

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Ханты-Мансийский автономный округ-Югра  
Муниципальное унитарное предприятие «БТИ г.Нижневартовска»

УТВЕРЖДЕН:

Постановлением администрации города Нижневартовска

от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022г. № \_\_\_\_\_

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект межевания территории товарищества собственников  
недвижимости «Импульс» в части земельного участка с кадастровым  
номером 86:11:0701001:14147»**

Директор

**Е.В. Коротких**

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

г. Нижневартовск 2021 г

## **Введение**

Проект межевания территории товарищества собственников недвижимости «Импульс» в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:14147 разработан на основании технического задания.

Работы проводятся на основании решения правления товарищества собственников недвижимости «Импульс» от 06.12.2021 №1 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории товарищества собственников недвижимости «Импульс» в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:14147», в целях установления границ застроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим лицам..

Площадь проектируемой территории – 3634 кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне, предназначенной для ведения огородничества (СХЗ 703).

Основные технико-экономические показатели проектируемой территории представлены в таблице 1.

Таблица 1

### **Основные технико-экономические показатели проектируемой территории**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>Показатели</b>
1.	Площадь земельного участка, в том числе:	м <sup>2</sup>	3634
	площадь земель общего пользования	м <sup>2</sup>	693
	площадь земель индивидуальных участков	м <sup>2</sup>	2941
2.	Количество индивидуальных участков	шт.	5

### **Правовая, нормативная и методическая база для проведения работ**

- Генеральный план города Нижневартовска, утвержденный решением Думы города Нижневартовска от 24.12.2019 №563;

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (с изменениями);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (с изменениями);
- Федеральный закон от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Решение правления товарищества собственников недвижимости «Импульс» от 06.12.2021 №1 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории товарищества собственников недвижимости «Импульс» в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0701001:14147»;
- Топографическая съемка.

### **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.

### **Методика установления границ земельных участков в составе проекта межевания территории**

Проект межевания территории разработан согласно существующими правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска.

Вид разрешенного использования для земельных участков устанавливается в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России №540 от 01.09.2014 г.

Данный проект устанавливает границы и определяет размеры образуемых земельных участков (Таблица 2).

Земельные участки :14147:3У1 – : 14147:3У6 образуются путем раздела земельного участка 86:11:0701001:14147, который сохраняется с измененных границах.

Таблица 2

<b>№ земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, га</b>	<b>Вид разрешенного использования</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Доступ к земельному участку</b>	<b>Местоположение земельного участка</b>
: 14147:3У1	0,0591	Ведение огородничества	Земли населенных пунктов	86:11:0701001:14147	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, ТСН «Импульс», участок №34
: 14147:3У2	0,0849	Ведение огородничества	Земли населенных пунктов	86:11:0701001:14147	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, ТСН «Импульс», участок №32
: 14147:3У3	0,0674	Ведение огородничества	Земли населенных пунктов	86:11:0701001:14078	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, ТСН «Импульс», участок №20
: 14147:3У4	0,0787	Ведение огородничества	Земли населенных пунктов	86:11:0701001:14147	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, ТСН «Импульс», участок №28
: 14147:3У5	0,0040	Ведение огородничества	Земли населенных пунктов	86:11:0701001:14078	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, ТСН «Импульс», расширение участка №18
: 14147:3У6	0,0693	Земельные участки общего назначения	Земли населенных пунктов	86:11:0701001:14078	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, город Нижневартовск, ТСН «Импульс»

## Принципы образования земельных участков

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 Российской Федерации, 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.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков представлены в таблице 2.

Таблица 2

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
: 14147:ЗУ1		
1	943943,93	4413541,22
2	943935,97	4413543,64
3	943909,05	4413552,68
4	943902,49	4413538,74
5	943938,01	4413525,73
6	943938,48	4413527
7	943942,58	4413537,56
1	943943,93	4413541,22
: 14147:ЗУ2		
8	943955	4413533,52

9	943955,58	4413534,34
10	943958,22	4413541,44
11	943962,32	4413548,24
12	943959,58	4413549,87
13	943950,26	4413554,45
14	943941,79	4413558,67
15	943917,9	4413569,74
3	943909,05	4413552,68
2	943935,97	4413543,64
1	943943,93	4413541,22
7	943942,58	4413537,56
8	943955	4413533,52
<b>: 14147:3Y3</b>		
16	943967,96	4413556,67
17	943974,2	4413565,84
18	943981,19	4413576,02
19	943970,01	4413583,43
20	943973,56	4413588,1
21	943970,46	4413592,8
22	943968,04	4413594,74
23	943966,86	4413595,6
24	943966,64	4413595,76
25	943964,53	4413593,11
26	943952,82	4413578,59
27	943946,48	4413569,01
28	943956,71	4413562,86
29	943967,32	4413557,21
16	943967,96	4413556,67
<b>: 14147:3Y4</b>		
30	943943,15	4413572,59
31	943944,09	4413571,78
32	943944,41	4413571,47
33	943944,51	4413571,39
34	943944,97	4413571,58
35	943945,41	4413570,69
36	943944,28	4413570,16
27	943946,48	4413569,01
26	943952,82	4413578,59
25	943964,53	4413593,11
24	943966,64	4413595,76
37	943957,02	4413603,02
38	943955,8	4413603,85
39	943950,06	4413595,32
40	943934,78	4413604,56
41	943924,76	4413583,22
42	943925,29	4413582,1
43	943925,41	4413582,29
44	943930,04	4413579,72
30	943943,15	4413572,59
<b>: 14147:3Y5</b>		
45	943968,26	4413616,94
46	943965,84	4413618,78
38	943955,8	4413603,85
37	943957,02	4413603,02

45	943968,26	4413616,94
<b>: 14147:3Y6(1)</b>		
47	943950,3	4413630,5
48	943949,68	4413630,98
49	943944,22	4413629,92
50	943922,84	4413589,66
51	943915,02	4413575,18
52	943912,82	4413571,18
53	943904,34	4413555,52
54	943903	4413556,06
55	943896,18	4413540,96
56	943896,48	4413540,84
57	943886,5	4413515,44
58	943890,36	4413514,26
59	943890,68	4413514,16
60	943901,6	4413539,06
4	943902,49	4413538,74
3	943909,05	4413552,68
15	943917,9	4413569,74
61	943921,36	4413576,38
62	943924	4413581,54
41	943924,76	4413583,22
40	943934,78	4413604,56
63	943934,22	4413604,9
47	943950,3	4413630,5
<b>: 14147:3Y6(2)</b>		
64	943941,18	4413525,44
6	943938,48	4413527
5	943938,01	4413525,73
65	943940,94	4413524,66
64	943941,18	4413525,44
<b>: 14147:3Y6(3)</b>		
18	943981,19	4413576,02
66	943981,72	4413576,78
67	943981,98	4413577,16
68	943979,46	4413578,88
69	943981,34	4413581,64
20	943973,56	4413588,1
19	943970,01	4413583,43
18	943981,19	4413576,02