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

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

От 28.12.2024 № 302-па

О внесении изменений
в постановление администрации
города от 17.03.2023 № 74-па
«Об утверждении проекта планировки
и межевания территории микрорайона
№ 8 «Горка» г. Пыть-Яха»
(с изм. от 01.08.2023 № 222-па,
от 12.03.2024 № 50-па,
от 15.04.2024 № 75-па)

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, на основании Устава города Пыть-Яха, постановлением администрации города Пыть-Яха от 27.07.2022 № 329-па «Об утверждении правил землепользования и застройки города Пыть-Яха», внести в постановление администрации города от 17.03.2023 № 74-па «Об утверждении проекта планировки и межевания территории микрорайона № 8 «Горка» г. Пыть-Яха» следующие изменения:

1. Приложение к постановлению изложить в новой редакции, 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. Признать утратившими силу постановления администрации города:

- от 01.08.2023 № 222-па «О внесении изменений в постановление администрации г. Пыть-Яха от 17.03.2023 № 74-па «Об утверждении проекта планировки и межевания территории микрорайона № 8 «Горка» г. Пыть-Яха»;

- от 12.03.2024 № 50-па «О внесении изменений в постановление администрации города от 17.03.2023 № 74-па «Об утверждении проекта планировки и межевания территории микрорайона № 8 «Горка» г. Пыть-Яха» (с изм. от 01.08.2023 № 222-па)»;

- от 15.04.2024 № 75-па «О внесении изменений в постановление администрации города от 17.03.2023 № 74-па «Об утверждении проекта планировки и межевания территории микрорайона № 8 «Горка» г. Пыть-Яха» (с изм. от 01.08.2023 № 222-па, от 12.03.2024 № 50-па)».

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

Глава города Пыть-Яха Д. С. Горбунов

Приложение
к постановлению администрации
города Пыть-Яха
от 28.12.2024 № 302-па

Проект планировки и межевания территории микрорайона № 8
«Горка» г. Пыть-Яха

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 РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. от 28.02.2022) «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. 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.

10. 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).

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

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

13. Постановление администрации города Пыть-Яха от 31. 01.2023 № 25-па «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования на территории города Пыть-Яха».

14. 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».

Разработка данной документации по планировке территории осуществлялась в целях:

- обеспечения более детального планирования развития территории, детализации градостроительных решений;

- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты 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

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

Проект планировки разработан с учетом основных положений Генерального плана города Пыть-Яха, Правил землепользования и застройки города Пыть-Яха, местными нормативами градостроительного проектирования.

Площадь планируемой территории – 91,27 га.

Развитие планируемой территории предусматривается на расчётный срок до 2033 года.

Красные линии в составе проекта планировки учтены в соответствии с внесением изменений в проект планировки и межевания территории улично-дорожной сети в городе Пыть-Яхе.

В проекте планировки отображены границы планируемых элементов планировочной структуры:

районов, выделенных в их составе микрорайонов и кварталов с объектами культурно-бытового обслуживания населения;

территорий общего пользования (в границах проекта планировки выделены территории общего пользования);

улично-дорожной сети.

Районы 03.02, 03.06, 03.07 – территории общественно-жилой застройки с планировочными кварталами 03:02:01, 03:06:02, 03:06:03, 03:07:01 – 03:07:03.

Проектом планировки предлагается территории зон многоэтажной жилой застройки и северо-западную территорию зоны индивидуальной жилой застройки предусмотреть под комплексное развитие территории в соответствии с Постановлением Правительства ХМАО - Югры от 11.06.2021 № 213-п «О

регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре».

Целью комплексного развития территории является повышение эффективности использования территорий города посредством возведения пяти многоквартирных жилых домов, обеспечение тем самым комфортных жилищных условий различных категорий граждан. Кроме того, предусматривается образование шести земельных участков для размещения одиннадцати блокированных жилых домов в рамках комплексного устойчивого развития территории.

Проектом планировки устанавливается следующие границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

зона многоэтажной жилой застройки;

зона индивидуальной жилой застройки;

зона административно-делового назначения;

зона учебно-образовательного назначения;

зона спортивного назначения;

зона культового назначения;

зона производственного и коммунально-складского назначения;

зона инженерной инфраструктуры;

зона зеленых насаждений общего пользования.

Перечень устанавливаемых зон планируемого размещения представлен в таблице № 1

Таблица № 1

Условный номер планировочного квартала/наименование вида элемента планировочной структуры	Состав зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах планировочных кварталов
1	3
03:02:01	Зона зеленых насаждений общего пользования; Зона культового назначения; Зона спортивного назначения;
03:06:02	Зона зеленых насаждений общего пользования; Зона административно-делового назначения; Зона инженерной инфраструктуры;
03:06:03	Зона административно-делового назначения;

03:07:01	Зона индивидуальной жилой застройки; Зона зеленых насаждений общего пользования; Зона инженерной инфраструктуры;
03:07:02	Зона многоэтажной жилой застройки Зона индивидуальной жилой застройки; Зона зеленых насаждений общего пользования; Зона инженерной инфраструктуры;
03:07:03	Зона многоэтажной жилой застройки; Зона индивидуальной жилой застройки; Зона учебно-образовательного назначения; Зона зеленых насаждений общего пользования; Зона производственного и коммунально-складского назначения;
Территория общего пользования	Зона улично-дорожной сети.

Проект планировки территории предлагает развитие блокированной и многоэтажной жилой застройки.

Помимо территорий КРТ, развитие блокированной жилой застройки (до 3 этажей) предлагается за счет свободной территории в квартале, застроенном индивидуальными жилыми домами вдоль улицы Православная, а также в квартале 03:07:03.

1.2. Плотность и параметры застройки территории

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, а также устанавливаемые в отношении таких зон плотность и параметры застройки территории, определены исходя из возможности сочетания, в границах элемента планировочной структуры, на земельных участках различных видов деятельности и возможности создания комфортной многофункциональной городской среды, на основании видов разрешенного использования земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки на территории города Пыть-Яха.

Основные параметры застройки территории представлены в таблице № 2

Таблица № 2

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Характеристика зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок,

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Характеристика зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
	хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома
Зона блокированной жилой застройки	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
Зона индивидуальной жилой застройки	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
Зона административно-делового назначения	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.
Зона учебно-образовательного назначения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом.
Зона спортивного назначения	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом.
Зона культового назначения	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Характеристика зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
Зона зеленых насаждений общего пользования	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными.
Зона парков, скверов, бульваров	Размещение парков культуры и отдыха.
Зона производственного и коммунально-складского назначения	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.
Зона улично-дорожной сети	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением размещения: - отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места; - служебных гаражей; - стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств

Баланс планируемого использования территории на 2033 год представлен в таблице № 3

Таблица № 3

№ п/п	Показатель	Площадь, га
1	Площадь планируемой территории, в том числе:	91,27
1.1	Жилые зоны, в том числе:	21,83
1.1.1	Зона многоэтажной жилой застройки	5,02
1.1.2	Зона индивидуальной жилой застройки	16,81
1.2	Общественно-деловые зоны, в том числе:	25,22
1.2.1	Зона административно-делового назначения	13,59
1.2.2	Зона учебно-образовательного назначения	1,37

№ п/п	Показатель	Площадь, га
1.2.3	Зона спортивного назначения	7,51
1.2.4	Зона культового назначения	2,75
1.3	Территории рекреационного назначения, в том числе:	26,01
1.3.1	Зона зеленых насаждений общего пользования	26,01
1.4	Зона производственного и коммунально-складского назначения	0,56
1.5	Зона инженерной инфраструктуры	5,07
1.6	Зона улично-дорожной сети	12,58

Основные плотностные показатели территории представлены в таблице № 4

Таблица № 4

№п/п	Наименование территории	Площадь, га	Плотность, чел/га
1	МКД	4,28	400
2	Блокированная жилая застройка	3,47	216

К 2033 году прогнозируются следующие параметры застройки и жилищной обеспеченности:

– существующая застройка сохраняется;

– на свободных территориях предусмотрено размещение многоэтажной и блокированной жилой застройки;

– в условиях реконструкции жилой застройки допускается превышение плотности вышеуказанных показателей населения жилого микрорайона не более чем на 10 %.

Численность населения к 2033 г. увеличится приблизительно на 2468 человек.

Помимо территорий комплексного развития, планируются к застройке блокированными жилыми домами территории по ул. Обской в квартале 03:07:02 (ЗУ3-ЗУ6) общей площадью 8458 кв. м жилья и в квартале 03:02:01 общей площадью 10573 кв. м жилья.

Характеристики территории, которая проектом планировки отнесена к территории комплексного развития:

1.2.1. Территория многоэтажной жилой застройки – ЗУ1-ЗУ2, ЗУ14. Площадь территории квартала 4,28 га. Предполагается строительство двух 10-тиэтажных жилых домов и одного 11-тиэтажного общей площадью 34356 кв. м

жилья. В первых этажах жилых домов предполагается размещение торгово-сервисных помещений общей площадью 5412 кв. м. Процент застройки в границах каждого земельного участка не превышает 35. Коэффициент плотности застройки определен с учетом предельного минимального коэффициента плотности для многоэтажной жилой застройки 250 чел./га. Коэффициент плотности застройки квартала равен 1,5.

Окончательное решение о выборе трассировки магистральных сетей, диаметров трубопроводов, местоположение объектов инженерной инфраструктуры должны быть уточнены на последующих стадиях проектирования.

1.2.2. Территория блокированной жилой застройки –ЗУ9-ЗУ13. Площадь территории 3,47 га. Предполагается снос ветхих и аварийных жилых домов и последующее строительство восьми блокированных жилых домов общей площадью 14116 кв. м жилья. Процент застройки в границах каждого земельного участка не превышает 35. Коэффициент плотности застройки определен с учетом предельного максимального коэффициента плотности для малоэтажной жилой застройки 200 чел./га и равен 0,5.

Необходимый объем нового строительства инженерных сетей для всей территории КРТ составит:

- сетей водоснабжения 1614 м;
- сетей водоотведения 1405 м;
- сетей теплоснабжения 661 м;
- сетей газоснабжения 975 м;
- сетей электроснабжения 1017 м;
- сетей связи 1249 м.

Окончательное решение о выборе трассировки магистральных сетей, диаметров трубопроводов, местоположение объектов инженерной инфраструктуры должны быть уточнены на последующих стадиях проектирования.

1.2.3. Плотность и параметры застройки на планируемых земельных участках представлена в таблице № 5

Таблица № 5

№ п/п	ЗУ	Площадь образуемого ЗУ, (кв.м)	Общая площадь застройки (кв.м)	Проектируемая общая площадь ОКС (кв.м)	Общая жилая площадь/ Общая площадь торгово-сервисных помещений (кв.м)	Этажность	Коэффициент застройки %	Коэффициент плотности застройки
1	ЗУ1	13923	2073,6	20736,0	16236,0/1804,0	10 эт.	15	1,5
2	ЗУ2	13917	2073,6	20736,0	16236,0/1804,0	10 эт.	16	1,5
3	ЗУ3	2260	783,18	2349,54	2114,59/-	мин. -1 макс.- 3	35	1
4	ЗУ4	2572	783,18	2349,54	2114,59/-	мин. -1 макс.- 3	30	0,9
5	ЗУ5	2319	783,18	2349,54	2114,59/-	мин. -1 макс.- 3	34	1
6	ЗУ6	2849	783,18	2349,54	2114,59/-	мин. -1 макс.- 3	27	0,8
7	ЗУ9	10000	1762,38	5287,14	4599,81/-	мин. -1 макс.- 3	18	0,5
8	ЗУ10	4560	979,1	2937,3	2643,57/-	мин. -1 макс.- 3	21	0,6
9	ЗУ11	5526	783,18	2349,54	2114,59/-	мин. -1 макс.- 3	14	0,4
10	ЗУ12	3704	587,46	1762,38	1586,14	мин. -1 макс.- 3	16	0,5
11	ЗУ13	6110	1174,92	3524,76	3172,28/-	мин. -1 макс.- 3	19	0,6
12	ЗУ14	15010	2073,6	22809,6	18120,0/1804,0	11 эт.	14	1,5

1.3. Характеристика объектов капитального строительства

Объекты федерального и регионального значения на планируемой территории отсутствуют. На расчетный срок размещение на планируемой территории новых объектов не предусмотрено.

Жилая зона в проекте планировки решена в виде микрорайонов и кварталов, включающих в себя объекты социального обеспечения.

Планируемая территория рассматривается с учетом обеспеченности дошкольными образовательными организациями, общеобразовательными организациями и другими объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

Существующие объекты местного значения в границах планируемой территории сохраняются на расчетный срок:

- Муниципальное дошкольное образовательное автономное учреждение детский сад общеразвивающего вида «Золотой ключик» с приоритетным осуществлением деятельности по физическому развитию детей, проектная мощность – 290 мест;

- Воскресная школа на территории квартала 03:02:01;

- Бюджетное учреждение "Пыть-Яхская окружная клиническая больница" (в том числе детская поликлиника и дневной стационар);

- Отделение скорой медицинской помощи;

- Ханты-Мансийский центр по профилактике и борьбе со СПИД и инфекционными заболеваниями.

1.3.1. Объекты жилого назначения

Перечень объектов капитального строительства, планируемых к размещению до 2033 года представлены в таблице № 6

- Таблица № 6

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Номер планировочного квартала	Характеристика объекта капитального строительства
1	2	3	4
1	Многоквартирные жилые дома (2 объекта)	квартал 03:07:02	Общая площадь земельных участков 27808 кв. м; Этажность: 10 этажей
2	Многоквартирные жилые дома (1 объект)	квартал 03:07:03	Общая площадь земельных участков 15007 кв. м; Этажность: 11 этажей
3	Малоэтажные жилые дома блокированного	квартал 03:07:03	Общая площадь земельных участков 29900 кв. м; Этажность: 3 этажа

	типа (8 объектов)		
4	Малоэтажные жилые дома блокированного типа (4 объекта)	квартал 03:07:02	Общая площадь земельных участков 10002 кв. м; Этажность: 3 этажа
5	Малоэтажные жилые дома блокированного типа (6 объектов)	квартал 03:07:01	Общая площадь земельных участков 15572 кв. м; Этажность: 3 этажа
6	ИЖС (1 новый объект)	квартал 03:07:02	Площадь земельного участка 1270 кв. м

1.3.2. Объекты социальной инфраструктуры

Проектируемые объекты городского обслуживания размещены на территориях различных зон планируемого размещения объектов капитального строительства преимущественно вдоль магистральных улиц общегородского значения – общественные здания административного назначения.

В зонах индивидуальной жилой застройки допускается увеличивать радиус пешеходной доступности дошкольных образовательных организаций до 500 м.

Ближайшая школа за границей проектируемой территории - средняя общеобразовательная школа №4 на территории микрорайона №3.

В юго-восточной части микрорайона, возле сформировавшегося храмового комплекса, проектом предлагается расположить спортивно-оздоровительный центр мощностью 80 кв. м площади пола.

Предлагается строительство фтизиатрического отделения и патологоанатомического отделения с Бюро медицинской экспертизы на 250 вскр/год на территории Бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Пыть-Яхская окружная клиническая больница».

Потребность населения рассматриваемой территории в объектах торговли, общественного питания и бытового обслуживания будет обеспечиваться за счет размещения на первых этажах многоквартирных жилых домов, общая площадь помещений составит 5412 кв.м.

Кроме того, планируется строительство торгово-развлекательного центра по ул. Святослава Федорова с площадью торгово-сервисных помещений 1350 кв.м. и торгово-офисных зданий в кварталах 03:07:01 и 03:02:01.

Перечень объектов социальной и коммерческой инфраструктуры, планируемых к размещению до 2033 года представлены в таблице № 7

Таблица № 7

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Месторасположение объекта капитального строительства	Характеристика объекта капитального строительства
1	2	3	4
1	Физкультурно-оздоровительный комплекс	квартал 03:02:01	80 кв. м площади пола
2	Торгово-развлекательный центр	квартал 03:06:02	1350 кв. м
3	Фтизиатрическое отделение и патологоанатомического отделение с Бюро медицинской экспертизы на территории Бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Пыть-Яхская окружная клиническая больница».	квартал 03:06:03	250 вскр/год
4	Здания торгово-офисного назначения (4 объекта)	кварталы 03:07:01 и 03:02:01	Этажность: 1 этаж

1.4. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры

В соответствии с программой комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Пыть-Ях на 2018-2028 годы планируется строительство автомобильной дороги ул. Православной II очередь с закольцовкой в 8 мкр. Горка.

В связи с наличием многоэтажной жилой застройки предусмотрено строительство трехуровневой стоянки в западной части микрорайона вместимостью 462 машино-мест.

В связи с наличием автобусных маршрутов необходимо строительство остановочных площадок автобусов. Длина остановочной площадки принимается 20 м из расчета остановки одного автобуса.

На территории зоны застройки многоэтажными жилыми домами автостоянки открытого типа для временного хранения легковых автомобилей должны быть предусмотрены не менее чем для 35 процентов индивидуальных

легковых автомобилей, принадлежащих жителям, проживающим на данной территории.

Проектом планировки территории предусмотрены места размещения автомобильных стоянок, с учетом максимально допустимого уровня территориальной доступности.

Перечень объектов транспортной инфраструктуры, планируемых к размещению до 2033 года представлены в таблице № 8

Таблица № 8

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Месторасположение объекта капитального строительства	Характеристика объекта капитального строительства
1	2	3	4
1	Наземные стоянки индивидуального транспорта для временного хранения автомобилей	03:07:03	320 машино-мест
2	Трехуровневая стоянка для постоянного хранения автомобилей	03:07:03	462 машино-мест
2	Наземные стоянки индивидуального транспорта	03:07:02	227 машино-мест
3	Наземные стоянки индивидуального транспорта	03:07:01	66 машино-мест
5	Физкультурно-оздоровительный комплекс (проект)	03:02:01	50 машино-мест
6	Торгово-развлекательный центр с паркингом	03:06:02	50 машино-мест
7	Фтизиатрическое отделение и патологоанатомического отделение с Бюро медицинской экспертизы на территории Бюджетного учреждения Ханты-Мансийского автономного округа - Югры «Пыть-Яхская окружная клиническая больница»	03:06:03	50 машино-мест

1.5. Параметры развития системы инженерного обеспечения.

Для обеспечения населения объектами коммунальной инфраструктуры предусматриваются следующие основные направления:

– обеспечение централизованным водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением, электроснабжением и системами связи перспективных объектов капитального строительства – за счёт строительства новых участков сетей;

– строительство новой котельной мощностью 40 Гкал/час;

– обеспечение газификации индивидуальной жилой застройки.

1.5.1. Водоснабжение

Микрорайон «Горка» обслуживает централизованная система водоснабжения «ВОС-2, ВОС-3».

В соответствии с утвержденной схемой водоснабжения и водоотведения муниципального образования городской округ город Пыть-Ях Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на период с 2018 по 2028 год проектом планировки предусмотрено строительство магистральных безнапорных сетей водоотведения в микрорайоне № 8 «Горка» по ул. Хрустальная из полимерных труб диаметром 200 мм, общей протяженностью 1,0 км.

Проектом планировки предусмотрено сохранение существующих инженерных коммуникаций. Возможна перекладка сетей в местах размещения новых объектов жилищного строительства.

Проектом планировки предусматривается дальнейшее развитие централизованной системы водоснабжения, при этом намечается максимальное использование существующих сетей водопровода с заменой труб на больший диаметр, на тех участках, где требует гидравлический расчет.

Для обеспечения возможности перспективного развития планируемой территории, с учетом многоэтажной жилой застройки на планируемой территории необходимо выполнить строительство новых кольцевых сетей водоснабжения, вдоль проектируемых улиц.

На проектируемой водопроводной сети устанавливаются водопроводные колодцы и камеры с арматурой для выпуска воздуха, для выделения ремонтных участков, для сброса воды при опорожнении трубопроводов.

1.5.2. Водоотведение

Самотечные сети канализации проложены с учетом рельефа местности и обеспечивают оптимальный отвод сточных вод от жилых и общественных зданий.

Проектируемые канализационные коллектора выполнены из полиэтилена, диаметром 160-315 мм.

Для обеспечения комфортной среды проживания населения проектом планировки предлагается обеспечить централизованной системой канализации административно-хозяйственные здания и многоэтажную жилую застройку, расположенные на планируемой территории. В зоне индивидуальной жилой застройки предполагается способ очищения в автономных системах канализации – станциях глубокой биологической очистки.

Сточные воды, собираемые самотечными коллекторами с северо-западной части микрорайона, отводятся до проектной канализационной насосной станции (КНС), откуда по двум напорным трубопроводам из полиэтилена, диаметром 110 мм, перекачиваются в существующий стальной магистральный коллектор Ø 500 мм, проходящий вдоль ул. Святослава Федорова.

1.5.3. Теплоснабжение

Проектом предусматривается централизованная система теплоснабжения для проектируемых многоэтажных жилых домов и общественных зданий. Протяженность проектируемых сетей в микрорайоне составит порядка 3,6 км.

Источником централизованного теплоснабжения микрорайона №8 «Горки» является существующая котельная «Мамонтовская».

1.5.4. Электроснабжение

Проектом предусматривается для электроснабжения объектов микрорайона строительство 5-ти новых трансформаторных подстанций (ТП) проходного типа:

ТП-№ 1 н – 2х259 кВА;

ТП-№ 2 н – 2х250 кВА;

ТП-№ 4 н – 2500 кВА;

ТП-№ 5 н – 100 кВА;

ТП-№ 6 н – 160 кВА;

сохранение 4-х существующих ТП;

реконструкция действующей трансформаторной подстанции.

- строительство ЛЭП 6 кВ – 2,404 км

- строительство ЛЭП 0,4 кВ — 3,281 км.

Марку и сечение кабеля определить после уточнения нагрузок.

1.5.5. Связь и информатизация

Проектом планировки предусмотрено развитие сетей связи планируемого микрорайона №8 «Горка» с возможностью строительства магистральных сетей от существующих сетей. Для связи абонентов с автоматической телефонной станций используются кабельные линии связи в подземной канализации. Выдача технических условий на проектирование данного микрорайона осуществляется на дальнейших стадиях проектирования.

1.5.6. Газоснабжение

Мероприятия по газификации индивидуальной жилой застройки микрорайона 8 «Горка», приведены в соответствие с проектной, рабочей и сметной документации по объекту «Централизованное газоснабжение индивидуальной жилой застройки, расположенной по адресу: город Пыть-Ях, микрорайон 8 Горка» (Муниципальный контракт №0187300019423000014 от 20 марта 2023 г. с МКУ «Управление капитального строительства города Пыть-Ях»).

Проектом предлагается установка газорегуляторного пункта шкафного (ГРПШ), прокладка газопровода высокого давления 2 категории и газопроводов низкого давления.

Давление газа в точке подключения:

– максимальное – 0,6 МПа;

– фактическое (расчетное) – 0,31 МПа.

Общий расход газа, необходимый потребителям индивидуальной жилой застройки микрорайона 8 Горка г. Пыть-Ях- 366,1 м3/ч.

Проектной документацией предусматривается прокладка газопровода высокого давления 2 категории надземно и газопровода низкого давления подземно и частично надземно (обвязка ГРПШ, выходы из земли на границе земельных участков потребителей).

Метод прокладки газопроводов выбран с учетом местных условий и надежности газоснабжения. Глубина прокладки газопровода принята исходя из условий безопасности.

Надземный газопровод высокого давления 2 категории запроектирован из стальных электросварных труб по ГОСТ 10704-91 89х3,5, Ø57х3,5

Подземные газопроводы низкого давления, прокладываемые открытым способом и методом ГНБ, запроектированы из труб ПЭ 100 ГАЗ SDR11 по ГОСТ Р 58121.2-2018 с коэффициентом запаса прочности не менее 2,7.

Выбранный вариант прохождения газопровода, обоснован минимальными пересечениями и сближениями от существующих подземных и надземных коммуникаций, зданий, сооружений. Прохождение сетей предусмотрено по газонам и не затрагивает улично-дорожную сеть.

При прокладке проектируемого газопровода в придорожной полосе автомобильной дороги общего пользования муниципального значения на участке сближения глубина заложения принята не менее 2,0 м, также для исключения повреждения конструктивных элементов этих дорог газопровод прокладывается методом ГНБ.

Для понижения давления газа с высокого давления 2 категории до низкого давления предусматривается установка газораспределительного пункта шкафного ГРПШ-РДГ-50Н-1/1-4-668-ЭО-СГ-У1 с основной и резервной линиями редуцирования. Устанавливаемый ГРПШ применяется как готовое изделие полной заводской готовности, имеющее сертификат соответствия Техническому регламенту таможенного союза.

В кухнях многоэтажных жилых домов устанавливаются газовые плиты для нужд пищеприготовления, котлы для нужд отопления в малоэтажных жилых домах блокированной застройки и индивидуальных жилых домах.

1.5.7. Ливневая канализация

Покрытие проезжих частей принято усовершенствованного типа. Сопряжение тротуаров с газонами осуществляется бетонным бортовым камнем сечением 0,10 х 0,20 м.

Так как рельеф территории в основном отвечает требованиям, предъявляемым к проектированию дорог, то больших объёмов земляных работ по подсыпке или срезке нет: проектные отметки максимально приближены к существующим.

В КНС-3Г поступают сточные воды от микрорайона 8 Горка. От КНС-3Г сточные воды перекачиваются на КОС-3 производительностью 7000 м3/сут и на КОС-2 производительностью 2700 м3/сут. После очистки на КОС-3, стоки выпускаются в реку Большой Балык, после очистки на КОС-2 стоки сбрасываются на рельеф.

1.6. Озеленение и благоустройство

На планируемой территории в настоящее время отсутствуют благоустроенные территории общего пользования. Южная часть микрорайона занята лесной растительностью.

В соответствии с генеральным планом города Пыть-Ях, на территории микрорайона 8 Горка расположены городские леса.

К городским лесам относятся леса, расположенные на землях населенных пунктов.

В городских лесах запрещается:

– использование токсичных химических препаратов;

– осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства;

– ведение сельского хозяйства;

– разведка и добыча полезных ископаемых;

– строительство и эксплуатация объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений.

В соответствии со статьей 23 Лесного кодекса Российской Федерации основными территориальными единицами управления в области использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов являются лесничества и лесопарки. Лесничества и лесопарки располагаются, в том числе на землях населенных пунктов, на которых расположены городские леса. В отношении таких лесничеств и лесопарков осуществляются установление расчетной лесосеки, проведение лесоустройства, разработка и утверждение лесохозяйственных регламентов, ведение государственного лесного реестра.

В силу части 3 статьи 6 Лесного кодекса Российской Федерации границы земель лесного фонда и границы земель иных категорий, на которых располагаются леса, определяются в соответствии с земельным законодательством, лесным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

Полномочия по установлению границ лесничеств (лесопарков) в границах поселения или городского округа возложены на Федеральное агентство лесного хозяйства.

В границах микрорайона 8 Горка отсутствуют установленные в законодательном порядке границы лесничеств.

В проекте планировки территории, на основании сведений генерального плана города Пыть-Яха, в отношении функциональной зоны «Зона городских лесов и лесопарков» была произведена оценка характеристик площади занятия территории городскими лесами, целесообразности отнесения территорий к городским лесам и установления на них правового режима в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также мероприятий по уточнению границ городских лесов с учетом планировочной организации территории и комплексного развития микрорайона на расчетный срок.

В отношении территории размещения городских лесов в границах микрорайона 8 Горка проектом планировки территории установлено:

– границы зоны городских лесов и лесопарков уточнены и сформированы с учетом существующей градостроительной ситуации и проектных решений;

– свободные территории в южной части микрорайона, на которых не предусматривается развитие жилищного или коммерческого строительства отведены в зону озелененных территорий общего пользования, в качестве компенсации исключаемых площадей, для сохранения баланса в создании озелененного каркаса территории микрорайона и улучшения ее экологического состояния.

Также проектом планировки территории микрорайона 8 Горка в рамках развития территории до 2033 года рекомендуется провести работы по установлению границ лесничеств (лесопарков) в границах городского округа город Пыть-Ях, в том числе на территории микрорайона, в установленном законом порядке.

Важным дополнением к озеленению общего пользования является озеленение внутренних пространств микрорайона на участках дошкольных образовательных организаций, общеобразовательных школ, территорий жилых групп, участков общественных зданий и сооружений. Уличное озеленение, выполняющее, в основном, защитную функцию, связывает озеленение общего пользования в общую систему озеленения микрорайона.

Озеленение общего пользования территории микрорайона площадью 15,44 га удовлетворит требованиям СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*и обеспечит на расчетный срок до 2033 года показатель в размере 18,5 кв. м. площади озеленённых территорий на 1 человека.

1.7. Зоны с особыми условиями использования территории

В состав зон с особыми условиями использования территории вошли следующие зоны:

– санитарно-защитные зоны предприятий, объектов застройки, инженерной инфраструктуры;

– санитарные разрывы от объектов транспортной инфраструктуры (гаражных комплексов) и высоковольтных линий электропередач;

– охранные зоны сетей инженерно-технического обеспечения.

Перечисленные зоны с особыми условиями использования территории учитываются при формировании зон планируемого размещения объектов капитального строительства, расположении линий регулирования застройки и красных линий, установленных проектом планировки.

Перечень охранных зон инженерных коммуникаций, сооружений в нормативных параметрах приведен в таблице.

Перечень охранных зон инженерных коммуникаций, сооружений в нормативных параметрах приведен в таблице № 9

Таблица № 9

Наименование	Характеристика	Расстояние, м (в каждую сторону)
1	2	3
Согласно 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»		
ЛЭП	от 1 до 20 кВ	10
ЛЭП	35 кВ	15
ЛЭП	110 кВ	20
Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»		
Кабельные линии связи	подземные	2
Согласно СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.02-84*; СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*		
Сети водоснабжения	подземный	5
Сети канализации	подземный	5
Согласно СП 62.13330.2011*. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002; СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*		
Сети газоснабжения	-	2

2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов

капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Развитие территории предусмотрено в II этапа, I этап – 2023 год, II этап (расчетный срок) 2033 год:

2.1. Проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначения;

2.2. Строительство, реконструкция необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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.

Для реализации мероприятий по развитию планируемой территории необходимо выполнение следующего комплекса работ:

2.2.1. Утвердить подготовленную документацию по планировке территории.

2.2.2. Поставить на государственный кадастровый учет образуемые земельные участки.

2.2.3. Разработать проектную документацию на все планируемые объекты капитального строительства.

2.2.4. Получить разрешение на строительство каждого объекта капитального строительства.

2.2.5. Ввести в эксплуатацию реализованные объекты капитального строительства.

Мероприятия по реализации проекта планировки территории и последовательность их выполнения представлены в таблице № 10

Таблица № 10

№ п/п	Наименование мероприятия	Месторасположение/квартал	Мощность	Этап реализации
Объекты жилого назначения:				

1	Многоэтажная жилая застройка	03:07:03, 03:07:02	Общая площадь земельных участков 42815 кв. м.	II
2	Блокированная жилая застройка	03:07:03, 03:07:02, 03:07:01	Общая площадь земельных участков 55474 кв. м.	II
3	Индивидуальная жилая застройка	03:07:02	Площадь земельного участка 1270 кв. м	I
Объекты социального назначения				
4	Физкультурно-оздоровительный комплекс (проект)	03:02:01	80 кв.м. площади пола	I
5	Торгово-развлекательный центр с паркингом	03:06:02	1350 кв.м.	II
6	Фтизиатрическое отделение и патологоанатомического отделение с Бюро медицинской экспертизы на территории БУ ХМАО-Югры «Пыть-Яхская окружная больница».	03:06:03	250 вскр/год	I
7	Здания торгово-офисного назначения (4 объекта)	кварталы 03:07:01 и 03:02:01	Этажность: 1 этаж	II
Объекты транспортной инфраструктуры				
8	Строительство автомобильной дороги ул. Православной II очередь с закольцовкой в 8 мкр. «Горка»	В границах проектирования		II
9	Наземные стоянки индивидуального транспорта	03:07:03	320 машино-мест	I
9	Трехуровневая стоянка для постоянного хранения автомобилей	03:07:03	462 машино-места	I
10	Наземные стоянки индивидуального транспорта	03:07:02	227 машино-мест	I
11	Наземные стоянки индивидуального транспорта	03:07:01	66 машино-мест	I
Объекты инженерной инфраструктуры				
12	Строительство	В границах проектирования		I

	магистральных безнапорных сетей водоотведения в микрорайоне № 8 «Горка» по ул. Хрустальная из полимерных труб диаметром 200 мм, общей протяженностью 1,0 км			
13	Перекладка сетей в местах размещения новых объектов жилищного строительства	В границах проектирования		I
14	Строительство новых кольцевых сетей водоснабжения, вдоль проектируемых улиц	В границах проектирования		I
15	Строительство 4-ех новых трансформаторных подстанций (ТП) проходного типа	В границах проектирования		I
16	Строительство и реконструкция сетей теплоснабжения	В границах проектирования		I
17	Строительство и реконструкция сетей газоснабжения	В границах проектирования		I

3. Основные показатели развития планируемой территории представлены в таблице № 11

Таблица № 11

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Итого до 2033 года
1.1	Площадь планируемой территории, в том числе:	га	91,27	91,27
1.1.1	Жилые зоны, в том числе:	га	14,72	21,83
1.1.1.1	Зона многоэтажной жилой застройки	га	-	5,02
1.1.2	Зона индивидуальной жилой застройки	га	14,72	16,81
1.1.2.1	Общественно-деловые зоны, в том числе:	га	8,48	25,22
1.1.2.2	Зона административно-делового назначения	га	-	13,59
1.1.2.3	Зона учебно-образовательного назначения	га	-	1,37
1.1.2.4	Зона здравоохранения		5,72	-
1.1.2.5	Зона спортивного назначения	га	1,22	7,51
1.1.2.6	Зона культового назначения	га	1,25	2,75

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Итого до 2033 года
1.1.2.7	Зона торгового назначения и общественного питания		0,2	-
1.1.2.8	Зона культурно-досуговая		0,09	-
1.1.3	Территории рекреационного назначения, в том числе:	га	51,7	26,01
1.1.3.1	Зона природного ландшафта		13,84	-
1.1.3.2	Зона городских лесов и лесопарков		37,53	-
1.1.3.3	Зона озелененных территорий общего пользования		0,33	-
1.1.3.4	Зона зеленых насаждений общего пользования	га	-	26,01
1.1.4	Зона производственного и коммунально-складского назначения	га	-	0,56
1.1.5	Зона инженерной инфраструктуры	га	3,06	5,07
1.1.6	Зона улично-дорожной сети	га	13,3	12,58
2	Население			
2.1	Численность населения	человек	199	2667
2.2	Средняя плотность населения	чел/га	2	29
2.4	Средний коэффициент плотности застройки		-	0,9
3.1	Дошкольные образовательные организации (детские сады)	мест	290	290
3.2	Общеобразовательные организации (общеобразовательные школы)	мест	-	-
3.3	Объекты здравоохранения	посещений	300	300
4	Развитие систем инженерной и транспортной инфраструктуры			
4.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	5,1	3,96
4.1.1	Магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные	км	-	3,01
4.1.2	Улицы и дороги местного значения	км	-	0,95
4.1.3	Сети водоснабжения	км	5,2	10,9
4.1.4	Сети водоотведения	км	2,8	5,74
4.1.5	Сети газоснабжения	км	1,0	3,1
4.1.6	Сети теплоснабжения	км	4,7	5,96
4.1.7	Сети электроснабжения	км	15,9	21,61

Чертеж планировки территорий

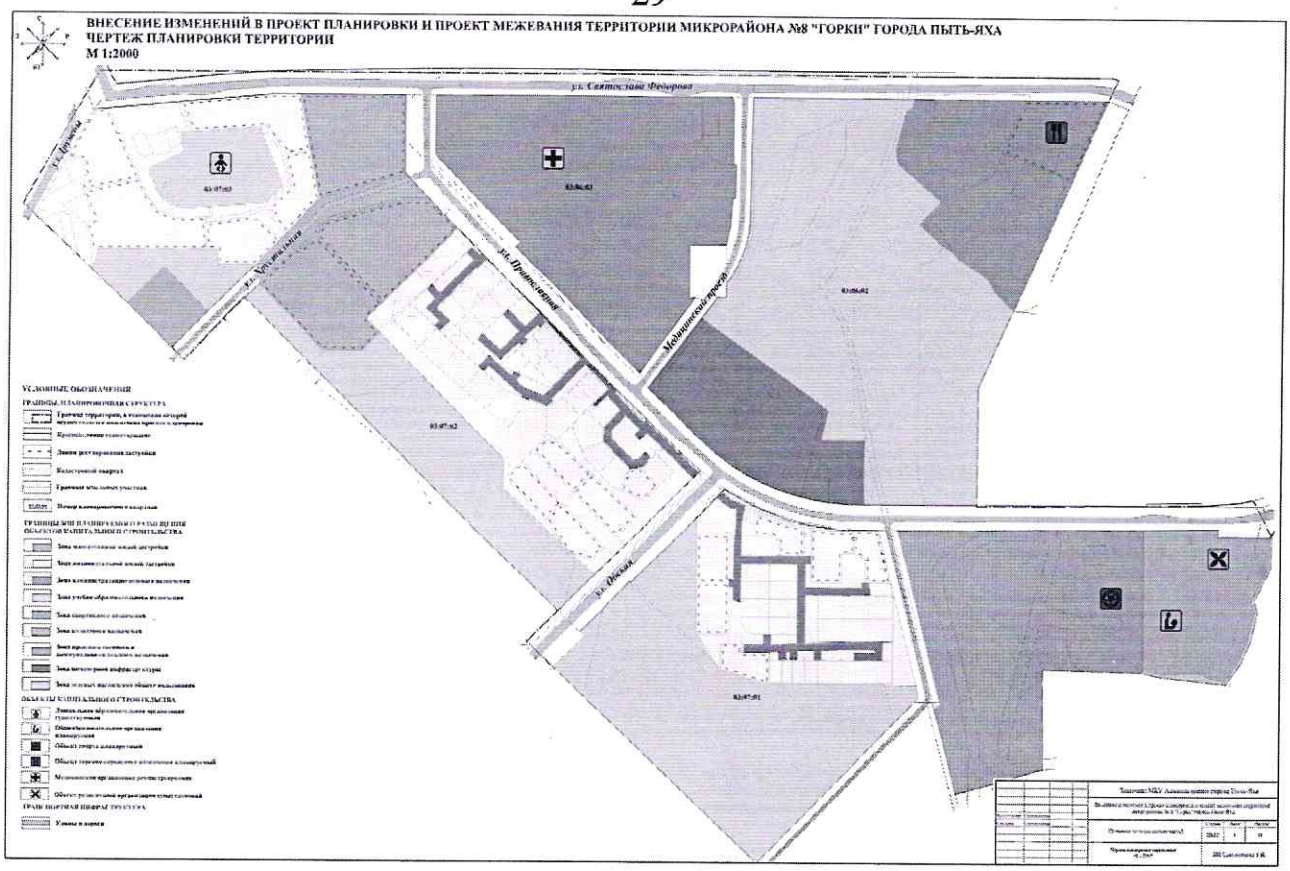
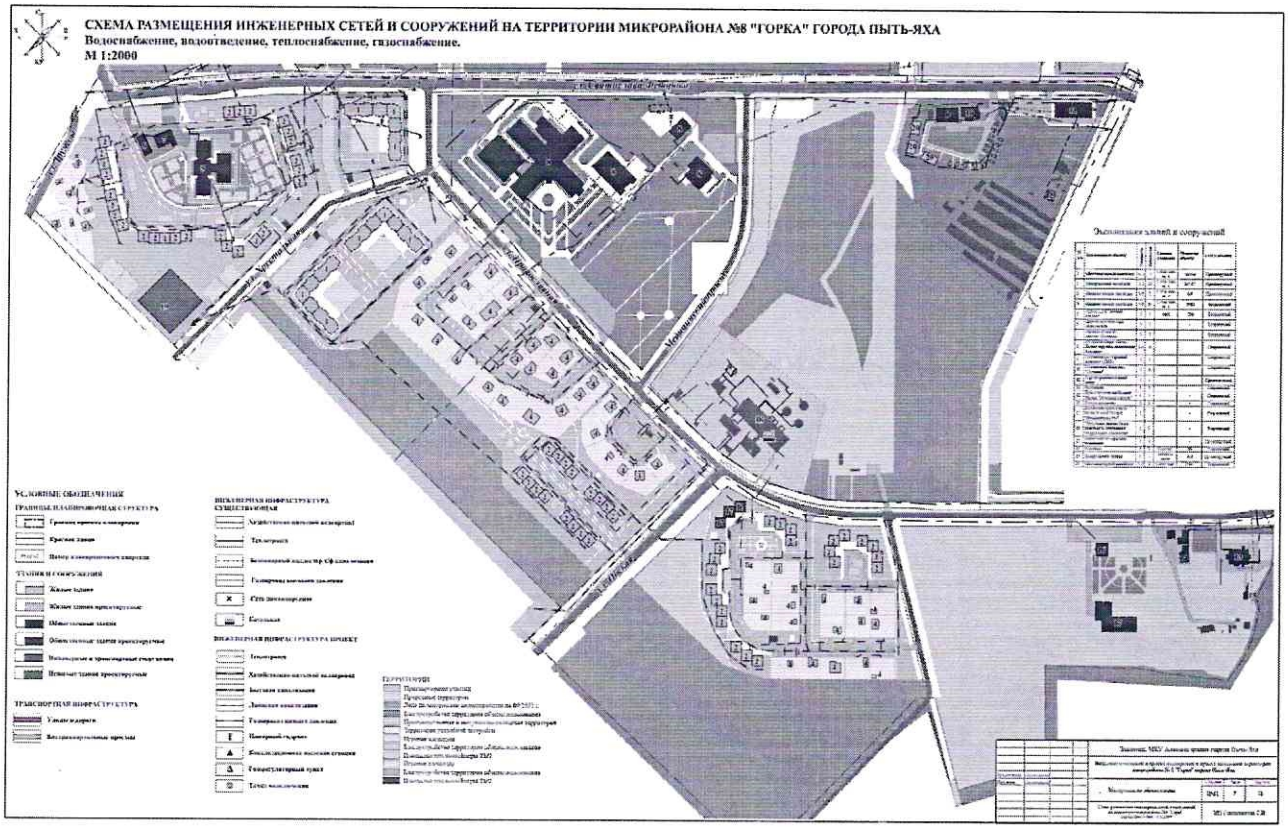


Схема размещения инженерных сетей и сооружений на территории микрорайона 8 Горка города Пыть-Яха



Часть 2. Проект межевания территории

Подготовка проекта межевания территории осуществляется с целью:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания разработан с учетом Правил землепользования и застройки города Пыть-Яха, местными нормативами градостроительного проектирования.

Площадь планируемой территории – 91,27 га.

Развитие планируемой территории предусматривается на расчётный срок до 2033 года.

Объектов культурного наследия на планируемой территории не выявлено, соответствующих зон проектом планировки не устанавливается.

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 № 12.

Таблица № 12

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Планируемая категория образуемого земельного участка	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Информация о резервировании/ изъятии для муниципальных нужд

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Планируемая категория образуемого земельного участка	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Информация о резервировании/ изъятии для муниципальных нужд
1 этап						
1	:ЗУ1	13890	Земли населённых пунктов	«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-
2	:ЗУ2	13918	Земли населённых пунктов	«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-
3	:ЗУ4	2573	Земли населённых пунктов	«Блокированная жилая застройка» (2.3)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-
4	:ЗУ6	2850	Земли населённых пунктов	«Блокированная жилая застройка» (2.3)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-
5	:ЗУ7.1	22879	Земли населённых пунктов	«Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1)	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101025:9 с землями государственной неразграниченной собственности	-
6	:ЗУ8	7201	Земли населённых пунктов	«Предпринимательство» (4.0)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-
7	:ЗУ9	10000	Земли населённых пунктов	«Блокированная жилая застройка» (2.3)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-
8	:ЗУ10	4560	Земли населённых пунктов	«Блокированная жилая застройка» (2.3)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-
9	:ЗУ11	5521	Земли населённых пунктов	«Блокированная жилая застройка» (2.3)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Планируемая категория образуемого земельного участка	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Информация о резервировании/ изъятии для муниципальных нужд
10	:ЗУ12	3704	Земли населённых пунктов	«Блокированная жилая застройка» (2.3)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-
11	:ЗУ13	7714	Земли населённых пунктов	«Блокированная жилая застройка» (2.3)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-
12	:ЗУ14[1]	15007	Земли населённых пунктов	«Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-
13	:ЗУ15	9777	Земли населённых пунктов	«Для индивидуального жилищного строительства» (2.1)	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101000:144 с землями государственной неразграниченной собственности	-
2 этап						
1	:ЗУ3[2]	2261	Земли населённых пунктов	«Блокированная жилая застройка» (2.3)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	
	:ЗУ5	2319	Земли населённых пунктов	«Блокированная жилая застройка» (2.3)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	
	:ЗУ7	23064	Земли населённых пунктов	«Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1)	Объединение земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101025:234 с земельным участком с условным номером	

[1] Образуемый земельный участок имеет пересечение с участками 86:15:0101020:1854 и 86:15:0000000:3425. В проекте учитываются перераспределяемые земельные участки в соответствии с внесением изменений в проект планировки и межевания территории улично-дорожной сети в городе Пыть-Яхе. Участки 86:15:0101020:1854 и 86:15:0000000:3425 необходимо снять с кадастрового учёта.

[2] Образование земельных участков :ЗУ3 и :ЗУ5 производится после образования :ЗУ15 в 1 этапе.

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Планируемая категория образуемого земельного участка	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Информация о резервировании/ изъятии для муниципальных нужд
					:ЗУ7.1, образование которого предусмотрено в 1 этапе межевания территории	

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования представлены в таблице № 13.

№ п/п	Условный номер образ. земельн. участка	Площадь образ. земельн. участка, кв. м.	Планируемая категория образуемого земельного участка	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Информация о резервировании /изъятии для муниципальных нужд	Отнесение к территории общего пользования
1	2	3	4	5	6	7	8
1 этап							
1	:ЗУ16	3050	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-	Территории общего пользования
2	:ЗУ17	4224	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-	Территории общего пользования

№ п/п	Условный номер образ. земельн. участка	Площадь образ. земельн. участка, кв. м.	Планируемая категория образуемого земельного участка	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Информация о резервировании /изъятии для муниципальных нужд	Отнесение к территории общего пользования
1	2	3	4	5	6	7	8
3	:ЗУ18	15653	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности		Территории общего пользования
4	:ЗУ19	4063	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности		Территории общего пользования
5	:ЗУ20	8560	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности		Территории общего пользования
2 этап							
6	:ЗУ21[3]	3593	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Образование из земель государственной неразграниченной собственности	-	Территории общего пользования

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.

[3] Образование земельного участка :ЗУ21 производится после образования :ЗУ15 в 1 этапе.

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 № 12.

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 соответствии со статьей 23 Лесного кодекса Российской Федерации основными территориальными единицами управления в области использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов являются лесничества и лесопарки. Лесничества и лесопарки располагаются, в том числе на землях населенных пунктов, на которых расположены городские леса. В отношении таких лесничеств и лесопарков осуществляются установление расчетной лесосеки, проведение лесоустройства, разработка и утверждение лесохозяйственных регламентов, ведение государственного лесного реестра.

В границах планируемой территории отсутствуют установленные в законодательном порядке границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

В соответствии с Генеральным планом города Пыть-Яха проектом планировки территории уточнены границы городских лесов и лесопарков с учетом существующего землепользования.

Проектом планировки территории рекомендуется провести работы по установлению границ лесничеств (лесопарков) в границах городского округа город Пыть-Ях, в том числе на территории микрорайона.

Проектом межевания территории образование лесных участков не предусмотрено

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.

Таблицы координат характерных точек границ контуров образуемых земельных участков:

:ЗУ1

Площадь - 13890 м2 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)		
№	X	Y
1	3538768,69	926601,2
2	3538681,57	926688,13
3	3538691,1	926707,86
4	3538792,91	926735,66
5	3538832,94	926735,54
6	3538845,86	926722,33
7	3538845,66	926722,11
8	3538840,78	926724,81
9	3538838,84	926721,32
10	3538847,73	926716,39
11	3538848,47	926717,01
12	3538849,23	926717,64
13	3538850,21	926716,7
14	3538850,79	926717,29
15	3538867,47	926700,23
16	3538787,99	926620,49

:ЗУ2

Площадь – 13918 м2 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)		
№	X	Y
1	3538766	926563,01
2	3538742,63	926539,53
3	3538689,15	926540,29
4	3538607,97	926622,85
5	3538606,78	926627,11
6	3538651,87	926672,14
7	3538658,22	926669,91
8	3538680,82	926686,58
9	3538681,57	926688,13
10	3538768,69	926601,2
11	3538748,26	926580,76
12	3538763,04	926565,98

:ЗУ3

Площадь – 2261 м2 «Блокированная жилая застройка» (2.3)		
№	X	Y
1	3538954,44	926396,21
2	3539006,5	926341,38
3	3538985,69	926320,89
4	3538932,37	926375,37

:ЗУ4

Площадь – 2573 м2 «Блокированная жилая застройка» (2.3)		
№	X	Y
1	3539006,5	926341,38
2	3539062,48	926284,65
3	3539045,7	926268,62
4	3539015,19	926278,25
5	3538990,53	926315,18
6	3538985,69	926320,89

:ЗУ5

Площадь – 2319 м2 «Блокированная жилая застройка» (2.3)		
№	X	Y
1	3538993,61	926423,02
2	3538998,78	926422,93
3	3539045,5	926380,03
4	3539021,55	926356,2
5	3538968,7	926410,74
6	3538980,91	926422,66

:ЗУ6

Площадь – 2850 м2 «Блокированная жилая застройка» (2.3)		
№	X	Y
1	3539045,5	926380,03
2	3539104,43	926325,02
3	3539077,7	926299,15
4	3539021,55	926356,2

:ЗУ7.1

Площадь - 22879 м2 «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1)		
№	X	Y
1	3539228,68	926554,24
2	3539304,74	926499,96
3	3539347,49	926469,46
4	3539329,91	926396,96
5	3539318,92	926351,58
6	3539300,82	926356,84
7	3539283,08	926363,22
8	3539265,78	926370,72
9	3539249	926379,26
10	3539232,76	926388,86
11	3539217,18	926399,46
12	3539209,08	926405,74
13	3539204,4	926409,38
14	3539202,3	926411
15	3539188,16	926423,46
16	3539181	926429,96
17	3539142,4	926468,58
18	3539274,76	926499,55
19	3539268,74	926493,21
20	3539283,57	926478,08
21	3539289,68	926484,25

:ЗУ7

Площадь - 23064 м2 «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1)		
№	X	Y
1	3539228,68	926554,24
2	3539304,74	926499,96
3	3539347,49	926469,46
4	3539329,91	926396,96
5	3539318,92	926351,58
6	3539300,82	926356,84
7	3539283,08	926363,22
8	3539265,78	926370,72
9	3539249	926379,26
10	3539232,76	926388,86
11	3539217,18	926399,46
12	3539209,08	926405,74
13	3539204,4	926409,38
14	3539202,3	926411
15	3539188,16	926423,46
16	3539181	926429,96
17	3539142,4	926468,58

:ЗУ8

Площадь - 7201 м2 «Предпринимательство» (4.0)		
№	X	Y
1	3539610,92	926871,24
2	3539614,6	926871,22
3	3539718,62	926871,07
4	3539699,66	926828,62
5	3539687,6	926831,43
6	3539662,72	926835,74
7	3539653,04	926795,63
8	3539653,19	926795,55

:ЗУ9

Площадь – 10000 м2 «Блокированная жилая застройка» (2.3)		
№	X	Y
1	3538374,3	926746,04
2	3538447,24	926762,21
3	3538453,07	926749,56
4	3538457,43	926740,1
5	3538471,44	926721,35
6	3538497,09	926711,65
7	3538536,98	926713,8
8	3538537,18	926712,87

9	3539647,97	926775,79
10	3539609,8	926792,76
11	3539581,34	926803,8

:ЗУ10

Площадь – 4560 м2 «Блокированная жилая застройка» (2.3)		
№	X	Y
1	3538596,19	926716,79
2	3538632,58	926684,23
3	3538601,02	926650,89
4	3538552,6	926650,88
5	3538551,84	926651,6
6	3538550,37	926670,53
7	3538537	926670,47
8	3538534,25	926705,38
9	3538542,23	926706,01
10	3538542,21	926706,24
11	3538546,03	926706,58
12	3538546	926707
13	3538547,55	926707,25
14	3538584,08	926712,46

:ЗУ12

Площадь - 3704 м2 «Блокированная жилая застройка» (2.3)		
№	X	Y
1	3538672,22	926800,32
2	3538684,02	926738,56
3	3538640,58	926692,67
4	3538627,6	926710,77
5	3538624,57	926713,8
6	3538625,26	926714,5
7	3538619,29	926726,97
8	3538647,76	926754,93
9	3538647,46	926756
10	3538647,74	926756,08
11	3538646,83	926759,42
12	3538646,92	926759,45
13	3538645,3	926766,35
14	3538644,96	926766,25

9	3538535,41	926712,71
10	3538535,58	926710,72
11	3538533,84	926710,58
12	3538534,25	926705,38
13	3538537	926670,47
14	3538405,86	926669,96
15	3538385,67	926669,88
16	3538383,72	926687,24
17	3538381,24	926695,12
18	3538377,94	926703,82
19	3538389,7	926708,42
20	3538376,3	926740,54

:ЗУ11

Площадь – 5521 м2 «Блокированная жилая застройка» (2.3)		
№	X	Y
1	3538351,92	926786,76
2	3538365,66	926811,64
3	3538386,91	926850,78
4	3538386,93	926850,78
5	3538405,57	926852,6
6	3538445,76	926765,42
7	3538447,24	926762,21
8	3538374,3	926746,04
9	3538371	926755,09
10	3538380,75	926759,44
11	3538378,09	926766,15
12	3538374,4	926774,35
13	3538376,65	926780,86
14	3538376,13	926785,01
15	3538363,19	926788,87
16	3538361,35	926783,25

:ЗУ13

Площадь – 7714 м2 «Блокированная жилая застройка» (2.3)		
№	X	Y
1	3538623,27	926872,03
2	3538658,53	926871,99
3	3538672,22	926800,32
4	3538638,98	926793,31
5	3538637,24	926800,7
6	3538616,48	926824,23
7	3538613,1	926832,27
8	3538606,62	926829,55
9	3538605,42	926828,95
10	3538605,17	926829,56
11	3538516,82	926823
12	3538502,05	926858,43
13	3538500,85	926861,3

15	3538644,04	926769,61
16	3538643,76	926769,53
17	3538642,67	926773,51
18	3538642,95	926773,58
19	3538642,03	926776,93
20	3538642,78	926777,13
21	3538638,98	926793,31

:ЗУ14

Площадь – 15007 м2 «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)		
№	X	Y
1	3538797,78	926770,78
2	3538684,02	926738,56
3	3538672,22	926800,32
4	3538658,66	926871,99
5	3538797,26	926871,86

:ЗУ15

Площадь – 15007 м2 Под строительство коттеджей при больничном комплексе		
№	X	Y
1	3538787,99	926620,49
2	3538783,23	926591,93
3	3538780,23	926573,98
4	3538784	926578,21
5	3538784,01	926578,22
6	3538818,62	926545,78
7	3538815,06	926541,92
8	3538845,18	926515,16
9	3538876,08	926489,1
10	3538906,54	926463,94
11	3538937,41	926439,13
12	3538959,34	926476,62
13	3538985,74	926466,72
14	3538985,16	926432,54
15	3538980,91	926422,66
16	3538968,7	926410,74
17	3538954,44	926396,21
18	3538943,31	926385,71
19	3538763,04	926565,98
20	3538748,26	926580,76

Таблицы координат характерных точек границ контуров 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:

:ЗУ16

Площадь – 3050 м2 Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		
№	X	Y
1	3539092,73	926469,79
2	3539098,59	926464,02
3	3539092,19	926455,86

:ЗУ17

Площадь – 4224 м2 Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		
№	X	Y
1	3539421,11	926309,77
2	3539421,21	926309,77
3	3539432,27	926309,75

4	3539136,58	926413,89
5	3539131,74	926409,03
6	3539130,64	926409,79
7	3539129,38	926410,13
8	3539128,1	926409,57
9	3539109,75	926391,49
10	3539094,99	926389,83
11	3539062,38	926422,47
12	3539062,43	926439,55
13	3539084,2	926461,18

4	3539442,03	926273,69
5	3539448,39	926246,67
6	3539453,64	926230,82
7	3539463,19	926193,33
8	3539469,52	926157,92
9	3539487,46	926084,09
10	3539470,88	926084,03
11	3539476,52	926089,84
12	3539438,71	926240,18
13	3539439,52	926309,73
14	3539447,09	926309,72
15	3539503,73	926084,08
16	3539494,68	926084,01
17	3539476,39	926159,26
18	3539470	926194,93
19	3539460,32	926232,91
20	3539455,17	926248,42
21	3539448,82	926275,41

:ЗУ18

Площадь – 15653 м2 Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		
№	X	Y
1	3539225,37	926171,32
2	3539225,39	926238,82
3	3539225,4	926302,5
4	3539258,66	926302,01
5	3539281,33	926302,02
6	3539291,49	926292,11
7	3539291,54	926275,92
8	3539323,29	926275,92
9	3539323,28	926313,06
10	3539332,78	926311,71
11	3539332,78	926285,92
12	3539332,77	926240,18
13	3539373,48	926240,18
14	3539373,5	926278,77
15	3539389,8	926278,77
16	3539405,35	926270,93
17	3539405,38	926240,18
18	3539438,71	926240,18
19	3539441,49	926222,93
20	3539408,49	926222,93
21	3539375,49	926222,93
22	3539342,49	926222,93
23	3539342,49	926192,93
24	3539342,49	926162,93
25	3539375,49	926162,94
26	3539408,5	926162,94

:ЗУ19

Площадь – 4063 м2 Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		
№	X	Y
1	3538948,08	926606,43
2	3538954,11	926611,75
3	3538970,43	926595,35
4	3538984,71	926579,35
5	3538985,67	926578,35
6	3538923,79	926520,48
7	3538889,09	926549,82
8	3538906,89	926568,48
9	3538930,64	926591,06

:ЗУ20

Площадь – 8560 м2 Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		
№	X	Y
1	3538906,29	926660,6
2	3538900,16	926654,34
3	3538841,9	926594,14
4	3538889,09	926549,82
5	3538923,79	926520,48
6	3538990,11	926491,74
7	3539030,5	926531,83
8	3539045,04	926516,75
9	3539006,69	926478,9
10	3538985,73	926466,7
11	3538959,33	926476,61

27	3539409,49	926162,94
28	3539441,5	926162,94
29	3539441,49	926137,93
30	3539408,49	926137,93
31	3539375,49	926137,93
32	3539342,49	926137,93
33	3539326,01	926137,93
34	3539309,49	926137,93
35	3539296,17	926137,93
36	3539279,07	926137,93
37	3539279,08	926147,68
38	3539242,43	926147,71
39	3539242,43	926160,08
40	3539225,57	926160,14
41	3539409,31	926224,96
42	3539404,88	926224,65
43	3539404,97	926223,45
44	3539409,4	926223,76
45	3539241,31	926240,88
46	3539241,31	926217,82
47	3539241,31	926194,76
48	3539241,31	926185,96
49	3539251,87	926171,7
50	3539278,18	926171,7
51	3539315,04	926171,7
52	3539315,04	926194,76
53	3539315,04	926217,82
54	3539315,04	926240,88
55	3539315,04	926263,94
56	3539278,18	926263,94
57	3539241,31	926263,94
58	3539404,78	926162,72
59	3539404,83	926161,52
60	3539409,55	926161,74
61	3539409,49	926162,94
62	3539298,2	926140,57
63	3539298,2	926139,37
64	3539302,93	926139,37
65	3539302,93	926140,57
66	3539383,68	926162,66
67	3539383,68	926161,64
68	3539384,72	926161,64
69	3539384,72	926162,66
70	3539323,73	926280,7
71	3539323,73	926279,68
72	3539324,78	926279,68
73	3539324,78	926280,7
74	3539382,14	926224,63
75	3539382,14	926223,61
76	3539383,18	926223,61
77	3539383,18	926224,63

12	3538928,12	926489,67
13	3538806,22	926600,45
14	3538888,76	926678,37

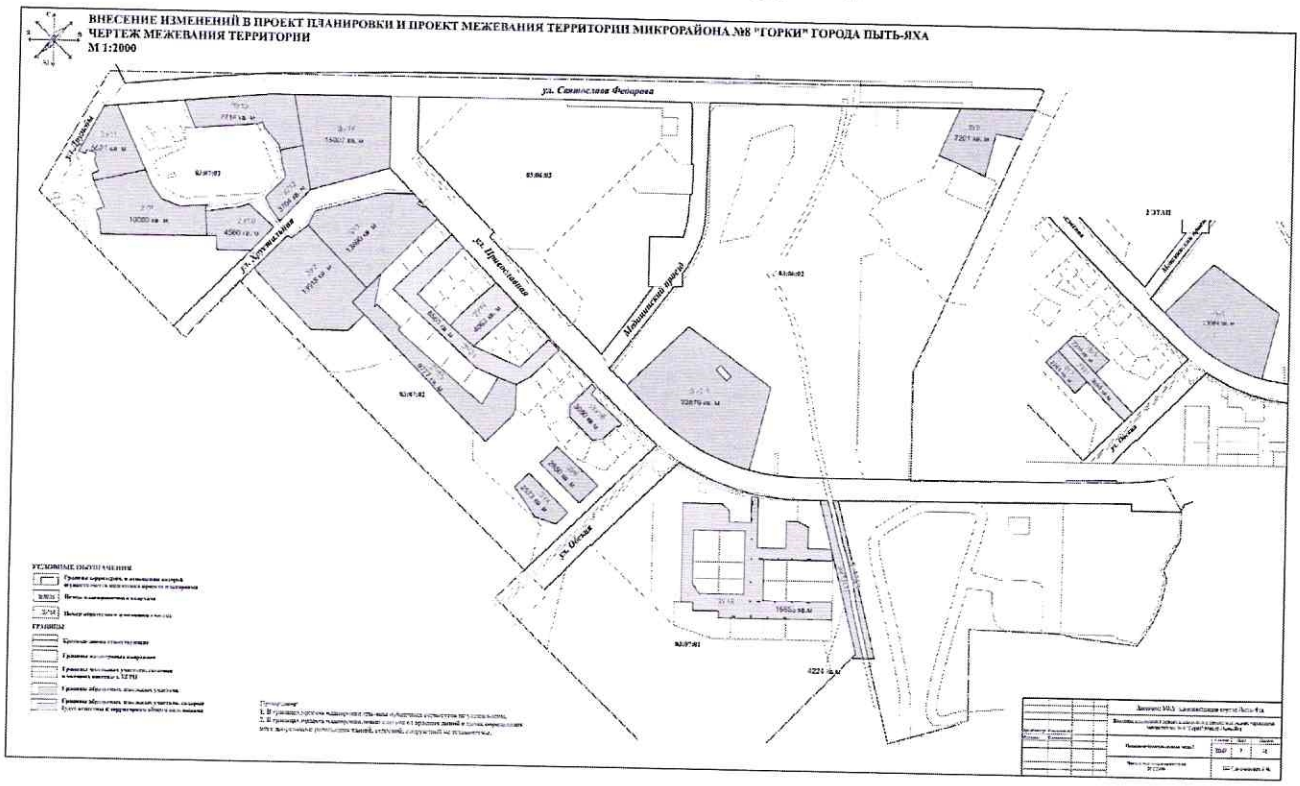
:ЗУ21

Площадь - 3593 м2 Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)		
№	X	Y
1	3538968,7	926410,74
2	3539021,55	926356,2
3	3539077,7	926299,15
4	3539088,96	926287,6
5	3539074,58	926273,22
6	3539062,48	926284,65
7	3539006,5	926341,38
8	3538954,44	926396,21

78	3539324	926306,27
79	3539323,78	926301,33
80	3539324,98	926301,28
81	3539325,2	926306,22
82	3539372,1	926140,46
83	3539372,06	926139,06
84	3539375,82	926138,97
85	3539375,86	926140,37
86	3539323,8	926190,14
87	3539323,8	926189,12
88	3539324,85	926189,12
89	3539324,85	926190,14
90	3539362	926224,36
91	3539362	926223,34
92	3539363,04	926223,34
93	3539363,04	926224,36
94	3539323,84	926162,7
95	3539323,84	926161,68
96	3539324,89	926161,68
97	3539324,89	926162,7
98	3539359,21	926162,43
99	3539359,21	926161,41
100	3539360,25	926161,41
101	3539360,25	926162,43
102	3539323,87	926252,74
103	3539323,87	926251,72
104	3539324,92	926251,72
105	3539324,92	926252,74
106	3539349,51	926140,28
107	3539349,51	926139,27
108	3539350,56	926139,27
109	3539350,56	926140,28
110	3539323,88	926224,16
111	3539323,88	926223,14
112	3539324,93	926223,14
113	3539324,93	926224,16
114	3539340,51	926224,38
115	3539335,68	926224,23
116	3539335,73	926223,03
117	3539340,55	926223,18
118	3539325,39	926142,73
119	3539324,95	926139,23
120	3539326,14	926139,08
121	3539326,59	926142,58
122	3539333,77	926162,7
123	3539333,74	926161,5
124	3539338,3	926161,41
125	3539338,32	926162,61

Таблица координат границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ № 14.

Таблица № 14

№ точки на плане	X, м	У, м
1	3539937,57	926262,38
2	3539914,89	926218,91
3	3539919,48	926203,52
4	3539911,11	926165,72
5	3539899,77	926139,53
6	3539878,71	926109,28
7	3539793,12	926118,73
8	3539769,36	926124,13
9	3539638,86	926128
10	3539639,99	925996,17
11	3539525,68	925962,94
12	3539494,69	926084,01
13	3539470,88	926084,08
14	3539443,87	926056,16
15	3539302,13	925910,23
16	3539263,79	925870,54
17	3539036,82	926088,79
18	3538962,06	926160,68
19	3539002,66	926201,29
20	3538585,48	926608,2
21	3538508,52	926525,63
22	3538297,09	926729,97
23	3538394,15	926901,06
24	3539626,32	926901,16
25	3539724,21	926901,08
26	3539730,36	926898,53
27	3539718,62	926871,07
28	3539699,66	926828,62
29	3539551,35	926494,83
30	3539551,11	926340,04
31	3539772,81	926342,35
32	3539858,41	926343,25
33	3539891,25	926346,3
34	3539913,32	926350,23
35	3539938,65	926303,69

Чертеж межевания территории