



Первая Кадастровая  
Компания

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ РАЙОНА ЮГОРСК-2 В ГОРОДЕ ЮГОРСКЕ**

**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 .....	15
1.3. Характеристики объектов капитального строительства. Жилищное строительство.....	22
1.4. Объекты обслуживания жилой застройки.....	22
1.5. Улично-дорожная сеть.....	22
1.6. Водоснабжение.....	24
1.7. Водоотведение.....	24
1.8. Теплоснабжение и горячее водоснабжение.....	25
1.9. Электроснабжение .....	25
1.10. Газоснабжение .....	26
1.11. Связь .....	26
1.12. Предложение по внесению изменений в Правила землепользования и застройки.....	27
1.13. Охрана окружающей среды .....	27
1.15. Санитарная очистка территории.....	32
ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	32

## **Введение**

Проект планировки и проект межевания территории района Югорск-2 в городе Югорске (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 района Югорск-2 в городе Югорске» №1682-13-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.;

– Правила землепользования и застройки города Югорска, утвержденные постановлением администрации города Югорска № 1178-п от 07.06.2022 г.;

– Проект планировки территории жилого района Югорск-2, утвержденный постановлением администрации города Югорска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 09.06.2015 № 2535.

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

3. Кадастровые планы территории на следующие кварталы: 86:22:0015001, 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 80,5 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 района Югорск-2 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>Номер по порядку</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	Индивидуальной жилой застройки	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	от границ красных линий – 6 м, от боковых границ участка – 3 м, от задней границы участка – 1 м
2	Среднеэтажной жилой застройки	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка – не подлежит установлению
3	Торговли и общественного питания	Магазин (4.4)	от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 3 м;
4	Учебно-образовательного назначения	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	от границ красной линии до зданий, строений, сооружений – 25 м; от границ красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства образовательных учреждений дополнительного образования – не менее 10 м; от границ красной линии проездов – не менее 5 м, в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов капитального по красной линии улиц

5	Культурно-досугового назначения	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)  Парки культуры и отдыха (3.6.2)	от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 3 м  от границ красных линий – 6 м
6	Здравоохранения	Здравоохранение (3.4)	от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 3 м
7	Инженерной инфраструктуры	Коммунальное обслуживание (3.1)	не подлежит установлению
8	Улично-дорожной сети	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	не подлежит установлению
9	Зеленых насаждений общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	не подлежит установлению
10	Рекреационного назначения	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);  Благоустройство территории (12.0.2)	не подлежит установлению;  не подлежит установлению.
11	Зона общественно-делового назначения	Предпринимательство (4.0);  Площадки для занятий спортом (код 5.1.3);	от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 3 м;  от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 3 м;

		<p>Благоустройство территории (код 12.0.2);</p> <p>Стоянка транспортных средств (код 4.9.2);</p> <p>Государственное управление (код 3.8.1);</p> <p>Деловое управление (код 4.1);</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).</p>	<p>не подлежит установлению;</p> <p>не подлежит установлению;</p> <p>от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 3 м;</p> <p>от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 3 м;</p> <p>от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 3 м.</p>
12	Ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества	<p>Ведение огородничества (13.1);</p> <p>Ведение садоводства (13.2).</p>	<p>от границ красных линий – 3 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 3 м;</p> <p>от границ красных линий – 3 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 3 м.</p>
13	Транспортной инфраструктуры	Хранение автотранспорта (2.7.1);	от границ красных линий – 3 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 0 м;

	<p>Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2);</p> <p>Коммунальное обслуживание (3.1);</p> <p>Транспорт (7.0);</p> <p>Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);</p> <p>Улично-дорожная сеть (12.0.1);</p> <p>Благоустройство территории (12.0.2).</p>	<p>от границ красных линий – 1 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 1 м;</p> <p>не подлежит установлению;</p> <p>от границ красных линий – 6 м, от границ земельного участка вдоль других сторон земельного участка – 3 м;</p> <p>не подлежит установлению;</p> <p>не подлежит установлению;</p> <p>не подлежит установлению.</p>
--	--	---

## **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 жилого района Югорск-2, утвержденным постановлением администрации города Югорска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 09.06.2015 № 2535.

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 района Югорск-2 города Югорска в красных линиях представлена в таблице 2.

Таблица 2

Ширина улиц и дорог 5 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	Севастопольская	Улицы и дороги местного значения	10–20
2	Крымская	Улицы и дороги местного значения	10–20
3	Ставропольская	Улицы и дороги местного значения	10–20
4	Армавирская	Улицы и дороги местного значения	10–20
5	Проезд 173	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»)
6	Проезд 176	Улицы и дороги местного значения	10–20
7	Проезд 179	Улицы и дороги местного значения	10–20
8	Проезд 180	Улицы и дороги местного значения	10–20
9	Югорск 2	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		Номер точки	Координаты	
	X	Y		X	Y
Элемент 2.1					
1	989272.45	1666277.50	13	989088.27	1666426.69
2	989286.08	1666332.84	14	989086.13	1666416.31
3	989292.31	1666364.56	15	989176.35	1666398.48
4	989179.45	1666387.01	16	989180.48	1666402.57
5	989141.11	1666395.22	17	989234.67	1666390.68
6	989118.08	1666400.22	18	989238.77	1666428.36
7	989092.49	1666405.05	19	989234.26	1666448.50
8	989088.46	1666405.64	20	989235.44	1666455.67
9	989062.12	1666410.68	21	989221.62	1666458.55
10	989063.64	1666416.57	22	989222.18	1666462.80
11	989066.07	1666426.72	23	989224.87	1666488.50
12	989069.82	1666430.24	24	989225.89	1666510.82
			25	989214.96	1666512.97

Номер точки	Координаты	
	X	Y
26	989200.87	1666507.26
27	989158.47	1666516.99
28	989164.54	1666545.23
29	989061.80	1666566.89
30	989059.47	1666559.43
31	989053.97	1666561.16
32	989006.70	1666571.33
33	989002.05	1666549.81
34	989009.06	1666546.60
35	989006.84	1666536.28
36	989009.62	1666524.83
37	989011.65	1666514.96
38	989016.52	1666510.63
39	989023.52	1666509.49
40	989016.17	1666465.25
41	989014.55	1666457.06
42	989005.03	1666458.80
43	988983.89	1666463.22
44	988977.78	1666464.44
45	988967.02	1666466.75
46	988947.77	1666470.49
47	988939.97	1666472.06
48	988939.82	1666471.28
49	988837.63	1666491.37
50	988816.78	1666466.82
51	988812.43	1666446.26
52	988806.82	1666421.17
53	988805.28	1666415.59
54	988801.08	1666380.50
55	988823.87	1666377.92
56	988816.32	1666353.10
57	988818.30	1666351.82
58	988849.13	1666343.68
59	988916.79	1666332.54
60	988971.92	1666322.07

Номер точки	Координаты	
	X	Y
61	988978.35	1666320.85
62	988978.76	1666320.77
63	989003.68	1666314.91
64	989015.31	1666312.11
65	989019.98	1666330.85
66	989040.25	1666327.02
67	989036.73	1666308.08
68	989047.02	1666306.15
69	989047.56	1666309.28
70	989128.88	1666294.97
71	989133.81	1666315.63
72	989151.14	1666312.13
73	989155.30	1666311.28
74	989150.71	1666290.96
75	989166.03	1666288.44
76	989258.96	1666272.59
Элемент 2.2		
77	989004.73	1666474.85
78	989011.86	1666504.70
79	989000.29	1666506.80
80	988994.33	1666541.09
81	988915.32	1666569.02
82	988908.79	1666570.42
83	988902.79	1666571.77
84	988903.50	1666575.40
85	988865.44	1666582.96
86	988864.42	1666574.27
87	988867.49	1666573.91
88	988866.90	1666570.61
89	988861.79	1666544.09
90	988855.84	1666513.20
91	988854.78	1666507.75
92	988884.06	1666502.10
93	988913.32	1666496.45
94	988942.59	1666490.82

Номер точки	Координаты	
	X	Y
95	988948.80	1666489.62
96	988961.44	1666487.43
97	988965.55	1666486.90
98	988964.56	1666481.56
Элемент 2.3		
99	988983.92	1666560.92
100	989003.59	1666651.93
101	988773.82	1666701.69
102	988775.17	1666678.16
103	988813.93	1666632.48
104	988840.48	1666603.27
105	988843.20	1666601.98
106	988917.01	1666585.03
Элемент 2.4		
107	989039.52	1666664.56
108	989047.95	1666703.68
109	989056.38	1666742.78
110	988997.71	1666755.44
111	988851.05	1666787.08
112	988842.61	1666747.97
113	988834.17	1666708.86
114	988863.50	1666702.54
115	988922.17	1666689.87
116	988951.52	1666683.54
117	988980.84	1666677.22
118	989010.16	1666670.89
Элемент 2.5		
119	988825.86	1666492.35
120	988833.93	1666505.69
121	988833.38	1666506.04
122	988840.31	1666517.26
123	988845.27	1666527.01
124	988846.55	1666547.04
125	988846.20	1666550.61
126	988846.70	1666571.65

Номер точки	Координаты	
	X	Y
127	988805.79	1666615.66
128	988775.49	1666647.59
129	988771.05	1666652.24
130	988748.81	1666647.95
131	988749.67	1666635.96
132	988751.38	1666624.24
133	988772.85	1666532.73
134	988761.66	1666529.84
135	988745.51	1666524.48
136	988742.38	1666523.18
137	988736.86	1666519.05
138	988751.17	1666498.29
139	988750.04	1666497.56
140	988774.55	1666460.69
141	988775.41	1666461.11
142	988777.86	1666457.90
143	988782.76	1666461.74
144	988786.67	1666465.39
145	988792.61	1666469.26
146	988799.87	1666474.54
147	988815.49	1666484.95
148	988821.35	1666488.58
Элемент 2.6		
149	989121.73	1665998.48
150	989121.16	1666000.80
151	989157.86	1666270.12
152	989087.56	1666283.37
153	988980.01	1666299.74
154	988979.98	1666299.74
155	988973.26	1666300.67
156	988973.23	1666300.67
157	988861.01	1666319.62
158	988852.58	1666240.03
159	988856.52	1666230.52
160	988890.25	1666203.51

Номер точки	Координаты	
	X	Y
161	988898.30	1666197.95
162	988918.35	1666185.44
163	988984.73	1666132.57
164	989061.82	1666195.27
165	989048.36	1666087.98
166	989031.86	1666089.93
167	989031.08	1666078.20
168	989029.97	1666066.08
169	989025.73	1666066.51
170	989025.09	1666059.95
171	989035.71	1666058.91
172	989037.54	1666052.09
173	989037.43	1666047.46
174	989040.32	1666036.07
175	989040.40	1666035.59
176	989049.09	1666029.58
177	989049.60	1666030.32
178	989056.57	1666027.37
179	989064.70	1666023.08
180	989067.05	1666029.87
181	989082.38	1666031.15
182	989101.30	1666036.24
183	989106.07	1666019.94
184	989107.55	1666014.87
185	989109.09	1666009.32
186	989112.11	1665996.17
Элемент 2.7		
187	989226.59	1666208.05
188	989231.86	1666256.01
189	989172.72	1666267.46
190	989164.40	1666206.10
191	989189.94	1666199.67
Элемент 2.8		
192	989274.60	1666075.81
193	989275.26	1666083.04

Номер точки	Координаты	
	X	Y
194	989275.45	1666093.28
195	989276.14	1666099.41
196	989276.96	1666105.66
197	989284.57	1666122.30
198	989285.27	1666129.01
199	989289.39	1666142.90
200	989290.49	1666148.92
201	989282.28	1666150.70
202	989265.96	1666153.81
203	989269.98	1666180.46
204	989279.58	1666238.37
205	989280.88	1666247.82
206	989276.10	1666248.57
207	989260.78	1666250.58
208	989254.79	1666251.71
209	989248.55	1666252.74
210	989247.08	1666253.20
211	989240.11	1666209.39
212	989238.96	1666203.54
213	989237.86	1666197.86
214	989213.99	1666192.20
215	989213.78	1666178.65
216	989195.48	1666179.30
217	989179.35	1666181.65
218	989173.54	1666182.72
219	989161.43	1666185.13
220	989152.62	1666120.54
221	989216.11	1666114.97
222	989222.66	1666114.85
223	989239.67	1666113.44
224	989237.82	1666088.36
225	989237.14	1666082.32
226	989236.81	1666073.18
227	989250.00	1666071.44
228	989248.66	1666065.03

Номер точки	Координаты	
	X	Y
229	989256.07	1666063.49
230	989261.08	1666077.39
231	989268.48	1666076.51
Элемент 2.9		
232	989348.48	1666225.55
233	989351.47	1666232.60
234	989358.83	1666252.28
235	989368.58	1666248.34
236	989371.34	1666255.87
237	989367.73	1666257.46
238	989375.87	1666276.87
239	989369.85	1666284.18
240	989365.72	1666288.13
241	989363.99	1666284.47
242	989345.91	1666292.05
243	989341.70	1666293.72
244	989337.22	1666295.51
245	989332.49	1666297.19
246	989329.76	1666291.15
247	989329.41	1666291.31
248	989326.40	1666284.88
249	989318.57	1666271.11
250	989315.65	1666264.31
251	989301.72	1666250.79
252	989297.65	1666237.36
253	989296.19	1666231.85
254	989294.95	1666227.15
255	989296.16	1666224.99
256	989301.12	1666224.01
257	989302.27	1666229.98
258	989312.89	1666225.04
259	989316.01	1666237.42
260	989340.39	1666228.84
Элемент 2.10		
261	989505.52	1666411.54

Номер точки	Координаты	
	X	Y
262	989530.45	1666462.86
263	989527.76	1666463.97
264	989534.34	1666476.90
265	989532.76	1666482.55
266	989522.31	1666487.88
267	989514.50	1666527.76
268	989469.69	1666551.77
269	989454.29	1666520.62
270	989451.36	1666522.08
271	989448.47	1666516.30
272	989451.27	1666514.91
273	989421.42	1666458.66
Элемент 2.11		
274	989310.96	1666381.37
275	989076.85	1666738.35
276	989056.42	1666640.88
277	989043.19	1666585.08
278	989170.78	1666557.13
279	989187.38	1666544.60
280	989232.44	1666528.13
281	989245.66	1666519.66
282	989249.55	1666498.00
283	989249.02	1666456.33
284	989254.51	1666444.41
285	989262.79	1666428.57
286	989272.93	1666415.94
287	989287.66	1666394.18
288	989289.76	1666385.52
Элемент 2.12		
289	990231.60	1665193.95
290	988819.00	1666487.21
291	988803.82	1666464.11
292	988796.56	1666447.50
293	988791.50	1666430.80
294	988785.94	1666411.75

Номер точки	Координаты	
	X	Y
295	988782.94	1666397.86
296	988782.36	1666385.45
297	988783.62	1666373.68
298	988785.18	1666366.27
299	988788.72	1666354.90
300	988792.74	1666348.18
301	988790.26	1666344.54
302	988782.94	1666332.41
303	988668.74	1666144.35
304	988610.82	1666042.56
305	989039.26	1665784.88
306	989307.36	1665623.44
307	989512.20	1665499.94
308	989534.78	1665492.38
309	989561.16	1665494.26
310	989680.62	1665540.81
311	989781.04	1665556.63
312	990044.26	1665557.47
313	990109.96	1665542.37
314	990140.14	1665529.28
315	990187.18	1665468.60
316	990201.92	1665434.21
317	990209.88	1665396.98
318	990216.24	1665359.56
319	990223.48	1665303.39
Элемент 2.13		
320	989665.44	1665550.26
321	989287.44	1665785.56
322	989168.64	1665858.49
150	989121.16	1666000.80
157	988861.01	1666319.62
323	988814.28	1666329.65
324	988807.08	1666329.50
325	988799.74	1666326.05
326	988794.79	1666322.75

Номер точки	Координаты	
	X	Y
327	988681.66	1666136.74
328	988630.35	1666047.40
329	988632.30	1666041.32
330	988735.00	1665985.64
331	988778.80	1665958.86
332	988791.74	1665950.52
333	988889.26	1665891.52
334	989162.90	1665726.94
335	989176.60	1665718.84
336	989283.02	1665655.80
337	989315.12	1665636.25
338	989518.52	1665513.63
339	989536.70	1665507.59
340	989557.88	1665509.07
Элемент 2.14		
341	990246.56	1665195.07
342	990238.40	1665304.91
343	990231.08	1665361.80
344	990224.60	1665399.79
345	990216.28	1665438.78
346	990200.22	1665476.28
347	990149.62	1665541.53
348	990114.68	1665556.70
349	990045.94	1665572.44
350	989779.84	1665571.60
351	989683.82	1665556.51
352	989295.32	1665798.29
353	989181.16	1665868.42
354	989136.48	1666002.24
220	989152.62	1666120.54

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

#### **Жилищное строительство**

В границах проектирования предусматривается развитие индивидуального жилищного строительства.

Расчетное количество проживающих в границах проектирования – 2174 чел.

Дальнейшее градостроительное развитие рассматриваемой территории предусматривает сохранение существующей жилой застройкой и строительство шести индивидуальных жилых домов, общей площадью 1194 кв.м.

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

Системы социального и коммунально-бытового обслуживания в полной мере обеспечивают потребности проживающего населения. Проектом планировки предусмотрено строительство нового объекта – спортивной площадки, площадью застройки 4043 кв.м.

#### **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 улично-дорожной сети

№	Показатели	Идентификационный номер автомобильной дороги	Ширина полосы движения, м	Число полос движения
1	Улично-дорожная сеть, в том числе:			
1.1	Улицы и дороги местного значения: - ул. Севастопольская - ул. Крымская - ул. Ставропольская - ул. Армавирская - Проезд 173 - Проезд 176 - Проезд 179 - Проезд 180 - Югорск 2	71 187 2 ОП МГ 184 71 187 2 ОП МГ 183 71 187 2 ОП МГ 177 71 187 2 ОП МГ 178 - 71 187 2 ОП МГ 176 71 187 2 ОП МГ 179 71 187 2 ОП МГ 180 71 187 2 ОП МГ 057	3,0–3,5	2–4

Протяженность внутриквартальных проездов в границах планируемой территории составляет – 4,3 км, ширина проезжей части – 3,5–7 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 для 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. Обеспеченность местами для общественной застройки составляет 171 машино-мест. На расчетный срок проектом планировки предусмотрено строительство парковочных мест в проектируемой жилой зоне на 75 машино-мест.

Организация движения общественного пассажирского транспорта в границах территории проектирования осуществляется по улице Югорск 2. 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 2174 человека составляет 304,36 тыс. м<sup>3</sup>, максимальный суточный объем – 413,06 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 0,3 км.

Параметры элементов канализации уточняются на дальнейших стадиях проектирования.

Система канализации предусматривается в составе самотечных коллекторов с поступлением в приемный резервуар насосной станции. Из приемного резервуара сточные воды с помощью насоса подаются на тангенциальную песколовку. Резервный насос для перекачки сточных вод на очистные сооружения отсутствует. Далее сточные воды, пройдя песколовку, самотеком поступают в сооружения биологической очистки на «Курб».

Система ливневой канализации в г. Югорске отсутствует, но есть колодцы, через которые дождевые воды попадают в сети водоотведения, далее впадают в хозяйственно-бытовую сеть.

Ориентировочный объём водоотведения в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составляет 413,06 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 объектов социальной инфраструктуры.

Суммарная тепловая нагрузка на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составит 21642 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 района предполагается низковольтными кабельными линиями электроснабжения непосредственно до потребителей, протяженностью 8,3 км.

Суммарное электропотребление по планировочной территории составит 3,68 млн. кВт·ч/год, требуемая минимальная расчетная мощность составляет 0,81 МВт. Данную нагрузку необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования.

### **1.10. Газоснабжение**

В границах района Югорск-2 протяженность существующих линий газоснабжения – 4,5 км. Давление газа на выходе из трубопроводов для различных категорий трубопроводов соответствует диапазону давлений 0,003–1,2 МПа.

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

Удельный расход газа принят 13,6 м<sup>3</sup> на чел. в месяц, таким образом расход газа проектируемой территории ориентировочно составит – 29566 м<sup>3</sup>/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.

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

Проектом предусмотрено внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Югорска, в части уточнения границ зоны, предназначенная для ведения садоводства (СХ-2). Проектом предлагается изменения границ, а именно перевода части земель зоны, предназначенная для ведения садоводства (СХ-2) площадью 5455 кв. м. в зону общественно-делового назначения, для размещения объекта местного значения – спортивной площадки.

## **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 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 процентов 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 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.

4) 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 0,5×1,5 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.

## **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 (6,95 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