



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА»**

**Проект внесения изменений в проект
межевания территории планировочного
района 13 города Нижневартовска
в части земельного участка с кадастровым
номером 86:11:0501005:1178**

Основная часть

ТОМ 1

2024

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Введение.....	3
1. Характеристика проектируемой территории	5
2. Внесение изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501005:1178.....	8

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж, масштаб 1:1000 (Лист 1)

Чертеж, масштаб 1:1000 (Лист 2)

Введение

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501005:1178 (далее по тексту - Проект межевания территории) разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Основной задачей Проекта межевания территории является:

- образование земельного участка под малоэтажную жилую застройку;
- образование земельного участка под земли общего пользования.

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";
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 №189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации";
- 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";

- 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;

- 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 12.08.2020 №697 "Об утверждении проекта межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска".

- Постановление администрации города от 19.12.2022 №895 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска".

1. Характеристика проектируемой территории

Территория проектирования - незастроенная территория, расположенная в старой части города Нижневартовска, в 13 планировочном районе, ограниченная:

- с северо-востока земельным участком общего пользования с кадастровым номером 86:11:0501005:1100 (улица Школьная);

- с юго-востока земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0501005:744, 86:11:0501005:743, 86:11:0501005:6, 86:11:0501005:1192, 86:11:0501005:81;

- с юго-запада земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0501005:736, 86:11:0501005:23 и земельным участком общего пользования с кадастровым номером 86:11:0000000:83172 (улица Лопарева);

- с северо-запада земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0501005:146, 86:11:0501005:365, 86:11:0501005:264, 86:11:0501005:37 и земельным участком общего пользования с кадастровым номером 86:11:0000000:82903 (переулок Клубный).

Площадь проектируемой территории составляет 1,3 га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ 103).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0501005, в элементе планировочной структуры 13:03:10.

На проектируемой территории расположены две трансформаторные подстанции, металлические гаражи, заборы, туалет, опоры и воздушные линии электропередач, теплотрасса, детская площадка, асфальтированная автостоянка, строительный мусор. Произрастает древесно-кустарниковая растительность.

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), частично:

- в зоне подтопления, прилегающей к зоне затопления территории г. Нижневартовска ХМАО-Югры, затапливаемая водами р. Обь при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности (повторяемые 1 раз в 100 лет) либо в результате ледовых заторов и зажоров (реестровый номер 86:00-6.177);

- в зоне территории 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" (реестровый номер 86:11-6.396);

- в охранной зоне объекта "Воздушная линия ВЛ-0,4кВ от КТПН-2 (38/Х) к жилым домам" (реестровый номер 86:11:6.759).

На территории проектирования расположены сооружения коммунального хозяйства:

- "Тепловые сети от Подмешивающей станции ПС-1С " (кадастровый номер 86:11:0000000:267);

- "Тепловые сети от подмешивающей станции ПС-1С (от Уз.-102, ТК-4 по ул. Лопарева, от Уз1С-9 по ул. Зырянова, ул. Октябрьской, пер. Больничный, от ТК-7 по ул. Зырянова, от Уз-43 до Уз-45 по ул. Школьная в сторону жилых домов, от Уз-24 до стены здания №12 по ул. Новая)" (кадастровый номер 86:11:0000000:82351);

- "Холодное водоснабжение Старый Вартовск" (кадастровый номер 86:11:0000000:81546);

- сооружение коммунального хозяйства (кадастровый номер 86:11:0501005:1280).

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.

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, представлены в таблице 1.

2. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501005:1178

Проектом межевания территории предусмотрено образование трех земельных участков в 2 этапа:

- 1 этап - образование земельного участка ЗУ1 с видом разрешенного использования "земельные участки (территории) общего пользования" из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- 2 этап - образование двух земельных участков: ЗУ2 с видом разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" и ЗУ3 с видом разрешенного использования "земельные участки (территории) общего пользования" путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501005:1178 и земельного участка ЗУ1.

Вид разрешенного использования образуемых участков определен 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 застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (ЖЗ 103).

Границы и размеры образуемых земельных участков определяются с учетом земель общего пользования, пешеходных тротуаров, общих проездов, границ земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН и иными объектами.

Сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице 2.

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

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	945066.31	4422732.41
2	945088.85	4422771.53
3	945100.87	4422764.51
4	945095.53	4422754.63
5	945099.69	4422753.03
6	945103.45	4422761.31
7	945105.15	4422764.33
8	945125.11	4422773.47
9	945142.85	4422762.91
10	945146.63	4422760.67
11	945148.15	4422763.39
12	945120.27	4422781.41
13	945137.73	4422806.53
14	945011.35	4422880.21
15	945008.31	4422874.67
16	944998.03	4422855.99
17	944995.51	4422857.21
18	944993.57	4422858.27
19	944991.11	4422859.61
20	944990.23	4422860.15
21	944990.25	4422860.09
22	944985.51	4422850.15
23	944982.55	4422845.63
24	944982.07	4422844.89
25	944978.79	4422841.17
26	944974.81	4422843.79
27	944959.99	4422850.65
28	944946.71	4422857.01
29	944941.63	4422853.11
30	944954.77	4422846.81
31	944965.25	4422842.05
32	944968.09	4422840.63
33	944945.93	4422802.61
34	944957.83	4422795.67
35	944963.02	4422792.65
36	944993.06	4422775.11
37	945003.39	4422790.43
38	945016.44	4422814.18
39	945040.57	4422800.67
40	945036.97	4422793.09
41	945036.31	4422792.89

42	945052.73	4422784.59
43	945050.35	4422779.83
44	945048.81	4422776.01
45	945044.41	4422767.45
46	945042.45	4422763.85
47	945037.91	4422754.55
48	945035.63	4422750.31
1	945066.31	4422732.41

Таблица 2

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
Сведения об образуемом земельном участке (1 этап)					
ЗУ1	Земельные участки (территории) общего пользования	100	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, квартал В-14.3	Земли населенных пунктов	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
Сведения об образуемых земельных участках (2 этап)					
ЗУ2	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	11960	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, квартал В-14.3	Земли населенных пунктов	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501005:1178 и земельного участка ЗУ1
ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования	839	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, квартал В-14.3	Земли населенных пунктов	



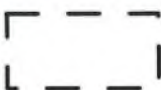
Условные обозначения:



- границы и обозначение образуемого земельного участка



- границы существующих земельных участков



- границы кадастрового квартала



- красные линии

86:11:0501005 - надпись номера кадастрового квартала

:736; 86:11:0000000:83172 - надписи кадастровых номеров земельных участков

И.о.нач.отдела	С.В. Харина	09.09.14		
Исполнитель	С.Н. Есимбекова	09.09.14		

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 13 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 86:11:0501005:1178 (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ) 1 ЭТАП			
ЧЕРТЕЖ	Стадия	Лист	Листов
		1	2
М 1:1000	МКУ "УКС г. Нижневартовска"		



Условные обозначения:



- границы и обозначение образуемых земельных участков



- границы существующих земельных участков



- границы кадастрового квартала



- красные линии

86:11:0501005 - надпись номера кадастрового квартала

:736; 86:11:0000000:83172 - надписи кадастровых номеров земельных участков

				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 13 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 86:11:0501005:1178 (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ) 2 ЭТАП		
И.о.нач.отдела	С.В. Харина	09.09.2019		Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	С.Н. Есимбекова	09.09.2019		ЧЕРТЕЖ	2	2
				М 1:1000	МКУ "УКС г. Нижневартовска"	

Прошито и пронумеровано

С.Н. Есимбекова (14) лист(ов)



Қазақстан Республикасының Білім және Ғылым Министрі
С.Н. Есимбекова



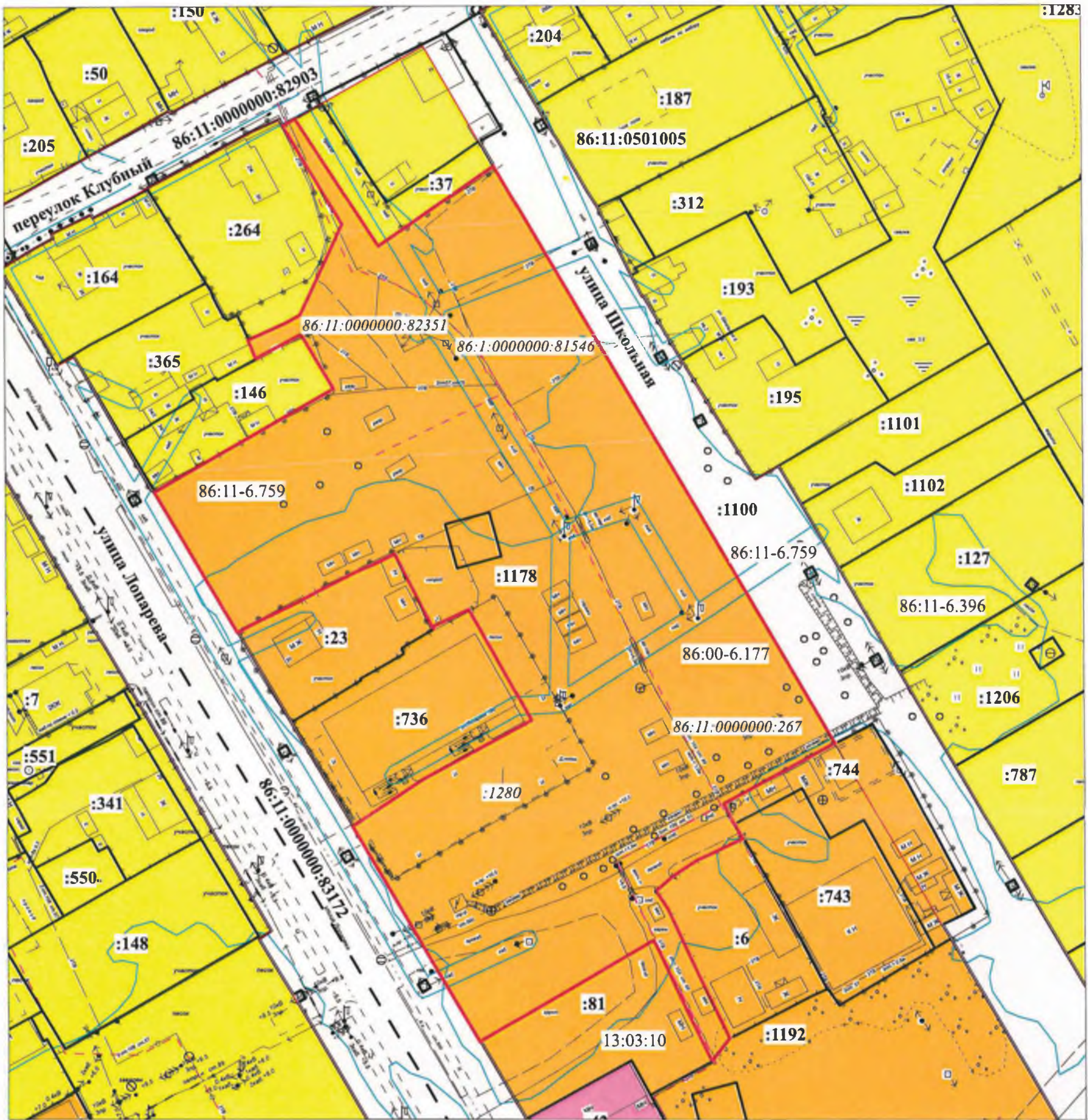
**МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА»**

**Проект внесения изменений в проект
межевания территории планировочного
района 13 города Нижневартовска
в части земельного участка с кадастровым
номером 86:11:0501005:1178**

Материалы по обоснованию

ТОМ 1

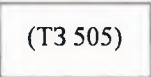
2024



Условные обозначения:



- зона застройки малоэтажными жилыми домами
(до 4 этажей, включая мансардный)



- зона улично-дорожной сети



- границы существующих земельных участков



- границы проектируемой территории



- границы кадастрового квартала



- красные линии



- границы зон с особыми
условиями использования
территорий



- границы сооружений

:148; 86:11:0000000:83172 - надписи кадастровых номеров
земельных участков

86:11:0501005 - надпись номера кадастрового квартала

86:11-6.177 - надпись реестрового номера зон с особыми условиями
использования территорий

13:03:10 - надпись номера планировочного квартала

:1280; 86:11:0000000:82351 - надписи кадастровых номеров
сооружений

Зам.нач.отдела	С.В. Харина	09.09.2020	
Исполнитель	С.Н. Есимбекова	09.09.2020	

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 13 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 86:11:0501005:1178 (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)			
ЧЕРТЕЖ	Стадия	Лист	Листов
		1	1
М 1:1000		МКУ "УКС г. Нижневартовска"	

Прошито и пронумеровано

лист(ов)

Инженер-проектировщик
автоматизированного
аттестата

Кандидат инженер

С.Н.Есимбекова

