



МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 9 ГОРОДА
НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ КВАРТАЛА А**

Том 1 – Основная часть

2026

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Введение.....	3
1. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 9 города Нижневартовска в части квартала А.....	5

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж, масштаб 1:1500 (Лист 1)	
Чертеж, масштаб 1:600 (Лист 2)	
Чертеж, масштаб 1:1500 (Лист 3)	

Введение

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 9 города Нижневартовска в части квартала А (далее по тексту – Проект межевания территории) разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Основной задачей Проекта межевания территории является образование земельных участков общего пользования и для размещения религиозных объектов.

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";

- 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 Минстроя России 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 решений Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563, от 29.04.2022 №139, от 21.06.2024 №443;

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

- Постановление администрации города Нижневартовска от 03.08.2021 №642 "Об утверждении проекта межевания территории планировочного района 9 города Нижневартовска".

1. Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 9 города Нижневартовска в части квартала А

Проектом межевания территории предусмотрено:

1) образование земельных участков в 2 этапа:

1 этап – ЗУ1 с видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования";

2 этап – ЗУ2 и ЗУ4 с видом разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования", ЗУ3 с видом разрешенного использования "Религиозное использование";

2) изменение прохождения красной линии между образуемым земельным участком ЗУ4 и земельным участком с кадастровым номером 86:11:0000000:81261 (улица Чапаева);

3) изменение территориальных зон для ЗУ2 – на территориальную зону озелененных территорий общего пользования (РЗ 601), для ЗУ3 – на территориальную зону культовых зданий и сооружений (ОДЗ 208), для ЗУ4 – на территориальную зону улично-дорожной сети (ТЗ 505).

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков определены 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".

Способы образования земельных участков определены в соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

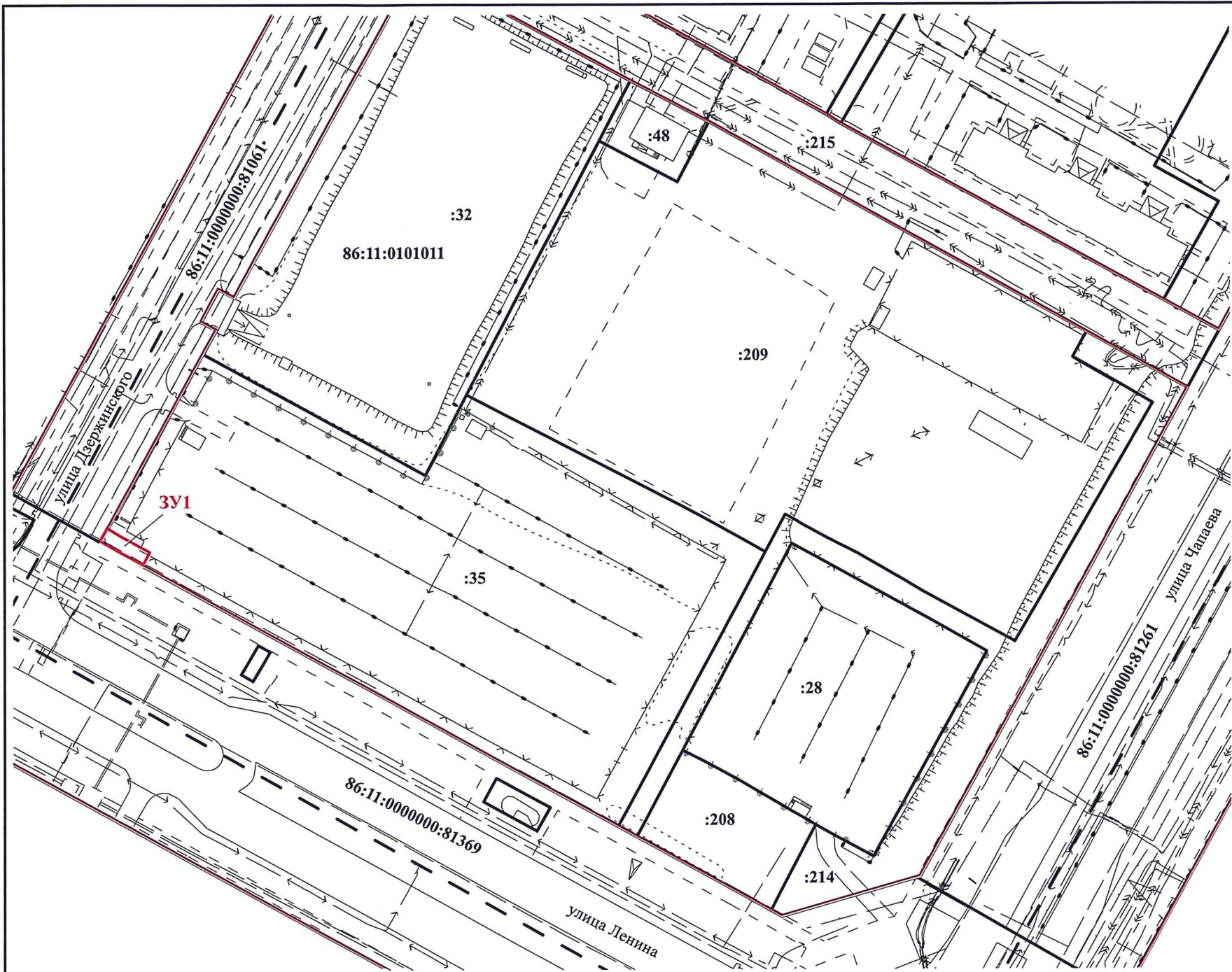
Для сложившейся застройки границы и размеры образуемых земельных участков определены с учетом границ общих проездов, тротуаров, земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН и иными объектами.

Сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице.

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
1 этап					
ЗУ1	Земельные участки (территории) общего пользования	61	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, квартал "А"	Земли населенных пунктов	Образование путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков, перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
2 этап					
ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	31419	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, квартал "А"	Земли населенных пунктов	Образование путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков, перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

ЗУ3	Религиозное использование	8549	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, квартал "А"	Земли населенных пунктов	Образование путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков, перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования	128	Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Нижневартовск, квартал "А", улица Чапаева	Земли населенных пунктов	Образование путем раздела, объединения, перераспределения земельных участков, перераспределения земельного участка и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности



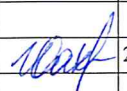
Условные обозначения:

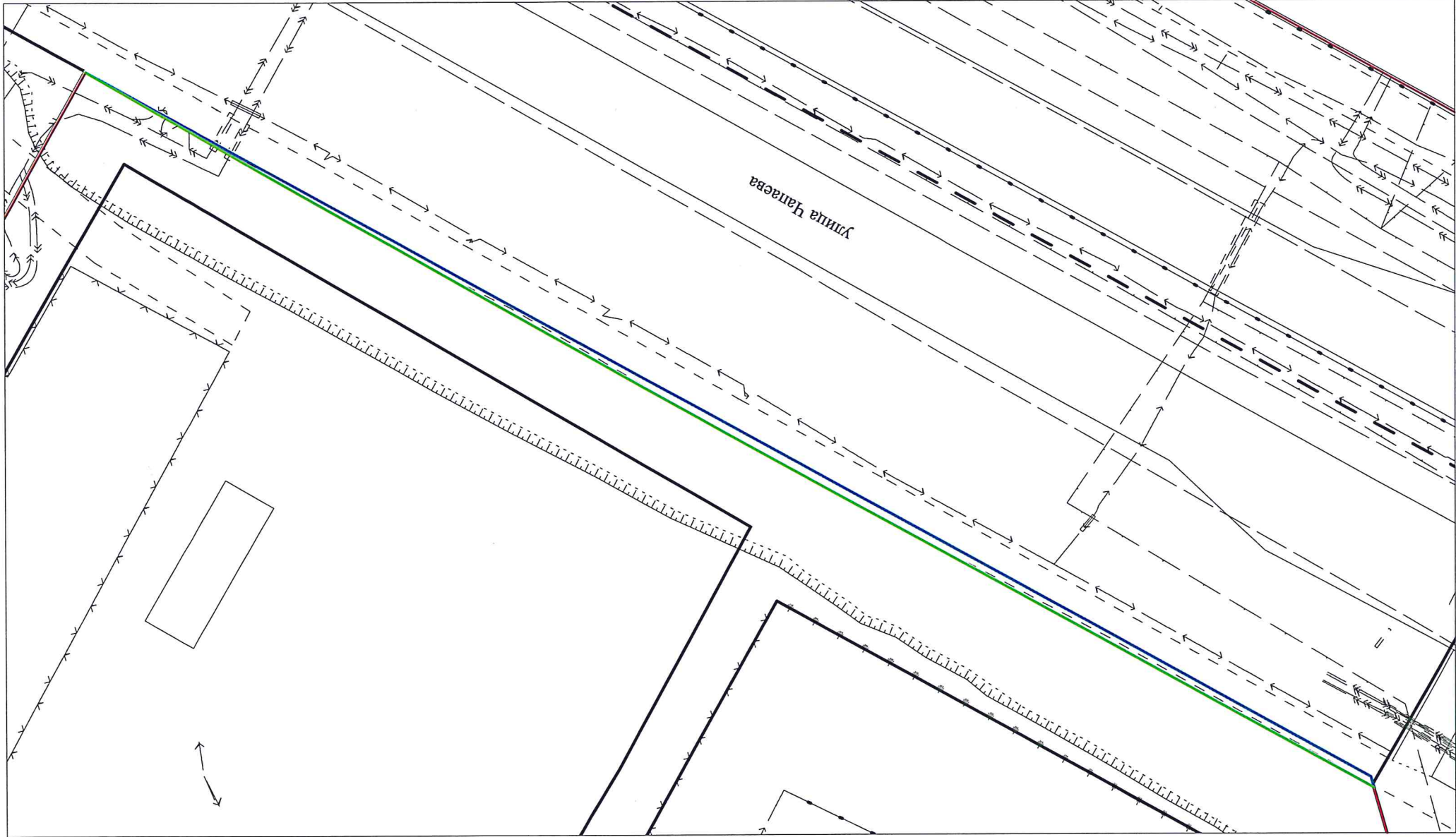
- границы кадастрового квартала
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- границы образуемого земельного участка
- красные линии

86:11:0101011 - надпись номера кадастрового квартала

ЗУ1 - надпись образуемого земельного участка

86:11:0000000:81261, :28 - надпись кадастровых номеров земельных участков

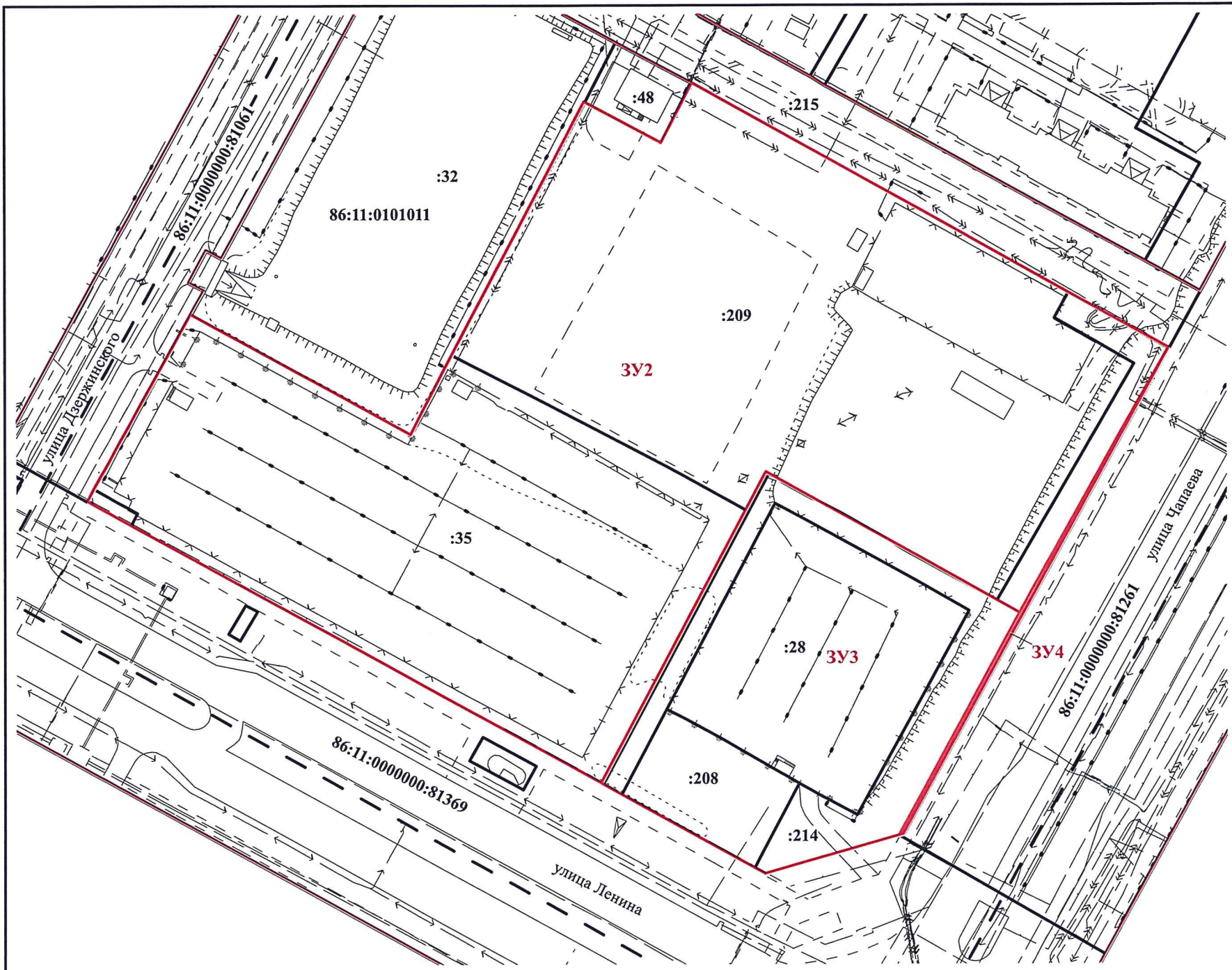
				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 9 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ КВАРТАЛА А 1 ЭТАП (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)			
Нач.отдела	И.И. Саховарова		20.01.2026		Стадия	Лист	Листов
				ЧЕРТЕЖ		1	3
				М 1 : 1500	МКУ "УКС г. Нижневартовска"		



Условные обозначения:

- границы кадастрового квартала
- границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- существующие красные линии
- ликвидируемые красные линии
- проектируемые красные линии

				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 9 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ КВАРТАЛА А 1 ЭТАП (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)		
Нач. отдела	И.И. Саховарова	20.01.2026		Стадия	Лист	Листов
				ЧЕРТЕЖ		
					2	3
				М 1 : 600		МКУ "УКС г. Нижневартовска"



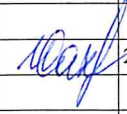
Условные обозначения:

-  - границы кадастрового квартала
-  - границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
-  - границы образуемых земельных участков
-  - красные линии

86:11:0101011 - надпись номера кадастрового квартала

3У2, 3У3, 3У4 - надпись образуемых земельных участков

86:11:0000000:81261, :28 - надпись кадастровых номеров земельных участков

				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 9 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ КВАРТАЛА А 2 ЭТАП (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)			
Нач.отдела	И.И. Сахарова		20.01.2026		Стадия	Лист	Листов
				ЧЕРТЕЖ		3	3
				М 1 : 1500	МКУ "УКС г. Нижневартовска"		



МУНИЦИПАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 9 ГОРОДА
НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ КВАРТАЛА А**

Том 2 – Материалы по обоснованию

2026

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Введение.....	3
1. Характеристика проектируемой территории.....	5
2. Границы территории, в отношении которой утвержден проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 9 города Нижневартовска в части квартал А.....	8

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж, масштаб 1:1500 (Лист 1)

Введение

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 9 города Нижневартовска в части квартала А (далее по тексту – Проект межевания территории) разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Основной задачей Проекта межевания территории является образование земельных участков общего пользования и для размещения религиозных объектов.

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";
- 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 Минстроя России 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 решений Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563, от 29.04.2022 №139, от 21.06.2024 №443;

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

- Постановление администрации города Нижневартовска от 03.08.2021 №642 "Об утверждении проекта межевания территории планировочного района 9 города Нижневартовска".

1. Характеристика проектируемой территории

Территория проектирования – территория 9 планировочного района в части квартала А, расположенная в центральной части города Нижневартовска и ограниченная:

- с северо-востока земельным участком общего пользования с кадастровым номером 86:11:0101011:215 (внутриквартальный проезд) и земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101011:48 (магазин);
- с юго-востока земельным участком общего пользования с кадастровым номером 86:11:0000000:81261 (улица Чапаева);
- с юго-запада земельным участком общего пользования с кадастровым номером 86:11:0000000:81369 (улица Ленина);
- с северо-запада земельным участком общего пользования с кадастровым номером 86:11:0000000:81061 (улица Дзержинского) и земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101011:32 (подземные гаражи).

Площадь проектируемой территории составляет 4,0 га.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Проектируемая территория расположена в планировочном квартале 09:02:03, в кадастровом квартале 86:11:0101011.

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);
- в третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск (реестровый номер 86:00-6.559);
- в зоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск (реестровый номер 86:00-6.557);
- в шестой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск (реестровый номер 86:00-6.556);
- в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской

авиации Нижневартовск (реестровый номер 86:00-6.555);

- в четвертой подзоне приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Нижневартовск (реестровый номер 86:00-6.554).

Согласно сведениям ЕГРН проектируемая территория частично расположена:

- в территориальной смешанной общественно-деловой зоне ОДЗ 209 (реестровый номер 86:11-7.34);

- в территориальной зоне озелененных территорий общего пользования РЗ 601 (реестровый номер 86:11-7.27);

- в территориальной зоне культовых зданий и сооружений ОДЗ 208 (реестровый номер 86:11-7.30);

- в охранных зонах инженерных коммуникаций (реестровые номера 86:11-6.54, реестровый номер 86:11-6.225).

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) в границах проектируемой территории расположены объекты недвижимости:

- земельный участок с кадастровым номером 86:11:0101011:209 (безвозмездное (срочное) пользование земельным/лесным участком Местной религиозной организации православный Приход храма преподобного Сергия Радонежского г. Нижневартовск Ханты-Мансийского автономного округа - Югра Тюменской области Ханты-Мансийской епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат));

- земельный участок с кадастровым номером 86:11:0101011:214 (собственность муниципального образования город Нижневартовск);

- земельный участок с кадастровым номером 86:11:0101011:28 (права не зарегистрированы);

- земельный участок с кадастровым номером 86:11:0101011:208 (собственность муниципального образования город Нижневартовск);

- земельный участок с кадастровым номером 86:11:0101011:35 (права не зарегистрированы);

- сооружение " Электросетевой комплекс "Магистральные линии высокого напряжения жилой зоны, распределительные пункты 10 кВ (РПЖ)"" с кадастровым номером 86:11:0000000:69338.

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.

2. Границы территории, в отношении которой утвержден проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 9 города Нижневартовска в части квартал А

Таблица

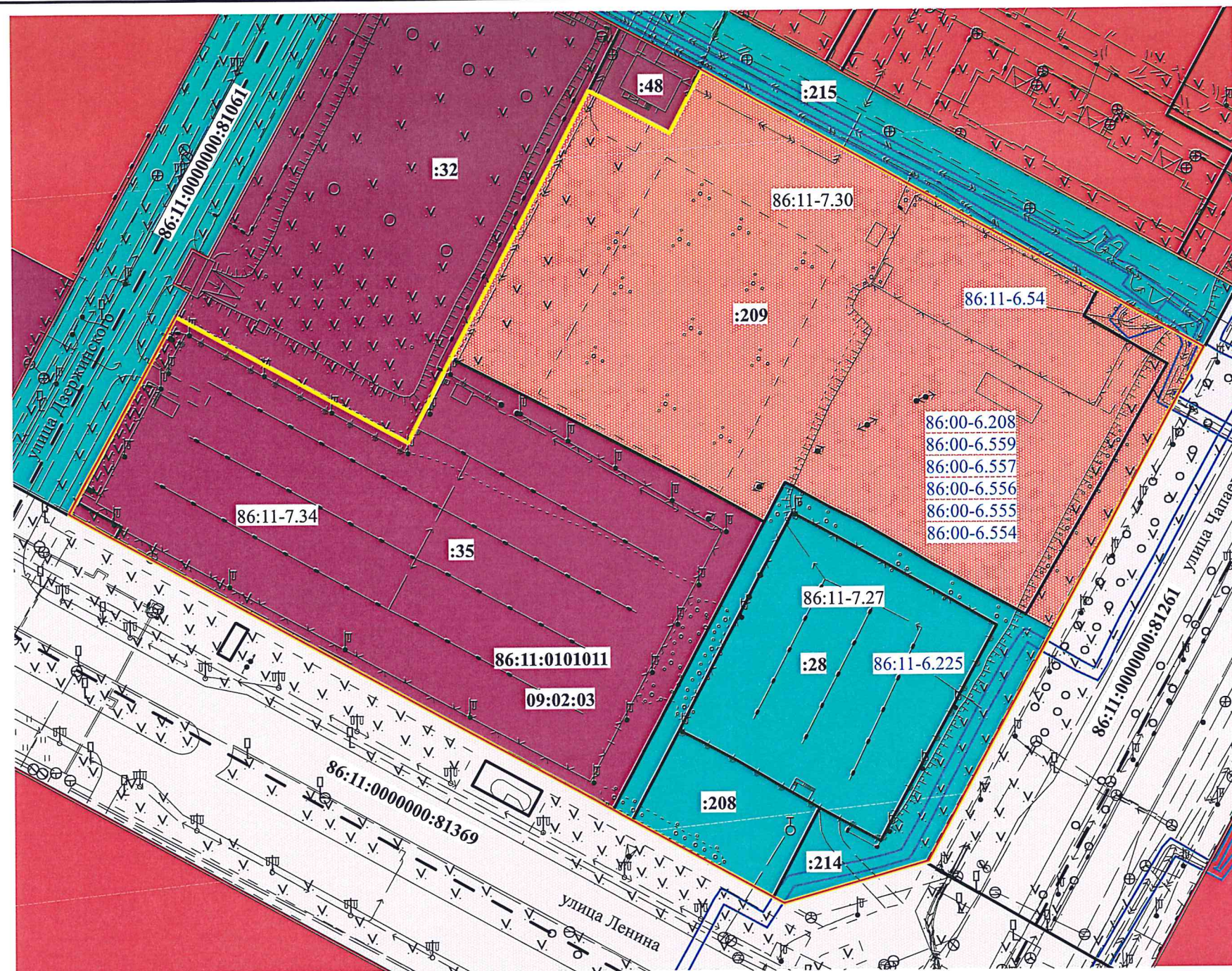
Каталог координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

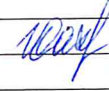
Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	948256.96	4420676.70
2	948260.73	4420678.71
3	948312.38	4420707.18
4	948312.34	4420707.25
5	948276.53	4420772.72
6	948300.27	4420785.05
7	948375.05	4420824.47
8	948362.94	4420847.46
9	948380.65	4420856.80
10	948318.47	4420968.46
11	948301.79	4420998.38
12	948282.74	4420987.89
13	948157.58	4420918.84
14	948157.29	4420917.89
15	948149.80	4420891.65
16	948147.37	4420883.10
17	948145.91	4420878.00
18	948172.65	4420829.50
19	948172.93	4420829.04
20	948216.06	4420750.92
21	948220.35	4420743.02
22	948248.78	4420691.33
23	948249.88	4420689.30
24	948251.37	4420686.60
25	948254.11	4420681.67
26	948256.64	4420677.26
1	948256.96	4420676.70

Условные обозначения:

-  - границы проектируемой территории
-  - границы кадастрового квартала
-  - границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
-  - зона культовых зданий и сооружений (ОДЗ 208)
-  - смешанная общественно-деловая зона (ОДЗ 209)
-  - зона озелененных территорий общего пользования (РЗ 601)
-  - границы зон с особыми условиями использования территорий
-  - красные линии

- 86:11:0101011 - надпись номера кадастрового квартала
- 09:02:03 - надпись номера элемента планировочной структуры
- :76 - надпись кадастрового номера земельного участка
- 86:00-6.208 - надпись реестрового номера зоны с особыми условиями использования территорий
- 86:11-7.34 - надпись реестрового номера территориальной зоны



				ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 9 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ КВАРТАЛА А (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)			
Нач.отдела	И.И. Саховарова		20.01.2026		Стадия	Лист	Листов
				ЧЕРТЕЖ		1	1
				М 1 : 1500	МКУ "УКС г. Нижневартовска"		