

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

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «\_\_\_\_\_» 2023г. №\_\_\_\_\_

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории  
планировочного района 12 города Нижневартовска в части земельного  
участка с кадастровым номером 86:11:0101001:4420»**

### Основная часть

Директор

Коротких Е.В.

ИЧН. № подп.	Подп. и дата	Взам. ИЧН. №

г. Нижневартовск 2023 г

## **Содержание**

### **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

1. Цель проекта.....	2
2. Характеристика проектируемой территории.....	3
3. Методика установления границ земельных участков .....	5

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. Чертеж межевания территории (Лист 1)
---

## **1. Цель проекта**

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 12 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101001:4420 подготовлен в целях образования земельных участков для предоставления гражданам земельных участков под размещение гаражей для собственных нужд путем раздела земельного участка, находящегося в муниципальной в соответствии с пп. 4 п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

При подготовке проекта межевания территории учитываются и используются следующие законодательные нормативные документы в действующих редакциях:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ.
- Закон Ханты-Мансийского автономного округа-Югры – Югры от 18.04.2007 №39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».
- Устав города Нижневартовска, принятый решением Думы города Нижневартовска от 20.06.2005 № 502.
- Постановление Правительства ХМАО-Югры от 29.12.2014 № 534-п.
- Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563.
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.
- Федеральный закон от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".
- Постановление Администрации города Нижневартовска № 493 от

22.07.2022 (с изменениями) «О Правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

## **2. Характеристика проектируемой территории**

Проектируемая территория расположена в 15 микрорайоне города Нижневартовска и ограничена:

- с севера земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101001:4187;
- с юга земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101001:171;
- с запада земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101001:4187;
- с востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101001:171;

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0101001.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101).

Площадь проектируемой территории – 1 801 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**

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Этажность - 9 и более 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. Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 15% от общей площади дома. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Среднеэтажная жилая застройка	Этажность - 5-8 этажей.

	<p>Минимальный отступ от красной линии - 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 20% от общей площади дома.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Общежития	<p>Этажность - 5 и более этажей.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии - 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Этажность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1-3 этажа - для объектов дошкольного образования;</li> <li>- 1-4 этажа - для иных объектов.</li> </ul> <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	<p>Этажность - 1-5 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>

Бытовое обслуживание Банковская и страховая деятельность	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельных участков (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. Общая площадь помещений - до 3000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Объекты культурно-досуговой деятельности Государственное управление	Этажность - 1-5 этажей.  Минимальный отступ от границ земельных участков (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. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м. Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Общественное питание Магазины	Этажность - 1-2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальный отступ от границ земельных участков (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.
Площадки для занятий спортом	Этажность - 1-2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.

		Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Обеспечение внутреннего правопорядка		Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.
Предоставление коммунальных услуг		Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг		Этажность - до 2 этажей. Минимальный отступ от границ земельного участка (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. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Хранение автотранспорта		Этажность - 1-10 этажей. 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 (кроме встроенной, пристроенной, встроено-пристроенной стороны объекта) - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.
Земельные участки общего пользования		Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.

### 3. Методика установления границ земельных участков

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.

Земельные участки :ЗУ1 - :ЗУ43 образуются путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101001:4420 с сохранением исходного в измененных границах.

Доступ к образуемым земельным участкам :ЗУ1 – ЗУ42 осуществляется посредством земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101001:4420 или :ЗУ43.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка представлены в Таблице 3.

Таблица 2

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория земель	Местоположение земельного участка
:ЗУ1	22	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 11
:ЗУ2	22	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 10
:ЗУ3	23	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 9
:ЗУ4	22	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 8
:ЗУ5	23	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 7
:ЗУ6	22	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 6
:ЗУ7	23	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 5







		нужд		Народов, дом 13а, строение 2, бокс 24
:ЗУ42	20	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 2, бокс 23
:ЗУ43	895	Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск

Таблица 3

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<b>:ЗУ1</b>		
1	947608,5	4420896,66
2	947611,55	4420898,33
3	947608,57	4420903,73
4	947605,49	4420901,99
<b>:ЗУ2</b>		
5	947605,33	4420894,9
1	947608,5	4420896,66
4	947605,49	4420901,99
6	947602,31	4420900,23
<b>:ЗУ3</b>		
7	947601,98	4420893,04
5	947605,33	4420894,9
6	947602,31	4420900,23
8	947598,99	4420898,37
<b>:ЗУ4</b>		
9	947598,8	4420891,26
7	947601,98	4420893,04
8	947598,99	4420898,37
10	947595,81	4420896,6
<b>:ЗУ5</b>		
11	947595,54	4420889,45
9	947598,8	4420891,26
10	947595,81	4420896,6
12	947592,53	4420894,77
<b>:ЗУ6</b>		
13	947592,31	4420887,67
11	947595,54	4420889,45
12	947592,53	4420894,77
14	947589,32	4420892,98
<b>:ЗУ7</b>		
15	947589,05	4420885,85
13	947592,31	4420887,67
14	947589,32	4420892,98

16	947586,05	4420891,16
<b>:3Y8</b>		
17	947585,83	4420884,07
15	947589,05	4420885,85
16	947586,05	4420891,16
18	947582,86	4420889,37
<b>:3Y9</b>		
19	947582,57	4420882,24
17	947585,83	4420884,07
18	947582,86	4420889,37
20	947579,58	4420887,56
<b>:3Y10</b>		
21	947579,33	4420880,46
19	947582,57	4420882,24
20	947579,58	4420887,56
22	947576,34	4420885,75
<b>:3Y11</b>		
23	947576,07	4420878,63
21	947579,33	4420880,46
22	947576,34	4420885,75
24	947573,06	4420883,93
<b>:3Y12</b>		
25	947569,34	4420891,16
26	947572,47	4420892,93
27	947569,59	4420898,14
28	947566,46	4420896,39
<b>:3Y13</b>		
29	947575,68	4420894,72
30	947572,78	4420899,94
31	947572,67	4420899,88
27	947569,59	4420898,14
<b>:3Y14</b>		
32	947578,88	4420896,53
33	947575,98	4420901,74
34	947572,88	4420900
30	947572,78	4420899,94
<b>:3Y15</b>		
35	947582,21	4420898,39
36	947579,33	4420903,62
37	947576,1	4420901,82
33	947575,98	4420901,74
<b>:3Y16</b>		
38	947585,46	4420900,2
39	947582,57	4420905,44
36	947579,33	4420903,62
35	947582,21	4420898,39
<b>:3Y17</b>		
38	947585,46	4420900,2
40	947588,64	4420901,99
41	947585,76	4420907,22
42	947585,66	4420907,17
<b>:3Y18</b>		
40	947588,64	4420901,99
43	947591,92	4420903,84

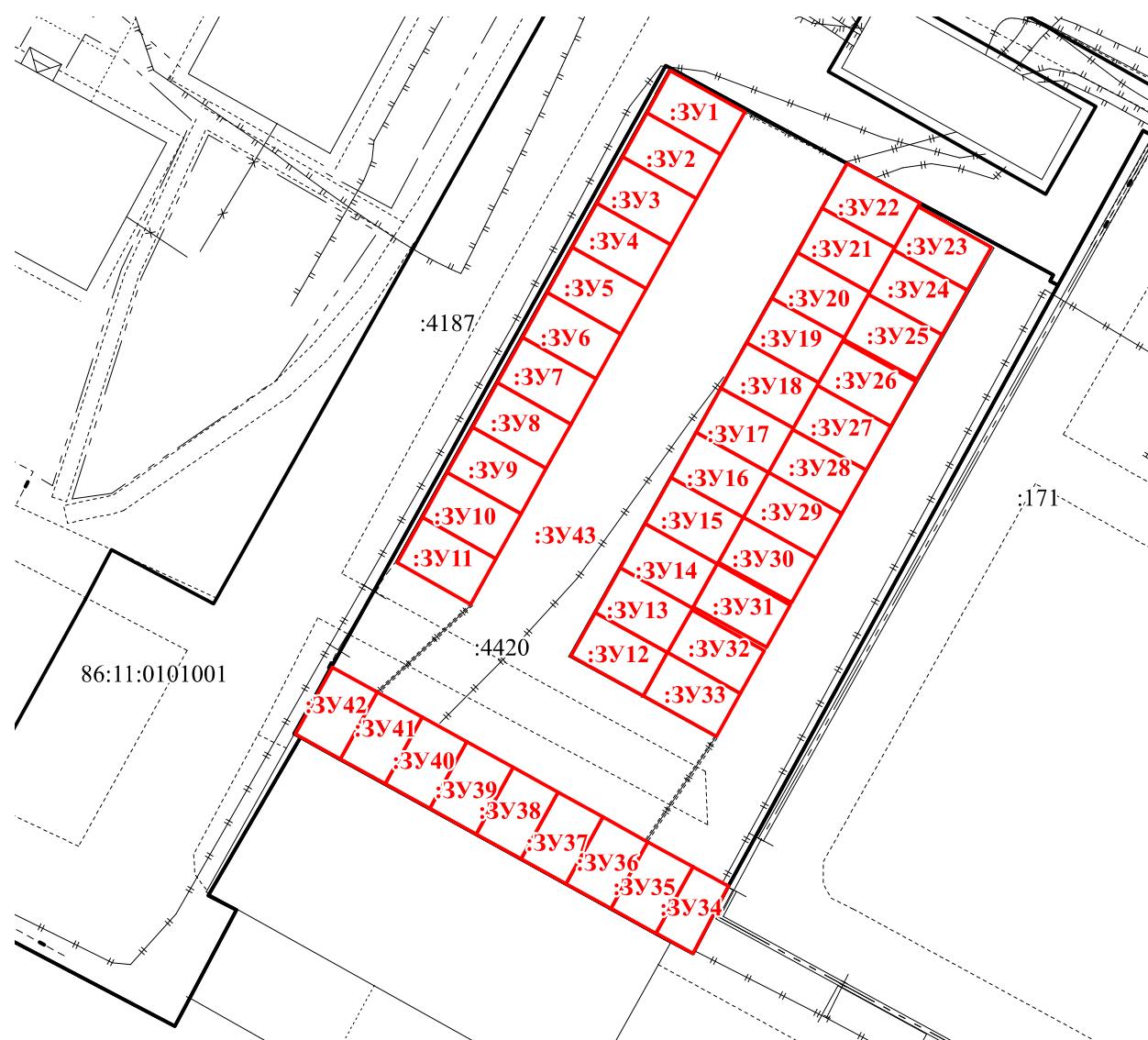
44	947589,04	4420909,06
45	947588,83	4420908,95
<b>:3Y19</b>		
43	947591,92	4420903,84
46	947595,14	4420905,66
47	947592,28	4420910,89
48	947592,17	4420910,83
<b>:3Y20</b>		
46	947595,14	4420905,66
50	947598,42	4420907,5
51	947595,54	4420912,71
52	947595,4	4420912,64
<b>:3Y21</b>		
50	947598,42	4420907,5
53	947601,64	4420909,29
54	947598,78	4420914,53
55	947598,61	4420914,44
<b>:3Y22</b>		
53	947601,64	4420909,29
56	947604,84	4420911,09
57	947601,99	4420916,35
58	947601,74	4420916,21
<b>:3Y23</b>		
55	947598,61	4420914,44
54	947598,78	4420914,53
58	947601,74	4420916,21
59	947598,81	4420921,5
<b>:3Y24</b>		
52	947595,4	4420912,64
51	947595,54	4420912,71
55	947598,61	4420914,44
60	947595,72	4420919,76
<b>:3Y25</b>		
48	947592,17	4420910,83
47	947592,28	4420910,89
52	947595,4	4420912,64
61	947592,49	4420917,94
<b>:3Y26</b>		
45	947588,83	4420908,95
44	947589,04	4420909,06
49	947592,05	4420910,77
63	947589,14	4420916,06
<b>:3Y27</b>		
42	947585,66	4420907,17
41	947585,76	4420907,22
45	947588,83	4420908,95
64	947585,9	4420914,25
<b>:3Y28</b>		
39	947582,57	4420905,44
42	947585,66	4420907,17
65	947582,73	4420912,47
66	947579,61	4420910,71
<b>:3Y29</b>		
36	947579,33	4420903,62

39	947582,57	4420905,44
66	947579,61	4420910,71
67	947576,38	4420908,88
<b>:3Y30</b>		
37	947576,1	4420901,82
36	947579,33	4420903,62
67	947576,38	4420908,88
68	947573,19	4420907,09
<b>:3Y31</b>		
34	947572,88	4420900
33	947575,98	4420901,74
69	947573,01	4420906,99
70	947569,97	4420905,29
<b>:3Y32</b>		
27	947569,59	4420898,14
31	947572,67	4420899,88
71	947569,72	4420905,11
72	947566,62	4420903,39
<b>:3Y33</b>		
28	947566,46	4420896,39
27	947569,59	4420898,14
72	947566,62	4420903,39
73	947563,54	4420901,66
<b>:3Y34</b>		
74	947554,14	4420899,97
75	947552,74	4420902,53
76	947552,49	4420902,39
77	947547,89	4420899,97
<b>:3Y35</b>		
79	947555,93	4420896,72
74	947554,14	4420899,97
78	947549,35	4420897,31
80	947549,41	4420897,19
<b>:3Y36</b>		
82	947557,73	4420893,48
79	947555,93	4420896,72
81	947551,13	4420894,06
83	947551,19	4420893,95
<b>:3Y37</b>		
85	947559,52	4420890,24
82	947557,73	4420893,48
84	947552,92	4420890,81
86	947552,97	4420890,71
<b>:3Y38</b>		
88	947561,31	4420886,99
85	947559,52	4420890,24
87	947554,72	4420887,57
89	947554,77	4420887,47
<b>:3Y39</b>		
91	947563,15	4420883,65
88	947561,31	4420886,99
90	947556,5	4420884,33
92	947556,55	4420884,23
<b>:3Y40</b>		

94	947564,93	4420880,43
91	947563,15	4420883,65
93	947558,35	4420880,99
95	947560,13	4420877,77
<b>:3Y41</b>		
96	947566,73	4420877,19
94	947564,93	4420880,43
95	947560,13	4420877,77
97	947561,91	4420874,53
<b>:3Y42</b>		
98	947568,51	4420873,95
96	947566,73	4420877,19
97	947561,91	4420874,53
99	947563,49	4420871,67
<b>:3Y43</b>		
101	947611,91	4420898,01
102	947611,75	4420898,29
103	947608,75	4420903,85
104	947606,87	4420907,33
105	947604,89	4420911,01
56	947604,84	4420911,09
53	947601,64	4420909,29
50	947598,42	4420907,5
46	947595,14	4420905,66
43	947591,92	4420903,84
40	947588,64	4420901,99
38	947585,46	4420900,2
35	947582,21	4420898,39
32	947578,88	4420896,53
29	947575,68	4420894,72
26	947572,47	4420892,93
25	947569,34	4420891,16
28	947566,46	4420896,39
73	947563,54	4420901,66
72	947566,62	4420903,39
71	947569,72	4420905,11
31	947572,67	4420899,88
30	947572,78	4420899,94
34	947572,88	4420900
70	947569,97	4420905,29
69	947573,01	4420906,99
33	947575,98	4420901,74
37	947576,1	4420901,82
68	947573,19	4420907,09
67	947576,38	4420908,88
66	947579,61	4420910,71
65	947582,73	4420912,47
64	947585,9	4420914,25
63	947589,14	4420916,06
49	947592,05	4420910,77
48	947592,17	4420910,83
62	947589,29	4420916,13
61	947592,49	4420917,94
60	947595,72	4420919,76

59	947598,81	4420921,5
58	947601,74	4420916,21
57	947601,99	4420916,35
106	947596,81	4420925,97
107	947596,37	4420925,73
108	947596,07	4420926,31
75	947552,74	4420902,53
74	947554,14	4420899,97
79	947555,93	4420896,72
82	947557,73	4420893,48
85	947559,52	4420890,24
88	947561,31	4420886,99
91	947563,15	4420883,65
94	947564,93	4420880,43
96	947566,73	4420877,19
98	947568,51	4420873,95
100	947563,71	4420871,29
109	947563,75	4420871,21
110	947576,29	4420878,21
111	947579,53	4420880,01
112	947582,77	4420881,81
113	947585,99	4420883,59
114	947589,23	4420885,39
115	947592,47	4420887,19
116	947595,71	4420888,99
117	947598,93	4420890,79
118	947602,15	4420892,59
119	947605,41	4420894,39
120	947608,63	4420896,19
2	947611,55	4420898,33
1	947608,5	4420896,66
5	947605,33	4420894,9
7	947601,98	4420893,04
9	947598,8	4420891,26
11	947595,54	4420889,45
13	947592,31	4420887,67
15	947589,05	4420885,85
17	947585,83	4420884,07
19	947582,57	4420882,24
21	947579,33	4420880,46
23	947576,07	4420878,63
24	947573,06	4420883,93
22	947576,34	4420885,75
20	947579,58	4420887,56
18	947582,86	4420889,37
16	947586,05	4420891,16
14	947589,32	4420892,98
12	947592,53	4420894,77
10	947595,81	4420896,6
8	947598,99	4420898,37
6	947602,31	4420900,23
4	947605,49	4420901,99
3	947608,57	4420903,73

# Чертеж межевания территории



## Условные обозначения

- границы образуемых земельных участков
- границы существующих земельных участков

86:11:0101001 - номер кадастрового квартала

:4420 - кадастровый номер земельного участка

:3У1 - номер образуемого земельного участка

						Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 12 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101001:4420		
Иzm.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
Разраб.	Самигуллина А.Р.					Основная часть	Стадия	Лист
Директор	Коротких Е.В.						П	1
						M 1 : 500	МУП "БТИ"	