



Первая Кадастровая  
Компания

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ 7 МИКРОРАЙОНА ГОРОДА ЮГОРСКА**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ**

**Том 1**

**2025**



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



А.Ю. Жук

Начальник отдела

А.С. Никифоров

2025

## Состав проектной документации

Номер карты	Наименование документации	Масштаб
	<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 <b>Материалы по обоснованию проекта</b>	1:2000
<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

## **Оглавление**

Введение .....	5
ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .....	10
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории .....	10
1.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства .....	10
1.2. Красные линии .....	12
1.3. Характеристики объектов капитального строительства. Жилищное строительство .....	18
1.4. Объекты обслуживания жилой застройки .....	18
1.5. Улично-дорожная сеть .....	18
1.6. Водоснабжение .....	20
1.7. Водоотведение .....	20
1.8. Теплоснабжение и горячее водоснабжение .....	21
1.9. Электроснабжение .....	21
1.10. Газоснабжение .....	22
1.11. Связь .....	22
1.12. Предложение по внесению изменений в Правила землепользования и застройки .....	23
1.13. Охрана окружающей среды .....	23
1.15. Санитарная очистка территории .....	27
ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	29

## **Введение**

Проект планировки и проект межевания территории 7 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 7 микрорайона города Югорска» №1684-13-п от 05.09.2025.

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 11 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 город Югорск Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденный решением Думы города Югорска № 65 от 07.10.2014 г (с изменениями от 25.02.2025 № 10);

– Правила землепользования и застройки города Югорска, утвержденные постановлением администрации города Югорска № 1178-п от 07.06.2022 г (с изменениями от 11.11.2025 № 1228-13-п);

– Проект планировки территории части 5 и 7 микрорайона, утвержденный постановлением администрации города Югорска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 24.11.2014 № 6387 (с изменениями от 27.08.2020 № 1192).

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

3. Кадастровые планы территории на следующие кварталы: 86:22:0009003, 86:22:0000000.

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 34,9 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 7 микрорайона города 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. Развитие социальной инфраструктуры с обеспечением территории жилого микрорайона системами инженерного обеспечения объектов капитального строительства.

3. Развитие улично-дорожной сети.

# **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:

- устанавливающими красными линиями;
- границами земельных участков;
- предельными параметрами разрешенного строительства (учитывая минимальные отступы от красных линий и границ земельных участков).

В границах проектирования расположены земельные участки, для которых определены основные виды разрешенного использования и предельные параметры строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Югорска.

Основные виды разрешенного использования и предельные параметры строительства (минимальные отступы), действующие для данных видов разрешенного использования, представлены в таблице 1.

Таблица 1

Основные виды разрешенного использования и предельные параметры строительства (минимальные отступы),  
действующие для данных видов разрешенного использования

<b>Планировочный квартал</b>	<b>Наименование зоны планируемого размещения ОКС</b>	<b>Вид разрешенного использования</b>	<b>Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения ОКС</b>
1	Зона индивидуальной жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	<del>от границ красных линий — 6 м, от боковых границ участка — 3 м, от задней границы участка — 1 м</del>
2	Зона инженерной инфраструктуры	Коммунальное обслуживание (3.1)	не подлежит установлению
3	Зона улично-дорожной сети	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	не подлежит установлению
4	Рекреационного назначения	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);  Благоустройство территории (12.0.2)	не подлежит установлению;  не подлежит установлению.

## **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 красные линии установлены Проектом планировки территории части 5 и 7 микрорайона, утвержденным постановлением администрации города Югорска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 24.11.2014 № 6387 (с изменениями от 27.08.2020 № 1192).

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. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (далее – СП 42.13330.2016).

Ширина улиц и дорог 7 микрорайона города Югорска в красных линиях представлена в таблице 2.

Таблица 2

Ширина улиц и дорог 7 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	Южная- Вавилова	Улицы общегородского значения	15–30
2	Звездная	Улицы и дороги местного значения	10–20
3	Тюменская	Улицы и дороги местного значения	10–20

№ 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»)
		Улицы и дороги местного значения	10–20
4	Сибирский (бульвар)	Улицы и дороги местного значения	10–20
5	Кондинская	Улицы и дороги местного значения	10–20
6	Сахарова	Улицы и дороги местного значения	10–20
7	Уральская	Улицы и дороги местного значения	10–20
8	Московская	Улицы и дороги местного значения	10–20
9	Школьный	Улицы и дороги местного значения	10–20
10	Проезд 125	Улицы и дороги местного значения	10–20
11	Проезд 165	Улицы и дороги местного значения	10–20

Красные линии, устанавливаемые и подлежащие отмене, отображены на чертеже планировки территории. Координаты характерных точек устанавливаемых красных линий приведены в Таблице 3.

Таблица 3

#### Координаты характерных точек устанавливаемых красных линий

Номер точки	Координаты	
	X	Y
Элемент 7.1		
1	993442.53	1678121.18
2	993463.58	1678150.61
3	993483.91	1678179.47
4	993461.02	1678195.61
5	993456.16	1678199.17

Номер точки	Координаты	
	X	Y
6	993432.28	1678215.84
7	993422.62	1678202.43
8	993412.46	1678187.95
9	993412.02	1678186.53
10	993391.39	1678157.38
11	993370.86	1678128.31

Номер точки	Координаты	
	X	Y
12	993350.93	1678098.62
13	993330.35	1678069.44
14	993353.05	1678053.40
15	993353.22	1678053.28
16	993357.77	1678049.88
17	993357.91	1678049.78
18	993380.68	1678033.76
Элемент 7.2		
19	993554.70	1678283.44
20	993575.80	1678312.16
21	993596.44	1678341.97
22	993617.27	1678370.44
23	993637.82	1678399.66
24	993614.92	1678415.77
25	993609.26	1678419.68
26	993586.44	1678435.75
27	993566.04	1678406.43
28	993545.67	1678377.30
29	993524.94	1678348.07
30	993517.89	1678338.01
31	993514.25	1678333.28
32	993508.86	1678324.94
33	993506.95	1678322.38
34	993505.05	1678319.62
35	993504.51	1678318.77
36	993483.76	1678289.77
37	993463.78	1678260.09
38	993445.27	1678234.30
39	993469.37	1678217.99
40	993474.43	1678214.75
41	993498.07	1678199.59
42	993515.28	1678223.82
43	993535.48	1678252.73
Элемент 7.3		
44	993338.51	1678107.73

Номер точки	Координаты	
	X	Y
45	993358.91	1678136.99
46	993379.43	1678166.28
47	993400.04	1678194.70
48	993420.59	1678223.91
49	993369.31	1678259.98
50	993348.78	1678230.77
51	993328.23	1678201.56
52	993307.28	1678172.63
53	993287.00	1678143.71
54	993270.98	1678121.02
55	993266.66	1678114.43
56	993288.94	1678098.67
57	993294.95	1678093.98
58	993317.85	1678077.86
Элемент 7.4		
59	993492.85	1678327.40
60	993513.15	1678356.45
61	993533.49	1678385.52
62	993540.83	1678396.06
63	993553.95	1678414.83
64	993574.12	1678444.46
65	993551.51	1678460.27
66	993546.65	1678464.03
67	993523.56	1678479.84
68	993502.80	1678450.69
69	993482.28	1678421.49
70	993462.63	1678392.82
71	993441.57	1678362.67
72	993421.03	1678333.43
73	993400.89	1678304.11
74	993383.59	1678279.86
75	993392.53	1678274.03
76	993390.56	1678271.32
77	993404.19	1678261.53
78	993408.83	1678258.19

Номер точки	Координаты	
	X	Y
79	993432.33	1678241.25
80	993451.75	1678268.57
81	993471.96	1678298.12
Элемент 7.5		
82	993295.54	1678181.28
83	993316.11	1678210.49
84	993336.69	1678239.69
85	993356.61	1678268.62
86	993333.66	1678284.64
87	993329.26	1678288.17
88	993328.72	1678288.55
89	993306.02	1678304.61
90	993285.65	1678275.56
91	993265.13	1678246.33
92	993244.60	1678217.14
93	993223.85	1678187.63
94	993203.30	1678158.42
95	993226.19	1678142.30
96	993230.78	1678139.21
97	993231.18	1678138.95
98	993231.64	1678138.63
99	993254.32	1678122.88
100	993274.57	1678151.95
Элемент 7.6		
101	993429.57	1678371.92
102	993449.89	1678401.00
103	993469.84	1678429.94
104	993491.38	1678460.15
105	993511.73	1678489.09
106	993488.61	1678504.84
107	993483.51	1678508.99
108	993460.38	1678524.46
109	993439.89	1678495.27
110	993418.34	1678464.80
111	993397.89	1678435.61

Номер точки	Координаты	
	X	Y
112	993378.26	1678407.62
113	993357.76	1678378.36
114	993357.46	1678377.77
115	993336.80	1678348.33
116	993319.94	1678324.39
117	993342.82	1678307.95
118	993347.60	1678304.56
119	993370.01	1678288.63
120	993387.86	1678313.62
121	993409.17	1678342.59
Элемент 7.7		
122	993173.63	1678216.75
123	993174.21	1678217.56
124	993207.28	1678265.13
125	993207.89	1678266.02
126	993223.77	1678288.84
127	993242.17	1678315.30
128	993246.78	1678321.78
129	993219.95	1678340.63
130	993214.38	1678344.40
131	993196.22	1678356.92
132	993186.82	1678363.55
133	993182.19	1678356.98
134	993165.08	1678332.34
135	993147.95	1678307.70
136	993130.80	1678283.06
137	993113.93	1678258.25
138	993096.61	1678233.75
139	993123.95	1678214.42
140	993128.98	1678211.23
141	993156.50	1678192.10
Элемент 7.8		
142	993344.72	1678460.50
143	993344.45	1678460.68
144	993361.60	1678485.28

Номер точки	Координаты	
	X	Y
145	993379.15	1678509.95
146	993396.29	1678534.24
147	993400.55	1678540.50
148	993405.43	1678547.64
149	993406.37	1678549.01
150	993413.35	1678559.08
151	993403.07	1678566.24
152	993385.90	1678578.20
153	993352.15	1678598.79
154	993348.53	1678593.62
155	993335.35	1678574.72
156	993326.07	1678561.34
157	993323.78	1678558.03
158	993318.26	1678550.21
159	993308.43	1678536.58
160	993301.02	1678525.96
161	993284.17	1678501.78
162	993266.85	1678477.26
163	993248.30	1678450.73
164	993276.70	1678431.14
165	993281.37	1678427.95
166	993308.79	1678409.05
167	993310.38	1678411.28
168	993327.64	1678435.81
Элемент 7.9		
169	993118.98	1678291.90
170	993135.91	1678316.25
171	993153.11	1678340.85
172	993170.30	1678365.45
173	993187.48	1678390.07
174	993221.80	1678439.27
175	993194.34	1678458.44
176	993161.78	1678481.06
177	993144.91	1678455.49
178	993128.16	1678431.21

Номер точки	Координаты	
	X	Y
179	993110.42	1678407.24
180	993094.32	1678381.96
181	993077.35	1678357.80
182	993058.71	1678333.54
183	993041.67	1678309.25
184	993024.44	1678284.69
185	993051.87	1678265.43
186	993057.18	1678261.78
187	993084.69	1678242.74
188	993089.31	1678249.44
189	993101.88	1678267.63
Элемент 7.10		
190	993280.75	1678522.57
191	993306.70	1678559.71
192	993324.06	1678584.44
193	993341.18	1678608.82
194	993313.83	1678628.19
195	993282.30	1678650.33
196	993264.33	1678626.24
197	993251.74	1678608.29
198	993229.69	1678576.59
199	993212.65	1678551.98
200	993178.16	1678503.37
201	993237.91	1678461.74
202	993255.06	1678486.36
Элемент 7.11		
203	993063.98	1678367.52
204	993081.10	1678392.16
205	993098.25	1678416.82
206	993115.36	1678441.46
207	993132.80	1678464.86
208	993150.20	1678489.61
209	993135.60	1678500.06
210	993122.81	1678508.97
211	993118.37	1678511.81

Номер точки	Координаты	
	X	Y
212	993090.28	1678531.10
213	993072.82	1678507.00
214	993055.69	1678482.37
215	993038.51	1678457.73
216	993029.58	1678444.59
217	993021.47	1678432.86
218	993004.18	1678408.23
219	992986.60	1678384.50
220	992952.64	1678335.25
221	993012.30	1678293.33
222	993029.47	1678317.13
223	993046.52	1678342.49
Элемент 7.12		
224	993200.74	1678560.57
225	993217.62	1678584.70
226	993234.30	1678610.57
227	993251.68	1678635.05
228	993251.91	1678634.89
229	993269.19	1678659.64
230	993241.65	1678678.59
231	993209.68	1678700.56
232	993192.30	1678676.35
233	993175.45	1678651.66
234	993157.72	1678627.07
235	993140.81	1678602.43
236	993123.43	1678577.96
237	993105.66	1678552.87
238	993132.82	1678534.13
239	993138.16	1678530.46
240	993165.47	1678511.65
241	993182.74	1678536.10
242	993200.51	1678560.73
Элемент 7.13		
243	993200.95	1678358.48
244	993205.68	1678365.20

Номер точки	Координаты	
	X	Y
245	993199.99	1678369.19
246	993195.16	1678362.64

### **1.3. Характеристики объектов капитального строительства.**

#### **Жилищное строительство**

В границах проектирования предусматривается развитие индивидуального жилищного строительства.

Расчетное количество проживающих в границах проектирования – 584 чел.

Дальнейшее градостроительное развитие рассматриваемой территории предусматривает сохранение существующей жилой застройкой.

#### **1.4. Объекты обслуживания жилой застройки**

Системы социального и коммунально-бытового обслуживания в полной мере обеспечивают потребности проживающего населения. Строительство новых объектов не предусмотрено.

#### **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».

Таблица 5

## Характеристика дорог 7 микрорайона

№	Показатели	Идентификационный номер автомобильной дороги	Ширина полосы движения, м	Число полос движения
1	Улично-дорожная сеть, в том числе:			
1.1	<u>Улицы общегородского значения:</u> - ул. Южная-Вавилова	71 187 2 ОП МГ 004	3,5	2–4
1.2	<u>Улицы и дороги местного значения:</u> - ул. Московская - ул. Звездная - ул. Тюменская - ул. Сибирский (бульвар) - ул. Кондинская - ул. Сахарова - ул. Уральская <del>-пер. Школьный</del> - Проезд 125 <del>Проезд 165</del>	71 187 2 ОП МГ 069 71 187 2 ОП МГ 035 71 187 2 ОП МГ 120 71 187 2 ОП МГ 101 71 187 2 ОП МГ 188 71 187 2 ОП МГ 186 71 187 2 ОП МГ 121 <del>71 187 2 ОП МГ 126</del> 71 187 2 ОП МГ 125 <del>71 187 2 ОП МГ 165</del>	3,0–3,5	2–4

Протяженность внутриквартальных проездов в границах планируемой территории составляет – 5,1 км, ширина проезжей части – 3,0–7,0 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 городского 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). 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 блокированной жилой застройки осуществляется на придомовых участках, во встроенно-пристроенных гаражах. Проектируемая обеспеченность местами для общественной застройки составляет 11 машино-мест.

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

## **1.6. Водоснабжение**

В границах территории проектирования предлагается городская объединенная хозяйственно-питьевая и противопожарная система водоснабжения.

Глубина заложения труб должна быть на 0,5 м больше расчетной глубины проникания в грунт нулевой температуры согласно СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*».

Ориентировочный суточный объем расхода воды на 584 человека составляет 81,76 тыс. м<sup>3</sup>, максимальный суточный объем – 110,96 м<sup>3</sup>/сут., без учета расхода на поливку территории.

## **1.7. Водоотведение**

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

Проектом планировки территории предусматриваются следующие направления развития системы водоотведения:

- строительство канализации дождевой самотечной протяженностью 0,33 км;
- строительство канализации самотечной бытовой протяженностью 0,14 км.

Параметры элементов 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 объём водоотведения в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составляет 110,96 м<sup>3</sup>/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

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

В границах территории проектирования расположены только индивидуальные жилые дома, организация индивидуального теплоснабжения осуществляется от индивидуальных газовых котлов, с соблюдением ряда норм и требований пожарной безопасности.

### **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 8,5 км.

Суммарное электропотребление по планировочной территории составит 0,92 млн. кВт·ч/год, требуемая минимальная расчетная мощность

составляет 0,17 МВт. Данную нагрузку необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования.

### **1.10. Газоснабжение**

В границах 7 микрорайона протяженность существующих линий газоснабжения – 7,9 км.

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

Удельный расход газа принят  $13,6 \text{ м}^3$  на чел. в месяц, таким образом расход газа проектируемой территории ориентировочно составит –  $7942,4 \text{ м}^3/\text{мес}$ . Приведенное газопотребление необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки документации по газоснабжению.

### **1.11. Связь**

Услуги связи на территории жилого района оказываются территориальным управлением №5 Уральского филиала Публичного акционерного общества «Ростелеком» и Управлением связи Общества с ограниченной ответственностью «Газпром трансгаз Югорск».

В настоящее время Публичное акционерное общество «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», «Билайн» и «Теле 2».

Проектом не предусмотрено строительство новых кабельных линий связи.

## **1.12. Предложение по внесению изменений в Правила землепользования и застройки**

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

## **1.13. 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 загрязнениями 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 являются 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;

- 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 (очищение 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. Основной 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 процентов (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 процентов, а при реконструкции жилой застройки – от 64,9 до 81,7 процентов. Таким образом, обеспеченность зелеными насаждениями участков жилых домов составляет от 7 до 13  $\text{м}^2$  на человека при застройке большой этажности и до 27  $\text{м}^2$  – при небольшой этажности.

2) 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 процент озелененной территории. Их разбивают при входе и вокруг здания, а также на каждой игровой площадке размером  $0,5 \times 1,5$  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 процентов.

3) 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 (1,87 куб. м/год).

Вывоз снега 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 два этапа проектирования. Расчетный срок – до 2035 г.

Объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, в границах проектирования не размещается. Для реализации этапов развития территории развитие объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур не требуется.

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

1 этап. Инженерная подготовка территории и развитие улично-дорожной сети: расширение проездов и строительство парковок для временного хранения автомобильного транспорта, тротуаров вдоль жилых домов.

2 этап. Развитие систем инженерной инфраструктуры: строительство инженерных объектов и коммуникаций, строительство ливневой канализации.

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