



**Муниципальное казенное учреждение
«Управление капитального строительства
города Нижневартовска»**

**Проект межевания территории
планировочного района 17
города Нижневартовска
в части 10 микрорайона**

Основная часть

Том 1

2025

СОДЕРЖАНИЕ

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

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж, масштаб 1:2500 (Лист 1)

Введение

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.

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".

Проект межевания территории планировочного района 17 города Нижневартовска в части 10 микрорайона

Проектом межевания территории предусмотрено образование пяти земельных участков в 2 этапа с видами разрешенного использования:

- земельные участки (территории) общего пользования ("1", "3", "4");
- дошкольное, начальное и среднее общее образование ("2", "5").

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 градостроительного регламента территориальных зон объектов торговли и общественного питания (ОДЗ 203), озелененных территорий общего пользования (РЗ 601), застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (ЖЗ 101).

Способы образования земельных участков в 1 этапе, обозначенных на Чертеже основной части условными номерами:

- "1", "2" - перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101017:1921, 86:11:0101017:231;
- "3" - объединение земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101017:1919, 86:11:0101017:227;
- "4" - образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Способ образования земельного участка во 2 этапе, обозначенного на Чертеже основной части условным номером "5", объединение земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101017:63 и земельного участка с условным номером "2" из 1 этапа.

Для сложившейся многоэтажной жилой застройки границы и размеры образуемых земельных участков определяются с учетом установленных красных линий, общих проездов, границ земельных участков и объектов ка-

питального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН, и иными объектами.

Сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица 1

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 образуемых земельных участках (1 этап)					
1	Земельные участки (территории) общего пользования	4749	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, город Нижневартовск, 10 микрорайон	земли населенных пунктов	перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101017:1921, 86:11:0101017:231
2	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	103	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, город Нижневартовск, 10 микрорайон	земли населенных пунктов	перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101017:1921, 86:11:0101017:231
3	Земельные участки (территории) общего пользования	7780	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, город Нижневартовск, 10 микрорайон, улица Северная	земли населенных пунктов	объединение земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0101017:1919, 86:11:0101017:227

4	Земельные участки (территории) общего пользования	1172	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, город Нижневартовск, 10 микрорайон, улица Северная		образование из земель, находя- щихся в государственной или му- ниципальной собственности
Сведения об образуемом земельном участке (2 этап)					
5	Дошкольное, началь- ное и среднее общее образование	15412	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – ЮГРА, город Нижневартовск, 10 микрорайон	земли населен- ных пунктов	объединение земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101017:63 и земельного участка с условным номером "2" из 1 этапа



**казенное учреждение
«Управление капитального строительства
города Нижневартовска»**

**Проект межевания территории
планировочного района 17
города Нижневартовска
в части 10 микрорайона**

Материалы по обоснованию

Том 2

2025

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
Характеристика проектируемой территории	5

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж, масштаб 1:2500 (Лист 1)

Введение

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.

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".

1. Характеристика проектируемой территории

Территория проектирования — территория многоэтажной жилой застройки 10 микрорайона, расположена в планировочном районе 17 города Нижневартовска, ограничена:

- с северо-востока земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0000000:81063 (улица Северная), 86:11:0101017:1654 (многоквартирный дом 84 по улице Северной), 86:11:0101017:229 (торговый павильон), 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"), 86:11:0101017:29 (торговый центр "Сатурн"), 86:11:0101017:1595 (парковка для легкового автотранспорта);

- с юго-востока земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0101017:1651 (многоквартирный дом 31 по улице Пермской), 86:11:0101017:1650 (многоквартирный дом 23 по улице Пермской), 86:11:0101017:1625 (спортивная площадка), 86:11:0101017:2 (спортивно-оздоровительный центр), 86:11:0101017:1 (общежитие), 86:11:0101017:1626 (МБОУ "Средняя школа №34"), 86:11:0101017:1611 (многоквартирный дом 79а по улице Чапаева), 86:11:0101017:238 (многоквартирный дом 53 по улице Интернациональной));

- с юго-запада земельными участками с кадастровыми номерами 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"), 86:11:0101017:11 (торговый павильон).

Площадь проектируемой территории составляет 2,9 га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в трех территориальных зонах (зона объектов торговли и общественного питания (ОДЗ 203) с

реестровым номером 86:11-7.42, зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601) с реестровым номером 86:11-7.27; 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 76б по улице Северной, здание средней школы №34, стоянка для автомобилей. Произрастает частично 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 (86:00-6.208) и частично в зонах с реестровыми номерами:

- 86.04-6.2545 (охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотелефонии);
- 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:

- 1) 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);
 - 86:11:0000000:1321 (нежилое здание муниципальной общеобразовательной средней школы №24);
 - 86:11:0101017:1607 (нежилое здание хозяйственной постройки);
 - 86:11:0000000:80844 ("ВОЛС " Ханты-Мансийский Автономный округ - г. Нижневартовск до муфты на границе с Томской областью");
 - 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 (Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г Нижневартовск, ул Северная, 10МК-Н ТП-455);

2) земельные участки с кадастровыми номерами:

- 86:11:0101017:227 (собственность муниципального образования город Нижневартовск, постоянное (бессрочное) пользование Муниципальное бюджетное учреждение "Управление по дорожному хозяйству и благоустройству города Нижневартовска");

- 86:11:0101017:1919 (собственность муниципального образования город Нижневартовск, постоянное (бессрочное) пользование Муниципальное бюджетное учреждение "Управление по дорожному хозяйству и благоустройству города Нижневартовска");

- 86:11:0101017:1921 (собственность муниципального образования город Нижневартовск, постоянное (бессрочное) пользование Муниципальное бюджетное учреждение "Управление по дорожному хозяйству и благоустройству города Нижневартовска");

- 86:11:0101017:63 (собственность муниципального образования город Нижневартовск, постоянное (бессрочное) пользование муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения "Средняя школа № 34");

- 86:11:0101017:231 (сведения о зарегистрированных правах отсутствуют);

- 86:11:0101017:62 (сведения о 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 1.

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

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	949686.55	4422248.41
2	949742.09	4422145.41
3	949744.01	4422141.89
4	949773.03	4422088.05
5	949772.03	4422087.53
6	949765.97	4422098.75
7	949757.77	4422094.31
8	949763.73	4422083.31
9	949762.70	4422082.77
10	949758.73	4422080.59
11	949758.05	4422080.21
12	949756.30	4422079.25
13	949743.69	4422072.29
14	949741.75	4422071.29
15	949720.19	4422059.61
16	949718.07	4422058.47
17	949695.81	4422046.47
18	949694.43	4422045.73
19	949693.85	4422045.41
20	949682.27	4422039.19
21	949675.85	4422035.67
22	949669.14	4422032.01
23	949651.09	4422065.27
24	949640.71	4422059.11
25	949621.33	4422047.81
26	949624.55	4422041.67
27	949628.63	4422034.03
28	949624.53	4422031.83
29	949620.15	4422029.43
30	949615.37	4422038.75
31	949613.26	4422042.90
32	949599.18	4422034.95
33	949554.21	4422008.60
34	949554.73	4422007.69
35	949547.23	4422003.81
36	949427.39	4421937.07
37	949419.97	4421927.43

38	949389.05	4421910.33
39	949386.31	4421908.83
40	949373.13	4421901.01
41	949370.33	4421896.01
42	949369.83	4421896.50
43	949368.76	4421896.90
44	949366.84	4421896.96
45	949347.38	4421886.75
46	949339.77	4421882.33
47	949336.28	4421888.68
48	949331.47	4421887.87
49	949311.65	4421884.49
50	949302.51	4421879.31
51	949282.69	4421868.07
52	949282.41	4421868.47
53	949280.59	4421872.07
54	949312.58	4421890.05
55	949331.92	4421895.38
56	949336.41	4421898.01
57	949337.79	4421897.79
58	949343.65	4421901.05
59	949361.93	4421910.77
60	949402.41	4421932.67
61	949403.85	4421933.49
62	949409.65	4421936.71
63	949409.51	4421936.97
64	949408.89	4421938.13
65	949413.67	4421940.77
66	949417.21	4421942.73
67	949466.99	4421970.33
68	949470.27	4421972.15
69	949469.77	4421973.07
70	949457.51	4421995.39
71	949440.39	4422026.49
72	949434.87	4422036.21
73	949433.09	4422039.73
74	949431.69	4422042.27
75	949429.59	4422046.07
76	949427.37	4422050.11
77	949420.73	4422061.43
78	949419.85	4422062.93
79	949413.89	4422073.61
80	949410.83	4422078.95

81	949409.93	4422080.51
82	949394.39	4422107.53
83	949410.79	4422116.91
84	949433.43	4422129.75
85	949480.85	4422156.65
86	949484.53	4422150.41
87	949489.88	4422140.95
88	949502.81	4422117.95
89	949508.79	4422107.09
90	949531.87	4422066.01
91	949556.43	4422022.25
92	949556.81	4422021.59
93	949558.85	4422018.33
94	949575.59	4422028.19
95	949607.07	4422046.57
96	949616.38	4422052.23
97	949624.45	4422056.80
98	949616.24	4422072.63
99	949607.95	4422068.83
100	949595.69	4422091.34
101	949585.51	4422085.73
102	949581.95	4422092.19
103	949590.51	4422096.59
104	949594.23	4422098.99
105	949600.25	4422102.03
106	949620.01	4422086.25
107	949627.43	4422070.57
108	949636.45	4422063.91
109	949648.37	4422070.76
110	949718.61	4422111.13
111	949715.15	4422117.37
112	949722.25	4422120.55
113	949719.57	4422126.51
114	949664.81	4422236.91
1	949686.55	4422248.41

