



**Муниципальное казенное учреждение  
«Нижневартровский кадастровый центр»**

**Проект внесения изменений в проект  
межевания территории планировочного  
района 11 города Нижневартовска  
в части земельного участка с кадастровым  
номером 86:11:0101012:1909**

**2022**

## Содержание проектной документации

<b>Номер тома</b>	<b>Наименование документации</b>	<b>Примечание</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	Основная часть проекта внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:1909	Текстовая часть, чертеж
2	Материалы по обоснованию	Чертеж



**Муниципальное казенное учреждение  
«Нижневартровский кадастровый центр»**

**Проект внесения изменений в проект  
межевания территории планировочного  
района 11 города Нижневартовска  
в части земельного участка с кадастровым  
номером 86:11:0101012:1909**

**Основная часть**

**ТОМ 1**

**2022**

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	5
1. Характеристика проектируемой территории .....	7
2. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:1909.....	12

## **Введение**

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:1909 (далее по тексту - Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска) разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Основной задачей Проекта внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска является образование земельного участка под многоквартирный дом №9 по бульвару Рябиновому с кадастровым номером 86:11:0101012:2937 и входящие в состав дома объекты недвижимого имущества.

При подготовке проекта внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска 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";
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 №189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации";
- Приказ Минэкономразвития от 04.05.2021 №243 "О признании утратившими силу некоторых приказов Минэкономразвития России и отдельных

положений приказов Минэкономразвития России в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости";

- Постановление Правительства ХМАО – Югры "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры" от 29.12.2014 №534-п;

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

- 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 решения Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563;

- 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 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 её отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению";

- Постановление администрации города Нижневартовска от 01.12.2021 №950 "Об утверждении проекта межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска";

- Решение Думы города Нижневартовска от 21.06.2019 №509 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска".

## **1. Характеристика проектируемой территории**

Территория проектирования – территория застройки многоэтажными жилыми домами, расположенная в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:1909 планировочного района 11 города Нижневартовска, ограничена:

- с северо-востока земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0101012:38, 86:11:0101012:104, 86:11:0101012:1728;

- с юга и юго-востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101012:3840 (бульвар Рябиновый);

- юго-запада земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101012:3315;

- северо-запада земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0101012:3723, 86:11:0101012:6, 86:11:0101012:37, 86:11:0101012:2088.

Проектируемая территория расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:1909.

Площадь проектируемой территории составляет 1,4 га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0101012.

На проектируемой территории расположены:

- существующие здания многоквартирных домов (адрес: Рябиновый бульвар, дом 9) с кадастровыми номерами 86:11:0101012:2803, 86:11:0101012:2937, 86:11:0101012:2338;

- благоустройство прилегающей территории, детская площадка, пешеходные дорожки и тротуары, элементы освещения и озеленения, оборудованные парковочные места для автотранспортных средств;

- сооружения коммунального хозяйства «Участок сети водоснабжения

(от ПГ-5(сущ.) через ПГ-9 до ПГ-10(сущ.), от ПГ-9 до жилого дома №4(стр.), бульвар Рябиновый №9)» с кадастровым номером 86:11:0101012:2922;

- сооружения коммунального хозяйства «Участок сети теплоснабжения (от ТК-24(сущ.) до жилого дома №4(стр.), бульвар Рябиновый №9)» с кадастровым номером 86:11:0101012:2921;

- сооружения коммунального хозяйства «Участок сети водоснабжения (от ПГ-3(сущ.) до жилого дома №4(стр.), бульвар Рябиновый №9)» с кадастровым номером 86:11:0101012:2416;

- сооружения коммунального хозяйства «Участок сети теплоснабжения (от УТ-2 до жилого дома №4(стр.), бульвар Рябиновый №9)» с кадастровым номером 86:11:0101012:2414;

- сооружения электроэнергетики «Кабельная линия 0,4 кВ от РУ-0,4кВ БКТП-23(9/28) до ВРУ №1;2 ж/д №4(БС2), бульвар Рябиновый №9)» с кадастровым номером 86:11:0101012:2919;

- сооружения электроэнергетики «Кабельная линия 0,4 кВ от РУ-0,4кВ БКТП-23(9/28) до ВРУ №3;4 ж/д №4(БС4), бульвар Рябиновый №9)» с кадастровым номером 86:11:0101012:2920;

- сооружения электроэнергетики «КЛ-10 кВ РПЖ-7 - ТП-9/5» с кадастровым номером 86:11:0000000:82344;

- сооружения электроэнергетики «Электросетевой комплекс "Магистральные линии высокого напряжения жилой зоны, распределительные пункты 10 кВ (РПЖ)"» с кадастровым номером 86:11:0000000:69338;

- сооружения электроэнергетики «Электросетевой комплекс: "Распределительные линии высокого и низкого напряжения, трансформаторные подстанции 9 микрорайона и 9-А мкр; спортивной зоны, кварталов Прибрежный-3.1, Прибрежный-3.2 (в створе пр.Победы-ул.Чапаева)"» с кадастровым номером 86:11:0000000:212;

- сооружение «Кабельная линия 0,4 кВ. (от РУ-0,4 кВ.БКТП-9/28(№23(стр.) до ВРУ-5 жилого дома №4(стр.), бульвар Рябиновый, №9)» с кадастровым номером 86:11:0101012:2417;



- сооружение «Кабельная линия 0,4кВ от РУ-0,4кВ РПЖ-7 до ВРУ-0,4кВ (ВРУ №1-№3) жилого дома №11 по бульвару Рябиновому (стр.№3)» с кадастровым номером 86:11:0101012:2336;

- сооружение «Кабельная линия 0,4кВ от РУ-0,4кВ РПЖ-7 до ВРУ-0,4кВ (ВРУ №4-№5) жилого дома №11 по бульвару Рябиновому (стр.№3)» с кадастровым номером 86:11:0101012:2334;

- сооружения канализации «Участок сети канализации (от КК-1 у жилого дома №4(стр.), бульвар Рябиновый №9, до КК-10 (сущ.))» с кадастровым номером 86:11:0101012:2923;

- сооружения канализации «Участок сети канализации (от КК-10 у жилого дома №4(стр.), бульвар Рябиновый №9, до КК-5р(сущ.))» с кадастровым номером 86:11:0101012:2337;

- сооружения канализации «Участок сети канализации (от КК-11 у жилого дома №4(стр.), бульвар Рябиновый №9, до КК-(сущ.))» с кадастровым номером 86:11:0101012:2415;

- сооружения связи «Расширение ФТТх доступа ХМФ, Адресная программа 2016 года, г.Нижевартовск, 9А микрорайон» с кадастровым номером 86:11:0101012:3317.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) проектируемая территория полностью расположена:

- полностью в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами ЖЗ 101 с реестровым номером 86:11-7.31;

- полностью в зоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиаций г. Нижневартовска с реестровым номером 86.00-6.208;

- частично в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:11-6.260 (Кабельная линия 10кВ (от ТП 9/12 до ТП 9/10 (ТП №22 стр.));

- частично в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:11-6.899 (Кабельная линия 0,4 кВ. (от РУ-0,4 кВ.БКТП-9/28(№23(стр.) до ВРУ-5 жилого дома №4(стр.), бульвар Рябиновый, №9));

- частично в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:11-6.263 (Охранная зона объекта: "ПС-35/10 кВ "Юбилейная"");

- частично в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:11-6.54 (Электросетевой комплекс: "Магистральные линии высокого напряжения жилой зоны, распределительные пункты 10 кВ (РПЖ)".);

- частично в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:11-6.816 (Электросетевой комплекс: Распределительные линии высокого и низкого напряжения, трансформаторные подстанции 9 микрорайона и 9-А мкр; спортивной зоны, кварталов Прибрежный-3.1, Прибрежный-3.2 (в створе пр.Победы-ул.Чапаева) в составе "КЛ-0,4 кВ от РПЖ-7 до школы №26 по ул.М.Джалиля 20");

- частично в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:11-6.930 (Кабельная линия 0.4 кВ от РПЖ-7 до ВРУ здания для хранения архивных документов);

- частично в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:11-6.798 (Кабельная линия 0,4кВ от РУ-0,4кВ РПЖ-7 до ВРУ-0,4кВ (ВРУ №1-№3) жилого дома №11 по бульвару Рябиновому (стр.№3));

- частично в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:11-6.819 (Электросетевой комплекс: Распределительные линии высокого и низкого напряжения, трансформаторные подстанции 9 микрорайона и 9-А мкр; спортивной зоны, кварталов Прибрежный-3.1, Прибрежный-3.2 (в створе пр.Победы-ул.Чапаева) в составе "КЛ-0.4 кВ от РПЖ-7 до Администрации по ул.Гаежная 19");

- частично в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:11-6.896 (Кабельная линия 0,4кВ от РУ-0,4кВ РПЖ-7 до ВРУ-0,4кВ (ВРУ №4-№5) жилого дома №11 по бульвару Рябиновому (стр.№3)).

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. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:1909**

Проектом внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска предусмотрено образование земельного участка под многоквартирный дом №9 по бульвару Рябиновому и входящие в состав дома объекты недвижимого имущества.

Для сложившейся многоэтажной жилой застройки границы и размеры образуемого земельного участка определяются с учетом пешеходных тротуаров, общих проездов, придомовых зеленых насаждений, границ земельных участков и объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН и иными объектами.

В силу пункта 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 6 статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации при разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах в случае, если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, руководствуясь вышеизложенной нормой закона и сведениями из ЕГРН на исходный земельный участок с кадастровым номером 86:11:0101012:1909, проектом внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 11 города Нижневартовска предусмотрено

образование земельного участка под многоквартирный дом №9 по бульвару Рябиновому и входящие в состав дома объекты недвижимого имущества путем раздела земельного участка с сохранением его в измененных границах.

Сведения об образуемом земельном участке представлены в таблице 1.

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, представлены в таблице 2.

Таблица 1

## Сведения об образуемом земельном участке

<b>Обозначение образуемого земельного участка</b>	<b>Вид разрешенного использования образуемого земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, кв. м</b>	<b>Местоположение образуемого земельного участка</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Способ образования земельного участка</b>
1	2	3	4	5	6
ЗУ	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4149	Ханты-Мансийский автономный округ-ЮГРА, город Нижневартовск, 9А микрорайон, бульвар Рябиновый	земли населенных пунктов	раздел земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101012:1909, который сохраняется в измененных границах

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

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	947823.97	4420321.79
2	947823.07	4420323.33
3	947822.23	4420324.77
4	947813.07	4420340.23
5	947812.83	4420340.63
6	947813.10	4420340.79
7	947808.19	4420349.73
8	947816.89	4420354.54
9	947821.69	4420345.92
10	947847.11	4420361.11
11	947889.66	4420386.20
12	947880.23	4420403.29
13	947876.61	4420401.37
14	947869.87	4420397.81
15	947862.35	4420393.83
16	947853.07	4420388.93
17	947840.89	4420412.09
18	947868.09	4420426.37
19	947838.43	4420480.08
20	947754.46	4420433.76
21	947738.82	4420379.77
22	947758.41	4420344.25
23	947788.79	4420289.18
24	947803.82	4420297.56
25	947801.17	4420302.58
26	947826.27	4420317.97
1	947823.97	4420321.79







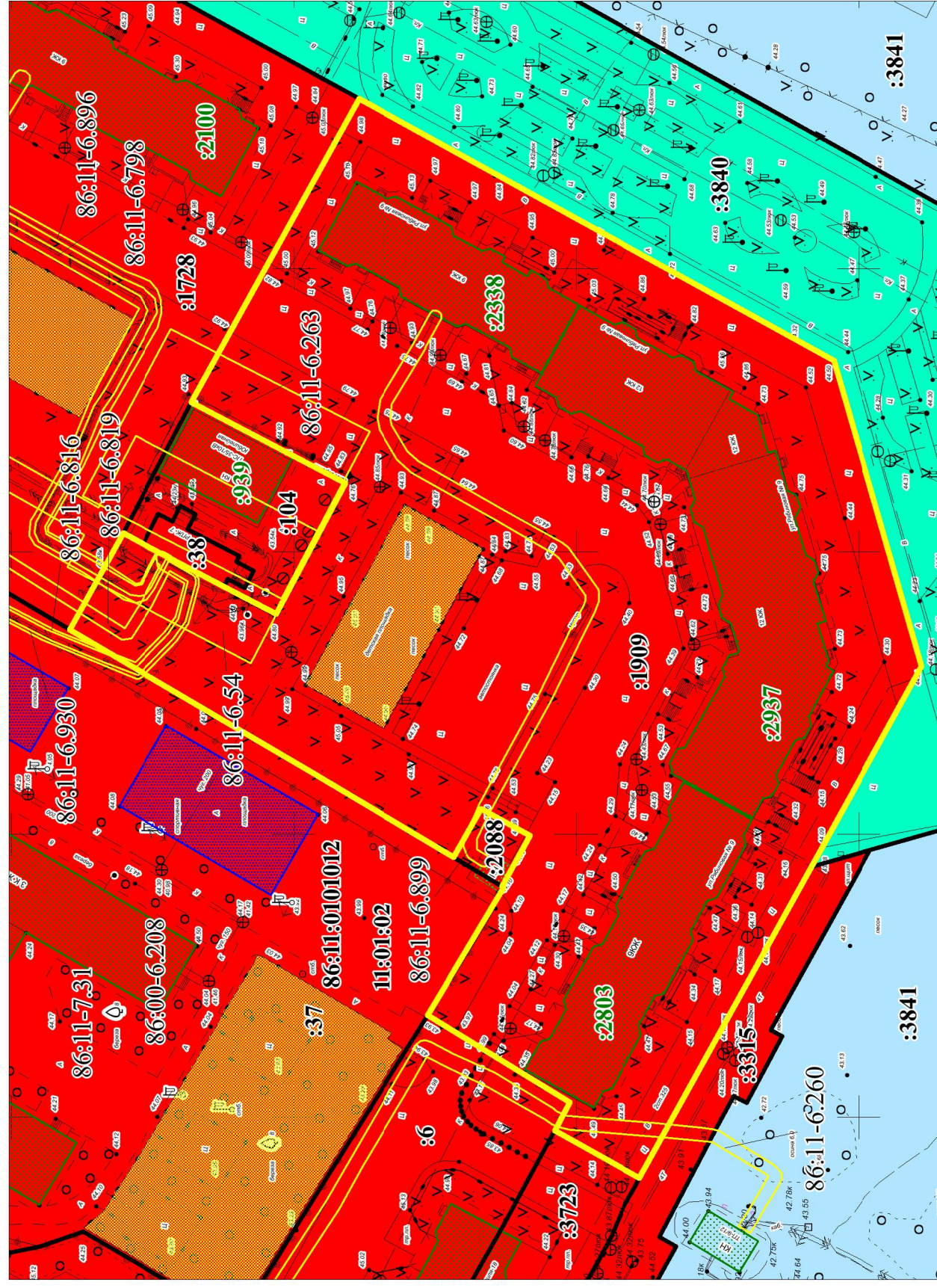
**Муниципальное казенное учреждение  
«Нижневартовский кадастровый центр»**

**Проект внесения изменений в проект  
межевания территории планировочного  
района 11 города Нижневартовска  
в части земельного участка с кадастровым  
номером 86:11:0101012:1909**

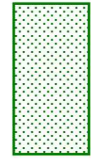
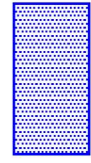
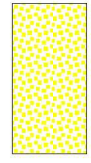

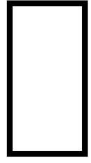




**Материалы по обоснованию**

**ТОМ 2**

**2022**



**Условные обозначения:**

-  - здания, строения
-  - спортивные площадки
-  - детские площадки
-  - границы проектируемой территории
-  - границы земельных участков, поставленных на ГКУ
-  - зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101)
-  - зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)
-  - зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (ОДЗ 204)
-  - границы зоны с особыми условиями использования территорий

- :3841** - надписи кадастровых номеров земельных участков, поставленных на ГКУ
- :2937** - надписи кадастровых номеров объектов недвижимости, поставленных на ГКУ
- 11:01:02** - надпись номера элемента планировочной структуры
- 86:11:0101012** - надпись номера кадастрового квартала
- 86:00-6.208** - надпись реестрового номера зоны с особыми условиями использования территорий

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО  
РАЙОНА 11 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА  
В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 86:11:0101012:1909  
(МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)**

Нач.отдела	И.И. Сахарова	09.09.2022	Лист	Листов
			1	1
			<b>М 1 : 1000</b>	
			<b>МКУ "НКЦ"</b>	

**ЧЕРТЕЖ**