



МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 3 ГОРОДА
НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ КВАРТАЛА С**

Том 1 – Основная часть

2025

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Введение.....	3
1. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 3 города Нижневартовска в части квартала С.....	5

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж, масштаб 1:2000 (Лист 1)

Чертеж, масштаб 1:2000 (Лист 2)

Введение

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

Основной задачей Проекта межевания территории является образование земельного участка общего пользования для планируемого благоустройства.

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 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";

- Приказ Минстроя России от 02.11.2022 №928/ПР "Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра

заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)";

- 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 от 19.12.2022 №895 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска";

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

1. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 3 города Нижневартовска в части квартала С

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков в 2 этапа:

1 этап – ЗУ1 с видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования";

2 этап – ЗУ2 с видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования".

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 градостроительного регламента территориальной зоны объектов физической культуры и массового спорта (РЗ 604).

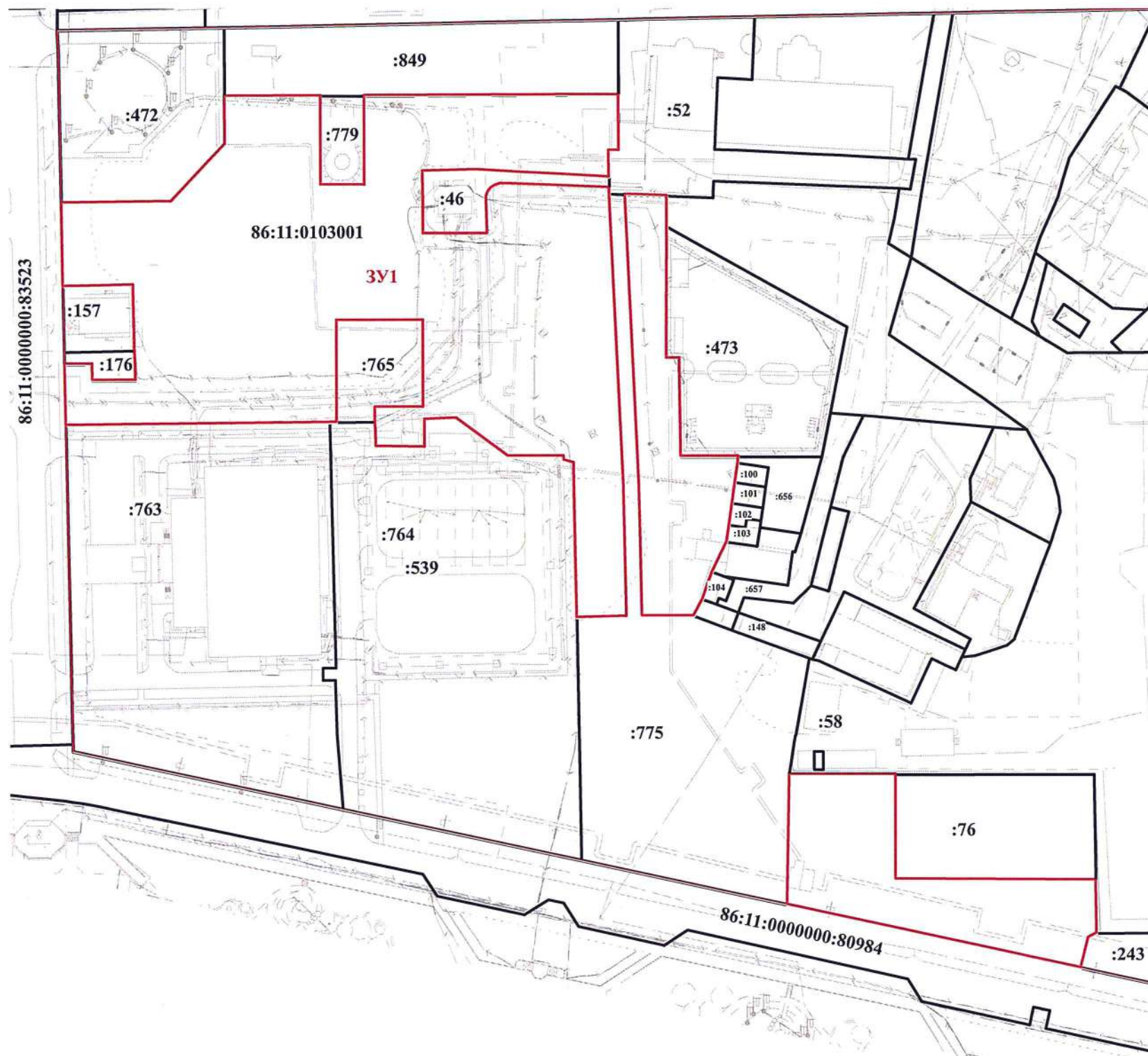
Способы образования земельных участков определены в соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

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.

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
1 этап					
ЗУ1	Земельные участки (территории) общего пользования	30111	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, квартал "С"	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
2 этап					
ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	42227	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, квартал "С"	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 земельных участков, внесенных в ЕГРН



- границы образуемого земельного участка

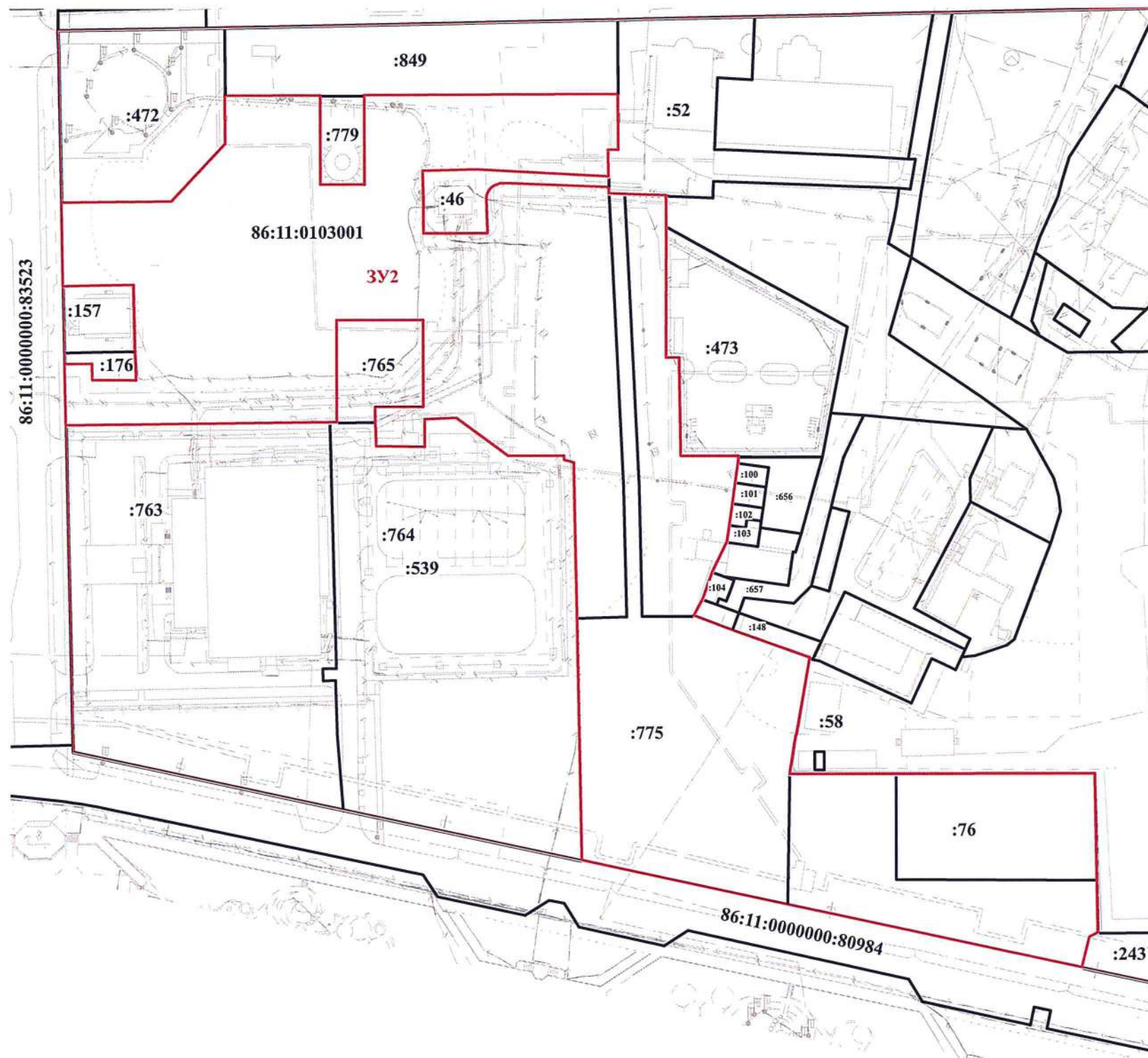
— - красные линии

86:11:0103001 - надпись номера кадастрового квартала

3У1 - надпись образуемого земельного участка

86:11:0000000:80984, :52 - надпись кадастровых номеров земельных участков

				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 3 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА 1 ЭТАП (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)			
Нач.отдела	И.И. Саховарова		19.11.2025		Стадия	Лист	Листов
				ЧЕРТЕЖ		1	2
				М 1 : 2000	МКУ "УКС г. Нижневартовска"		



Условные обозначения:



- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН



- границы образуемого земельного участка

— - красные линии

86:11:0103001 - надпись номера кадастрового квартала

3У2 - надпись образуемого земельного участка

86:11:0000000:80984, :52 - надпись кадастровых номеров земельных участков

				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 3 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА 2 ЭТАП (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)			
Нач.отдела	И.И. Саховарова		19.11.2025		Стадия	Лист	Листов
				ЧЕРТЕЖ		2	2
				М 1 : 2000	МКУ "УКС г. Нижневартовска"		



МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 3 ГОРОДА
НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ КВАРТАЛА С**

Том 2 – Материалы по обоснованию

2025

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Введение.....	3
1. Характеристика проектируемой территории.....	5
2. Границы территории, в отношении которой утвержден проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 3 города Нижневартовска в части квартал С.....	9

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж, масштаб 1:2000 (Лист 1)

Введение

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

Основной задачей Проекта межевания территории является образование земельного участка общего пользования для планируемого благоустройства.

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 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";

- Приказ Минстроя России от 02.11.2022 №928/ПР "Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)";

- 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 от 19.12.2022 №895 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска";

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

1. Характеристика проектируемой территории

Территория проектирования – территория 3 планировочного района в части квартала С, расположенная в центральной части города Нижневартовска и ограниченная:

- с севера земельными участками общего пользования с кадастровыми номерами 86:11:0103001:472 (сквер Космонавтов), 86:11:0103001:849, 86:11:0103001:779 (памятный знак "Защитникам рубежей Отечества");

- с востока земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0103001:52 (Нижневартовский театр юного зрителя), 86:11:0103001:46 (трансформаторная подстанция), 86:11:0103001:473 (роллердром), 86:11:0103001:656 (участок общего пользования), 86:11:0103001:100 (гараж), 86:11:0103001:101 (гараж), 86:11:0103001:102 (гараж), 86:11:0103001:103 (гараж), 86:11:0103001:104 (гараж), 86:11:0103001:148 (гараж), 86:11:0103001:58 (стадион "Центральный"), 86:11:0103001:243 (участок общего пользования);

- с юга земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0000000:80984 (улица Г.И. Пикмана), 86:11:0103001:539, 86:11:0103001:764 (хоккейные площадки), 86:11:0103001:765 (незастроенный участок), 86:11:0103001:763 (крытый хоккейный корт);

- с запада земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0000000:83523 (проспект Победы), 86:11:0103001:176 (парковка), 86:11:0103001:157 (нежилое здание).

Площадь проектируемой территории составляет 4,2 га.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в планировочном квартале 03:01:02, в кадастровом квартале 86:11:0103001.

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);

- в зоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск (реестровый номер 86:00-6.557);

- в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск (реестровый номер 86:00-6.559);

- в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск (реестровый номер 86:00-6.554);

- в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск (реестровый номер 86:00-6.555);

- в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск (реестровый номер 86:00-6.556);

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

Согласно сведениям ЕГРН проектируемая территория частично расположена:

- в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства "Трансформаторная подстанция (Лит. А)" (реестровый номер 86:11-6.134);

- в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства "Кабельная линия 10 кВ от ТП-9/19 до ТП Барабашка" (реестровый номер 86:11-6.227);

- в охранной зоне КЛ-10 кВ от ТП-9/19 до ТП "Барабашка" (реестровый номер 86:11-6.710);

- в охранной зоне кабельной линии КЛ-04, кВ (от ТП-9/21 до ВРУ производственного корпуса ГТК "Барабашка" по ул. 60 лет Октября, 18) (реестровый номер 86:11-6.795);

- в охранной зоне наружных сетей электроснабжения 0,4 кВ от ТП "Барабашка" до крытого тренировочного хоккейного корта (реестровый номер 86:11-6.785);

- в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства "Кабельная линия 10 кВ от ТП № 415 до ТП Барабашка по ул. 60 лет Октября, 16а" (реестровый номер 86:11-6.38);

- в охранной зоне "КЛ-10 кВ от ТП № 415 до ТП "Барабашка" (реестровый номер 86:11-6.717);

- в охранной зоне объекта "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).

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) в границах проектируемой территории расположены объекты недвижимости:

- земельный участок с кадастровым номером 86:11:0103001:76 (собственность муниципального образования город Нижневартовск, постоянное (бессрочное) пользование МБУ "У по ДХБ г. Нижневартовска");

- земельный участок с кадастровым номером 86:11:0103001:775 (собственность муниципального образования город Нижневартовск, постоянное (бессрочное) пользование МБУ "У по ДХБ г. Нижневартовска");

- сооружение электроэнергетики с кадастровым номером 86:11:0103001:780;

- сооружение "Сети теплоснабжения от УТ-2 до УТ-1 (в сторону театра кукол "Барабашка)" с кадастровым номером 86:11:0103001:193;

- сооружение "Кабельная линия 0,4 кВ от ТП-9/21 до ВРУ Нежилого здания" с кадастровым номером 86:11:0103001:770;

- сооружение электроэнергетики с кадастровым номером 86:11:0000000:83137;

- сооружение коммунального хозяйства с кадастровым номером 86:11:0103001:771;

- сооружение коммунального хозяйства с кадастровым номером 86:11:0103001:776;

- сооружение "Участок теплотрассы от котельной №5 до Н-12 Магистральной теплотрассы по ул. Набережной от котельной №5 до УТ-59А - ул. Чапаева" с кадастровым номером 86:11:0000000:69837.

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. Границы территории, в отношении которой утвержден проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 3 города Нижневартовска в части квартал С

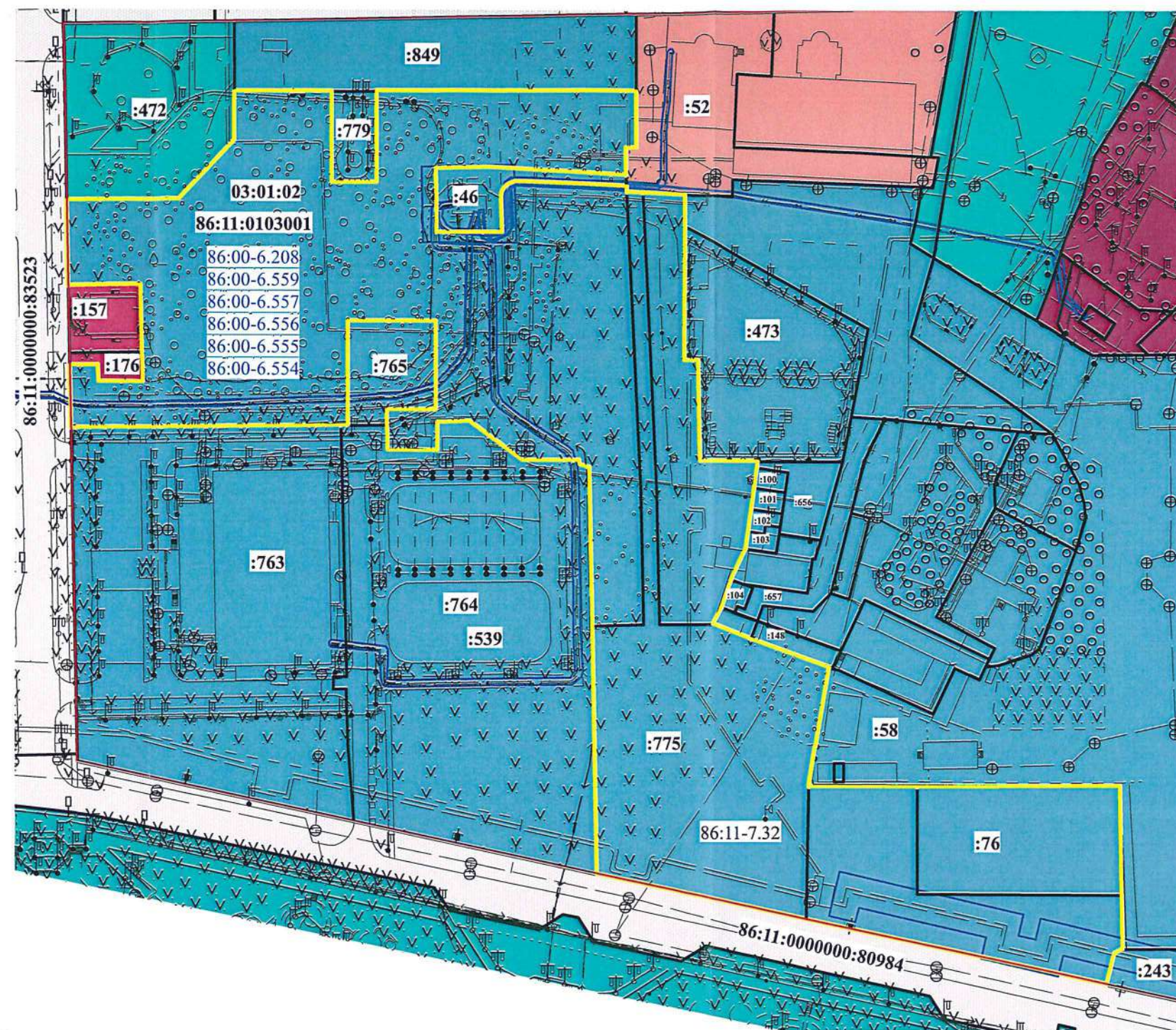
Таблица

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

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	947329.61	4419648.68
2	947390.32	4419647.66
3	947390.18	4419601.73
4	947390.12	4419531.23
5	947400.57	4419532.84
6	947405.08	4419533.60
7	947405.04	4419533.76
8	947434.55	4419538.96
9	947445.20	4419509.40
10	947450.69	4419494.93
11	947456.97	4419498.32
12	947464.13	4419500.81
13	947467.43	4419502.00
14	947478.86	4419507.59
15	947485.32	4419508.54
16	947493.60	4419509.73
17	947501.50	4419510.84
18	947508.94	4419511.93
19	947511.32	4419512.13
20	947511.40	4419490.06
21	947548.75	4419489.54
22	947548.81	4419484.60
23	947598.72	4419484.90
24	947610.49	4419484.87
25	947611.29	4419462.84
26	947611.75	4419462.80
27	947613.57	4419462.80
28	947613.61	4419461.92

29	947615.18	4419423.57
30	947615.04	4419421.04
31	947614.32	4419419.07
32	947613.39	4419417.72
33	947612.37	4419416.83
34	947611.35	4419416.31
35	947610.01	4419415.95
36	947596.23	4419416.37
37	947596.11	4419391.91
38	947610.71	4419391.91
39	947619.87	4419391.68
40	947620.37	4419411.87
41	947617.70	4419461.88
42	947617.68	4419462.70
43	947627.77	4419462.54
44	947627.87	4419466.52
45	947648.96	4419466.42
46	947648.56	4419369.52
47	947614.68	4419369.58
48	947614.74	4419352.68
49	947648.52	4419352.71
50	947648.36	4419316.38
51	947630.17	4419316.48
52	947608.30	4419295.83
53	947607.80	4419253.84
54	947575.98	4419254.40
55	947576.04	4419256.31
56	947576.54	4419281.30
57	947551.56	4419281.82
58	947546.59	4419282.05
59	947540.27	4419282.22
60	947540.27	4419265.64
61	947546.47	4419265.45
62	947546.45	4419262.78
63	947546.39	4419254.99
64	947523.15	4419255.48
65	947524.33	4419356.07
66	947524.37	4419358.67
67	947563.19	4419358.67
68	947563.19	4419391.68
69	947530.19	4419391.68
70	947530.19	4419373.43
71	947524.53	4419373.36

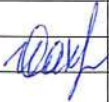
72	947521.41	4419373.59
73	947515.17	4419373.73
74	947514.95	4419392.21
75	947525.46	4419392.21
76	947525.94	4419404.24
77	947511.50	4419423.90
78	947511.50	4419445.15
79	947509.94	4419445.31
80	947508.88	4419448.96
81	947357.82	4419451.72
82	947357.28	4419451.95
83	947340.46	4419530.41
84	947340.46	4419530.41
85	947316.40	4419642.57
86	947327.87	4419645.43
1	947329.61	4419648.68



Условные обозначения:

- границы проектируемой территории
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- зона объектов физической культуры и массового спорта (РЗ 604)
- границы зон с особыми условиями использования территорий
- красные линии

- 86:11:0103001 - надпись номера кадастрового квартала
- 03:01:02 - надпись номера элемента планировочной структуры
- :76 - надпись кадастрового номера земельного участка
- 86:00-6.208 - надпись реестрового номера зоны с особыми условиями использования территорий
- 86:11-7.32 - надпись реестрового номера территориальной зоны

				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 3 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)			
Нач.отдела	И.И. Саховарова		19.11.2025		Стадия	Лист	Листов
				ЧЕРТЕЖ			
						1	1
				М 1 : 2000	МКУ "УКС г. Нижневартовска"		