

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 земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501002:265 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности»

Основная часть

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.....4
3. Методика установления границ земельных участков6

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 земельного участка с кадастровым номером 86:11:0501002:265 является перераспределение земельного участка, находящего в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с п. 1 ст. 11.7, пп. 3 п. 1 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

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 86:11:0501002.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории города Нижневартовска данная территория находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами ЖЗ 104.

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

Площадь проектируемой территории – 2239 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
Для индивидуального жилищного строительства	Этажность - 1-3 этажа. Высота гаражей - до 5 м. Минимальный отступ от жилого дома до: - красной линии улиц - 5 м; - красной линии проездов - 3 м; - границы земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от подсобных сооружений до: - красных линий улиц и проездов - 5 м; - границы соседнего земельного участка - 1 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30. Минимальные размеры вновь образуемых земельных участков - 0,06 га. В случае образования земельных участков, на которых ведется хозяйственная деятельность, минимальный размер не устанавливается. Максимальные размеры земельных участков - 0,15 га. Для территорий комплексного и устойчивого развития максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.
Блокированная жилая застройка	Этажность - 1-3 этажа. Высота гаражей - до 5 м. Минимальный отступ от жилого дома до: - красной линии улиц - 5 м; - красной линии проездов - 3 м;

	<p>- границы земельного участка - 3 м. - границы смежной блок-секции на соседнем земельном участке - 0 м. Минимальный отступ от подсобных сооружений до: - красных линий улиц и проездов - 5 м; - границы соседнего земельного участка - 1 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Минимальные размеры земельных участков - 0,02 га. Максимальные размеры земельных участков - 0,06 га. Минимальный размер индивидуального земельного участка при блокированной застройке, без учета площади застройки - 0,01 га.</p>
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	<p>Этажность - 1-3 этажа. Высота гаражей - до 5 м. Минимальный отступ от жилого дома до: - красной линии улиц - 5 м; - красной линии проездов - 3 м. - границы земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от подсобных сооружений до: - красных линий улиц и проездов - 5 м; - границы соседнего земельного участка - 1 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60. Минимальные размеры земельных участков - 0,03 га. Максимальные размеры земельных участков - 0,2 га.</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 Бытовое обслуживание	<p>Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельных участков - 3 м. Общая площадь помещений - до 1000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.</p>
Объекты культурно-досуговой	<p>Этажность - 1-3 этажа.</p>

деятельности	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.
Обеспечение занятий спортом в помещениях	Этажность - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка для объектов капитального строительства - 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Площадки для занятий спортом	Этажность - 1-2 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40. 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 - 1-2 этажа. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.
Хранение автотранспорта	Этажность - 1-2 этажа. 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.
Земельные участки (территории) общего пользования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры не подлежат установлению.

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.

Земельный участок :ЗУ1 образуется путем перераспределения, земельного участка, находящегося в частной собственности, с кадастровым номером 86:11:0501002:265 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Земельный участок :ЗУ2 образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков представлены в Таблице 3.

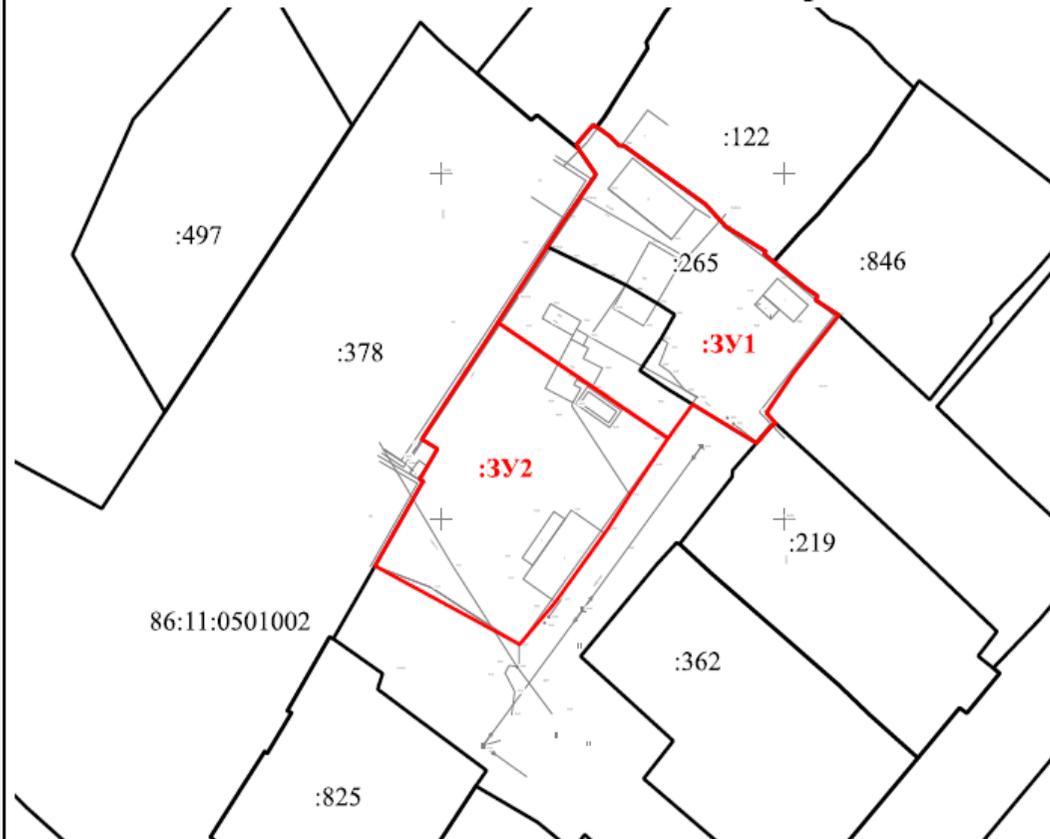
Таблица 2

№ земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория земель	Доступ к земельному участку	Местоположение земельного участка
:ЗУ1	1184	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов	86:11:0501002	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, городской округ Нижневартовск, город Нижневартовск, ул.Геологов, земельный участок 26/2
:ЗУ2	1055	Для индивидуального жилищного строительства	Земли населенных пунктов	86:11:0501002	Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, городской округ Нижневартовск, город Нижневартовск, ул.Геологов, земельный участок 26/1

Координаты поворотных точек образуемых земельных участков

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
:ЗУ1		
1	946521,17	4421551,43
2	946515,31	4421547,43
3	946513,75	4421548,81
4	946513,39	4421548,17
5	946513,35	4421548,11
6	946512,67	4421547,53
7	946510,95	4421546,01
8	946512,71	4421542,99
9	946514,81	4421539,51
10	946516,51	4421536,7
11	946511,60	4421533,11
12	946528,36	4421508,3
13	946542,89	4421517,79
14	946543,47	4421518,21
15	946549,81	4421522,61
16	946553,47	4421520,07
17	946554,15	4421519,77
18	946556,95	4421522,19
19	946556,67	4421522,67
20	946556,49	4421522,97
21	946555,23	4421524,75
22	946554,01	4421525,93
23	946553,95	4421526,67
24	946545,47	4421538,57
25	946542,25	4421541,51
26	946538,65	4421547,33
27	946538,31	4421547,11
28	946537,13	4421548,45
29	946533,51	4421553,03
30	946532,21	4421554,85
31	946531,59	4421554,65
32	946529,43	4421558,01
1	946521,17	4421551,43
:ЗУ2		
33	946493,14	4421490,36
34	946505,41	4421497,41
35	946505,69	4421496,89
36	946510,09	4421499,47
37	946511,47	4421497,21
38	946525,63	4421506,51
12	946528,36	4421508,3
11	946511,60	4421533,11
39	946503,42	4421527,53
40	946498,51	4421524,32
41	946487,92	4421516,69
42	946481,82	4421511,46
33	946493,14	4421490,36

Чертеж межевания территории



Условные обозначения

-  - границы образуемого земельного участка
-  - границы существующих земельных участков
- 86:11:0501002 - номер кадастрового квартала
- :362 - кадастровый номер земельного участка
- :3У1 - номер образуемого земельного участка