

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**Ханты-Мансийский автономный округ-Югра  
город Нижневартовск**

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

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

**«Проект межевания территории части квартала «К-2»**

**Проект межевания территории**

**Основная(утверждаемая ) часть**

**03/24-ПМТ.У**

**Том 1**

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

г. Нижневартовск 2024 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 (I этап) (Лист 1).
2. Чертеж межевания территории (II этап) (Лист 1).

## 1. Цель проекта

Целью подготовки проекта межевания территории части квартала «К-2» является формирование земельного участка под многоквартирную жилую застройку..

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.

- 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 № П/0412.

- Приказ «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории части квартала «К-2» №47 от 20.02.2024 акционерного общества специализированный застройщик «Домостроительный комбинат-1».

## 2. Характеристика проектируемой территории

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0501001.

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

В границах земельного участка территории объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории и границы лесничеств отсутствуют.

Площадь проектируемой территории – 17 273 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. 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.
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> <p>- 1-3 этажа - для объектов дошкольного образования;</p> <p>- 1-4 этажа - для иных объектов.</p> <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 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</p>

	<p>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	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>
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 услуг	<p>Этажность - до 2 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка (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>
Хранение автотранспорта	<p>Этажность - 1-10 этажей.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства (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>
Земельные участки (территории) общего пользования	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>

### 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.

Экспликация образуемых земельных участков представлена в Таблице 2.

Работы по формированию земельных участков проводятся в два этапа.

I этап предусматривает образование земельного участка :ЗУ1 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501001:335, 86:11:0501001:336, 86:11:0501001:333, 86:11:0501001:313 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности.

II этап предусматривает образование земельных участков :ЗУ2 и :ЗУ3 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501001:1110, 86:11:0501001:284, земельного участка с условным номером :ЗУ1.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков представлены в Таблице 3.

Таблица 2

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория земель	Доступ к земельному участку	Местоположение земельного участка
:ЗУ1	14 070	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:80965	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, городской округ Нижневартовск, город Нижневартовск, квартал «К-2»
:ЗУ2	15899	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:80965	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, городской округ Нижневартовск, город Нижневартовск, квартал «К-2»
:ЗУ3	64	Хранение автотранспорта	Земли населенных пунктов	:ЗУ2	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, городской округ Нижневартовск, город Нижневартовск, улица Ханты-Мансийская, № 12

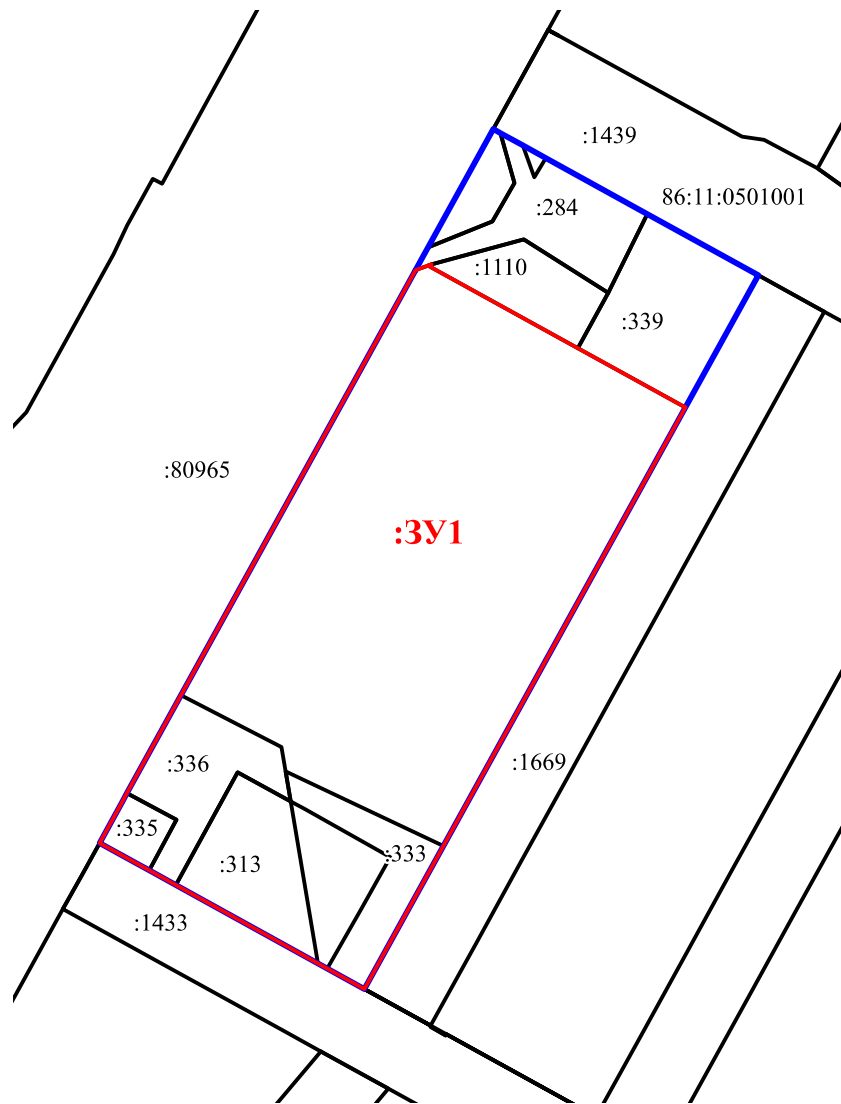


## Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
<b>:ЗУ1</b>		
1	947021,11	4421685,21
2	946905,05	4421621,19
3	946867,19	4421600,31
4	946872,63	4421590,47
5	946873,99	4421587,99
6	946894,75	4421550,37
7	946898,63	4421543,35
8	946900,65	4421539,65
9	946905,87	4421530,21
10	946917,07	4421536,39
11	946919,01	4421537,45
12	946944,95	4421551,75
13	947057,45	4421613,85
14	947058,97	4421618,09
15	947058,64	4421617,17
16	947036,79	4421656,81
1	947021,11	4421685,21
<b>:ЗУ2</b>		
17	947094,79	4421634,45
18	947093,75	4421636,31
19	947090,51	4421642,19
20	947087,13	4421648,33
21	947072,31	4421675,19
22	947051,41	4421664,83
16	947036,79	4421656,81
1	947021,11	4421685,21
2	946905,05	4421621,19
3	946867,19	4421600,31
4	946872,63	4421590,47
5	946873,99	4421587,99
6	946894,75	4421550,37
7	946898,63	4421543,35
8	946900,65	4421539,65
9	946905,87	4421530,21
10	946917,07	4421536,39
11	946919,01	4421537,45
12	946944,95	4421551,75
13	947057,45	4421613,85
23	947061,17	4421615,91
24	947063,49	4421617,19
17	947094,79	4421634,45
<b>:ЗУ3</b>		
25	947050,97	4421652,72
26	947044	4421648,72
27	947048,26	4421641,89
28	947055,12	4421645,98
25	947050,97	4421652,72

25	947050,97	4421652,72
26	947044	4421648,72
27	947048,26	4421641,89
28	947055,12	4421645,98
25	947050,97	4421652,72

## Чертеж межевания территории (I этап)



М 1:2000

### Условные обозначения



- границы образуемого земельного участка



- границы существующих земельных участков



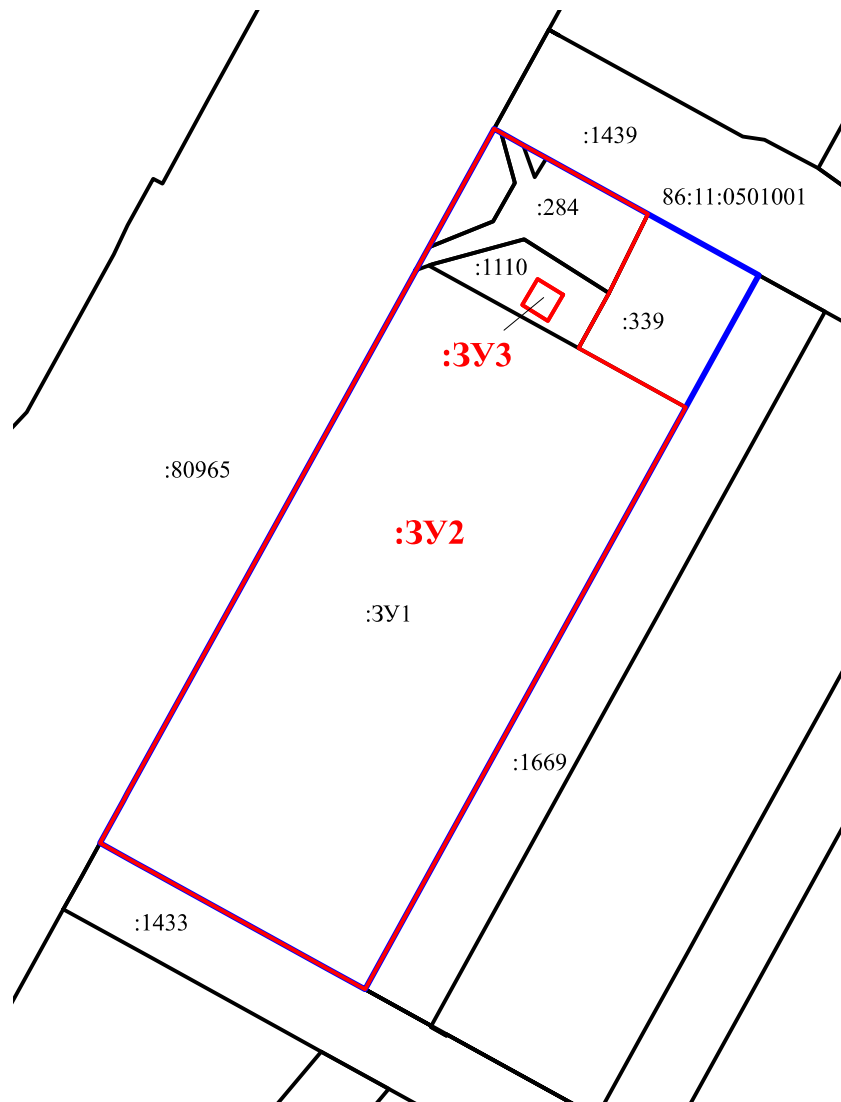
- границы подготовки документации по планировке территории

**86:11:0501001** - номер кадастрового квартала

**:336** - кадастровый номер земельного участка

**:3У1** - номер образуемого земельного участка

## Чертеж межевания территории (II этап)



М 1:2000

### Условные обозначения



- границы образуемого земельного участка



- границы существующих земельных участков



- границы подготовки документации по планировке территории

**86:11:0501001** - номер кадастрового квартала

**:336** - кадастровый номер земельного участка

**:3У2** - номер образуемого земельного участка