

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024г. № \_\_\_\_\_

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект межевания территории в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:03010113:310 и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности»**

**Материалы по обоснованию**

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

г. Нижневартовск 2024 г

## Содержание

### **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

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

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. 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  $-43^{\circ}\text{C}$ ;
- расчетная снеговая нагрузка  $20 \text{ кгс/м}^2$ ;
- нормативная ветровая нагрузка  $30 \text{ кгс/м}^2$ ;
- годовая сумма осадков  $510 \text{ мм}$ ;
- высота снежного покрова  $100 \text{ см}$ ;
- глубина промерзания грунта  $290 \text{ см}$ ;
- 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  $1004 \text{ гПа}$ .

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 находится в границах третьей, четвертой, пятой, шестой и седьмой подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- третья подзона, в которой 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;
- четвертая подзона, в которой 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;
- пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов",

функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

- шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

- седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

**Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска**

