

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023г. № \_\_\_\_\_

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории  
планировочного района 12 города Нижневартовска в части земельного  
участка с кадастровым номером 86:11:0101001:4420»**

**Основная часть**

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

г. Нижневартовск 2023 г

## Содержание

### **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

1. Цель проекта... .....2
2. Характеристика проектируемой территории.....3
3. Методика установления границ земельных участков .....5

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. Чертеж межевания территории (Лист 1)

## 1. Цель проекта

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 12 города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101001:4420 подготовлен в целях образования земельных участков для предоставления гражданам земельных участков под размещение гаражей для собственных нужд путем раздела земельного участка, находящегося в муниципальной в соответствии с пп. 4 п. 3 ст. 11.3 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.
- 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 расположена в 15 микрорайоне города Нижневартовска и ограничена:

- с севера земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101001:4187;
- с юга земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101001:171;
- с запада земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101001:4187;
- с востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0101001:171;

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0101001.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЗ 101).

Площадь проектируемой территории – 1 801 кв.м.

Категория земель - "земли населенных пунктов".

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.

	<p>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 20% от общей площади дома.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Общежития	<p>Этажность - 5 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.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 25.  Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</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	<p>Этажность - 1-5 этажей.  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>

<p>Бытовое обслуживание Банковская и страховая деятельность</p>	<p>Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельных участков (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. Общая площадь помещений - до 3000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
<p>Объекты культурно-досуговой деятельности Государственное управление</p>	<p>Этажность - 1-5 этажей. Минимальный отступ от границ земельных участков (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. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
<p>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание</p>	<p>Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельных участков (кроме встроенной, пристроенной, встроенно-пристроенной стороны объекта) - 3 м. Минимальный отступ от границы земельного участка 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.</p>
<p>Общественное питание Магазины</p>	<p>Этажность - 1-2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальный отступ от границ земельных участков (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.</p>
<p>Площадки для занятий спортом</p>	<p>Этажность - 1-2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40.</p>

	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 - до 2 этажей. Минимальный отступ от границ земельного участка (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. 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. Методика установления границ земельных участков

Вид разрешенного использования для образуемого земельного участка устанавливается в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 №П/0412.

Экспликация образуемого земельного участка представлена в Таблице 2.

Земельные участки :ЗУ1 - :ЗУ43 образуются путем раздела земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101001:4420 с сохранением исходного в измененных границах.

Доступ к образуемым земельным участкам :ЗУ1 – ЗУ42 осуществляется посредством земельного участка с кадастровым номером 86:11:0101001:4420 или :ЗУ43.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка представлены в Таблице 3.

Таблица 2

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория земель	Местоположение земельного участка
:ЗУ1	22	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 11
:ЗУ2	22	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 10
:ЗУ3	23	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 9
:ЗУ4	22	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 8
:ЗУ5	23	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 7
:ЗУ6	22	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 6
:ЗУ7	23	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 3, бокс 5







		нужд		Народов, дом 13а, строение 2, бокс 24
:ЗУ42	20	размещения гаражей для собственных нужд	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, улица Дружбы Народов, дом 13а, строение 2, бокс 23
:ЗУ43	895	Общее пользование территории	Земли населенных пунктов	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск

Таблица 3

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<b>:ЗУ1</b>		
1	947608,5	4420896,66
2	947611,55	4420898,33
3	947608,57	4420903,73
4	947605,49	4420901,99
1	947608,5	4420896,66
<b>:ЗУ2</b>		
5	947605,33	4420894,9
1	947608,5	4420896,66
4	947605,49	4420901,99
6	947602,31	4420900,23
5	947605,33	4420894,9
<b>:ЗУ3</b>		
7	947601,98	4420893,04
5	947605,33	4420894,9
6	947602,31	4420900,23
8	947598,99	4420898,37
7	947601,98	4420893,04
<b>:ЗУ4</b>		
9	947598,8	4420891,26
7	947601,98	4420893,04
8	947598,99	4420898,37
10	947595,81	4420896,6
9	947598,8	4420891,26
<b>:ЗУ5</b>		
11	947595,54	4420889,45
9	947598,8	4420891,26
10	947595,81	4420896,6
12	947592,53	4420894,77
11	947595,54	4420889,45
<b>:ЗУ6</b>		
13	947592,31	4420887,67
11	947595,54	4420889,45
12	947592,53	4420894,77
14	947589,32	4420892,98
13	947592,31	4420887,67

<b>:3Y7</b>		
15	947589,05	4420885,85
13	947592,31	4420887,67
14	947589,32	4420892,98
16	947586,05	4420891,16
15	947589,05	4420885,85
<b>:3Y8</b>		
17	947585,83	4420884,07
15	947589,05	4420885,85
16	947586,05	4420891,16
18	947582,86	4420889,37
17	947585,83	4420884,07
<b>:3Y9</b>		
19	947582,57	4420882,24
17	947585,83	4420884,07
18	947582,86	4420889,37
20	947579,58	4420887,56
19	947582,57	4420882,24
<b>:3Y10</b>		
21	947579,33	4420880,46
19	947582,57	4420882,24
20	947579,58	4420887,56
22	947576,34	4420885,75
21	947579,33	4420880,46
<b>:3Y11</b>		
23	947576,07	4420878,63
21	947579,33	4420880,46
22	947576,34	4420885,75
24	947573,06	4420883,93
23	947576,07	4420878,63
<b>:3Y12</b>		
25	947569,34	4420891,16
26	947572,47	4420892,93
27	947569,59	4420898,14
28	947566,46	4420896,39
25	947569,34	4420891,16
<b>:3Y13</b>		
29	947575,68	4420894,72
30	947572,78	4420899,94
31	947572,67	4420899,88
27	947569,59	4420898,14
26	947572,47	4420892,93
29	947575,68	4420894,72
<b>:3Y14</b>		
32	947578,88	4420896,53
33	947575,98	4420901,74
34	947572,88	4420900
30	947572,78	4420899,94
29	947575,68	4420894,72
32	947578,88	4420896,53
<b>:3Y15</b>		
35	947582,21	4420898,39
36	947579,33	4420903,62
37	947576,1	4420901,82

33	947575,98	4420901,74
32	947578,88	4420896,53
35	947582,21	4420898,39
<b>:3Y16</b>		
38	947585,46	4420900,2
39	947582,57	4420905,44
36	947579,33	4420903,62
35	947582,21	4420898,39
38	947585,46	4420900,2
<b>:3Y17</b>		
38	947585,46	4420900,2
40	947588,64	4420901,99
41	947585,76	4420907,22
42	947585,66	4420907,17
39	947582,57	4420905,44
38	947585,46	4420900,2
<b>:3Y18</b>		
40	947588,64	4420901,99
43	947591,92	4420903,84
44	947589,04	4420909,06
45	947588,83	4420908,95
41	947585,76	4420907,22
40	947588,64	4420901,99
<b>:3Y19</b>		
43	947591,92	4420903,84
46	947595,14	4420905,66
47	947592,28	4420910,89
48	947592,17	4420910,83
49	947592,05	4420910,77
44	947589,04	4420909,06
43	947591,92	4420903,84
<b>:3Y20</b>		
46	947595,14	4420905,66
50	947598,42	4420907,5
51	947595,54	4420912,71
52	947595,4	4420912,64
47	947592,28	4420910,89
46	947595,14	4420905,66
<b>:3Y21</b>		
50	947598,42	4420907,5
53	947601,64	4420909,29
54	947598,78	4420914,53
55	947598,61	4420914,44
51	947595,54	4420912,71
50	947598,42	4420907,5
<b>:3Y22</b>		
53	947601,64	4420909,29
56	947604,84	4420911,09
57	947601,99	4420916,35
58	947601,74	4420916,21
54	947598,78	4420914,53
53	947601,64	4420909,29
<b>:3Y23</b>		
55	947598,61	4420914,44

54	947598,78	4420914,53
58	947601,74	4420916,21
59	947598,81	4420921,5
60	947595,72	4420919,76
55	947598,61	4420914,44
<b>:3Y24</b>		
52	947595,4	4420912,64
51	947595,54	4420912,71
55	947598,61	4420914,44
60	947595,72	4420919,76
61	947592,49	4420917,94
52	947595,4	4420912,64
<b>:3Y25</b>		
48	947592,17	4420910,83
47	947592,28	4420910,89
52	947595,4	4420912,64
61	947592,49	4420917,94
62	947589,29	4420916,13
48	947592,17	4420910,83
<b>:3Y26</b>		
45	947588,83	4420908,95
44	947589,04	4420909,06
49	947592,05	4420910,77
63	947589,14	4420916,06
64	947585,9	4420914,25
45	947588,83	4420908,95
<b>:3Y27</b>		
42	947585,66	4420907,17
41	947585,76	4420907,22
45	947588,83	4420908,95
64	947585,9	4420914,25
65	947582,73	4420912,47
42	947585,66	4420907,17
<b>:3Y28</b>		
39	947582,57	4420905,44
42	947585,66	4420907,17
65	947582,73	4420912,47
66	947579,61	4420910,71
39	947582,57	4420905,44
<b>:3Y29</b>		
36	947579,33	4420903,62
39	947582,57	4420905,44
66	947579,61	4420910,71
67	947576,38	4420908,88
36	947579,33	4420903,62
<b>:3Y30</b>		
37	947576,1	4420901,82
36	947579,33	4420903,62
67	947576,38	4420908,88
68	947573,19	4420907,09
37	947576,1	4420901,82
<b>:3Y31</b>		
34	947572,88	4420900
33	947575,98	4420901,74

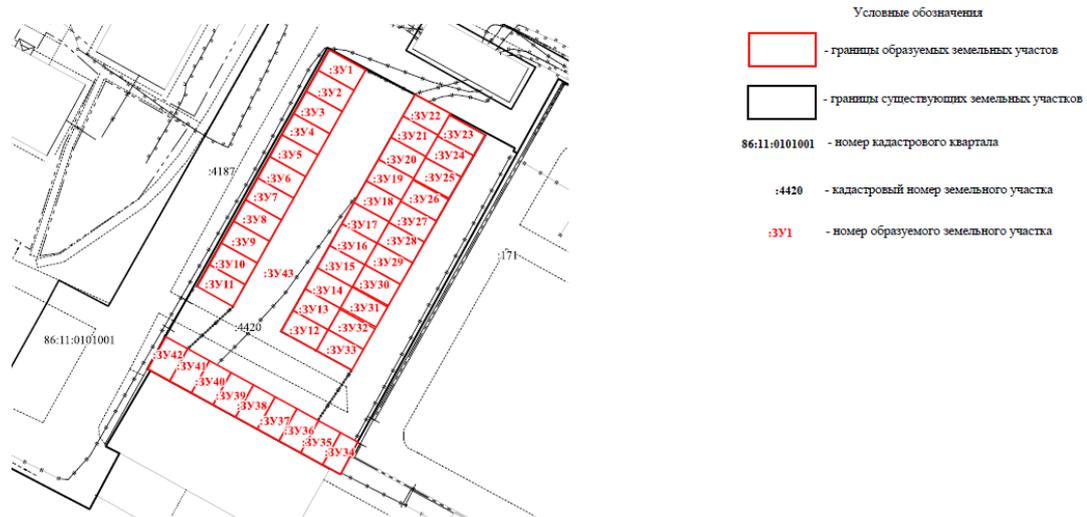
69	947573,01	4420906,99
70	947569,97	4420905,29
34	947572,88	4420900
<b>:3Y32</b>		
27	947569,59	4420898,14
31	947572,67	4420899,88
71	947569,72	4420905,11
72	947566,62	4420903,39
27	947569,59	4420898,14
<b>:3Y33</b>		
28	947566,46	4420896,39
27	947569,59	4420898,14
72	947566,62	4420903,39
73	947563,54	4420901,66
28	947566,46	4420896,39
<b>:3Y34</b>		
74	947554,14	4420899,97
75	947552,74	4420902,53
76	947552,49	4420902,39
77	947547,89	4420899,97
78	947549,35	4420897,31
74	947554,14	4420899,97
<b>:3Y35</b>		
79	947555,93	4420896,72
74	947554,14	4420899,97
78	947549,35	4420897,31
80	947549,41	4420897,19
81	947551,13	4420894,06
79	947555,93	4420896,72
<b>:3Y36</b>		
82	947557,73	4420893,48
79	947555,93	4420896,72
81	947551,13	4420894,06
83	947551,19	4420893,95
84	947552,92	4420890,81
82	947557,73	4420893,48
<b>:3Y37</b>		
85	947559,52	4420890,24
82	947557,73	4420893,48
84	947552,92	4420890,81
86	947552,97	4420890,71
87	947554,72	4420887,57
85	947559,52	4420890,24
<b>:3Y38</b>		
88	947561,31	4420886,99
85	947559,52	4420890,24
87	947554,72	4420887,57
89	947554,77	4420887,47
90	947556,5	4420884,33
88	947561,31	4420886,99
<b>:3Y39</b>		
91	947563,15	4420883,65
88	947561,31	4420886,99
90	947556,5	4420884,33

92	947556,55	4420884,23
93	947558,35	4420880,99
91	947563,15	4420883,65
<b>:3Y40</b>		
94	947564,93	4420880,43
91	947563,15	4420883,65
93	947558,35	4420880,99
95	947560,13	4420877,77
94	947564,93	4420880,43
<b>:3Y41</b>		
96	947566,73	4420877,19
94	947564,93	4420880,43
95	947560,13	4420877,77
97	947561,91	4420874,53
96	947566,73	4420877,19
<b>:3Y42</b>		
98	947568,51	4420873,95
96	947566,73	4420877,19
97	947561,91	4420874,53
99	947563,49	4420871,67
100	947563,71	4420871,29
98	947568,51	4420873,95
<b>:3Y43</b>		
101	947611,91	4420898,01
102	947611,75	4420898,29
103	947608,75	4420903,85
104	947606,87	4420907,33
105	947604,89	4420911,01
56	947604,84	4420911,09
53	947601,64	4420909,29
50	947598,42	4420907,5
46	947595,14	4420905,66
43	947591,92	4420903,84
40	947588,64	4420901,99
38	947585,46	4420900,2
35	947582,21	4420898,39
32	947578,88	4420896,53
29	947575,68	4420894,72
26	947572,47	4420892,93
25	947569,34	4420891,16
28	947566,46	4420896,39
73	947563,54	4420901,66
72	947566,62	4420903,39
71	947569,72	4420905,11
31	947572,67	4420899,88
30	947572,78	4420899,94
34	947572,88	4420900
70	947569,97	4420905,29
69	947573,01	4420906,99
33	947575,98	4420901,74
37	947576,1	4420901,82
68	947573,19	4420907,09
67	947576,38	4420908,88
66	947579,61	4420910,71

65	947582,73	4420912,47
64	947585,9	4420914,25
63	947589,14	4420916,06
49	947592,05	4420910,77
48	947592,17	4420910,83
62	947589,29	4420916,13
61	947592,49	4420917,94
60	947595,72	4420919,76
59	947598,81	4420921,5
58	947601,74	4420916,21
57	947601,99	4420916,35
106	947596,81	4420925,97
107	947596,37	4420925,73
108	947596,07	4420926,31
75	947552,74	4420902,53
74	947554,14	4420899,97
79	947555,93	4420896,72
82	947557,73	4420893,48
85	947559,52	4420890,24
88	947561,31	4420886,99
91	947563,15	4420883,65
94	947564,93	4420880,43
96	947566,73	4420877,19
98	947568,51	4420873,95
100	947563,71	4420871,29
109	947563,75	4420871,21
110	947576,29	4420878,21
111	947579,53	4420880,01
112	947582,77	4420881,81
113	947585,99	4420883,59
114	947589,23	4420885,39
115	947592,47	4420887,19
116	947595,71	4420888,99
117	947598,93	4420890,79
118	947602,15	4420892,59
119	947605,41	4420894,39
120	947608,63	4420896,19
101	947611,91	4420898,01
2	947611,55	4420898,33
1	947608,5	4420896,66
5	947605,33	4420894,9
7	947601,98	4420893,04
9	947598,8	4420891,26
11	947595,54	4420889,45
13	947592,31	4420887,67
15	947589,05	4420885,85
17	947585,83	4420884,07
19	947582,57	4420882,24
21	947579,33	4420880,46
23	947576,07	4420878,63
24	947573,06	4420883,93
22	947576,34	4420885,75
20	947579,58	4420887,56

18	947582,86	4420889,37
16	947586,05	4420891,16
14	947589,32	4420892,98
12	947592,53	4420894,77
10	947595,81	4420896,6
8	947598,99	4420898,37
6	947602,31	4420900,23
4	947605,49	4420901,99
3	947608,57	4420903,73
2	947611,55	4420898,33

### Чертеж межевания территории



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023г. № \_\_\_\_\_

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**«Проект внесения изменений в проект межевания территории  
планировочного района 12 города Нижневартовска в части земельного  
участка с кадастровым номером 86:11:0101001:4420»**

**Материалы по обоснованию**

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

г. Нижневартовск 2023 г

## Содержание

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

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

### **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

2. Фрагмент элемента планировочной структуры территорий города Нижневартовска (Лист 1)
3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории (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  $-43^{\circ}\text{C}$ ;
- 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:

- 86:11-6.103 (Охранная зона инженерных коммуникаций. Кабельная линия КЛ-10кВ от РПЖ-6 до ТП-9/3(49)).
- 86:11-6.54 (Охранная зона инженерных коммуникаций. Электросетевой комплекс: "Магистральные линии высокого напряжения жилой зоны, распределительные пункты 10 кВ (РПЖ)

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

б) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в

установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зонах кабельных линий электропередачи;

в) размещать свалки;

г) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов;

д) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

е) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

ж) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

з) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

и) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта;

д) полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли.

Ограничения использования земель установлены в соответствии с Постановлением правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

- 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 расположена в границах третьей, четвертой, пятой, шестой подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности

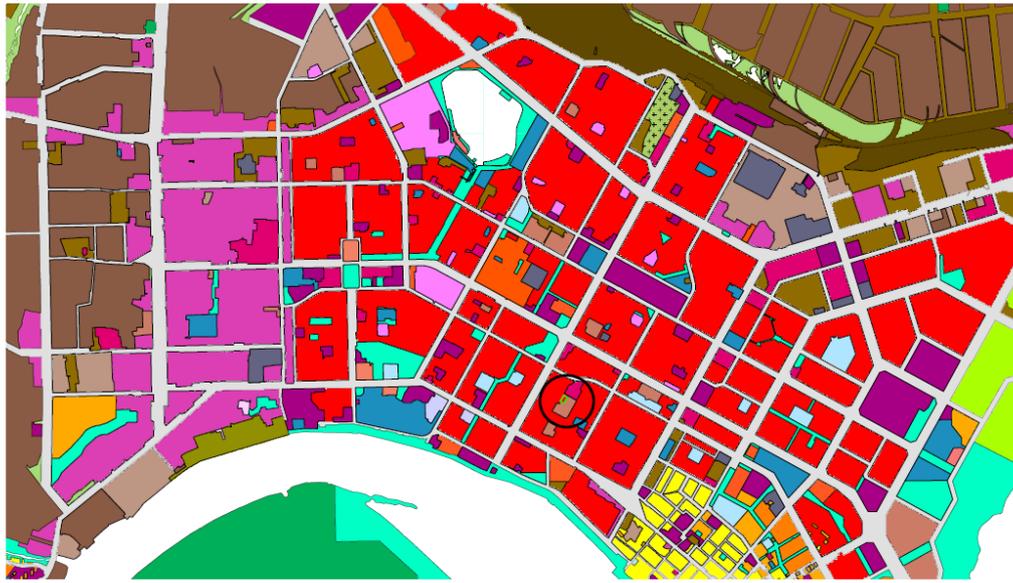
а) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории;

б) 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;

в) 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;

г) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижневартовска



### Схема зон с особыми условиями использования территории



- Условные обозначения
- территория подготовки проектной документации
  - границы существующих земельных участков
  - границы зон с особыми условиями использования территории
- 86:11:0101001 - номер кадастрового квартала
- :4420 - кадастровый номер земельного участка
- :3У1 - номер образуемого земельного участка