

**Проект внесения изменений в проект
межевания территории планировочного
района 13 города Нижневартовска
в части земельного участка
с кадастровым номером 86:11:0501006:496**

Основная часть

ТОМ 1

2023

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1. Характеристика проектируемой территории	5
2. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501006:496.....	7

Введение

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501006:496 (далее по тексту - Проект межевания территории) разработан в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка путем перераспределения земель и земельного участка, находящегося в частной собственности, в соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 38.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

Основной задачей Проекта межевания территории является образование земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

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 "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";
- Федеральный закон Российской Федерации от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";
- Закон ХМАО – Югры от 18.04.2007 № 39-оз "О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";

- Постановление Правительства ХМАО – Югры от 29.12.2014 №534-п "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";
- Постановление администрации города от 19.12.2022 №895 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска";
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- Генеральный план города Нижневартовска в редакции решений Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563, от 29.04.2022 №139;
- Устав города Нижневартовска, принятый решением Думы города Нижневартовска от 20.06.2005 №502;
- Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 №493;
- Постановление администрации города Нижневартовска от 22.06.2021 №500 " Об утверждении порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории для размещения объектов в городе Нижневартовске, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или её отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению";
- Постановление администрации города Нижневартовска от 12.08.2020 №697 "Об утверждении проекта межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска".

1. Характеристика проектируемой территории

Территория проектирования – территория застройки индивидуальными жилыми домами, расположенная в южной части планировочного района 13 города Нижневартовска в квартале П-8.4, и ограниченная:

- с северо-запада земельным участком с кадастровым номером 86:11:0501006:497;
- с северо-востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0000000:83068 (улица Первомайская);
- с юго-востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0501006:478;
- с юго-запада земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0501006:66, 86:11:0501006:12.

Площадь проектируемой территории составляет 0,1 га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0501006 и элементе планировочной структуры 13:03:01.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) в границах проектируемой территории расположены объекты недвижимости, находящиеся в собственности Саховарова Дмитрия Александровича:

- земельный участок с кадастровым номером 86:11:0501006:496 площадью 1135 кв. м с видом разрешенного использования "под существующий жилой дом" расположенный: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Первомайская, д. 49;
- жилое здание с кадастровым номером 86:11:0000000:646 площадью 47.4 кв. м, наименование "Жилой дом", расположенное: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Первомайская, д. 49.

В соответствии со сведениями ЕГРН проектируемая территория:

- полностью расположена в жилой зоне (86:11-7.36) и зоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации города Нижневартовска (86:00-6.208);

- частично расположена в зоне 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 (86:00-6.177) и в территории слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров) в границах зоны подтопления, прилегающей к зоне затопления территории г. Нижневартовск ХМАО-Югры, затапливаемая водами р. Обь при половодьях и паводках 1-процентной обес. (86:11-6.396).

Согласно сведениям ЕГРН в границах проектируемой территории публичные сервитуты не установлены.

В пределах границ проектируемой территории объекты культурного наследия, особо охраняемые природные территории и границы лесничеств отсутствуют.

2. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501006:496

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с видом разрешенного использования – "для индивидуального жилищного строительства".

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка определен в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", с учетом градостроительного регламента территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104).

Основные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства представлены в таблице 1.

Таблица 1

Основные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Вид использования	Параметры разрешенного использования
1	2
Для индивидуального жилищного строительства	Этажность - 1 - 3 этажа. Высота гаражей - до 5 м. Минимальный отступ от жилого дома до: - красной линии улиц - 5 м; - красной линии проездов - 3 м; - границы земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от подсобных сооружений до: - красных линий улиц и проездов - 5 м; - границы соседнего земельного участка - 1 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30. Минимальные размеры вновь образуемых земельных

	<p>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> <p>Допустимое к размещению количество жилых домов на земельном участке - один жилой дом</p>
--	---

Способ образования - перераспределение земель и земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501006:496, находящегося в частной собственности.

Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:83068.

Для сложившейся индивидуальной жилой застройки границы и размеры образуемого земельного участка определяются с учетом улично-дорожной сети, границ земельных участков и объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН и иными объектами.

Сведения об образуемом земельном участке представлены в таблице 2.

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, представлены в таблице 3.

Таблица 2

Сведения об образуемом земельном участке

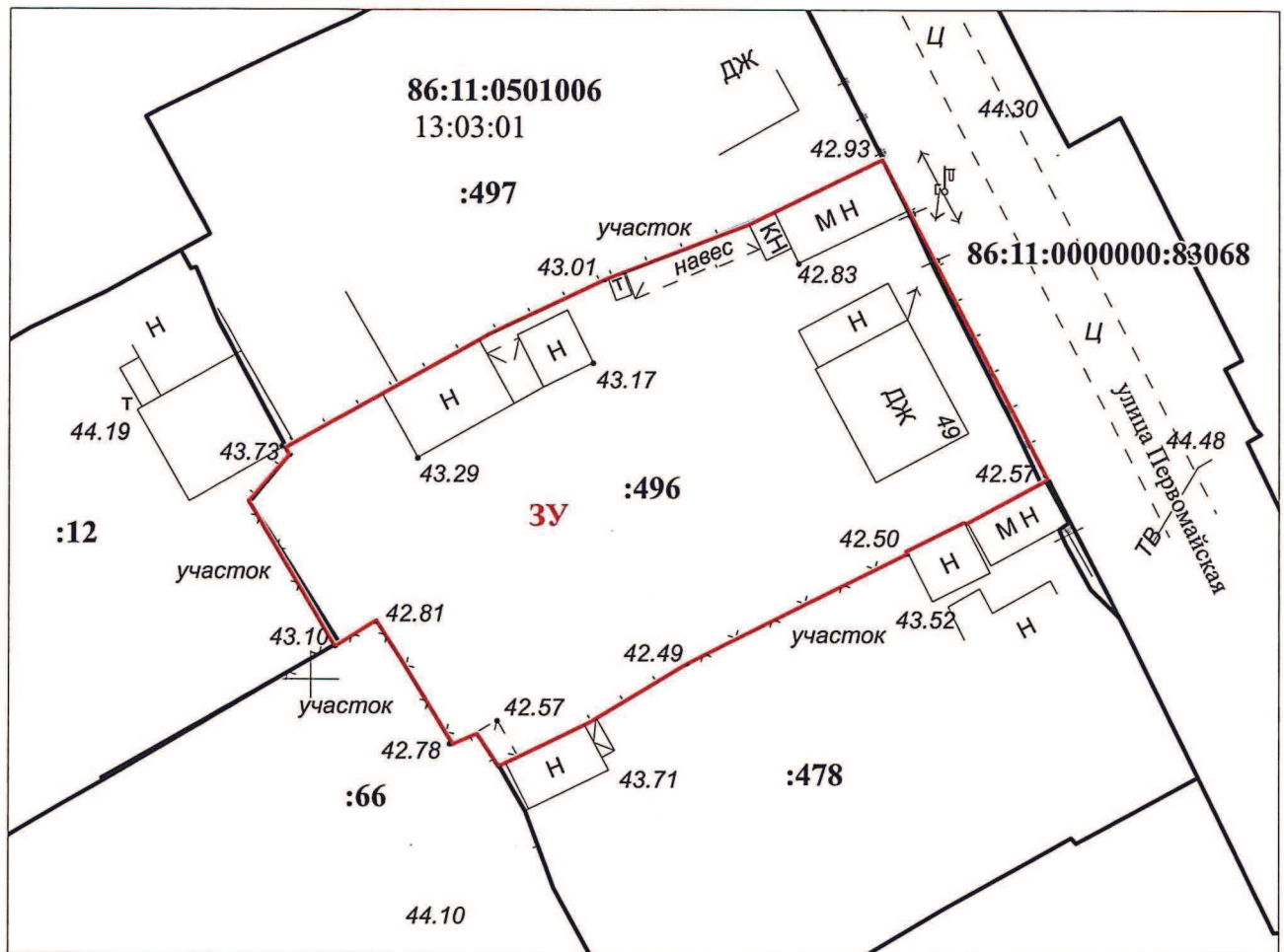
Обозначение образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Местоположение образуемого земельного участка	Категория земель	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5	6
ЗУ	для индивидуального жилищного строительства	1144	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, улица Первомайская	Земли населенных пунктов	Образование путем перераспределения земель и земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501006:496

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

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	945354.03	4422154.39
2	945351.37	4422156.07
3	945345.75	4422159.49
4	945346.45	4422161.11
5	945344.27	4422162.55
6	945344.49	4422162.99
7	945344.81	4422163.67
8	945347.25	4422168.63
9	945351.13	4422175.09
10	945358.53	4422189.91
11	945358.69	4422189.83
12	945360.61	4422193.67
13	945360.55	4422193.87
14	945363.23	4422198.75
15	945363.39	4422199.06
16	945363.49	4422199.23
17	945384.85	4422188.19
18	945384.11	4422186.67
19	945381.31	4422180.93
20	945380.50	4422179.22
21	945377.33	4422170.89
22	945376.89	4422169.75
23	945376.81	4422169.53
24	945373.16	4422161.84
25	945372.77	4422161.15

26	945369.15	4422154.71
27	945365.57	4422148.30
28	945365.07	4422148.57
29	945361.97	4422145.87
30	945352.29	4422151.65
1	945354.03	4422154.39

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Условные обозначения:



- границы образуемого земельного участка



- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН

86:11:0501006 - надпись номера кадастрового квартала

:496 - надпись кадастрового номера объекта недвижимости, внесенного в ЕГРН

ЗУ - надпись образуемого земельного участка

13:03:01 - надпись номера элемента планировочной структуры