



**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**

Об утверждении проекта планировки  
и проекта межевания территории в границах:  
территории, ограниченной улицей Тепловский  
тракт, существующей железной дорогой,  
северной границей земельного участка  
с кадастровым номером 86:15:0101029:748

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 в границах: территории, ограниченной улицей Тепловский тракт, существующей железной дорогой, северной границей земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101029:748 согласно приложению.

2. Управлению по внутренней политике (Н.О. Вандышева) опубликовать постановление в информационном приложении «Официальный вестник» к газете «Новая Северная газета» и дополнительно направить для размещения в сетевом издании «Официальный сайт «Телерадиокомпания Пыть-Яхинформ».

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

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

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

И.о. главы города Пыть-Яха

О.Н. Иревлин

Проект планировки и проект межевания территории в границах:  
территории, ограниченной улицей Тепловский тракт, существующей железной  
дорогой, северной границей земельного участка с кадастровым номером  
86:15:0101029:748

#### Введение

Проект планировки территории выполнен в соответствии с положениями  
Генерального плана города Пыть-Яха, разработанного на период до 2033 года,  
Местных нормативов градостроительного проектирования на территории  
города Пыть-Яха, Правил землепользования и застройки города Пыть-Яха.

Проект планировки и межевания территории, ограниченной улицей  
Тепловский тракт, существующей железной дорогой, южной границей  
земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101029:748 подготовлен на  
основании следующих нормативно-правовых актов:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
7. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

8. Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».

9. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденный Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр.

10. «СП 30-101-98. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденный приказом Минземстроя РФ от 26.08.1998 № 59.

11. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 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».

12. «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» (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

13. Постановление Правительства ХМАО – Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».

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

15. Решение Думы города Пыть-Яха от 21.11.2024 № 304 «О внесении изменений в решение Думы города Пыть-Яха от 26.04.2006 № 16 «Об утверждении генерального плана города Пыть-Яха».

16. Постановление Администрации города Пыть-Яха от 24.12.2024 № 295-па «О внесении изменений в постановление администрации города от

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

## 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. Характеристика планируемого развития территории

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

Проект планировки территории разработан с учетом основных положений Генерального плана города Пыть-Яха, Правил землепользования и застройки города Пыть-Яха, местных нормативов градостроительного проектирования на территории города Пыть-Яха.

Общая площадь в границах проектирования составляет 11,68 га.

Развитие планируемой территории предусматривается на расчетный срок до 2033 года.

На территории проектирования расположены склады, объекты инженерной инфраструктуры.

В границах планируемой территории предусмотрено строительство объекта складского назначения.

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

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

- зона размещения объектов складского назначения;
- зона планируемого размещения объектов складского назначения;

– зона планируемого размещения территорий общего пользования.

Технико-экономические показатели проекта планировки территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Показатель	Площадь, га	Процент от общей площади планируемой территории
1.	Площадь планируемой территории, в том числе:	11,68	100,0
1.1	Зона размещения объектов складского назначения, в том числе:	5,46	46,75
1.1.1	зона застройки	0,90	7,71
1.1.2	проезды, площади, зона парковки	2,16	18,49
1.1.3	озеленение	2,40	20,55
1.2	Зона планируемого размещения объектов складского назначения, в том числе:	3,76	32,19
1.2.1	зона застройки	1,16	9,93
1.2.2	проезды, площади, зона парковки	1,01	8,65
1.2.3	озеленение	1,59	13,61
1.3	Зона планируемого размещения территорий общего пользования	2,46	21,06

## 1.2. Плотность и параметры застройки территории

Согласно сведениям Правил землепользования и застройки города Пыть-Яха, территория проектирования располагается в коммунально-складской (П-2) территориальной зоне.

В границах зоны планируемого размещения объектов складского назначения предусмотрено размещение земельных участков с видом разрешенного использования:

«Склады (6.9)»:

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.

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

Предельное количество надземных этажей – 2.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.

Минимальный процент застройки в границах земельного участка – 30.

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

В границах земельного участка с условным номером ЗУ1 площадью 23758,47 кв.м. предусмотрено размещение складских зданий:

1) общая площадь 2923,39 кв.м, этажность – 1 этаж, строительный объем 14616,95 куб.м.;

2) общая площадь 1617,00 кв.м, этажность – 1 этаж, строительный объем 8085 куб.м.;

3) общая площадь 2499,68 кв.м, этажность – 1 этаж, строительный объем 12498,4 куб.м..

Общая площадь застройки в границах земельного участка с учетом существующего объекта капитального строительства площадью 206,5 кв.м. составляет 7246,57 кв.м.

Процент застройки в границах земельного участка с условным номером ЗУ1 составит 31%.

Планируемые параметры застройки земельного участка соответствуют установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

В границах земельного участка с условным номером ЗУ2 площадью 13828,21 кв.м. предусмотрено размещение складского здания: общая площадь 4363,36 кв.м, этажность – 1 этаж, строительный объем 21816,8 куб.м..

Процент застройки в границах земельного участка с условным номером ЗУ2 составит 31%.

Планируемые параметры застройки земельного участка соответствуют установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Площадь территории зоны планируемого размещения объектов складского назначения – 37587,71 кв. м.

Площадь застройки существующих и планируемых объектов капитального строительства в зоне планируемого размещения объектов складского назначения – 11609,93 кв. м. Площадь существующих и планируемых проездов – 10131,43 кв. м.

В границах зоны планируемого размещения территорий общего пользования предусмотрено размещение земельных участков с видом разрешенного использования:

«Благоустройство территории (12.0.2)»:

Предельные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

### 1.3. Характеристики объектов капитального строительства

Основные планировочные решения приняты с привязкой к топографической съемке М 1:500, выполненной отделом инженерных изысканий ООО «Инвестстройгеодезия» в ноябре 2024 года и с учетом данных Единого государственного реестра недвижимости.

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

В границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства предусматривается возможность развития планируемой территории с размещением новых объектов капитального строительства соответствующего назначения на расчетный срок до 2033 года.

Проектом планировки территории предусмотрено:

- размещение объектов складского назначения общей площадью 11403,43 кв.м..

#### 1.3.1. Размещение объектов федерального, регионального и местного значения

На планируемой территории объекты федерального и регионального значения отсутствуют. Размещение новых объектов не предусмотрено.

#### 1.3.2 Размещение объектов местного значения

На планируемой территории объекты местного значения отсутствуют. Размещение новых объектов не предусмотрено.

### 1.4. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Основным элементом транспортного каркаса является автомобильная дорога местного значения Тепловский тракт.

Проектом планировки предусмотрено размещение проездов в зоне планируемого размещения объектов складского назначения.

В соответствии с таблицей № 8 МНГП на территорию МО ГО г. Пыть-Яха для основных проездов приняты следующие параметры: количество полос движения 2, ширина полосы движения 2,75 м, расчетная скорость движения 40 км/ч, наименьший радиус кривых в плане 50 м, наибольший продольный уклон 70‰.

Планируемые проезды соответствуют установленным параметрам.

В соответствии с таблицей № 11 МНГП на территорию МО ГО г. Пыть-Яха минимальный допустимый уровень обеспеченности объектов местами хранения личного транспорта приведен в таблице 2.

Таблица 2

№	Наименование объекта	Минимальный допустимый уровень обеспеченности	Проектные решения
1	Объекты складского назначения общей площадью застройки 11403,43 кв.м.	60 м-м на 100 сотрудников	Не менее 87

Общая планируемая численность сотрудников объектов складского назначения составляет 145 человек. На территории проектирования предусмотрены парковочные места на 87 машино-мест, что соответствует установленным требованиям.

#### 1.5. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

##### 1.5.1. Система водоснабжения

Проектом планировки территории предусмотрено сохранение существующих инженерных коммуникаций и прокладка водопровода до проектируемых зданий от существующего водопровода хозяйственно-противопожарного назначения.

Протяженность планируемых водопроводных сетей к проектируемым объектам капитального строительства составляет – 324,78 м.

Общий расход воды на внутреннее и наружное пожаротушение 1 пожара в течение 3 часов с расходом воды составит 432 куб. м.

#### 1.5.2. Система водоотведения

В границах проектирования отсутствуют существующие сети водоотведения.

Планируемая территория находится на значительном отдалении от существующих сетей водоотведения.

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

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

Протяженность планируемых сетей водоотведения составляет – 255,64 м.

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

#### 1.5.3. Система теплоснабжения

Теплоснабжение проектируемых объектов предлагается осуществлять путем подключения к существующим сетям и объектам городской системы централизованного теплоснабжения.

Общая протяженность планируемых сетей теплоснабжения в границах проекта планировки территории составляет 329,45 м.

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

#### 1.5.4. Система электроснабжения

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

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

Протяженность проектируемых линий электропередачи 0,4 кВ – 237,22 м.

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

#### 1.5.5. Система газоснабжения

В границах проектирования расположены существующие сети газоснабжения высокого давления.

Существующие объекты капитального строительства не подключены к сети газоснабжения.

Строительство новых объектов газоснабжения, подключение планируемых объектов капитального строительства к существующей сети газоснабжения, проектом не предусмотрено.

#### 1.5.6. Связь

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

При проектировании необходимо предусмотреть вынос инженерных сетей, попадающих в зону строительства планируемых объектов капитального строительства.

### 1.6. Инженерная подготовка и вертикальная планировка рассматриваемой территории

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

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

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

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

Красные линии утверждены проектом планировки и межевания территории улично-дорожной сети в городе Пыть-Яхе, согласно постановлению №233-па от 09.06.2022 г.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают изменение красных линий. В связи с этим чертеж красных линий в проекте планировки территории не разрабатывается.

1.8. Зоны с особыми условиями использования территории

В границах проекта планировки территории имеются зоны с особыми условиями использования территорий, учтенные в ЕГРН. Характеристика зон с особыми условиями использования территории приведена в таблице 3.

Таблица 3

Номер ЗОУИТ в ЕГРН	Тип ЗОУИТ	Подтип ЗОУИТ	Наименование ЗОУИТ
86:15-6.330	Зона с особыми условиями использования территории	Охранная зона инженерных коммуникаций	Зона минимальных (минимально допустимых) расстояний продуктопровода ШФЛУ Сургут - Южный Балык
86:00-6.551	Зона с особыми условиями использования территории	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Граница минимальных расстояний до магистрального газопровода «Пуровский ЗПК-

Номер ЗОУИТ в ЕГРН	Тип ЗОУИТ	Подтип ЗОУИТ	Наименование ЗОУИТ
			Южно-Балыкская головная насосная станция». Этап «Ноябрьская головная насосная станция-Южно-Балыкская головная насосная станция»
86:00-6.552	Зона с особыми условиями использования территории	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Границы минимальных расстояний до магистрального газопровода «Участок Магистрального продуктопровода «Губкинский ГПЗ-Южно-Балыкский ГПЗ» от 660-867 км»
86:15-6.410	Зона с особыми условиями использования территории	Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов	Санитарно-защитная зона для действующего объекта ООО «РН-Юганскнефтегаз»: куст скважин №624 Мамонтовского месторождения
86:00-6.550	Зона с особыми условиями использования территории	Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)	Границы минимальных расстояний до магистрального газопровода «Продуктопровод «Южно-Балыкская головная насосная станция - Тобольск-Нефтехим». 2 этап»

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.

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

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

Объекты, подлежащие сносу, объекты незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам – отсутствуют.

Проектируемая территория частично пересекает минимальное расстояние от промышленных предприятий до скважин кустовой площадки № 32а Мамонтовского месторождения.

К объектам, предусматривающим установление санитарно-защитных зон, в границах проекта планировки территории относятся планируемые объекты складского назначения.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 нормативный размер санитарно-защитной зоны для планируемых складов составляет 50 м, класс V.

Согласно пункту 5 Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 в границах санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях:

а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности

таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

На проектируемой территории расположены объекты инженерной инфраструктуры, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливаются зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе:

- сети водоснабжения;
- сети теплоснабжения;
- линии электропередачи;
- линии связи.

Проектом планировки территории учтены технические зоны (зоны с особыми условиями использования территории) существующих и планируемых инженерных сетей.

На территории проектирования устанавливаются охранные зоны и нормативные охранные зоны линий электропередач 0,4 кВ в размере 2 м, линий электропередачи 6 кВ в размере 10 м в каждую сторону от провода в соответствии с постановлением 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».

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).

При пересечении автодороги с действующими ВЛ-6 кВ необходимо предусмотреть следующее:

- вертикальное расстояние от нижних проводов ВЛ до проезжей части в местах пересечения автомобильной дороги должно быть не менее 10 метров. Расстояние от бровки земляного полотна до основания любой части опор ВЛ

при пересечении принять равной высоте опор, и плюс 5 метров при параллельном следовании (п.6.73 СП 34.13330.2021);

- при необходимости, в пролете пересечения применить повышенные опоры, с отсыпкой места установки до проектируемого уровня;

- предусмотреть замену промежуточных опор ВЛ в габаритах 6 кВ, ограничивающих пролет пересечения, на анкерные;

- для предотвращения наездов транспортных средств на опоры ВЛ в стесненных условиях, расположенных на расстоянии менее 4 метров от кромки проезжей части, должны применяться дорожные ограждения (п.2.5.262 ПУЭ);

- пересечение с действующими коммуникациями должны быть предварительно согласованы, на этапе разрабатываемой документации. План трассы с устройством пересечения должен состоять из следующих чертежей: продольный профиль пересечения, технические параметры пересекаемых коммуникаций, решение по пересечению и переустройству, информацию по этапу выполнения переустройства и диспетчерские наименования, включая в себя шифры проектов.

Проектом устанавливаются нормируемые охранные зоны сетей водоснабжения, теплоснабжения и канализации. Расстояния по горизонтали от ближайших сетей до зданий и сооружений в размере:

- Водопроводов и тепловых сетей – 5 м.
- Самотечной канализации – 3 м.

Охранные зоны линий связи устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации». Минимально допустимые расстояния (разрывы) между сооружениями связи и радиотехники и другими сооружениями определяются правилами возведения соответствующих сооружений и не должны допускать механического и электрического воздействия на сооружения связи.

### 1.9. Положение об очередности планируемого развития территории

Проект планировки предлагается выполнить в пять этапов. Максимальный срок осуществления – до 2033 г.

Проект планировки и межевания территории, ограниченной улицей Тепловский тракт, существующей железной дорогой, южной границей земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101029:748, подготовлен в целях определения границ зоны размещения планируемого объекта складского назначения.

Мероприятия, предусмотренные проектом планировки территории, предлагается осуществлять в следующей последовательности:

1. Разработка и утверждение градостроительной документации.
2. Проведение кадастровых работ. Постановка сформированных земельных участков на учет в ЕГРН осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3. Разработка проектной документации объектов капитального строительства. Состав, содержание и порядок подготовки проектной документации определены ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

4. Строительство объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

Проектом планировки предусмотрены следующие этапы строительства:

1. Инженерная подготовка территории.
2. Строительство объекта капитального строительства складского назначения общей площадью 2923,39 кв.м.

3. Строительство объекта капитального строительства складского назначения общей площадью 1617,00 кв.м.

4. Строительство объекта капитального строительства складского назначения общей площадью 2499,68 кв.м.

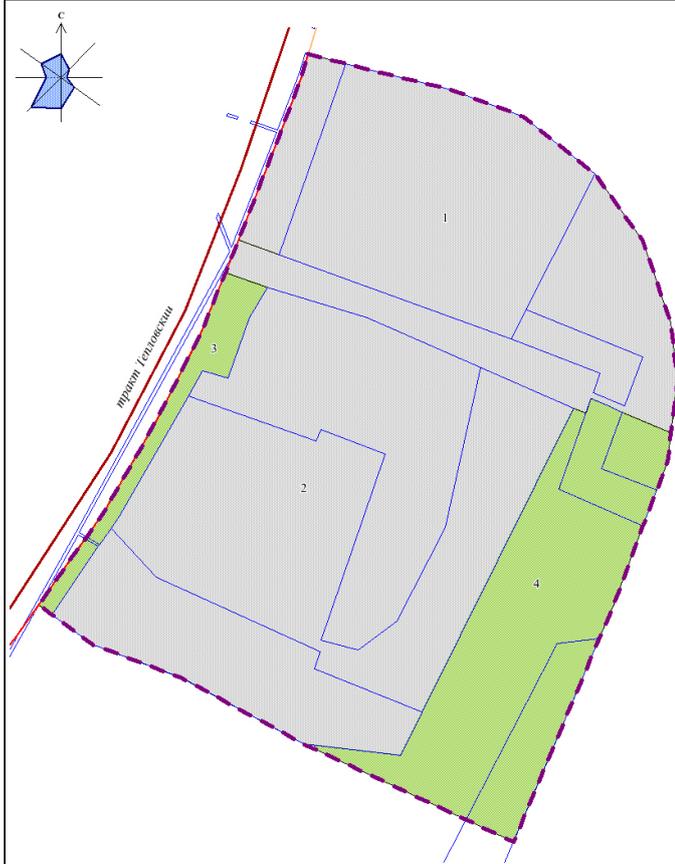
5. Строительство объекта капитального строительства складского назначения общей площадью 4363,36 кв.м.

6. Подключение проектируемых объектов к системам инженерных коммуникаций.

7. Строительство проездов, благоустройство территории.

Снос существующих объектов капитального строительства не предусмотрен.

# Чертеж планировки территории



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы проекта планировки территории
- красные линии
- 1** номер зоны по экспликации
- зона размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения
- зона размещения территорий общего пользования
- земельные участки, учтенные в ЕГРН
- автомобильная дорога местного значения
- границы существующего элемента планировочной структуры

## Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны	Наименование зоны
1	Зона планируемого размещения объектов складского назначения
2	Зона размещения объектов складского назначения
3	Зона планируемого размещения территорий общего пользования
4	Зона планируемого размещения территорий общего пользования

### Примечания:

1. Границы существующего элемента планировочной структуры установлены по красным линиям, утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории улочно-дорожной сети в городе Пыть-Яхе согласно постановлению Администрации города Пыть-Яха от 09.06.2022 № 233-па.
2. Границы планируемых элементов планировочной структуры проектом планировки территории не выделены.

М 1:2000

6723 -ТП					
Проект планировки и межевания территории, ограниченной улицей Тепловский тракт, существующей железной дорогой, кожной границей земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101029:748					
Имя	Колум	Лист	№ див.	Полном.	Дата
Разработал	Гусейнова Ю.А.				01.2025
Нормоконтроль	Давыдов Г.В.				01.2025
Директор	Ярошова В.Н.				01.2025
Основная часть проекта планировки территории				Стадия	Лист
				ПП	1
Чертеж планировки территории				Листов	1
				ООО «Национальный земельный фонд»	

## Часть 2. Проект межевания территории

Проект межевания территории разработан в отношении территории, ограниченной улицей Тепловский тракт, существующей железной дорогой, южной границей земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101029:748 города Пыть-Яха (далее – планируемая территория), в системе координат МСК-86, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

Согласно сведениям Правил землепользования и застройки города Пыть-Яха, территория проектирования располагается в коммунально-складской (П-2) территориальной зоне.

Общая площадь в границах проекта межевания территории составляет 11,68 га.

Образуемые земельные участки располагаются на землях населенного пункта.

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

Экспликация изменяемых земельных участков согласно сведениям из ЕГРН представлена в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м.
1	86:15:0101029:215	Под строительство промышленных, коммунально-складских объектов IV-V классов опасности (код ВРИ 6.9)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях, Центральная промзона, ул. Тепловский тракт, 9	20692,37
2	86:15:0101029:231	Под строительство трассы электроснабжения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях	1835,00
3	86:15:0101029:230	Под строительство	Ханты-Мансийский	2089,00

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м.
		трассы электроснабжения	автономный округ - Югра, г. Пыть-Ях	

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

Перечень и сведения образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков приведены в таблице 5.

Таблица 5

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь образуемого земельного участка, м <sup>2</sup>	Возможный способ образования
ЗУ1	Склады (6.9)	23758,47	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101029:215 и земель государственной неразграниченной собственности, в кадастровом квартале 86:15:0101029
ЗУ2	Склады (6.9)	13828,21	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101029:231 и земель государственной неразграниченной собственности, в кадастровом квартале 86:15:0101029
ЗУ3	Благоустройство территории (12.0.2)	21041, 23	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101029:230 и земель государственной неразграниченной собственности, в кадастровом квартале 86:15:0101029 (многоконтурный, количество контуров – 3)

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

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования представлены в таблице 6.

Таблица 6

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	ЗУЗ	Благоустройство территории (12.0.2)	21041,23

Земельные участки, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд проектом межевания не образованы.

2.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки представлен в таблице 4.

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)

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

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 настоящим Кодексом для территориальных зон

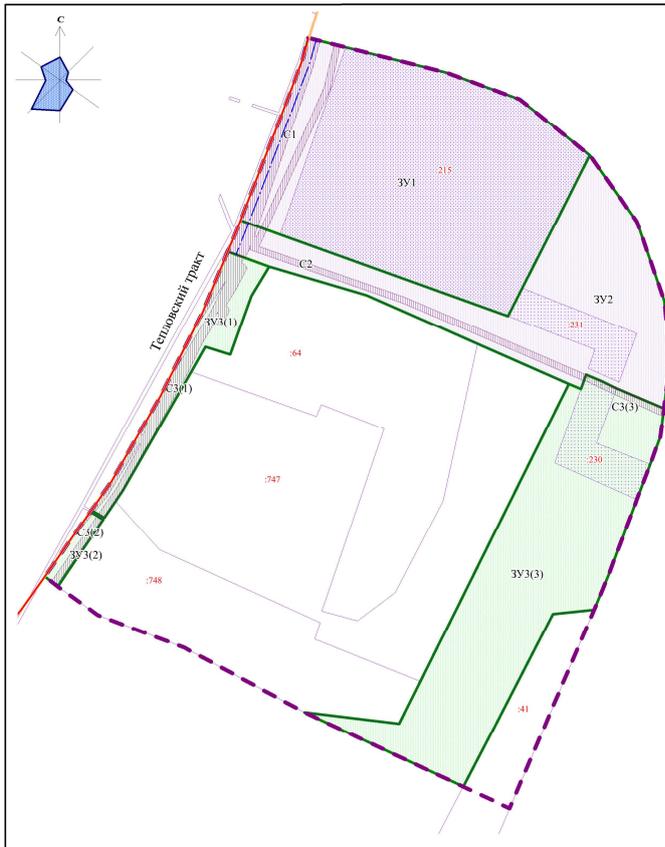
Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания представлены в таблице 7.

Таблица 7

Номер точки	X	Y
1	925910,70	3542155,84
2	925904,78	3542179,38
3	925899,28	3542201,24
4	925888,76	3542242,98
5	925886,26	3542249,74
6	925871,76	3542289,00
7	925836,28	3542333,28
8	925794,18	3542362,82
9	925743,40	3542380,20
10	925706,80	3542384,00
11	925656,72	3542377,82
12	925639,24	3542371,28
13	925616,78	3542362,90
14	925568,38	3542344,84
15	925546,68	3542335,88
16	925420,04	3542282,66
17	925481,51	3542153,34
18	925522,59	3542077,81
19	925543,48	3542022,69
20	925561,50	3541997,85
21	925567,82	3541989,77
22	925567,85	3541989,73
23	925608,95	3542018,25
24	925610,03	3542019,00
25	925627,97	3542031,47
26	925682,48	3542062,49
27	925735,81	3542089,16

28	925786,18	3542109,61
29	925861,99	3542138,87
30	925897,34	3542152,30
1	925910,70	3542155,84

# Чертеж межевания территории



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы проекта межевания территории
- красные линии
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- земельные участки, учтенные в ЕГРН
- границы образуемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования
- номера образуемых земельных участков
- границы изменяемых земельных участков
- границы сервитутов для использования земельного участка в целях размещения линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка
- границы существующего элемента планировочной структуры

### Примечания:

1. Границы существующего элемента планировочной структуры установлены по красным линиям, утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории улично-дорожной сети в городе Пыть-Яхе согласно постановлению Администрации города Пыть-Яха от 09.06.2022 № 233-па.
2. Границы планируемых элементов планировочной структуры проектом планировки территории не выделены.
3. Земельные участки, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд проектом межевания не образованы.

						6723 -ТП		
						Проект планировки и межевания территории, ограниченной улицей Тепловский тракт, существующей железной дорогой, кожной границей земельного участка с кадастровым номером 86:15:0101029:748		
Имя	Кол-во	Лист	М. док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории		
Разработал			Гусейнова Ю.А.		01.2025	Статья	Лист	Листов
Проверил/прот.			Давыдович Г.В.		01.2025	ПМ	1	1
Директор			Ярмолин В.Н.		01.2025	Чертеж межевания территории		
						ООО «Национальный земельный фонд»		

М 1:2000