



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 15.12.2025

№ 348-па

Об утверждении проекта планировки
и проекта межевания территории
по адресу: г. Пыть-Ях, мкр. 7 «Газовиков»

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 проект межевания территории по адресу: г. Пыть-Ях, мкр. 7 «Газовиков», согласно приложению.
2. Управлению по внутренней политике (А.С. Фёдорова) опубликовать постановление 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 заместителя главы города (направление деятельности - по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, строительства и благоустройства).

Глава города Пыть-Яха



С.Е. Елишев

Приложение
к постановлению администрации
города Пыть-Ях
от 15.12.2025 № 348-па

Проект планировки и проект межевания территории
по адресу: г. Пыть-Ях, мкр. 7 «Газовиков»

Введение

Документация по планировке территории разработана в соответствии со следующими законодательными, нормативно-правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки проекта:

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. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74 («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. Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

7. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

8. Местные нормативы градостроительного проектирования на территории города Пыть-Яха, утвержденные постановлением администрации города Пыть-Яха от 31.01.2023 № 25-па;

9. Решение Думы города Пыть-Яха от 28.08.2019 № 263 «Об утверждении правил благоустройства территории городского округа город Пыть-Ях».

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

- Правила землепользования и застройки города Пыть-Яха, утвержденные постановлением администрации города Пыть-Яха от 27.07.2022 № 329-па;
- Проект планировки и межевания территории улично-дорожной сети в городе Пыть-Яхе, утвержденный постановлением администрации города Пыть-Яха от 09.06.2022 № 233-па;
- Кадастровый план территории (по состоянию на май 2025 г.);
- Топографическая съемка М 1:500 (выполнена отделом инженерных изысканий ООО «Компания «Альянс» в 2023 году).

Ориентировочная площадь проектируемой территории составляет 5,1 га.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-86).

Электронная версия проектной документации (графическая часть) разработана в соответствии с Классификатором градостроительной документации. Структура папок проекта, рабочие слои, семантическое наполнение выполнены в соответствии с «Техническими требованиями к отраслевым пространственным данным градостроительной документации

Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (версия 2.0.24) (Приказ Минэкономразвития № 504).

Часть 1. Проект планировки территории

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

1.1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Нормативные параметры застройки определены в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Пыть-Яха, утвержденными постановлением администрации города Пыть-Яха от 27.07.2022 № 329-па (далее ПЗиЗ).

В соответствии с ПЗиЗ города Пыть-Яха проектные участки расположены в Производственной зоне П1 и для них определены основные виды разрешенного использования:

«Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) (для образуемы земельных участков ЗУ1-ЗУ5), «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) (для образуемого ЗУ6).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) следующие:

Минимальная ширина земельного участка - 20 м.

Минимальная площадь земельного участка – 0,003 га.

Минимальный отступ от границы земельного участка - 1 м.

Максимальное количество этажей - 2

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.

Минимальный процент застройки в границах земельного участка:

- при количестве постов 5 – 20 %;
- при количестве постов 10 – 28 %;
- при количестве постов 25 – 30 %

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

Для вида разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Проектный ЗУ1. Вид разрешенного использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4)

На данном участке проектом предусматривается размещение станции технического обслуживания (СТО) на 5 постов.

Минимальная ширина участка 65 м (не противоречит предельному параметру, минимальная ширина ЗУ-20 м;

- площадь участка 11282 кв.м (не противоречит предельному параметру, минимальная площадь ЗУ-0,003 га);

- процент застройки в границах земельного участка составит:

$S_{\text{застр.}} / S_{\text{участка}} = 2308 / 11282 = 0,20$ или 20% (не противоречит предельному параметру, минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %, максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %).

Характеристика планируемых объектов капитального строительства

Проектом планировки предусмотрено размещение объектов капитального строительства:

1. Станция технического обслуживания на 5 постов. Площадь застройки 1749 кв.м, 1 этаж (не противоречит предельному параметру - максимальное количество этажей -2);

2. Магазин сопутствующих товаров. Площадь застройки 559 кв.м , 1 этаж (не противоречит предельному параметру -максимальное количество этажей -2).

Проектный ЗУ2. Вид разрешенного использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4)

На данном участке проектом предусматривается размещение станции технического обслуживания (СТО) на 5 постов.

Минимальная ширина участка 42 м (не противоречит предельному параметру, минимальная ширина ЗУ-20 м;

- площадь участка 4932 кв.м (не противоречит предельному параметру, минимальная площадь ЗУ-0,003 га);

- процент застройки в границах земельного участка составит:

$S_{\text{застр.}} / S_{\text{участка}} = 1003 / 4932 = 0,20$ или 20% (не противоречит предельному параметру, минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %, максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %)

Характеристика планируемых объектов капитального строительства

Проектом планировки предусмотрено размещение объектов капитального строительства:

1. Станция технического обслуживания на 5 постов. Площадь застройки 1003 кв.м, 1 этаж (не противоречит предельному параметру - максимальное количество этажей -2).

Проектный ЗУ3. Вид разрешенного использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4)

На данном участке проектом предусматривается размещение станции технического обслуживания (СТО) на 5 постов.

Минимальная ширина участка 69 м (не противоречит предельному параметру, минимальная ширина ЗУ-20 м;

- площадь участка 8081 кв.м (не противоречит предельному параметру, минимальная площадь ЗУ-0,003 га);

- процент застройки в границах земельного участка составит:

$S_{\text{застр.}} / S_{\text{участка}} = 1790 / 8081 = 0,22$ или 22% (не противоречит предельному параметру, минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %, максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %).

Характеристика планируемых объектов капитального строительства

Проектом планировки предусмотрено размещение объектов капитального строительства:

1. Станция технического обслуживания на 5 постов. Площадь застройки 1231 кв.м , 1 этаж (не противоречит предельному параметру - максимальное количество этажей -2);

2. Магазин сопутствующих товаров. Площадь застройки 559 кв.м , 1 этаж (не противоречит предельному параметру -максимальное количество этажей -2).

Проектный ЗУ4. Вид разрешенного использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4)

На данном участке проектом предусматривается размещение станции технического обслуживания (СТО) на 5 постов.

Минимальная ширина участка 84 м (не противоречит предельному параметру, минимальная ширина ЗУ-20 м;

- площадь участка 10322 кв.м (не противоречит предельному параметру, минимальная площадь ЗУ-0,003 га);

- процент застройки в границах земельного участка составит:

$S_{\text{застр.}} / S_{\text{участка}} = 2078 / 10322 = 0,20$ или 20% (не противоречит предельному параметру, минимальный процент застройки в границах

земельного участка – 20 %, максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %).

Характеристика планируемых объектов капитального строительства

Проектом планировки предусмотрено размещение объектов капитального строительства:

1. Станция технического обслуживания на 5 постов. Площадь застройки 1617 кв.м, 1 этаж (не противоречит предельному параметру - максимальное количество этажей -2);

2. Магазин сопутствующих товаров. Площадь застройки 461 кв.м , 1 этаж (не противоречит предельному параметру -максимальное количество этажей -2).

Проектный ЗУ5. Вид разрешенного использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4)

На данном участке проектом предусматривается размещение станции технического обслуживания (СТО) на 5 постов.

Минимальная ширина участка 40 м (не противоречит предельному параметру, минимальная ширина ЗУ-20 м;

- площадь участка 7048 кв.м (не противоречит предельному параметру, минимальная площадь ЗУ-0,003 га);

- процент застройки в границах земельного участка составит:

$S_{\text{застр.}} / S_{\text{участка}} = 1442 / 7048 = 0,20$ или 20% (не противоречит предельному параметру, минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %, максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %).

Характеристика планируемых объектов капитального строительства

Проектом планировки предусмотрено размещение объектов капитального строительства:

1. Станция технического обслуживания на 5 постов. Площадь застройки 1060 кв.м, 1 этаж (не противоречит предельному параметру - максимальное количество этажей -2);

2. Магазин сопутствующих товаров. Площадь застройки 382 кв.м , 1 этаж (не противоречит предельному параметру -максимальное количество этажей -2).

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

Красные линии улично-дорожной сети в городе Пыть-Яхе утверждены постановлением администрации города Пыть-Яха от 09.06.2022 № 233-па «Об утверждении проекта планировки и межевания территории улично-дорожной сети в городе Пыть-Яхе».

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают изменение действующих красных линий.

1.3. Характеристики объектов капитального строительства

Характеристики объектов капитального строительства представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Этажность	Кол-во зданий	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь, кв.м
Проектируемые					
ЗУ1					
1	Станция технического обслуживания (СТО) на 5 постов	1	1	1749	1399
2	Магазин сопутствующих товаров с площадью торгового зала 200 кв.м	1	1	559	447
ЗУ2					
1	Станция технического обслуживания (СТО) на 5 постов	1	1	1003	802
ЗУ3					
1	Станция технического обслуживания (СТО) на 5 постов	1	1	1231	985
2	Магазин сопутствующих товаров с площадью торгового зала 100 кв.м	1	1	559	447
ЗУ4					

№ п/п	Наименование	Этажность	Кол-во зданий	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь, кв.м
1	Станция технического обслуживания (СТО) на 5 постов	1	1	1617	1293
2	Магазин сопутствующих товаров с площадью торгового зала 100 кв.м	1	1	461	369
ЗУ5					
1	Станция технического обслуживания (СТО) на 5 постов	1	1	1060	848
2	Магазин сопутствующих товаров с площадью торгового зала 100 кв.м	1	1	382	306

1.4. Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть

Проектом планировки предусмотрено размещение проездов к каждому планируемому земельному участку, обеспечен проезд автотранспорта к каждому зданию.

В соответствии с таблицей 8 местных нормативов градостроительного проектирования на территории г. Пыть-Яха приняты параметры основных и второстепенных проездов.

Параметры проездов приведены в таблице 2 (фрагмент табл. 8 местных нормативов градостроительного проектирования на территории г. Пыть-Яха).

Таблица 2

Категории улиц и дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, ‰	Ширина пешеходной части тротуара, м
Проезды:						
основные	40	2,75	2	50	70	1,0
второстепенные	30	3,50	1	25	80	0,75

Пешеходные связи не предусмотрены.

В соответствии с таблицей 11 местных нормативов градостроительного проектирования на территории г. Пыть-Яха минимальный допустимый уровень обеспеченности машино-местами производственных зданий, коммунально-складских объектов 60 машино-мест на 100 сотрудников. Проектом предусмотрены парковки для временного хранения транспортных средств:

- ЗУ1- на 16 сотрудников – 10 машино-мест;
- ЗУ2- на 8 сотрудников – 5 машино-мест;
- ЗУ3- на 11 сотрудников – 7 машино-мест;
- ЗУ4- на 11 сотрудников – 7 машино-мест;
- ЗУ5- на 11 сотрудников – 7 машино-мест.

В соответствии с таблицей 11 «Местных нормативов градостроительного проектирования на территории г. Пыть-Яха» минимальный допустимый уровень обеспеченности машино-местами (10 машино-мест на 100 кв.м) для торговых объектов с площадью торговых залов до 200 кв.м. Проектом предусмотрены парковки для временного хранения транспортных средств:

- ЗУ1- магазин с торговой площадью 200 кв.м – 20 машино-мест;
- ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5- магазины с торговой площадью 100 кв.м – 10 машино-мест.

Также предусмотрены стоянки временного хранения для автомобилей, ожидающих постановки на техобслуживание и ремонт и прошедших техобслуживание и ремонт.

Проектом предусмотрено обеспечение 100% расчетного парка индивидуальных легковых автомобилей сотрудников, а также гостевых парковочных мест. Размер машино-места 5,0х2,5 м.

1.5. Водоснабжение

Обеспечение потребителей питьевой и технической водой предлагается осуществлять как от существующих сетей водоснабжения, так и посредством бурения артезианских скважин.

Для ЗУ1 проектом предусматривается подключение к централизованной системе водоснабжения и строительство водопровода протяженностью 0,011 км.

Для ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5 возможен вариант подключения к существующим сетям водоснабжения, а также вариант бурения артезианских скважин. Решение будет проводиться на дальнейших стадиях проектирования.

Расходы воды на пожаротушение принимаются в соответствии с СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности» и СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

Расчетное количество одновременных пожаров – 1. Расход воды на один наружный пожар составляет 10 л/сек., на один внутренний пожар – 5 л/сек. Продолжительность пожара составляет 3 часа.

Для подключения к существующим сетям водоснабжения необходимо получить технические условия и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

1.6. Водоотведение

Проектом предлагается не подключать планируемые объекты капитального строительства к системе централизованного водоотведения, а осуществлять водоотведение для ЗУ1-ЗУ5 в сооружения для сбора автономной системы канализации (емкости).

Удельное среднесуточное водоотведение равно удельному среднесуточному водопотреблению.

1.7. Теплоснабжение и горячее водоснабжение

Для ЗУ1 проектом предусматривается подключение к централизованной системе теплоснабжения и строительство теплосети для ЗУ1 протяженностью 0,011 км.

Выбор варианта водоснабжения ЗУ2-ЗУ5 будет проводиться на дальнейших стадиях проектирования. Отопление и организация горячего

водоснабжения для ЗУ2-ЗУ5 может также проводиться от автономных систем теплоснабжения или нагревательных приборов.

1.8. Газоснабжение

Проектом планировки газификация проектируемой территории не предусматривается.

1.9. Электроснабжение

На территории располагаются объекты электросетевого хозяйства: воздушные линии электропередачи напряжением 0,4 кВ и 6 кВ, трансформаторная подстанция 6/0,4 кВ.

Проектом предусматривается подключение планируемых объектов капитального строительства к существующим сетям электроснабжения. Протяженность планируемых сетей 0,4 кВ составит порядка 0,219 км.

Для подключения к существующим сетям необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

На проездах территории следует предусматривать наружное освещение. Проектирование освещения разрабатывается на следующих стадиях проектирования.

1.10. Связь

Мероприятия по строительству объектов связи данным проектом не предусмотрены.

1.11. Санитарная очистка территории

Для планируемых ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5 проектом предлагается размещать одновременно на одной площадке место под 2 контейнера объемом 1,1 куб. м и место временного складирования отходов производства и потребления. В соответствии с п. 4 статьи 43 правил благоустройства территории городского округа город Пыть-Ях, утвержденными решением Думы города Пыть-Яха от 28.08.2019 № 263, размер места (площадки) на один контейнер должно принимать 2-3 кв. м.

Место (площадка) накопления твердых коммунальных отходов должны соответствовать правилам благоустройства территории городского округа город Пыть-Ях.

В соответствии с правилами благоустройства территории городского округа город Пыть-Ях требования к внешнему виду места (площадки) накопления ТКО следующие:

1) независимо от видов мусоросборников (контейнеров и бункеров) место (площадка) накопления ТКО должно иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение с трех сторон, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы площадки, выполненное из железобетонных заборных плит, оцинкованного профнастила с крышей, цветное решение - зеленого цвета;

2) место (площадка) накопления ТКО должно иметь информационную табличку, содержащую сведения о наименовании организации, выполняющей работу по удалению отходов, и контакты лица, ответственного за качественную и своевременную работу по содержанию места (площадки) накопления ТКО, а также информацию, предупреждающую владельцев автотранспорта о недопустимости загромождения подъезда специализированного автотранспорта, осуществляющего вывоз отходов;

3) не допускается отклонение ограждения от вертикали более чем на 2 градуса;

4) не допускается наличие изломов железобетонных заборных плит, помятостей оцинкованного профнастила;

5) на элементах и деталях ограждений не допускается наличие острых кромок, заусенцев и неровностей, которые могут стать причиной травматизма;

6) ограждения не должны иметь проемов;

7) не допускается наличие загрязнения на поверхности ограждения, в том числе наличие грязевых подтеков и пятен;

8) не допускается наличие граффити (изображений, рисунков, надписей, нанесенных красками, аэрозолями, спреями, чернилами), а также наличие надписей и рисунков, нацарапанных на штукатурке и/или облицовке ограждения, за исключением случаев, когда граффити и иные рисунки наносятся в рамках конкурсов, проводимых администрацией города Пыть-Яха, либо конкурсов, проводимых иными лицами, получившими согласование (разрешение) администрации города Пыть-Яха на проведение конкурса.

Организация работ по удалению загрязнений, в том числе от размещенных надписей, рисунков, объявлений и иной информации с ограждения места (площадки) накопления ТКО возлагается на собственника площадки.

В целях своевременного вывоза отходов производства и потребления с территории необходимо подать заявление для внесения в «Реестр мест (площадок) временного накопления твердых коммунальных отходов».

1.12. Зоны с особыми условиями использования территории

По сведениям ЕГРН зонами с особыми условиями использования территорий в границах проектирования являются: охранные зоны газопроводов и систем газоснабжения, санитарно-защитная зона предприятий, третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

Характеристика зон с особыми условиями использования территории приведены в таблице 3.

Таблица 3

Реестровый номер зоны в ЕГРН	Наименование ЗОУиТ	Наименование объекта	Описание ЗОУиТ
86:00-6.550	Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения	Продуктопровод «Южно-Балыкская головная насосная станция - Тобольск-Нефтехим». 2 этап	Границы минимальных расстояний до магистрального газопровода «Продуктопровод «Южно-Балыкская головная насосная станция - Тобольск-Нефтехим». 2 этап'
86:00-6.552	Охранная зона	Губкинский ГПЗ-Южно-	Границы минимальных

Реестровый номер зоны в ЕГРН	Наименование ЗОУиТ	Наименование объекта	Описание ЗОУиТ
	газопроводов и систем газоснабжения	Балыкский ГПЗ' от 660-867 км	расстояний до магистрального газопровода «Участок Магистрального продуктопровода Тубкинский ГПЗ-Южно-Балыкский ГПЗ» от 660-867 км'
86:00-6.551	Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения	Магистральный газопровод «Пуровский ЗПК-Южно-Балыкская головная насосная станция» .«Ноябрьская головная насосная станция-Южно-Балыкская головная насосная станция'	Граница минимальных расстояний до магистрального газопровода «Пуровский ЗПК-Южно-Балыкская головная насосная станция
86:15-6.62	Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов	Южно-Балыкский газоперерабатывающий комплекс (ГПК)	Санитарно-защитная зона имущественного комплекса ОАО "Южно-Балыкский газоперерабатывающий комплекс (ГПК)"
86:15-6.374	Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения	Водозабор Южно-Балыкского ГПК	Граница III пояса зоны санитарной охраны источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения водозабора Южно-Балыкского ГПК

В границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

Ограничения использования объектов недвижимости в границах зоны минимальных (минимально допустимых) расстояний трубопроводов приведены согласно СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* (утвержден приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. № 108/ГС и введен в действие с 1 июля 2013 г.).

В пределах зоны минимальных расстояний трубопровода и его объектов запрещается проводить любые мероприятия, связанные со скоплением людей, сосредоточивать персонал, транспортные средства, оборудование, материалы и другие ценности, непосредственно не занятые и не используемые при выполнении разрешенных в установленном порядке работ, а также размещать места отдыха, обогрева, приема пищи, передвижные вагончики, палатки и т.п.

Строительство жилых массивов (населенных пунктов), промышленных и других объектов, отдельных зданий, строений (жилых и нежилых) и сооружений может производиться в районе нахождения действующих, строящихся и проектируемых трубопроводов при строгом соблюдении минимальных расстояний от оси трубопровода (от его объектов) до строений и сооружений, предусмотренных строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов.

В соответствии с п.п 12.5.4, п.12.1 раздела 12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденного постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 проектом определены нормативные санитарно-защитные зоны размером 50 м планируемых станций технического обслуживания.

Проектом планировки предусмотрены нормативные зоны охраны объектов электросетевого хозяйства. Границы охранной зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании. В

границах проектирования собственником электросетевых объектов является АО «ЮТЭК-Региональные сети».

В соответствии с требованиями приложения к постановлению Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны:

- для 0,4 кВ в размере 2 метров в каждую сторону от крайних проводов;
- для 1-20 кВ в размере 10 метров в каждую сторону от крайних проводов;
- для подземных кабельных линий электропередачи устанавливается в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра;
- для трансформаторных подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

В пределах охранных зон линии электропередач без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередач через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности автомобильных дорог более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах линии электропередач запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах, созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
- размещать свалки;
- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В границах проекта планировки отсутствуют границы особо охраняемых природных территорий, границы лесничеств, границы территорий объектов культурного наследия и зоны охраны таких объектов.

Сведения о границах существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории отражены на «Схеме границ зон с особыми условиями использования территории».

1.9. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления: архитектурно-

строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо)

Проект планировки территории будет реализован в шесть этапов. Расчетный срок – до 2034 года.

Объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, в границах проектирования не размещается.

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

1. Этап. Подготовка и утверждение документации планировки территории.

2. Этап. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков.

3. Этап. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку.

4. Этап. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения.

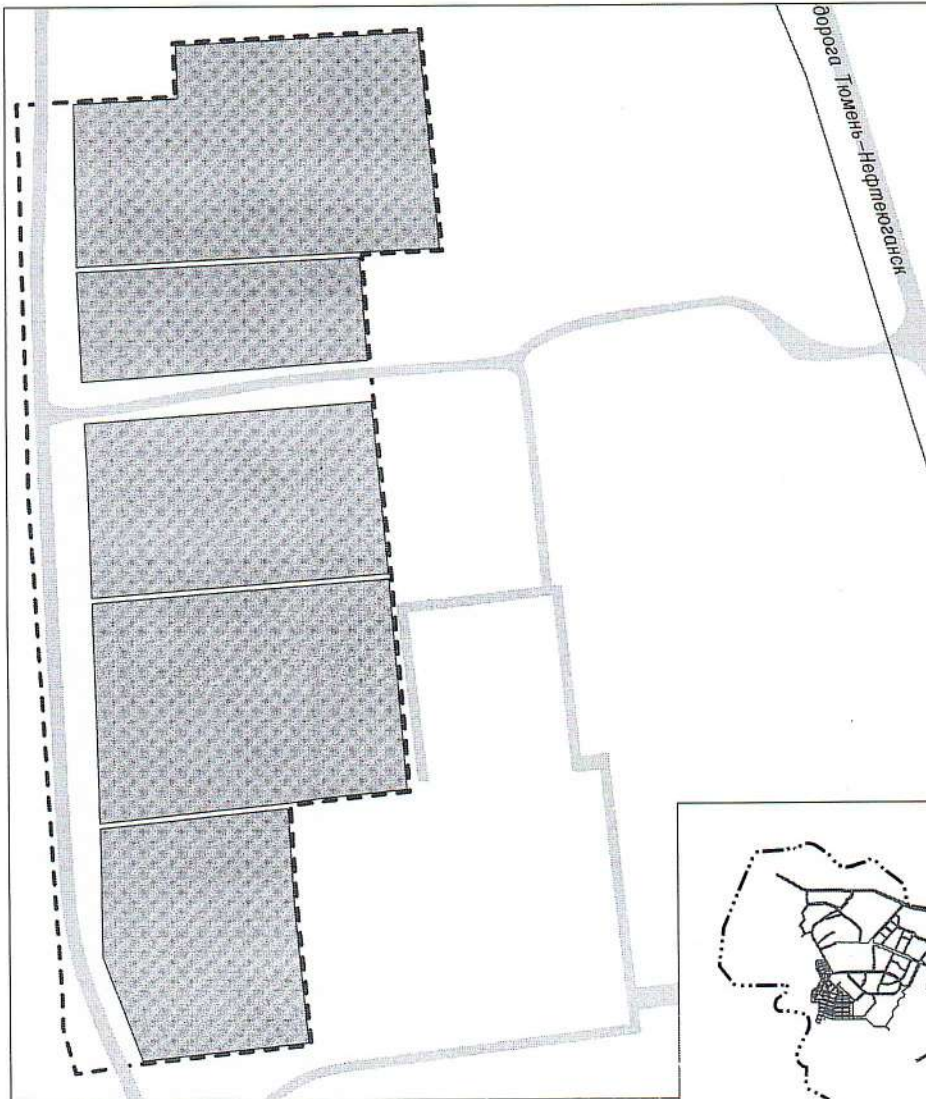
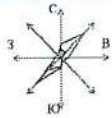
5. Этап. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.

6. Этап. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

Чертеж планировки территории



Чертеж планировки территории

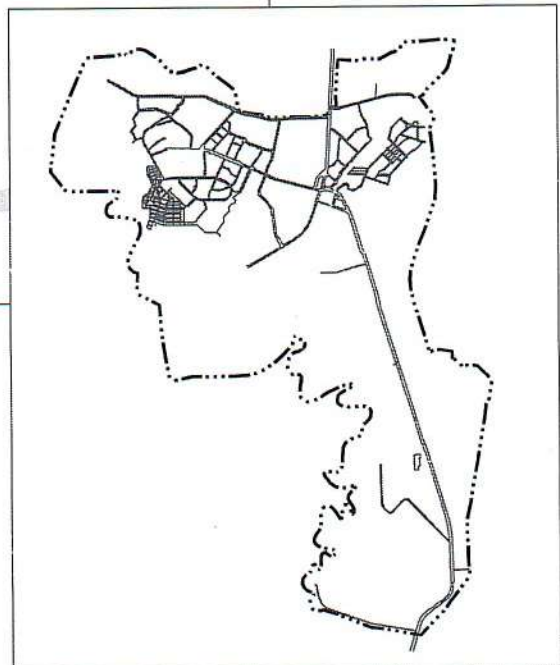


Условные обозначения

- Граница населенного пункта
- Граница проекта планировки
- Красные линии действующие
- Улично-дорожная сеть

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

- Транспортной инфраструктуры



Примечание:

- Границы существующих элементов планировочной структуры соответствуют действующим красным линиям, утвержденным постановлением администрации города Пыть-Яха от 09.06. 2022 № 233-па «Об утверждении проекта планировки и межевания территории улично-дорожной сети в городе Пыть-Яхе» (с изменениями).
- Границы планируемых элементов планировочной структуры проектом не предусматриваются.

Договор № 08/25 от 14.05.2025 г.					
Генеральный директор ООО «Пыть-Яхский проект»					
Имя Фамилия Имя Отчество					
Имя	Фамилия	Имя Отчество	Подпись	Дата	
Составил	Келова Ю.Г.	27.10.2025			
Материалы основной части проекта планировки территории				Страниц	Листов
				п	1
Чертеж планировки территории				М-Б	1:1000

Часть 2. Проект межевания территории

Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- определение местоположения границ образуемых земельных участков;
- обоснование оптимального размера образуемых земельных участков;
- определение вида разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с правилами землепользования и застройки города Пыть-Яха.

При определении границ земельных участков использовались следующие материалы:

1. кадастровый план территории;
2. существующие (действующие) красные линии;
3. топографическая съемка.

Проверка на соответствие градостроительным регламентам проводилась в соответствии с правилами землепользования и застройки города Пыть-Яха, утвержденными постановлением администрации города Пыть-Яха от 27.07.2022 № 329-па.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Пыть-Яха планируемая территория располагается в производственной зоне (П1).

В соответствии с основными видами разрешенного использования производственной зоны (П1) для образуемых земельных участков установлены виды разрешенного использования:

- «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4);
- «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) следующие:

Минимальная ширина земельного участка - 20 м.

Минимальная площадь земельного участка – 0,003 га.

Минимальный отступ от границы земельного участка - 1 м.

Максимальное количество этажей - 2

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 %.

Минимальный процент застройки в границах земельного участка:

- при количестве постов 5 – 20 %;
- при количестве постов 10 – 28 %;
- при количестве постов 25 – 30 %

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

Для вида разрешенного использования «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

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

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков приведены в таблице 4

Таблица 4

Условный номер земельного участка	Площадь, кв.м	Адрес	Вид разрешенного использования	Возможный способ образования
:ЗУ1	11 282	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях, 7 микрорайон	Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ2	4 932	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях, 7 микрорайон	Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ3	8 081	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях, 7 микрорайон	Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

		округ - Югра, г. Пыть-Ях, 7 микрорайон		находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ4	10 322	Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях, 7 микрорайон	Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ5	7 048	Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях, 7 микрорайон	Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Категория земель образуемых земельных участков – «Земли населенных пунктов».

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Данным проектом не планируется резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Проектом предусмотрено образование земельного участка, который будет отнесен к территориям общего пользования.

Сведения об образуемых земельных участках, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования представлены в таблице 5.

Таблица 5

Условный номер земельного участка	Площадь, кв.м	Адрес	Вид разрешенного использования	Возможный способ образования
:ЗУ6	7 690	Ханты- Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях, 7 микрорайон	Улично- дорожная сеть (12.0.1)	Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Предложения по установлению публичных сервитутов

Данным проектом установление публичных сервитутов не предусматривается.

2.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки представлен в таблицах 4, 5.

2.4. 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)

Раздел «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» не разрабатывался, так как разработка проекта межевания территории не ведется на землях лесного фонда.

Определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков не требуется.

2.5. 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 РФ для территориальных зон.

2.5.1. Сведения о границе контуров образуемых земельных участков

:ЗУ1, ЗУ2....., ЗУn – условный номер вновь образуемого участка в соответствии с чертежом межевания;

№1, 2.....,№n – номера характерных точек границ образуемых земельных участков.

Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков приведена в таблице 6.

Таблица 6

:ЗУ1		
№	X	Y
1	919 863.04	3 544 809.04
2	919 809.66	3 544 814.12
3	919 776.82	3 544 816.92
4	919 775.32	3 544 785.65
5	919 769.93	3 544 673.37
6	919 835.25	3 544 672.58
7	919 837.24	3 544 713.11
8	919 858.25	3 544 712.38
:ЗУ2		
1	919 775.32	3 544 785.65
2	919 733.1	3 544 788.68
3	919 724.99	3 544 675.38
4	919 769.93	3 544 673.37
:ЗУ3		
1	919 719.16	3 544 789.94
2	919 650.15	3 544 796.43
3	919 640.91	3 544 678.68
4	919 688.33	3 544 677.28
5	919 711.01	3 544 676.10
:ЗУ4		
1	919 650.15	3 544 796.43
2	919 566.18	3 544 803.00
3	919 562.62	3 544 767.92
4	919 561.04	3 544 756.40
5	919 553.48	3 544 681.27
6	919 582.18	3 544 680.42
7	919 611.47	3 544 679.55
8	919 640.91	3 544 678.68
:ЗУ5		
1	919 561.04	3 544 756.40
2	919 559.02	3 544 756.50
3	919 523.96	3 544 758.62
4	919 522.22	3 544 758.72
5	919 467.28	3 544 764.04
6	919 460.21	3 544 697.68
7	919 502.27	3 544 681.92

8	919 540.13	3 544 681.66
9	919 553.48	3 544 681.27
:3У6		
1	919 835.25	3 544 672.58
2	919 769.93	3 544 673.37
3	919 724.99	3 544 675.38
4	919 723.00	3 544 675.47
5	919 711.01	3 544 676.10
6	919 688.33	3 544 677.28
7	919 640.91	3 544 678.68
8	919 611.47	3 544 679.55
9	919 582.18	3 544 680.42
10	919 553.48	3 544 681.27
11	919 540.13	3 544 681.66
12	919 502.27	3 544 681.92
13	919 460.21	3 544 697.68
14	919 456.79	3 544 674.72
15	919 456.42	3 544 672.39
16	919 474.34	3 544 667.35
17	919 486.08	3 544 667.20
18	919 681.87	3 544 654.97
19	919 706.56	3 544 654.87
20	919 771.14	3 544 652.78
21	919 809.84	3 544 652.22
22	919 834.19	3 544 651.28

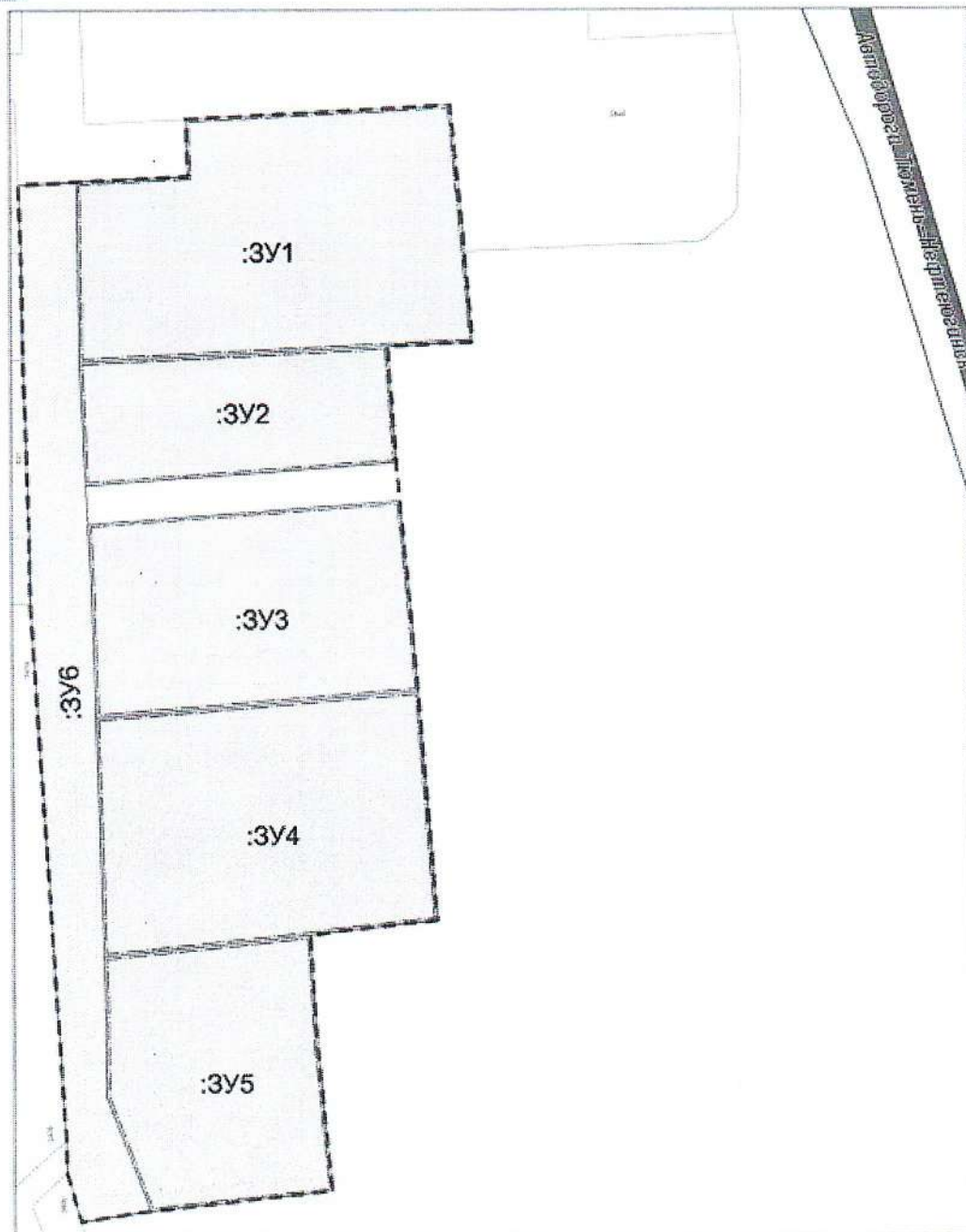
2.5.2. Сведения о границе территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этой границы

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания представлены в таблице 7.

Таблица 7

Площадь –50 945кв. м		
№	X	Y
1	919 566.18	3 544 803
2	919 562.62	3 544 767.92
3	919 561.04	3 544 756.4
4	919 559.03	3 544 756.56
5	919 559.02	3 544 756.5
6	919 523.96	3 544 758.62
7	919 522.22	3 544 758.72
8	919 467.29	3 544 764.04
9	919 459.7	3 544 692.92
10	919 456.79	3 544 674.72
11	919 456.42	3 544 672.39

12	919 474.34	3 544 667.35
13	919 486.08	3 544 667.2
14	919 681.87	3 544 654.97
15	919 706.56	3 544 654.86
16	919 771.14	3 544 652.78
17	919 809.84	3 544 652.22
18	919 834.19	3 544 651.28
19	919 835.25	3 544 672.58
20	919 837.24	3 544 713.11
21	919 858.23	3 544 712.38
22	919 863.04	3 544 809.04
23	919 809.66	3 544 814.12
24	919 776.82	3 544 816.92
25	919 775.32	3 544 785.65
26	919 731.11	3 544 788.82
27	919 650.15	3 544 796.43



27

☐ Границы образуемых земельных участков
☐ Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
 :ЗУ1 Условный номер образуемого земельного участка
 - - - - - Линия минимального отступа от границы земельного участка

Примечание:

1. Границы существующих элементов планировочной структуры соответствуют действующим красным линиям, утвержденным постановлением администрации города Пскова от 09.06. 2022 № 253-па «Об утверждении проекта планировки и извещения территории urban-дворовая зона в городе Пскове (с изменением)».
2. Границы планируемых элементов планировочной структуры в проекте не предусмотрены (в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд данных проектов не предусматриваются).
3. Установление границ публичных сервисов данных проектов не предусматривается.
4. Данные проектов не предусматривается утверждение красных линий в составе проекта планировки, а также не предусматривается изменение красных линий проектов извещения территории.
5. План не содержит ни красных линий в целях организации негосударственного размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с действующими ПЗЗ, для ВРН «Домов автомобилей» (в п.1.4 не ограничены).

				Должностное лицо: _____			
				Подпись: _____			
				Дата: _____			
<p>Итого: _____</p> <p>Подпись: _____</p>							
<p>Материалы, оставшиеся после проектирования территории</p>				Кладовые	Склад	Материалы	
Складов	Материалы	Склад	Склад	1	1	1	
<p>Частично занятая территория М-4-1:1000</p>							