

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» 2024г. №_____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501009:29, 86:11:0000000:80950, 86:11:0000000:81308, 86:11:0000000:81309 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Основная часть

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №

г. Нижневартовск 2024 г

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Цель проекта...	2
2. Характеристика проектируемой территории.....	4
3. Методика установления границ земельных участков	6

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Чертеж межевания территории (Лист 1)

1. Цель проекта

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501009:29, 86:11:0000000:80950, 86:11:0000000:81308, 86:11:0000000:81309 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности подготовлен с целью перераспределения земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена на основании ст. 11.7, 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 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 ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению».

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

- Постановление Администрации города Нижневартовска № 493 от 22.07.2022 (с изменениями) «О Правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

2. Характеристика проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0501009.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне улично-дорожной сети ТЗ 505.

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

Площадь проектируемой территории – 95014 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

3. Методика установления границ земельных участков

Проект межевания территории разработан согласно существующими правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

Вид разрешенного использования для образуемых земельных участков устанавливается в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412.

Экспликация образуемых земельных участков представлена в Таблице 2.

Земельные участки :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4 образуются путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами

86:11:0501009:29, 86:11:0000000:80950, 86:11:0000000:81308,
86:11:0000000:81309 и земель, находящихся в государственной или
муниципальной собственности.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков
представлены в Таблице 3.

Таблица 2

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория земель	Доступ к земельному участку	Местоположение земельного участка
:3У1	959	Заправка транспортных средств	Земли населенных пунктов	:3У2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, пос. Магистраль, 2
:3У2	8753	Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:82709	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск
:3У3	39560	Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов	:3У2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск
:3У4	45742	Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов	:3У2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск

Таблица 3

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
:3У1		
1	944047,47	4423600,7
2	944023,73	4423612,59
3	944022,12	4423613,4
4	944021,46	4423611,86
5	944019,9	4423609,3
6	944018,58	4423606,76
7	944017,36	4423604,2
8	944015,9	4423601,64
9	944013,9	4423599,18
10	944010,34	4423597,86
11	944007,46	4423597,52
12	944004,46	4423597,18
13	944001,56	4423596,86
14	944000,68	4423596,72
15	943998,68	4423596,4
16	943998,56	4423596,52
17	943998,12	4423588,74
18	944001,68	4423589,3
19	944004,46	4423589,62
20	944007,24	4423589,96
21	944010,56	4423590,4
22	944013,24	4423590,08
23	944013,41	4423589,95
24	944015,68	4423588,18
25	944018,06	4423586,64
26	944018,24	4423586,52
27	944020,68	4423584,84
28	944023,02	4423583,18
29	944025,46	4423581,5
30	944028,02	4423579,74
31	944030,48	4423577,96
32	944032,36	4423575,72
33	944033,92	4423573,94
34	944034,92	4423572,55
35	944035,92	4423571,16
36	944037,48	4423568,72
37	944039,14	4423566,16
38	944039,7	4423566,6
39	944043,98	4423572,48
40	944043,55	4423572,97
41	944042,26	4423574,94
42	944040,6	4423577,4
43	944039,27	4423579,31
44	944038,82	4423579,96
45	944037,36	4423582,28
46	944038,58	4423585,4
47	944040,14	4423587,96
48	944041,6	4423590,52
49	944043,82	4423589,4
50	944045,48	4423591,74
51	944047,04	4423594,52
52	944048,48	4423597,08

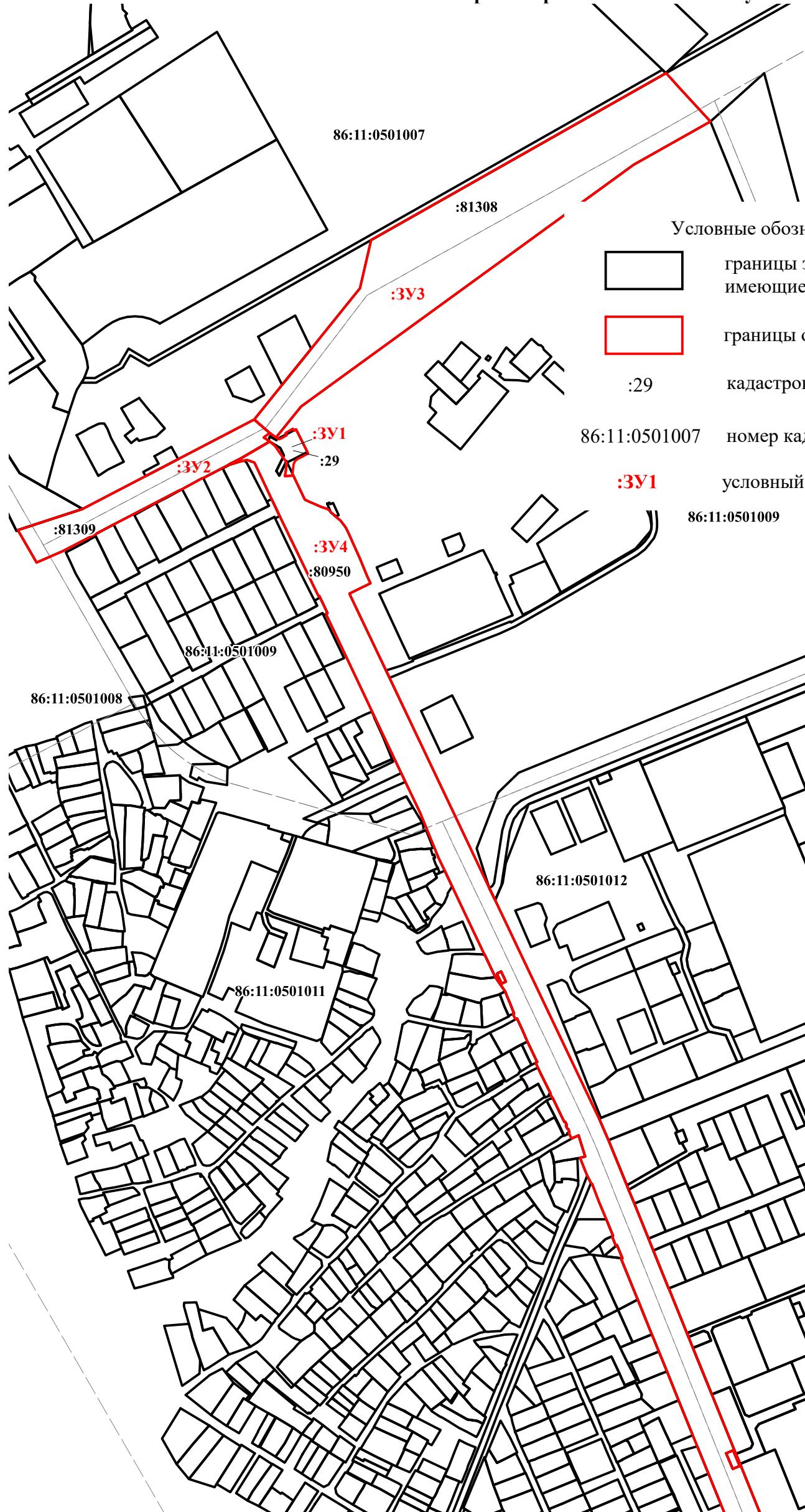
53	944046,26	4423598,42
1	944047,47	4423600,7
:3y2		
54	944058,27	4423556,1
39	944043,98	4423572,48
38	944039,7	4423566,6
37	944039,14	4423566,16
36	944037,48	4423568,72
35	944035,92	4423571,16
34	944034,92	4423572,55
55	944017,28	4423542,32
56	944010,58	4423529,46
57	944010,27	4423529,06
58	943996,1	4423501,8
59	943995,93	4423500,56
60	943993,7	4423496,62
61	943992,3	4423493,96
62	943985,6	4423481,96
63	943984,25	4423479,34
64	943982,44	4423475,5
65	943946,67	4423406,63
66	943936,25	4423386,61
67	943918,42	4423352,35
68	943906,2	4423324,75
69	943940,82	4423304,68
70	943963,25	4423373,52
71	943998,19	4423440,66
72	944006,73	4423457,04
73	944016,18	4423475,22
54	944058,27	4423556,1
:3y3		
74	944426,44	4423993,89
75	944420,26	4423999,55
76	944412,69	4424006,47
77	944374,96	4424041,02
78	944329,14	4423959,49
79	944072,14	4423605,76
43	944039,27	4423579,31
42	944040,6	4423577,4
41	944042,26	4423574,94
40	944043,55	4423572,97
39	944043,98	4423572,48
54	944058,27	4423556,1
80	944095,16	4423585,78
81	944133,55	4423616,68
82	944197,88	4423668,46
83	944249,11	4423680,43
74	944426,44	4423993,89
:3y4		
34	944034,92	4423572,55
33	944033,92	4423573,94
32	944032,36	4423575,72
31	944030,48	4423577,96
30	944028,02	4423579,74
29	944025,46	4423581,5
28	944023,02	4423583,18
27	944020,68	4423584,84
26	944018,24	4423586,52
25	944018,06	4423586,64

24	944015,68	4423588,18
23	944013,41	4423589,95
22	944013,24	4423590,08
21	944010,56	4423590,4
20	944007,24	4423589,96
19	944004,46	4423589,62
18	944001,68	4423589,3
17	943998,12	4423588,74
16	943998,56	4423596,52
15	943998,68	4423596,4
14	944000,68	4423596,72
84	943973,2	4423609,8
85	943970,83	4423614,77
86	943968,53	4423620,12
87	943965,46	4423627,35
88	943963,35	4423633,9
89	943961,57	4423636,09
90	943959,93	4423637,51
91	943959,57	4423637,66
92	943959,45	4423637,87
93	943959,33	4423638,02
94	943954,79	4423643,03
95	943951,06	4423647,78
96	943943,69	4423653,31
97	943939,04	4423655,57
98	943933,29	4423658,23
99	943926,42	4423661,25
100	943911,02	4423668,28
101	943891,85	4423676,1
102	943884,28	4423679,76
103	943873,24	4423657,34
104	943865,68	4423660,93
105	943791,72	4423696,12
106	943783,61	4423699,96
107	943652,55	4423762,28
108	943620,89	4423777,33
109	943560,63	4423805,99
110	943547,45	4423812,27
111	943452,49	4423857,42
112	943315,14	4423922,73
113	943292,25	4423932,81
114	943239,65	4423954,17
115	943224,93	4423960,15
116	943187,69	4423975,29
117	943174,99	4423980,45
118	943134,89	4423996,75
119	943134,89	4423996,77
120	943087,09	4424016,17
121	943083,13	4424017,77
122	943071,55	4424022,47
123	943022,07	4424042,65
124	942958,93	4424068,29
125	942948,31	4424072,57
126	942856,82	4424109,74
127	942853,74	4424110,95
128	942852,61	4424108,32
129	942840,53	4424078,62
130	942843,65	4424077,28
131	942905,1	4424052,32
132	942930,43	4424042,03

133	942937,91	4424038,99
134	942967	4424027,16
135	942978,83	4424022,35
136	943015,82	4424007,33
137	943046,5	4423994,87
138	943067,78	4423986,22
139	943085,93	4423978,84
140	943092,44	4423976,19
141	943122,84	4423963,84
142	943127,36	4423962
143	943166,96	4423945,91
144	943166,77	4423947,55
145	943180,81	4423941,73
146	943179,91	4423940,66
147	943190,14	4423936,51
148	943190,63	4423937,65
149	943208,21	4423930,31
150	943226,85	4423922,56
151	943245,91	4423915,44
152	943246,88	4423914,08
153	943254,69	4423910,02
154	943273,69	4423902,5
155	943273,75	4423902,79
156	943274,95	4423907,99
157	943282,43	4423905,67
158	943291,85	4423902,69
159	943297,33	4423900,93
160	943295,79	4423897,13
161	943295,43	4423896,19
162	943293,93	4423893,44
163	943300,38	4423890,39
164	943300,75	4423891,27
165	943304,07	4423889,89
166	943304,51	4423888,97
167	943307,79	4423887,39
168	943308,39	4423888,39
169	943311,73	4423886,83
170	943311,49	4423885,87
171	943315,23	4423884,05
172	943337,23	4423873,33
173	943337,08	4423873,01
174	943341,81	4423870,78
175	943341,97	4423871,09
176	943361,6	4423861,4
177	943374,58	4423855,25
178	943375,41	4423856,85
179	943397,17	4423846,51
180	943397,91	4423846,21
181	943408,25	4423841,59
182	943421,67	4423835,43
183	943420,75	4423833,74
184	943426,41	4423831,06
185	943427,07	4423832,45
186	943438,61	4423827,67
187	943446,13	4423824,59
188	943450,03	4423823,03
189	943450,41	4423822,73
190	943465,47	4423812,49
191	943489,23	4423801,19
192	943489,28	4423800,94

193	943562	4423766,5
194	943578,76	4423758,57
195	943593,18	4423751,74
196	943640,35	4423732,32
197	943673,13	4423716,8
198	943682,44	4423712,4
199	943745,57	4423682,52
200	943763,65	4423673,98
201	943851,74	4423632,29
202	943852,59	4423633,92
203	943870,67	4423625,33
204	943870,37	4423624,75
205	943874,43	4423622,54
206	943955,68	4423583,12
207	943969,13	4423576,77
208	943973,77	4423574,56
209	944012,62	4423556,18
210	944015,23	4423548,37
211	944014,63	4423545,43
212	944013,67	4423540,79
57	944010,27	4423529,06
56	944010,58	4423529,46
55	944017,28	4423542,32
34	944034,92	4423572,55
213	943471,7	4423818,53
214	943469,79	4423814,59
215	943468,57	4423814,38
216	943466,78	4423815,24
217	943458,74	4423819,13
218	943460,22	4423822,18
219	943460,89	4423823,59
213	943471,7	4423818,53
220	942962,59	4424065,27
221	942959,55	4424057,89
222	942942,91	4424064,77
223	942945,97	4424072,15
220	942962,59	4424065,27

Чертеж образования земельных участков



Условные обозначения:



границы земельных участков, имеющие сведения в ЕГРН



границы образуемого земельного участка

:29

кадастровый номер земельного участка

86:11:0501007

номер кадастрового квартала

:3Y1

условный номер образуемого земельного участка

86:11:0501009

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» 2024г. №_____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501009:29, 86:11:0000000:80950, 86:11:0000000:81308, 86:11:0000000:81309 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Материалы по обоснованию

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взай. инв. №

г. Нижневартовск 2024 г

Содержание

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Фрагмент элемента планировочной структуры территорий города Нижневартовска (Лист 1)	
2. Схема границ зон с особыми условиями использования территории (Лист 2)	

1. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района

Район строительства относится к 1Д климатическому району и характеризуется следующими характеристиками:

- расчетная температура наружного воздуха -43°C ;
- расчетная снеговая нагрузка 20 кгс/м^2 ;
- нормативная ветровая нагрузка 30 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 1004 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.

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);
- 86:11-6.857 (Зона ограничения застройки и санитарно-защитная зона на высоте (минимальная высота нижней границы от уровня земли) 14,8 м - Радиотелевизионная станция (РТС) Нижневартовск Н-192 м);
- 86:11-6.37 (Электросетевой комплекс: "Магистральные линии высокого напряжения старой части города, подстанции 35/10 кВ (ПС-35 кВ), распределительные пункты 10 кВ (РП)");
- 86:11-6.1255 (Охранная зона объекта: Кабельная линия 10 кВ);
- 86:11-6.1243 (ВЛ-10кВ ф.№5,6 РП-СТПС);
- 86:11-6.1078 (Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: КЛ-10кВ ф.№5,6 РП-СТПС);
- 86:11-6.1029 (Охранная зона ВОЛС на территории г. Нижневартовск Ханты-Мансийского Автономного округа – Югра);
- 86:00-6.174 (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);
- 86:00-6.175 (Территория сильного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3м) в границах зоны

подтопления, прилегающей к зоне затопления территории г.Нижневартовск ХМАО-Югры, затапливаемая водами р.Обь при половодьях и паводках 1% обеспеченности);

- 86:00-6.342 (Зона затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 5-процентной обеспеченности р. Обь) г. Нижневартовск ХМАО-Югры);
- 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);
- 86:00-6.176 (Территория умеренного подтопления, (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3-2м) в границах зоны подтопления, прилегающая к зоне затопления территории г.Нижневартовска ХМАО-Югры, затапливаемой водами р.Обь при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности);
- 86:00-6.341 (Зона затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 3-процентной обеспеченности р. Обь);
- 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).

Фрагмент карты планировочной структуры территории города Нижневартовска

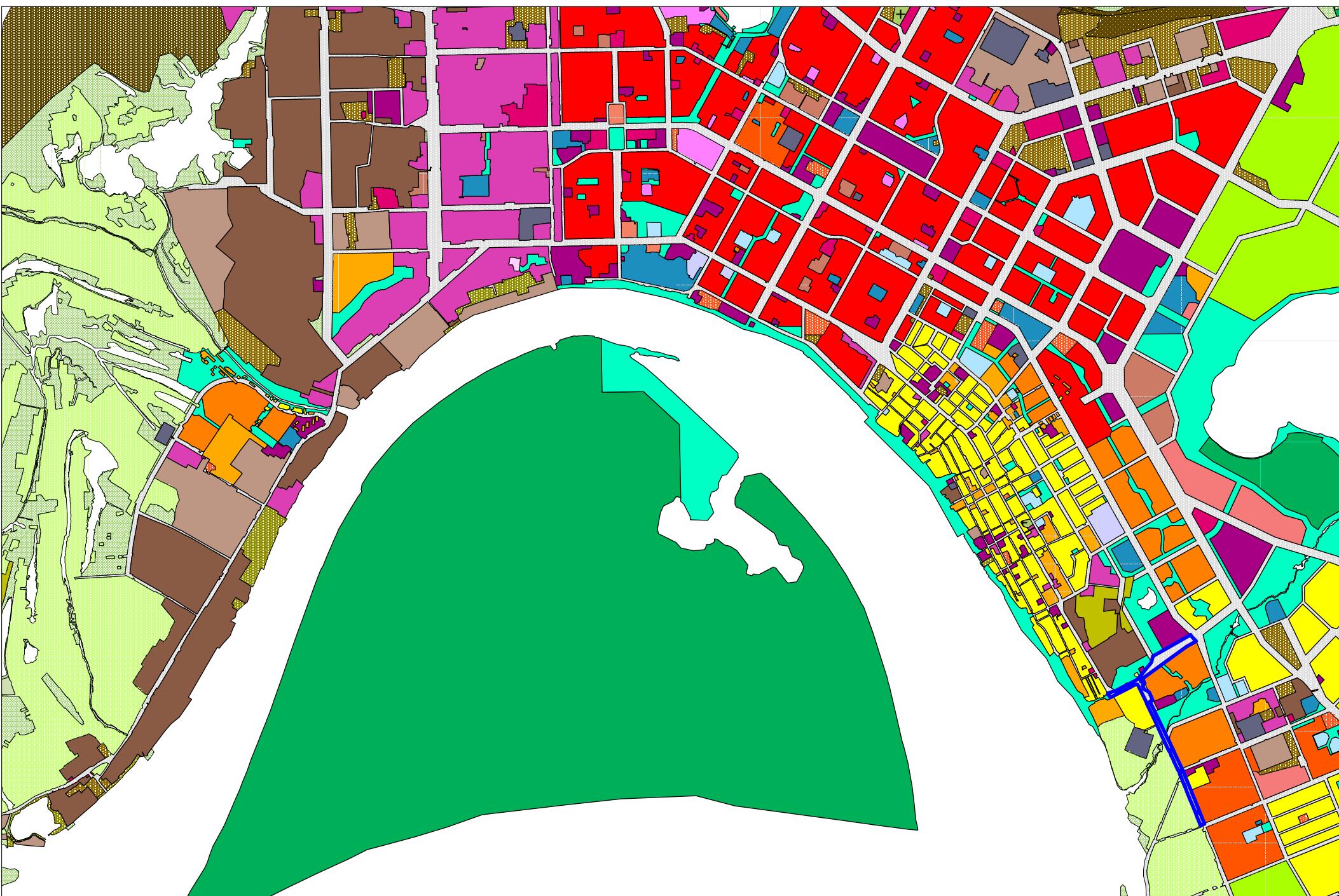
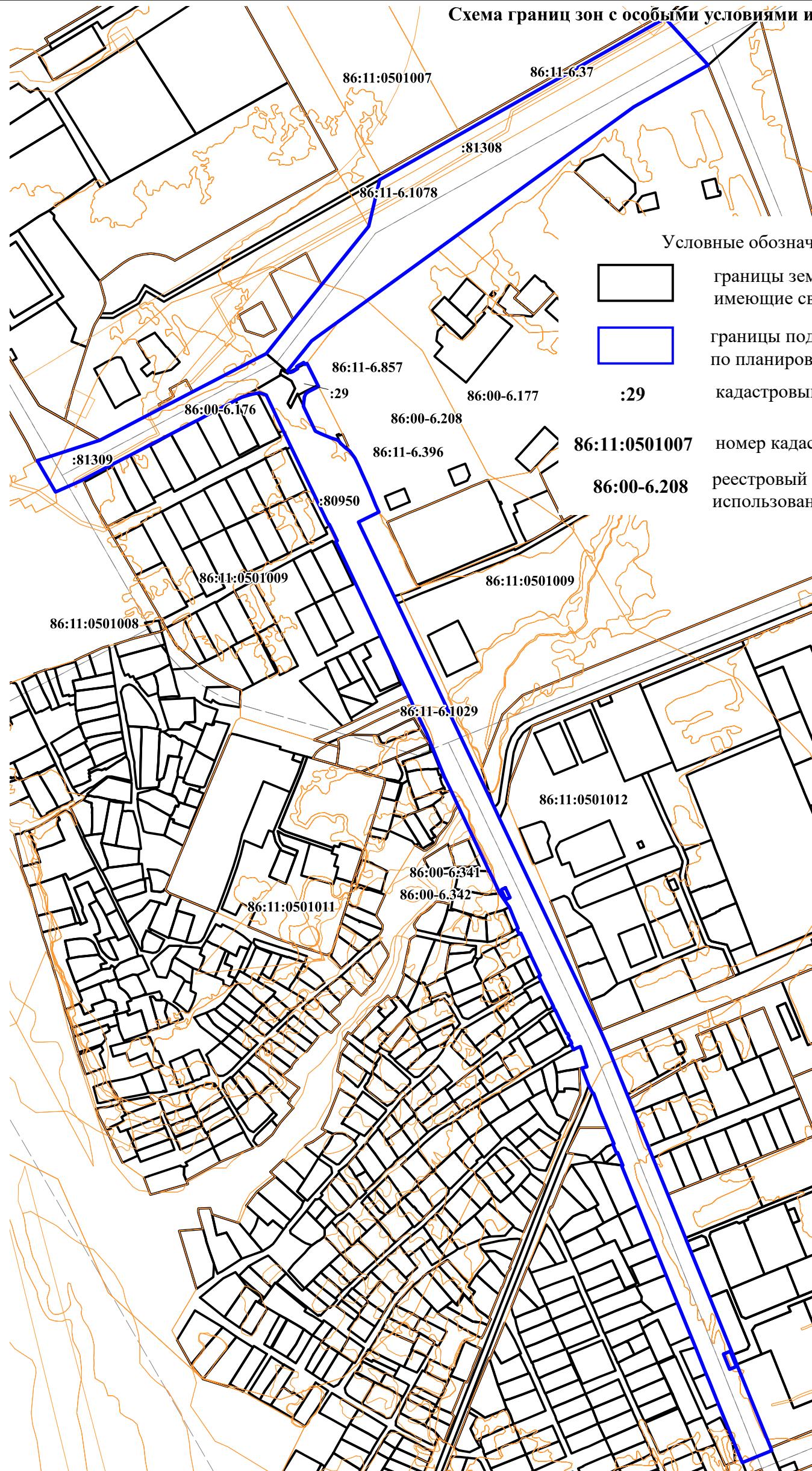
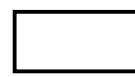


Схема границ зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения:



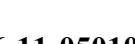
границы земельных участков, имеющие сведения в ЕГРН



границы подготовки документации по планировке территории



кадастровый номер земельного участка



номер кадастрового квартала



реестровый номер зоны с особыми условиями использования территории

Чертеж образования земельных участков

86:11:0501007

:81308

:3y3

Условные обозначения:

границы земельных участков, имеющие сведения в ЕГРН

границы образуемого земельного участка

кадастровый номер земельного участка

86:11:0501007

номер кадастрового квартала

:3y1

условный номер образуемого земельного участка

:81309

11

86:11:0501009

:80950

394
80050

86:11:0501011

86:11:0501012

86:11:0501009

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» 2024г. №_____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501009:29, 86:11:0000000:80950, 86:11:0000000:81308, 86:11:0000000:81309 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Материалы по обоснованию

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взай. инв. №

г. Нижневартовск 2024 г

Содержание

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Фрагмент элемента планировочной структуры территорий города Нижневартовска (Лист 1)	
2. Схема границ зон с особыми условиями использования территории (Лист 2)	

1. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района

Район строительства относится к 1Д климатическому району и характеризуется следующими характеристиками:

- расчетная температура наружного воздуха -43°C ;
- расчетная снеговая нагрузка 20 кгс/м^2 ;
- нормативная ветровая нагрузка 30 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);
- 86:11-6.857 (Зона ограничения застройки и санитарно-защитная зона на высоте (минимальная высота нижней границы от уровня земли) 14,8 м - Радиотелевизионная станция (РТС) Нижневартовск Н-192 м);
- 86:11-6.37 (Электросетевой комплекс: "Магистральные линии высокого напряжения старой части города, подстанции 35/10 кВ (ПС-35 кВ), распределительные пункты 10 кВ (РП)");
- 86:11-6.1255 (Охранная зона объекта: Кабельная линия 10 кВ);
- 86:11-6.1243 (ВЛ-10кВ ф.№5,6 РП-СТПС);
- 86:11-6.1078 (Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: КЛ-10кВ ф.№5,6 РП-СТПС);
- 86:11-6.1029 (Охранная зона ВОЛС на территории г. Нижневартовск Ханты-Мансийского Автономного округа – Югра);
- 86:00-6.174 (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);
- 86:00-6.175 (Территория сильного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3м) в границах зоны

подтопления, прилегающей к зоне затопления территории г.Нижневартовск ХМАО-Югры, затапливаемая водами р.Обь при половодьях и паводках 1% обеспеченности);

- 86:00-6.342 (Зона затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 5-процентной обеспеченности р. Обь) г. Нижневартовск ХМАО-Югры);
- 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);
- 86:00-6.176 (Территория умеренного подтопления, (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3-2м) в границах зоны подтопления, прилегающая к зоне затопления территории г.Нижневартовска ХМАО-Югры, затапливаемой водами р.Обь при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности);
- 86:00-6.341 (Зона затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 3-процентной обеспеченности р. Обь);
- 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).

Фрагмент карты планировочной структуры территории города Нижневартовска

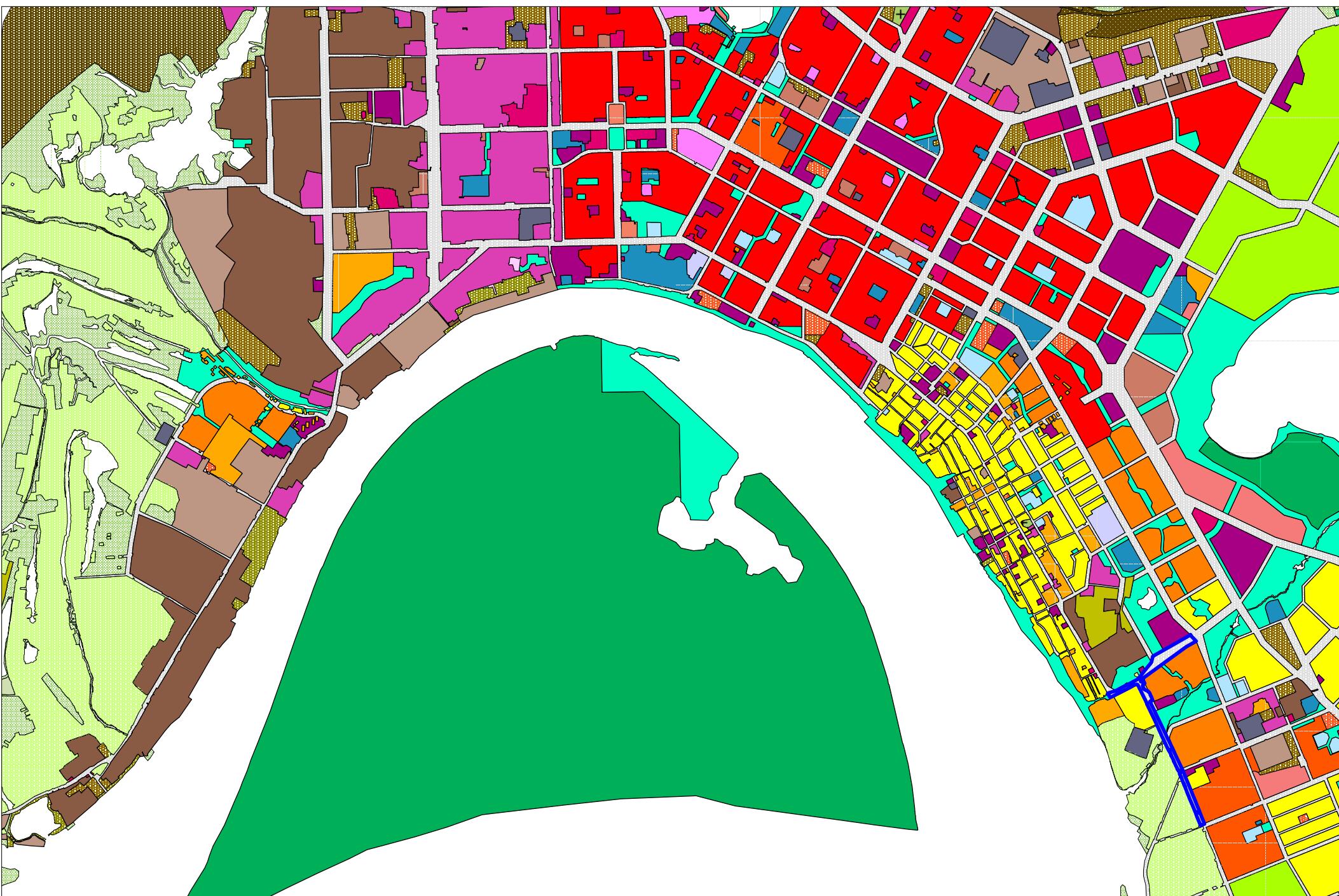
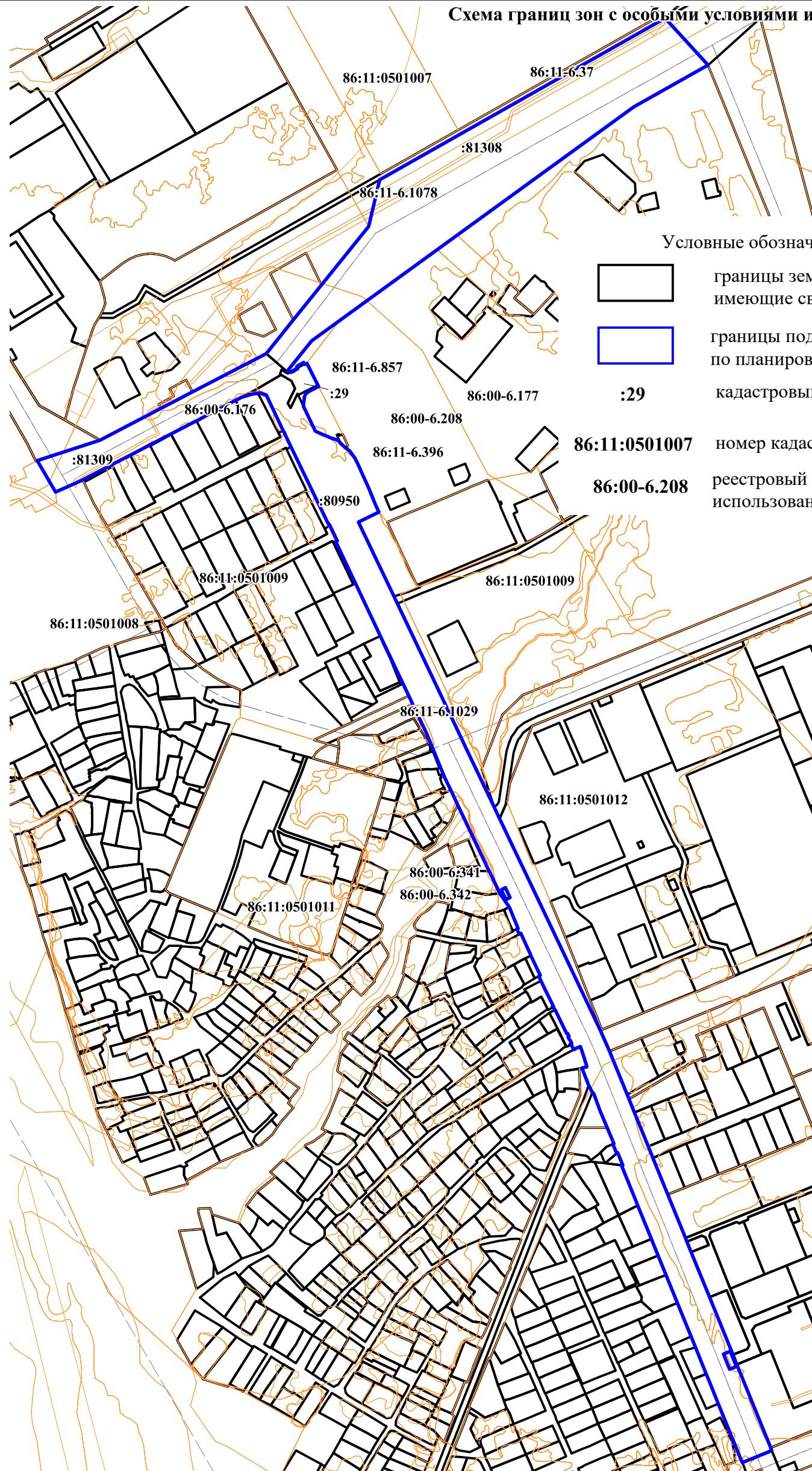


Схема границ зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения:



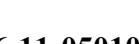
границы земельных участков, имеющие сведения в ЕГРН



границы подготовки документации по планировке территории



кадастровый номер земельного участка



номер кадастрового квартала



реестровый номер зоны с особыми условиями использования территории