

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» _____ 2026г. № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:0501014:80, 86:11:0501014:501 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Основная часть проекта межевания территории

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

г. Нижневартовск
2026

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Цель проекта... ..2
2. Характеристика проектируемой территории.....3
3. Методика установления границ земельных участков6

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Чертеж межевания территории 1 этап (Лист 1)
2. Чертеж межевания территории 2 этап (Лист 2)

1. Цель проекта

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 6:0501014:80, 86:11:0501014:501 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности подготовлен в целях перераспределения земельных участков, находящихся в частной и муниципальной собственности в соответствии со ст.11.7, ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации.

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.
- 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 8229 кв.м.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0501014.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104).

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.

Основные параметры разрешённого назначения земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Для индивидуального жилищного строительства	<p>Этажность - 1-3 этажа. Высота гаражей - до 5 м. Минимальный отступ от жилого дома до: - красной линии улиц - 5 м; - красной линии проездов - 3 м; - границы земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от подсобных сооружений до: - красных линий улиц и проездов - 5 м; - границы соседнего земельного участка - 1 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30. Минимальные размеры вновь образуемых земельных участков - 0,06 га. В случае образования земельных участков, на которых ведется хозяйственная деятельность, минимальный размер не устанавливается. Максимальные размеры земельных участков - 0,15 га. Для территорий комплексного и устойчивого развития максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Блокированная жилая застройка	<p>Этажность - 1-3 этажа. Высота гаражей - до 5 м. Минимальный отступ от жилого дома до: - красной линии улиц - 5 м; - красной линии проездов - 3 м; - границы земельного участка - 3 м. - границы смежной блок-секции на соседнем земельном участке - 0 м. Минимальный отступ от подсобных сооружений до: - красных линий улиц и проездов - 5 м; - границы соседнего земельного участка - 1 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальные размеры земельных участков - 0,02 га. Максимальные размеры земельных участков - 0,06 га. Минимальный размер индивидуального земельного участка при блокированной застройке, без учета площади застройки - 0,01 га.</p>
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	<p>Этажность - 1-3 этажа. Высота гаражей - до 5 м. Минимальный отступ от жилого дома до: - красной линии улиц - 5 м; - красной линии проездов - 3 м. - границы земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от подсобных сооружений до: - красных линий улиц и проездов - 5 м;</p>

	<p>- границы соседнего земельного участка - 1 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60. Минимальные размеры земельных участков - 0,03 га. Максимальные размеры земельных участков - 0,2 га.</p>
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<p>Этажность: - 1-3 этажа - для объектов дошкольного образования; - 1-4 этажа - для иных объектов. Минимальный отступ от дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации до красной линии - 25 м. Минимальный отступ от границ земельных участков до дошкольной образовательной организации, общеобразовательной организации (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 6 м. Минимальный отступ от границ земельных участков до иных объектов (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. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>
Оказание социальной помощи населению Оказание услуг связи Бытовое обслуживание	<p>Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Общая площадь помещений - до 1000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Объекты культурно-досуговой деятельности	<p>Этажность - 1-3 этажа. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Обеспечение занятий спортом в помещениях	<p>Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат</p>

	установлению.
Площадки для занятий спортом	Этажность - 1-2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Обеспечение внутреннего правопорядка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.
Предоставление коммунальных услуг	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка - 0 м. 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 - 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Хранение автотранспорта	Этажность - 1-2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Земельные участки (территории) общего пользования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры 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.

Проектом межевания территории предусмотрено 2 этапа.

1 этап – образование путем перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501014:501 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2 этап – образование путем перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:0501014:80 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Доступ к образуемым в результате перераспределения земельным участкам осуществляется за счет земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования.

Экспликация образуемого земельного участка представлена в Таблице 2.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка представлены в Таблице 3.

Экспликация образуемого земельного участка

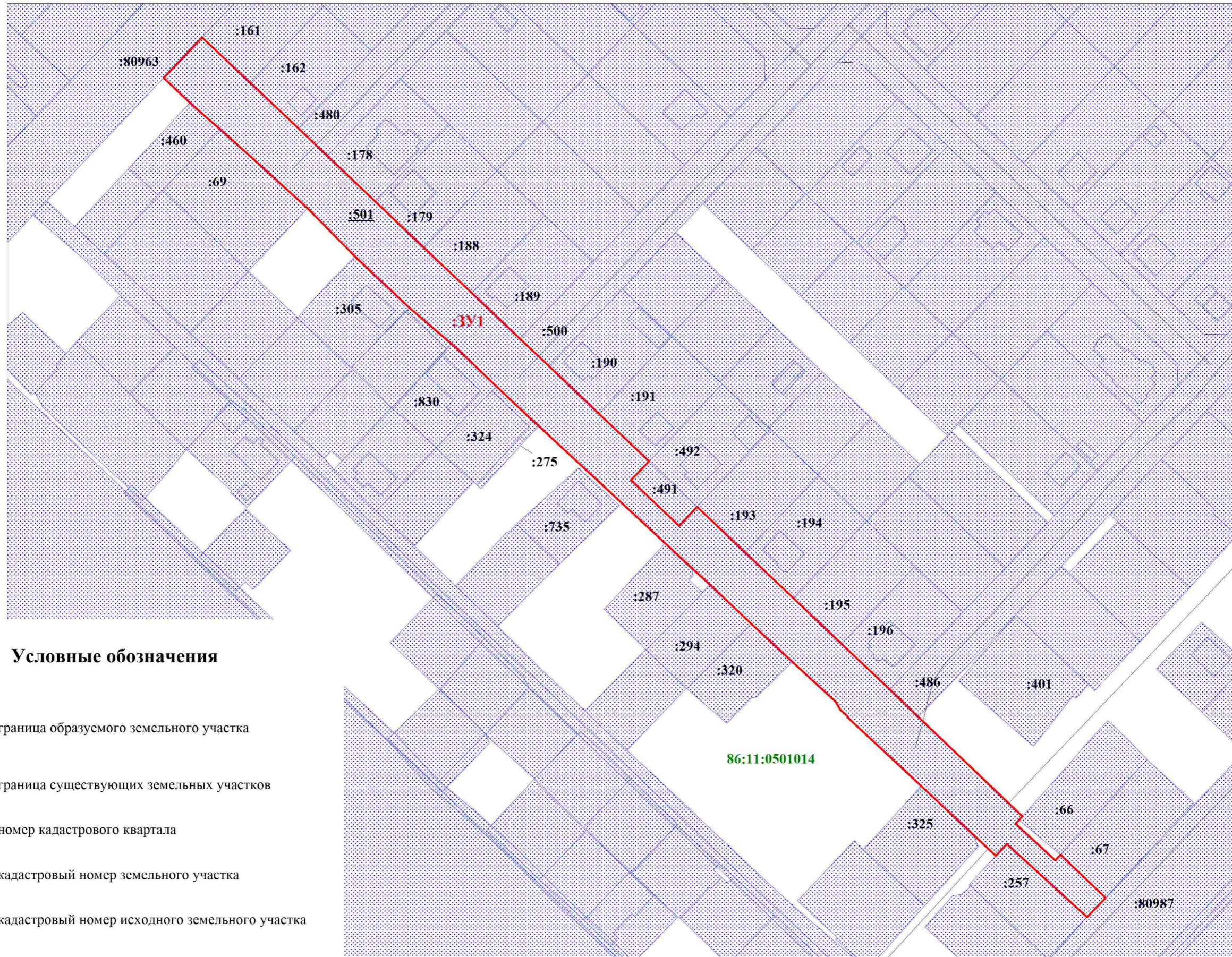
Условный номер земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория земель	Местоположение земельного участка	Способ образования
:ЗУ1	8236	Общее пользование территории	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, старая часть города, ул. Осиновая	образование путем перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501014:501 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
:ЗУ2	692	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нижневартовск, ул. Осиновая, д 10.	образование путем перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:0501014:80 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1		
1	943903,45	4425309,95
2	943905,63	4425307,49
3	943910,55	4425301,87
4	943915,63	4425296,13
5	943924,97	4425286,22
6	943940,27	4425300,73
7	943923,07	4425318,87
8	943905,87	4425337,01
9	943895,55	4425347,89
10	943878,33	4425366,03
11	943861,13	4425384,17
12	943843,93	4425402,31
13	943826,73	4425420,43
14	943816,41	4425431,33
15	943798,51	4425450,19
16	943780,61	4425469,05
17	943773,43	4425462,23
18	943756,23	4425480,37
19	943763,41	4425487,19
20	943746,21	4425505,33
21	943728,99	4425523,47
22	943711,79	4425541,59
23	943694,59	4425559,73
24	943684,36	4425570,43
25	943646,85	4425609,68
26	943644,07	4425607,18
27	943630,15	4425622,08
28	943632,33	4425624,09
29	943616,11	4425641,05
30	943608,81	4425634,13
31	943636,47	4425603,87
32	943631,97	4425599,72
33	943639,76	4425591,45
34	943658,31	4425571,59
35	943684,24	4425543,75
36	943684,43	4425543,92
37	943686,79	4425541,30
38	943689,99	4425539,39
39	943705,07	4425523,03
40	943719,41	4425507,53
41	943730,49	4425495,71
42	943734,09	4425491,93
43	943793,77	4425427,63
44	943797,91	4425423,19
45	943808,73	4425411,59
46	943821,20	4425398,56
47	943824,73	4425394,69
48	943838,41	4425378,85

49	943846,95	4425369,71
50	943850,79	4425365,49
51	943853,37	4425362,87
52	943856,05	4425360,01
53	943857,63	4425358,39
54	943875,87	4425340,41
55	943893,17	4425321,29
1	943903,45	4425309,95
:3Y2		
1	943809,81	4425381,29
2	943800,27	4425372,35
3	943800,61	4425371,97
4	943809,33	4425363,27
5	943812,37	4425360,21
6	943815,27	4425357,29
7	943815,79	4425356,73
8	943817,77	4425358,89
9	943824,03	4425364,75
10	943827,59	4425368,19
11	943838,41	4425378,85
12	943824,73	4425394,69
13	943822,79	4425392,87
14	943822,85	4425392,81
15	943810,73	4425381,55
1	943809,81	4425381,29

Чертеж межевания территории
1 этап



Условные обозначения



- граница образуемого земельного участка



- граница существующих земельных участков

86:11:0501014

- номер кадастрового квартала

:188

- кадастровый номер земельного участка

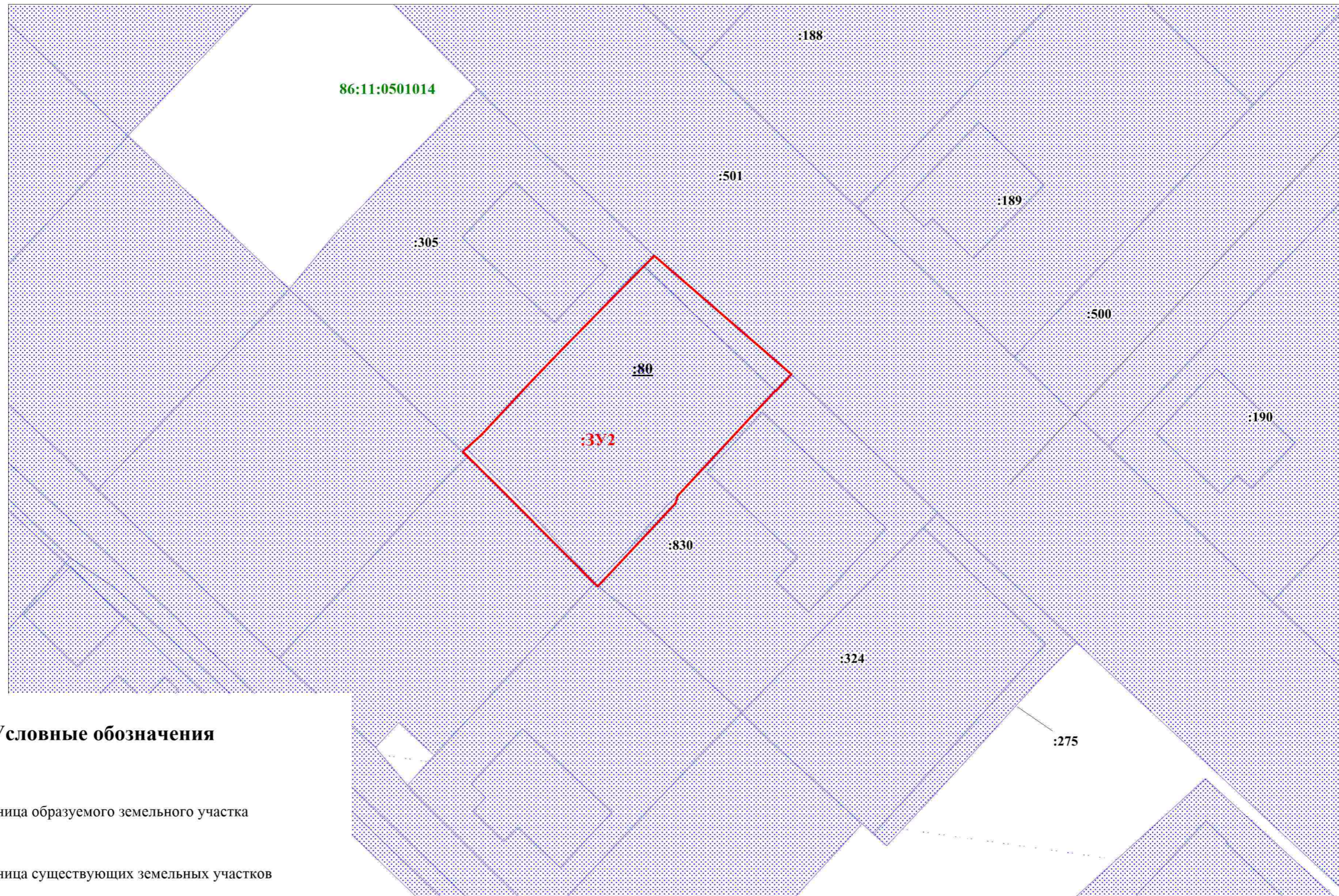
:501

- кадастровый номер исходного земельного участка

:3У1

- условный номер образуемого земельного участка

Чертеж межевания территории 2 этап



Условные обозначения



- граница образуемого земельного участка



- граница существующих земельных участков

86:11:0501014

- номер кадастрового квартала

:188

- кадастровый номер земельного участка

:80

- кадастровый номер исходного земельного участка

:3У2

- условный номер образуемого земельного участка

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «_____» _____ 2026г. № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 14 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:0501014:80, 86:11:0501014:501 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

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

г. Нижневартовск
2026

Содержание

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Климатическая, географическая и инженерно-геологическая характеристика района2
2. Принципы образования земельного участка2
3. Анализ сведений об использовании территории3
4. Зоны с особыми условиями использования территории.....4

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Фрагмент элемента планировочной структуры территорий города Нижневартовска (Лист 1)
2. Схема зон с особыми условиями использования территорий (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°C ;
- расчетная снеговая нагрузка 20 кгс/м^2 ;
- нормативная ветровая нагрузка 30 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 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. 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 расположены зоны с особыми условиями использования территории с реестровыми номерами:

- 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.

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.

- 86:00-6.177 (Зона подтопления, прилегающая к зоне затопления территории г. Нижневартовска ХМАО-Югры, затапливаемой водами р. Обь при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость 1 раз в 100 лет) либо в результате ледовых заторов и зажоров);
- 86:11-6.396 (Территория слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров) в границах зоны подтопления, прилегающей к зоне затопления территории г. Нижневартовск ХМАО-Югры, затапливаемая водами р. Обь при половодьях и паводках 1-процентной обеспеченности).

Согласно п. 6 ст. 67.1 Водному кодексу в границах зоны затопления, подтопления запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

- 86:11-6.1421 (Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии))
- 86:11-6.1418 (Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии))
- 86:11-6.767 (Охранная зона объектов электроэнергетики (внутриканальные сети электроснабжения)).

**Фрагмент карты планировочной структуры территории города
Нижневартовска**

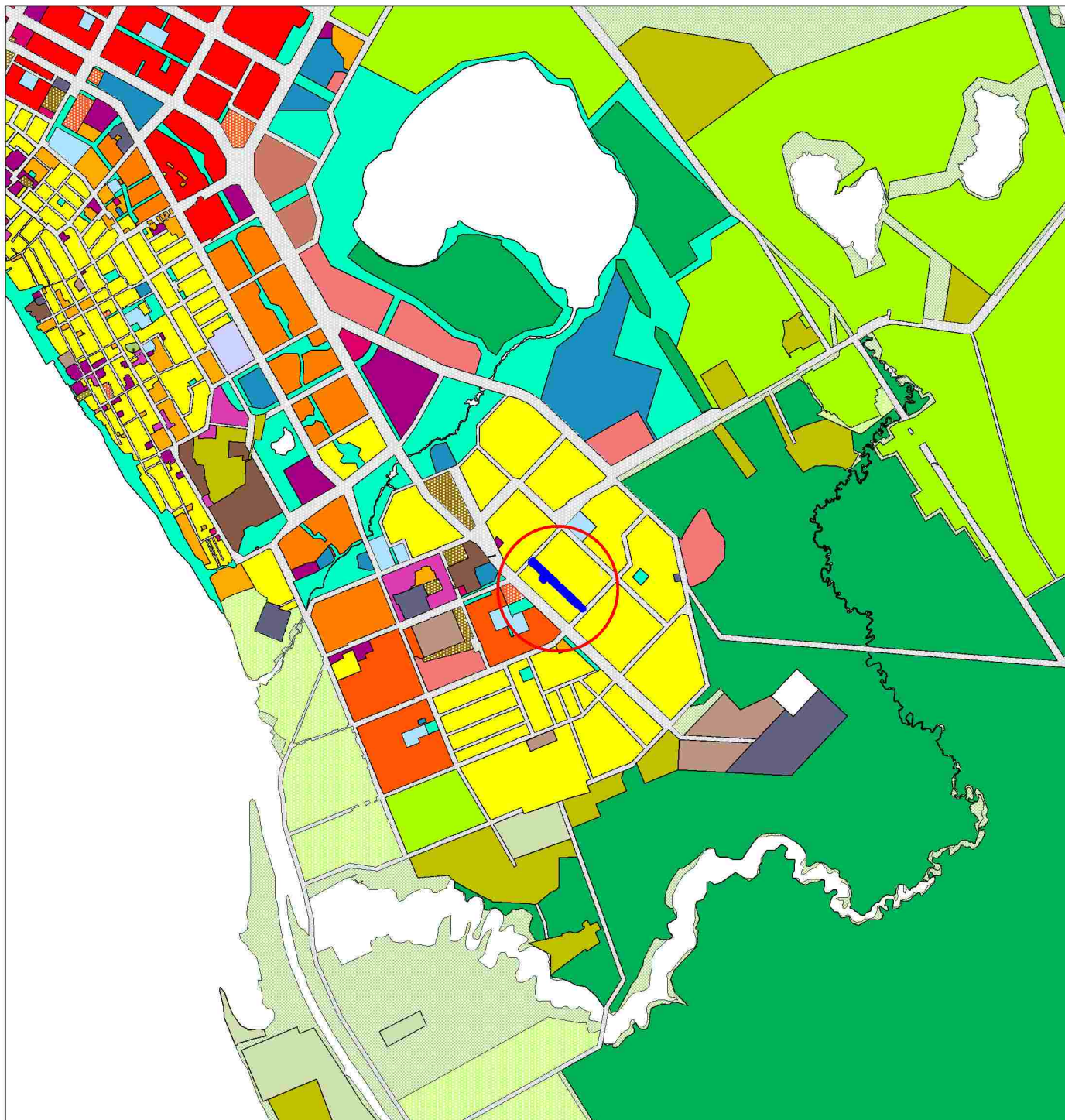
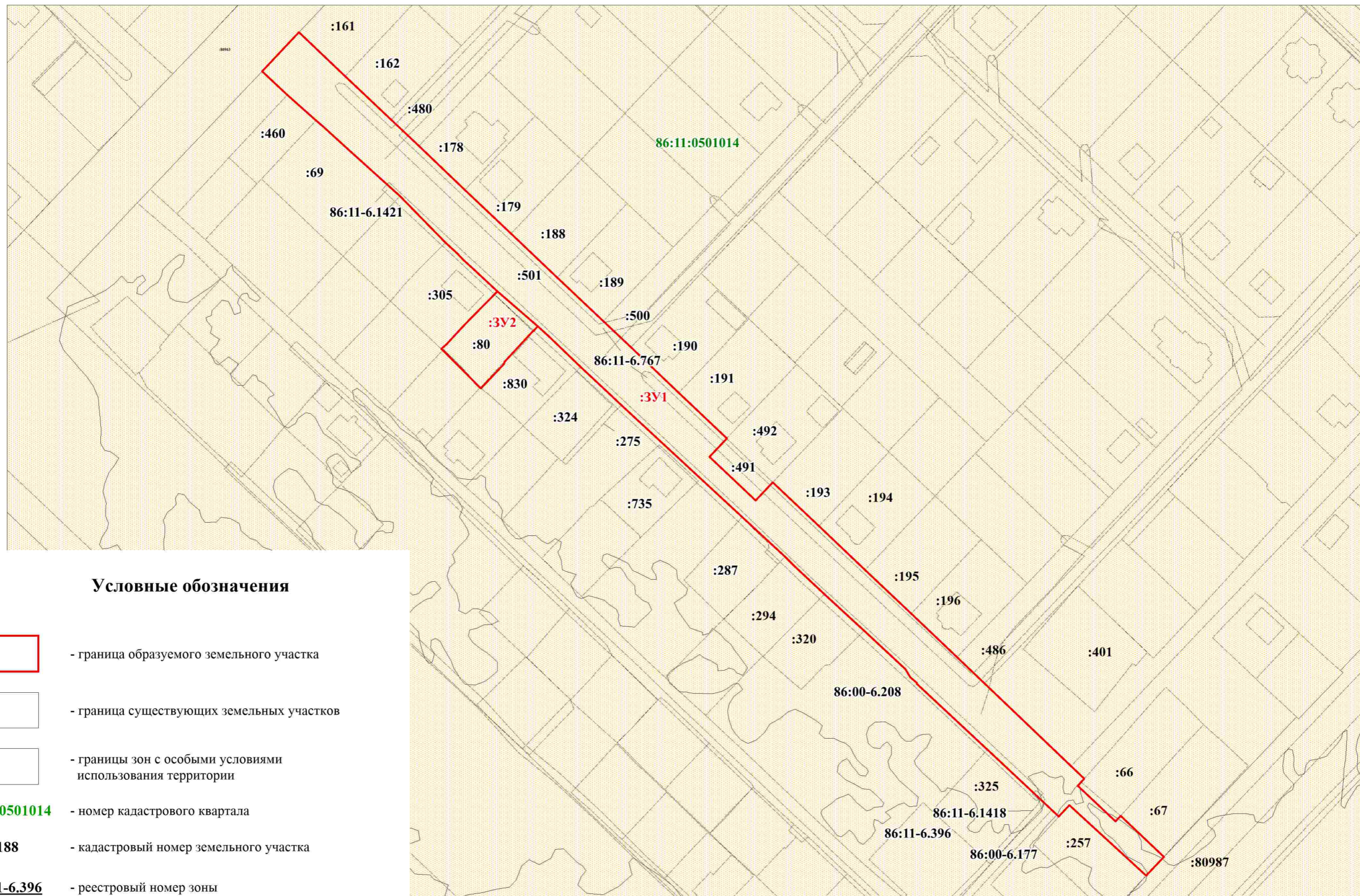





Схема зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения

-  - граница образуемого земельного участка
-  - граница существующих земельных участков
-  - границы зон с особыми условиями использования территории
- 86:11:0501014** - номер кадастрового квартала
- :188** - кадастровый номер земельного участка
- 86:11-6.396** - реестровый номер зоны
- :3Y2** - условный номер образуемого земельного участка