

*Администрация города Нефтеюганска  
Департамент градостроительства  
и  
земельных отношений*

*Градостроительный план № 2487  
земельного участка*

*г. Нефтеюганск  
2022*

# Градостроительный план земельного участка

|     |    |   |   |   |    |   |   |   |    |   |      |   |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----|----|---|---|---|----|---|---|---|----|---|------|---|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| РФ- | 86 | - | 2 | - | 20 | - | 0 | - | 00 | - | 2022 | - | 2487 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----|----|---|---|---|----|---|---|---|----|---|------|---|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

Заявления ООО «Технологии современного управления» от 01.11.2022  
вх. № 01-01-45-10403-2

Местонахождение земельного участка:

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра

(субъект Российской Федерации)

Город Нефтеюганск

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка:

| Обозначение<br>(номер)<br>характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат,<br>используемой для ведения Единого государственного реестра<br>недвижимости |            |
|---|--|------------|
|   | X  | Y          |
| 1   | 965596,59  | 3531112,29 |
| 2   | 965600,4   | 3531114,45 |
| 3   | 965605,68  | 3531113,16 |
| 4   | 965608,19  | 3531123,48 |
| 5   | 965622,77  | 3531119,94 |
| 6   | 965620,39  | 3531110,16 |
| 7   | 965644,55  | 3531106,83 |
| 8   | 965651,06  | 3531110,85 |
| 9   | 965590,93  | 3531205,31 |
| 10  | 965533,42  | 3531170,08 |
| 11  | 965539,67  | 3531159,79 |
| 12  | 965557,53  | 3531130,69 |
| 13  | 965576,29  | 3531100,02 |

**Кадастровый номер земельного участка** (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории 86:20:0000042:921

Площадь земельного участка 6194 кв.м.

**Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства** В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 1 единиц. Объекты отображаются на чертеже градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 или подразделе 3.2 раздела 3.



**Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии):**

| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости |   |
|---------------------------------------|--|---|
|                                       | X  | Y |
| -                                     | -  | - |

**Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории:**

Постановление администрации города Нефтеюганска «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона 9А города Нефтеюганска» от 14.08.2013 № 870-п (с последними изменениями от 18.04.2022 № 704-п)

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

**Градостроительный план подготовлен**

Епатко И.Н., главный специалист отдела градостроительного развития и планировки территории департамента градостроительства и земельных отношений администрации города

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

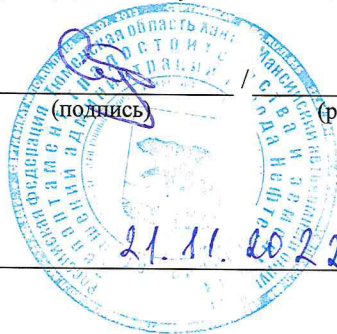
  
(подпись)

И.Н.Епатко /  
(расшифровка подписи)

Ю.Н.Субботин, исполняющий обязанности директора департамента градостроительства и земельных отношений администрации города

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П.  
(при наличии)



Ю.Н.Субботин /  
(расшифровка подписи)

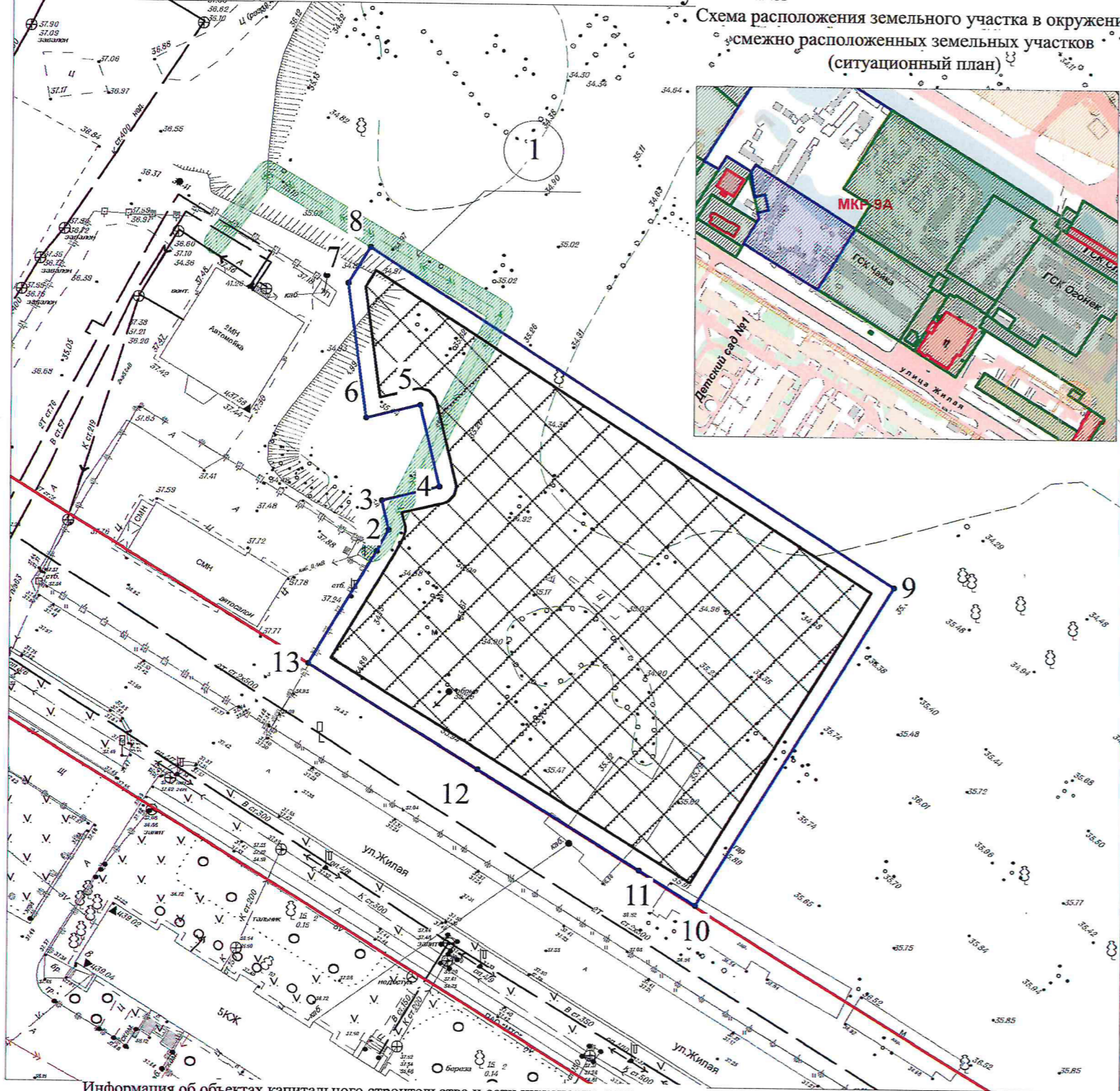
Дата выдачи

21.11.2022



# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план)



## Условные обозначения

| № п/п | Обозначения | Наименование   |
|-------|-------------|--|
| 1     |             | Границы земельного участка   |
| 2     |             | Точка поворота границ земельного участка   |
| 3     | 1           | Номер точки поворота границ земельного участка   |
| 4     |             | объект капитального строительства и сети инженерно-технического обеспечения, расположенные в границах земельного участка |
| 5     |             | Красная линия  |
| 6     |             | Кабель электроснабжения 6кВ  |
| 7     |             |  |

## Информация об ограничениях в использовании земельного участка

|   |  |  |
|---|--|--|
| 1 |  | Минимальные отступы от границ земельного участка (в соответствии со ст.52 Правил землепользования и застройки города Нефтеюганска, утвержденными решением Думы города Нефтеюганска от 01.10.2010 № 812-IV (с изм. на 24.12.2019 № 702-VI) (см. Примечание 1)     |
| 2 |  | Границы, в пределах которых допускается строительство объектов капитального строительства, устанавливаемые с учетом минимальных отступов от границ земельного участка и с учетом охранных зон сетей инженерных коммуникаций (см. Приложение 1)                   |
| 3 |  | Охранная зона кабеля 6кВ (В соответствии с постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 "Об порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон") |

### ПРИМЕЧАНИЕ 2:

Разработку проектной документации вести в соответствии:  
 - с требованиями ст.47 и ст.48 Градостроительного кодекса РФ;  
 - с требованиями Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87 (в ред. 01.10.2020);  
 - с требованиями СП 42.13330.2016. Свод Правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 № 1034/пр. (в ред. от 19.12.2019)  
 - с Региональными нормативами градостроительного проектирования ХМАО-Югры, утвержденными постановлением Правительства ХМАО-Югры от 29.12.2014 № 534-П (в редакции от 11.09.2020);  
 - с Местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утвержденными решением думы города Нефтеюганска от 30.04.2015 № 1021-V;  
 - с требованиями федеральных норм и правил в области промышленной безопасности «Правила безопасности в нефтяной и газовой промышленности», утвержденных Приказом Ростехнадзора от 12.03.2013 № 101, зарегистрированного в Минюсте России от 19.04.2013 №28222.  
 - Обязательное условие соблюдения положений СП 372.1325800.2018.

### ПРИМЕЧАНИЕ 3:

В соответствии с п.1, ст.47 градостроительного кодекса РФ, не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения инженерных изысканий.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе (в масштабе 1:1000), выполненной в 2021г. ООО «ІКК»

(дата)

(наименование кадастрового инженера)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан:  
 департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города  
 (дата, наименование организации)

Информация об объектах капитального строительства и сети инженерно-технического обеспечения, расположенные в границах земельного участка

| № | Наименование объекта        |
|---|-----------------------------|
| 1 | Кабель электроснабжения 6кВ |

### ПРИМЕЧАНИЕ 1:

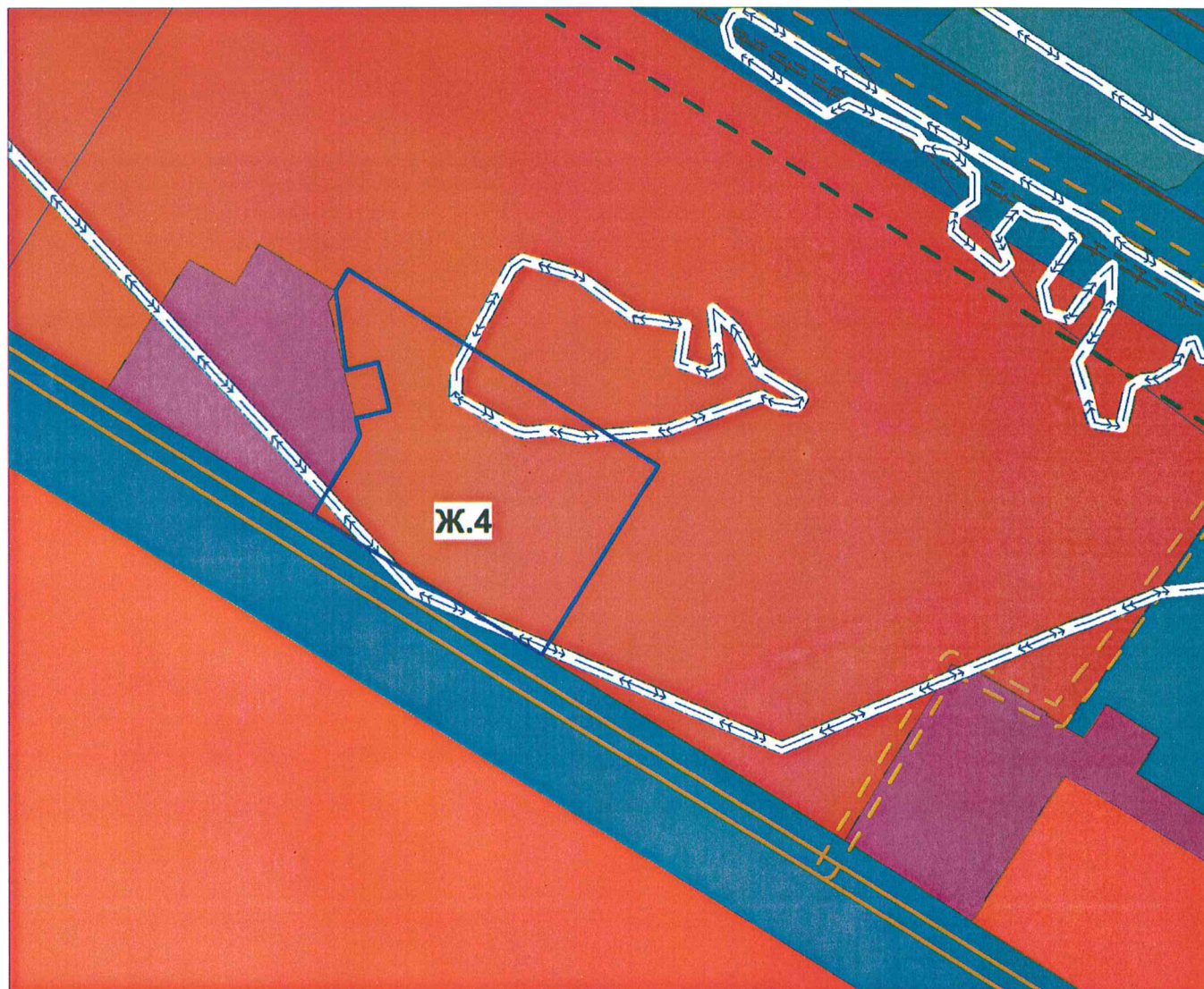
Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство, а так же места допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с требованиями пожарной безопасности, механической безопасности, безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях, доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения, энергетической эффективности зданий и сооружений, безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду, на основе расчетов инсоляции и освещенности, а так же в соответствии с действующими нормами и правилами, техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования.




Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которого строительство запрещено, определен: в соответствии со ст.52 Правил землепользования и застройки города Нефтеюганска, утвержденных решением Думы города Нефтеюганска от 01.10.2010 № 812-IV (с изм. на 24.12.2019 № 702-VI).

|   |   |  |   |      |
|---|---|--|---|------|
| <b>№ РФ-86-2-20-0-00-2022-2487</b>  |   |  |   |      |
| Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Нефтеюганск, мкр.9А                      |   |  |   |      |
| <b>Градостроительный план земельного участка</b>                          |   |  | стадия  | лист |
| ГП  |   |  | 1   | 2    |
| Нач.отдела  | Е.В.Луценко   |  | <b>Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1: 1000</b> |      |
| Разработал  | Отдел градостроительного развития и планировки территории И.Н.Еплатко |  |   |      |
| Департамент градостроительства и земельных отношений администрации города |   |  |   |      |



**Выкопировка из документа территориального планирования  
"Генеральный план города Нефтеюганска", утвержденного решением Думы  
города Нефтеюганска от 01.10.2009 № 625-IV (в редакции от 24.12.2019 № 701-VI,  
с изменениями от 28.04.2021 № 956-VI)**



-  - Земельный участок с кадастровым номером 86:20:0000042:921
-  - Зона застройки многоэтажными жилыми домами
-  - Зоны подтопления

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон затопления, подтопления предусмотрены ст. 89 Правил.

**ПРИМЕЧАНИЕ:**

Планировочная отметка города 1%-ой затопляемости составляет 32,7 м.

|   |      |        |
|---|------|--------|
| Градостроительный план земельного участка | Лист | Листов |
|   | 2    | 2      |



2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Земельный участок расположен в территориальной зоне «Зона застройки многоэтажными жилыми домами». Установлен градостроительный регламент

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Решение Думы города Нефтеюганска от 01.10.2010 № 812-IV «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Нефтеюганска» (в ред. от 24.12.2019 № 702-VI, с изм. от 31.03.2021 №925-VI)

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Ж.4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами

Основные виды:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6);
- образование и просвещение (код 3.5);
- спорт (код 5.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
- общественное управление (код 3.8);
- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0).

Условно разрешённые виды:

- обслуживание жилой застройки;
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Вспомогательные виды:

- коммунальное обслуживание.



**2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:**

| Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь   |           |                                | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений  | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений  | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения | Иные показатели   |
|--|-----------|--------------------------------|---|--|---|--|---|
| 1  | 2         | 3                              | 4   | 5  | 6   | 7  | 8   |
| Длина, м   | Ширина, м | Площадь, м <sup>2</sup> или га |   |  |   |  |   |
| Размеры земельных участков определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска, утв. Решением Думы города от 30.04.2015 №1021-V; региональными нормативами ХМАО-Югры; СП 42.13330.2016; |           |                                | <p><b>Для объектов многоэтажной жилой застройки:</b></p> <p>1. Минимальный отступ от красной линии магистральных улиц-6 м;</p> <p>2. Минимальный отступ от красной линии жилых улиц и проездов-3 м;</p> <p><b>Для объектов образования и просвещения:</b></p> <p>минимальные отступы от красной линии до стен зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации</p> | <p><b>Для объектов многоэтажной жилой застройки:</b></p> <p>1. минимальное количество этажей - 9;</p> <p>2. предельное количество этажей – 16;</p> <p>3. максимальная высота зданий, строений, сооружений – 54 м,</p> <p><b>Для объектов образования и просвещения:</b></p> <p>1. максимальное количество этажей объектов учреждений детского дошкольного образования-3.</p> <p>2. максимальное количество этажей объектов учреждений начального среднего образования-4.</p> | <p><b>Для объектов многоэтажной жилой застройки:</b></p> <p>- 45%;</p> <p><b>Для объектов образования и просвещения:</b></p> <p>50%</p>   | -  | <p><b>Для объектов многоэтажной жилой застройки:</b></p> <p>-выделение участка многоквартирного жилого дома ограждением не допускается</p> <p>1. максимальная высота ограждений детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ - 2м.</p> <p>2. минимальная светопрозрачность ограждений - 50%</p> |



**2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного п.7.1 части 3 ст.57.3 ГК РФ):**

| Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается | Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка | Требования к использованию земельного участка | Требования к параметрам объекта капитального строительства                          |   |   | Требования к размещению объектов капитального строительства  |  |
|---|--|---|---|---|---|--|--|
|   |  |   | Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Иные требования к параметрам объекта капитального строительства | Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Иные требования к размещению объектов капитального строительства |
| 1   | 2  | 3   | 4   | 5   | 6   | 7  | 8  |
| -   | -  | -   | -   | -   | -   | -  | -  |







### 3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

#### 3.1. Объекты капитального строительства

№ 1.

(согласно чертежу(ам)  
градостроительного плана)

Кабель электроснабжения бкВ – информация отсутствует

(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

Инвентаризационный или кадастровый номер: информация отсутствует

№ \_\_\_\_\_.

(согласно чертежу(ам)  
градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

Инвентаризационный или кадастровый номер: \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_.

(согласно чертежу(ам)  
градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

Инвентаризационный или кадастровый номер: \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_.

(согласно чертежу(ам)  
градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

Инвентаризационный или кадастровый номер: \_\_\_\_\_

#### 3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ \_\_\_\_\_.

(согласно чертежу(ам)  
градостроительного плана)

(назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

Регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (дата)



**4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:**

| Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории    |                   |                      |                                     |                   |                      |                                   |                   |                      |
|---|-------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------|----------------------|
| Объекты коммунальной инфраструктуры   |                   |                      | Объекты транспортной инфраструктуры |                   |                      | Объекты социальной инфраструктуры |                   |                      |
| Наименование вида объекта   | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта           | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта         | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1   | 2                 | 3                    | 4                                   | 5                 | 6                    | 7                                 | 8                 | 9                    |
| -   | -                 | -                    | -                                   | -                 | -                    | -                                 | -                 | -                    |
| Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности |                   |                      |                                     |                   |                      |                                   |                   |                      |
| Наименование вида объекта   | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта           | Единица измерения | Расчетный показатель | Наименование вида объекта         | Единица измерения | Расчетный показатель |
| 1   | 2                 | 3                    | 4                                   | 5                 | 6                    | 7                                 | 8                 | 9                    |
| -   | -                 | -                    | -                                   | -                 | -                    | -                                 | -                 | -                    |

**5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:**

1. Зона затопления, подтопления, в соответствии с Генеральным планом города Нефтеюганска, утвержденным решением Думы города Нефтеюганска от 01.10.2009 № 625-IV (с изменениями от 24.12.2019 № 701-VI, с изм. от 31.03.2022 № 956-VI).

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон предусмотрены ст.89 Правил землепользования и застройки г. Нефтеюганска.

**6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

| Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости |   |   |
|---|--|---|---|
|   | Обозначение (номер) характерной точки  | X | Y |
| 1   | 2  | 3 | 4 |
|   | -  | - | - |
|   | -  | - | - |
|   |  |   |   |
|   |  |   |   |
|   |  |   |   |

**7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов *информация отсутствует***

| Обозначение (номер) | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости |
|---------------------|--|
|                     |  |



|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| характерной точки | X | Y |
| -                 | - | - |

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок 9А микрорайон

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа: информация отсутствует

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории: *Решение Думы г.Нефтеюганска от 23.12.2013 № 727-V (с изм. на 28.04.2021) «Об утверждении Правил благоустройства территории муниципального образования город Нефтеюганск».*

*В соответствии с п.6, ст. 21 Правил благоустройства территории муниципального образования город Нефтеюганск, утвержденных Решением Думы г.Нефтеюганска от 23.12.2013 № 727-V (далее – Правила благоустройства): необходимо разработать и согласовать в департаменте градостроительства и земельных отношений Паспорт отделки фасадов.*

11. Информация о красных линиях: информация отсутствует

|                                       |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
| Обозначение (номер) характерной точки | Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости |   |
|                                       | X  | Y |
| -                                     | -  | - |