



МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА»

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 17  
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА  
В ЧАСТИ 10 МИКРОРАЙОНА

Том 2 – Основная часть

2026

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 17 города Нижневартовска в части 10 микрорайона.....	5

### ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж, масштаб 1:600 (Лист 1)

Чертеж, масштаб 1:2000 (Лист 2)

## **Введение**

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 17 города Нижневартовска в части 10 микрорайона (далее по тексту – Проект межевания территории) разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Основной задачей Проекта межевания территории является образование земельных участков под земли общего пользования, стоянку транспортных средств, магазинов.

При подготовке Проекта межевания территории учитываются и используются следующие 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";

- 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 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";

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02.11.2022 №928/ПР "Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)";

- 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 от 19.12.2022 №895 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска";

- Постановление администрации города от 25.06.2025 №570 "Об утверждении документации по проекту межевания территории планировочного района 17 города Нижневартовска в части 10 микрорайона".

## Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 17 города Нижневартовска в части 10 микрорайона

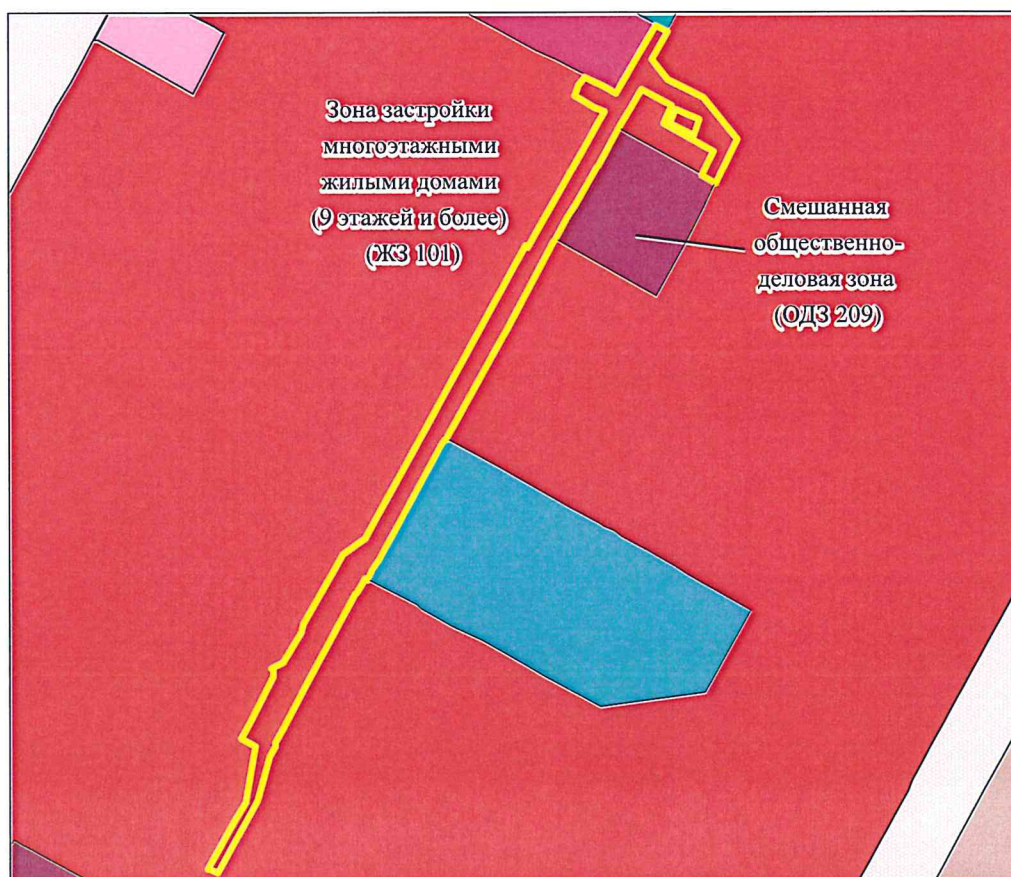
Проектом межевания территории предусмотрено:

1) образование пяти земельных участков в два этапа с видами разрешенного использования:

- земельные участки (территории) общего пользования ("1", "2", "5");
- магазины ("3");
- стоянка транспортных средств ("4").

2) внесение изменений в правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные постановлением администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 №493, изменив границы территориальных зон в соответствии со схемой проектируемых границ территориальных зон.

**Схема проектируемых границ территориальных зон**



Виды разрешенного использования образуемых земельных участков определены в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", с учетом градостроительных регламентов территориальных зон:

- смешанной общественно-деловой зоны (ОДЗ 209);
- зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЗ 101).

Способы образования земельных участков - образование путем раздела, раздела земельного участка, который сохраняется в измененных границах, объединения, перераспределения земельных участков, перераспределения с землями, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

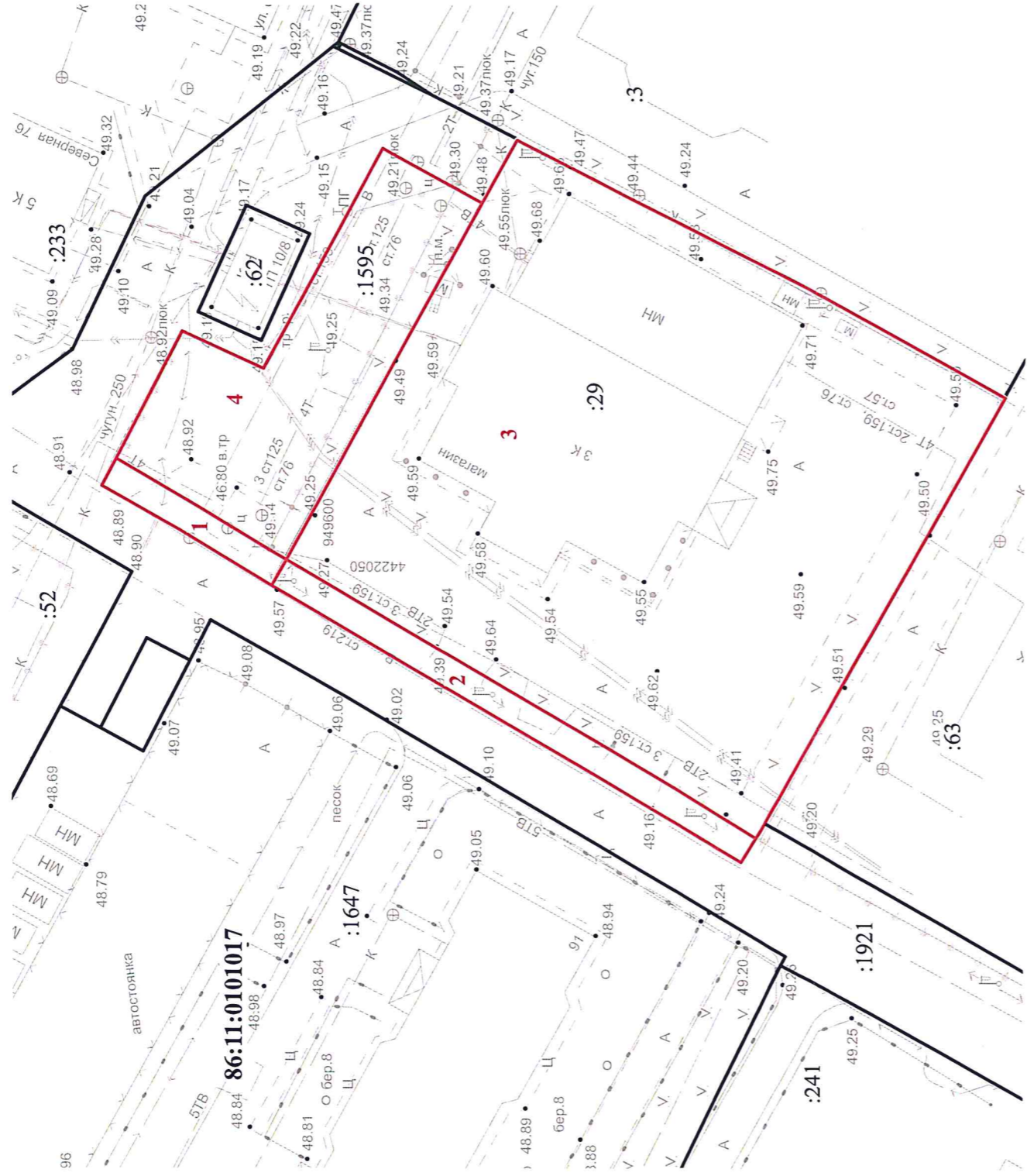
Для сложившейся многоэтажной жилой застройки границы и размеры образуемых земельных участков определяются с учетом установленных красных линий, общих проездов, границ земельных участков и объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН, и иными объектами.

Сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице.

## Сведения об образуемых земельных участках

Обозначение 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
1 этап					
1	Земельные участки (территории) общего пользования	62	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, город Нижневартовск, 10 микрорайон	земли населенных пунктов	образование путем раздела, раздела земельного участка, который сохраняется в измененных границах, объединения, перераспределения земельных участков, перераспределения с землями, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
2	Земельные участки (территории) общего пользования	169	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, город Нижневартовск, 10 микрорайон	земли населенных пунктов	образование путем раздела, раздела земельного участка, который сохраняется в измененных границах, объединения, перераспределения земельных участков, перераспределения с землями, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

3	Магазины	2848	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, городской округ Нижневартовск, город Нижневартовск, улица Северная, земельный участок 82а	земли населенных пунктов	образование путем раздела, раздела земельного участка, который сохраняется в измененных границах, объединения, перераспределения земельных участков, перераспределения с землями, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
4	Стоянка транспортных средств	613	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, город Нижневартовск, 10 микрорайон, улица Северная	земли населенных пунктов	образование путем раздела, раздела земельного участка, который сохраняется в измененных границах, объединения, перераспределения земельных участков, перераспределения с землями, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
2 этап					
5	Земельные участки (территории) общего пользования	4980	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, город Нижневартовск, 10 микрорайон	земли населенных пунктов	образование путем раздела, раздела земельного участка, который сохраняется в измененных границах, объединения, перераспределения земельных участков, перераспределения с землями, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности



**Условные обозначения:**

- - границы образуемых земельных участков
- - границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- 1, 2, 3, 4 - обозначение образуемых земельных участков

**86:11:0101017** - надпись номера кадастрового квартала

:1921 - надпись кадастрового номера земельного участка, внесенного в ЕГРН

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 17 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ 10 МИКРОРАЙОНА			
1 ЭТАП (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)			
Нач.отдела	И.И. Сахарова	30.03.2026	Лист
Исполнитель	С.В. Харина	30.03.2026	Листов
		СТАДИЯ	Лист
		ЧЕРТЕЖ	1
		М 1 : 600	2
		МКУ "УКС г. Нижневартовска"	







МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА»

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 17  
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА  
В ЧАСТИ 10 МИКРОРАЙОНА

Том 1 - Материалы по обоснованию

2026

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
Характеристика проектируемой территории .....	5

### ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж, масштаб 1:2000

## **Введение**

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 17 города Нижневартовска в части 10 микрорайона (далее по тексту – Проект межевания территории) разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Основной задачей Проекта межевания территории является образование земельных участков под земли общего пользования, стоянку транспортных средств, магазин.

При подготовке Проекта межевания территории учитываются и используются следующие 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";
- 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 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";

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 02.11.2022 №928/ПР "Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)";

- 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 от 19.12.2022 №895 "О местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска";

- Постановление администрации города от 25.06.2025 №570 "Об утверждении документации по проекту межевания территории планировочного района 17 города Нижневартовска в части 10 микрорайона".

## 1. Характеристика проектируемой территории

Территория проектирования — застроенная территория 10 микрорайона, расположена в планировочном районе 17 города Нижневартовска, ограниченная:

- с северо-востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101017:1959 (внутриквартальный проезд), 86:11:0101017:233 (многоквартирные дома 76, 76а, 76б, 78 по улице Северной), 86:11:0101017:3 (Реабилитационный центр для детей и подростков с ограниченными возможностями "Таукси"), 86:11:0101017:63 (МБОУ "Средняя школа №34");

- с юго-востока земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0101017:1 (общежитие), 86:11:0101017:1626 (МБОУ "Средняя школа №34"), 86:11:0101017:1611 (многоквартирный дом 79а по улице Чапаева);

- с юго-запада земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0101017:238 (многоквартирный дом 53 по улице Интернациональной)), 86:11:0101017:1611 (многоквартирный дом 79а по улице Чапаева), 86:11:0101017:1605 (многоквартирный дом 83 по улице Чапаева), 86:11:0101017:241 (многоквартирный дом 85б по улице Чапаева);

- с северо-запада земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0101017:1647 (многоквартирный дом 91 по улице Чапаева), 86:11:0101017:52 (торговый центр "Экспресс").

Площадь проектируемой территории составляет 0,86 га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в двух территориальных зонах (смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209) с реестровым номером 86:11-7.34; зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЗ 101) с реестровым номером 86:11-7.31).

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0101017, в элементе планировочной структуры 17:01:01.

В границах проектируемой территории расположены внутриквартальный проезд от жилого дома 53 по улице Интернациональной до жилого дома 766 по улице Северной, здание торгового центра "Сатурн", стоянка для автомобилей. Частично произрастает древесно-кустарниковая растительность.

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

- полностью расположена на приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск с реестровым номером 86:00-6.208, в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск с реестровым номером 86:00-6.559, в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск с реестровым номером 86:00-6.554, в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск с реестровым номером 86:00-6.555, в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск с реестровым номером 86:00-6.556, на приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск с реестровым номером 86:00-6.557.

- частично в зонах с реестровыми номерами 86:11-6.161 (электросетевой комплекс: "Распределительные линии высокого и низкого напряжения, трансформаторные подстанции 10 микрорайона и коммунально-складской зоны (КСЗ)"), 86:00-6.501 (граница минимальных расстояний до магистрального продуктопровода «Магистральный продуктопровод линейная часть продуктопровода «Губкинский ГПЗ - Южно-Балыкский ГПЗ, участок Белозерный ГПЗ - Нижневартовский ГПЗ» (543-619 км)»), 86:11-6.1021 (охранная зона объекта электросетевого хозяйства: Кабельная линия 0,4 кВ от ТП-10/8 до жилого дома по ул.Северная,76), 86:11-6.1029 (охранная зона ВОЛС на территории г. Нижневартовск Ханты-Мансийского Автономного округа - Югра), 86:11-6.70 (кабельная линия КЛ-10 кВ от ТП-10/6 (401) до ТП-10/3 (458)).

Согласно сведениям ЕГРН в границах проектируемой территории расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами:

- 86:11:0101017:1931 (внутриквартальный проезд от жилого дома 53 по улице Интернациональной до жилого дома 76б по улице Северной);

- 86:11:0101017:1620 (нежилое здание);

- 86:11:0101017:244 (ЭСК "Распределительные линии высокого и низкого напряжения, трансформаторные подстанции 10 микрорайона и коммунально-складской зоны (КСЗ)");

- 86:11:0000000:83052 (канализация кабельная г. Нижневартовск на участках: ул.Рабочая д.2 - ул.Молодежная, ул.Декабристов - ул.Заводская д.26; ул.60 лет Октября д.2б - д.2е; ул.Мусы Джалиля д.9 - ул.60лет Октября д.23 - ККС-726 - ККС-727-667-729 - ул.60 лет Октября д.42; переходы м\д домами 2мкр.; ул.Нововартовская д.4 - ККС-781 - ул.Строителей д.20а - ул.Строителей д.20 - ККС-782 - ул.Строителей д.18 - ККС-783 - ул.Строителей д.16 - ККС-784 - Ул.Строителей д.14 - Нововартовская 8; ул.Героев Самотлора д.19 - д.16 - д.3 - ул.Ленина д.41, ул.Салманова д.3 - ККС-779 - ул.Салманова д.5 - д.4; ул.Ханты-Мансийская д.39а- ККС-792 - ул.Ханты-Мансийская д.43а; ул.Пермская д.3 - д.12; ул.Спортивная д.13/3 - ККС-790-791 - ул.Чапаева д.49а; ул.Чапаева д.75 - ул.Интернациональная д.16, ул.Интернациональная д.59а - д.20 - ККС-793 - ул.Интернациональная д.22; ул.Северная д.80 - ККС-796 - ул.Северная д 76б - ККС-795 -ул.Чапаева д.91; Северная Промзона,ул.ЗПС (ККС-711-714); ул.Северная д.17 - ККС-797- ул.Северная д.19);

- 86:11:0101017:1950 (сооружение электроэнергетики).

В границах проектируемой территории расположено 4 земельных участка. Информация о правах и обременениях данных земельных участков согласно сведениям ЕГРН представлены в таблице 1.

## Сведения о правах и обременениях земельных участков

Кадастровый номер земельного участка	Право/обременение земельного участка
86:11:0101017:1921	собственность муниципального образования город Нижневартовск, постоянное (бессрочное) пользование Муниципальное бюджетное учреждение "Управление по дорожному хозяйству и благоустройству города Нижневартовска"
86:11:0101017:29	собственность общества с ограниченной ответственностью "Пилипака и Компания"
86:11:0101017:1595	аренда общества с ограниченной ответственностью "Пилипака и Компания"
86:11:0101017:62	сведения о зарегистрированных правах отсутствуют

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

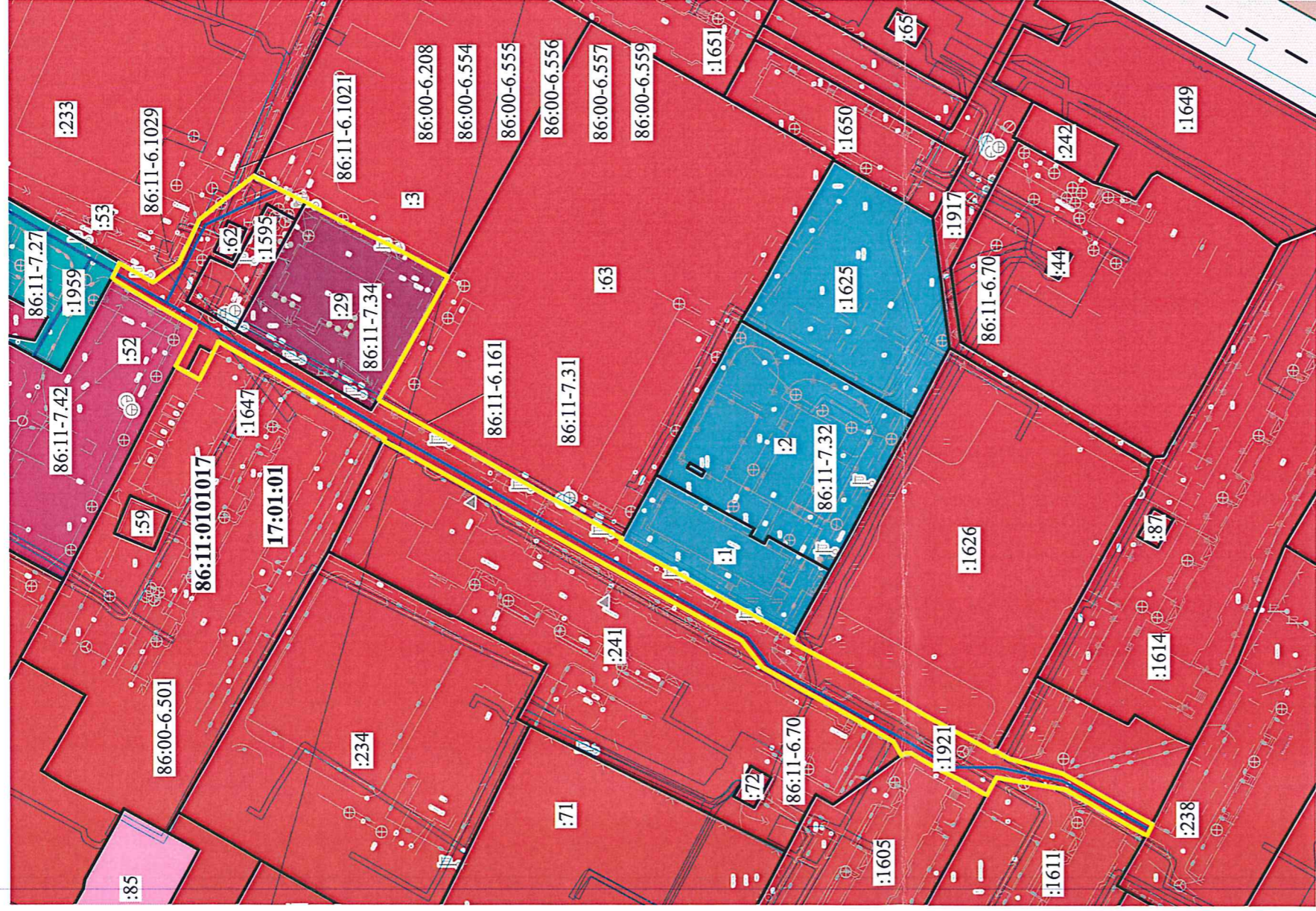
Таблица 2

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

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	949600.78	4422101.60
2	949620.01	4422086.25
3	949627.43	4422070.57
4	949636.45	4422063.91

5	949648.37	4422070.76
6	949651.09	4422065.27
7	949640.71	4422059.11
8	949621.33	4422047.81
9	949624.55	4422041.67
10	949628.63	4422034.03
11	949624.53	4422031.83
12	949620.15	4422029.43
13	949615.37	4422038.75
14	949613.26	4422042.90
15	949599.18	4422034.95
16	949554.21	4422008.60
17	949554.73	4422007.69
18	949547.23	4422003.81
19	949427.39	4421937.07
20	949419.97	4421927.43
21	949389.05	4421910.33
22	949386.31	4421908.83
23	949373.13	4421901.01
24	949370.33	4421896.01
25	949369.83	4421896.50
26	949368.76	4421896.90
27	949366.84	4421896.96
28	949347.38	4421886.75
29	949339.77	4421882.33
30	949336.28	4421888.68
31	949331.47	4421887.87
32	949311.65	4421884.49
33	949302.51	4421879.31
34	949282.69	4421868.07
35	949282.41	4421868.47
36	949280.59	4421872.07
37	949312.58	4421890.05
38	949331.92	4421895.38
39	949336.41	4421898.01
40	949337.79	4421897.79
41	949343.65	4421901.05
42	949361.93	4421910.77
43	949402.41	4421932.67
44	949403.85	4421933.49
45	949409.65	4421936.71
46	949409.51	4421936.97
47	949408.89	4421938.13

48	949413.67	4421940.77
49	949417.21	4421942.73
50	949466.99	4421970.33
51	949470.27	4421972.15
52	949469.77	4421973.07
53	949556.43	4422022.25
54	949531.87	4422066.01
55	949551.89	4422077.03
56	949570.79	4422086.45
57	949581.95	4422092.19
58	949590.51	4422096.59
1	949600.78	4422101.60



**Условные обозначения:**

- - границы территории проектирования
- - границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- - границы зон, внесенных в ЕГРН
- - граница сооружения дорожного транспорта с кадастровым номером 86:11:0101017:1931
- смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209)
- зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЗ 101)
- 86:11:0101017** - надпись номера кадастрового квартала
- 17:01:01** - надпись номера элемента планировочной структуры
- :1921 - надписи кадастрового номера земельных участков
- 86:00-6.208 - надпись реестрового номера зон

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 17 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ 10 МИКРОРАЙОНА (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)		Стадия	Лист	Листов
		ЧЕРТЕЖ	1	1
		М 1 : 2000	МКУ "УКС г. Нижневартовска"	
		30.03.2026		
Нач. отдела	И.И. Сахарова	<i>[Signature]</i>		
Исполнитель	С.В. Харина	<i>[Signature]</i>		
		30.03.2026		

