

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_2025г. №\_\_\_\_\_

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**«Проект планировки территории и проект межевания территории  
планировочного района 33 города Нижневартовска в части земельного  
участка с кадастровым номером 86:11:0202001:5442 и земель, находящихся в  
государственной или муниципальной собственности»**

**Основная часть проекта планировки территории**

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

г. Нижневартовск 2025 г

# **Положения о размещении объекта капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории**

## **Введение**

Основной целью проекта планировки территории и проекта межевания территории является перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:11:0202001:5442 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

## **Характеристика планируемого развития территории**

Проектируемая территория расположена вблизи СОТ «Раздолье» Нижневартковского лесхоза.

Площадь территории для разработки проекта планировки составляет 1500 кв.м.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне, предназначенной для ведения садоводства СХЗ 704.

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

Таблица 1

### **Основные технико-экономические показатели проектируемой территории**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>Современное состояние на 2025 год</b>	<b>Расчетный срок</b>
1.	Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	1500	1500

## **Параметры застройки**

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

Застройку земельного участка необходимо производить согласно параметрам разрешенного использования территориальной зоны, установленной на проектируемой территории (СХЗ 704), в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

По периметру садового участка рекомендуется устраивать сетчатое ограждение. По обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов.

Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

Противопожарные расстояния между жилыми строениями, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в таблице 2 "Минимальные противопожарные расстояния между жилыми строениями на соседних участках".

Таблица 2

**Минимальные противопожарные расстояния между жилыми строениями на соседних участках**

Материал несущих и ограждающих конструкций строения		Расстояние (м)		
		А	Б	В
<b>А</b>	Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы	6	8	10
<b>Б</b>	То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами	8	10	12
<b>В</b>	Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	10	12	15

Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного садового участка не нормируются.

Параметры застройки земельного участка устанавливаются согласно таблице 3.

Параметры разрешённого назначения земельных участков и объектов  
капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Ведение садоводства	<p>Этажность - 1-3 этажа.  Высота гаражей - до 5 м.  Минимальный отступ от жилого строения или жилого дома до:  - красной линии улиц - 3 м;  - красной линии проездов - 0 м;  - границы соседнего земельного участка - 3 м.  Минимальный отступ от подсобных сооружений до:  - красных линий улиц и проездов - 0 м;  - границы соседнего земельного участка - 1 м.  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.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30.</p>
Предоставление коммунальных услуг	<p>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.</p>
Земельные участки общего назначения	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>

На садовом участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хозяйственные постройки и сооружения, в том числе теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобилей в соответствии с таблицей 3.

Допускается возведение хозяйственных построек разных типов, определённых местными традициями и условиями обустройства. Порядок возведения, состав, размеры и назначение хозяйственных построек для содержания мелкого скота и птицы, а также требования по соблюдению санитарно-ветеринарных правил устанавливаются в соответствии с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Члены садоводческих, дачных объединений, имеющие на своем участке мелкий скот и птицу, должны соблюдать санитарные и ветеринарные правила по их содержанию.

Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому, дачному дому и хозяйственным постройкам.

Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть от:

- садового дома (или жилого дома) - 3 м;
- постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4 м;
- других построек - 1 м;
- стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м;
- кустарника - 1 м.

Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от садового дома или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной - 8;
- от колодца до уборной и компостного устройства - 8.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

Под жилым строением или жилым домом и хозяйственными постройками допускается устройство подвала и погреба.

При проектировании домов для круглогодичного проживания следует учитывать требования СП 55.13330

Возведение объектов капитального строительства возможно на участках, не попадающих в зону с особыми условиями использования территории инженерных коммуникаций.

### **Характеристика объектов инженерной инфраструктуры**

Снабжение хозяйственной водой осуществляется от индивидуальных скважин. Питьевая вода – привозная.

На индивидуальных дачных участках могут быть предусмотрены выгребные устройства типа люфт-клозет и надворная уборная.

Применение выгребных устройств должно быть согласовано в каждом отдельном случае на стадии разработки проекта с местными органами по регулированию, использованию и охране подземных вод, с учреждениями санитарно-эпидемиологической службы.

Отопление садовых домиков осуществляется от автономных систем, к которым относятся источники теплоснабжения (котел, печь и др.)

На проектируемой территории в настоящее время проложен кабель электроснабжения, а также предусмотрена прокладка дополнительных кабельных линий к каждому земельному участку, также расположена одна трансформаторная подстанция.

В жилом строении (доме) следует предусматривать установку счетчика для учета потребляемой электроэнергии.

На проездах территории дачного товарищества следует предусматривать наружное освещение, управление которым осуществляется, как правило, из сторожки.

Помещение сторожки должно быть обеспечено телефонной или радиосвязью с ближайшим населенным пунктом, позволяющей осуществлять вызов неотложной медицинской помощи, пожарной, полицейской и аварийной служб.

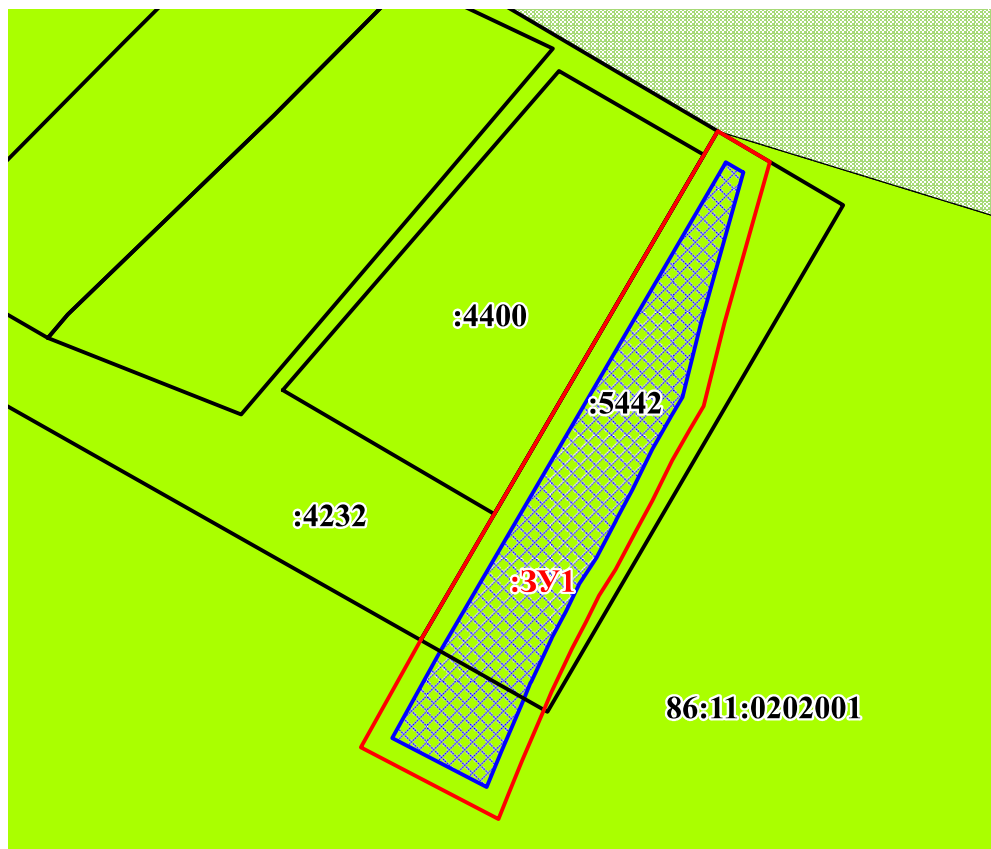
## **Положение об очередности планируемого развития территории**

Первым этапом развития территории планируется постановка на государственный кадастровый учет и регистрация прав на индивидуальный земельный участок, вынос в натуру границ земельного участка и установление межевых знаков (деревянные колья и опознавательные вешки).

Отсыпка грунтом, ограждение территории, строительство жилых строений и других сооружений, благоустройство территории в границах индивидуального участка производится за счет личных средств собственника или пользователя данного земельного участка.

Строительство объектов жилого и иного назначения должны быть выполнены в соответствии с нормами проектирования и законодательства, не допускающие вреда здоровью граждан.

# Чертеж планировки территории



Условные обозначения:



границы земельных участков, имеющие сведения в ЕГРН



границы образуемого земельного участка



зона планируемого размещения объектов капитального строительства



территориальная зона, предназначенная для ведения садоводства (СХЗ 704)

:5442 кадастровый номер земельного участка

86:11:0202001 номер кадастрового квартала

:3У1 условный номер образуемого земельного участка

				Проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 33 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0202001:5442 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности			
Должность	Исполнитель	Подпись	Дата				
				Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
исп.			2025		П	1	1
				М 1 : 1 000			



Постановлением администрации города Нижневартовска

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_2025г. №\_\_\_\_\_

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**«Проект планировки территории и проект межевания территории  
планировочного района 33 города Нижневартовска в части земельного  
участка с кадастровым номером 86:11:0202001:5442 и земель, находящихся в  
государственной или муниципальной собственности»**

**Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

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

г. Нижневартовск 2025 г

## **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.

**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 планировки территории и проекта межевания территории за основу проектных решений были взяты параметры разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, утверждённые постановлением администрации города от 22.07.2022 №493 "О правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска" и Свод правил СП 53.13330.2011.

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

*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.

### *Мероприятия по обеспечению противопожарной безопасности*

Деятельность в области садоводства, огородничества и дачного хозяйства должна осуществляться с соблюдением правил пожарной безопасности, действующих централизованно на всей территории РФ.

Данными правилами, в частности, предусмотрено, что:

1) собственникам строений, расположенных на территории садово-огороднического некоммерческого товарищества, к началу пожароопасного периода обеспечивается наличие на земельных участках, где расположены указанные жилые дома, емкости (бочки) с водой или огнетушители. Хранение огнетушителя осуществляется в соответствии с требованиями инструкции по его эксплуатации;

2) территории садово-огороднического некоммерческого товарищества собственников недвижимости обеспечивается наличие звуковой сигнализации (колокол, релс и т.п.) для оповещения людей при пожаре;

3) на период устойчивой сухой, жаркой и ветреной погоды, а также при введении особого противопожарного режима на территориях поселений и городских округов, в пределах садово-огороднического некоммерческого товарищества осуществляются следующие мероприятия:

- введение запрета на разведение костров, проведение пожароопасных работ на определенных участках, на топку печей, кухонных очагов и котельных установок;

- организация патрулирования добровольными пожарными и (или) гражданами Российской Федерации;

- подготовка для возможного использования в тушении пожаров имеющейся водовозной и землеройной техники;

- проведение соответствующей разъяснительной работы с гражданами о мерах пожарной безопасности и действиях при пожаре;

4) запрещается на территориях, прилегающих к объектам садово-огороднического некоммерческого товарищества, в том числе к жилым

строениям, оставлять емкости с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, горючими газами;

5) запрещается территории садово-огороднического некоммерческого товарищества устраивать свалки горючих отходов.

Электрооборудование и молниезащиту строений и хозяйственных построек следует проектировать в соответствии с требованиями «Правила устройства электроустановок» (ПУЭ) и инструкций по устройству молниезащиты.

#### *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, проектируемый объект является не категоризованным по ГО. Ближайший город, отнесенный к категориям по ГО – г. Нижневартовск.

#### *Перечень мероприятий по охране окружающей среды*

Землепользователь или землевладелец проектируемого земельного участка обязан 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, метал, 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 избежание загазованности воздуха выхлопными газами членам товарищества не следует без надобности оставлять включенным двигатель автотранспорта.

Сбор и обработку стоков душа, бани, сауны и хозяйственных сточных вод следует производить в фильтровальной траншее с гравийно-песчаной засыпкой или в других очистных сооружениях, расположенных на расстоянии не ближе 1 м от границы соседнего участка.

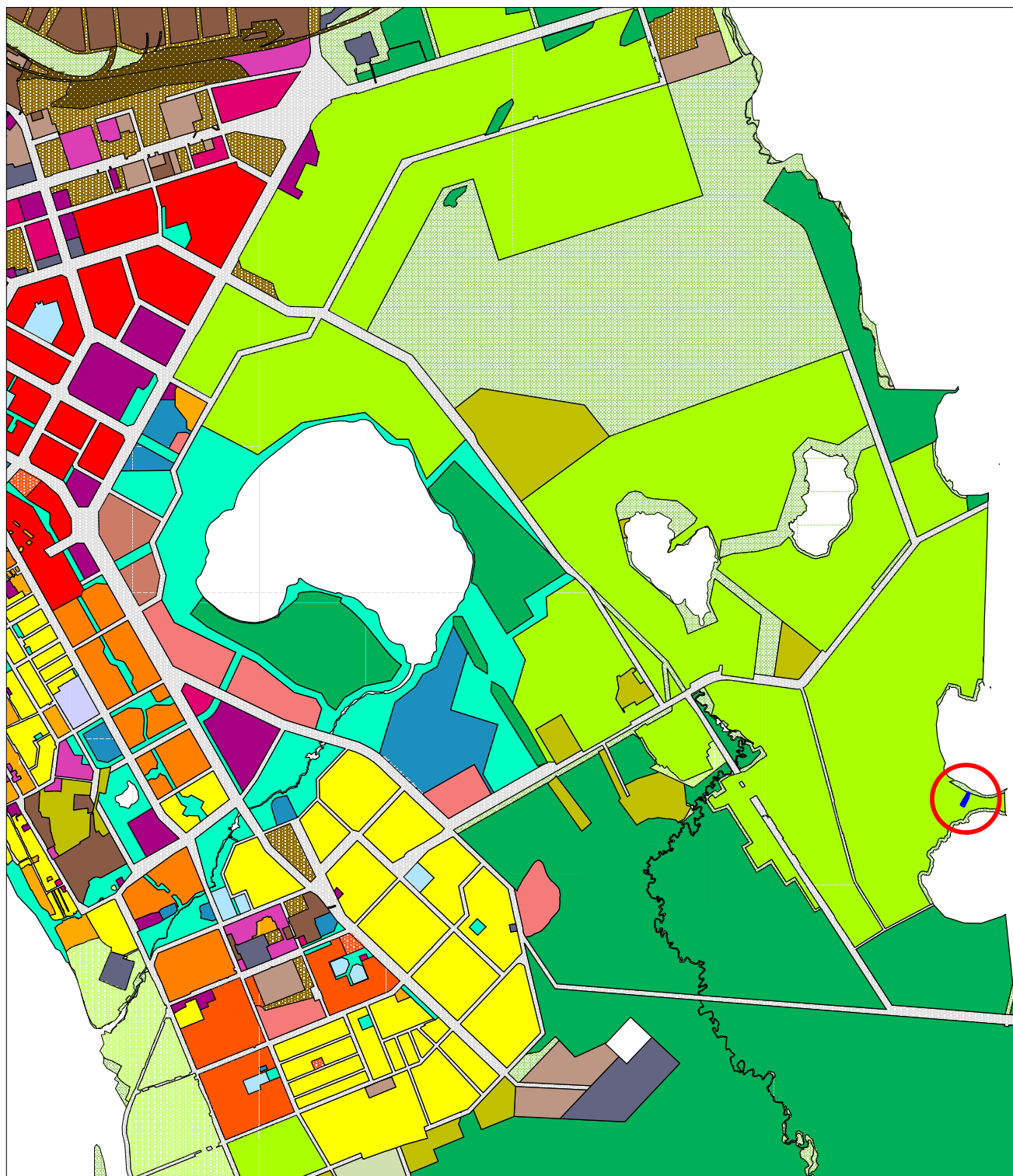
Санитарно-защитные зоны промышленных предприятий в границах проектируемой территории не установлены.

## **Обоснование очередности планируемого развития территории**

Планируемый порядок развития проектируемой территории:

- образование земельного участка, отсыпка грунтом и ограждение территории;
- индивидуальное строительство, строительство сооружений и благоустройство территории на проектируемой территории.

# Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска



				Проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 33 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0202001:5442 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности			
Должность	Исполнитель	Подпись	Дата				
				Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
исп.	С		2025		П	1	1
				М 1 : 40 000			



Постановлением администрации города Нижневартовска

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025г. № \_\_\_\_\_

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**«Проект планировки территории и проект межевания территории  
планировочного района 33 города Нижневартовска в части земельного  
участка с кадастровым номером 86:11:0202001:5442 и земель,  
находящихся в государственной или муниципальной собственности»**

**Основная часть проекта межевания территории**

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

г. Нижневартовск 2025 г

## **Содержание**

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

1. Цель проекта... .....2
2. Характеристика проектируемой территории.....3
3. Методика установления границ земельных участков .....4

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. Чертеж межевания территории (Лист 1)

## 1. Цель проекта

Проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 33 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0202001:5442 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности подготовлен с целью перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0202001:5442 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установления границ земельного участка для дальнейшего предоставления физическому лицу.

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.
- Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города от 22.07.2022 № 493 (с изменениями).
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

- Постановление администрации города Нижневартовска от 19.12.2022 №895 «О Местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска».

- Постановление Правительства Российской Федерации 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".

## **2. Характеристика проектируемой территории**

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0202001.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне, предназначенной для ведения садоводства (СХЗ 704).

В границах земельного участка территории объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории и границы лесничеств отсутствуют.

Площадь проектируемой территории – 1500 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**

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Ведение садоводства	<p>Этажность - 1-3 этажа.  Высота гаражей - до 5 м.  Минимальный отступ от жилого строения или жилого дома до:  - красной линии улиц - 3 м;  - красной линии проездов - 0 м;  - границы соседнего земельного участка - 3 м.  Минимальный отступ от подсобных сооружений до:  - красных линий улиц и проездов - 0 м;  - границы соседнего земельного участка - 1 м.  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.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30.</p>
Предоставление коммунальных услуг	<p>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.</p>
Земельные участки общего назначения	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>

### **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 86:11:0202001:5442 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка представлены в Таблице 3.

Таблица 2

<b>№ земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, кв.м</b>	<b>Вид разрешенного использования</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Доступ к земельному участку</b>	<b>Местоположение земельного участка</b>
:3У1	1500	Ведение садоводства	Земли населенных пунктов	86:11:0202001:4232	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, городской округ Нижневартовск, город Нижневартовск, в районе озера Церковное в старой части города

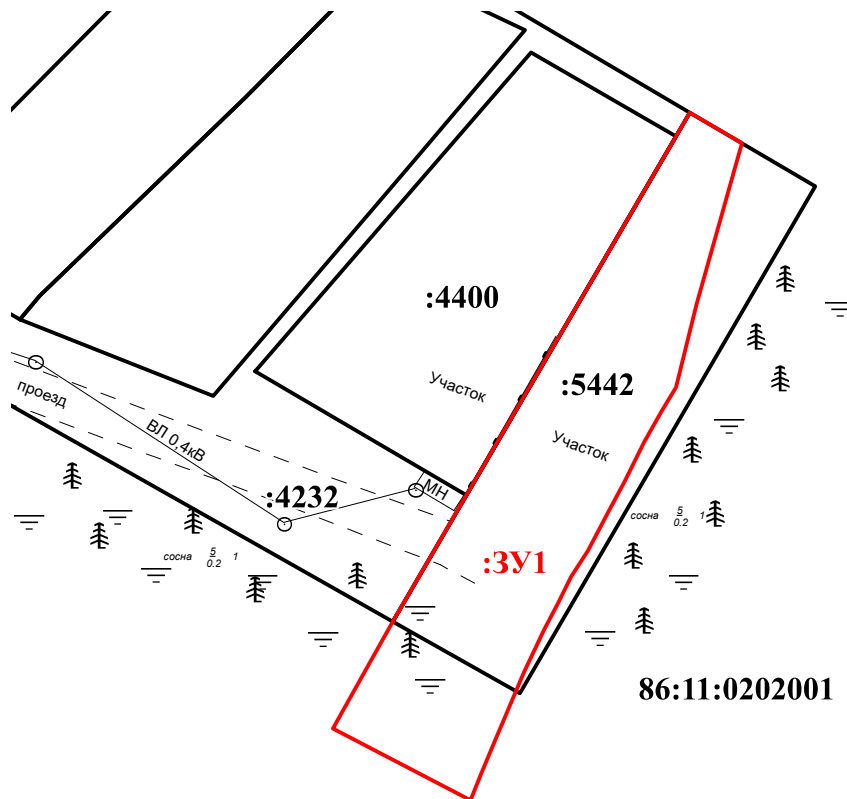
Таблица 3

## Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1		
1	944674,04	4429319,9
2	944690,75	4429329,66
3	944711,56	4429341,8
4	944738,24	4429357,37
5	944741,38	4429359,21
6	944737,32	4429366,1
7	944716	4429360,09
8	944705,01	4429357,36
9	944702	4429355,56
10	944697,83	4429353,19
11	944692,52	4429350,58
12	944688,44	4429348,38
13	944683,41	4429345,72
14	944679,94	4429343,48
15	944676,43	4429341,76
16	944672,96	4429339,92
17	944667,24	4429337,22
18	944664,82	4429336,21
19	944663,04	4429335,47
20	944658,14	4429333,35
21	944653,76	4429331,55
22	944650,37	4429330,27
23	944659,86	4429312
1	944674,04	4429319,9



# Чертеж межевания территории



Условные обозначения:



границы земельных участков, имеющие сведения в ЕГРН



границы образуемого земельного участка

:5442

кадастровый номер земельного участка

86:11:0202001

номер кадастрового квартала

:3У1

условный номер образуемого земельного участка

				Проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 33 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0202001:5442 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности			
Должность	Исполнитель	Подпись	Дата				
				Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
исп.			2025		П	1	1
				М 1 : 1 000			

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_2025г. №\_\_\_\_\_

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**«Проект планировки территории и проект межевания территории  
планировочного района 33 города Нижневартовска в части земельного  
участка с кадастровым номером 86:11:0202001:5442 и земель,  
находящихся в государственной или муниципальной собственности»**

**Основная часть проекта межевания территории**

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

г. Нижневартовск 2025 г

## **Содержание**

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

1. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая  
характеристика района .....3
2. Принципы образования земельного участка .....3
3. Анализ сведений об использовании территории .....4
4. Зоны с особыми условиями использования территории.....5

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. Схема границ зон с особыми условиями использования территории  
(Лист 1)

## **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 мм;
- высота снежного покрова 100 см;
- глубина промерзания грунта 290 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 1004гПа.

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);

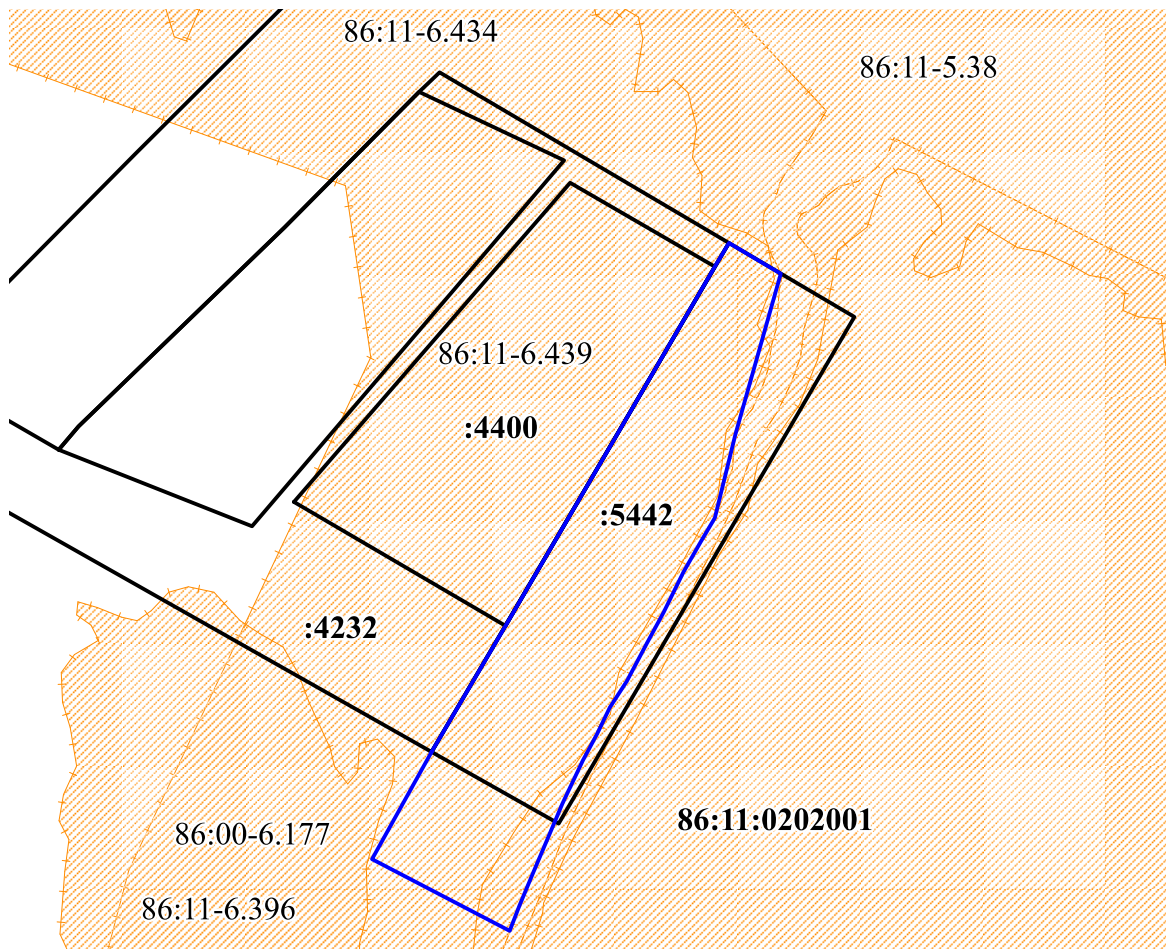
- сведений о границах и площади земельных участков, содержащихся в дежурной карте земель города.

#### **4. Зоны с особыми условиями использования территории**

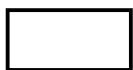
Проектируемая территория находится в пределах границ зон с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами:

- 86:00-6.208 (Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Нижневартовск);
- 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);
- 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, затапливаемая водами р. Обь при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности);
- 86:11-6.434 (Прибрежная защитная полоса оз. Рямовые);
- 86:11-6.439 (Водоохранная зона оз. Рямовые).

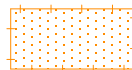
# Схема границ зон с особыми условиями использования территории



## Условные обозначения:



границы земельных участков,  
имеющие сведения в ЕГРН



границы зон с особыми условиями  
использования территорий



границы подготовки документации  
по планировке территории

**:5442**

кадастровый номер земельного участка

**86:11:0202001**

номер кадастрового квартала

**86:11-6.439**

реестровый номер зоны с особыми условиями  
использования территории

				Проект планировки территории и проект межевания территории планировочного района 33 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0202001:5442 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности			
Должность	Исполнитель	Подпись	Дата				
				Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
исп.			2025		П	1	1
				М 1 : 10 000			