

Общество с ограниченной ответственностью

«Первая Кадастровая Компания»

|  |  |
| --- | --- |
| **проект планировки и проект межевания территории 5а микрорайона города Югорска** | |
| ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ | |
| ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ | |
|  | |
| Том | 1 |

2025



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 | | | | | Описание: Подпись.jpg | | А.Ю. Жук |
| Начальник отдела | | | | |  | | А.С. Никифоров |
|  | |  |  |  |
|  | |  |  |  |
|  | |  |  |  |
|  | |  |  |  |

2025

Состав проектной документации

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер  карты | Наименование документации | Масштаб |
|  | **Проект планировки территории** |  |
| **Основная часть проекта** |  |
| **Текстовая часть** | | |
|  | Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории |  |
| **Графическая часть** | | |
| 1 | Чертеж планировки территории | 1:2000 |
|  | **Материалы по обоснованию проекта** |  |
| **Текстовая часть** | | |
|  | Том 2. Пояснительная записка |  |
| **Графическая часть** | | |
| 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](#_Toc191036353)

[ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 10](#_Toc191036354)

[1. Положение о характеристиках планируемого развития территории 10](#_Toc191036355)

[1.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 10](#_Toc191036356)

[1.2. Красные линии 13](#_Toc191036357)

[1.3. Характеристики объектов капитального строительства. Жилищное строительство 19](#_Toc191036358)

[1.4. Объекты обслуживания жилой застройки 19](#_Toc191036359)

[1.5. Улично-дорожная сеть 19](#_Toc191036360)

[1.6. Водоснабжение 21](#_Toc191036361)

[1.7. Водоотведение 22](#_Toc191036362)

[1.8. Теплоснабжение и горячее водоснабжение 22](#_Toc191036363)

[1.9. Электроснабжение 23](#_Toc191036364)

[1.10. Газоснабжение 23](#_Toc191036365)

[1.11. Связь 23](#_Toc191036366)

[1.12. Предложение по внесению изменений в Правила землепользования и застройки 24](#_Toc191036367)

[1.13. Охрана окружающей среды 24](#_Toc191036368)

[1.15. Санитарная очистка территории 29](#_Toc191036369)

[ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 31](#_Toc191036370)

## **Введение**

Проект планировки и проект межевания территории 5а 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 5а микрорайона города Югорска» №552-п от 04.04.2025.

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 5а 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: 86:22:0010002.

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 60,0 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 5а 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: электроснабжением, водоснабжением, водоотведением, газоснабжением, теплоснабжением, горячим водоснабжением, стационарной связью.

3. Развитие улично-дорожной сети – размещение проектируемых улиц и проездов местного значения в проектируемых жилых кварталах.

4. Благоустройство внутриквартальных территорий.

# 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:

* устанавливаемыми 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

| **Планировочный квартал** | **Наименование зоны планируемого размещения ОКС** | **Вид разрешенного использования** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения ОКС** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Зона среднеэтажной жилой застройки | Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) | от границ красных линий – 6 м,  от границ земельного участка – не подлежит установлению. |
| 2 | Зона 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. |
| 3 | Зона 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. |
| 4 | Зона общественно-делового назначения | Магазин (4.4);  Предпринимательство (4.0);  Благоустройство территории (код 12.0.2); | 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;  не подлежит установлению. |
| 5 | Производственного и коммунально-складского назначения | Производственная деятельность (6.0);  Нефтехимическая промышленность (6.5). | от границ красных линий – 6 м,  от боковых границ участка – 3 м;  от границ красных линий – 6 м,  от боковых границ участка – 3 м. |
| 6 | Транспортной инфраструктуры | Стоянка транспортных средств (4.9.2);  Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2) | не подлежит установлению;  от границ красных линий – 1 м,  от боковых границ участка – 1 м; |
| 7 | Зона инженерной инфраструктуры | Коммунальное обслуживание (3.1) | не подлежит установлению |
| 8 | Зона улично-дорожной сети | Улично-дорожная сеть (код 12.0.1) | не подлежит установлению |
| 9 | Рекреационного назначения | Парки культуры и отдыха (3.6.2);  Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);  Благоустройство территории (12.0.2) | не подлежит установлению;  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 5а микрорайона города, утвержденным постановлением администрации города Югорска Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25.08.2020 № 1182.

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 5а микрорайона города Югорска в красных линиях представлена в таблице 2.

Таблица 2

Ширина улиц и дорог 5а 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») |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Южная | Улицы общегородского значения | 15–30 |
|  | Декабристов | Улица районного значения | 15–30 |
|  | Сибирская | Улицы и дороги местного значения | 10–20 |
|  | Курчатова | Улицы и дороги местного значения | 10–20 |
|  | Шолохова | Улицы и дороги местного значения | 10–20 |
|  | Парковая | Улицы и дороги местного значения | 10–20 |
|  | Молодежная | Улицы и дороги местного значения | 10–20 |
|  | Чкалова | Улицы и дороги местного значения | 10–20 |
|  | Сахарова | Улицы и дороги местного значения | 10–20 |
|  | Клюквенная | Улицы и дороги местного значения | 10–20 |
|  | Цветной бульвар | 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 5а-1 | | |
| 1 | 992448.03 | 1677615.31 |
| 2 | 992457.48 | 1677633.22 |
| 3 | 992458.02 | 1677634.25 |
| 4 | 992460.65 | 1677639.23 |
| 5 | 992474.38 | 1677665.23 |
| 6 | 992497.11 | 1677707.10 |
| 7 | 992510.83 | 1677733.34 |
| 8 | 992533.39 | 1677763.55 |
| 9 | 992511.68 | 1677778.95 |
| 10 | 992487.34 | 1677796.28 |
| 11 | 992475.72 | 1677778.58 |
| 12 | 992475.06 | 1677777.67 |
| 13 | 992472.60 | 1677774.31 |
| 14 | 992472.44 | 1677774.10 |
| 15 | 992471.29 | 1677772.54 |
| 16 | 992466.60 | 1677766.14 |
| 17 | 992463.66 | 1677762.13 |
| 18 | 992459.05 | 1677755.95 |
| 19 | 992454.80 | 1677750.22 |
| 20 | 992451.73 | 1677746.07 |
| 21 | 992444.95 | 1677736.92 |
| 22 | 992438.92 | 1677728.86 |
| 23 | 992387.32 | 1677658.50 |
| 24 | 992370.56 | 1677634.79 |
| 25 | 992354.25 | 1677611.76 |
| 26 | 992336.81 | 1677586.69 |
| 27 | 992341.32 | 1677583.22 |
| 28 | 992348.97 | 1677577.66 |
| 29 | 992379.01 | 1677557.22 |
| 30 | 992406.73 | 1677537.87 |
| 31 | 992421.30 | 1677564.89 |
| 32 | 992433.92 | 1677589.85 |
| Элемент 5а-2 | | |
| 33 | 992522.77 | 1677571.13 |
| 34 | 992537.30 | 1677599.73 |
| 35 | 992569.88 | 1677665.74 |
| 36 | 992580.11 | 1677687.08 |
| 37 | 992584.89 | 1677697.32 |
| 38 | 992591.86 | 1677711.20 |
| 39 | 992596.72 | 1677721.28 |
| 40 | 992576.55 | 1677735.11 |
| 41 | 992571.27 | 1677738.62 |
| 42 | 992545.62 | 1677755.21 |
| 43 | 992545.51 | 1677755.30 |
| 44 | 992532.03 | 1677734.47 |
| 45 | 992530.07 | 1677731.46 |
| 46 | 992524.43 | 1677722.79 |
| 47 | 992511.82 | 1677705.27 |
| 48 | 992506.05 | 1677696.91 |
| 49 | 992503.22 | 1677693.03 |
| 50 | 992494.38 | 1677677.49 |
| 51 | 992492.56 | 1677674.04 |
| 52 | 992494.36 | 1677673.12 |
| 53 | 992481.58 | 1677649.44 |
| 54 | 992470.72 | 1677629.21 |
| 55 | 992457.71 | 1677605.09 |
| 56 | 992441.93 | 1677575.71 |
| 57 | 992437.75 | 1677567.81 |
| 58 | 992437.62 | 1677556.56 |
| 59 | 992443.82 | 1677517.27 |
| 60 | 992447.94 | 1677503.81 |
| 61 | 992478.35 | 1677484.24 |
| 62 | 992480.87 | 1677489.05 |
| 63 | 992481.21 | 1677489.68 |
| 64 | 992494.66 | 1677516.89 |
| 65 | 992506.68 | 1677541.29 |
| 66 | 992521.72 | 1677571.76 |
| Элемент 5а-3 | | |
| 67 | 992569.21 | 1677532.53 |
| 68 | 992585.71 | 1677566.59 |
| 69 | 992599.35 | 1677594.76 |
| 70 | 992614.34 | 1677625.64 |
| 71 | 992629.24 | 1677654.72 |
| 72 | 992632.09 | 1677660.35 |
| 73 | 992638.52 | 1677673.08 |
| 74 | 992641.40 | 1677679.27 |
| 75 | 992646.62 | 1677689.68 |
| 76 | 992631.33 | 1677699.48 |
| 77 | 992627.85 | 1677701.62 |
| 78 | 992625.35 | 1677703.36 |
| 79 | 992607.32 | 1677714.86 |
| 80 | 992604.78 | 1677713.67 |
| 81 | 992586.02 | 1677677.70 |
| 82 | 992583.45 | 1677672.92 |
| 83 | 992570.55 | 1677648.09 |
| 84 | 992554.64 | 1677617.62 |
| 85 | 992552.11 | 1677613.08 |
| 86 | 992549.95 | 1677609.26 |
| 87 | 992538.58 | 1677588.28 |
| 88 | 992532.56 | 1677577.87 |
| 89 | 992526.18 | 1677564.98 |
| 90 | 992522.20 | 1677556.93 |
| 91 | 992508.20 | 1677528.53 |
| 92 | 992510.83 | 1677527.18 |
| 93 | 992504.48 | 1677512.38 |
| 94 | 992488.62 | 1677480.43 |
| 95 | 992486.75 | 1677476.92 |
| 96 | 992507.40 | 1677464.34 |
| 97 | 992528.43 | 1677450.47 |
| 98 | 992547.82 | 1677486.30 |
| 99 | 992546.58 | 1677487.41 |
| 100 | 992554.76 | 1677504.08 |
| Элемент 5а-4 | | |
| 101 | 992634.86 | 1677508.12 |
| 102 | 992636.85 | 1677512.04 |
| 103 | 992638.75 | 1677515.46 |
| 104 | 992639.28 | 1677515.33 |
| 105 | 992642.06 | 1677520.88 |
| 106 | 992648.59 | 1677532.90 |
| 107 | 992650.98 | 1677537.52 |
| 108 | 992653.11 | 1677541.45 |
| 109 | 992654.96 | 1677545.15 |
| 110 | 992656.74 | 1677548.52 |
| 111 | 992658.61 | 1677552.09 |
| 112 | 992661.92 | 1677558.14 |
| 113 | 992664.43 | 1677562.91 |
| 114 | 992673.20 | 1677579.98 |
| 115 | 992675.06 | 1677583.32 |
| 116 | 992677.55 | 1677588.54 |
| 117 | 992680.94 | 1677595.00 |
| 118 | 992683.26 | 1677599.23 |
| 119 | 992684.60 | 1677599.85 |
| 120 | 992700.70 | 1677631.81 |
| 121 | 992705.20 | 1677640.32 |
| 122 | 992710.89 | 1677649.15 |
| 123 | 992685.33 | 1677665.36 |
| 124 | 992680.68 | 1677668.26 |
| 125 | 992654.42 | 1677684.60 |
| 126 | 992636.85 | 1677648.85 |
| 127 | 992620.34 | 1677616.20 |
| 128 | 992606.05 | 1677587.72 |
| 129 | 992607.37 | 1677587.04 |
| 130 | 992598.29 | 1677569.76 |
| 131 | 992595.97 | 1677564.67 |
| 132 | 992594.97 | 1677565.15 |
| 133 | 992583.98 | 1677542.45 |
| 134 | 992562.42 | 1677500.34 |
| 135 | 992563.09 | 1677500.01 |
| 136 | 992567.49 | 1677497.61 |
| 137 | 992563.15 | 1677488.38 |
| 138 | 992556.48 | 1677474.89 |
| 139 | 992554.90 | 1677471.60 |
| 140 | 992551.10 | 1677464.65 |
| 141 | 992548.00 | 1677459.55 |
| 142 | 992536.99 | 1677442.73 |
| 143 | 992576.72 | 1677413.83 |
| 144 | 992582.89 | 1677422.67 |
| 145 | 992586.09 | 1677427.26 |
| 146 | 992597.98 | 1677445.00 |
| 147 | 992606.76 | 1677459.90 |
| 148 | 992614.34 | 1677472.77 |
| 149 | 992616.52 | 1677471.66 |
| 150 | 992628.14 | 1677494.90 |
| Элемент 5а-5 | | |
| 151 | 992734.63 | 1677658.63 |
| 152 | 992699.22 | 1677683.01 |
| 153 | 992697.07 | 1677679.84 |
| 154 | 992662.59 | 1677703.76 |
| 155 | 992664.23 | 1677706.22 |
| 156 | 992629.58 | 1677730.37 |
| 157 | 992595.30 | 1677754.70 |
| 158 | 992561.57 | 1677778.07 |
| 159 | 992525.16 | 1677804.10 |
| 160 | 992523.55 | 1677805.22 |
| 161 | 992534.15 | 1677818.89 |
| 162 | 992544.43 | 1677832.68 |
| 163 | 992563.80 | 1677859.13 |
| 164 | 992565.30 | 1677857.87 |
| 165 | 992599.93 | 1677833.71 |
| 166 | 992634.80 | 1677810.36 |
| 167 | 992668.72 | 1677785.64 |
| 168 | 992703.28 | 1677761.49 |
| 169 | 992737.60 | 1677737.52 |
| 170 | 992772.06 | 1677713.45 |
| 171 | 992753.09 | 1677686.93 |
| Элемент 5а-6 | | |
| 172 | 992786.38 | 1677733.96 |
| 173 | 992804.93 | 1677759.61 |
| 174 | 992808.58 | 1677764.73 |
| 175 | 992810.44 | 1677767.47 |
| 176 | 992823.93 | 1677786.52 |
| 177 | 992809.97 | 1677796.47 |
| 178 | 992809.14 | 1677797.05 |
| 179 | 992807.73 | 1677798.07 |
| 180 | 992805.15 | 1677799.94 |
| 181 | 992798.05 | 1677805.01 |
| 182 | 992795.69 | 1677806.72 |
| 183 | 992789.62 | 1677811.18 |
| 184 | 992755.01 | 1677835.51 |
| 185 | 992747.34 | 1677840.86 |
| 186 | 992721.09 | 1677859.20 |
| 187 | 992694.48 | 1677878.33 |
| 188 | 992687.02 | 1677883.70 |
| 189 | 992652.83 | 1677907.97 |
| 190 | 992618.27 | 1677932.85 |
| 191 | 992598.80 | 1677905.61 |
| 192 | 992579.26 | 1677878.53 |
| 193 | 992601.62 | 1677863.35 |
| 194 | 992614.45 | 1677853.99 |
| 195 | 992649.57 | 1677830.56 |
| 196 | 992683.46 | 1677805.80 |
| 197 | 992709.78 | 1677787.52 |
| 198 | 992717.92 | 1677781.87 |
| 199 | 992752.16 | 1677757.29 |
| Элемент 5а-7 | | |
| 200 | 992845.95 | 1677249.39 |
| 201 | 992898.92 | 1677328.28 |
| 202 | 992945.64 | 1677397.92 |
| 203 | 992957.59 | 1677415.44 |
| 204 | 993003.71 | 1677483.26 |
| 205 | 993007.84 | 1677489.24 |
| 206 | 993085.60 | 1677602.35 |
| 207 | 992840.97 | 1677774.08 |
| 208 | 992837.49 | 1677776.44 |
| 209 | 992801.94 | 1677722.94 |
| 210 | 992805.21 | 1677720.54 |
| 211 | 992802.55 | 1677716.52 |
| 212 | 992767.27 | 1677663.64 |
| 213 | 992748.21 | 1677635.08 |
| 214 | 992710.82 | 1677579.01 |
| 215 | 992694.00 | 1677549.03 |
| 216 | 992684.05 | 1677533.78 |
| 217 | 992677.54 | 1677523.86 |
| 218 | 992675.29 | 1677520.36 |
| 219 | 992665.78 | 1677505.61 |
| 220 | 992663.22 | 1677501.75 |
| 221 | 992637.66 | 1677463.08 |
| 222 | 992632.06 | 1677453.81 |
| 223 | 992628.67 | 1677455.97 |
| 224 | 992600.60 | 1677413.90 |
| 225 | 992600.69 | 1677413.85 |
| 226 | 992599.54 | 1677412.12 |
| 227 | 992599.45 | 1677412.18 |
| 228 | 992598.22 | 1677410.33 |
| 229 | 992621.68 | 1677394.43 |
| 230 | 992652.43 | 1677373.58 |
| 231 | 992683.33 | 1677352.62 |
| 232 | 992712.67 | 1677332.73 |
| 233 | 992741.89 | 1677312.87 |
| 234 | 992773.57 | 1677293.72 |
| 235 | 992811.75 | 1677270.34 |
| 236 | 992816.02 | 1677267.73 |

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

В границах проектирования предусматривается развитие среднеэтажного и индивидуального жилищного строительства.

Расчетное количество проживающих в границах проектирования – 6067 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 5а микрорайона

| № | Показатели | Идентификационный номер автомобильной дороги | Ширина полосы движения, м | Число полос движения |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Улично-дорожная сеть, в том числе: |  |  |  |
| 1.1 | Улицы общегородского значения:  - ул. Южная | 71 187 2 ОП МГ 004 | 3,5 | 2–4 |
| 1.2 | Улицы районного значения:  - ул. Декабристов до улицы Южная | 71 187 2 ОП МГ 022 | 3,0–3,5 | 2–4 |
| 1.3 | Улицы и дороги местного значения:  - ул. Сибирская  - ул. Курчатова  - ул. Шолохова  - ул. Парковая  - ул. Молодежная  - ул. Чкалова  - ул. Сахарова  - ул. Клюквенная  - Цветной бульвар | 71 187 2 ОП МГ 100  71 187 2 ОП МГ 053  71 187 2 ОП МГ 132  71 187 2 ОП МГ 080  71 187 2 ОП МГ 066  71 187 2 ОП МГ 129  71 187 2 ОП МГ 186  71 187 2 ОП МГ 160  71 187 2 ОП МГ 122 | 3,0–3,5 | 2–4 |

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 и 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 с преобладающим типом блокированной жилой застройки осуществляется на придомовых участках, во встроенно-пристроенных гаражах. Обеспеченность местами для хранения автомобилей для многоквартирных жилых домов составляет 857 машино-мест.

Организация движения общественного пассажирского транспорта в границах территории проектирования осуществляется по улицам Южная, Декабристов и Чкалова. 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:

* строительство новых сетей водоснабжения на территориях общего пользования для обеспечения холодным водоснабжением потребителей, протяженностью 1,4 км (уточняется на дальнейших стадиях проектирования);
* обеспечение централизованным водоснабжением 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 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*».

Ориентировочный суточный объем расхода воды на 6067 человек составляет 849,4 тыс. м3, максимальный суточный объем – 1152,7 м3/сут., без учета расхода на поливку территории.

## **1.7. Водоотведение**

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

Проектом планировки территории предусматриваются следующие направления развития системы водоотведения:

* строительство новых сетей – 0,8 км;
* строительство канализации дождевой самотечной протяженностью 1,4 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 1152,7 м3/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 строительство 1,9 км сетей теплоснабжения (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

Суммарная тепловая нагрузка на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение зданий определена по укрупненным показателям и составит 14450 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 1,6 км.

Суммарное электропотребление по планировочной территории составит 10,27 млн. кВт∙ч /год, требуемая минимальная расчетная мощность составляет 2,92 МВт. Данную нагрузку необходимо уточнить на стадии рабочего проектирования.

## **1.10.** **Газоснабжение**

В границах мкр. 5а функционирует ГРП №9 по ул. Декабристов, протяженность существующих линий газоснабжения – 9949 м.

Удельный расход газа принят 13,6 м3 на чел. в месяц, таким образом расход газа проектируемой территории ориентировочно составит – 82511,2 м3/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 предусмотрено строительство 1,8 км кабельной линии связи (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

## **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](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D0%BE%D1%87%D0%B2%D0%B0), 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](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D1%80%D0%B3%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B7%D0%BC), так как устойчивость последних к химическому воздействию существенно различается. Экологическую опасность представляет то, что в окружающей [человека](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%BA) 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 м2 на человека при застройке большой этажности и до 27 м2 – 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 избежание 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 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.

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 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 три 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.

3 этап. Строительство детских и спортивных площадок.

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