



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЮГОРСКА  
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29 МАР 2024

№ 522-17

О комплексном развитии  
незастроенной территории

В соответствии со статьями 8, 65, 66, 67, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 11.06.2021 N 213-п «О регулировании отдельных отношений в сфере комплексного развития территорий в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре», руководствуясь статьей 31 Устава города Югорска:

1. Реализовать комплексное развитие незастроенной территории площадью 28 404,17 квадратных метра в кадастровом квартале 86:22:0002001 с местоположением и в границах согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

2. Определить предельный срок реализации комплексного развития незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, - 5 лет со дня заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

3. Реализацию комплексного развития незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, осуществить путем проведения торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

4. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах незастроенной территории,

подлежащей комплексному развитию, определить в соответствии с приложением 2 к настоящему постановлению.

5. Документация по планировке территории, в соответствии с которой незастроенная территория подлежит комплексному развитию, утверждена постановлением администрации города Югорска от 29.03.2024 № 521-п «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории 15 микрорайона города Югорска в границах улиц Энтузиастов – Мира – Монтажников - Десантников».

6. Определить объем строительства объектов капитального строительства в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

7. Опубликовать настоящее постановление в газете «Югорский вестник» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления города Югорска в сети Интернет.

8. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы города – директора Департамента муниципальной собственности и градостроительства Котелкину Ю.В.

**Исполняющий  
обязанности главы  
города Югорска**




**Ю.В. Котелкина**

Приложение 1  
к постановлению  
администрации города Югорска  
от 29 МАР 2024 № 522-п

## СВЕДЕНИЯ О МЕСТОПОЛОЖЕНИИ И ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ

Местоположение территории: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Югорск, планировочный микрорайон 15, территория ограничена улицами Мира, Монтажников, Десантников, Энтузиастов:



 - границы территории, подлежащей комплексному развитию незастроенной территории города Югорска, общая площадь 28 404, 17 кв. м.

## Перечень координат характерных точек границ территории

№ точки	X	Y	Дирекционный угол
1	994 695,08	1 674 774,30	184,50
2	994 854,54	1 674 681,50	3,48
3	994 852,95	1 674 678,40	75,00
4	994 833,95	1 674 646,39	75,00
5	994 899,09	1 674 609,21	73,27
6	994 862,01	1 674 546,02	75,05
7	994 796,86	1 674 583,28	0,01
8	994 796,86	1 674 583,27	20,01
9	994 779,26	1 674 592,80	120,01
10	994 672,05	1 674 646,72	63,70
11	994 615,14	1 674 675,34	53,86
12	994 615,14	1 674 721,50	18,20
13	994 658,51	1 674 712,15	34,62
14	994 676,16	1 674 741,93	37,49
1	994 695,08	1 674 774,30	0,00



**Приложение 2**  
**к постановлению**  
**администрации города Югорска**  
от 29 МАР 2024 № 582-17

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации проекта решения о комплексном развитии незастроенной территории (зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами (код зоны Ж.2))

Объект капитального строительства, размещаемый на земельном участке, цель использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код по классификатору
Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	Обслуживание жилой застройки	2.7
Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения	Хранение автотранспорта	2.7.1

автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9		
Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.	Коммунальное обслуживание	3.1
Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	Стоянка транспортных средств	4.9.2
Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Улично-дорожная сеть	12.0.1
Размещение декоративных, технических,	Благоустройство	12.0.2

планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	территории	
--	------------	--

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

параметры	значение
Предельное количество надземных этажей	от 5 до 8
Минимальный отступ от красной линии	6 м
Минимальный отступ от красной линии в условиях реконструкции	3 м
Минимальный отступ от границ земельных участков	не подлежит установлению
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	не подлежат установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	а) при новом строительстве - 40%; б) при реконструкции - 60%

До начала рабочего проектирования застройщику необходимо разработать архитектурно-планировочное решение и эскиз застройки, учитывающие требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

1. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- создание фронта застройки вдоль улиц с размещением объектов общественно-деловой инфраструктуры в первых этажах и размещением зданий-акцентов на углах кварталов;

- размещение значительной доли автостоянок вдоль улиц, формирование кварталов по принципу «двор без машин»;

- устройство вдоль уличного фронта главных улиц остекленных тамбуров и входов в нежилые помещения здания на уровне не выше трех ступеней от земли;

- строительство многоквартирных домов с квартирами для маломобильных групп населения на первых этажах, помещениями для коллективного пользования жильцов дома (зона ожидания, помещения для хранения велосипедов, колясок, кладовые), сквозными проходами подъездов на улицу с одной стороны и во двор с другой стороны для реализации принципа «двор без машин».

## 2. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- для обоснования принятых проектных решений объектов, граничащих с городскими улицами, площадями, парками, скверами, набережными, другими территориями общего пользования (или хорошо просматриваемых с таких территорий), в составе материалов, отражающих архитектурно-градостроительный облик объектов, должны быть представлены дополнительные графические материалы (развертки по улицам, панорамы, перспективные изображения);

- использование типологического разнообразия зданий, применение принципа единообразия стилистики;

- устройство скатных крыш с уклоном не менее 30° либо плоских крыш с электроподогревом внутреннего водостока.

## 3. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства:

- в составе проектно-сметной документации в обязательном порядке разрабатывается паспорт цветового решения фасадов;

- цвета, рекомендуемые для цветового решения фасадов зданий:

основные цвета отделочных материалов глухой поверхности фасада		RAL Classic	основные цвета отделочных материалов глухой поверхности фасада		RAL Classic
желтые тона			Серые тона		
	Бежевый	RAL 1001		Коричнево-серый	RAL 7013
	Жемчужно-белый	RAL 1013		Графитовый серый	RAL 7024
	Слоновая кость	RAL 1014		Каменно-серый	RAL 7030
	Оливково-жёлтый	RAL 1020		Агатный серый	RAL 7038
красные тона			коричневые тона		
	Винно-красный	RAL 3005		Махагон коричневый	RAL 8016
	Оксид красный	RAL 3009		Шоколадно-коричневый	RAL 8017
	Бежево-красный	RAL 3012		Терракотовый	RAL 8028
синие тона			черные и белые тона		
	Сапфирово-синий	RAL 5003		Кремново-белый	RAL 9001
	Серо-синий	RAL 5008		Светло-серый	RAL 9002



	Голубино-синий	RAL 5014		Белый	RAL 9010
зеленые тона					
	Резедово-зелёный	RAL 6011		Тростниково-зелёный	RAL 6013
	Чёрно-зелёный	RAL 6012		Мятно-бирюзовый	RAL 6033

- цвета, рекомендуемые для цветового решения кровель зданий:

основные цвета отделочных материалов кровли		RAL Classic	основные цвета отделочных материалов кровли		RAL Classic
коричневые тона			красные тона		
	Махагон коричневый	RAL 8016		Винно-красный	RAL 3005
	Шоколадно-коричневый	RAL 8017		Оксид красный	RAL 3009
зеленые тона			синие тона		
	Чёрно-зелёный	RAL 6012		Сапфирово-синий	RAL 5003

4. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

- для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте рекомендуется использовать: полированный бетон, клинкерный кирпич, мелкозернистую штукатурку, штукатурку «Короед», керамогранит, керамический кирпич, клинкерную плитку, композитные панели, стеклофибробетон, натуральный камень, искусственный камень, древесину, стекло, керамическую черепицу, полимерпесчаную черепицу, сланцевую черепицу, металлическую черепицу, битумную черепицу, ондулин, стемалит, профилированный лист

- для отделки кровель, фасадов, оконных и дверных проемов при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте запрещается использовать: асбестоцементные листы, ПВХ и металлический сайдинг.

5. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

- размещение на фасаде здания технических устройств вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, водосточной системы, освещения, связи, видеонаблюдения осуществляется в соответствии с проектной документацией строительства, реконструкции или капитального ремонта здания;

- цветное решение для технических устройств должно сочетаться с пластическим решением и цветами фасадов, кровель зданий, допускается использование декоративных коробов.

6. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

- при проектировании зданий, расположенных вдоль магистральных улиц городского значения, разграничивающих жилые микрорайоны и кварталы, вдоль площадей, парков, скверов и других общественных территорий города, разрабатывается проект архитектурно-художественного освещения и праздничной подсветки фасадов с учетом архитектурных и колористических (цветовых) особенностей объекта, его функционального назначения, расположения в структуре застройки, участия в формировании силуэта и (или) панорамы застройки, создания целостности и выявления архитектурно-художественных качеств объекта;

- использование белого, синего, зеленого света и их оттенков для административных зданий, для остальных зданий - света любого цвета и оттенка;

- монтаж подсветки допускается в соответствии с проектной документацией строительства, реконструкции или капитального ремонта здания.

Архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства согласовать с Департаментом муниципальной собственности и градостроительства администрации города Югорска.

Состав материалов проекта:

1) пояснительная записка с обоснованием архитектурно-градостроительных, инженерно-технических, конструктивных, экономических, технологических и других проектных решений, с основными эксплуатационными и объемно-планировочными показателями (строительный объем, расчетная и общая площадь).

2) схема планировочной организации земельного участка;

3) объемно-планировочные и архитектурные решения.



**Приложение 3**  
**к постановлению**  
**администрации города Югорска**  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

29 MAR 2024

522-17

Объем строительства объектов капитального строительства в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию

Объем строительства, в том числе:	не менее 23 000 кв. м
объектов жилищного строительства	не менее 20 000 кв. м жилой площади < * >

-----

< \* > - объем строительства объектов капитального строительства при комплексном развитии незастроенной территории, исходя из которого определяется опыт участия в строительстве объектов капитального строительства, являющийся требованием к участникам торгов, предусмотренным частью 6 статьи 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

