

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0000000:83521, 86:11:0501011:910 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Основная часть проекта планировки территории.

22.2025-ДПТ

10.12.2025 г.

1. Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории

1.1. Характеристика планируемого развития территории

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для приведения в соответствие сложившейся застройки элементов планировочной структуры, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектируемая территория расположена в городе Нижневартовске.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ. (с изменениями)
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ. (с изменениями)
- Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ. (с изменениями)
- Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ. (с изменениями)
- Закон Ханты-Мансийского автономного округа-Югры – Югры от 18.04.2007 №39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры». (с изменениями)
- Устав города Нижневартовска, принятый решением Думы города Нижневартовска от 20.06.2005 № 502. (с изменениями)
- Постановление Правительства ХМАО-Югры от 29.12.2014 № 534-п. (с изменениями)
- Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563. (с изменениями)
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412. (с изменениями)
- Постановление Администрации города Нижневартовска № 493 от 22.07.2022 «О Правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска. (с изменениями)

Площадь территории для разработки проекта планировки территории составляет 46415 кв.м.

Категория земель – «земли населенных пунктов».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска проектируемая территория расположена в «Зона, предназначенная для ведения огородничества (СХЗ 703)» и в «Зона улично-дорожной сети (ТЗ 505)»

В рамках проекта планировки территории предусмотрено изменение территориальной зоны с «Зона улично-дорожной сети (ТЗ 505)» на «Зона, предназначенная для ведения огородничества (СХЗ 703)»

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории представлены в таблице 1.

1.2. Основные технико-экономические показатели проектируемой территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
1.	Площадь земельных участков	кв.м.	46415
2.	Количество индивидуальных участков	шт.	2

1.3. Параметры застройки

Параметры застройки территории определены в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил проектирования, а также градостроительных регламентов, установленных на территории города Нижневартовска.

1.4. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Таблица 2

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, предназначенная для ведения огородничества (СХЗ 703)

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Ведение огородничества	Этажность, максимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный отступ от границ земельного

	участка - не подлежат установлению. Минимальные размеры земельных участков - 0,04 га. В случае образования земельных участков в соответствии с проектом организации застройки, или проектом планировки и/или проектом межевания территории, или схемой планировочной организации земельного(ых) участка(ов) садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, на которых ведется хозяйственная деятельность, минимальный размер земельных участков не устанавливается. Максимальные размеры земельных участков - 0,15 га.
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.
Земельные участки общего назначения	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1.5. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Доступ транспорта к земельным участкам осуществляется по существующим автомобильным дорогам, а также по существующим проездам. Проезды предназначены для перевозки лично-хозяйственных и вспомогательных грузов, для проезда пожарных и аварийных машин.

2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

2.1. Результаты инженерных изысканий

Инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО КЦ «Геометрика» в 2025 году согласно техническому заданию на выполнение работ по подготовке проектной документации и договором на выполнение работ.

Цель выполнения данного вида работ получение топографической съемки границ земельных участков для разработки решений по проектированию границ земельных участков и планировки данной территории.

Топографическая съемка была выполнена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, нормативных технических документов федеральных органов исполнительной власти и градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.2. Обоснование соответствия планируемых параметров, применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки

При разработке проекта внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0000000:83521, 86:11:0501011:910 и земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, за основу проектных решений были взяты параметры разрешенного назначения земельных участков и объектов капитального строительства, утвержденные приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

2.3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Не разрабатывались

2.4. Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Согласно Федерального закона от 21.12.1994 N 68-ФЗ (ред. от 23.06.2016) "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера". Предупреждением чрезвычайных ситуаций является комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимально возможное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей природной среде и материальных потерь в случае их возникновения.

Во избежание чрезвычайных ситуаций техногенного характера необходимо соблюдать санитарно-гигиенические, экологические, противопожарные правила и нормы.

2.5. Мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности

Не разрабатывались

2.6. Мероприятия по обеспечению гражданской обороны

В соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 19.09.1998 г. № 1115 «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне» и согласно исходным данным по ПМ ГОЧС, представленным Департаментом гражданской защиты населения Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, проектируемые объекты являются не категоризованными по ГО. Ближайший город, отнесенный к категориям по ГО – г. Нижневартовск.

На территории в случае возникновения чрезвычайной ситуации должны быть установлены звуковые сигналы (колокол, рельс и т.п.), мобильная связь.

2.7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Собственники обязаны использовать земельный участок строго в соответствии с разрешенным видом использования, не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения почвенного плодородия, проводить мероприятия по сохранению и защите земель от негативных воздействий.

Для защиты территории от электрических, электромагнитных излучений следует регулярно проводить контроль уровня напряженности электромагнитного поля, устанавливать подстанции и проводить линий ВЛ вне границ индивидуальных земельных участков.

Бытовые отходы, как правило должны утилизироваться на участке. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) должны предусматриваться контейнеры на отдельной площадке, удаленной от жилых строений на расстояние 20 метров с вывозом мусора на полигон бытовых отходов.

При невозможности организованного вывоза мусора его захоронение должно производиться на месте с соблюдением природоохранных и санитарных норм.

Запрещается хранение минеральных удобрений под открытым небом и складирование вблизи открытых водоемов и общих водозаборных скважин.

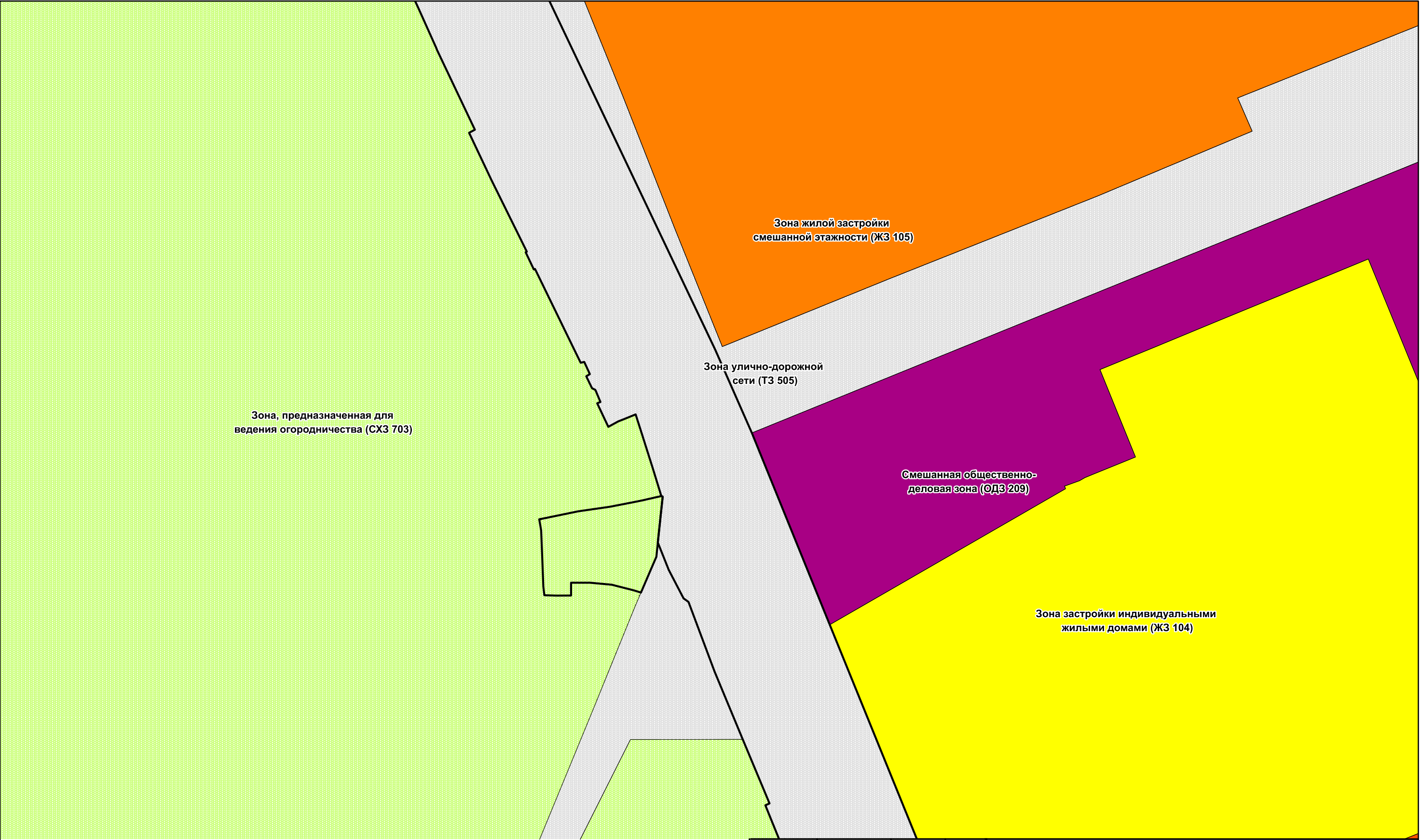
В целях избежания загазованности воздуха выхлопными газами не следует без надобности оставлять включенным двигатель автотранспорта.

Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий в границах проектируемой территории не установлены.

2.8 Информация о необходимости осуществления мероприятий по сохранению объектов культурного наследия от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов

На проектируемой территории, объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют.

Осуществление мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории) и объектов капитального строительства, планируемых к строительству, не предусмотрено.



Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104)

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ 103)

Смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209)

Коммунально-складская зона (ПР 302)

Зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)

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

Граница проектируемой территории

Зона размещения производственных объектов (ПР 301)

Условные обозначения

Территориальные зоны

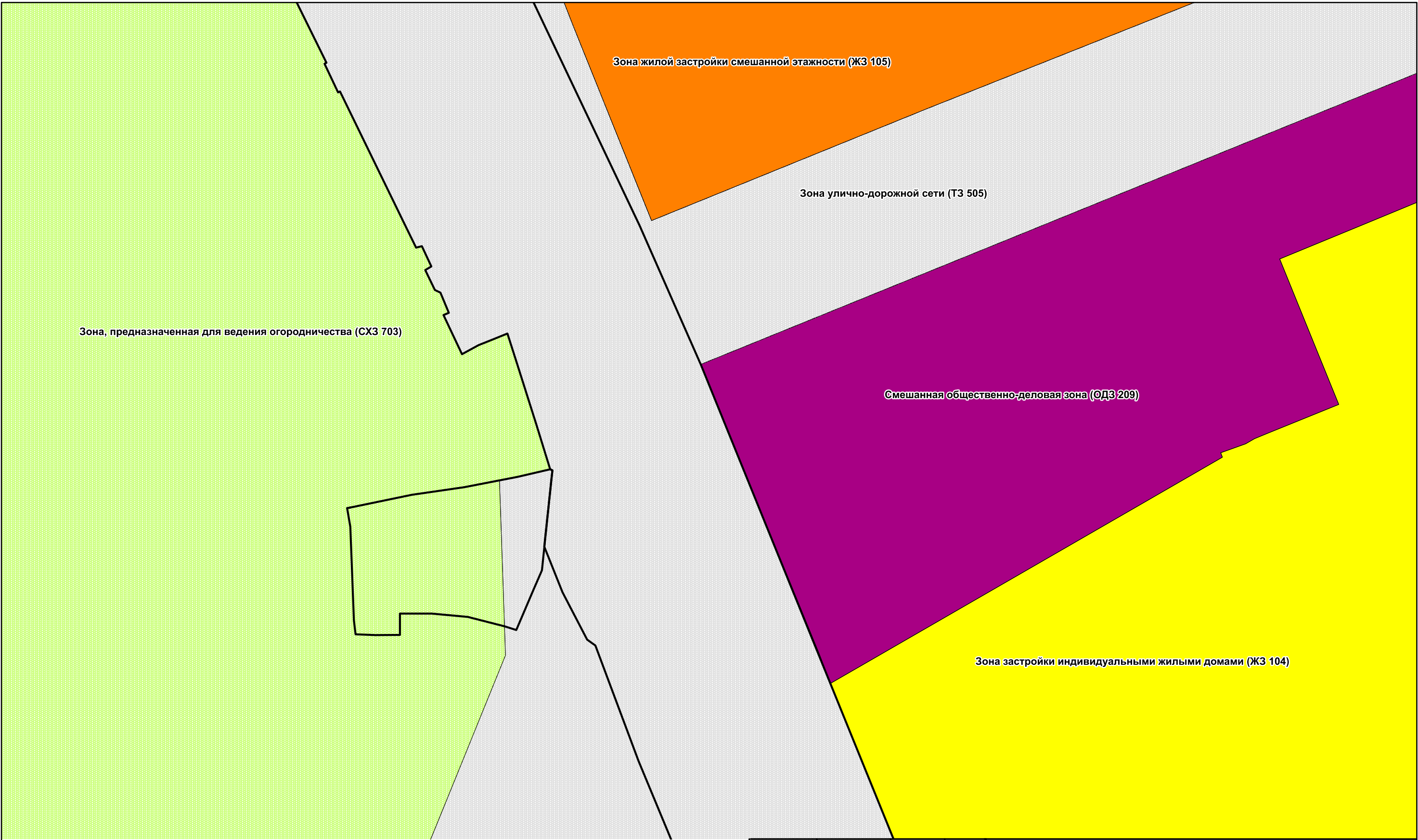
				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0000000:83521, 86:11:0501011:910 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.				
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект планировки территории М 1:1000		Стадия	Лист	Листов
						П	1	2
				Чертеж проектируемых правил землепользования и застройки на территории г. Нижневартовска				

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0000000:83521, 86:11:0501011:910 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

22.2025-ДПТ

10.12.2025 г.



Территориальные зоны

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104)

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ 103)

Смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209)

Коммунально-складская зона (ПР 302)

Зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)

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

Граница проектируемой территории

Зона размещения производственных объектов (ПР 301)

				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0000000:83521, 86:11:0501011:910 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Лист	Подпись	Дата				
Разработал							
Проверил							
				Проект планировки территории М 1:600	П	1	2
				Чертеж действующих правил землепользования и застройки на территории г. Нижневартовска			

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0000000:83521, 86:11:0501011:910 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Основная часть проекта межевания территории.

22.2025-ДПТ

10.12.2025 г.

1.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков и способы их образования.

Проектом межевания территории предусмотрено 2 этапа.

1 этап – образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:83521 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2 этап – образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501011:910 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Доступ к образуемым в результате перераспределения земельным участкам осуществляется за счет земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования.

Таблица 1

Условный номер земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (кв.м)	Категория земель	Вид разрешённого использования	Местоположение земельного участка	Способ образования
:ЗУ1	45707	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, улица Октябрьская	образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:83521 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
:ЗУ2	688	земли населенных пунктов	Ведение огородничества	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, садово-огородническое товарищество "Успех", участок №74.	образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501011:910 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Границы и координаты земельных участков в графических материалах проекта определены в местной системе координат Ханты-Мансийского автономного округа - Югры МСК-86.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки		Координаты, м	
		X	Y
:ЗУ1			
	1	944034,92	4423572,55
	2	944033,92	4423573,94
	3	944032,36	4423575,72
	4	944030,48	4423577,96
	5	944028,02	4423579,74
	6	944025,46	4423581,5
	7	944023,02	4423583,18
	8	944020,68	4423584,84
	9	944018,24	4423586,52
	10	944018,06	4423586,64
	11	944015,68	4423588,18
	12	944013,41	4423589,95
	13	944013,24	4423590,08
	14	944010,56	4423590,4
	15	944007,24	4423589,96
	16	944004,46	4423589,62
	17	944001,68	4423589,3

18	943998,12	4423588,74
19	943998,56	4423596,52
20	943998,68	4423596,4
21	944000,68	4423596,72
22	943973,2	4423609,8
23	943970,83	4423614,77
24	943968,53	4423620,12
25	943965,46	4423627,35
26	943963,35	4423633,9
27	943961,57	4423636,09
28	943959,93	4423637,51
29	943959,57	4423637,67
30	943959,45	4423637,87
31	943959,33	4423638,02
32	943954,79	4423643,03
33	943951,06	4423647,78
34	943943,69	4423653,31
35	943939,04	4423655,57
36	943933,29	4423658,23
37	943926,42	4423661,25
38	943911,02	4423668,28
39	943891,85	4423676,1
40	943884,28	4423679,76
41	943873,24	4423657,34
42	943865,68	4423660,93
43	943791,72	4423696,12
44	943783,61	4423699,96
45	943652,55	4423762,28
46	943620,89	4423777,33
47	943560,63	4423805,99
48	943547,45	4423812,27
49	943452,49	4423857,42
50	943315,14	4423922,73
51	943292,25	4423932,81
52	943244,55	4423952,33
53	943239,65	4423954,17
54	943224,93	4423960,15
55	943187,69	4423975,29
56	943174,99	4423980,45
57	943134,89	4423996,71
58	943134,74	4423996,83
59	943087,09	4424016,17
60	943083,13	4424017,77
61	943071,55	4424022,47
62	943022,07	4424042,65
63	942958,93	4424068,29
64	942948,31	4424072,57
65	942856,82	4424109,74
66	942853,74	4424110,95
67	942852,61	4424108,32
68	942840,53	4424078,62
69	942843,63	4424077,29
70	942905,09	4424052,32
71	942930,43	4424042,03
72	942937,91	4424038,99
73	942967	4424027,16
74	942978,83	4424022,35
75	943015,82	4424007,33
76	943046,5	4423994,87
77	943067,78	4423986,22
78	943085,93	4423978,84
79	943092,44	4423976,19

80	943122,84	4423963,84
81	943166,96	4423945,91
82	943166,77	4423947,55
83	943180,81	4423941,73
84	943179,91	4423940,66
85	943190,14	4423936,51
86	943190,63	4423937,65
87	943208,21	4423930,31
88	943226,85	4423922,56
89	943245,91	4423915,44
90	943246,88	4423914,08
91	943254,69	4423910,02
92	943262,22	4423907,04
93	943273,21	4423908,18
94	943274,78	4423908,35
95	943274,95	4423907,99
96	943282,43	4423905,67
97	943291,85	4423902,69
98	943297,33	4423900,93
99	943295,79	4423897,13
100	943295,43	4423896,19
101	943293,93	4423893,44
102	943300,38	4423890,39
103	943300,75	4423891,27
104	943304,07	4423889,89
105	943304,51	4423888,97
106	943307,79	4423887,39
107	943308,39	4423888,39
108	943311,73	4423886,83
109	943311,49	4423885,87
110	943315,23	4423884,05
111	943337,23	4423873,33
112	943337,08	4423873,01
113	943341,81	4423870,78
114	943341,97	4423871,09
115	943361,6	4423861,4
116	943369,43	4423857,53
117	943374,58	4423855,25
118	943375,41	4423856,85
119	943397,17	4423846,51
120	943397,91	4423846,21
121	943408,25	4423841,59
122	943421,67	4423835,43
123	943420,75	4423833,74
124	943426,41	4423831,06
125	943427,07	4423832,45
126	943438,61	4423827,67
127	943446,13	4423824,59
128	943450,03	4423823,03
129	943450,41	4423822,73
130	943465,47	4423812,49
131	943489,23	4423801,19
132	943489,28	4423800,94
133	943528,26	4423782,48
134	943549,97	4423772,19
135	943556,73	4423768,98
136	943562	4423766,5
137	943578,76	4423758,57
138	943593,2	4423751,74
139	943630,73	4423736,29
140	943640,35	4423732,32
141	943660,12	4423722,96

142	943673,13	4423716,8
143	943682,44	4423712,4
144	943745,62	4423682,52
145	943748,07	4423681,35
146	943851,75	4423632,31
147	943852,59	4423633,92
148	943870,67	4423625,33
149	943870,37	4423624,75
150	943874,43	4423622,54
151	943955,68	4423583,12
152	943973,77	4423574,56
153	944012,64	4423556,18
154	944015,23	4423548,37
155	944014,63	4423545,43
156	944013,67	4423540,79
157	944010,27	4423529,06
158	944010,58	4423529,46
159	944017,28	4423542,32
160	944034,81	4423572,37
161	943471,7	4423818,53
162	943469,79	4423814,59
163	943468,57	4423814,38
164	943466,78	4423815,24
165	943458,74	4423819,13
166	943460,22	4423822,18
167	943460,89	4423823,59
168	942962,59	4424065,27
169	942959,55	4424057,89
170	942942,91	4424064,77
171	942945,97	4424072,15
1	944034,92	4423572,55
:3Y2		
1	943268,65	4423874,99
2	943270,75	4423885,17
3	943272,01	4423893,85
4	943273,13	4423899,61
5	943273,69	4423902,5
6	943273,75	4423902,79
7	943274,95	4423907,99
8	943274,78	4423908,35
9	943273,21	4423908,18
10	943262,22	4423907,03
11	943258,31	4423906,62
12	943255,18	4423905,27
13	943248,47	4423902,39
14	943249,07	4423900,45
15	943250,63	4423894,39
16	943251,17	4423888,47
17	943251,17	4423883,21
18	943247,65	4423883,21
19	943247,63	4423879,17
20	943247,75	4423875,89
21	943250,11	4423875,61
22	943251,87	4423875,55
23	943265,47	4423875,03
24	943268,57	4423874,49
1	943268,65	4423874,99

1.2 Вид разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

Вид разрешенного использования для земельного участка устанавливается в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проект планировки территории и проект межевания территории разрабатываются одновременно одним документом.



Условные обозначения

Границы территорий, земельных участков, красные линии

- Границы уточняемого ЗУ
- Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Граница кадастрового квартала

- 86:11:0501012

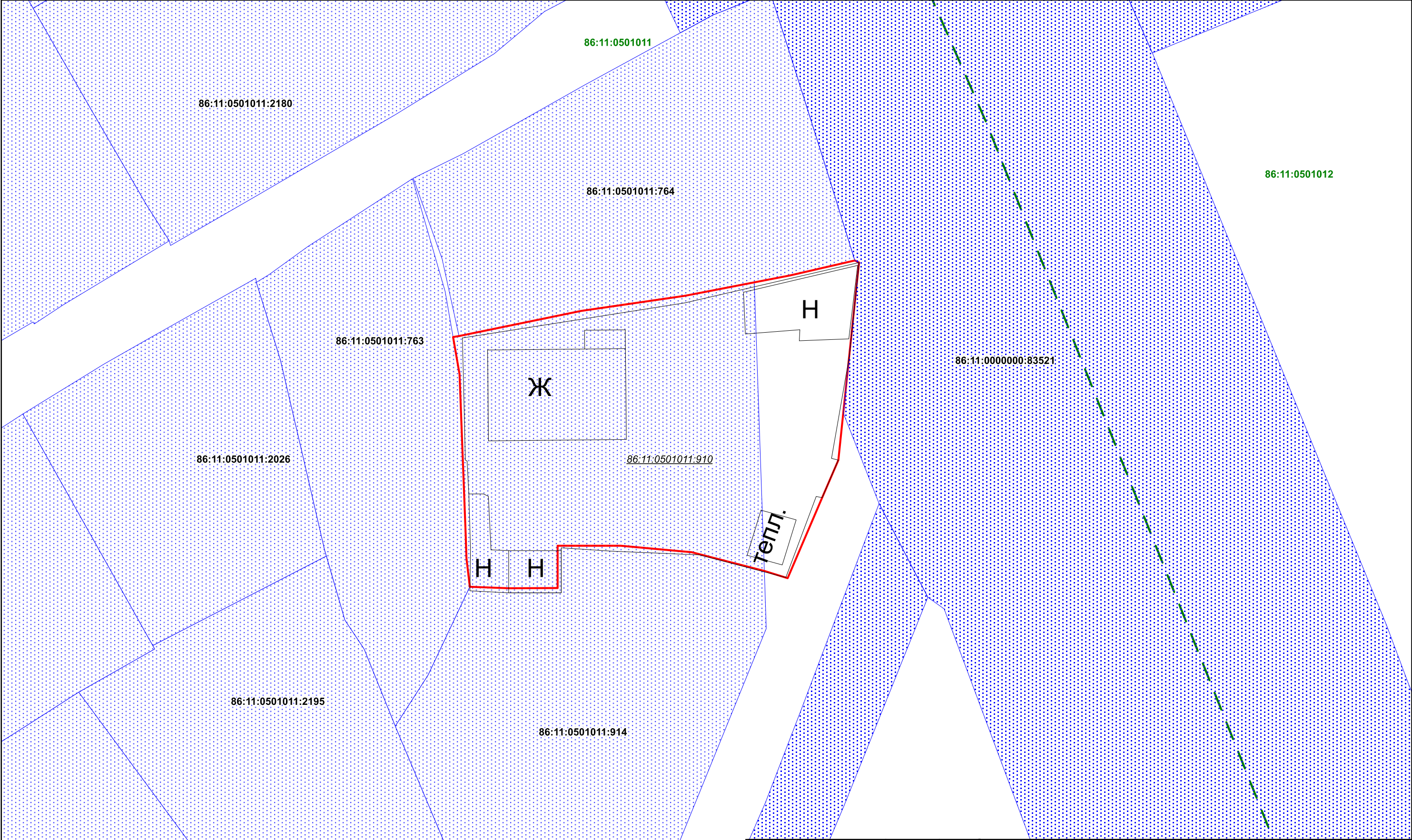
Номер кадастрового квартала
- 86:11:0501012:669

Кадастровый номер земельного участка
- :3У1

Условный номер образуемого земельного участка
- 86:11:0000000:83521

Кадастровый номер исходного земельного участка

				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0000000:83521, 86:11:0501011:910 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.				
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект межевания территории М 1:6000		Стадия	Лист	Листов
Разработал						П	1	1
Проверил								
				Чертеж межевания территории 1 этап				



Условные обозначения

Границы территорий, земельных участков, красные линии

- Границы уточняемого ЗУ
- Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Граница кадастрового квартала

- 86:11:0501012

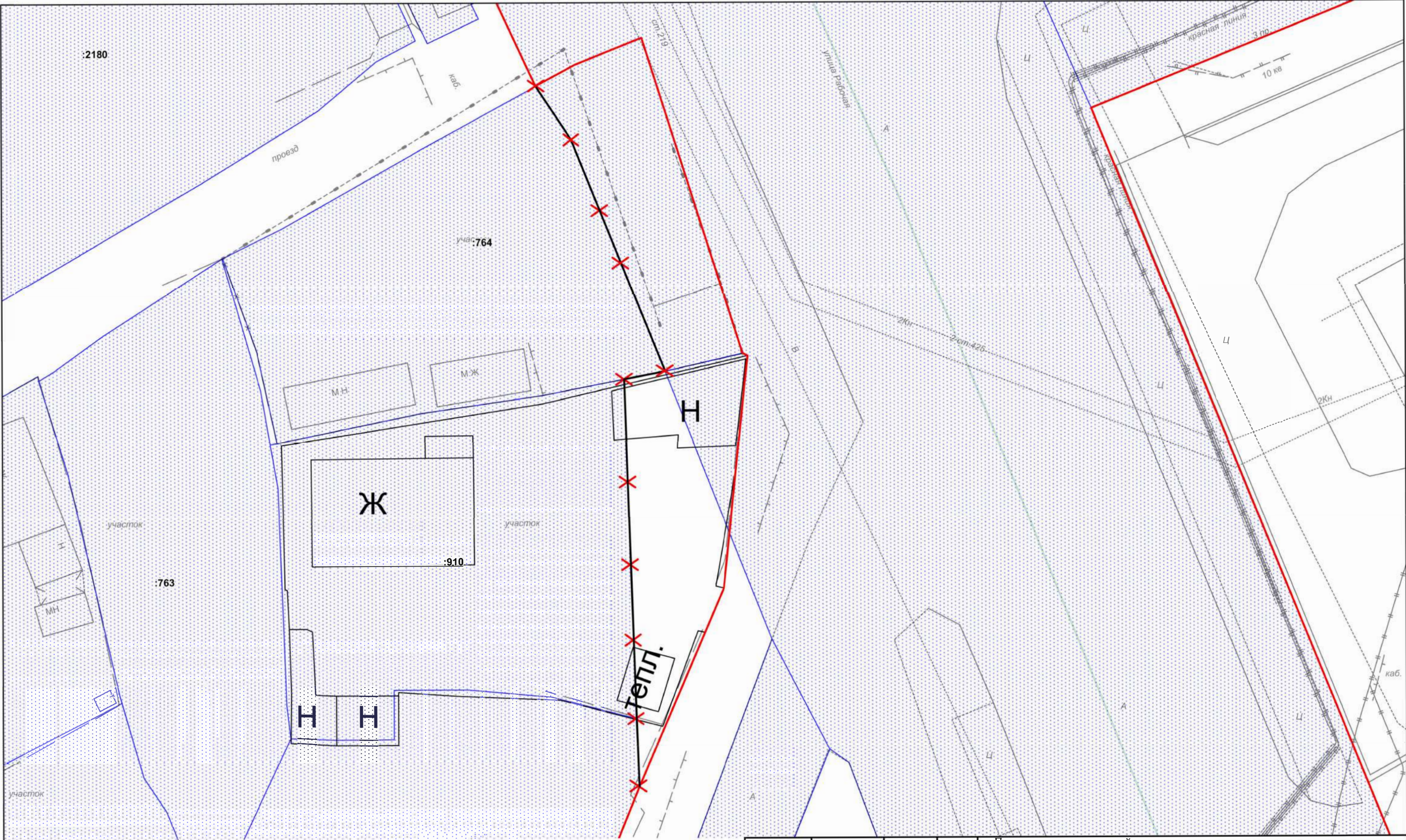
Номер кадастрового квартала
- 86:11:0501012:669

Кадастровый номер земельного участка
- :3У2

Условный номер образуемого земельного участка
- 86:11:0501012:670

Кадастровый номер исходного земельного участка

				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0000000:83521, 86:11:0501011:910 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.				
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект межевания территории М 1:300	Стадия	Лист	Листов	
Разработал					П	1	1	
Проверил					Чертеж межевания территории 2 этап			



Условные обозначения

Границы территорий, земельных участков, красные линии

- Существующие красные линии
- Границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- Граница кадастрового квартала

86:11:0501007

Номер кадастрового квартала

Граница проектируемой территории

Отменяемые красные линии

				Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0000000:83521, 86:11:0501011:910 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.			
Изм.	Лист	Подпись	Дата	Проект межевания территории М 1:300	Стадия	Лист	Листов
Разработал					П	1	1
Проверил							
				Чертеж красных линий			

Проект внесения изменений в проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0000000:83521, 86:11:0501011:910 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

22.2025-ДПТ

10.12.2025 г.

