

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. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

г. Нижневартовск 2025 г

Содержание

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая
характеристика района2
2. Принципы образования земельного участка2
3. Анализ сведений об использовании территории3
4. Зоны с особыми условиями использования территории.....4

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Фрагмент элемента планировочной структуры территорий города
Нижевартовска (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

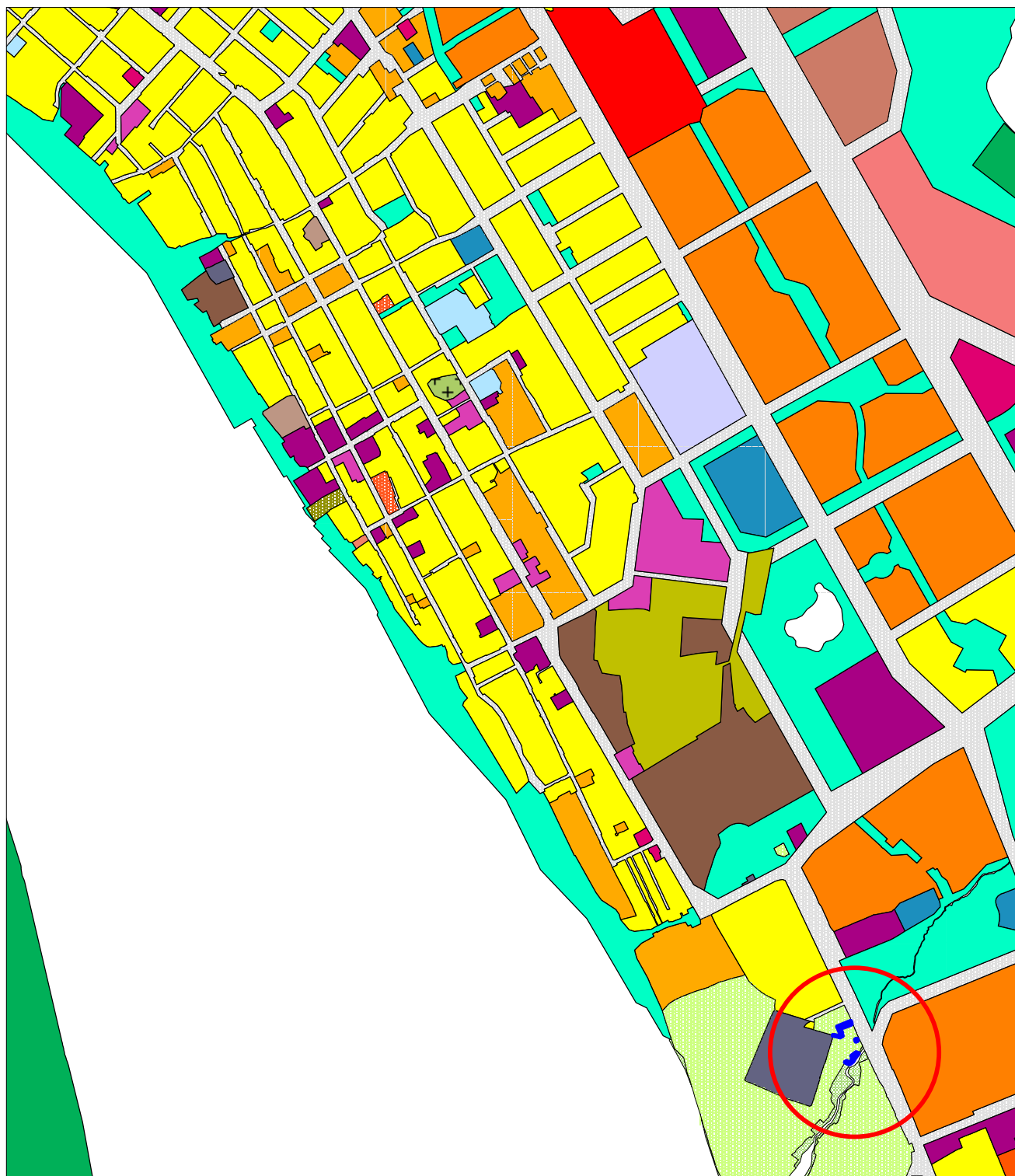
Проектируемая территория находится в пределах границ зон с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами:

- 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);
- 86:00-6.174 (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 территорий города Нижневартовска



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

Должность	Исполнитель	Подпись	Дата
-----------	-------------	---------	------

исп.	Самигулина А.Р.		2025
------	-----------------	--	------

Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

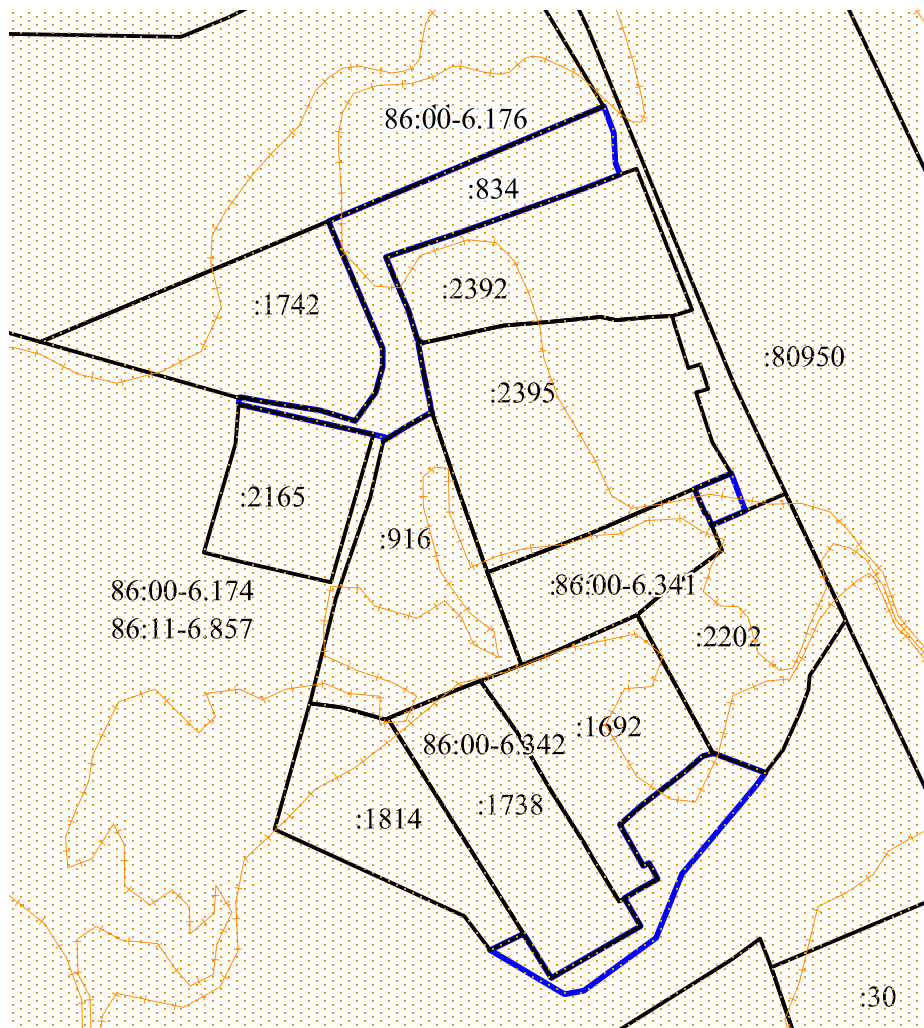
М 1 : 16 000

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

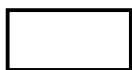
П	1	2
---	---	---

ООО "БТИ и КР"

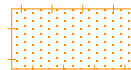
Схема границ зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения:



границы земельных участков,
имеющие сведения в ЕГРН



границы зон с особыми условиями
использования территорий



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

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