



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА»**

**Проект внесения изменений в проект
межевания территории планировочного
района 3 города Нижневартовска**

Основная часть

ТОМ 1

2025

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Введение.....	3
1. Характеристика проектируемой территории	5
2. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 3 города Нижневартовска.....	11

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж, масштаб 1:2000 (Лист 1)

Чертеж, масштаб 1:2000 (Лист 2)

Чертеж, масштаб 1:1000 (Лист 3)

Введение

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 3 города Нижневартовска (далее по тексту - Проект межевания территории) разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Основные задачи Проекта межевания территории:

- образование земельных участков общего пользования, в том числе под сооружение - Укрепление берега и дна р. Обь в районе г. Нижневартовска (участок в створе улицы Мусы Джалиля и улицы Дружбы Народов);
- образование земельного участка общего пользования и для размещения объектов общественного питания;
- образование земельного участка под строительство Соборной мечети;
- изменение прохождения красной линии в части улицы Г.И. Пикмана.

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";
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 №189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации";
- Постановление Правительства ХМАО – Югры от 29.12.2014 №534-п "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

- Закон ХМАО – Югры от 18.04.2007 №39-оз "О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";

- Генеральный план города Нижневартовска в редакции решений Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563, от 29.04.2022 №139, от 21.06.2024 №443;

- 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 Правительства РФ 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";

- Постановление администрации города Нижневартовска от 09.03.2021 №182 "Об утверждении проекта межевания территории планировочного района 3 города Нижневартовска";

- Постановление администрации города от 19.12.2022 №895 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска".

1. Характеристика проектируемой территории

Территория проектирования – территория, расположенная в планировочном районе 3 города Нижневартовска и состоящая из двух контуров.

Южный контур территории проектирования – прибрежная зона реки Обь, ограниченная:

- с северо-запада земельными участками с кадастровыми номерами 86:00:0000000:45532 (укрепление берега и дна реки Обь), 86:11:0103002:3 (овощехранилище), 86:11:0103002:7 (спортивный комплекс), 86:11:0103002:20 (магазин);

- с северо-востока земельными участками общего пользования с кадастровыми номерами 86:11:0103002:95 (улица Пикмана), 86:00:0000000:45236 и 86:00:0000000:45249 (бульвар на набережной в створе улиц Чапаева - Ханты-Мансийской);

- с юго-востока земельными участками общего пользования с кадастровыми номерами 86:11:0000000:81402 (Бульвар на набережной р. Обь. Участок в створе улицы Чапаева), 86:11:0103002:2 (ТЦ "Рябина"), 86:11:0000000:81031 (укрепление берега и дна реки Обь);

- с юго-запада береговой полосой реки Обь и земельным участком общего пользования с кадастровым номером 86:00:0000000:45249 (бульвар на набережной в створе улиц Чапаева - Ханты-Мансийской).

Северный контур территории проектирования – северо-западная часть территории квартала "С", ограниченная:

- с севера земельным участком общего пользования с кадастровым номером 86:11:0000000:81053 (улица 60 лет Октября);

- с востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0103001:52 (Нижневартовский театр юного зрителя);

- с юга земельным участком с кадастровым номером 86:11:0103001:779 (памятный знак "Защитникам рубежей отечества") и свободными землями квартала;

- с запада земельным участком общего пользования с кадастровым номером 86:11:0103001:472 (Сквер Космонавтов).

Площадь проектируемой территории составляет 5,86 га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в смешанной общественно-деловой зоне (ОДЗ 209), зоне озелененных территорий общего пользования (РЗ 601), зоне культовых зданий и сооружений (ОДЗ 208), зоне объектов физической культуры и массового спорта (РЗ 604).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в четырех кадастровых кварталах 86:11:0103001, 86:11:0103002, 86:11:0103003, 86:04:0000001, в элементах планировочной структуры 03:01:02, 03:01:07.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) проектируемая территория полностью расположена в зоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации города Нижневартовска (реестровый номер 86:00-6.208), частично:

- в территориальной смешанной общественно-деловой зоне (реестровый номер 86:11-7.34);

- в территориальной зоне озелененных территорий общего пользования (реестровый номер 86:11-7.27);

- в территориальной зоне размещения культовых зданий и сооружений (реестровый номер 86:11-7.30);

- в территориальной зоне объектов физической культуры и массового спорта (реестровый номер 86:11-7.32);

- в зоне с особыми условиями использования территории "Границы зоны затопления территорий, прилегающих к р. Обь, затапливаемой при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость 1 раз в 100 лет) либо в результате ледовых заторов и зажоров, г. Нижневартовска ХМАО-Югры" (реестровый номер 86:00-6.174);

- в зоне с особыми условиями использования территории "Зона затопле-

ния (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 3-процентной обеспеченности р. Обь)" (реестровый номер 86:00-6.341);

- в зоне с особыми условиями использования территории "Зона затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 5-процентной обеспеченности р. Обь) г. Нижневартовск ХМАО-Югры" (реестровый номер 86:00-6.342);

- в зоне с особыми условиями использования территории "Зона затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 10-процентной обеспеченности р. Обь)" (реестровый номер 86:00-6.343);

- в охранной зоне инженерных коммуникаций "Участок магистральной тепловой сети (от УТ-1/ТК-3 по ул. Г.И. Пикмана до УТ-59А/ТК-6 по ул. Чапаева)" (реестровый номер 86:11-6.57);

- в охранной зоне инженерных коммуникаций "Охранная зона БКТП - П2-10/0,4 кВ" (реестровый номер 86:11-6.707).

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.

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, представлены в таблице 1.

Таблица 1

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

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	946790.65	4420817.3
2	946811.24	4420794.68
3	946829.61	4420753.77
4	946879.46	4420641.57
5	946943.54	4420496.22

6	946951.99	4420476.8
7	946953.55	4420473.21
8	946967.2	4420420.26
9	946988.02	4420353.59
10	946997.15	4420319.14
11	946998.23	4420315.12
12	946995.95	4420313.89
13	947000.22	4420298.2
14	947000.59	4420296.75
15	947001.31	4420293.84
16	947001.68	4420292.38
17	947002.1	4420290.69
18	947002.53	4420288.99
19	947003.8	4420286.41
20	947008.98	4420289.19
21	947026.51	4420247.04
22	947059.82	4420181.68
23	947091.85	4420119.42
24	947092.63	4420119.83
25	947099.01	4420123.24
26	947118.65	4420134.15
27	947139.84	4420145.91
28	947141.18	4420146.66
29	947126.96	4420173.41
30	947126.95	4420173.41
31	947052.86	4420312.64
32	947077.72	4420325.9
33	947078.86	4420324.03
34	947153.58	4420187.72
35	947153.58	4420187.72
36	947203.19	4420097.21
37	947290.91	4419934.65
38	947294.61	4419925.54
39	947296.73	4419919.17
40	947297.79	4419913.75
41	947297.71	4419909.51
42	947291.11	4419905.83
43	947283.61	4419901.73
44	947276.31	4419897.45
45	947273.89	4419896.05
46	947271.33	4419894.57
47	947268.51	4419893.17
48	947265.79	4419898.45
49	947259.17	4419894.93
50	947242.89	4419931.61
51	947207.79	4419912.11
52	947193.11	4419903.95
53	947187.77	4419884.45
54	947186.21	4419878.69
55	947185.77	4419877.09

56	947184.0	4419881.63
57	947174.79	4419878.32
58	947166.71	4419900.89
59	947145.3	4419892.86
60	947127.98	4419943.57
61	947115.55	4419979.68
62	947101.71	4420019.85
63	947084.77	4420053.1
64	947053.57	4420114.18
65	947052.72	4420113.93
66	947052.23	4420114.28
67	947046.45	4420125.51
68	947042.79	4420132.59
69	947039.2	4420139.54
70	947035.35	4420147.03
71	947033.2	4420151.19
72	946995.66	4420224.64
73	946991.04	4420233.71
74	946987.71	4420240.19
75	946983.91	4420247.63
76	946980.44	4420254.41
77	946980.49	4420254.86
78	946973.43	4420268.76
79	946970.51	4420274.61
80	946971.2	4420274.96
81	946968.46	4420284.84
82	946921.59	4420464.09
83	946922.05	4420464.37
84	946942.87	4420473.3
85	946943.35	4420473.42
86	946948.93	4420475.5
87	946932.39	4420513.47
88	946845.42	4420709.63
89	946814.93	4420778.75
90	946809.17	4420793.4
91	946788.86	4420815.73
1	946790.65	4420817.3
—	—	—
1	947275.46	4419914.41
2	947279.47	4419907.3
3	947268.83	4419901.57
4	947264.93	4419908.81
1	947275.46	4419914.41
—	—	—
1	946726.02	4420880.62
2	946765.12	4420845.36
3	946787.91	4420820.32
4	946786.13	4420818.73
5	946763.36	4420843.8
6	946728.79	4420875.01

7	946724.82	4420879.44
1	946726.02	4420880.62
—	—	—
1	947674.39	4419316.22
2	947674.69	4419333.23
3	947676.89	4419440.53
4	947677.41	4419466.31
5	947670.57	4419466.31
6	947648.96	4419466.41
7	947648.57	4419369.51
8	947648.51	4419352.71
9	947648.36	4419316.38
1	947674.39	4419316.22

2. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 3 города Нижневартовска

Проектом межевания территории предусмотрено:

1) Образование шести земельных участков:

- ЗУ1 с видом разрешенного использования "Религиозное использование";

- ЗУ2 (многоконтурный – 2 контура) с видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования" под линейное сооружение – Укрепление берега и дна р. Обь в районе г. Нижневартовска (участок в створе улицы Мусы Джалиля и улицы Дружбы Народов) (кадастровый номер сооружения 86:11:0000000:4310);

- ЗУ3 с видом разрешенного использования "Общественное питание. Земельные участки (территории) общего пользования";

- ЗУ4, ЗУ5 и ЗУ6 с видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования".

2) Изменение прохождения красной линии между земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0103003:7397 (многоквартирный дом 1 по улице Чапаева), 86:11:0000000:80962 (улица Г.И. Пикмана).

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков определены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", с учетом градостроительных регламентов территориальных зон: смешанной общественно-деловой зоны (ОДЗ 209), зоны озелененных территорий общего пользования (РЗ 601), зоны культовых зданий и сооружений (ОДЗ 208), зоны объектов физической культуры и массового спорта (РЗ 604).

Многоконтурный земельный участок ЗУ2 образуется для размещения

линейного сооружения протяженностью 1680 метров (Укрепление берега и дна р. Обь в районе г. Нижневартовска (участок в створе улицы Мусы Джалиля и улицы Дружбы Народов) (кадастровый номер сооружения 86:11:0000000:4310)) с пересечением границ территориальных зон с реестровыми номерами 86:11-7.27, 86:11-7.30, что является допустимым в соответствии с пунктом 7 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

Способы образования земельных участков определены в соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Для сложившейся застройки границы и размеры образуемых земельных участков определены с учетом границ общих проездов, охранных зон инженерных коммуникаций, земельных участков и объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН и иными объектами.

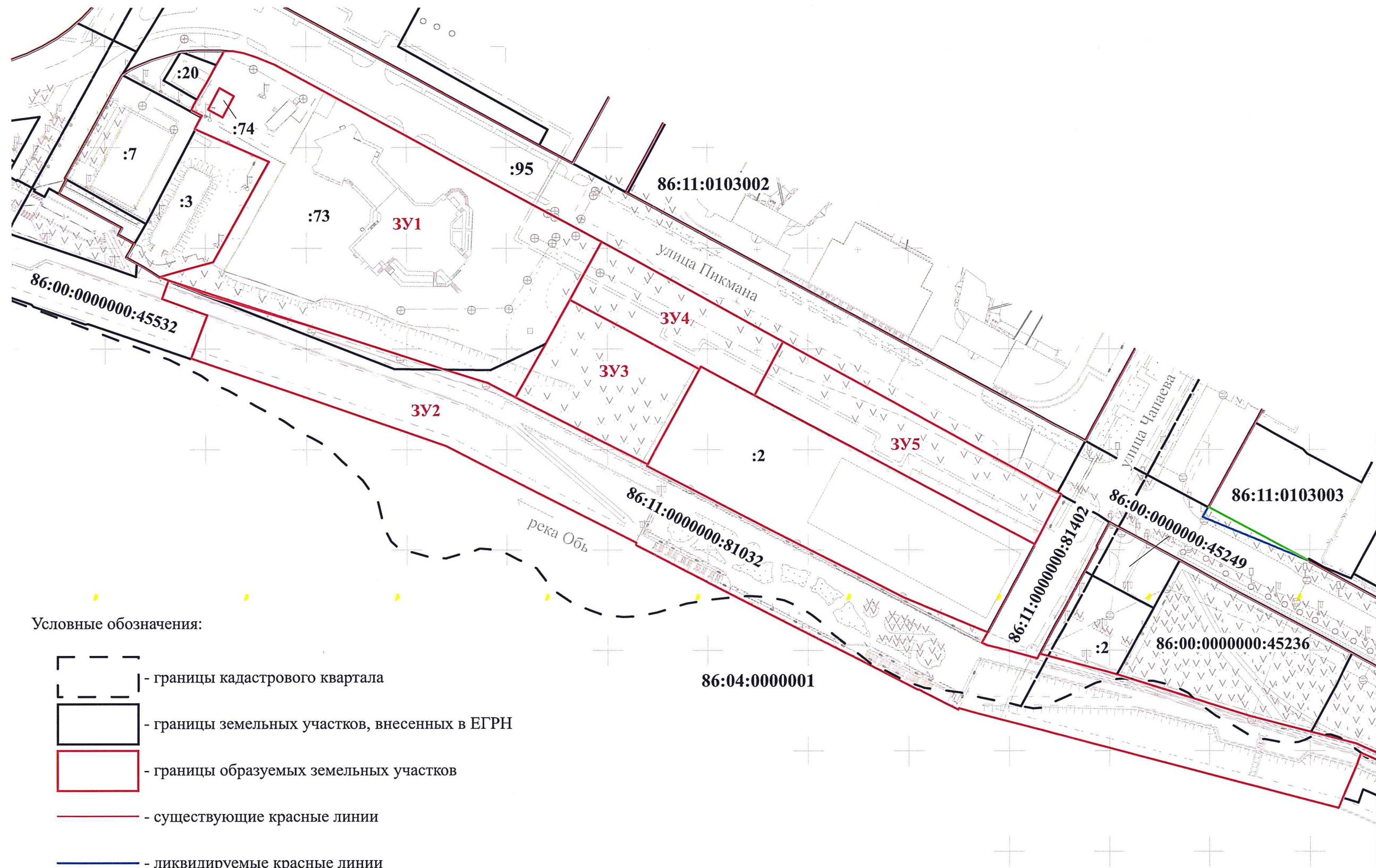
Сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице 2.

Таблица 2

Сведения об образуемых земельных участках

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
ЗУ1	Религиозное использование	18695	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, ул. Г.И. Пикмана, дом 28 в квартале "Прибрежный-3"	Земли населенных пунктов	Образование путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	23915	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, ул. Г.И. Пикмана, укрепление берега и дна р. Обь в районе г. Нижневартовска (участок в створе улицы Мусы Джалиля и улицы Дружбы Народов)	Земли населенных пунктов	Образование путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ3	Общественное питание. Земельные участки (территории) общего пользования	4000	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, ул. Г.И. Пикмана	Земли населенных пунктов	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

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
ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования	3296	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, ул. Г.И. Пикмана	Земли населенных пунктов	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ5	Земельные участки (территории) общего пользования	4607	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, ул. Г.И. Пикмана	Земли населенных пунктов	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ6	Земельные участки (территории) общего пользования	4085	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, квартал "С", ул. 60 лет Октября	Земли населенных пунктов	Образование путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков, перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности



Условные обозначения:

- границы кадастрового квартала
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- границы образуемых земельных участков
- существующие красные линии
- ликвидируемые красные линии
- проектируемые красные линии

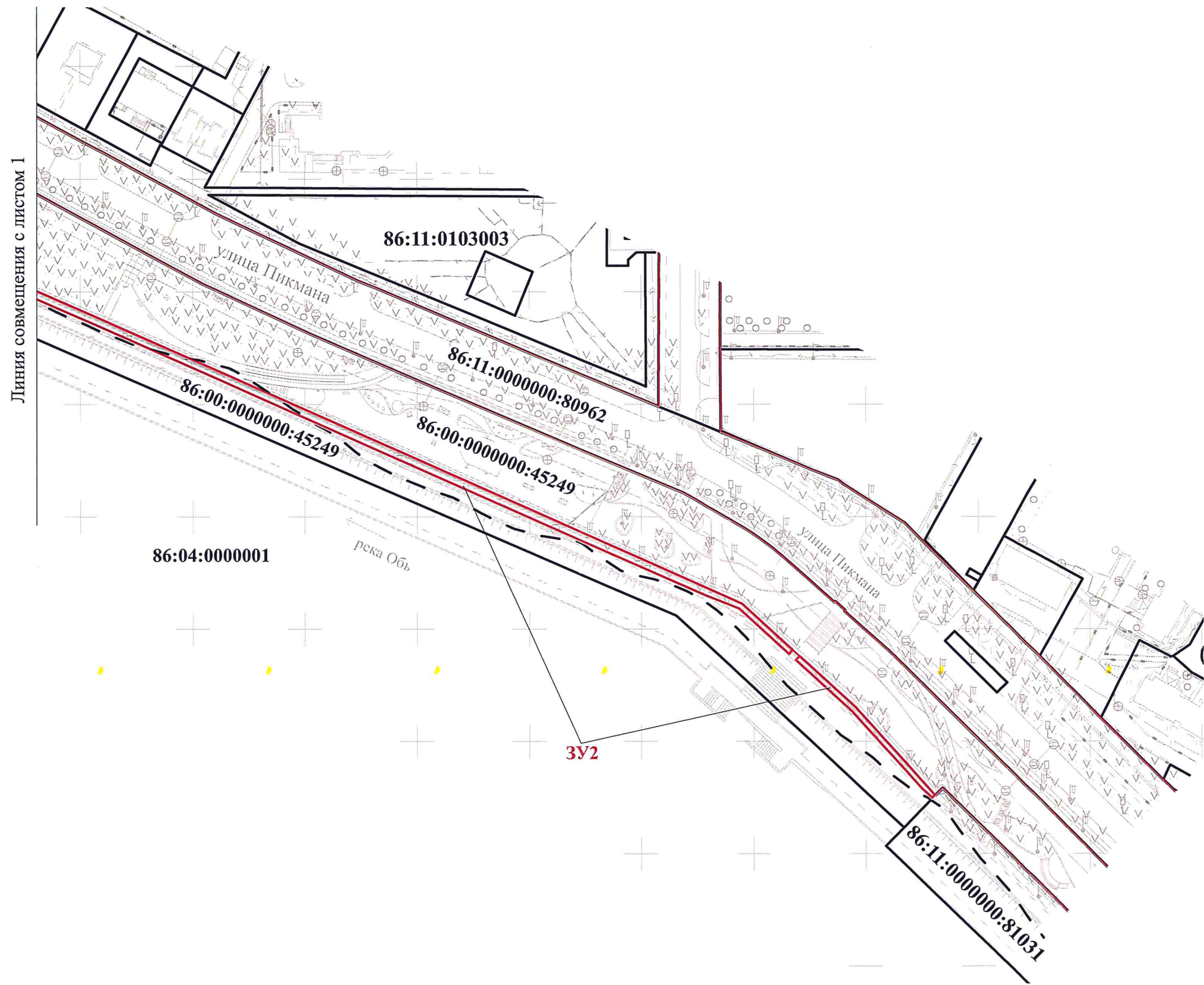
86:11:0103002 - надпись номера кадастрового квартала

3У1 - надпись образуемого земельного участка

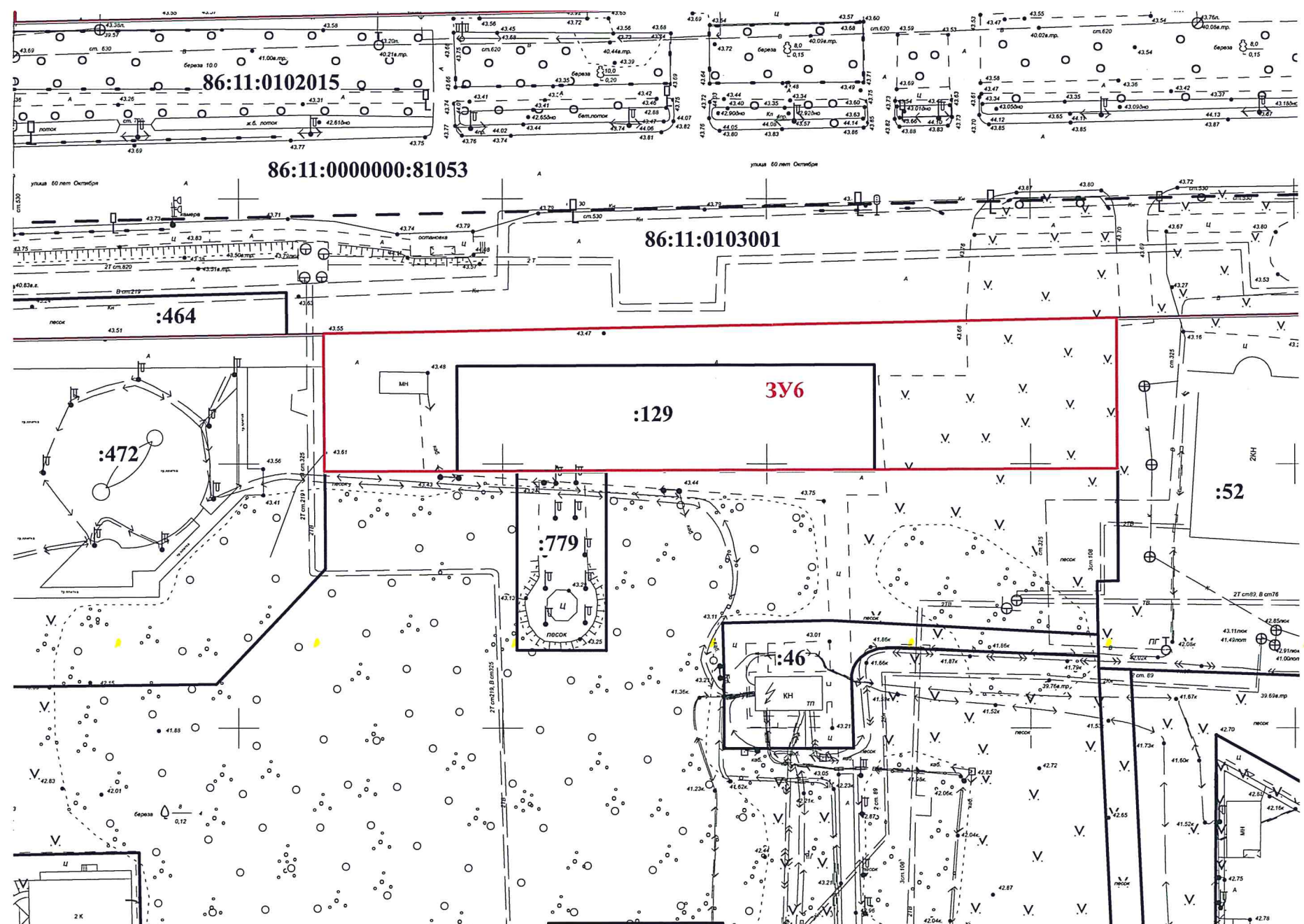
86:11:0000000:81032, :95 - надпись кадастровых номеров земельных участков

				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 3 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)			
Нач.отдела	И.И. Саховарова		21.03.2025		Стадия	Лист	Листов
				ЧЕРТЕЖ		1	3
				М 1 : 2000	МКУ "УКС г. Нижневартовска"		

Линия совмещения с листом 2



				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 3 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)			
Нач.отдела	И.И. Саховарова		21.03.2025		Стадия	Лист	Листов
				ЧЕРТЕЖ		2	3
				М 1 : 2000	МКУ "УКС г. Нижневартовска"		



ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 3
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА
(ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)

Нач.отдела	И.И. Сахарова	21.03.2025	Стадия	Лист	Листов
			ЧЕРТЕЖ	3	3
			М 1 : 1000	МКУ "УКС г. Нижневартовска"	