

Копия последней

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА**

**УТВЕРЖДАЮ**

Директор департамента  
архитектуры и градостроительства –  
главный архитектор



С.В. Солод

2019 г.

**№ 08-13/349** от 11.01.2019

**ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101223:279,  
расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра,  
город Сургут, по улице Индустриальной, площадью 3 080 кв. м  
Вид разрешенного использования - Склады. код 6.9

**Заказчик:**

Муниципальное образование  
городской округ город Сургут  
Администрации города  
Департамент архитектуры и градостроительства

**Адрес:**

улица Восход, 4, город Сургут,  
Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ - Югра, 628400

г. Сургут

2019 год

## **СОДЕРЖАНИЕ**

### ***I. РАЗДЕЛ***

#### **Характеристика земельного участка**

1. Местоположение.
2. Категория земель.
3. Градостроительное зонирование.
4. Кадастровый номер земельного участка.
5. Площадь земельного участка.
6. Вид разрешенного использования.
7. Сведения о границах земельного участка.
8. Наличие насаждений.
9. Технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения.
10. Информация о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения.
11. Параметры разрешенного строительства.
12. Дополнительная информация.
13. Обязанности застройщика и иные условия.
14. Особые условия.

### ***II. РАЗДЕЛ***

#### **Приложения**

1. Решение Исполнительного комитета Тюменского областного совета народных депутатов от 06 мая 1991 года № 153 «Об утверждении проектно-планировочной документации».
2. Решение Думы города Сургута от 21 апреля 2017 года № 107-VI ДГ «О внесении изменений в генеральный план муниципального образования городской округ город Сургут».

### ***III. РАЗДЕЛ***

#### **Заключение государственных и муниципальных организаций**

1. Письмо управления по природопользованию и экологии Администрации города от 14.06.2019 № 06-02-1276/9.
2. Письмо СГМУП «Городские тепловые сети» от 27.05.2019 № 8234.
3. Письмо СГМУП «Горводоканал» от 28.05.2019 № 1762/04.
4. Схема-согласование СГМУЭП «Горсвет» от 20.05.2019.
5. Схема-согласование МКУ ««Дирекция эксплуатации административных зданий и инженерных систем» от 22.05.2019.
6. Письмо МКУ Дирекция дорожно-транспортного и жилищно-коммунального комплекса» от 28.05.2019 № 50-02-1861/9.
7. Схема-согласование МКУ Дирекция дорожно-транспортного и жилищно-коммунального комплекса» от 28.05.2019 № 50-02-1861/9.

### ***IV. РАЗДЕЛ***

#### **Технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения и информация о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения**

1. Схема-согласование ООО «Сургутские городские электрические сети» от 04.06.2019 № 343.

2. Письмо ООО «НОРТЛЭНД» от 10.01.2019 № 1.
3. Письмо филиала АО «Тюменьэнерго» Сургутские электрические сети от 22.05.2019 № 17/1/2526.
4. Схема-согласование филиала АО «Тюменьэнерго» Сургутские электрические сети от 24.05.2019 № 9-47-52.
5. Письмо ОАО «Сургутгаз» от 23.05.2019 № 622.
6. Схема-согласование Сургутского РУС ХМФ ПАО «Ростелеком» от 22.05.2019 № 503.
7. Схема-согласование ОП ООО «Нэт Бай Нэт Холдинг» от 29.05.2019 № 412.

## **V. РАЗДЕЛ**

### **Графическая часть**

1. Схема инженерных сетей.
2. Схема расположения земельного участка.
3. Выписка из «Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», утвержденных Решением Сургутской городской Думы от 28 июня 2005 года № 475-III ГД с изменениями от 02 апреля 2019 года № 418-VI ДГ – прилагается отдельно.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – прилагается отдельно.

**I. РАЗДЕЛ**  
**Характеристика земельного участка**

## ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1	Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, по улице Индустриальной
2	Категория земель	Земли населенных пунктов
3	Градостроительное зонирование	Выписка из «Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», утвержденных Решением Сургутской городской Думы от 28 июня 2005 года № 475-III ГД с изменениями от 02 апреля 2019 года № 418-VI ДГ – прилагается отдельно
4	Кадастровый номер земельного участка	86:10:0101223:279
5	Площадь земельного участка	3 080 кв. м
6	Вид разрешенного использования	Склады, код 6.9
7	Сведения о границах земельного участка	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – прилагается отдельно.
8	Наличие зелёных насаждений	В границах земельного участка зеленые насаждения отсутствуют в соответствии с письмом управления по природопользованию и экологии Администрации города от 14.06.2019 № 06-02-1276/9
9	Технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения	<p><b>Водоснабжение:</b></p> <p>Подключение к сетям водоснабжения возможно от существующей сети водоснабжения 2Д-110 мм, идущей к объекту: «Здание ремонтно-производственной базы Сур. РЭС. Складское помещение № 1, Складское помещение № 2», при условии согласования с заказчиком Филиал АО «Тюменьэнерго» Сургутские электрические сети, точку врезки определить с балансодержателем сети.</p> <p>Подключение выполнить одной врезкой и увязать с объектом: «ТЦ Лайнер», расположенным по адресу: г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 5а, в адрес которых были выданы аналогичные технические условия.</p> <p>Технические условия на подключение объекта предстоящего строительства к сетям водоснабжения (водоотведения при необходимости) правообладателю земельного участка запросить в СГМУП «Горводоканал» дополнительно с приложением всей необходимой документации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.</p> <p><b>Теплоснабжение:</b></p> <p>Техническая возможность подключения (технологического присоединения) объекта предстоящего строительства к сетям инженерно-технического обеспечения СГМУП «ГТС» существует от котельной № 9.</p> <p>Возможная точка подключения – на внутриквартальных сетях теплоснабжения диаметром Ду 250 мм. Максимально возможная к подключению тепловая нагрузка составляет <math>Q_{\text{от}}=0,05</math> Гкал/ч. При этом возможность подключения к централизованной системе горячего водоснабжения СГМУП «ГТС» отсутствует, так как сети горячего водоснабжения от котельной № 9 не предусмотрены, а отопительный температурный график центрального качественного регулирования отпуска тепловой энергии от данной котельной рассчитан для однородной тепловой нагрузки отопления и не</p>

		<p>имеет нижней срезки на 70 (75)°С в переходный период для обеспечения возможности подогрева воды, поступающей на горячее водоснабжение, до нормируемого уровня. Следовательно, подогрев воды на нужды ГВС должен решаться децентрализованно посредством автономного источника тепловой энергии.</p> <p>Выдача технических условий подключения к сетям теплоснабжения СГМУП «ГТС» осуществляется в общем порядке, определенном постановлением Правительства Российской Федерации от 05.07.2018 № 787 «О подключении (технологическом присоединении) к системам теплоснабжения, недискриминационном доступе к услугам в сфере теплоснабжения, изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», правообладателю земельного участка при предоставлении запроса, оформленного и скомпонованного в установленном порядке.</p> <p>Ввиду отсутствия инвестиционной программы, утвержденной органом местного самоуправления, плата за подключение к сетям теплоснабжения не взимается, при этом все работы (мероприятия), необходимые для подключения к системе теплоснабжения перспективного объекта в указанной выше точке подключения на границе существующих сетей, выполняются за счет средств правообладателя.</p> <p><b>Электроснабжение:</b></p> <p>Техническая возможность присоединения рассматривается на основании индивидуального запроса, который заявитель направляет в сетевую организацию, с указанием максимальной мощности, характером нагрузки, категории надежности и уровнем напряжения энергопринимающих устройств.</p>
10	Информация о плате за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения	<p>Информацию о плате за подключение (технологическое присоединение) объекта предстоящего строительства к сетям инженерного обеспечения правообладателю земельного участка запросить дополнительно в ресурсоснабжающих организациях, оказывающих услуги в сфере электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, с приложением всей необходимой документации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.</p>
11	Параметры разрешенного строительства	<p><b>Склады.</b></p> <p>Минимальный отступ от красной линии – 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.</p> <p>Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры</p> <p>При разработке проектной документации руководствоваться нормативами градостроительного проектирования, утвержденными Решением Думы г. Сургута от 07.05.2015 № 695-V ДГ «О местных нормативах градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ город Сургут», постановлением Правительства Ханты-Мансийского от 29.12.2014 года № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», правилами благоустройства территории города Сургута, утвержденными Решением Думы г. Сургута от 26.12.2017</p>

		<p>№ 206-VI ДГ «О Правилах благоустройства территории города Сургута» и другими действующими нормативными документами.</p>
12	Дополнительная информация	<p><b>СГМУП «ГТС»:</b> В границах земельного участка инженерные сети СГМУП «Городские тепловые сети» отсутствуют в соответствии с письмом от 27.05.2019 № 8234.</p> <p><b>СГМУЭП «Горсвет»:</b> В границах земельного участка инженерные сети СГМУЭП «Горсвет» отсутствуют в соответствии со схемой-согласование от 20.05.2019.</p> <p><b>МКУ «ДЭАЗиИС»:</b> В границах земельного участка сети тепловодоснабжения, канализации, электроснабжения, находящиеся в эксплуатационной ответственности МКУ «ДЭАЗиИС», отсутствуют в соответствии со схемой-согласование от 22.05.2019.</p> <p>Срок действия согласования – 1 год.</p> <p><b>МКУ «ДДТиЖКК»:</b> В границах земельного участка территория и инженерно-транспортная инфраструктура, находящиеся в оперативном управлении МКУ «ДДТиЖКК», отсутствуют в соответствии с письмом и схемой-согласование от 28.05.2019 № 50-02-1861/9.</p> <p><b>ООО «Сургутские городские электрические сети»:</b> В границах отводимого земельного участка сети энергоснабжения ООО «СГЭС» отсутствуют в соответствии со схемой-согласование от 04.06.2019 № 343.</p> <p>Проект выполнить согласно СНиП, ПУЭ, согласовать дополнительно.</p> <p>Срок действия согласования – 1 год.</p> <p><b>ООО «НОРТЛЭНД»:</b> В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в границах испрашиваемого земельного участка расположено сооружение с кадастровым номером 86:10:0101001:347 – воздушная линия электропередачи 10 кВ, принадлежащее на праве собственности ООО «НОРТЛЭНД». Информация об установлении охранной зоны объекта по данным ЕГРН отсутствует.</p> <p>Согласно письму ООО «НОРТЛЭНД» от 10.01.2019 № 1, переустройство (вынос) сетей за границы испрашиваемого земельного участка не представляется возможным.</p> <p>Условия и ограничения использования земельного участка определены 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» (далее – Постановление).</p> <p>В соответствии с Постановлением охранный зона объекта электросетевого хозяйства (воздушной линии электропередачи 10 кВ) в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении, составляет 10 м или 5 м – для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов.</p>

В охранных зонах 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:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) 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;

в) 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;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, обрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В целях сохранения и обеспечения безопасности объекта электросетевого хозяйства правообладателю земельного участка необходимо обеспечить доступ представителей собственника линейного объекта. Выполнение земляных и иных видов работ в пределах охранной зоны согласовать дополнительно.

**Филиал АО «Тюменьэнерго» Сургутские электрические сети:**

В границах земельного участка инженерные сети филиала АО «Тюменьэнерго» Сургутские электрические сети отсутствуют в соответствии с письмом от 22.05.2019 № Т7/1/2526, схемой-согласование от 24.05.2019 № 9-47-52.

**ОАО «Сургутгаз»:**

В границах земельного участка газовые сети ОАО «Сургутгаз» отсутствуют в соответствии с письмом от 23.05.2019 № 622.

Вдоль ул. Индустриальная и заезда на территорию предприятий проходит газопровод высокого давления II категории, для которого, согласно Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878, устанавливаются нормативные расстояния с учетом условий прокладки газопровода, давления газа и других факторов, но не менее строительных норм и правил, утвержденных специально уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области градостроительства и строительства



(СП.62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002). Так, минимальные расстояния (к свету) от фундаментов зданий и сооружений до газопроводов высокого давления II категории (от 0,3 до 0,6 МПа) не менее 7 метров.

К выполнению строительных и земляных работ в 15-ти метровой зоне газопровода приступать только после получения письменного разрешения эксплуатационной службы ОАО «Сургутгаз», для чего необходимо разработать ППР, которым предусмотреть мероприятия, обеспечивающие сохранность газопровода от механических повреждений и выполнение требований СНиП, представить на согласование в ПТО ОАО «Сургутгаз».

В целях сохранения и обеспечения безопасности объекта правообладателю земельного участка необходимо обеспечить доступ представителей собственника линейного объекта или эксплуатирующей организации. Выполнение земляных и иных видов работ в пределах охранной зоны согласовать дополнительно.

**Сургутский РУС ХМФ ПАО «Ростелеком»:**

В границах земельного участка инженерные сети Сургутского РУС ХМФ ПАО «Ростелеком» отсутствуют в соответствии со схемой-согласование от 22.05.2019 № 503.

Срок действия согласования – 1 год.

**ОП ООО «Нэт Бай Нэт Холдинг»:**

В соответствии со схемой согласования ОП ООО «Нэт Бай Нэт Холдинг» от 29.05.2019 № 412 в границах земельного участка расположены кабельная канализация и воздушная линия связи. Земельный участок согласовывается при условии:

- вызов представителя ООО «НБНХ» на место проведения работ не позднее чем за 3 суток (исключая выходные и праздничные дни) письменной заявкой на адрес электронной почты [odd-srg@wifire.ru](mailto:odd-srg@wifire.ru) либо факс (3462) 500-515);

- формируемый земельный участок частично расположен в охранной зоне – 2 метра по обе стороны от действующих сооружений связи. Сведения об установлении охранной зоны сооружений связи в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют. В пределах охранной зоны без письменного согласия и присутствия представителей ООО «НБНХ» запрещается осуществлять всякого рода земляные, строительные и монтажные работы;

- правообладателю земельного участка обеспечить выполнение требования Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578;

- обеспечить сохранность воздушных линий связи при производстве работ с использованием подъемно-поворотных механизмов;

- обеспечить беспрепятственный допуск технического персонала ООО «НБНХ» (при предъявлении документа о соответствующих полномочиях) и спецтехники при проведении эксплуатационных и ремонтно-восстановительных работ на линиях и сооружениях связи, расположенных в границах земельного участка;

- работы в охранной зоне сооружений связи выполнять вручную в присутствии представителя ООО «НБНХ»;

- проект и производство работ согласовать дополнительно;

		<p>- производство работ выполнить согласно требованиям СНиП. с учетом минимально допустимых расстояний. Предусмотреть охранные мероприятия по защите кабельной канализации;</p> <p>- запрещается срезание грунта, использовать землеройную технику, ударные инструменты, устанавливать технику, складировать грунт и строительные материалы, укладывать асфальт на люки смотровых устройств, устанавливать стойки ограждения газонов, сажать деревья и кустарники в охранной зоне – 2 метра по обе стороны от края кабельной канализации;</p> <p>-производитель работ несет ответственность за сохранность сооружений связи. В случае повреждения действующей линии связи, восстановление производится за счет средств заказчика;</p> <p>- при аварийных ситуациях на сетях и сооружениях связи, вызвать представителя ООО «НБНХ» по тел. (3462) 51-51-00.</p> <p>Данное согласование не является основанием для начала производства работ в охранной зоне действующих сетей связи ООО «НБНХ».</p> <p>Срок действия согласования – 1 год.</p>
13	Обязанности застройщика и иные условия	<p>Сроки строительства объекта - 16 месяцев.</p> <p>Срок аренды земельного участка – 32 месяцев.</p> <p>Победитель аукциона за свой счет осуществляет вынос межевых знаков в натуру по границам земельного участка.</p>
14	Особые условия	<p>Правообладатель земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101223:279 обязан:</p> <p>- предоставить право ограниченного пользования (сервитут) частью земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101223:279 в случае необходимости для обеспечения прохода или проезда к земельным участкам с кадастровыми номерами 86:10:0101223:282, 86:10:0101223:398, 86:10:0101223:399, 86:10:0101223:278.</p> <p>В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута (пункт 3 статьи 274 ГК Российской Федерации). Правила и порядок предоставления и установления сервитута содержатся в статьях 274-276 ГК Российской Федерации.</p>