



Первая Кадастровая  
Компания

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Первая Кадастровая Компания»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ 15 МИКРОРАЙОНА ГОРОДА ЮГОРСКА**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории**

**Том 1**

**2026**



Первая Кадастровая  
Компания

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Первая Кадастровая Компания»**

**Свидетельство № СРО-И-037-18122012**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории**

**Том 1**

Генеральный директор

Начальник отдела



А.Ю. Жук

А.С. Никифоров

## Состав проектной документации

Номер карты	Наименование документации	Масштаб
	<b>Проект планировки территории</b>	
	<b>Основная часть проекта</b>	
<b>Текстовая часть</b>		
	Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
<b>Графическая часть</b>		
1	Чертеж планировки территории	1:2000
	<b>Материалы по обоснованию проекта</b>	
<b>Текстовая часть</b>		
	Том 2. Пояснительная записка	
<b>Графическая часть</b>		
2	Карта планировочной структуры территории городского округа	1:25000
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	1:2000
4	Схема существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:2000
5	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:2000
6	Схема размещения сетей и сооружений связи, электроснабжения и газоснабжения	1:2000
7	Схема размещения сетей и сооружений водоснабжения, водоотведения и теплоснабжения	1:2000
8	Схема архитектурно-планировочной организации территории	1:2000

## Содержание

Введение.....	5
<b>1. ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....</b>	<b>11</b>
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории .....	11
1.1 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства .....	11
1.2 Красные линии .....	13
1.3. Характеристики объектов капитального строительства. Жилищное строительство.....	17
1.4 Объекты обслуживания жилой застройки.....	18
1.5 Улично-дорожная сеть.....	20
1.6 Водоснабжение .....	22
1.7 Водоотведение .....	22
1.8 Теплоснабжение и горячее водоснабжение .....	23
1.9 Электроснабжение .....	24
1.11 Газоснабжение.....	24
1.12 Связь .....	25
1.13 Предложение по внесению изменений в Правила землепользования и застройки .....	25
1.14 Охрана окружающей среды .....	25
1.15 Санитарная очистка территории.....	30
<b>ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>32</b>

## **Введение**

Проект планировки и проект межевания территории 15 микрорайона города Югорска (далее – Проект) разработаны на основании постановления администрации города Югорска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «О принятии решения о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории 15 микрорайона города Югорска» от 10.02.2026 №205-13-п.

Документация по планировке территории разработана в соответствии со следующими законодательными, нормативно-правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки Документации.

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральным законом от 24 июля 2023 г. № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 05.04.2021 N 79-ФЗ (в редакции от 24.07.2023) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ № 74 от 25.09.2007);
- Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24 февраля 2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

- Законом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 18.04.2007 № 39-оз «О градостроительной деятельности на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры» (далее РНГП);
- Постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11.09.2020 № 390-П "О внесении изменений в приложение к постановлению Правительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29.12.2014 № 534-П "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры";
- Приказом Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 30.05.2024 г. № 41-ОД-58 «О стандарте комплексного развития территорий населенных пунктов Ханты-Мансийского автономного округа – Югры «Югорский стандарт»;
- Приказом Департамента пространственного развития и архитектуры Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 28.12.2022 № 15-п «О технических требованиях к отраслевым пространственным данным градостроительной документации Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;
- Местными нормативами градостроительного проектирования города Югорска, утвержденными постановлением администрации города Югорска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 03.08.2022 № 1676-п;
- Правилами благоустройства территории города Югорска, утвержденными решением Думы города Югорска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 28.08.2018 г. № 56.

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Действующая градостроительная документация:

– Генеральный план муниципального образования городской округ Югорск Ханты-Мансийского автономного округа – Югры (утв. Решением Думы города Югорска № 65 от 07.10.2014 г.);

– Правила землепользования и застройки города Югорска (утв. постановлением администрации города Югорска № 1178-п от 07.06.2022 г.);

~~– Проект планировки территории 15 микрорайона, утвержденный постановлением администрации города Югорска Ханты-Мансийского автономного округа Югры № 2814 от 13.08.2014;~~

~~– Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории 15 микрорайона города Югорска в границах улиц Энтузиастов Мира Монтажников Десантников от 29.03.2024 № 521-п.~~

2. Материалы топографической съемки (масштаб 1:500).

3. Кадастровые планы территории на следующие кварталы: 86:22:0000000, 86:22:0002001.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-86);

2) с использованием цифрового топографического плана масштаба 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки.

Электронная версия проектной документации (графическая часть) разработана ~~в соответствии с Классификатором градостроительной документации.~~ Структура папок проекта, рабочие слои, семантическое наполнение выполнены в соответствии с «Техническими требованиями к отраслевым пространственным данным градостроительной документации Ханты-Мансийского автономного округа – Югры».

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 42,80 га.

В соответствии со статьями 8, 41.2, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется:

- в целях обеспечения устойчивого развития территорий,
- выделения элементов планировочной структуры,
- установления границ земельных участков,
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Перечень и характеристика предложений в проекте планировки территории:

1. Установление красных линий по всем улицам на территории 15 микрорайона г. Югорска в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; статус улиц определен в соответствии с таблицей 11.1а пункта 11.4 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

2. ~~Благоустройство территории~~ Реконструкция ~~по~~ ул. Мира.

3. Развитие социальной инфраструктуры с ликвидацией аварийного секционного жилого фонда и строительство многоквартирных домов с обеспечением территории жилого микрорайона системами инженерного обеспечения объектов капитального строительства: электроснабжением, водоснабжением, водоотведением, газоснабжением, теплоснабжением, горячим водоснабжением, стационарной связью.

4. Выделение зоны в границах 15 микрорайона, на которой предусматривается комплексное развитие территории.

5. Размещение объекта предпринимательства на улице Мира.

6. Строительство новой котельной увеличенной мощностью по улице Энтузиастов.

7. Развитие улично-дорожной сети – размещение проектируемой улицы местного значения в производственной зоне от улицы Мира до улицы Гастелло.

# **1. ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

## **1. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

### **1.1 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Определение границ планируемого размещения объектов капитального строительства осуществлено в соответствии с действующими градостроительными регламентами для конкретных видов деятельности и определяется следующими факторами:

1. устанавливаемые красные линии;
2. границы земельных участков;
3. предельные параметры разрешенного строительства (учитывая минимальный отступ от красных линий и границ земельных участков).

В границах проекта планировки устанавливаются следующие границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- среднеэтажной жилой застройки;
- индивидуальной жилой застройки;
- учебно-образовательного назначения;
- общественно-делового назначения;
- производственного назначения;
- инженерной инфраструктуры;
- улично-дорожной сети;
- зеленых насаждений общего пользования.

~~На территории жилой застройки допускается размещение объектов инфраструктуры, необходимых для обеспечения комфортного проживания граждан.~~

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, а также устанавливаемые в отношении таких зон плотность и параметры

застройки территории определены исходя из возможности сочетания в границах элемента планировочной структуры, на земельных участках различных видов деятельности и возможности создания комфортной многофункциональной городской среды на основании видов разрешенного использования земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки города Югорска, утвержденными постановлением администрации города Югорска от 07.06.2022 № 1178-п.

## 1.2 Красные линии

Согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации: красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

На проектируемой территории установлены красные линии Проектом планировки территории 15 микрорайона города Югорска (утв. ~~постановлением администрации г. Югорска Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 13.08.2015 №2814).~~

~~Проектом предлагается отмена действующих красных линий и установление красных линий в соответствии~~ со Сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Ширина улиц и дорог 15 микрорайона города Югорска в красных линиях представлена в таблице 1.

Таблица 1

Ширина улиц и дорог 15 микрорайона города Югорска в красных линиях.

№ п/п	Наименование автомобильных дорог	Категория улиц и дорог (в соотв. с постановлением администрации города Югорска № 3-п от 11.01.2024 «О внесении изменений в постановление администрации города Югорска от 01.07.2010 № 1185 «Об утверждении перечня автомобильных дорог местного значения»	Ширина улиц и дорог в красных линиях, м. (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)
1	2	3	4
1	Мира – от ул. Энтузиастов до ул. Железнодорожная	Улица районного значения	15–30

1	2	3	4
2	Мира – от ул. Кольцевой до ул. Энтузиастов	Улицы и дороги местного значения	10–20
3	Гастелло	Улица районного значения	15–30
4	Энтузиастов	Улицы и дороги местного значения	10–20
5	Десантников	Улицы и дороги местного значения	10–20
6	Проектная	Улицы и дороги в производственных зонах	10–20

Красные линии, устанавливаемые и подлежащие отмене, отображены на чертеже планировки территории. Координаты характерных точек устанавливаемых красных линий приведены в Таблице 2.

Таблица 2

Координаты характерных точек устанавливаемых красных линий

Номер точки	Координаты	
	X	Y
Элемент 15.1		
1	995171.55	1674267.34
2	995177.75	1674271.06
3	995135.58	1674318.74
4	995105.39	1674347.41
5	995092.79	1674355.30
6	995056.91	1674375.87
7	995054.35	1674377.16
8	995032.99	1674345.17
9	995008.61	1674310.50
10	994986.10	1674280.64
11	994956.58	1674240.13
12	994945.43	1674223.26
13	994933.90	1674204.93

Номер точки	Координаты	
	X	Y
14	994902.79	1674154.46
15	994900.65	1674150.99
16	994938.02	1674128.07
17	994951.92	1674120.41
18	994981.96	1674141.67
19	995015.32	1674165.17
20	995064.76	1674200.08
21	995105.55	1674228.79
22	995140.20	1674249.02
Элемент 15.2		
23	994891.15	1674156.13
24	994932.24	1674221.39
25	994940.28	1674233.85
26	994955.69	1674256.74

Номер точки	Координаты	
	X	Y
27	994994.72	1674311.34
28	994998.30	1674316.81
29	995015.23	1674342.04
30	995021.73	1674351.52
31	995025.62	1674356.95
32	995039.98	1674376.95
33	995041.44	1674379.51
34	995044.77	1674385.35
35	995065.80	1674421.46
36	995068.73	1674427.10
37	995069.51	1674429.61
38	995069.27	1674432.20
39	995068.28	1674436.36
40	995050.69	1674492.74
41	995005.64	1674521.26
42	994967.05	1674544.14
43	994971.98	1674551.89
44	994929.14	1674578.19
45	994931.98	1674582.89
46	994913.51	1674594.15
47	994905.60	1674598.75
48	994863.43	1674528.58
49	994826.17	1674549.96
50	994790.54	1674567.66
51	994723.80	1674601.52
52	994582.90	1674671.36
53	994582.87	1674671.38
54	994575.89	1674674.35
55	994537.97	1674568.42
56	994537.62	1674567.47
57	994522.91	1674526.40
58	994517.16	1674510.38
59	994489.08	1674406.80
60	994488.80	1674405.73
61	994480.67	1674375.76

Номер точки	Координаты	
	X	Y
62	994545.72	1674341.26
63	994560.42	1674333.39
64	994639.66	1674292.65
65	994656.21	1674284.03
66	994692.37	1674264.62
67	994695.78	1674262.77
68	994698.73	1674261.20
69	994719.52	1674250.09
70	994730.34	1674244.29
71	994762.08	1674227.10
72	994783.92	1674213.13
73	994823.43	1674192.13
74	994826.60	1674190.44
Элемент 15.3		
75	994862.01	1674546.02
76	994879.47	1674575.78
77	994899.09	1674609.21
78	994917.06	1674640.64
79	994852.95	1674678.40
80	994833.95	1674646.39
81	994814.29	1674612.95
82	994796.86	1674583.27
Элемент 15.4		
83	994779.26	1674592.79
84	994837.28	1674691.64
85	994658.77	1674796.63
86	994621.24	1674734.45
87	994592.78	1674686.59
Элемент 15.5		
88	994921.90	1674661.82
89	994987.03	1674767.65
90	995034.25	1674845.13
91	995008.47	1674862.74
92	994980.03	1674882.11
93	994915.91	1674927.81

Номер точки	Координаты	
	X	Y
94	994890.51	1674945.99
95	994845.45	1674977.23
96	994790.75	1675015.13
97	994787.30	1675017.62
98	994768.75	1674986.03
99	994727.16	1674917.83
100	994716.90	1674901.05
101	994680.46	1674838.85
102	994667.34	1674816.93
103	994666.37	1674815.41
104	994779.02	1674749.39
105	994797.53	1674738.00
Элемент 15.6		
106	995256.46	1674321.51
107	995236.41	1674350.73
108	995217.45	1674373.82
109	995206.07	1674387.18
110	995194.93	1674399.80
111	995198.38	1674471.79
112	995155.87	1674628.74
113	995117.23	1674785.25
114	995067.93	1674821.67
115	995060.89	1674827.09
116	995048.03	1674836.32
117	995005.12	1674765.96
118	994990.86	1674742.34
119	994992.08	1674741.50
120	994999.12	1674736.96
121	994988.98	1674720.30
122	994985.86	1674722.31
123	994984.06	1674720.59
124	994948.14	1674657.31
125	994948.72	1674655.09
126	995009.22	1674623.89
127	995019.12	1674617.35

Номер точки	Координаты	
	X	Y
128	995007.52	1674598.35
129	995004.04	1674592.87
130	994986.10	1674563.15
131	994993.98	1674541.81
132	995056.09	1674504.44
133	995060.54	1674501.89
134	995078.03	1674439.60
135	995079.72	1674432.98
136	995078.57	1674422.70
137	995076.53	1674418.78
138	995067.83	1674405.56
139	995056.69	1674389.55
140	995108.81	1674360.30
141	995133.80	1674338.89
142	995135.03	1674337.50
143	995188.36	1674277.21
144	995229.21	1674301.02

### 1.3. Характеристики объектов капитального строительства.

#### Жилищное строительство

На рассматриваемой территории расположен существующий жилищный фонд. Жилая застройка характеризуется показателями, представленными в таблице 3.

Таблица 3

#### Характеристика существующих объектов жилищного фонда

Тип планировочной структуры	Этажность	Количество объектов	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Одноквартирная жилая застройка	1–2	5	529
Двухквартирная жилая застройка	1	1	112
Многokвартирная жилая застройка, в том числе аварийные	4–6	23	20262
	2	15	1053
Итого, в том числе аварийного жилья под снос:		29	20903
		15	1053

Дальнейшее градостроительное развитие рассматриваемой территории предусматривает сохранение части существующей жилой застройки, снос аварийного жилья и строительство многоквартирных жилых домов.

Таблица №5

#### Характеристика проектируемых объектов жилищного фонда

Тип планировочной структуры	Этажность	Количество объектов	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Многokвартирная жилая застройка	5–8	11	55404
Итого		11	55404

При размещении объекта капитального строительства учтены условия его пространственной доступности. Радиусы обслуживания населения удовлетворяют нормативным требованиям СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и

предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительным регламентом.

#### 1.4 Объекты обслуживания жилой застройки

На территории проектирования размещены следующие объекты обслуживания жилой застройки.

Перечень объектов обслуживания жилой застройки представлен в таблице 5.

Таблица 5

Перечень объектов обслуживания жилой застройки

№ п/п	Наименование	Место расположения	Характеристика объекта	
			Ед. измерения	Мощность
1	Магазин «Автозапчасти»	Ул. Гастелло, 31	м <sup>2</sup> торг. площади	32,0
2	Кафе	Ул. Гастелло, 31	м <sup>2</sup>	30
3	Кафе-СТО	Ул. Гастелло, 31а	м <sup>2</sup>	400
4	Обеспечение дорожного отдыха	Ул. Гастелло, 31б	м <sup>2</sup>	50
5	Магазин <b>мебельный</b>	Ул. Гастелло, 39	м <sup>2</sup> торг. площади	100,0
6	Магазин <b>Арге</b>	Ул. Гастелло, 39	м <sup>2</sup> торг. площади	50,0
7	Магазин <b>«Кедр»</b> <b>ООО «Хэзторг»</b>	Ул. Гастелло, 29	м <sup>2</sup> торг. площади	144,0
8	<b>ООО "БАСТИОН"</b>	Ул. Гастелло, 25б	м <sup>2</sup> торг. площади	196,1
9	Автомойка	Ул. Гастелло, 23	м <sup>2</sup>	30,0
10	<b>ООО</b> <b>"ЮГОРСКИПРОДУКТ</b> <b>ОЙЛ"</b> Административное здание	<b>Ул. Гастелло, 31б</b>	м <sup>2</sup>	100
11	<b>Административно-</b> <b>хозяйственный</b> <b>комплекс</b>	Ул. Гастелло, 21	м <sup>2</sup>	100
12	Магазин <b>«Спецгазтрансесервие</b> <b>»</b>	Ул. Мира, 81	м <sup>2</sup> торг. площади	150,0
13	<b>Магазин «Селена-3»</b>	Ул. Мира, 77/1	м <sup>2</sup> торг.	61,3

№ п/п	Наименование	Место расположения	Характеристика объекта	
			Ед. измерения	Мощность
	Административное здание		площади	
14	МАУ "ГОРЛЕС"	Ул. Мира, 57б	м <sup>2</sup>	100
15	Магазин	Ул. Мира, 58/1	м <sup>2</sup> торг. площади	330,0
16	Торгово- развлекательный центр "Изумруд" Магазин	Ул. Мира, 56б	м <sup>2</sup> торг. площади	300
17	Магазин	Ул. Спортивная, 39	м <sup>2</sup> торг. площади	50
18	Объект общественного питания	Ул. Монтажников, 1б	м <sup>2</sup> торг. площади	50,0
19	МБОУ СОШ № 2	Ул. Мира, 85	учащихся	717
20	Детский сад «Снегурочка»	Ул. Спортивная, 40	мест	324
21	Автошкола Югорского политехнического колледжа	Ул. Кольцевая, 1д	—	—
22	Опорный пункт полиции	Ул. Мира, 56а	—	—

Степень морального и физического износа существующих объектов удовлетворяют требованиям безопасной эксплуатации зданий.

Дальнейшее градостроительное развитие рассматриваемой территории предусматривает сохранение существующих и строительство новых объектов общественно-делового назначения (таблица 6).

Таблица 6

Характеристика проектируемых объектов обслуживания жилой застройки

Тип планировочной структуры	Этажность	Количество объектов	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Общественно-деловой центр	2	1	480
Объект предпринимательства	1	1	535
Итого		2	1015

## 1.5 Улично-дорожная сеть

Существующая улично-дорожная сеть в границах проектирования сформирована улицами общегородского, районного и местного значения.

Число полос движения, ширина проезжей части определены в соответствии с таблицей 11.2а пункта 11.5 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и приведены в таблице 7.

Таблица 7

Характеристика дорог 15 микрорайона

№	Показатели	Идентификационный номер автомобильной дороги	Ширина полосы движения, м	Число полос движения
1	Улично-дорожная сеть, в том числе:			
1.1	<u>Улицы районного значения:</u> - ул. Гастелло - ул. Мира (от ул. Энтузиастов до ул. Железнодорожная)	71 187 2 ОП МГ 017 71 187 2 ОП МГ 089	3,0–3,5	2–4
1.2	<u>Улицы и дороги местного значения:</u> - ул. Энтузиастов - ул. Десантников - ул. Мира (от ул. Кольцевой до ул. Энтузиастов) - улица	71 187 2 ОП МГ 133 71 187 2 ОП МГ 074 71 187 2 ОП МГ 089	3,0–3,5	2–4
1.3	<u>Улицы и дороги в производственных зонах:</u> проектируемая улица		3,0–3,5	2–4
2	Проезды, парковки, автостоянки		—	—

Протяженность внутриквартальных проездов в границах планируемой территории составляет 3,6 км, ширина проезжей части – 4,5–6 м.

Пешеходное движение организовано по всем внутриквартальным проездам и по тротуарам. Ширина тротуаров составляет 1,5–2,0 м вдоль улично-дорожной сети. Ширина тротуаров на территории жилых комплексов – 1,5 м.

Ширина улиц и дорог определена в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.) на основании действующих местных нормативов градостроительного проектирования. Ширина улиц и дорог в красных линиях принимается: улиц и дорог районного значения – 15–30 м; улиц местного значения – 10–20 м. В условиях реконструкции на улицах местного значения, а также при расчетном пешеходном движении менее 50 чел./ч в обоих направлениях допускается устройство тротуаров и дорожек шириной 1 м (в соответствии с таблицей 11.2а свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр) (с изменениями и дополнениями)). Развитие сети внутриквартальных проездов должно предусматриваться на последующих этапах архитектурно-строительного проектирования застройки планировочных кварталов и сформированных земельных участков с соблюдением требований пожарной безопасности.

Размещение автомобилей на территории с преобладающим типом блокированной жилой застройки осуществляется на придомовых участках, во встроенно-пристроенных гаражах. Обеспеченность местами для хранения автомобилей для многоквартирных жилых домов составляет 240 машино-мест. На расчетный срок проектом планировки предусмотрено строительство парковочных мест в проектируемой жилой зоне на 729 машино-мест.

Организация движения общественного пассажирского транспорта в границах территории проектирования осуществляется по улицам Мира и Энтузиастов. Остановки общественного транспорта расположены вблизи общественных и торговых центров и связаны с основными пешеходными направлениями.

## **1.6 Водоснабжение**

Проектом планировки территории предусматриваются следующие направления развития системы водоснабжения:

- реконструкция – 0,6 км и строительство новых сетей водоснабжения – 0,2 км на территориях общего пользования для обеспечения холодным водоснабжением потребителей (уточняется на дальнейших стадиях проектирования);

- обеспечение централизованным водоснабжением планируемых многоквартирных жилых домов и объектов общественного назначения.

В границах территории проектирования предлагается городская объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная система водоснабжения. Водоснабжение проектируемой многоквартирной жилой застройки предполагается от существующей системы водоснабжения.

Глубина заложения труб должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры согласно СП 31.13330.2012. «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*» (далее также – СП 31.13330.2012).

Ориентировочный суточный объем расхода воды на 3897 человек составляет 760,0 тыс. м<sup>3</sup>, максимальный суточный объем – 857,3 м<sup>3</sup>/сут., без учета расхода на поливку территории (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

## **1.7 Водоотведение**

В границах территории проектирования предлагается организация централизованной системы водоотведения многоквартирных жилых домов и объектов социальной инфраструктуры.

Проектом предусмотрены реконструкция сетей водоотведения – 0,5 км, и строительство новых сетей – 0,2 км (уточняется на дальнейших стадиях проектирования). Также планируются строительство канализации дождевой

напорной протяженностью 0,5 км, строительство канализации дождевой самотечной протяженностью 1,0 км и строительство 1 насосной станций дождевой канализации.

Расчеты протяженности выполнены средствами программы MapInfo на основании чертежа планировки территории.

Данные элементы канализации (уточняются на дальнейших стадиях проектирования).

Система канализации предусматривается в составе самотечных коллекторов с поступлением стоков в канализационную насосную станцию, с дальнейшей перекачкой по напорным коллекторам, присоединяемым к городским сетям.

Водоотведение на территориях блокированной жилой застройки – автономное.

Ориентировочный годовой объем водоотведения на 3897 человек составляет 760,0 тыс. м<sup>3</sup>, максимальный суточный объем – 857,3 м<sup>3</sup>/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

### **1.8 Теплоснабжение и горячее водоснабжение**

В границах территории проектирования предлагается организация централизованной системы теплоснабжения многоквартирных жилых домов и объектов социальной инфраструктуры.

Проектом предусмотрено к реконструкции 0,6 км и строительству 0,4 км сетей теплоснабжения, а также снос существующей котельной и строительство 1 модульной котельной по ул. Энтузиастов (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Суммарная тепловая нагрузка на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составит 6336 Гкал/год (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

## **1.9 Электроснабжение**

В границах территории проектирования предлагается организация системы электроснабжения посредством строительства линий электропередачи 10 кВ протяженностью 0,4 км до распределительных пунктов 10/0,4 кВ, размещенных в центре нагрузок.

Электроснабжение в границах планировочных жилых кварталов предполагается низковольтными кабельными линиями электроснабжения непосредственно до потребителей, протяженностью 1,2 км.

Суммарное электропотребление по планировочной территории составит 5,36 млн. кВт·ч /год, требуемая минимальная расчетная мощность составляет 0,63 МВт. Данную нагрузку необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования.

## **1.11 Газоснабжение**

Проектом планировки территории предусматриваются следующие направления развития системы газоснабжения:

- реконструкция сетей газоснабжения среднего давления общей протяженностью 0,6 км;
- строительство сетей газоснабжения низкого давления общей протяженностью 0,5 км.

На территории планировочных жилых кварталов предполагается подземный тип прокладки газораспределительной сети низкого давления до индивидуального газоиспользующего оборудования.

Удельный расход газа принят 13,6 м<sup>3</sup> на чел. в месяц, таким образом расход газа проектируемой территории ориентировочно составит 52999,2 м<sup>3</sup>/мес. Приведенное газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки документации по газоснабжению.

## **1.12 Связь**

Услуги связи на территории жилого района оказываются территориальным управлением №5 Уральского филиала ОАО «Ростелеком» и Управлением связи ОАО «Газпром трансгаз Югорск».

В настоящее время ОАО «Ростелеком» предоставляет доступ к городской, внутризоновой и междугородней связи. Доступ к сети Internet обеспечивается посредством станции широкополосного беспроводного абонентского доступа WiMax. Проводная телефонная связь обеспечивается автоматическими телефонными станциями (далее – АТС).

Помимо традиционной телефонной связи работают операторы сотовой связи «МТС», «Мотив», «Мегафон», и «Билайн».

Проектом предусмотрено строительство 0,4 км кабельной линии связи (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

## **1.13 Предложение по внесению изменений в Правила землепользования и застройки**

Проектом не предусмотрено внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Югорска.

## **1.14 Охрана окружающей среды**

### ***Мероприятия по охране атмосферного воздуха.***

Атмосферный воздух – жизненно важный компонент окружающей природной среды, представляющий собой естественную смесь газов атмосферы, находящуюся за пределами жилых, производственных и иных помещений. В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» атмосферный воздух относится к объектам охраны окружающей среды от загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения и иного негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности.

По источникам загрязнения выделяют два вида загрязнения атмосферы: естественное и искусственное.

Как правило, естественное загрязнение не угрожает отрицательными последствиями для биоценозов и живых организмов, их составляющих.

Источниками антропогенного загрязнения атмосферного воздуха на проектируемой территории является автотранспорт, выбросы от которого содержат оксид углерода, оксиды азота, углеводороды, альдегиды, сажу и т.д. Кроме того, автомобильный транспорт является источником шума и вибрации.

Для уменьшения загрязнения атмосферы выбросами транспорта необходимо осуществлять следующие мероприятия:

- применение альтернативных видов топлива (сжатого природного газа, сжиженных нефтяных газов, синтетических спиртов и т.д.). При использовании природного газа выброс автомобилями вредных компонентов сокращается в 3–5 раз;

- оснащение парков транспортных средств троллейбусами;

- защита от шума (пассивная и активная). Автотранспорт снижает шум за счет развития шумоподавления дорог, снижения скорости в населенных пунктах;

- специальные мероприятия административного характера: ограничения на въезд, запреты на парковку, транспортные сектора и др.;

- благоустройство и озеленение улиц, которое кроме декоративно-планировочной функции будет выполнять санитарно-гигиенические функции (очистка воздуха от пыли и газа), а также шумозащитные, для чего необходимо провести озеленение между транспортными магистралями и застройкой.

### ***Мероприятия по охране почв и грунтовых вод.***

Загрязнение почв – это вид антропогенной деградации почв, при которой содержание химических веществ в почвах, подверженных антропогенному воздействию, превышает природный региональный фоновый уровень их содержания в почвах. Основным критерий загрязнения различными веществами - проявление признаков вредного действия этих

веществ на отдельные виды живых организмов, так как устойчивость последних к химическому воздействию существенно различается. Экологическую опасность представляет то, что в окружающей человека природной среде по сравнению с природными уровнями превышено содержание определенных химических веществ за счет их поступления из антропогенных источников. Эта опасность может реализоваться не только для самых чувствительных видов живых организмов.

Загрязнение вод – это изменение гидрохимического состояния, вызванное хозяйственной деятельностью, изменение качества подземных вод (физических, химических и микробиологических показателей и свойств) по сравнению с естественным состоянием и санитарно-гигиеническими нормами к качеству питьевой воды, которые частично или полностью исключают возможность использования этих вод в питьевых целях без предварительной их водоподготовки или обработки.

Для предотвращения загрязнения почв и грунтовых вод в границах проекта планировки предусмотрены следующие мероприятия:

- организация контроля уровня загрязнения поверхностных и грунтовых вод;
- исключение сброса неочищенных сточных вод на рельеф;
- устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
- устройство отмосток вдоль стен зданий;
- организация системы водоотводных лотков.

#### ***Мероприятия по благоустройству и озеленению территории.***

Благоустройство территории – это комплекс мероприятий, направленный на улучшение санитарного, экологического и эстетического состояния территории. К основным элементам благоустройства территории относят прокладку дорожно-тропиночной сети, возведение малых архитектурных форм как декоративного, так и утилитарного характера.

При организации жилой застройки в границах проекта планировки необходимо произвести следующие мероприятия по благоустройству территории:

- организация дорожно-пешеходной сети;
- обустройство мест сбора мусора;
- разработка системы освещения;
- устройство газонов, цветников, посадка зеленых оград.

Места для сбора мусора в местах общего пользования предполагает размещение урн, что играет важную роль в соблюдении санитарно-гигиенических требований и обеспечении эстетического вида территории общественного пользования. К уличным урнам для мусора предъявляются простые требования: удобство уборки мусора, лёгкость обслуживания, прочность. Освобождение от мусора должно происходить не реже двух раз в день.

Для искусственного освещения территории проектирования в вечернее и ночное время необходимо предусмотреть размещение фонарей, высотой не менее 2,5 м. При разработке схемы размещения данных архитектурных форм необходимо учесть рельеф территории, создать хорошую ориентировку путём размещения фонарей на поворотах.

Особый элемент благоустройства при градостроительном проектировании – это работы по его озеленению. Озеленение – совокупность мероприятий по улучшению внешнего вида территории, связанных с посадкой растений (кустарников, деревьев, цветов). Главные направления озеленения проектной территории включают в себя:

- создание системы зеленых насаждений: участки озеленения ограниченного пользования (зеленые насаждения на участках жилых массивов, детских садов); участки специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон, озеленение территории вдоль дорог; участки озеленения общего пользования);

– реконструкция существующих озелененных территорий общего пользования;

– сохранение естественной древесно-кустарниковой растительности.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах территории жилого квартала должен быть не менее 25% (включая суммарную площадь озелененной территории квартала) в соответствии с СП 42.13330.2016.

Новое строительство озелененных территорий общего пользования.

1. Озеленение территорий жилых массивов. На территориях жилой застройки озеленение занимает основные, свободные от застройки участки. На территориях массовой застройки озеленение должно составлять от 62,7 до 73,8%, а при реконструкции жилой застройки – от 64,9 до 81,7%. Таким образом, обеспеченность зелеными насаждениями участков жилых домов составляет от 7 до 13 м<sup>2</sup> на человека при застройке большой этажности и до 27 м<sup>2</sup> – при небольшой этажности.

2. Озеленение территорий детских садов. Для детских садов и яслей общая площадь зеленых насаждений составляет 75–80% всей территории детских учреждений. Вокруг участка устраивают защитные посадки: во внешнем ряду – колючий кустарник, в среднем – кустарник без колючек, во внутреннем – деревья. Ширина защитных посадок – 5 м. Для избежания затенения здания деревья должны располагаться не ближе 10 м, а кустарники – не ближе 5 м от его стен.

3. Озеленение территорий школ. На участках школ зеленые насаждения окружают все площадки и изолируют плотной зеленой полосой шириной в 3–5 м спортивную зону от учебно-опытных участков. Посадки вокруг участка должны защищать его от городских шумов и пыли. Учебно-опытная зона не должна затеняться. Деревья высаживают не ближе, чем 0,75 м от края дорожек.

4. Озеленение территорий общественных зданий. У общественных зданий между площадками и дорожками устраивают газон, обширные

цветники и сажают деревья, красиво цветущие кустарники. Для озеленения подбирают декоративные породы. Наиболее эффективные группы и выразительные композиции в вечернее время могут быть подсвечены снизу.

5. Газоны на территории проектирования. Газоном покрывают всю озелененную территорию. Для его устройства применяют смеси трав обычного и спортивного типа (для озеленения физкультурных и игровых площадок). Под цветники отводится 1 % озелененной территории. Их разбивают при входе и вокруг здания, а также на каждой игровой площадке размером 0,5×1,5 м. Зеленые насаждения должны обеспечить полную изоляцию одной групповой площадки от другой, и всех – от хозяйственной зоны, но при этом все площадки должны хорошо проветриваться и в течение всего дня инсолироваться на 55%.

6. Озеленение территорий санитарно-защитных зон. Насаждения в санитарно-защитных зонах следует создавать по мере возможности сплошными двух- или трехъярусными. Первый ярус образуется из деревьев первой величины, второй ярус – из деревьев второй величины, отличающихся теневыносливостью; третий ярус – из теневыносливых кустарников. Размещаемые в санитарно-защитной зоне различные сооружения и здания также окружаются древесными насаждениями, глухие стены и заборы озеленяются вьющимися растениями. Находящиеся здесь же подъездные пути, дороги, линии коммуникаций оформляются зелеными растениями согласно общим положениям.

### **1.15 Санитарная очистка территории**

Санитарная очистка населенных мест – одно из важнейших санитарно-гигиенических мероприятий, направленных на санитарно-эпидемиологическое благополучие населения и охрану окружающей природной среды. Санитарная очистка включает в себя сбор всех видов твердых бытовых отходов (ТБО), их вывоз и утилизацию.

Основными мероприятиями в системе сбора и утилизации отходов в границах проекта планировки являются:

- организация планово-поквартальной системы санитарной очистки территории;
- ликвидация несанкционированных свалок с последующим проведением рекультивации территории, расчистка захламленных участков территории;
- организация уборки территорий от мусора, смета, снега;
- организация системы водоотводных лотков;
- установка урн для мусора.

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Югорска следует принимать количество твердых бытовых отходов для проживающих в муниципальном жилом фонде – 320 кг/чел. в год (1,49 куб.м/год).

Вывоз смета с территории будет производиться по мере его образования совместно с бытовыми отходами специальным автотранспортом. Сбор и вывоз бытовых отходов осуществляется службой коммунального хозяйства.

## **ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проект планировки территории будет выполняться в шесть этапов проектирования. Расчетный срок – до 2036 г.

В границах проектирования предусмотрена программа комплексного развития социальной инфраструктуры с ликвидацией аварийного секционного и блокированного жилого фонда и строительство многоквартирных домов со 100% обеспечением территории жилого микрорайона системами инженерного обеспечения объектов капитального строительства: электроснабжением, водоснабжением, водоотведением, газоснабжением, теплоснабжением, горячим водоснабжением, стационарной связью.

В рамках развития территории предусматривается освоение территории с учетом проектных решений, принятых в документации по планировке территории.

1 этап. Ликвидация аварийного секционного жилого фонда.

2–3 этапы. Инженерная подготовка территории и развитие улично-дорожной сети: расширение проездов и строительство планируемых объектов капитального строительства и парковок для временного хранения автомобильного транспорта, тротуаров.

4 этап. Строительство проездов, парковок для временного хранения автомобильного транспорта, тротуаров вдоль проектируемых жилых домов.

5 этап. Развитие систем инженерной инфраструктуры: строительство инженерных объектов и коммуникаций.

6 этап. Строительство детских и спортивных площадок

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ определяется в проекте организации строительства.