



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
городской округ Пыть-Ях  
Ханты-Мансийского автономного округа-Югры  
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА**

**ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е**

От 28.12.2024

№ 303-па

Об утверждении проекта планировки  
и межевания части территории зоны  
(массива) Южной промышленной

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава города Пыть-Яха, постановления администрации города Пыть-Яха от 27.07.2022 № 329-па «Об утверждении правил землепользования и застройки города Пыть-Яха», а также с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, выявления учета мнения и интересов жителей города Пыть-Яха:

1. Утвердить проект планировки и межевания части территории зоны (массива) Южной промышленной», согласно приложению.

2. Управлению по внутренней политике (Н.О. Вандышева) опубликовать постановление в информационном приложении «Официальный вестник» к газете «Новая Северная газета» и дополнительно направить для

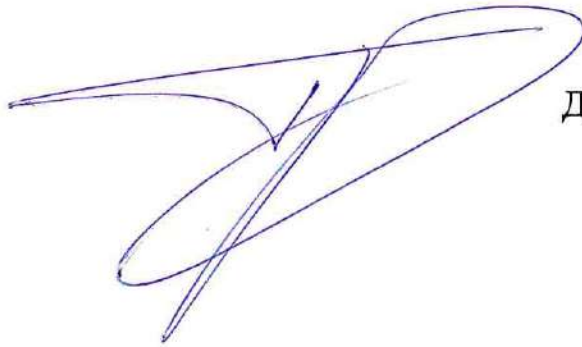
размещения в сетевом издании «Официальный сайт «Телерадиокомпания Пыть-Яхинформ».

3. Управлению по информационным технологиям (А.А. Мерзляков) разместить постановление на официальном сайте администрации города в сети Интернет.

4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением постановления возложить на первого заместителя главы города.

Глава города Пыть-Яха



Д. С. Горбунов

Проект планировки и межевания части территории зоны (массива) Южной  
промышленной

Введение

Документация по планировке территории города Пыть-Ях подготовлена на основании следующих нормативно-правовых актов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
4. СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
5. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 (с изменениями) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
6. СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.02-84\*.
7. СП 124.13330.2012. Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003.
8. СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85\*.
9. СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009.

10. РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

11. Приказ Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14.05.2021 № 213-п «О Стандарте комплексного развития территорий населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «ЮГОРСКИЙ СТАНДАРТ».

12. Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (с изменениями).

13. Решение Думы города Пыть-Яха от 26.04.2006 № 16 «Об утверждении генерального плана города Пыть-Яха» (с изменениями).

14. Постановление администрации города Пыть-Яха от 27.07.2022 № 329-па «Об утверждении правил землепользования и застройки города Пыть-Яха».

15. Постановление администрации города Пыть-Яха от 31.01.2023 № 25-па «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования на территории города Пыть-Яха».

Проект планировки территории выполнен с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

#### Часть 1. Проект планировки территории

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

### 1.1. Общая характеристика территории

Общая площадь в границах проектирования составляет 8,06 га.

Развитие планируемой территории предусматривается на расчетный срок до 2032 года.

В проекте планировки территории отображены границы планируемых элементов планировочной структуры.

На территории проектирования расположены объекты хранения автотранспорта, хозяйственные корпуса, магазин.

В границах планируемой территории предусмотрено строительство мусоросортировочного комплекса и лесопильного цеха.

Планировочные решения выполнены с учетом сложившихся на момент проектирования территориальных условий и кадастрового деления территории.

Проектом планировки территории устанавливаются следующие границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона размещения магазина, объектов складского назначения, хранения автотранспорта;
- зона планируемого размещения объектов строительной промышленности;
- зона планируемого размещения объектов специальной деятельности.

### 1.2. Плотность и параметры застройки территории

Согласно сведениям Правил землепользования и застройки города Пыть-Яха, утвержденных постановлением администрации города от 22.07.2022 № 329-па, территория проектирования располагается в коммунально-складской (П-2) территориальной зоне.

На основании постановления администрации города Пыть-Яха от 14.02.2023 № 51-па подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Пыть-Яха.

Развитие планируемой территории предусмотрено с учетом проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Пыть-Яха с видами разрешенного использования:

1.2.1. «Магазины (4.4), склады (6.9), хранение автотранспорта (2.7.1)»:

Минимальная ширина земельного участка – 10 м.

Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га.

Максимальная площадь земельного участка – 0,5 га.

Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

Максимальное количество этажей – 2.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.

1.2.2. «Строительная промышленность (6.6)»:

Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.

Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 5 м.

Максимальное количество этажей – 3.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.

Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат уточнению.

1.2.3. «Специальная деятельность (12.2)»:

Минимальные размеры земельного участка – 0,06 га.

Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%.

Максимальное количество этажей – 3.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается размещение необходимых проездов, площадок, тротуаров, зданий и сооружений.

Проектные показатели плотности застройки определены на основании чертежа планировки территории.

Площадь территории зоны планируемого размещения объектов строительной промышленности – 20008,57 кв. м.

Площадь застройки в зоне планируемого размещения объектов строительной промышленности – 6016,34 кв. м. Площадь проездов – 7839,21 кв. м.

Коэффициент застройки – 0,30.

Процент застройки – 30 %.

Площадь территории зоны планируемого размещения объектов специальной деятельности – 33460,52 кв. м.

Площадь застройки в зоне планируемого размещения объектов специальной деятельности – 10134,06 кв. м. Площадь проездов – 12840,87 кв. м.

Коэффициент застройки – 0,30.

Процент застройки – 30 %.

### 1.3. Параметры планируемого развития территории

Определена основная планировочная структура и функциональное зонирование планируемой территории в увязке с прилегающими территориями.

В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается возможность развития планируемой территории с размещением новых объектов капитального строительства соответствующего назначения на расчетный срок до 2032 года.

Проектом планировки территории предусмотрено:

- размещение планируемого лесопильного цеха общей площадью 2647,7 кв.м.;

- размещение планируемого мусоросортировочного комплекса общей площадью 2560 кв.м..

#### 1.3.1. Транспортная инфраструктура

Основным элементом транспортного каркаса является автомобильная дорога местного значения Тюмень – Нефтеюганск.

На территории проектирования предусмотрены проезды и парковочные места на 73 машино-места.

Ширина планируемых проездов составляет – 6 м.

### 1.3.2. Параметры развития системы инженерного обеспечения.

#### 1.3.2.1. Водоснабжение

В границах проектируемой территории отсутствуют существующие сети водоснабжения.

Планируемая территория находится на значительном отдалении от существующих сетей водоснабжения.

Проектом планировки предложено разместить в пределах производственных территорий индивидуальные источники водоснабжения для организации локальной системы водоснабжения планируемых объектов.

Тип и местоположение индивидуального источника водоснабжения необходимо определить на последующих стадиях проектирования после проведения гидрологических, санитарно-гигиенических изысканий.

Протяженность планируемых водопроводных сетей к проектируемым объектам капитального строительства составляет – 597,96 м.

Нормируемые расчетные показатели водопотребления для производственных зданий местными и региональными нормативами градостроительного проектирования не устанавливаются.

Количество одновременных пожаров принято равным 1 с расходом воды на один пожар наружного пожаротушения – 25 л/с.

Для внутреннего пожаротушения принят расход 15 л/с (2 струи по 2.5 л/с и 2 струи по 5 л/с)

Время тушения пожара – 3 часа.

Объем воды для тушения пожаров составляет:

$$(25+15) \times 3 \times 3,6 = 432,00 \text{ м}^3$$

Противопожарный запас с учетом хозяйственно-бытовых нужд за три смежных часа минимального водопотребления составляет 5330,0 м<sup>3</sup>. Неприкосновенный пожарный запас будет храниться в резервуарах, расположенных на территории городских водопроводных сооружений (на ВОС-1). Суммарный объем существующих резервуаров составляет 8000 м<sup>3</sup>.



#### 1.3.2.2. Водоотведение

В границах проектирования отсутствуют существующие сети водоотведения.

Планируемая территория находится на значительном отдалении от существующих сетей водоотведения.

Проектом планировки предложено разместить в пределах производственных территорий индивидуальные канализационные очистные сооружения для организации локальной системы водоотведения планируемых объектов.

Тип и местоположение индивидуальных канализационных очистных сооружений необходимо определить на последующих стадиях проектирования после проведения гидрологических, санитарно-гигиенических изысканий.

Протяженность планируемых сетей водоотведения составляет – 463,57 м.

Нормируемые расчетные показатели водоотведения для производственных зданий местными и региональными нормативами градостроительного проектирования не устанавливаются.

#### 1.3.2.3. Теплоснабжение

В границах проектирования отсутствуют существующие сети теплоснабжения.

Размещение планируемых сетей теплоснабжения проектом планировки не предусмотрено.

Проектом планировки предложено организовать индивидуальное отопление производственных зданий с установкой непосредственно в зданиях индивидуального теплоприготовительного оборудования.

Нормируемые расчетные показатели теплоснабжения для производственных зданий местными и региональными нормативами градостроительного проектирования не устанавливаются.

#### 1.3.2.4. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории осуществляется по кабельным линиям ЛЭП – 6 кВ – через существующую сеть трансформаторных

подстанций. Передача электрической мощности потребителям осуществляется непосредственно от трансформаторных подстанций ТП 6/0,4 кВ по распределительным электрическим сетям напряжением 0,4 кВ.

Протяженность существующих линий электропередачи 0,4 кВ – 475,66 м.  
Протяженность проектируемых линий электропередачи 0,4 кВ – 521,00 м.

Для подключения планируемых объектов капитального строительства к существующим сетям электроснабжения необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

#### 1.3.2.5. Связь и информатизация

В границах проектирования отсутствуют существующие сети связи. Строительство новых объектов связи проектом не предусмотрено.

#### 1.3.2.6. Газоснабжение

Газоснабжение не предусматривается.

1.4. Сохраняемые, отменяемые и устанавливаемые красные линии, и линии застройки на рассматриваемой территории

Красные линии настоящим проектом не устанавливаются.

1.5. Инженерная подготовка и вертикальная планировка рассматриваемой территории

Схема вертикальной планировки выполнена с максимальным учетом рельефа с целью минимизации работ по инженерной подготовке территории. Резкое изменение естественного строения рельефа может быть целесообразным лишь в исключительных случаях, так как связано с большими затратами и нарушением состояния окружающей среды в части режима подземных вод, почвенного слоя и растительности.

Вертикальная планировка решена с небольшим превышением планируемой территории над уличной сетью для обеспечения выпуска с их территории поверхностных стоков в лотки уличных проездов. Поверхность тротуаров, газонов и других элементов улиц, примыкающих к проезжей части, по возможности превышает по отношению к ней на 0,15 м.

Проектом планировки предусмотрено размещение сетей самотечной дождевой канализации для организации отвода ливневых стоков с пониженных мест рельефа. Отвод поверхностного стока предусмотрен с выпуском на рельеф и в лотки уличного проезда.

Защита от подтопления предусматривает проведение мероприятий по понижению уровня грунтовых вод путем устройства дренажных систем или локальную подсыпку территории. Вид и размещение дренажных систем предусмотреть на этапе проектной документации.

1.6. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Проект планировки территории будет выполняться в два этапа проектирования. Расчетный срок – до 2032 г.

В рамках развития территории предусматривается освоение территории с учетом проектных решений, принятых в документации по планировке территории.

На первом этапе (срок реализации до 2027 года) предусмотрено строительство мусоросортировочного комплекса, общей площадью застройки 10134,06 кв. м.

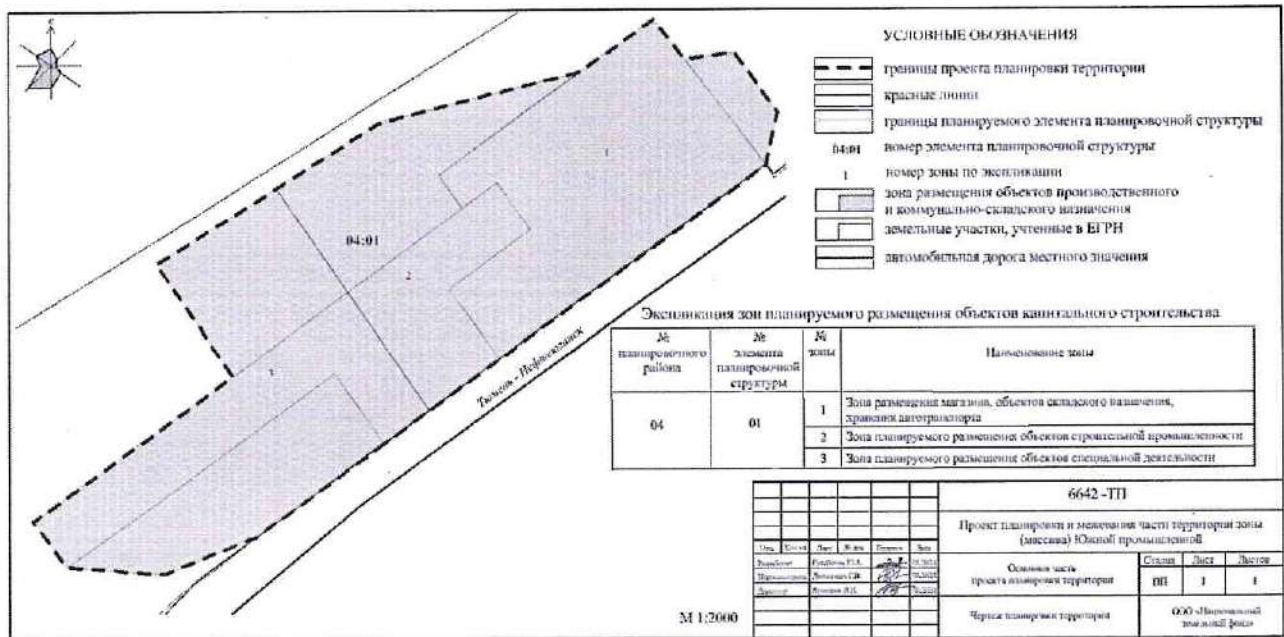
На втором этапе (срок реализации до 2032 года) предусмотрено строительство лесопильного цеха общей площадью застройки 6016,34 кв. м.

1.7. Технико-экономические показатели проекта планировки территории представлены в таблице № 1.

Таблица № 1

№ п/п	Показатель	Площадь, га	Процент от общей площади планируемой территории
1.	Площадь планируемой территории, в том числе:	8,06	100,0
1.1	Зона размещения магазина, объектов складского назначения, в том числе:	2,71	33,62
1.1.1	зона застройки	0,18	2,23
1.1.2	проезды, площади, зона парковки	0,37	4,59
1.1.3	озеленение	2,16	26,80
1.2	Зона планируемого размещения объектов строительной промышленности, в том числе:	2,00	24,81
1.2.1	зона застройки	0,60	7,44
1.2.2	проезды, площади, зона парковки	0,81	10,05
1.2.3	озеленение	0,59	7,32
1.3	Зона планируемого размещения объектов специальной деятельности	3,35	41,57
1.3.1	зона застройки	1,01	12,53
1.3.2	проезды, площади, зона парковки	1,42	17,62
1.3.3	озеленение	0,92	11,42

## Чертеж планировки территорий



## Часть 2. Проект межевания территории

Проект межевания территории разработан в отношении территории зоны Южной промышленной города Пыть-Яха (далее – планируемая территория), в системе координат МСК-86, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Согласно сведениям Правил землепользования и застройки города Пыть-Яха, утвержденных решением Думы города Пыть-Яха от 22.07.2022 № 329-па, территория проектирования располагается в коммунально-складской (П-2) территориальной зоне.

Общая площадь в границах проекта межевания территории составляет 8,06 га.

Образуемые земельные участки располагаются на землях населенного пункта.

В границах проекта межевания территории отсутствуют границы особо охраняемых природных территорий, границы лесничеств, границы территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и зоны охраны таких объектов.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется не в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков, поэтому сведения о целевом назначении лесов, виде (видах) разрешенного использования лесного участка, количественных и качественных характеристик лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов – не приводятся.

Сведения об изменяемых земельных участках согласно сведениям, из ЕГРН представлен в таблице № 2

Таблица № 2

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м.
1	86:15:0101033:715	Под строительство производственной базы	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях	25032
2	86:15:0101033:696	Под размещение грунтовой взлетно-посадочной площадки без права строительства капитальных объектов	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях	22000

2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Общие сведения об образуемых и (или) изменяемых земельных участках, о способах их образования, вид разрешенного использования образуемых и (или) изменяемых земельных участков приведены в таблице № 3.

Условный номер образуемого земельного участка на чертеже	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь образуемого земельного участка, м2	Возможный способ образования
:ЗУ1	Магазины (4.4), склад (6.9), хранение автотранспорта (2.7.1)	27110,62	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101033:715 и земель государственной неразграниченной собственности, в кадастровом квартале 86:15:0101033
:ЗУ2	Строительная промышленность (6.6)	20008,57	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101033:696 и земель государственной неразграниченной собственности, в кадастровом квартале 86:15:0101033
:ЗУ3	Специальная деятельность (12.2)	33460,52	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101033:696 и земель государственной неразграниченной собственности, в кадастровом квартале 86:15:0101033

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования в проекте межевания отсутствуют.

2.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд, проектными решениями не предусмотрено.

2.4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных ГрК РФ.

Перечень видов разрешенного использования образуемых земельных участков представлены в таблице № 3.

2.5. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков).

В границах проектирования отсутствуют границы лесничеств, участки лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

2.6. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом для территориальных зон.

Перечень координат характерных точек границ территории представлен в таблице № 4.



Номер точки	X	Y
1	915958,32	3545012,64
2	915893,71	3544923,03
3	915867,39	3544858,69
4	915872,30	3544791,06
5	915904,71	3544767,64
6	916004,87	3544906,17
7	916083,16	3544853,44
8	916179,99	3545009,45
9	916214,93	3545149,69
10	916251,77	3545201,01
11	916223,95	3545222,47
12	916228,23	3545257,07
13	916187,13	3545286,63
14	916150,84	3545278,96
15	916016,87	3545093,72
1	915958,32	3545012,64

Чертеж межевания территории

