

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» 2022 г. №_____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 15 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:4960»

Основная часть

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №

г. Нижневартовск 2022 г

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Цель проекта	2
2. Характеристика проектируемой территории	3
3. Вид разрешенного использования земельного участка.....	6

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Чертеж межевания территории (Лист 1)

1. Цель проекта

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 15 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:4960 подготовлен в целях изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:4960.

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.

- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

- Постановление Администрации города Нижневартовска № 493 от 22.07.2022 (с изменениями) «О Правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

2. Характеристика проектируемой территории

Проектируемая территория ограничена:

- с северной, южной, восточной сторон земельным участком с кадастровым номером 86:11:0201001:4959;
- с западной стороны земельным участком с кадастровым номером 86:11:0201001:2063;

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска проектируемая территория находится в зоне «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101)»

Категория земель - "земли населенных пунктов"

Площадь проектируемой территории составляет 6 264 кв.м.

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

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Этажность - 9 и более этажей. Минимальный отступ от красной линии - 5 м. Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 15% от общей площади дома. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Среднеэтажная жилая застройка	Этажность - 5-8 этажей. Минимальный отступ от красной линии - 5 м. Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Размещение объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома

	<p>осуществлять в соответствии с требованиями СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные" и при условии, что площадь таких помещений в жилом доме составляет не более 20% от общей площади дома.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Общежития	<p>Этажность - 5 и более этажей.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии - 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Этажность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1-3 этажа - для объектов дошкольного образования; - 1-4 этажа - для иных объектов. <p>Минимальный отступ от дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации до красной линии - 25 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков до дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 6 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков до иных объектов (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>
Оказание социальной помощи населению Оказание услуг связи	<p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Бытовое обслуживание Банковская и страховая деятельность	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Общая площадь помещений - до 3000 кв.м</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного</p>

	<p>участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Объекты культурно-досуговой деятельности Государственное управление	<p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Общественное питание Магазины	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Площадки для занятий спортом	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Обеспечение внутреннего правопорядка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.
Предоставление коммунальных услуг	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных	<p>Этажность - до 2 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны</p>

услуг	объекта) - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Хранение автотранспорта	Этажность - 1-10 этажей. 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 (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков для встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных объектов со стороны пристраиваемого здания - не подлежит установлению.
Земельные участки (территории) общего пользования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.

3. Вид разрешенного использования земельного участка

Согласно сведениям из единого государственного реестра недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 86:11:0201001:4960 расположены следующие объекты капитального строительства:

- нежилое здание - гараж, с кадастровым номером 86:11:0201001:12362;
 - сооружение транспорта – открытая площадка для длительного и временного хранения автомобилей и других мототранспортных средств, с кадастровым номером 86:11:0201001:12362,
- в связи с чем проектом межевания территории предлагаются характеристики земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:4960, указанные в Таблице 2

Таблица 2

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, га	Вид разрешенного использования	Категория земель	Доступ к земельному участку	Местоположение земельного участка
:4960	0,6264	Хранение автотранспорта	Земли населенных пунктов	86:11:0201001:2063	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Нижневартовск, кварталы 23, 24 Восточного планировочного района (IV очереди строительства)

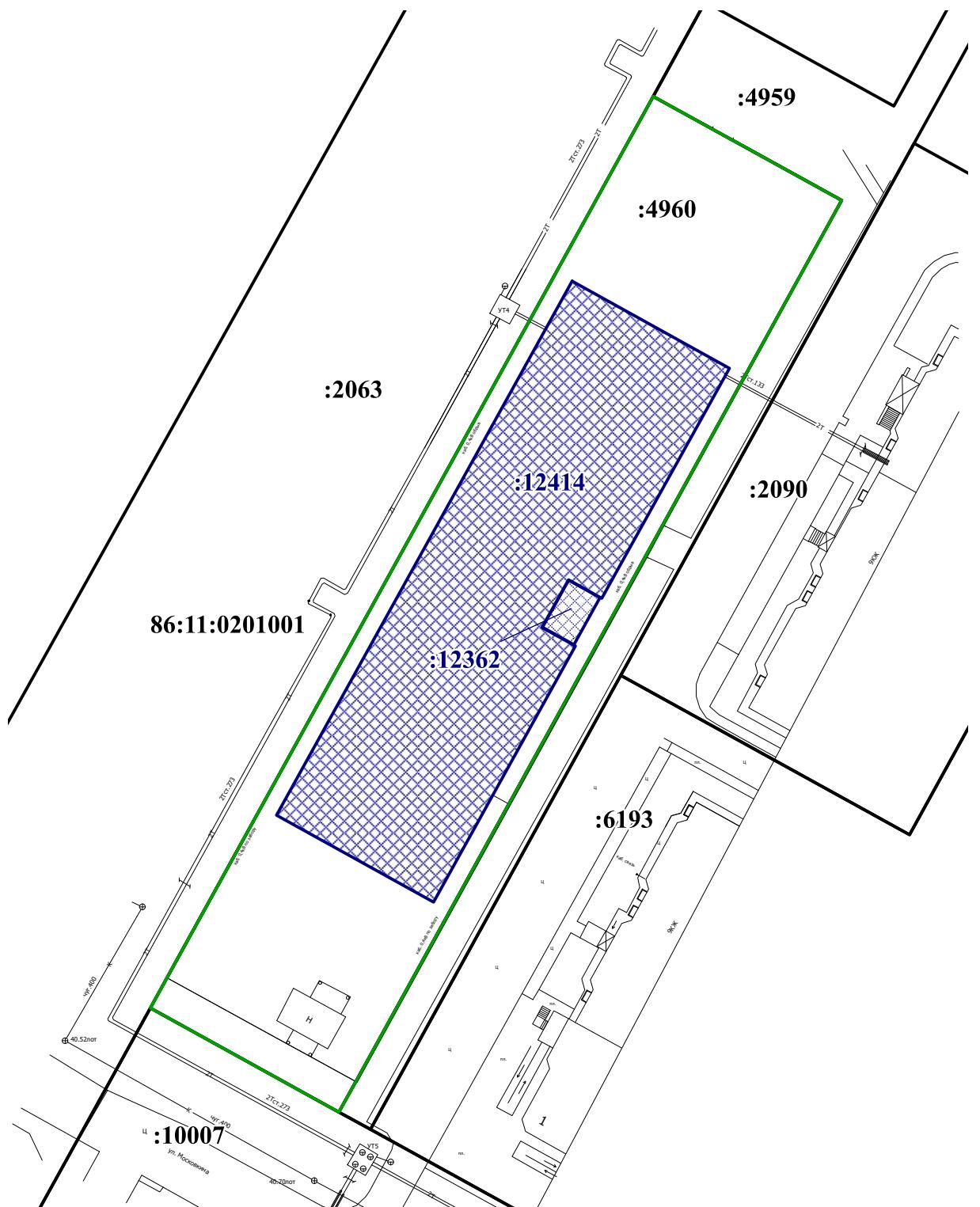
Координаты поворотных точек земельного участка с кадастровым номером 86:11:0201001:4960 представлены в Таблице 3.

Таблица 3

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
:4960		
1	948130,07	4422871,43
2	948064,39	4422835,20
3	948048,63	4422826,51
4	947982,96	4422790,28
5	947977,71	4422787,38
6	947960,32	4422818,90
7	947965,57	4422821,80
8	948031,25	4422858,03
9	948047,01	4422866,72
10	948112,68	4422902,95
1	948130,07	4422871,43

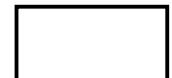
Чертеж межевания территории



Условные обозначения



- границы объектов капитального строительства



- границы существующих земельных участков



- границы подготовки документации по планировке территории

86:11:0201001 - номер кадастрового квартала

:4960 - кадастровый номер земельного участка

:12414 - кадастровый номер объекта капитального строительства

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» 2022 г. №_____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории
планировочного района 15 города Нижневартовска в части земельного
участка с кадастровым номером 86:11:0201001:4960»**

Материалы по обоснованию

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взайм. инв. №

г. Нижневартовск 2022 г

Содержание

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

4. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района	2
5. Анализ сведений об использовании территории	2
6. Зоны с особыми условиями использования территории	3

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2. Фрагмент элемента планировочной структуры территорий города Нижневартовска (Лист 1)	
----------------------------------------------------------------------------------------	--

1. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района

Район строительства относится к 1Д климатическому району и характеризуется следующими характеристиками:

- расчетная температура наружного воздуха -43°C ;
- расчетная снеговая нагрузка $20 \text{ кгс}/\text{м}^2$;
- нормативная ветровая нагрузка $30 \text{ кгс}/\text{м}^2$;
- 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 1004 гПа .

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. 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 округе - 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.

3. 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 территории города Нижневартовска

