

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тюменская область Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Общество с ограниченной ответственностью
«Лесинфорг».
(ООО «Лесинфорг»)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 9 ГОРОДА
НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 86:11:0101010:189**

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

г. Нижневартовск 2022 г

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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тюменская область Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Общество с ограниченной ответственностью
«Лесинфорг».
(ООО «Лесинфорг»)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 9 ГОРОДА
НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 86:11:0101010:189**

Том 1. Основная часть

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

г. Нижневартовск 2022 г

Часть 1. Пояснительная записка

1.1.1. Введение

Проект внесения изменения в проект межевания территории планировочного района 9 города Нижневартовска, в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101010:189, подготовлен согласно техническому заданию.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения земельного участка, образованного путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101010:189 с сохранением исходного в измененных границах.

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. Правила землепользования и застройки на территории города Нижневартовска, утвержденные решением Думы города от 22.01.2020 №565;
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».

9. Приказ директора Филиала Акционерного общества «Россети Тюмень» Нижневартовские электрические сети от 29.06.2022 №320 «О подготовке документации по межеванию территории».

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

1.1.2. Цели и задачи проекта

Проект межевания территории разработан в целях установления границ земельных участков для размещения объекта административно бытового комплекса и территории общего пользования планировочного района 9 города Нижневартовска.

1.1.3. Характеристика проектируемой территории

1.1.3.1. Анализ сведения о границах и площади существующих земельных участков

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.

1.1.3.2. Общие сведения об использовании проектируемой территории

Проектируемая территория ограничена:

- с севера зоной озелененных территорий общего пользования (РЗ 601);
- с востока зоной застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) ЖЗ (102);

- с юга зоной застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖЗ 102);

- с запада зоной застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖЗ 102).

Площадь проектируемой территории для подготовки проекта межевания территории составляет 6159 кв.м..

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

- в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖЗ 102)

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

Проектом внесения изменения в проект межевания территории планировочного района 9 города Нижневартовска предусматривает работы по установлению границ вновь образуемого земельного участка одним этапом.

:ЗУ1 с видом разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования».

Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101010:189 с сохранением исходного в измененных границах.

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 86:11:0101010:189 зарегистрировано право долгосрочной аренды Акционерного общества энергетики и электрификации «Тюменьэнерго», после раздела земельного участка с

сохранением исходного в измененных границах, право аренды на измененный земельный участок сохранится.

Экспликация образуемых земельных участков приведена в таблице 1.

Экспликация образуемых и измененных земельных участков

| № земельного участка | Площадь земельного участка, (кв.м) | Разрешенное использование земельного участка | Доступ к земельному | Местоположение земельного участка | Способ образования земельного участка | Категория земель |
|---|------------------------------------|---|---------------------|--|---|--------------------------|
| Границы образуемых земельных участков | | | | | | |
| :ЗУ1 | 2366 | Земельные участки (территории) общего пользования | 86:11:0000000:80960 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, мкр. 8 | Образованием путем раздела земельного участка с сохранением исходного в измененных границах | Земли населенных пунктов |
| Границы изменяемых и уточняемых земельных участков | | | | | | |
| 86:11:0101010:189 | 3793 | Под существующий административно-бытовой корпус «Д» | 86:11:0101010:2255 | Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нижневартовск, мкр. 8, ул. Озерная д. 3 | Раздела земельного участка с сохранением исходного в измененных границах | 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.

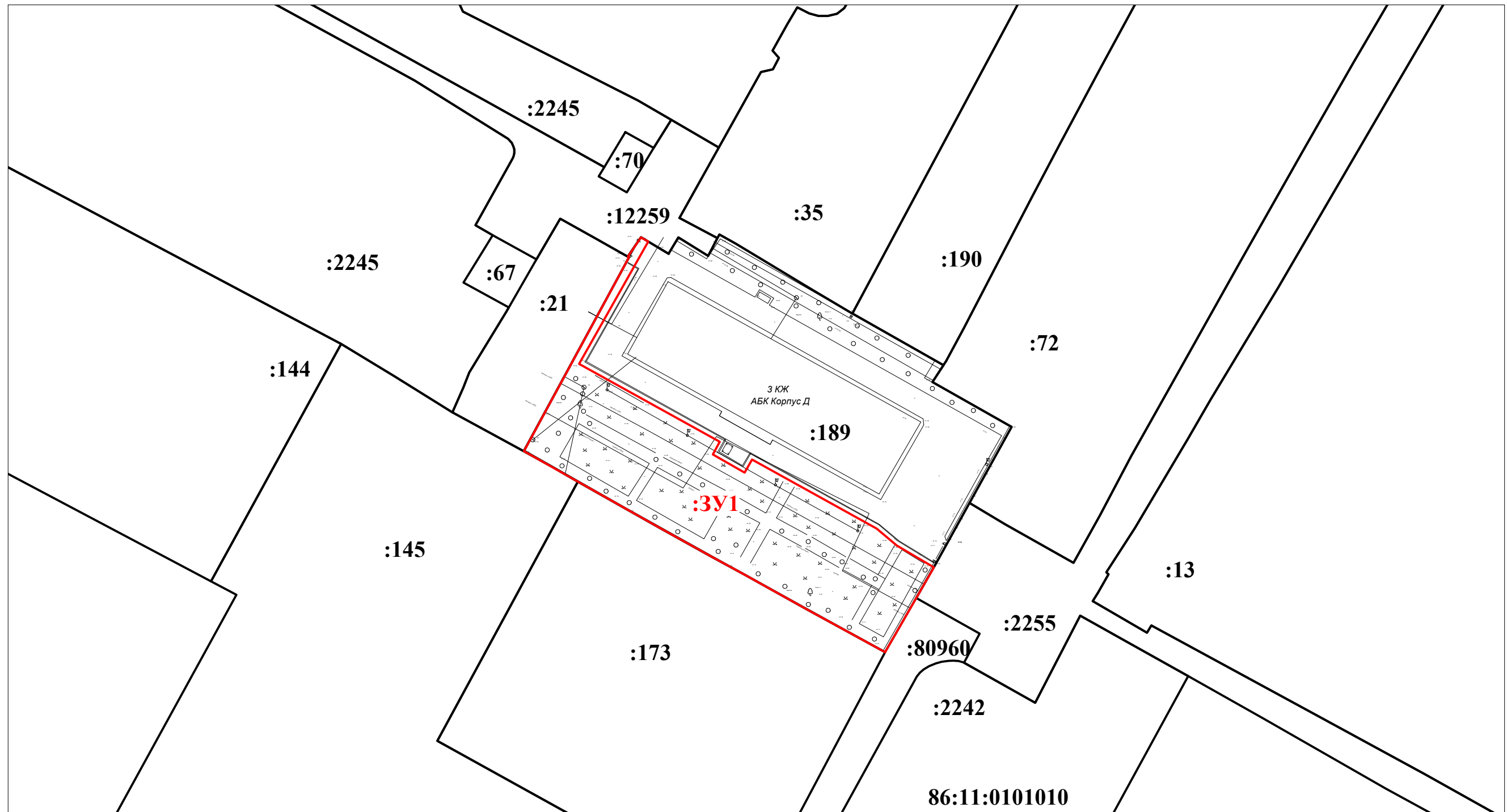
Таблица 2

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

| Номер поворотной точки | Координаты, м | |
|------------------------|---------------|-----------|
| | X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 этап | | |
| :ЗУ1 | | |
| 1 | 4420511,63 | 948507,15 |
| 2 | 4420522,99 | 948526,92 |
| 3 | 4420514,36 | 948531,99 |
| 4 | 4420509,62 | 948536,00 |
| 5 | 4420480,59 | 948552,06 |
| 6 | 4420478,85 | 948549,02 |
| 7 | 4420471,42 | 948553,27 |
| 8 | 4420473,06 | 948556,23 |
| 9 | 4420440,23 | 948574,40 |
| 10 | 4420456,35 | 948602,90 |
| 11 | 4420454,69 | 948603,91 |
| 12 | 4420451,61 | 948599,39 |
| 13 | 4420451,89 | 948599,23 |
| 14 | 4420427,35 | 948554,03 |
| 15 | 4420427,83 | 948553,77 |
| 16 | 4420433,93 | 948550,35 |
| 17 | 4420439,97 | 948546,89 |
| 18 | 4420459,01 | 948536,15 |
| 19 | 4420470,75 | 948529,63 |
| 20 | 4420479,05 | 948525,09 |
| 21 | 4420493,05 | 948517,29 |
| :189 | | |

| | | |
|----|------------|-----------|
| 22 | 4420461,13 | 948600,07 |
| 23 | 4420463,41 | 948603,89 |
| 24 | 4420470,35 | 948599,55 |
| 25 | 4420472,97 | 948604,57 |
| 26 | 4420476,83 | 948602,41 |
| 27 | 4420494,73 | 948591,59 |
| 28 | 4420503,99 | 948586,11 |
| 29 | 4420525,25 | 948574,09 |
| 30 | 4420522,67 | 948570,15 |
| 31 | 4420541,13 | 948559,69 |
| 32 | 4420531,33 | 948541,95 |
| 33 | 4420526,87 | 948533,89 |
| 34 | 4420523,49 | 948527,79 |
| 35 | 4420522,99 | 948526,92 |
| 36 | 4420514,36 | 948531,99 |
| 37 | 4420509,62 | 948536,00 |
| 38 | 4420480,59 | 948552,06 |
| 39 | 4420478,85 | 948549,02 |
| 40 | 4420471,42 | 948553,27 |
| 41 | 4420473,06 | 948556,23 |
| 42 | 4420440,23 | 948574,40 |
| 43 | 4420456,35 | 948602,90 |

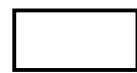
Чертеж образования земельных участков



Условные обозначения:



граница образуемого земельного участка :3У1



границы земельных участков, сведения о которых есть в ЕГРН

:189

кадастровый номер земельного участка

86:11:0101010

номер кадастрового квартала

:3У1

номер образуемого земельного участка

| | | | | | |
|----------|-----------------|------|-------|---------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |
| Разраб. | Левченкова А.В. | | | | |
| Проверил | Сухарев А.С. | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Проект внесения изменений в проект межевания
территории планировочного района 9 города Нижневартовска

Основная часть

М 1 : 1000

| | | |
|--------|------|--------|
| Стадия | Лист | Листов |
| П | 1 | 1 |

ООО "Лесинфорг"

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тюменская область Ханты-Мансийский автономный округ-Югра
Общество с ограниченной ответственностью
«Лесинформ».
(ООО «Лесинформ»)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

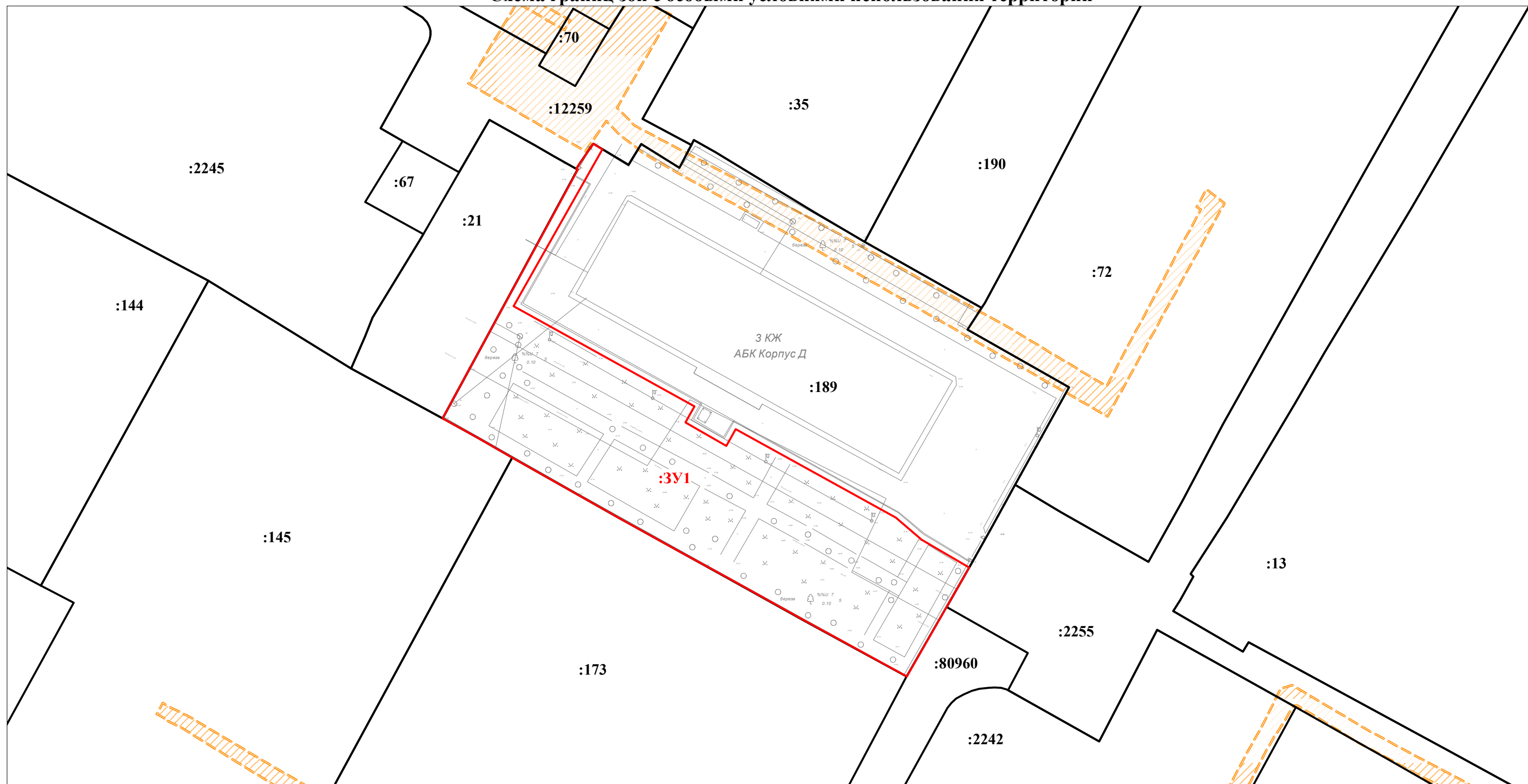
ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНА 9 ГОРОДА НИЖНЕВАРТОВСКА В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 86:11:0101010:189

Том 2. Материалы по обоснованию

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

г. Нижневартовск 2022 г

Схема границ зон с особыми условиями использования территории



Условные обозначения:



граница образуемого земельного участка :ЗУ1



границы земельных участков, сведения о которых есть в ЕГРН



охранные зоны инженерных сетей

:189

кадастровый номер земельного участка

86:11:0101010

номер кадастрового квартала

:ЗУ1

номер образуемого земельного участка

| | | | | | |
|----------|-----------------|------|-------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата |
| Разраб. | Левченкова А.В. | | | | |
| Проверил | Сухарев А.С. | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 9 города Нижневартовска

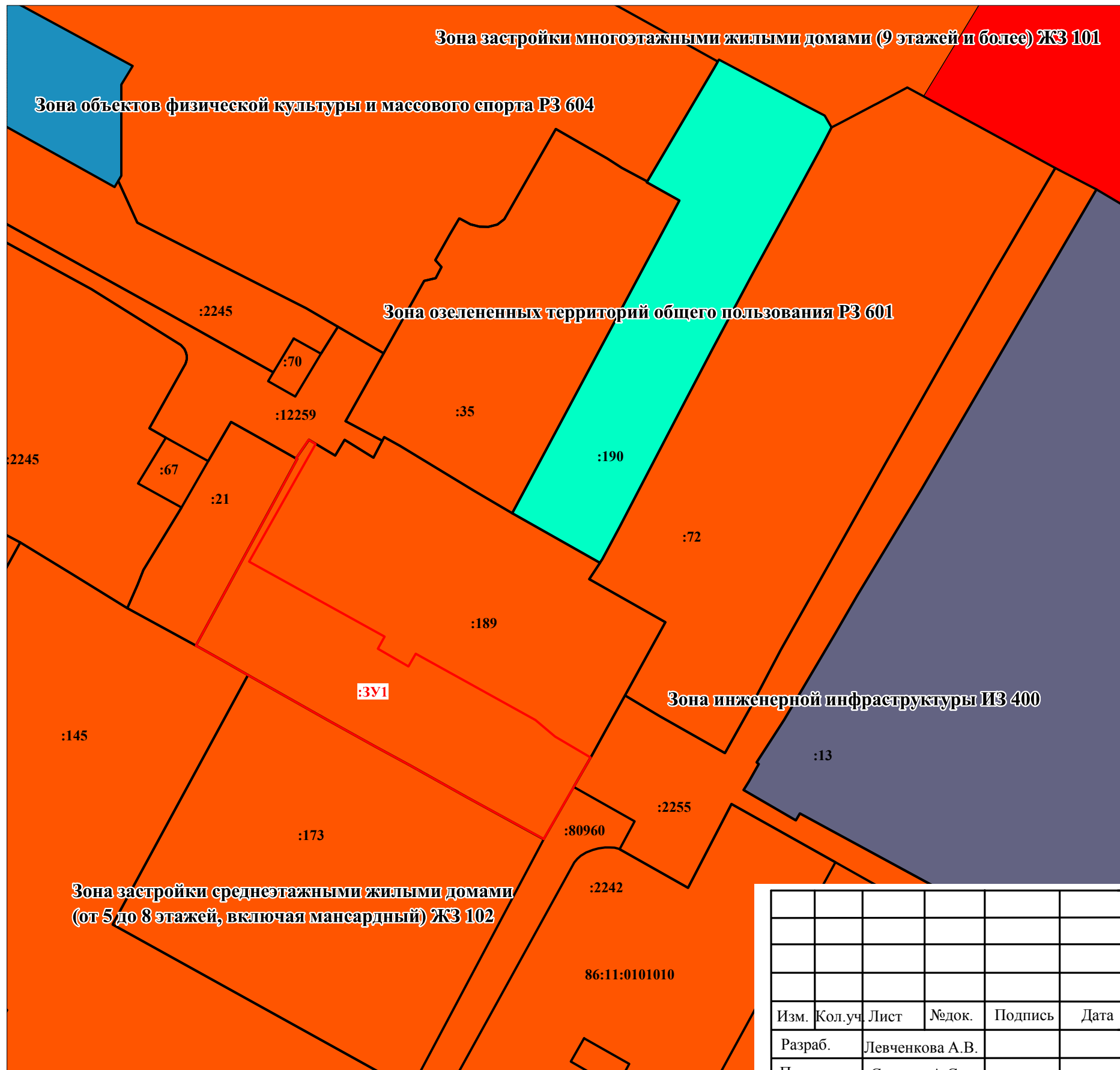
Материалы по обоснованию

| | | |
|--------|------|--------|
| Стадия | Лист | Листов |
| П | 2 | 3 |

М 1 : 1000

ООО "Лесинфорг"

Схема использования территории в период подготовки проекта внесения изменения в проект межевания застроенной территории



Условные обозначения:



граница образуемого земельного участка :ЗУ1



границы земельных участков, сведения о которых есть в ЕГРН

:189

кадастровый номер земельного участка

86:11:0101010

номер кадастрового квартала

:ЗУ1

номер образуемого земельного участка

| | | | | | | | | | |
|----------|---------|-----------------|-------|---------|------|---|--------|-----------------|--------|
| | | | | | | Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 9 города Нижневартовска | | | |
| | | | | | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата | Материалы по обоснованию | Стадия | Лист | Листов |
| Разраб. | | Левченкова А.В. | | | | | П | 3 | 3 |
| Проверил | | Сухарев А.С. | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | М 1 : 11000 | | ООО "Лесинфорг" | |