



**НАО ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ «ГЕО»**

---

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОД НЕФТЮГАНСК  
ХМАО-ЮГРА**

# **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА НЕФТЮГАНСКА**

**(утверждённые решением Думы города Нефтеюганска  
от 01.10.2010 № 812-IV  
с изменениями от 30.10.2015 № 1131-V)**

Екатеринбург  
2015

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОД НЕФТЕЮГАНСК  
ХМАО-ЮГРА**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА**

**(утверждённые решением Думы города Нефтеюганска  
от 01.10.2010 № 812-IV  
с изменениями от 30.10.2015 № 1131-V)**

Заказчик: Департамент градостроительства администрации  
города Нефтеюганска

Муниципальный  
контракт: № 742 от 03.12.2014 г., договор № 16 от 10.04.2015г.

Исполнитель: НАО «Проектно-изыскательский институт Гео»

Генеральный директор: Бекшенов Н. Р.

Главный инженер: Пация А. М.



Екатеринбург  
2015

## Пояснительная записка

к проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска, утверждённые решением Думы города от 01.10.2010 № 812-IV (с изменениями от 30.10.2015 № 1131-v)

Цели подготовки Проекта:

- изменения порядка применения Правил землепользования и застройки города Нефтеюганска, границ территориальных зон и градостроительных регламентов на основании предложений заинтересованных лиц для усовершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях города;

- приведение в соответствие требованиям законодательства РФ и с учетом изменений в Генеральный план города Нефтеюганска;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные задачи Проекта:

- обследование территории в границах внесения изменений;

- изучение принятых решений градостроительной комиссией администрации города Нефтеюганска о возможности внесения изменений;

- обоснование изменений, внесенных в Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска.

В соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры», Уставом города Нефтеюганска, с целью приведения Правил землепользования и застройки города Нефтеюганска в соответствие с законодательством Российской Федерации, изменения границ территориальных зон, а также градостроительных регламентов, на основании документации по планировке территории, иных актуализированных материалов о развитии территории города Нефтеюганска и предложений заинтересованных лиц, с целью усовершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях города внести в Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска, утверждённые решением Думы города от 01.10.2010 № 812-IV (с изменениями на 30.05.2012 № 281-V, на 20.12.2012 № 444-V, на 30.06.2014 № 831-V), (далее - Правила), следующие изменения:

1. Внести в Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска, утверждённые решением Думы города от 01.10.2010 № 812-IV (далее - Правила), следующие изменения:

1.1. В части I «Порядок применения правил землепользования и застройки города Нефтеюганска и внесения в них изменений»:

1.1.1. Статью 1 «Основные понятия, используемые в Правилах» дополнить абзацем следующего содержания:

«Усадебный жилой дом - многоквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем три, с приквартирным участком и постройками для ведения подсобного хозяйства».

*Пояснение к пункту 1.1.1.*

*Изменения в статью 1 Правил внесены с целью определения содержания понятий, используемых в Правилах и на основании решения градостроительной комиссии от 19.06.2014 № 25 и письма департамента градостроительства администрации г. Нефтеюганска исх. № 01-34-7903/14 от 26.12.2014, а также необходимостью упорядочивания адресов, осуществления корректного присвоения адресов объектам недвижимости при ведении адресного реестра г. Нефтеюганска.*

*Понятие «Усадебный жилой дом» приведено в Региональных нормативах градостроительного проектирования ХМАО-Югры, утвержденных приказом Департамента строительства автономного округа от 26.02.2009 N 31-НП.*

1.1.2 Статью 24 «Проектная документация объекта капитального строительства» Правил дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 18.05.2009 № 427, от 21.12.2009 № 1044, от 13.04.2010 № 235, от 07.12.2010 № 1006, от 15.02.2011 № 73, от 25.06.2012 № 628, от 02.08.2012 № 788, от 22.04.2013 № 360, от 30.04.2013 № 382, от 08.08.2013 № 679, от 26.03.2014 № 230, от 10.12.2014 № 1346)».

*Пояснение к пункту 1.1.2:*

*Изменения в статью 24 Правил внесены в соответствии с требованиями пункта 13 статьи 48. «Архитектурно-строительное проектирование» Градостроительного кодекса РФ и на основании решения градостроительной комиссии от 19.06.2014 № 25 с целью определения состава разделов проектной документации и требований к содержанию этих разделов при подготовке проектной документации на различные виды объектов капитального строительства, а также при подготовке проектной документации в*

*отношении отдельных этапов строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».*

1.2.В части II «Карта градостроительного зонирования города Нефтеюганска» изменить:

1.2.1. Границы территориальной зоны природных территорий (Р.4), территориальной зоны животноводства (ЗЖ), территориальной зоны личных подсобных хозяйств (ЛПХ), территориальной зоны объектов автомобильного транспорта (ТА) в результате уменьшения и границы общественно-деловой зоны (с ограничением разрешённых видов использования) (ОД.1) в результате увеличения в части проектируемого участка 1 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.1:*

*Изменения границ территориальных зон Р4 и ОД.1 внесены на основании решения градостроительной комиссии от 16.01.2014 № 01 с целью размещения объекта «Торгово-развлекательный центр» по адресу: г. Нефтеюганск, район автозаправочной станции ООО «Роснефтепродукт» по Федеральной автодороге Тюмень-Сургут-Северная Земля.*

*Согласно таблицы 11 «Региональных нормативов градостроительного проектирования ХМАО-Югры» для планируемого торгово-развлекательного центра торговой площадью 10000 кв. м требуется участок площадью не менее 2 га. Предлагаемый участок имеет площадь 4 га, что вполне достаточно для размещения планируемого центра.*

*С западной стороны зона ОД.1 ограничена санитарно-защитной зоной планируемого нефтепровода (согласно Генерального плана г. Нефтеюганска ХМАО-Югры), с южной стороны территориальная зона личных подсобных хозяйств (ЛПХ) не изменяется (т. к. проектируемой территории достаточно для размещения торгового центра), с восточной стороны граница планируемой зоны идет по берегу существующей старицы, не захватывая её, исключая затраты на инженерную подготовку территории.*

1.2.2. Границы зоны индивидуальной жилой застройки (Ж.1) в результате увеличения и границы общественно-деловой зоны (с ограничением разрешённых видов использования) (ОД.1) в результате уменьшения, с учетом санитарно-защитной зоны от объекта производственной инфраструктуры - производственной базы ОАО «НефтеюганскГаз» в части проектируемого участка 2 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.2:*

*На основании проведенной санитарно-эпидемиологической экспертизы Филиалом Федерального Бюджетного Учреждения Здравоохранения «Центр*

гигиены и эпидемиологии в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре в городе Нефтеюганске и Нефтеюганском районе и в городе Пыть-Яхе». Согласно экспертного заключения № 51/к от 25.09.2013, внешние границы санитарно-защитной зоны Производственной базы ОАО «НефтеюганскГаз» (г. Нефтеюганск, ул. Сургутская, строение 17) во всех направлениях, кроме юго-западного составляют 300 метров, в юго-западном направлении - 150 метров.

С учетом изменения размеров внешних границ санитарно-защитной зоны Производственной базы ОАО «НефтеюганскГаз» (г. Нефтеюганск, ул. Сургутская, строение 17) в юго-западном направлении и на основании решений градостроительной комиссии от 27.03.2014 № 13 изменены границы территориальных зон, расположенных по проезду Энергетиков г. Нефтеюганска.

1.2.3. Границы территориальной зоны природных территорий (Р.4) в результате уменьшения и границы территориальной зоны объектов инфраструктуры автомобильного транспорта (ТА) в результате увеличения в части проектируемого участка 3 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.3:*

*Изменение границ территориальных зон внесены на основании решения градостроительной комиссии от 30.04.2014 № 18 с целью размещения объекта «Автозаправочная станция» или иного объекта обслуживания автомобильного транспорта по адресу: г. Нефтеюганск, ул. Транспортная (Объездная) напротив территории между пожарной частью и КОС.*

1.2.4. Границы территориальной зоны природных территорий (Р.4) в результате уменьшения и зоны добычи полезных ископаемых (НМ) в результате увеличения в части проектируемого участка 4 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.4:*

*Изменение границ территориальных зон внесены на основании решения градостроительной комиссии от 22.05.2014 № 21 с целью размещения объекта ОАО «НК Роснефть» «куст № 15 Усть-Балыкского месторождения» в соответствии с «Программой обустройства месторождения ОАО «НК Роснефть» и программой «Бурение скважин ОАО «НК Роснефть»» по адресу: г. Нефтеюганск, Северо-Западная зона.*

1.2.5. Границы территориальной зоны рекреационного назначения (Р.4) в результате уменьшения и границы общественно-деловой зоны с включением жилой застройки (ОДЖ) в результате увеличения в части проектируемого участка 5 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.5:*

*Изменение границ территориальных зон внесены на основании решения градостроительной комиссии от 29.05.2014 № 22 в целях эффективного*

*развития застроенной территории микрорайона 4 города Нефтеюганска под жилищное строительство.*

1.2.6. Границы территориальной зоны рекреационного назначения (Р.4) в результате уменьшения и границы зоны объектов инфраструктуры автомобильного транспорта (ТА) в результате увеличения в части проектируемого участка 6 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.6:*

*Изменение границ территориальных зон внесены на основании решения градостроительной комиссии от 05.06.2014 № 23 с целью приведения территориальной зоны объектов инфраструктуры автомобильного транспорта (ТА) в соответствие границам земельного участка с кадастровым номером 86:20:0000002:29.*

1.2.7. Границы территориальной зоны среднеэтажной жилой застройки (Ж.3) в результате уменьшения и границы зоны объектов инфраструктуры автомобильного транспорта (ТА) в результате увеличения в части проектируемого участка 7 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.7:*

*Изменение границ территориальных зон внесены на основании решения градостроительной комиссии от 19.06.2014 № 25 с целью приведения территориальной зоны (ТА) в соответствие границам земельного участка с кадастровым номером 86:20:0000055:6 под существующий ГСК «Север» на территории микрорайона 8А города Нефтеюганска.*

1.2.8. Границы территориальных зон в соответствии с утвержденными проектами планировок и проектами межевания:

- Прибрежной зоны города Нефтеюганска в части проектируемого участка 8 (прилагается).

*Пояснение:*

*Изменения границ территориальных зон внесены с целью приведения территориального зонирования в соответствие утвержденному проекту планировки и проекту межевания территории Прибрежной зоны (постановление администрации города Нефтеюганска № 316 п от 27.03.2014 г.).*

- В районе СУ-62

Границы зон индивидуальной жилой застройки (Ж.1) и общественно-деловой зоны (с ограничением разрешённых видов использования) (ОД.1) в результате увеличения и границы общественно-деловой зоны многофункционального назначения (с расширенным списком разрешенных

видов использования) (ОД.2) в результате уменьшения в части проектируемого участка 9 (прилагается).

*Пояснение:*

*Изменения границ территориальных зон внесены с целью приведения территориального зонирования в соответствие утвержденному проекту планировки и проекту межевания территории в районе СУ-62 (постановление администрации города Нефтеюганска № 869-п от 14.08.2013г.).*

- Территории, ограниченной ул. Коммунальная и ул. Транспортная.

Границы зоны среднеэтажной жилой застройки (Ж.3) в результате увеличения и границы зоны смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (ОД.4) в результате уменьшения в части проектируемого участка 10 (прилагается).

*Пояснение:*

*Изменения границ территориальных зон внесены с целью приведения территориального зонирования в соответствие утвержденному проекту планировки и проекту межевания территории, ограниченной ул. Коммунальная и ул. Транспортная (постановление администрации города Нефтеюганска № 202-п от 24.02.2014 г.)*

- Застроенной территории, расположенной на участке по адресу: г. Нефтеюганск, микрорайон 11А (территория домов № 7 и 8).

Границы территориальной зоны среднеэтажной жилой застройки (Ж.3) и зоны индивидуальной жилой застройки (Ж.1) в результате уменьшения и границы территориальной зоны малоэтажной жилой застройки (Ж.2) в результате увеличения в части проектируемого участка 11 (прилагается).

*Пояснение:*

*Изменения границ территориальных зон внесены с целью приведения территориального зонирования в соответствие утвержденному проекту планировки и проекту межевания застроенной территории, расположенной на участке по адресу: г. Нефтеюганск, микрорайон 11А (территория домов № 7 и 8), (постановление администрации города Нефтеюганска № 579-п от 14.06.2013 г.)*

1.2.9. Границ территориальной зоны природных территорий (Р.4) в результате уменьшения и границы зоны промышленных предприятий III класса опасности (П.3) в результате увеличения. в части проектируемого участка 12 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.9:*



*Изменение границ территориальных зон внесены на основании решения градостроительной комиссии от 03.07.2014 г. № 26 с целью развития территории по адресу: проезд 5П, район ООО ТК «Фастранс».*

1.2.10. Границ территориальной зоны природных территорий (Р.4) в результате уменьшения и границы зоны объектов инфраструктуры автомобильного транспорта (ТА) в результате увеличения в части проектируемого участка 13 (прилагается);

*Пояснение к пункту 1.2.10:*

*Изменение границ территориальных зон внесены на основании решения градостроительной комиссии от 03.07.2014 № 26 с целью размещения торгового объекта по адресу: г. Нефтеюганск, ул. Мамонтовская, территория, прилегающая к границам земельного участка № 4.*

1.2.11. Отобразить охранные зоны от линий электропередачи и магистрального нефтепровода на участках:

- ВЛ-6 кВ нефтепровода Усть-Балык - Нижневартовск 263 км от ВЛ-6кВ нефтепровода Сургут-Полоцк 43 км (Проектируемый участок 14);

- ВЛ-0,4 кВ отпайка 234 км, 239 км, 246 км, 250 км, 253 км, 259 км, 263 км, 264 км, 268 км, 273 км магистрального нефтепровода Усть-Балык - Нижневартовск 233-280 км (Проектируемые участки 15-24);

- ВЛ-6 кВ 251-263 км магистрального нефтепровода Усть-Балык - Нижневартовск (Проектируемый участок 25);

- магистрального нефтепровода Усть-Балык - Нижневартовск, резервная нитка 233-280 км (Проектируемый участок 26);

- магистрального нефтепровода Усть-Балык - Нижневартовск, 233-280 км (Проектируемый участок 27).

*Пояснение к пункту 1.2.11:*

*Границы зон охраны линий электропередачи и магистрального нефтепровода внесены в «Карту градостроительного зонирования» и в «Карту зон с особыми условиями использования территории».*

*Сведения о границах охранных зон получены из Межрайонного отдела №4 филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре.*

*Охранные зоны линий электропередачи установлены в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».*

*Размер охранных зон составляет:*

- для ВЛ 0,4 кВ – 2 метра;

- для ВЛ 6 кВ – 10 метров.

*Размер охранной зоны магистрального нефтепровода Усть-Балык – Нижневартовск: 233-280 км, резервная нитка 233-280 км составляет 25 метров. Охранная зона установлена в соответствии с пунктом 4.1 Правил охраны магистральных трубопроводов, утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 24.04.1992 № 9.*

1.2.12. Отобразить зоны затопления и подтопления на территории города Нефтеюганска.

*Пояснение к пункту 1.2.12:*

*Отображение вышеперечисленных зон на основании решения градостроительной комиссии от 20.02.2014 № 7, письма Департамента строительства ХМАО-Югры от 29.10.2014 № 34-Исх-7458.*

*На сегодняшний день на Карте градостроительного зонирования невозможно отобразить зоны затопления и подтопления на территории города Нефтеюганска.*

*В соответствии с «Правилами определения границ зон затопления, подтопления», утвержденными постановлением Правительства РФ от 18 апреля 2014 года № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления», зоны затопления, подтопления считаются определенными с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об их границах.*

*Границы зон затопления, подтопления определяются Федеральным агентством водных ресурсов на основании предложений органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, подготовленных совместно с органами местного самоуправления, об определении границ зон затопления, подтопления и карты (плана) объекта землеустройства, составленной в соответствии с требованиями Федерального закона «О землеустройстве».*

*На момент разработки проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска, сведения о границах зон затопления, подтопления на территории города Нефтеюганска отсутствуют, письмо департамента градостроительства администрации города Нефтеюганска исх. от 05.12.2014 № 01-34-7393/14, пункт 6.*

*В 2015 году планируются проектные работы по внесению изменений в Генеральный план города Нефтеюганска, которым будут определены границы зон затопления, подтопления на территории города Нефтеюганска.*

1.2.13 Границы территориальной зоны промышленных предприятий III класса опасности (П.3) в результате уменьшения и границы территориальной зоны объектов инфраструктуры автомобильного транспорта (ТА) в результате увеличения в части проектируемого участка 28 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.13:*

*Изменение границ территориальных зон невозможно.*

*На основании постановления администрации города Нефтеюганска № 315-п от 27.03.2014 г. «Об утверждении изменений в проект планировки территории города Нефтеюганска (красные линии)» земельный участок № 17А по адресу проезд 5П попадает в границы красных линий. («красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения» п.11, ст.1, глава.1 ГрК РФ).*

1.2.14 Границы территориальных зон в соответствии с утвержденными проектом планировки и проектом межевания территории, ограниченной ул. Ленина, Объездная дорога, район аэропорта в части проектируемого участка 1.1 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.14:*

*Изменения границ территориальных зон внесены с целью приведения территориального зонирования в соответствие утвержденному проекту планировки и проекту межевания территории ограниченной ул. Ленина, Объездная дорога, район аэропорта (постановление администрации города Нефтеюганска № 1491-п от 30.12.2014г.).*

1.2.15 Границы территориальной зоны смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (ОД.4) в результате уменьшения и границы зоны промышленных предприятий IV класса опасности (П 4) в результате увеличения в части проектируемого участка 1.2 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.15:*

*Изменение границ территориальных зон внесены на основании решения градостроительной комиссии от 12.02.2015 г. № 3 с целью приведения в соответствие Правил землепользования и застройки города Нефтеюганска Генеральному плану города Нефтеюганска, на территории, ограниченной ул. Сургутская и ул.Парковая.*

1.2.16 Границы территориальной зоны промышленных предприятий IV класса опасности (П 4) в результате уменьшения и границы зоны смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (ОД.4) в результате увеличения в части проектируемого участка 1.3 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.16:*

*Изменение границ территориальных зон внесены на основании решения градостроительной комиссии от 05.02.2015 г. № 2 с целью размещения объектов торговли и автозаправочной станции на территории участков с кадастровыми номерами: 86:20:0000069:190, 86:20:0000069:188, 86:20:0000069:175.*

1.2.17 Отобразить охранные зоны ВЛ 6 кВ (воздушная), ВЛ 6 кВ (подземная), КТПН-6-0,4 кВ (Проектируемый участок 1.4).

*Пояснение к пункту 1.2.17:*

*Сведения о границах охранных зон внесены в «Карту градостроительного зонирования» и в «Карту зон с особыми условиями использования территории» на основании решения градостроительной комиссии от 18.09.2014 г. №37 и в соответствии с данными о границах охранных зон, предоставленных индивидуальным предпринимателем «Кузнецова Т.Д.» в департамент градостроительства г. Нефтеюганска, входящий № 01-51-4563/14 от 12.08.2014.*

*Охранные зоны ВЛ 6 кВ (воздушная), ВЛ 6 кВ (подземная) и КТПН-6-0,4 кВ внесены в государственный кадастр недвижимости Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по ХМАО-Югре:*

*- Охранный зона «Наружные сети электроснабжения ВЛ 6 кВ (воздушная)». Учетный номер: 86.20.2.68. Дата внесения: 28.07.2014.*

*- Охранный зона «Наружные сети электроснабжения ВЛ 6 кВ (подземная)». Учетный номер: 86.20.2.69. Дата внесения: 28.07.2014.*

*- охранный зона «КТПН-6-0,4 кВ». Учетный номер: 86.20.2.70. Дата внесения: 28.07.2014.*

*Размер охранных зон установлен в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» и составляет:*

*- для ВЛ 6 кВ – 10 метра;*

*- для ВЛ 6 кВ (подземная) – 1 метр;*

*- для КТПН-6-0,4 кВ – 3 метра.*

1.2.18 Изменить границы зоны добычи полезных ископаемых (НМ) в части проектируемого участка 1.5 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.18:*

*Изменение границ территориальных зон внесены на основании решения градостроительной комиссии от 16.10.2014 № 42 для приведения в соответствие границы территориальной зоны границам земельного участка с*

кадастровым номером 86:20:000033:449, расположенного по адресу: г. Нефтеюганск, Западная зона.

1.2.19 Границы территориальных зон в соответствии с утвержденными проектом планировки и проектом межевания территории микрорайонов 17 и 17 А в части проектируемого участка 1.6 (прилагается).

*Пояснение к пункту 1.2.19:*

*Изменения границ территориальных зон внесены с целью приведения территориального зонирования в соответствие с внесенными изменениями в проект планировки и проект межевания территории микрорайонов 17 и 17 А (постановление администрации города Нефтеюганска № 1288-п от 25.11.2014 г.).*

1.2.20 «Рассмотреть возможность определения границ новой территориальной зоны, а именно, «зоны занятой объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенной для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения» или «зоны сельскохозяйственного использования» для территорий существующих и перспективных СОК, СНТ, СОДНТ города Нефтеюганска»

*Пояснение к пункту 1.2.21:*

*Согласно «Классификатору видов разрешенного использования земельных участков», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 сельскохозяйственное использование участков (коды 1.0 - 1.18) разрешается для земель с категорией «Земли сельхозназначения». Для территорий населенных пунктов предназначены виды разрешенного использования с кодами 2.1-2.3:*

<b>Наименование</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Код</b>
Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений	2.1

<b>Наименование</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Код</b>
Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений	2.3

*По требованиям Росреестра (версия 3 «XML-схема, используемая для формирования XML-документов при осуществлении информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости с органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления в части сведений об установлении, изменении, прекращении существования зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон») вышеуказанные виды использования земельных участков соответствуют:*

***Территориальная зона***

<i>218010010000</i>	<i>Жилая зона</i>
---------------------	-------------------

***Основной вид разрешенного использования***

<i>142001010000</i>	<i>Для индивидуальной жилой застройки</i>
---------------------	---

***Дополнительные виды разрешенного использования***

<i>141003000000</i>	<i>Для ведения личного подсобного хозяйства</i>
<i>141004000000</i>	<i>Для ведения гражданами садоводства и огородничества</i>
<i>141006000000</i>	<i>Для дачного строительства</i>

*Предлагаем имеющиеся зоны сельскохозяйственных угодий (СУ), не входящие в зоны с особыми условиями использования территории (СЗЗ, охранные зоны) выделить в Жилую зону с указанными видами разрешенного использования в соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 и требованиями Росреестра.*

1.2.20 «Рассмотреть возможность изменения границ территориальных зон, а именно, изменить границы «зоны сельскохозяйственных угодий» в результате уменьшения и границы «зоны занятой объектами сельскохозяйственного назначения, предназначенной для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения» или «зоны сельскохозяйственного использования» в результате увеличения для территорий существующих и перспективных СОК, СНТ, СОДНТ города Нефтеюганска.»

*Пояснение к пункту 1.2.20:*

*Границы территориальной зоны сельскохозяйственных угодий (СУ) не меняются, однако, следует отметить, что согласно действующим градостроительным регламентам на территории санитарно-защитных зон не допускается размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков (основание СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).*

*В зонах охраны магистральных трубопроводов («Правила охраны магистральных трубопроводов», утв. Постановлением Госгортехнадзора РФ № 9 от 22.04.1992 г.), объектов электросетевого хозяйства действуют аналогичные ограничения ("О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утв. Постановлением Правительства РФ N 160 от 24 февраля 2009 г.).*

1.3 В части III «Градостроительные регламенты»:

1.3.1 Часть 2 статьи 55 Ж.4. Зона многоэтажной жилой застройки дополнить пунктами 10, 11 следующего содержания:

«10) предельное количество этажей жилых домов – 16 этажей;

11) предельное количество этажей общественных зданий – 5 этажей».

*Пояснение к пункту 1.3.1:*

*Изменения в статью 55 внесены на основании части 6 статьи 30 главы 4 Градостроительного Кодекса РФ с целью установления предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и в связи с невыполнением подпункта «г» пункта 4 раздела 2.2.2. технического задания к муниципальному контракту от 17.05.2011 № 0187300012811000055.*

1.3.2 В статье 61.ОД.4. Зона смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов:

а) часть 1 дополнить следующими основными видами разрешенного использования:

«-гаражи;

-гаражи индивидуального автомобильного транспорта в составе ГСК;

-производственные и административные здания».

б) часть 1 дополнить следующими вспомогательными видами разрешенного использования:

«-для размещения объектов инженерной инфраструктуры;

-мастерская по текущему ремонту автомобилей;

-шиномонтажная мастерская;

-мойка автомобилей с оборотным водоснабжением».

в) часть 2 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4) Коэффициент застройки – 1.0; коэффициент плотности застройки -3.0».

*Пояснение к пункту 1.3.2:*

*Изменения в часть 1 статьи 61 внесены на основании части 6 статьи 30 главы 4 Градостроительного Кодекса РФ, обращения Иванова А.В. - председателя ГСК «Лада» (г. Нефтеюганск, ул. Жилая), Мироненко И.Г. и Сафиуллина В.Л. - представителей ГСК «Престиж» (г. Нефтеюганск, ул. Набережная), ООО ПТК «Техно-Альянс» (г. Нефтеюганск, ул. Нефтяников, строение № 28 (район рынка «Привоз»)) с учетом решения градостроительной комиссии администрации г. Нефтеюганска от 11.06.2014 № 24 в части приведения основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствие с Классификатором видов использования земель, утверждённым Приказом Росреестра от 12.10.2011 № П/389 (ред. от 10.07.2013) «О Сборнике классификаторов, используемых Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в автоматизированных системах ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости», а также с целью установления видов разрешенных объектов капитального строительства для размещения в границах земельных участков, предоставляемых гаражно-строительным кооперативам под строительство гаражей.*

*Изменения в часть 2 статьи 61 внесены на основании части 6 статьи 30 главы 4 Градостроительного Кодекса РФ, решения градостроительной комиссии администрации г. Нефтеюганска от 19.06.2014 № 25 в соответствии с Приложением «Г» к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».*

1.3.3 Часть 2 статьи 64.П.1. Зона промышленных предприятий I класса опасности дополнить пунктами 5,6 следующего содержания:

«5) параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:



- а) этажность –до 5 этажей;
- б) максимальный процент застройки – 60 %;
- в) минимальный процент озеленения – 20 %.

б) размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением «Ж» к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, и иным действующим законодательством».

*Пояснение к пункту 1.3.3:*

*Изменения в статью 64 внесены на основании части 6 статьи 30 главы 4 Градостроительного Кодекса РФ, решения градостроительной комиссии администрации г. Нефтеюганска от 19.06.2014 № 25 с целью установления предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.*

1.3.4 Часть 2 статьи 65.П.2. Зона промышленных предприятий II класса опасности дополнить пунктами 5,6 следующего содержания:

«5) параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- а) этажность –до 5 этажей;
- б) максимальный процент застройки – 60 %;
- в) минимальный процент озеленения – 20 %.

б) размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением «Ж» к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, и иным действующим законодательством».

*Пояснение к пункту 1.3.4:*

*Изменения в статью 65 внесены на основании части 6 статьи 30 главы 4 Градостроительного Кодекса РФ, решения градостроительной комиссии администрации г. Нефтеюганска от 19.06.2014 № 25 с целью установления предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.*

1.3.5 В статье 66.П.3. Зона промышленных предприятий III класса опасности:

а) часть 1 дополнить следующими условно разрешёнными видами использования:

- «-для размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- мастерская по текущему ремонту автомобилей на земельном участке ГСК;

-шиномонтажная мастерская на земельном участке ГСК;  
-мойка автомобилей с оборотным водоснабжением на земельном участке ГСК.».

б) часть 2 дополнить пунктами 6,7 следующего содержания:

«б) параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) этажность –до 5 этажей;

б) максимальный процент застройки – 60 %;

в) минимальный процент озеленения – 20 %.

7) размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением «Ж» к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, и иным действующим законодательством».

*Пояснение к пункту 1.3.5:*

*Изменения в статью 66 внесены на основании части 6 статьи 30 главы 4 Градостроительного Кодекса РФ, решения градостроительной комиссии администрации г. Нефтеюганска от 19.06.2014 № 25 с целью установления предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также установления видов разрешенных объектов капитального строительства для размещения в границах земельных участков, предоставляемых гаражно-строительным кооперативам под строительство гаражей, на основании письма департамента градостроительства администрации г. Нефтеюганска от 24.12.2014 № 1-34-7903/14.*

1.3.6 В статье 67.П.4. Зона промышленных предприятий IV класса опасности:

а) часть 1 дополнить следующими условно разрешёнными видами использования:

«-для размещения объектов инженерной инфраструктуры;

-мастерская по текущему ремонту автомобилей на земельном участке ГСК;

-шиномонтажная мастерская на земельном участке ГСК;

-мойка автомобилей с оборотным водоснабжением на земельном участке ГСК.».

б) часть 2 дополнить пунктами 6,7 следующего содержания:

«б) параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) этажность –до 5 этажей;

б) максимальный процент застройки – 60 %;

в) минимальный процент озеленения – 20 %.

7) размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением «Ж» к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, и иным действующим законодательством».

*Пояснение к пункту 1.3.6:*

*Изменения в статью 67 внесены на основании части 6 статьи 30 главы 4 Градостроительного Кодекса РФ, решения градостроительной комиссии администрации г. Нефтеюганска от 19.06.2014 № 25 с целью установления предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также установления видов разрешенных объектов капитального строительства для размещения в границах земельных участков, предоставляемых гаражно-строительным кооперативам под строительство гаражей, на основании письма департамента градостроительства администрации г. Нефтеюганска от 24.12.2014 № 1-34-7903/14.*

1.3.7 В статье 68.П.5. Зона промышленных предприятий V класса опасности:

а) часть 1 дополнить следующими условно разрешёнными видами использования:

«-для размещения объектов инженерной инфраструктуры;

-мастерская по текущему ремонту автомобилей на земельном участке ГСК;

-шиномонтажная мастерская на земельном участке ГСК;

-мойка автомобилей с оборотным водоснабжением на земельном участке

ГСК.».

б) часть 2 дополнить пунктами 5,6 следующего содержания:

«5) параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) этажность –до 5 этажей;

б) максимальный процент застройки – 60 %;

в) минимальный процент озеленения – 20 %.

б) размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением «Ж» к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, и иным действующим законодательством».

*Пояснение к пункту 1.3.7:*

*Изменения в статью 68 внесены на основании части 6 статьи 30 главы 4 Градостроительного Кодекса РФ, решения градостроительной комиссии*

*администрации г. Нефтеюганска от 19.06.2014 № 25 с целью установления предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также установления видов разрешенных объектов капитального строительства для размещения в границах земельных участков, предоставляемых гаражно-строительным кооперативам под строительство гаражей, на основании письма департамента градостроительства администрации г. Нефтеюганска от 24.12.2014 № 1-34-7903/14.*

1.3.8 Часть 2 статьи 69.КС. Зона коммунально-складского назначения дополнить пунктами 4,5 следующего содержания:

«4) параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) этажность –до 5 этажей;

б) максимальный процент застройки – 60 %;

в) минимальный процент озеленения – 20 %.»

5) размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением «Ж» к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, и иным действующим законодательством».

*Пояснение к пункту 1.3.8:*

*Изменения в статью 69 на основании части 6 статьи 30 главы 4 Градостроительного Кодекса РФ, решения градостроительной комиссии администрации г. Нефтеюганска от 19.06.2014 № 25 с целью установления предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.*

1.3.9 В статье 73.ГА. (Зона объектов инфраструктуры автомобильного транспорта):

а) часть 1 дополнить следующими условно разрешенными видами разрешённого использования:

«-для размещения объектов инженерной инфраструктуры;

-мастерская по текущему ремонту автомобилей на земельном участке ГСК;

-шиномонтажная мастерская на земельном участке ГСК;

-мойка автомобилей с оборотным водоснабжением на земельном участке ГСК.».

б) часть 2 дополнить пунктами 5,6 следующего содержания:

«5) максимальное количество этажей – 3 этажа;

б) максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением «Л» к «СП 42.13330.2011. Свод

правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, и иным действующим законодательством».

*Пояснение к пункту 1.3.9:*

*Изменения в статью 74 внесены на основании части 6 статьи 30 главы 4 Градостроительного Кодекса РФ, решения градостроительной комиссии администрации г. Нефтеюганска от 19.06.2014 № 25 с целью установления предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также установления видов разрешенных объектов капитального строительства для размещения в границах земельных участков, предоставляемых гаражно-строительным кооперативам под строительство гаражей, на основании письма департамента градостроительства администрации г. Нефтеюганска от 24.12.2014 № 1-34-7903/14.*

1.3.10 Часть 2 статьи 74.ТВ. Зона объектов инфраструктуры воздушного транспорта изложить в новой редакции:

«2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) максимальная высота зданий, строений, сооружений - 3 этажа;

2) минимальный отступ от границ земельного участка и красной линии до стен зданий, строений, сооружений в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство - 3 метра, за исключением отступов от границ смежных земельных участков в случае строительства на них блокированных зданий, строений, сооружений;

3) при реконструкции существующего объекта капитального строительства, права на который зарегистрированы в порядке, установленном действующим законодательством, и в случае нахождения такого объекта за линией отступа от границы земельного участка, указанной в абзаце втором настоящей части, минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения иных объектов капитального строительства устанавливается по ограждающей конструкции здания, строения, сооружения и с учетом линии отступа от красной линии, утвержденной в составе документации по планировке территории;

4) коэффициент застройки (процент застроенной территории  $K_z$ ) – не более 0.8;

5) коэффициент озеленения (минимальное значение) – 0.1».

*Пояснение к пункту 1.3.10:*

*Изменения в статью 75 внесены на основании части 6 статьи 30 главы 4 Градостроительного Кодекса РФ, решения градостроительной комиссии администрации г. Нефтеюганска от 19.06.2014 № 25 с целью установления предельных (минимальные и (или) максимальные) параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.*