



Индивидуальный предприниматель Жук Мария Николаевна

Свидетельство № СРО-И-033-860408808041-1795

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА 48
ГОРОДА СУРГУТА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта

Том 1

2026 г.

ИП ЖУК М.Н

Индивидуальный предприниматель Жук Мария Николаевна

Свидетельство № СРО-И-033-860408808041-1795

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА 48
ГОРОДА СУРГУТА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта

Том 1

Генеральный директор

Начальник отдела



А.Ю. Жук

А.С. Никифоров

2026 г.

Состав проектной документации

Номер тома	Наименование документации	Масштаб
	Проект планировки территории	
	Основная часть проекта	
Текстовая часть		
1	Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
Графическая часть		
	Чертеж планировки территории	1:1000
	Материалы по обоснованию проекта	
Текстовая часть		
2	Том 2. Пояснительная записка	
Графическая часть		
1	Карта планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры	
2	Схема организации движения транспорта и пешеходов, включая схему организации улично-дорожной сети	1:1000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема границ территорий объектов культурного наследия.	1:1000
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства.	1:1000
5	Вариант планировочных решений застройки территории.	1:1000
6	Схема размещения инженерных сетей и сооружений (водоснабжение, водоотведение)	1:1000
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений (электроснабжение, газоснабжение)	1:1000
8	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000
	Проект межевания территории	
	Основная часть проекта	
Текстовая часть		
3	Том 3. Основная часть проекта.	
Графическая часть		
1	Чертеж межевания территории	1:1000
	Материалы по обоснованию проекта	
Графическая часть		
1	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории	1:1000

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ.....	5
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ	7
1.1 Основные направления развития территории	7
2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	8
2.1 Объекты жилого назначения.....	8
2.2 Объекты производственного назначения	8
2.3 Объекты общественно-делового назначения и социальной инфраструктуры	8
2.4 Объекты иного назначения	8
2.5 Объекты коммунальной инфраструктуры.....	8
2.5.1 Водоснабжение.....	9
2.5.1.1 Противопожарное водоснабжение.....	10
2.5.2 Водоотведение.....	11
2.5.3 Теплоснабжение	12
2.5.4 Электроснабжение	12
2.5.5 Газоснабжение	13
2.5.6 Сети связи	14
2.6 Мероприятия по санитарной очистке	15
2.7 Красные линии	15
2.8 Объекты транспортной инфраструктуры	20
3. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ	21
3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.....	21
3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения.....	21
3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения	21
4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	21

ВВЕДЕНИЕ

Изменения в проект планировки и проект межевания территории микрорайона 48 города Сургута (далее – Проект) вносились на основании постановления администрации города Сургута от 17.06.2026 №6469 «О принятии решения по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона 48 города Сургута».

В рамках настоящего проекта вносятся изменения в Проект планировки и проект межевания территории микрорайона 48 города Сургута, утвержденного постановлением Администрации города Сургута от 16.04.2013 № 2547 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона 48 города Сургута».

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

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 24.11.1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 10.12.1995 года № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 09.02.2007 № 16-ФЗ «О транспортной безопасности» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 22.07.2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Постановление Правительства РФ от 23.01.2016 № 29 «Об утверждении требований по обеспечению транспортной безопасности объектов транспортной инфраструктуры по видам транспорта на этапе их проектирования и строительства и требований по обеспечению транспортной безопасности объектов (зданий, строений, сооружений), не являющихся объектами транспортной инфраструктуры и расположенных на земельных участках, прилегающих к объектам транспортной инфраструктуры и отнесенных в

соответствии с земельным законодательством Российской Федерации к охранным зонам земель транспорта, и о внесении изменений в Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (с изменениями и дополнениями);

- Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 № 20» (с изменениями и дополнениями);

- Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления» (с изменениями и дополнениями);

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 10.04.2003 № 38 «О введении в действие СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03» (с изменениями и дополнениями);

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории» (с изменениями и дополнениями);

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» (с изменениями и дополнениями);

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории, схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» (с изменениями и дополнениями);

- Постановление Правительства Ханты-Мансийского АО - Югры от 29.12.2014 № 534-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (с изменениями);

- Решение Думы города Сургута от 26.12.2017 № 206-VI ДГ «О Правилах благоустройства территории города Сургута» (с изменениями и дополнениями);

- Распоряжение Администрации города Сургута от 03.07.2015 № 1738 «Об утверждении положения о системе требований к градостроительной документации городского округа город Сургут»;

- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 № 1034/пр (с изменениями и дополнениями);

- Свод правил СП 34.13330.2021 «СНиП 2.05.02-85*. Автомобильные дороги», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 09.02.2021 № 53/пр (с изменениями и дополнениями).

Работы выполнены в соответствии с ранее разработанной документацией на территории города Сургута:

- постановлением Администрации г. Сургута от 10.07.2023 № 3455 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Сургут, утвержденным решением Думы города Сургута от 03.12.2024 № 703-VII ДГ «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры» (с изменениями от 29.12.2025 № 961-VII ДГ) (далее – Единый документ);
- проектом планировки улично-дорожной сети города Сургута, утвержденным постановлением Администрации города от 20.07.2015 № 5044 (с изменениями);
- проектом межевания территории улично-дорожной сети города Сургута, утвержденным постановлением Администрации города от 26.01.2017 № 463 (с изменениями);
- постановлением Администрации города от 16.04.2013 № 2547 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона 48 города Сургута».

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» (версия 3.0.25) (Приказ Минэкономразвития № 65).

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 11,2 га.

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Основные направления развития территории

Территория проектирования располагается в территориальной Зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1). Проектом предлагается формирование земельных участков, для которых вид разрешенного использования и предельные параметры строительства определены в соответствии с Единым документом, утвержденным решением Думы города Сургута от 03.12.2024 № 703-VII ДГ (с изменениями от 29.12.2025 № 961-VII ДГ), размеры земельных участков приняты с учетом статьи 6 Закона Ханты-Мансийского автономного округа от 03.05.2000 № 26-оз «О регулировании отдельных земельных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре»;

Предлагается размещение индивидуальных жилых домов, объектов и сетей инженерной инфраструктуры, размещение улично-дорожной сети.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены действующими градостроительными регламентами для зоны Ж1 в соответствии со следующими факторами:

- устанавливаемыми красными линиями;
- границами земельных участков;
- предельными параметрами разрешенного строительства (учитывая минимальные отступы от границ земельных участков).

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1 Объекты жилого назначения

В границах проектирования сформировано 110 земельных участков с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1).

Проектом предлагается к строительству 111 индивидуальных жилых домов (учитывая планируемый индивидуальный жилой на земельном участке по сведениям ЕГРН), общей площадью 17 808 кв.м.

В соответствии с предельными параметрами застройки, указанными в Едином документе:

- этажность – не более 3 этажей;
- предельная высота - 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению;
- минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м;
- высота гаражей – до 5 м;
- минимальный отступ от жилого дома до красной линии улиц – 5 м;
- минимальный отступ от жилого дома до красной линии проездов – 3 м
- минимальный отступ от жилого дома до границы соседнего земельного участка – 3 м.

Планируемая численность населения проектной территории составит порядка 311 человек (учитывая данные переписи, приведенные в Федеральной службе государственной статистики, что средний размер домохозяйства по территории городского округа Сургут составляет 2,8 человека).

2.2 Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

2.3 Объекты общественно-делового назначения и социальной инфраструктуры

В соответствии с Единым документом в границах проектируемой территории не предусматривается размещение объектов капитального строительства общественно – делового назначения и социальной инфраструктуры.

2.4 Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения (объектов рекреационного назначения, сельскохозяйственного назначения и т.п.), что соответствует положениям Единого документа.

2.5 Объекты коммунальной инфраструктуры

Проектом планировки не предусмотрено выделение отдельной зоны под прохождение линейных объектов коммунальной инфраструктуры.

При определении границы зоны планируемого размещения сетей инженерного обеспечения, учитывались следующие факторы:

- 1) границы существующих земельных участков в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости;
- 2) существующие и планируемые красные линии;
- 3) минимальные расстояния между соседними подземными инженерными сетями при параллельной прокладке;

- 4) обеспечение возможности размещения оборудования, необходимого для строительства сетей и их дальнейшего обслуживания;
- 5) возможность подключения к сетям г. Сургута;
- 6) обеспечение возможности проезда строительной техники.

2.5.1 Водоснабжение

Существующее положение

Город Сургут снабжается водой из подземных источников Атлымского и Ново-Михайловского водоносных горизонтов.

Забор воды ведется из скважин глубиной 200-300 м., оборудованных погружными насосами.

Централизованное водоснабжение города и некоторых поселков осуществляется из четырех городских водозаборов и станций очистки воды, эксплуатируемых СГМУП «Горводоканал».

Состав сооружений и технологическая схема очистки на водозаборных узлах идентичны. Вода из скважин поступает на очистные сооружения. Технологический процесс очистки воды включает процессы аэрации для удаления растворимых газов с одновременным насыщением воды кислородом и последующей фильтрации. На поверхности фильтрующей загрузки происходит окисление Fe^{2+} до Fe^{3+} , образующего нерастворимые соединения, которые и задерживаются на фильтрах. После фильтрования и обеззараживания отводится в резервуары чистой воды, и далее насосами второго подъема подается потребителю. Применяемая технологическая схема не требует использования реагентов.

Качество воды из городских станций очистки соответствует СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», за исключением показателей по кремнию и аммонийному азоту. Содержание железа приближается к предельным значениям.

Перспективное положение

Согласно письму СГМУП «Горводоканал» от 08.07.2026 № 7-1/3-1-1197/26 подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения возможно.

Точка 1 – от магистральных водоводов Д-1000мм, Д-400мм, идущих по Тюменскому тракту в водопроводной камере ВК-1а, с реконструкцией камеры. В ВК-1а на водоводах предусмотреть устройство расщечной задвижки Ду-1000мм Ду-400мм, а также для бесперебойного водоснабжения выполнить устройство переключки Д-400мм между водоводами, присоединение предусмотреть с устройством отсекающей запорной арматуры.

Точка 2 - от магистральных водоводов 2Д-355мм (ПЭ), идущих по ул. Толстого.

Для подключения объектов необходимо выполнить:

- проектирование и строительство внутриквартальных сетей водоснабжения от проектируемых объектов капитального строительства до Точки 2, расположенной на существующих водоводах 2Д-355мм (ПЭ), идущих по ул. Толстого согласно утвержденному проекту планировки и проекту межевания территории микрорайона 48 города Сургута;

- проектирование и строительство внутриквартальных сетей водоснабжения от проектируемых объектов капитального строительства до Точки 3, расположенной на проектируемом линейном объекте: «Водоснабжение поселка Юность в г. Сургуте» согласно утвержденному проекту планировки и проекту межевания территории микрорайона 48 города Сургута.

– строительство магистрального водовода 2Д-450мм на участке от Точки 1 (ВК-1а) на Тюменском тракте до Точки 3, проектируемого в составе линейного объекта: «Водоснабжение поселка Юность в г. Сургуте», заказчик ПиР - МКУ «УКС» г. Сургута.

Подключение необходимо выполнить согласно Постановлению Администрации города Сургута № 2547 от 16.04.2013 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона 48 города Сургута».

Для присоединения данного объекта к сетям водоснабжения необходимо получить разрешение у владельцев земельных участков, по которым предполагается прокладка проектируемых сетей водоснабжения на устройство коридора, обеспечивающего беспрепятственный доступ представителям СГМУП «ГВК» к объектовым сетям.

Для выдачи технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения заявителю необходимо направить в адрес предприятия, заполненный и подписанный запрос на выдачу технических условий согласно Постановлению Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 «Об утверждении правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положении отдельных актов Правительства Российской Федерации» с приложением всех необходимых документов согласно данному постановлению.

Проектом предусматривается строительство кольцевой уличной водопроводной сети диаметром 200 мм (вводы в жилые дома трубы диаметром 25 мм). Протяженность планируемого водопровода составит порядка 3.4 км.

Прохождение и параметры планируемых сетей водоснабжения будет уточняться на стадии подготовки рабочей проектной документации с учетом технических условий.

В соответствии с Таблицей 21 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденных постановлением Правительства Ханты-Мансийского АО - Югры от 29.12.2014 № 534-п (с изменениями), удельное среднесуточное водопотребление (за год) на 1 человека принимается 150 л/сут.

Таким образом, для планируемой застройки водопотребление будет составлять:

$$311 \times 150 = 46\,650 \text{ л/сут} = 46\,650 \times 365 = 17\,027\,250 \text{ л/год} = 17\,027.25 \text{ куб.м/год.}$$

Качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 51232-98 «Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества» и СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

2.5.1.1 Противопожарное водоснабжение

Противопожарный водопровод объединен с хозяйственно-питьевым.

Мероприятия по пожаротушению предусмотрены согласно СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное пожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности». Расчетное количество одновременных пожаров принято равным - 3. Расход воды на наружное пожаротушение - 10 л/с (застройка зданиями, сооружениями высотой не более 2 этажей).

Для пожаротушения на проектируемых сетях водоснабжения установить пожарные гидранты вдоль улиц, на расстоянии не менее 2 м и не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен зданий и сооружений.

Сеть разбивается на ремонтные участки с отключением не более пяти пожарных гидрантов. Местоположение пожарных гидрантов будет уточняться на стадии подготовки рабочей проектной документации для системы водоснабжения.

В графической части проектные решения по размещению сетей водоснабжения представлены на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений (водоснабжение, водоотведение)».

2.5.2 Водоотведение

Существующее положение

Существующие многоквартирные жилые дома микрорайона 48 (расположены севернее проектируемой территории) оснащены централизованным водоотведением. Сточные воды от существующей застройки собираются внутриквартальными самотечными сетями и поступают в напорную канализацию по ул. Контейнерная.

Перспективное положение.

Согласно письму СГМУП «Горводоканал» от 08.07.2026 № 7-1/3-1-1197/26 подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения возможно.

Водоотведение - к канализационному коллектору Д-500мм (ПЭ), идущему по Тюменскому тракту, в колодец гаситель КК1-3, с устройством камеры в Точке 1.

Для подключения объектов необходимо выполнить:

- проектирование и строительство внутриквартальных самотечных сетей водоотведения в мкр. 48, идущих от проектируемых объектов капитального строительства до КНС согласно утвержденному проекту планировки и проекту межевания территории микрорайона 48 города Сургута;
- проектирование и строительство канализационной насосной станции в мкр. 48 согласно утвержденному проекту планировки и проекту межевания территории микрорайона 48 города Сургута;
- проектирование и строительство напорных сетей водоотведения в мкр. 48, идущих от КНС до Точки 1 согласно утвержденному проекту планировки и проекту межевания территории микрорайона 48 города Сургута.
- проектно-изыскательские работы и строительство объекта «Сети канализации (напорный коллектор) от 9 промузла до Грибоедовской развязки. Реконструкция участка магистрального напорного коллектора от 9 промузла до КГ (колодец-гаситель) ул. 5 «З»;
- переподключение существующих абонентов по ул. Контейнерная 8, 8/1, 8/2 (ООО СЗ «Формула ремонта») ул. Кольцевая, 22, ул. Красная, 18, 18/1, ул. Кольцевая, 14, в проектируемом колодце КК-11пр. в соответствии с утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории микрорайона 48 города Сургута.

Подключение необходимо выполнить согласно Постановлению Администрации города Сургута № 2547 от 16.04.2013 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона 48 города Сургута».

Для присоединения данного объекта к сетям водоотведения необходимо получить разрешение у владельцев земельных участков, по которым предполагается прокладка проектируемых сетей водоотведения на устройство коридора, обеспечивающего беспрепятственный доступ представителям СГМУП «ГВК» к объектовым сетям.

Для выдачи технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения заявителю необходимо направить в адрес предприятия, заполненный и подписанный запрос на выдачу технических условий согласно Постановлению Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 «Об утверждении правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства

Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положении отдельных актов Правительства Российской Федерации» с приложением всех необходимых документов согласно данному постановлению.

Проектом предусматривается отвод бытовых стоков от проектируемых жилых домов в планируемую КНС производительностью 900 куб. м/сут., расположенную в юго-западной части планируемой территории. Далее в напорном режиме сточные воды направляются в планируемую напорную сеть, идущую от КНС до Точки 1 до ул. Контейнерная (диаметр трубы 350 мм).

Канализационные сети проектируются из труб диаметром 200 мм (выпуски от жилых домов диаметром 100 мм). Протяженность планируемых сетей водоотведения в границах проектирования составит порядка 3.2 км.

Прохождение и параметры планируемых сетей водоотведения будет уточняться на стадии подготовки рабочей проектной документации с учетом технических условий.

В соответствии с Таблицей 21 Региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденных постановлением Правительства Ханты-Мансийского АО - Югры от 29.12.2014 № 534-п (с изменениями), удельное среднесуточное водоотведение (за год) равно удельному среднесуточному водопотреблению и соответственно составит 17027.25 куб.м/год.

2.5.3 Теплоснабжение

Существующее положение

Существующие многоквартирные жилые дома микрорайона 48 (расположены севернее проектируемой территории) оснащены централизованными сетями теплоснабжения.

Перспективное положение

На территории проектирования не предусматривается централизованное теплоснабжение. Для обеспечения отоплением и горячим водоснабжением планируемых индивидуальных жилых домов проектом предлагается применять индивидуальные электрические или газовые котлы.

2.5.4 Электроснабжение

Существующее положение

Электроснабжение города Сургута осуществляется от Тюменской энергосистемы. Основным источником и центром электроснабжения потребителей г. Сургута является Сургутская ГРЭС-1 с установленной мощностью 3324 мВт, расположенная в восточной части города.

Основными центрами питания потребителей г. Сургута являются ПС-220/110/10кВ «Сургут» (мощностью 3х125МВА) и ПС-220/110/10кВ «Барсово» (мощностью 2х125 МВА), объединенные между собой кольцевой распределительной сетью 110 кВ.

В настоящее время на территории микрорайона объекты электросетевого хозяйства отсутствуют.

Перспективное положение

Согласно письму филиала АО «Россети Тюмень» Сургутские электрические сети от 11.03.2026 № РТ7/1/675 «О предоставлении технической возможности технологического присоединения», а также письму от 14.05.2026 №РТ7/1/1444 «Об электроснабжении объектов территории микрорайона 48», для предоставления технической возможности технологического присоединения к электрическим сетям энергопринимающих устройств планируемой территории необходимо выполнить следующие мероприятия на территории микрорайона 48:

- строительство ПС 110/35/10 кВ Парковая;
- строительство понижающих трансформаторных подстанций;
- строительство кабельных линий 10 кВ;
- строительство распределительной сети 0.4 кВ с установкой индивидуальных средств учета электрической энергии для каждого земельного участка.

Проектом предусмотрено выполнение вышеперечисленных мероприятий.

Размещение ПС 110/35/10 кВ Парковая, понижающих трансформаторных подстанций, прохождение кабельных линий 10 кВ предлагается согласно Схемы электроснабжения муниципального образования городской округ город Сургут, утвержденной постановлением Администрации города Сургута от 17.10.2019 № 7762.

Предлагается размещение кабельных линий 0,4 кВ в границах проектирования для обеспечения электроснабжением планируемых жилых домов.

Протяженность планируемых сетей электроснабжения:

- 10 кВ – 1,5 км;
- 0,4 кВ – 2,4 км;
- 0,4 кВ (уличное освещение) – 0,9 км.

Для расчета суммарного электропотребления на планируемой территории приняты укрупненные показатели, электропотребления в соответствии с таблицей 2.1.1 РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей». При условии, что удельная расчетная электрическая нагрузка для квартиры с плитами на природном газе - 3-4 кВт.

Таким образом реальное среднее (с учетом пауз) суточное потребление электроэнергии при нагрузке 4 кВт на дом принимается 19,2 кВт ч.

Суммарное электропотребление для планируемой территории составит:

$$111 \times 19,2 \times 365 = 777\,888 \text{ кВт ч /год.}$$

В графической части проектные решения представлены на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений (электроснабжение, газоснабжение)».

2.5.5 Газоснабжение

Существующее положение

Газоснабжение города Сургута осуществляется природным и попутным нефтяным газом. В городской округ поступает природный сетевой газ группы месторождений севера Тюменской области. Попутный нефтяной газ поступает со Среднеобских месторождений.

Основные потребители природного и попутного нефтяного газа - Сургутские ГРЭС-1 и ГРЭС-2, природного газа - котельные.

В городской округ природный газ транспортируется по газопроводам-отводам от магистрального газопровода высокого давления (МГВД) «Уренгой-Сургут-Челябинск». В настоящее время источниками газоснабжения города являются газораспределительные станции.

Газоснабжение потребителей осуществляется от ГРС по распределительным газопроводам высокого давления II категории (Р-0,6 МПа). От ГРС природный газ транспортируется к пунктам редуцирования газа (далее ПРГ) потребителей жилой застройки и котельных. На территории г. Сургута установлены пункты редуцирования газа различного типа и исполнения. В ПРГ выполняется понижение давления газа, а так же автоматически поддерживается постоянное давление газа на выходе, независимо от интенсивности газопотребления.

По числу ступеней регулирования давления газа система газораспределения 2-х ступенчатая, состоящая из газопроводов высокого давления (II категории), газопроводов среднего давления и газопроводов низкого давления.

Материал газопроводов – сталь. Прокладка выполнена подземно и надземно.

Перспективное положение

Согласно письму ОАО «Сургутгаз» от 30.06.2026 г. №1107 на сегодняшний день отсутствует техническая возможность подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения ОАО «Сургутгаз», в связи с отсутствием объемов поставки газа от независимого поставщика газа ПАО «Сургутнефтегаз».

Однако, подключение объекта может быть рассмотрено к газопроводу высокого давления II категории (от 0.3 до 0.6 МПа), диаметром 108х6 мм объекта «Подводящий газопровод высокого давления с устройством пункта редуцирования газа (ПРГ), г. Сургут, 46 мкр., ул. Дмитрия Коротчаева», проходящего вдоль ул. Контейнерная, поставка газа по которому возможна только через газораспределительную сеть ОАО «Сургутгаз» от независимого поставщика газа ПАО «Сургутнефтегаз».

Проектом планировки предусмотреть следующие требования:

- для снижения давления газа предусмотреть место под размещение пункта редуцирования газа (ПРГ)-ГРПБ, ГРПШ;
- коридоры под газопроводы предусмотреть вдоль улиц и дорог (исключая межевую прокладку), с учетом установки отключающих узлов в надземном исполнении на группу домов и на ответвление к каждому дому;
- газопроводы рекомендуется предусматривать из стальных труб.

Проектом предлагается размещение ГРП (в юго-восточной части проектируемой территории), подземного газопровода низкого давления для подключения планируемых к застройке индивидуальных жилых домов. Протяженность планируемого подземного газопровода низкого давления составит порядка 2.6 км.

Для расчета суммарного потребления газа на планируемой территории приняты укрупненные показатели потребления природного газа на приготовление пищи и горячей воды, при теплоте сгорания газа 34 МДж/куб.м (8 000 ккал/куб. м), куб.м/год на 1 чел., – в соответствии с требованиями СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб», предусматривающие горячее водоснабжение от газовых водонагревателей. Норма допустимого уровня обеспеченности составляет 300 куб. м/чел в год.

Суммарное потребление газа на планируемой территории составит:

$$311 \times 300 = 93\,300 \text{ куб. м/год.}$$

Прохождение газопроводов на планируемой территории будет уточняться на стадии подготовки рабочей проектной документации для системы газоснабжения.

В графической части проектные решения представлены на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений (электроснабжение, газоснабжение)».

2.5.6 Сети связи

Существующее положение

В настоящее время в границах территории проектирования объекты и сети связи отсутствуют.

Перспективное положение

В границах проектирования размещение сетей связи не планируется.

При дальнейшем проектировании, строительстве и эксплуатации сетей связи необходимо соблюдать постановление Правительства РФ от 09.06.1995 г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», РД 45.120-2000, ВСН-116-93.

Также без письменного согласия эксплуатирующей организации запрещается производить строительно-монтажные работы в границах охранной зоны сетей связи. При пересечении сетей связи и подключении проектируемой застройки необходимо запросить технические условия эксплуатирующей организации.

2.6 Мероприятия по санитарной очистке

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 коммунальных отходов (ТКО), 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;
- установка урн для мусора.

В соответствии с постановлением Администрации города Сургута от 03.08.2021 № 6629 «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории муниципального образования городской округ Ханты-Мансийского автономного округа - Югры» количество накопления отходов на 1 человека в год в индивидуальном жилом доме составляет 343.666 кг.

Количество накопления отходов в год для проектируемой территории составит:

$311 \times 343.666 = 106\,880$ кг в год (106.88 куб. м в год).

В границах проектируемой территории необходимо разместить 3 хозяйственных площадки для мусорных контейнеров вместимостью 1 куб. м.

Для установки мусорных контейнеров необходимо сформировать специальные площадки с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченные бордюром и зелеными насаждениями (кустарниками) по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. При оборудовании контейнерных площадок необходимо предусматривать места для складирования крупногабаритных отходов.

В соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 площадки для установки контейнеров удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Норма проектом выдержана.

Вывоз смета с территории производится по мере его образования совместно с бытовыми отходами.

В графической части проектные решения по размещению хозяйственных площадок для размещения контейнеров ТКО представлены на схеме «Вариант планировочного решения застройки территории».

2.7 Красные линии

В проекте приняты за основу существующие элементы планировочной структуры – действующие красные линии, утвержденные проектом планировки улично-дорожной сети города Сургута, утвержденным постановлением Администрации города от 20.07.2015 № 5044 (с изменениями).

В «Проекте планировки и проекте межевания территории микрорайона 48 города Сургута», утвержденном постановлением Администрации города от 16.04.2013 № 2547, улично-дорожная сеть проектируемой территории предусматривалась в виде основных проездов с шириной в красных линиях 14 м. В соответствии с разделом 2.4 действующих Местных нормативов градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденных постановлением Администрации г. Сургута от 10.07.2023 № 3455, ширина основных проездов в красных линиях составляет 10 - 11.5 м, что является недостаточным для проектируемых улиц, так как необходимо разместить проезжую часть оптимальной ширины, тротуары, инженерные сети.

Поэтому в границах проектирования предлагается установить следующие категории улично-дорожной сети: улицы и дороги местного значения, основные проезды. В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ Сургут ширина в красных линиях для улиц и дорог местного значения принимается от 15 м до 25 м, для основных проездов 11.5 м.

Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий приведена в таблице 1.

Таблица 1

№_т_чк	X_м	Y_м
Контур 1		
2	986 275.55	3 566 887.89
3	986 253.81	3 566 893.79
4	986 232.08	3 566 899.69
5	986 210.34	3 566 905.59
6	986 188.6	3 566 911.49
7	986 166.86	3 566 917.39
8	986 145.13	3 566 923.29
9	986 123.39	3 566 929.19
10	986 115	3 566 898.25
Контур 2		
1	986 323.11	3 567 062.56
2	986 294.25	3 567 070.39
3	986 265.39	3 567 078.22
4	986 260.13	3 567 058.82
5	986 254.85	3 567 039.38
6	986 249.58	3 567 019.95
7	986 244.3	3 567 000.5
8	986 239.04	3 566 981.1
9	986 233.76	3 566 961.68
10	986 228.49	3 566 942.24
11	986 223.22	3 566 922.82
12	986 252.07	3 566 914.99
13	986 280.93	3 566 907.15
14	986 286.21	3 566 926.57
15	986 291.48	3 566 946
16	986 296.76	3 566 965.42
17	986 302.02	3 566 984.86
18	986 307.3	3 567 004.29
19	986 312.57	3 567 023.71
20	986 317.85	3 567 043.14
Контур 3		
1	986 373.54	3 567 248.37
2	986 344.68	3 567 256.21
3	986 315.82	3 567 264.05
4	986 310.58	3 567 244.75
5	986 305.3	3 567 225.33
6	986 300.04	3 567 205.89
7	986 294.76	3 567 186.46
8	986 289.49	3 567 167.01
9	986 284.21	3 567 147.61
10	986 278.95	3 567 128.19
11	986 273.67	3 567 108.74
12	986 268.4	3 567 089.31

№ тчк	Х м	У м
13	986 297.26	3 567 081.48
14	986 326.12	3 567 073.66
15	986 331.39	3 567 093.08
16	986 336.67	3 567 112.51
17	986 341.93	3 567 131.93
18	986 347.21	3 567 151.37
19	986 352.48	3 567 170.8
20	986 357.75	3 567 190.22
21	986 363.02	3 567 209.65
22	986 368.3	3 567 229.07
Контур 4		
1	986 246.1	3 567 083.45
2	986 217.24	3 567 091.27
3	986 188.38	3 567 099.1
4	986 183.13	3 567 079.73
5	986 177.82	3 567 060.28
6	986 172.56	3 567 040.8
7	986 167.29	3 567 021.38
8	986 162.02	3 567 002
9	986 156.75	3 566 982.58
10	986 151.48	3 566 963.14
11	986 148.57	3 566 952.44
12	986 154.11	3 566 941.57
13	986 175.06	3 566 935.88
14	986 203.92	3 566 928.05
15	986 209.2	3 566 947.47
16	986 214.46	3 566 966.9
17	986 219.74	3 566 986.32
18	986 225.01	3 567 005.73
19	986 230.27	3 567 025.16
20	986 235.54	3 567 044.61
21	986 240.83	3 567 064.04
Контур 5		
1	986 296.55	3 567 269.29
2	986 267.69	3 567 277.13
3	986 238.83	3 567 284.97
4	986 233.59	3 567 265.67
5	986 223.03	3 567 226.81
6	986 228.31	3 567 246.25
7	986 217.75	3 567 207.33
8	986 212.5	3 567 187.91
9	986 207.25	3 567 168.55
10	986 201.94	3 567 149.11
11	986 196.66	3 567 129.62
12	986 191.4	3 567 110.2
13	986 220.26	3 567 102.37
14	986 249.11	3 567 094.55
15	986 254.38	3 567 113.97
16	986 259.66	3 567 133.43
17	986 264.94	3 567 152.85
18	986 270.22	3 567 172.26
19	986 275.47	3 567 191.69
20	986 275.47	3 567 191.69

№ тчк	Х м	У м
21	986 280.75	3 567 211.14
22	986 286.03	3 567 230.57
23	986 291.31	3 567 249.99
Контур 6		
1	986 398.05	3 567 338.46
2	986 379.77	3 567 343.42
3	986 361.47	3 567 348.41
4	986 343.15	3 567 353.38
5	986 324.87	3 567 358.34
6	986 306.64	3 567 363.45
7	986 287.31	3 567 368.71
8	986 274.16	3 567 372.23
9	986 260.94	3 567 366.49
10	986 254.13	3 567 341.37
11	986 244.94	3 567 307.5
12	986 268.93	3 567 301.02
13	986 288.23	3 567 295.77
14	986 306.52	3 567 290.79
15	986 324.82	3 567 285.82
16	986 343.1	3 567 280.85
17	986 361.4	3 567 275.88
18	986 379.69	3 567 270.91
19	986 389.66	3 567 307.56
Контур 7		
1	986 243.99	3 567 380.4
2	986 214.85	3 567 388.3
3	986 188.83	3 567 292.43
4	986 100.34	3 566 966.4
5	986 129.49	3 566 958.5
6	986 134.69	3 566 977.67
7	986 139.9	3 566 996.85
8	986 145.1	3 567 016.02
9	986 150.31	3 567 035.2
10	986 155.51	3 567 054.38
11	986 160.72	3 567 073.56
12	986 165.92	3 567 092.74
13	986 171.13	3 567 111.92
14	986 176.33	3 567 131.09
15	986 181.53	3 567 150.27
16	986 186.74	3 567 169.45
17	986 191.94	3 567 188.62
18	986 197.15	3 567 207.8
19	986 202.35	3 567 226.98
20	986 207.56	3 567 246.16
21	986 212.76	3 567 265.34
22	986 217.97	3 567 284.51
23	986 223.17	3 567 303.69
24	986 228.38	3 567 322.87
25	986 233.58	3 567 342.04
26	986 238.79	3 567 361.22
Контур 8		
1	986 419.37	3 567 340.88
2	986 325.65	3 566 996.12

2.8 Объекты транспортной инфраструктуры

Улично-дорожная сеть.

Проектом предлагается отнести проектируемую улично-дорожную сеть к категории «Улицы и дороги местного значения».

Параметры улично-дорожной сети определены в соответствии с таблицей 11.2 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* и представлены в таблице 2.

Таблица 2

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения, шт.	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, ‰	Ширина пешеходной части тротуара, м
Улицы и дороги местного значения.						
Улицы в зонах жилой застройки	50	3.0-3.5	2-4	110/140	80	2.0

На территории проектирования для планируемых улиц принята категория «Улицы и дороги местного значения».

Проектом предлагается разместить 6 улиц данной категории:

- улица 1 длиной 0.54 км (ширина в красных линиях – 20 м);
- улица 2 длиной 0.37 км (ширина в красных линиях – 20 м);
- улица 3 длиной 0.44 км (ширина в красных линиях – 20 м);
- улица 4 длиной 0.17 км (ширина в красных линиях – 20 м);
- улица 5 длиной 0.16 км (ширина в красных линиях – 23 м);
- улица 6 длиной 0.16 км (ширина в красных линиях – 23 м).

Проектом предлагается разместить основной проезд длиной 0.16 км (ширина в красных линиях – 11.5 м):

Протяженность планируемой улично-дорожной сети составит 2.0 км.

Проектом предусматривается проезд автотранспорта и пешеходные подходы ко всем планируемым жилым домам.

Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров, расположенных вдоль проектируемых улиц, по которым обеспечивается выход по кратчайшим расстояниям. Ширина тротуаров принята 2.0 м.

Пересечения пешеходных улиц с улично-дорожной сетью предлагаются в одном уровне.

Сеть общественного пассажирского транспорта.

Данным проектом увязана улично-дорожная сеть планируемой территории с прилегающей территорией. На «Схеме организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов» в соответствии с Единым документом отображается ул. Контейнерная (планируемая к реконструкции) и планируемая остановка общественного транспорта.

Движение общественного транспорта в границах проектируемой территории не предусмотрено. Регулярные маршруты автобусов №18 (ЖК Голдфиш-пос. Юность), и № 36 (Больничный комплекс-пос. Снежный) проходит по улице Контейнерная.

Планируемые пешеходные связи проектируемой территории увязаны с существующей улицей Контейнерная, а также с существующей и планируемой остановками общественного транспорта.

Объекты транспортного обслуживания

Размещение объектов транспортного обслуживания проектом не предусматривается.

Хранение индивидуальных транспортных средств.

Хранение легковых автомобилей индивидуального пользования будет осуществляться на участках владельцев индивидуальных жилых домов.

Проектом предлагается гостевая парковка вместимостью 15 машино-мест.

3. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, что соответствует положениям Единого документа. В связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, что соответствует положениям Единого документа. В связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения

Планируемые параметры, местоположение и назначение планируемых объектов местного значения определены с учетом действующих Местных нормативов градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденные постановлением Администрации г. Сургута от 10.07.2023 № 3455.

Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов местного значения соответствуют требованиям градостроительных регламентов Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Сургут, утвержденного решением Думы города Сургута от 03.12.2024 № 703-VII ДГ (с изменениями от 29.12.2025 № 961-VII ДГ).

4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1-я очередь

1. Подготовка и утверждение документации планировки территории.
2. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
3. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку.

4. Разработка проектной документации объектов капитального строительства.

2-я очередь

1. Строительство объектов капитального строительства.
2. Ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.