

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025г. №\_\_\_\_\_

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории  
планировочного района 15 города Нижневартовска в части земельного  
участка с кадастровым номером 86:11:0201001:12518»**

**Основная часть**

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 участков .....6

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. Чертеж межевания территории

## **1. Цель проекта**

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 15 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:12518 подготовлен в целях раздела земельного участка, находящегося в муниципальной собственности в соответствии со ст.11.4, ст. 11.8, ст. 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Раздел предусмотрен для осуществления проезда к смежной территории, а также для выделения земельного участка под существующее здание с кадастровым номером 86:11:0201001:12377.

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

- 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".

## **2. Характеристика проектируемой территории**

Площадь территории в проектных границах составляет 3,8301 га.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера земельным участком с кадастровым номером 86:11:0000000:81062;

- с востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0201001:9441;

- с юга зоной улично-дорожной сети (ТЗ 505);

- с запада земельным участком с кадастровым номером 86:11:0201001:9440.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0201001.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне объектов торговли и общественного питания (ОДЗ 203).

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 земельных участков и объектов капитального строительства представлены в Таблице 1.

Таблица 1

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

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) Магазины	Этажность - 1-5 этажей. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Рынки Общественное питание	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельных участков - 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.
Деловое управление Банковская и страховая деятельность Гостиничное обслуживание	Этажность - 1-5 этажей. 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. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий Обеспечение занятий спортом в помещениях	Этажность - 1-4 этажа. Минимальный отступ от зданий спортивных залов до красной линии - 6 м. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70.

	участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Бытовое обслуживание	Этажность - 1-2 этажа. 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. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.
Предоставление коммунальных услуг	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка для иных объектов капитального строительства - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка для иных объектов капитального строительства - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Склад; Складские площадки	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не устанавливается. Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Служебные гаражи	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Хранение автотранспорта	Этажность - 1 этаж. Предельные (минимальные и (или) максимальные) проценты застройки в границах земельного участка - не подлежат установлению. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Минимальный отступ от границ земельных участков - не подлежит установлению. Минимальный размер земельных участков - 18 кв.м.
Земельные участки (территории)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры

общего пользования	не подлежат установлению.
--------------------	---------------------------

### **3. Методика установления границ земельных участков**

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

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

Образование земельных участков предусматривается путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:12518 с сохранением исходного в измененных границах.

Экспликация образуемых земельных участков представлена в Таблице 2.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков представлены в Таблице 3.

Таблица 2

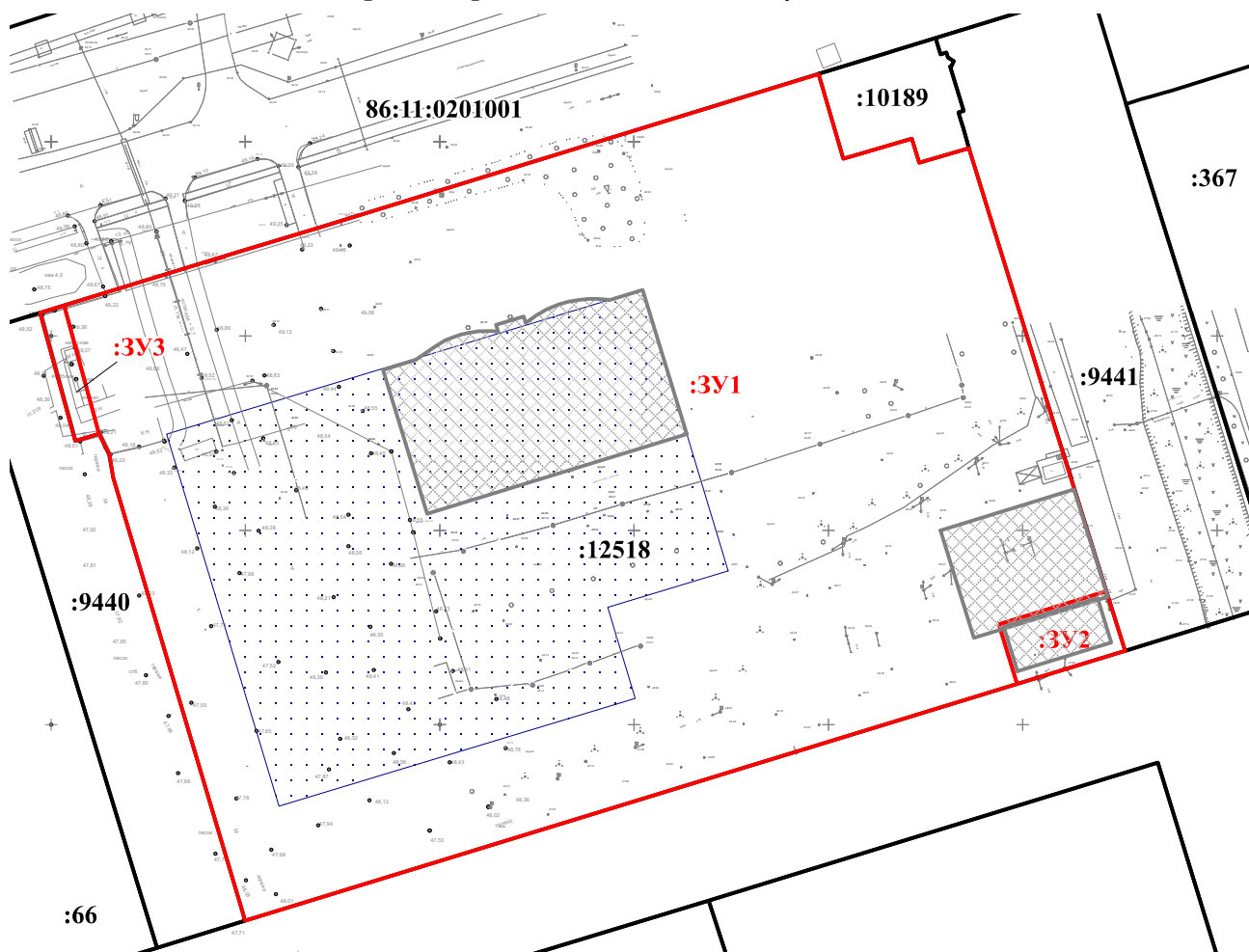
<b>№ земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, га</b>	<b>Вид разрешенного использования</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Доступ к земельному участку</b>	<b>Местоположение земельного участка</b>
:ЗУ1	3,7617	Объекты торговли	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:81062	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, квартал 3К, ул. Интернациональная, д.38а
:ЗУ2	0,0465	Хранение автотранспорта	Земли населенных пунктов	86:11:0201001	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, квартал 3К, ул. Романтиков, д.25
:ЗУ3	0,0219	Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:81062	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, квартал 3К, ул. Интернациональная



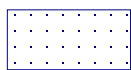
## Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
<b>:ЗУ1</b>		
1	948668,91	4422640,13
2	948674,31	4422637,49
3	948707,31	4422628,47
4	948711,69	4422642,73
5	948721,07	4422673,29
6	948727,19	4422693,61
7	948750,49	4422769,21
8	948750,49	4422769,23
9	948766,86	4422822,58
10	948745,08	4422829
11	948746,35	4422833,33
12	948750,25	4422846,61
13	948744,01	4422848,49
14	948747,76	4422861,29
15	948697,2	4422876,91
16	948678,32	4422882,7
17	948633,78	4422896,66
18	948625,3	4422869,02
19	948609,97	4422873,71
20	948549,04	4422675,05
21	948552,59	4422673,99
22	948662,97	4422641,11
1	948668,91	4422640,13
<b>:ЗУ2</b>		
23	948618,47	4422901,46
19	948609,97	4422873,71
18	948625,3	4422869,02
17	948633,78	4422896,66
23	948618,47	4422901,46
<b>:ЗУ3</b>		
24	948705,43	4422622,33
3	948707,31	4422628,47
2	948674,31	4422637,49
25	948672,49	4422631,33
24	948705,43	4422622,33

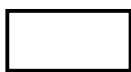
# Чертеж образования земельных участков



Условные обозначения:



границы проектируемого здания, согласно  
утвержденному проекту планировки территории



границы земельных участков,  
имеющие сведения в ЕГРН



границы образуемого земельного участка

:12518

кадастровый номер земельного участка

86:11:0201001

номер кадастрового квартала

**:3У1**

условный номер образуемого земельного участка

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_2025г. №\_\_\_\_\_

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории  
планировочного района 15 города Нижневартовска в части земельного  
участка с кадастровым номером 86:11:0201001:12518»**

**Материалы по обоснованию**

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

г. Нижневартовск 2025

## **Содержание**

### **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

1. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая  
характеристика района .....2
2. Принципы образования земельного участка .....2
3. Анализ сведений об использовании территории .....3
4. Зоны с особыми условиями использования территории.....4

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. Фрагмент элемента планировочной структуры территорий города  
Нижевартовска (Лист 1)
2. Схема существующего 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  $-43^{\circ}\text{C}$ ;
- расчетная снеговая нагрузка  $20 \text{ кгс/м}^2$ ;
- нормативная ветровая нагрузка  $30 \text{ кгс/м}^2$ ;
- 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;

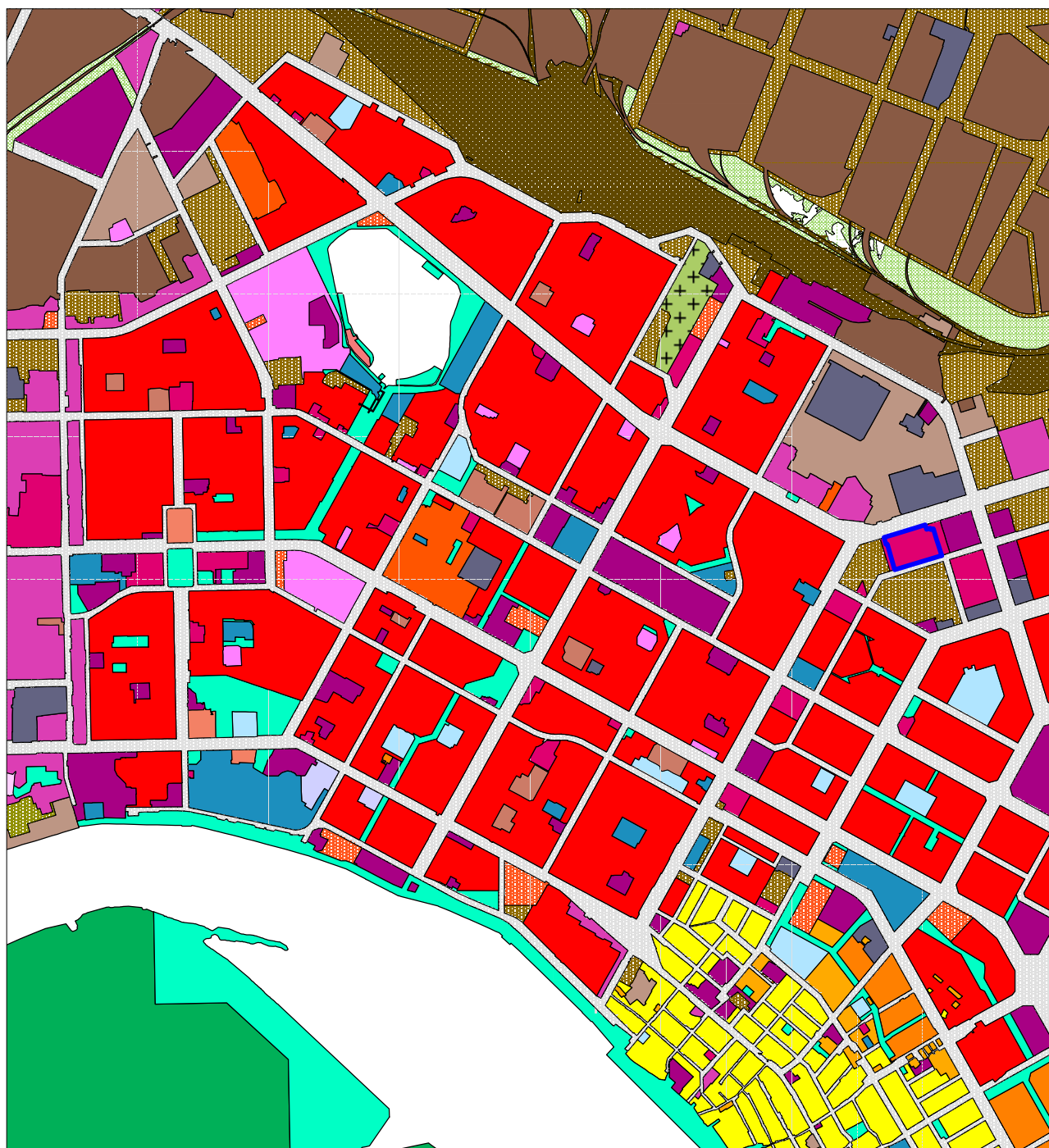
3. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов",

функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

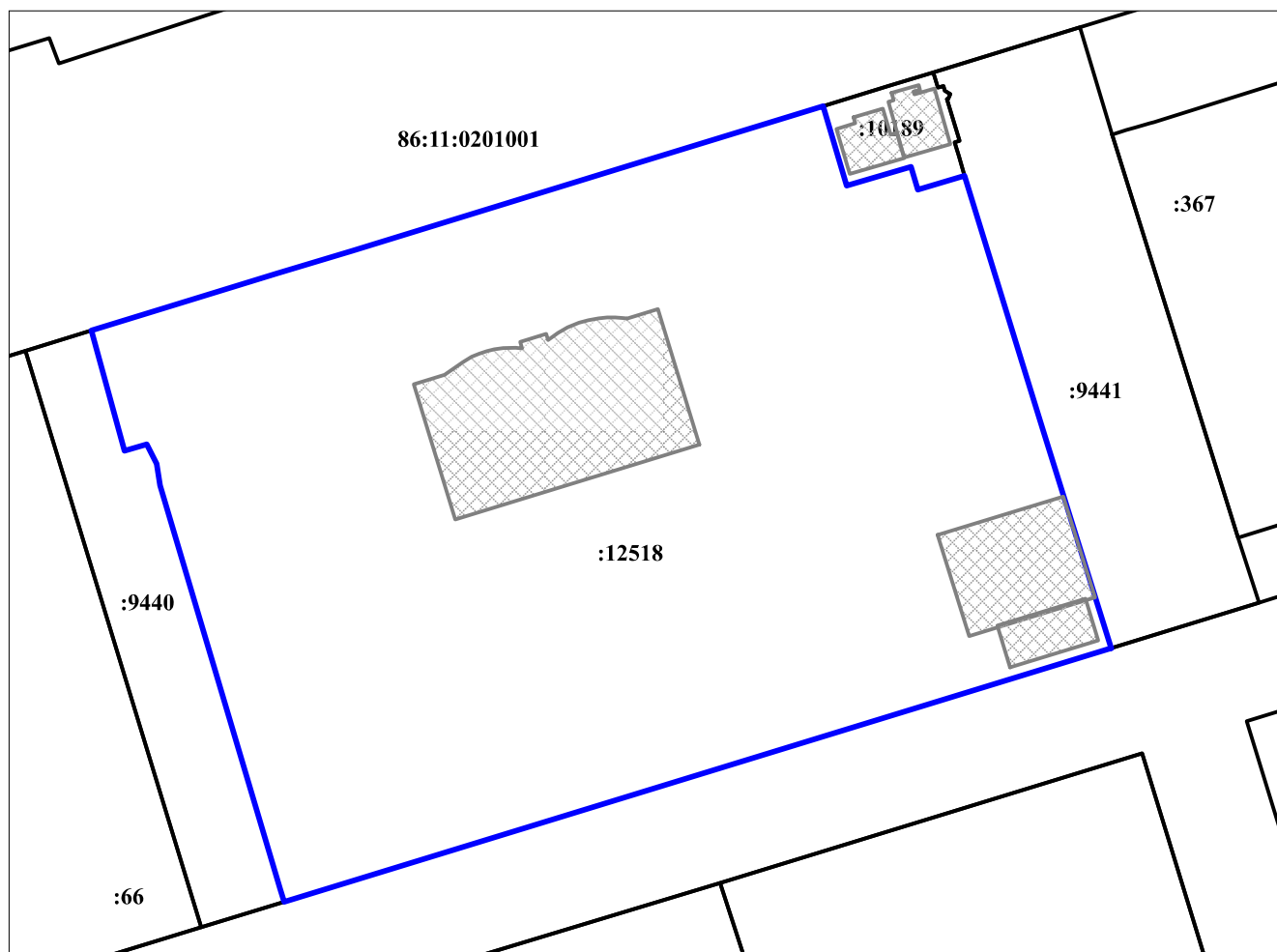
4. В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.



Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска



### Схема существующего использования территории



Условные обозначения:



границы подготовки проектной документации



границы земельных участков, имеющиеся в государственном кадастровом учете



существующие объекты

:12518

кадастровый номер земельного участка

86:11:0201001

номера кадастрового квартала