

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЮРО  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И КАДАСТРОВЫХ РАБОТ"

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «\_\_\_\_\_» 2025г. №\_\_\_\_\_

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект межевания территории садово-огороднического некоммерческого  
товарищества «Надежда-44» города Нижневартовска в части земельного  
участка с кадастровым номером 86:11:0501011:834»**

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

Директор

Коротких Е.В.

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

г. Нижневартовск 2025 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  $-43^{\circ}\text{C}$ ;
- 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.

## **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**

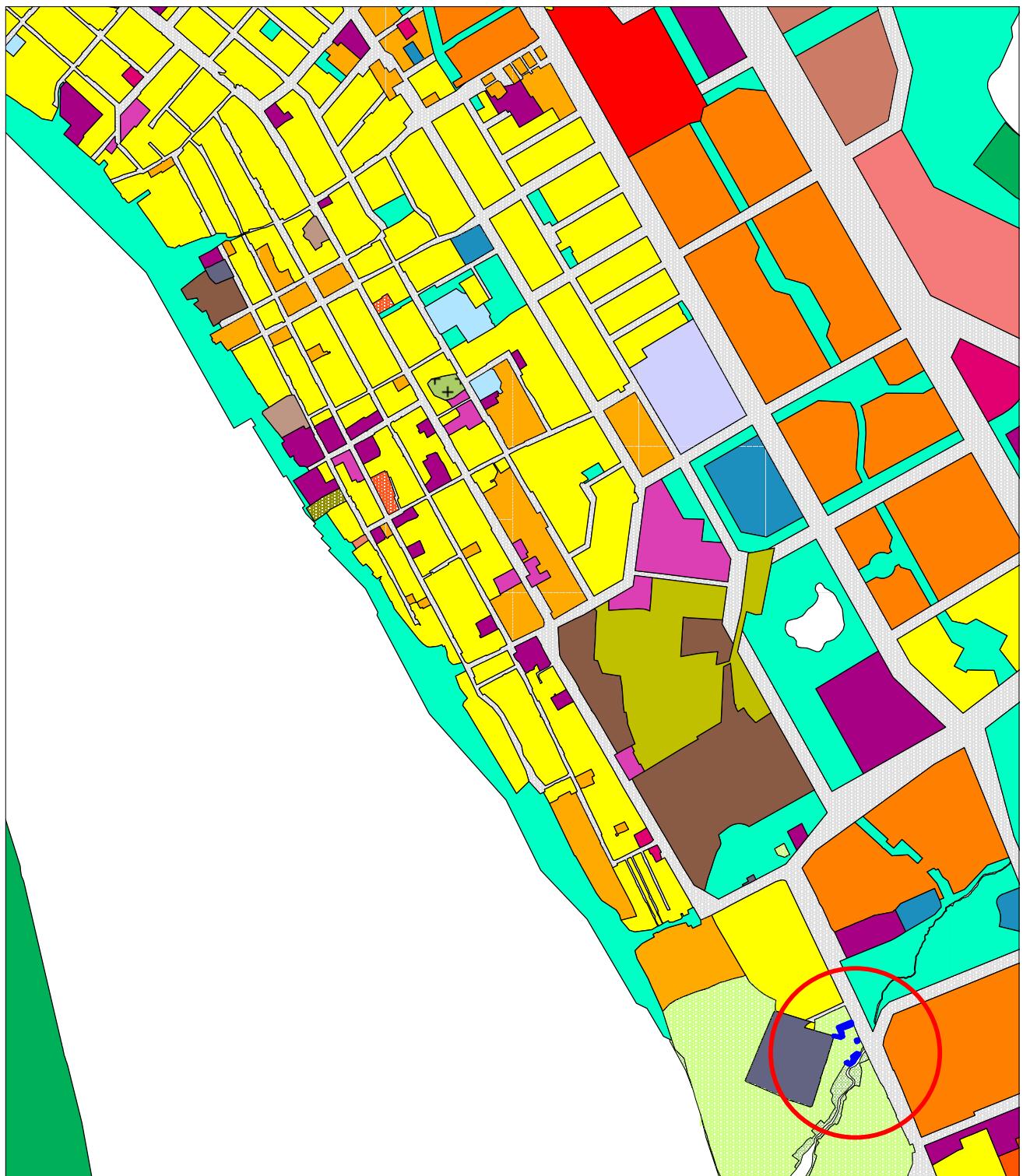
Проектируемая территория находится в пределах границ зон с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами:

- 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);
- 86:00-6.174 (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);
- 86:00-6.342 (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);

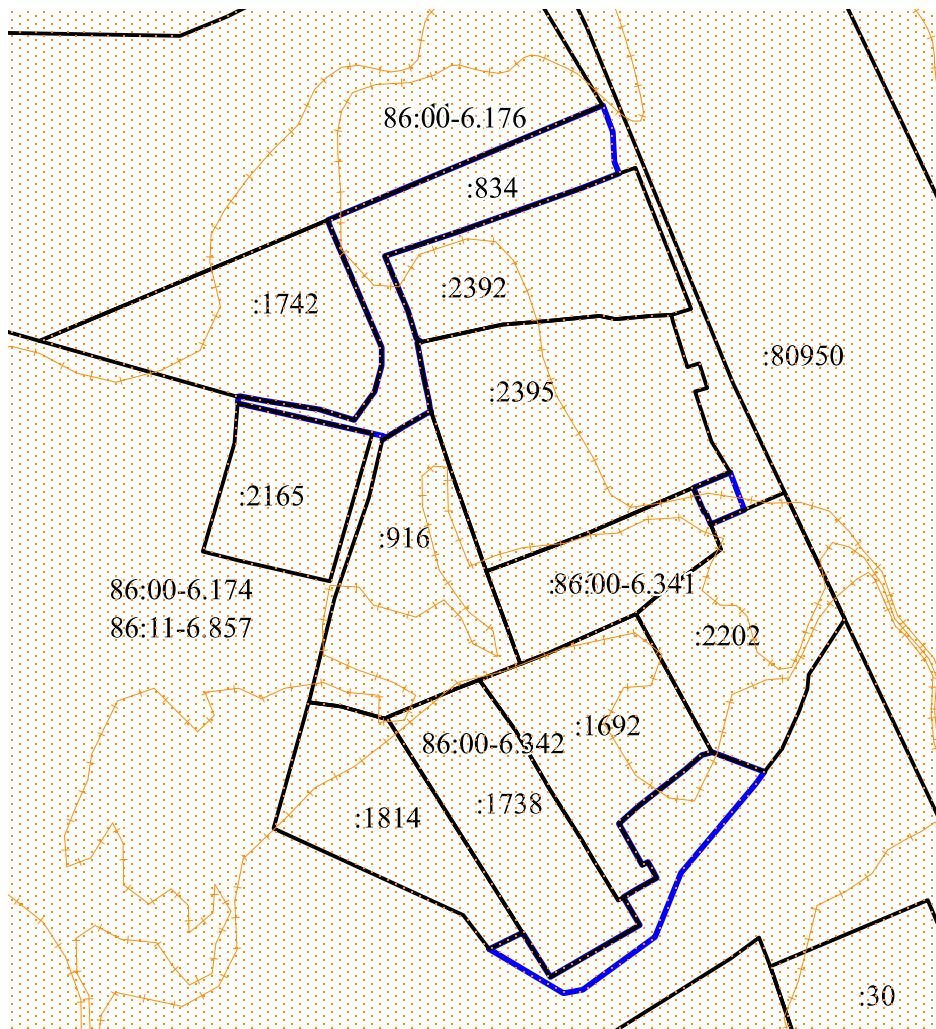
- 86:00-6.341 (Зона затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 3-процентной обеспеченности р. Обь).

Фрагмент карты планировочной структуры территории города Нижневартовска



Должность	Исполнитель	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
исп.	Самигуллина А.Р.		2025		П	1	2
М 1 : 16 000						ООО "БТИ и КР"	

## Схема границ зон с особыми условиями использования территории



### Условные обозначения:



границы земельных участков,  
имеющие сведения в ЕГРН



границы зон с особыми условиями  
использования территории



границы подготовки документации  
по планировке территории

**:834** кадастровый номер земельного участка

**86:11:0501011** номер кадастрового квартала

**86:00-6.341** реестровый номер зоны с особыми условиями  
использования территории

Должность	Исполнитель	Подпись	Дата	Проект межевания территории садово-огороднического некоммерческого товарищества «Надежда-44» города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501011:834		
исп.	Самигуллина А.Р.		2025	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист
					П	2
				M 1 : 16 000	Листов	2
					ООО "БТИ и КР"	