

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» _____2025г. №_____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект межевания территории в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:99 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Основная часть проекта межевания территории

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

г. Нижневартовск
2025

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Цель проекта... ..2
2. Характеристика проектируемой территории.....3
3. Методика установления границ земельных участков6

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Чертеж межевания территории

1. Цель проекта

Проект межевания территории в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:99 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности подготовлен в целях перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:99, находящегося в муниципальной собственности, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст.11.7, ст. 11.8, ст. 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 Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 "Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения".

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

2. Характеристика проектируемой территории

Площадь территории в проектных границах составляет 3576 кв.м.

Проектируемая территория расположена в кадастровых кварталах 86:11:0703001, 86:11:0701001, 86:11:0000000.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в производственная зона (ПР 301).

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

Категория земель - "земли населенных пунктов".

Основные параметры разрешённого назначения земельного участка и объектов капитального строительства представлены в Таблице 1.

**Параметры разрешённого назначения земельных участков и
объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Нефтехимическая промышленность Строительная промышленность Легкая промышленность Фармацевтическая промышленность Пищевая промышленность Целлюлозно-бумажная промышленность	Этажность - 1-3 этажа. Минимальный отступ от красной линии - 3 м. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Недропользование	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению. Строительная промышленность.
Обеспечение научной деятельности Научно-производственная деятельность	Этажность - 1-5 этажей. Минимальный отступ от красной линии - 3 м. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Деловое управление	Этажность - 1-5 этажей. Минимальный отступ от красной линии - 3 м. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Ветеринарное обслуживание	Этажность - 1-4 этажей. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

Приюты для животных	<p>Этажность - 1-3 этажа.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p>
<p>Обеспечение занятий спортом в помещениях</p> <p>Оборудованные площадки для занятий спортом</p>	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
<p>Служебные гаражи</p> <p>Объекты дорожного сервиса</p>	<p>Этажность - 1-4 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>
Предоставление коммунальных услуг	<p>Этажность - 1-4 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	<p>Этажность - 1-4 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Железнодорожные пути	Предельные (минимальные и (или) максимальные)

Водный транспорт Трубопроводный транспорт	параметры не подлежат установлению.
Обеспечение внутреннего правопорядка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.
Земельные участки (территории) общего пользования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.
Специальная деятельность	Этажность, максимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный отступ от границ земельных участков - параметры не подлежат установлению. Минимальный размер земельного участка - не менее 0,06 га.

3. Методика установления границ земельных участков

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

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

Образование земельного участка предусматривается путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:99 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Экспликация образуемого земельного участка представлена в Таблице 2.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка представлены в Таблице 3.

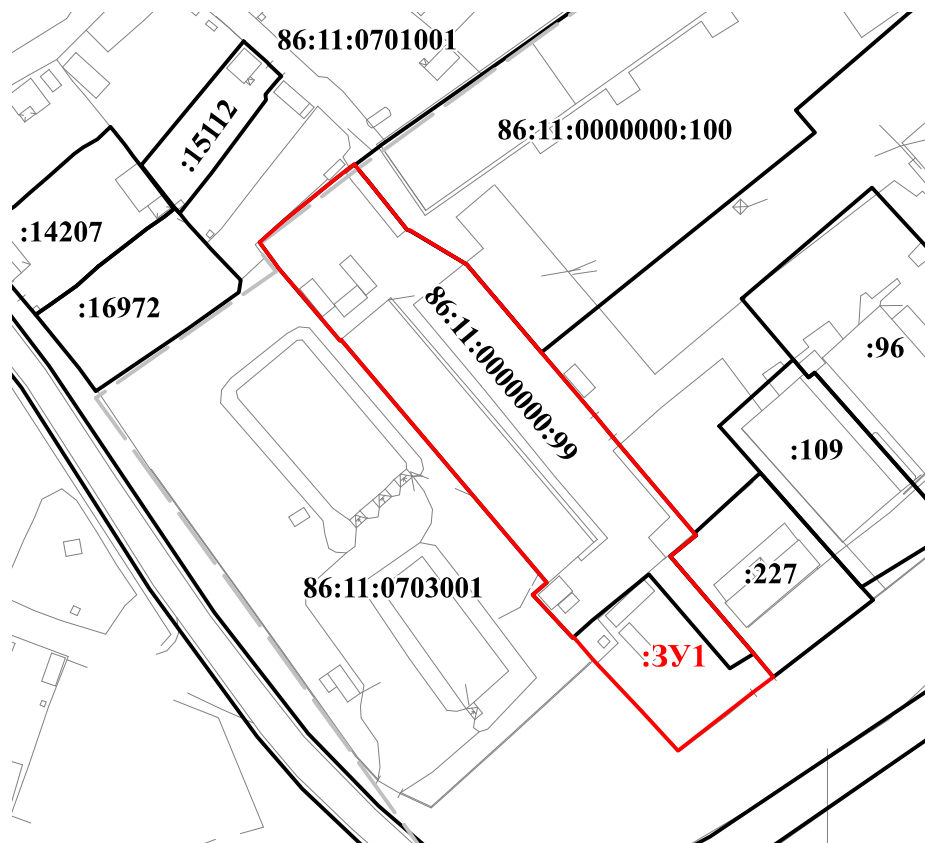
Таблица 2

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория земель	Доступ к земельному участку	Местоположение земельного участка
:ЗУ1	3576	Специальная деятельность	Земли населенных пунктов	86:11:0703001	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, ул. 2П-2, д. 70, строен. 5

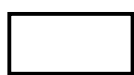
Координаты поворотных точек образуемого земельного участка

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
	:ЗУ1	
1	943240,67	4414713,11
2	943229,43	4414698,69
3	943229,32	4414698,51
4	943237,29	4414691,14
5	943246,47	4414682,49
6	943247,39	4414681,62
7	943251,84	4414677,8
8	943251,7	4414677,62
9	943260,24	4414669,66
10	943262,64	4414672,48
11	943262,98	4414672,18
12	943310,84	4414631,64
13	943310,68	4414631,44
14	943319,86	4414623,66
15	943325,04	4414619,26
16	943325,48	4414618,94
17	943325,64	4414618,8
18	943330,14	4414615,5
19	943334,62	4414620,5
20	943342,94	4414630,7
21	943345,2	4414633,66
22	943345,66	4414634,26
23	943345,52	4414634,38
24	943345,36	4414634,52
25	943343,84	4414635,76
26	943342,2	4414637,08
27	943332,7	4414644,72
28	943332,48	4414645,38
29	943325,76	4414656,56
30	943308,3	4414671,38
31	943295,88	4414681,96
32	943291,54	4414685,54
33	943272,46	4414701,72
34	943272,04	4414702,12
35	943267,84	4414696,98
36	943248,58	4414713,56
37	943244,77	4414716,74
38	943244,08	4414717,31
39	943243,93	4414717,44
1	943240,67	4414713,11

Чертеж образования земельных участков



Условные обозначения:



границы земельных участков,
имеющие сведения в ЕГРН



границы образуемого земельного участка

:227

кадастровый номер земельного участка

86:11:0703001

номер кадастрового квартала

:3У1

условный номер образуемого земельного участка

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» _____2025г. №_____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект межевания территории в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0000000:99 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

г. Нижневартовск
2025

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

На проектируемой территории расположена зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером:

- 86:00-6.208 (Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Нижневартовск).

При установлении приаэродромной территории устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Нижневартовск, принятым Приказом РОСАВИАЦИИ № 517-П от 04.07.2019 г. Срок установления ограничений бессрочный.

Проектируемая территория располагается в третьей, четвертой, пятой и шестой подзонах.

Пунктом 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории;

2. В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

3. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов",

функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

4. В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

- 86:00-6.443 (Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: ВЛ-6кВ ф.107, 216 ПС "Стройиндустриальная": ВЛ-6кВ ф.107, 216 п/ст. "Стройинд." (от оп.1 до оп.9) 2-х цепная АС-120; Опор-9шт.; ВЛ-6кВ от оп.68/44 до оп.68/51 Провод ЗАС-95/16-3*252,04).

Охранная зона установлена в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии 10 м. Особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон установлены Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа

проходов и подъездов; в) разводить огонь в пределах охранных зон воздушных линий электропередачи; г) размещать свалки; 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ; в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов; д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов. 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра; з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров; и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров. Срок установления: бессрочно.

- 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).

- 86:00-6.177 (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).

- 86:00-6.342 (Зона затопления (территория, затапливаемая при максимальных уровнях воды 5-процентной обеспеченности р. Обь) г. Нижневартовск ХМАО-Югры).

- 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).

Согласно п. 6 ст. 67.1 Водному кодексу в границах зоны затопления, подтопления запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска

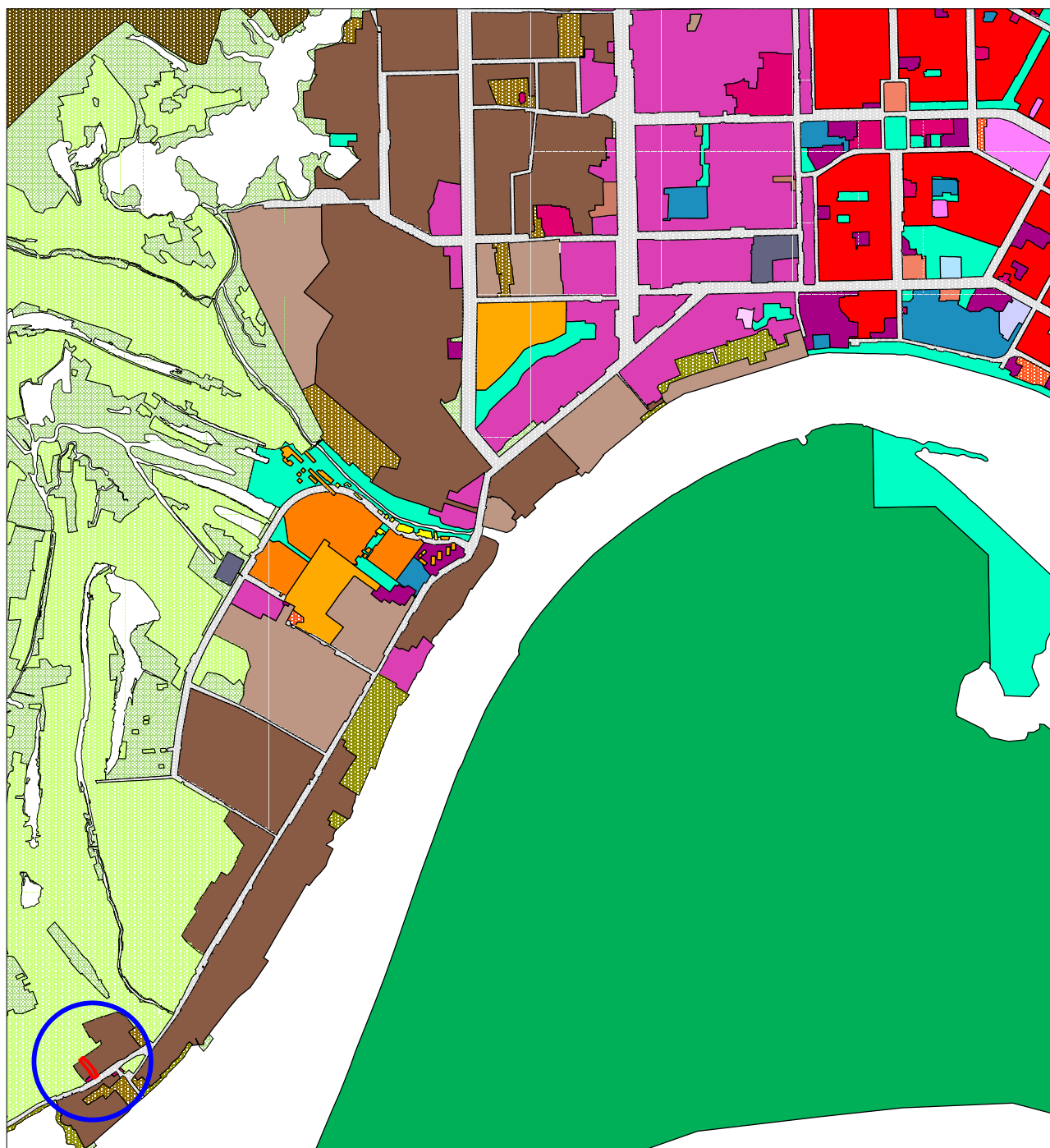
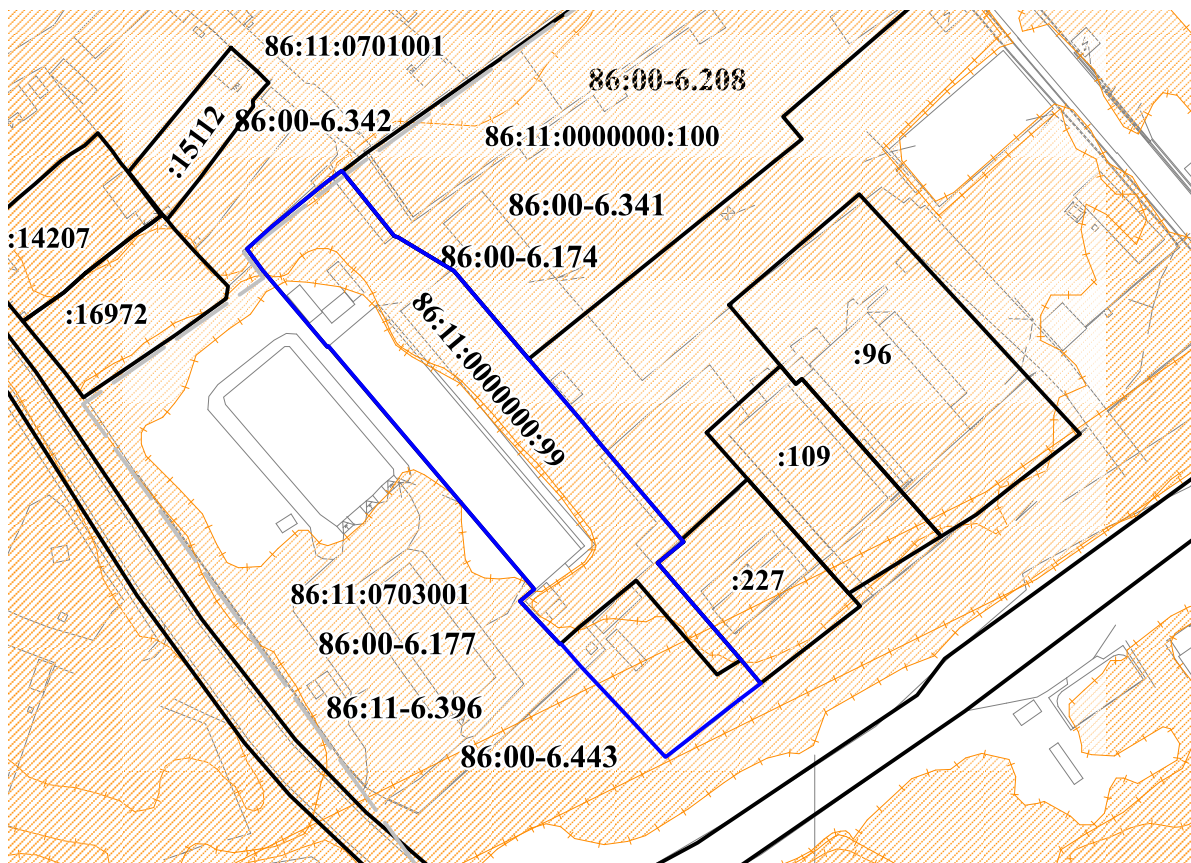


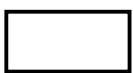
Схема границ зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения:



границы подготовки проектной документации



границы земельных участков, имеющиеся в
государственном кадастровом учете



границы зон с особыми условиями использования территории

:227

кадастровый номер земельного участка

86:00-6.177

реестровый номер зоны с особыми условиями использования территории

86:11:0703001

номер кадастрового квартала