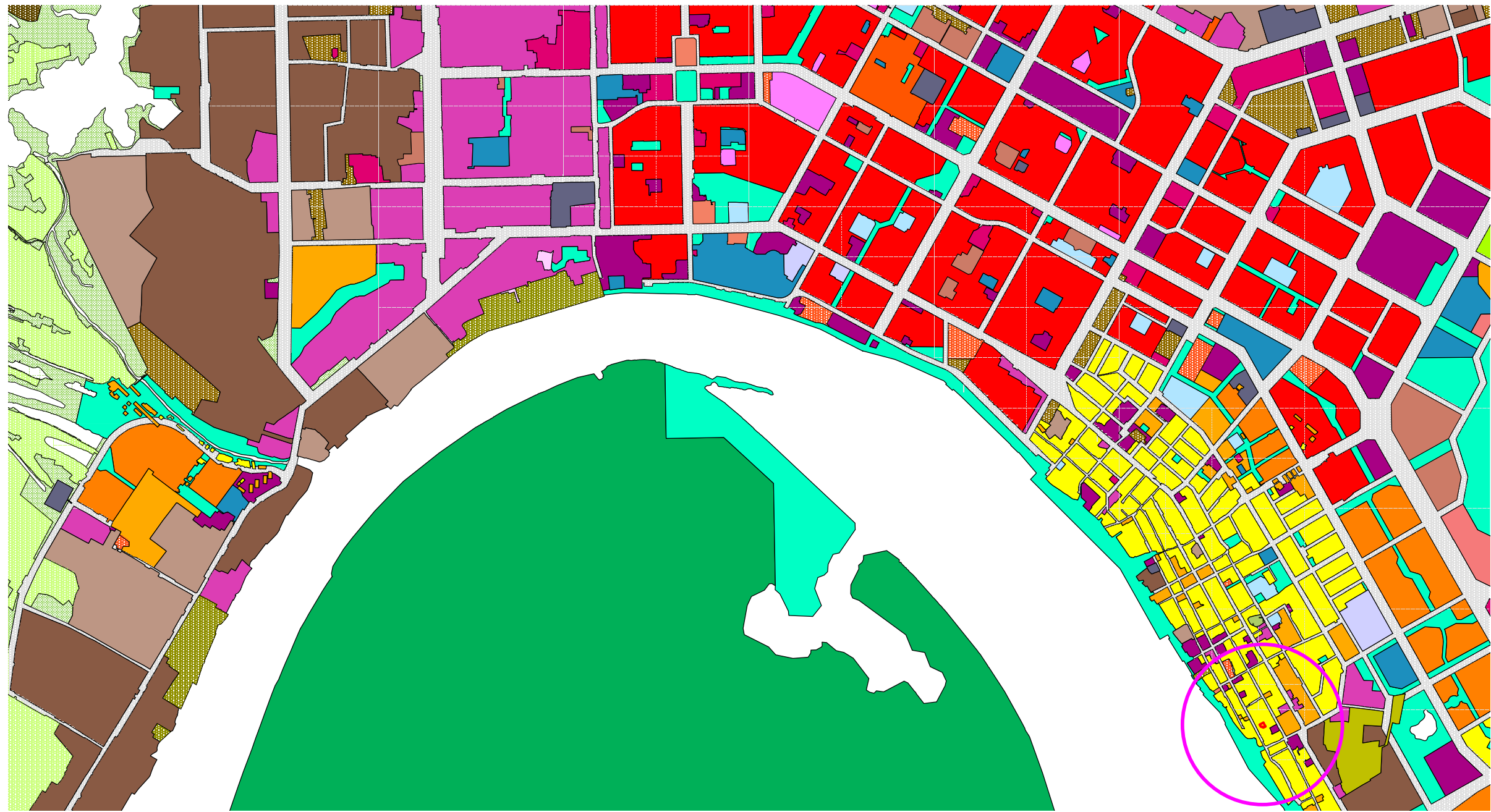
1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления;

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;

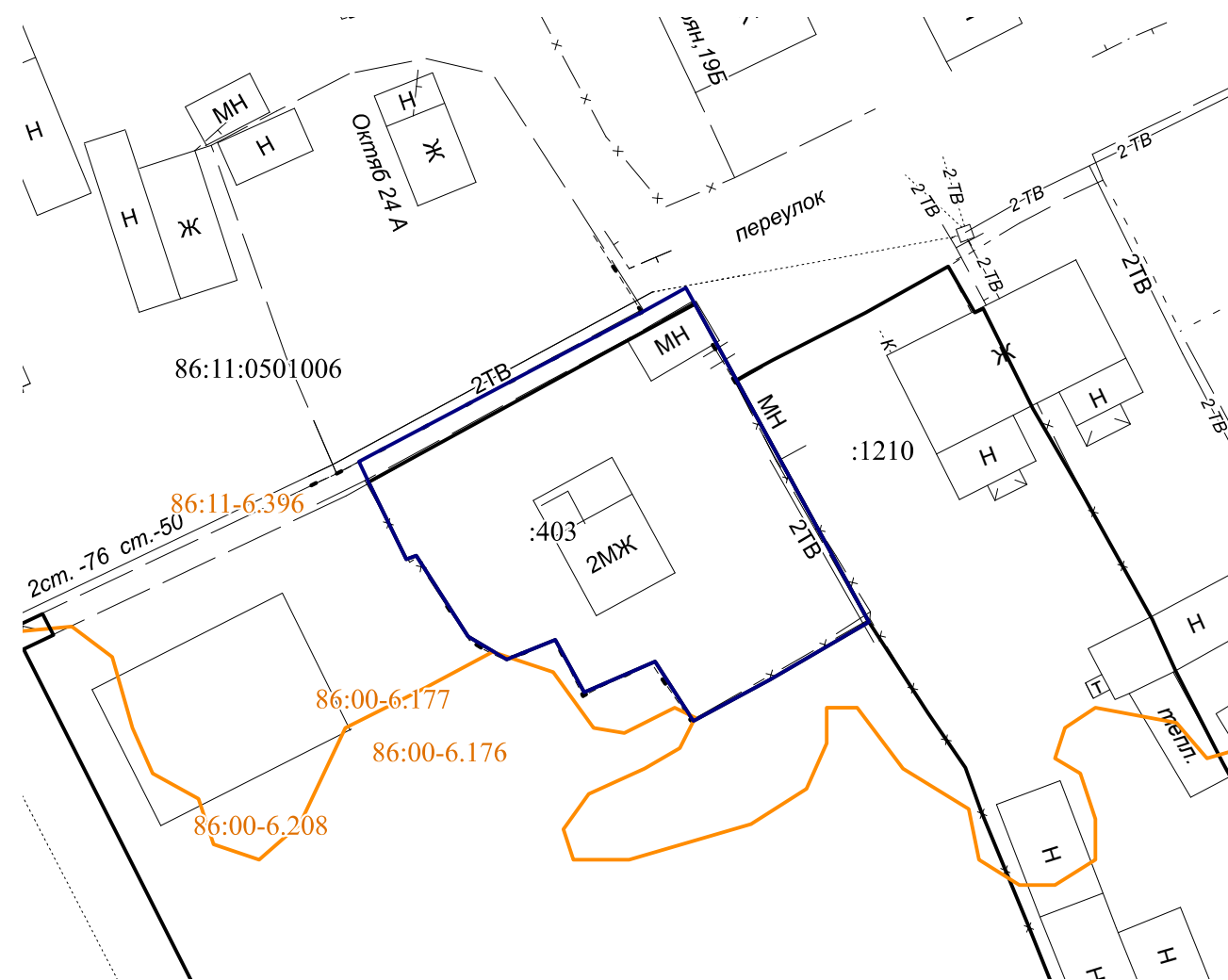
4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска








# Схема существующего использования территории



## Условные обозначения

 - границы существующих земельных участков

 - границы проектируемой территории

 - границы зоны с особыми условиями использования территории

86:11:0501006 - номер кадастрового квартала

:403 - кадастровый номер земельного участка