

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от « _____ » _____ 2024г. № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

«Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501003:422, 86:11:0501003:20, 86:11:0501003:424, 86:11:0501003:423, 86:11:0501003:1269 и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности»

Основная часть

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

г. Нижневартовск 2024

Содержание

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Цель проекта...2
2. Характеристика проектируемой территории.....3
3. Методика установления границ земельных участков8

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Чертеж межевания территории (Лист 1)

1. Цель проекта

Проект внесения изменений в проект межевания территории планировочного района 13 города Нижневартовска в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501003:422, 86:11:0501003:20, 86:11:0501003:424, 86:11:0501003:423, 86:11:0501003:1269 и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности подготовлен в целях перераспределения земельных участков, находящихся в частной и муниципальной собственности и земель, находящихся в государственной 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.
- 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 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 ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению».

- Постановление администрации города Нижневартовска от 19.12.2022 №895 «О Местных нормативах градостроительного проектирования города Нижневартовска».

- Постановление Администрации города Нижневартовска № 493 от 22.07.2022 (с изменениями) «О Правилах землепользования и застройки на территории города Нижневартовска».

2. Характеристика проектируемой территории

Площадь территории в проектных границах составляет 9048 кв.м.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера смешанной общественно-деловой зоной (ОДЗ 209);
- с востока земельным участком с кадастровым номером 86:11:0501003:43;
- с юга земельными участками с кадастровыми номерами 86:11:0501003:1023, 86:11:0501003:1024, 86:11:0501003:1022;
- с запада смешанной общественно-деловой зоной (ОДЗ 209), зоной улично-дорожной сети (ТЗ 505), зоной застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104).

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0501003.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне смешанной общественно-деловой зоной (ОДЗ 209).

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.

Таблица 1

Параметры разрешённого назначения земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования
Государственное управление Деловое управление Банковская и страховая деятельность Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) Магазины Общественное питание Гостиничное обслуживание	Этажность - 1-8 этажей. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.
Бытовое обслуживание Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Этажность - 1-3 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.
Рынки	Этажность - 1-2 этажа Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.
Культурное развитие Развлекательные мероприятия	Этажность - 1-5 этажей Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах

	<p>земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p>
<p>Дома социального обслуживания</p> <p>Оказание социальной помощи населению</p> <p>Оказание услуг связи</p>	<p>Этажность - 1-4 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Общежития	<p>Этажность - 3-8 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>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Среднее и высшее профессиональное образование	<p>Этажность - 1-5 этажей - для объектов среднего и высшего профессионального образования;</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков до объектов - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>
Обеспечение научной деятельности	<p>Этажность - 1-8 этажей.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению.</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 - 3 м.</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>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p>
Здравоохранение	<p>Этажность - 1-5 этажей.</p> <p>Минимальный отступ от поликлиники до красной линии - 15 м.</p> <p>Минимальный отступ от больничного корпуса до красной линии - 30 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий Обеспечения занятий спортом в помещениях Площадки для занятий спортом	<p>Этажность - 1-4 этажа.</p> <p>Минимальный отступ от зданий спортивных залов до красной линии - 6 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</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</p>

	<p>м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	<p>Этажность - 1-5 этажей. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Склад Складские площадки	<p>Этажность - 1-2 этажа. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не устанавливается. Минимальный отступ от границ земельных участков для объектов капитального строительства - 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Служебные гаражи	<p>Этажность - 1-5 этажей. Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20. 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.</p>
Хранение автотранспорта	<p>Этажность - 1 этаж. Предельные (минимальные и (или) максимальные) проценты застройки в границах земельного участка - не подлежат установлению. Минимальный отступ от границ земельных участков - не подлежит установлению. Минимальный размер земельных участков - 18 кв. м.</p>
Земельные участки (территории) общего пользования	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.</p>
Выставочно-ярмарочная деятельность	<p>Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от красной линии - 3 м. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м.</p>

	<p>Минимальный процент застройки в границах земельного участка - 20.</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	<p>Этажность - 1-2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м.</p> <p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков 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.

Образуемые земельные участки :ЗУ1 и :ЗУ2 образуются путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0501003:422, 86:11:0501003:20, 86:11:0501003:424, 86:11:0501003:423, 86:11:0501003:1269 и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности

Экспликация образуемых земельных участков представлена в Таблице 2.

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	6902	в соответствии с видами и параметрами разрешённого использования предусмотренными смешанной общественно-деловой зоной (ОДЗ 209)	Земли населенных пунктов	:ЗУ2	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, квартал В-7.2
:ЗУ2	2146	Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов	86:11:0000000:81303	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, переулок Байкальский

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1		
1	946176,92	4422832,32
2	946162,97	4422843,09
3	946145,49	4422856,85
4	946147,14	4422859,6
5	946142,25	4422862,77
6	946145,53	4422867,79
7	946133,43	4422875,7
8	946111,39	4422890,12
9	946099,93	4422897,61
10	946087,71	4422877,07
11	946074,43	4422854,71
12	946061,15	4422832,37
13	946095,55	4422811,93
14	946105,09	4422806,04
15	946101,52	4422801,27
16	946129,01	4422777,5
1	946176,92	4422832,32
:ЗУ2		
17	946108,76	4422795,01
15	946101,52	4422801,27
14	946105,09	4422806,04
13	946095,55	4422811,93
18	946082,25	4422789,56
19	946069,05	4422767,34
20	946055,7	4422744,86
21	946072,88	4422734,65
22	946097,36	4422775,86
17	946108,76	4422795,01
23	946167,2	4422893,39
24	946163,57	4422895,87
25	946157,95	4422899,7
26	946150,64	4422904,67
27	946148,21	4422900,58
28	946165	4422889,68
23	946167,2	4422893,39
29	946194,52	4422939,36
30	946177,04	4422949,1
31	946163,07	4422925,59
32	946174,11	4422918,32
33	946177,75	4422916,42
34	946180,01	4422914,94
29	946194,52	4422939,36