

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Тюменская область Ханты-Мансийский автономный округ-Югра  
ИП Кадастровый инженер Щепилов Е.А.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 18 ГОРОДА  
НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С  
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 86:11:0102011:17 И 86:11:0102011:18**

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

г. Нижневартовск 2023 г

<b>СОДЕРЖАНИЕ</b>		
<b>Раздел</b>	<b>Наименование</b>	<b>Стр.</b>
<b>1.</b>	<b>Том 1. Основная часть</b>	
<b>1.1.</b>	<b>Часть 1. Пояснительная записка</b>	
<b>1.1.1.</b>	Введение	4
<b>1.1.2.</b>	Цели и задачи проекта	5
<b>1.1.3.</b>	Характеристика проектируемой территории	5
<b>1.1.3.1.</b>	Анализ сведений о границах и площади существующих земельных участков	5
<b>1.1.3.2.</b>	Общие сведения об использовании территории	6
<b>1.1.4.</b>	Принципы образования земельных участков	7
<b>1.1.5.</b>	Методика установления границ земельного участка	7
<b>1.2.</b>	<b>Часть 2. Графическая часть</b>	
<b>1.2.1.</b>	Чертеж образования земельных участков	Лист 1
	<b>Том 2. Материалы по обоснованию</b>	
<b>2.1.</b>	<b>Часть 1. Графическая часть</b>	
<b>2.1.1.</b>	Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска	Лист 1
<b>2.1.2.</b>	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	Лист 2
<b>2.1.3.</b>	Схема использования территории в период подготовки проекта внесения изменения в проект межевания территории	Лист 3

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Тюменская область Ханты-Мансийский автономный округ-Югра  
ИП Кадастровый инженер Щепилов Е.А.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 18 ГОРОДА  
НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С  
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 86:11:0102011:17 И 86:11:0102011:18**

**Том 1. Основная часть**

**г. Нижневартовск 2023 г**

## **Часть 1. Пояснительная записка**

### **1.1.1. Введение**

Проект внесения изменения в проект межевания планировочного района 18 города Нижневартовска, в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102011:17 и 86:11:0102011:18, подготовлен согласно техническому заданию.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения земельного участка, образованного путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102011:17 и 86:11:0102011:18.

Проект внесения изменения в проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изменениями);
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (с изменениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями);
4. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями);
5. Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный в редакции решением Думы города от 24.12.2019 №563;
6. Постановление Администрации города Нижневартовска от 22.07.2022 № 493 «О правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска»;
7. Постановление администрации города от 22.06.2021 №500 "Об утверждении порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории для размещения объектов в городе Нижневартовске, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или её

отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению";

8. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 г № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Проект межевания территории выполнен с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе MapInfo Professional, содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных.

### **1.1.2. Цели и задачи проекта**

Проект межевания территории разработан в целях установления границ земельного участка с видом разрешенного использования, «общественное питание. Магазины», микрорайон 10Б, ул. Нефтяников, д. 95.

### **1.1.3. Характеристика проектируемой территории**

#### **1.1.3.1. Анализ сведений о границах и площади существующих земельных участков**

Основу проведения анализа составляют:

- изучение открытых источников информации, содержащих сведения об объектах недвижимости (портал Роскадастра);

- направление запросов о сведениях, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, в Региональное отделение по Ханты-Мансийскому автономному округе - Югре филиала Федерального государственного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Уральскому федеральному округу;

- 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 Роскадастра);
- справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (портал Росреестра);
- сведений единого государственного реестра недвижимости о существующих земельных участках в границах территории проектирования.

#### **1.1.3.2. Общие сведения об использовании проектируемой территории**

Проектируемая территория ограничена:

- с севера зоной застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) ЖЗ 101;
- с востока зоной улично-дорожной сети ТЗ 505;
- с юга зоной застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) ЖЗ 101;
- с запада зоной застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) ЖЗ 101.

Площадь проектируемой территории для подготовки проекта межевания территории составляет 1564 кв.м..

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне:

- в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) ЖЗ 101.

Категория земель - земли населенных пунктов.

В границах проектируемой территории объекты культурного наследия (памятников истории и культуры) отсутствуют.

Красные линии в границах проекта внесения изменений в проект межевания территории не установлены.

#### **1.1.4. 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.

#### **1.1.5. Методика установления границ земельного участка**

Проект внесения изменения в проект межевания территории планировочного района 18 города Нижневартовска, в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102011:17 и 86:11:0102011:18, предусматривает работы по установлению границ вновь образуемого земельного участка одним этапом.

:ЗУ1 с видом разрешенного использования «общественное питание. Магазины».

Путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102011:17 и 86:11:0102011:18.

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости на земельные участки с кадастровым номером 86:11:0102011:17 и 86:11:0102011:18 зарегистрировано право аренды Фоменко Владислава Владимировича, после объединения земельных участков, право аренды необходимо будет зарегистрировать снова на вновь образованный земельный участок.

Экспликация образуемых земельных участков приведена в таблице 1.

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, (кв.м.)	Разрешенное использование Земельного участка	Доступ к земельному участку	Местоположение земельного участка	Способ образования земельного участка	Категория земель
:ЗУ1	1564	Общественное питание. Магазины	86:11:0000 000:81073	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, микрорайон 10Б ул. Нефтяников, д. 95.	Образованием путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0102011:17 и 86:11:0102011:18	земли населенных пунктов



Вид разрешенного использования для земельных участков устанавливается в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Росреестра № П/0412 от 10.11.2020 г.

Сформированные земельные участки должны обеспечить возможность их долгосрочного использования в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков приведены в таблице 2.

Таблица 2

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<b>:ЗУ1</b>		
1	950233,97	4421020,59
2	950237,43	4421014,15
3	950250,03	4420990,75
4	950210,21	4420968,27
5	950202,15	4420982,91
6	950196,99	4420992,31
7	950193,69	4420998,29
8	950210,81	4421007,79
9	950222,57	4421014,29



