

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



Заказчик: ООО СЗ «Столица»

***Проект планировки и проект межевания  
"Комплексное освоение территории  
микрорайона***

***35А города Сургута" Корректировка в северо-  
западной части микрорайона 35А.***

**Проект планировки территории**

**Раздел 1. Утверждаемая часть**

**ТОМ 1. Утверждаемая часть проекта планировки  
территории.**

**Шифр: 24-11-23-ПП**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



Заказчик: ООО СЗ «Столица»

***Проект планировки и проект межевания  
"Комплексное освоение территории  
микрорайона***

***35А города Сургута" Корректировка в северо-  
западной части микрорайона 35А.***

**Проект планировки территории**

**Раздел 1. Утверждаемая часть**

**ТОМ 1. Утверждаемая часть проекта планировки  
территории.**

**Шифр: 24-11-23-ПП**

Директор



А.В.Каликин

Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №

2025

ВЕДОМОСТЬ РАБОЧИХ ЧЕРТЕЖЕЙ ОСНОВНОГО КОМПЛЕКТА

	Наименование	Примечание
1	Общие данные (начало)	
2	Общие данные (продолжение)	
3	Общие данные (продолжение)	
4	Общие данные (продолжение)	
5	Общие данные (окончание)	
6	Основной чертеж М 1:2000	
7	Сводный план инженерных сетей М 1:2000	

Расчет обеспеченности объектами социального назначения:

1. Дошкольные общеобразовательные организации:

70 мест на 1000 жителей:

$$4937 \text{ жит.} \times 70 : 1000 = 346 \text{ мест}$$

Проектом планировки предусмотрен детский сад на 350 мест

Размер земельного участка дошкольной образовательной организации составляет

$$350 \times 35 = 12250 \text{ м}^2 \text{ (при вместимости свыше 100 мест размер земельного участка на 1 место составляет } 35\text{м}^2\text{). } (12250 \times 0.6 = 7350\text{м}^2 - 60\% \text{ - уменьшение на 40\%)}$$

Проектом планировки предусмотрен земельный участок площадью 10605 м<sup>2</sup>.

2. Общеобразовательная организация:

180 мест на 1000 жителей.

$$4937 \text{ жит.} \times 180 : 1000 = 888 \text{ учащихся (количество учащихся подлежит уточнению)}$$

Проектом планировки предусмотрена общеобразовательная школа

Размер земельного участка общеобразовательной школы составляет

$$900 \times 33 = 29700\text{м}^2 \text{ (при вместимости от 800 до 1100 уч. размер земельного участка на 1 учащегося составляет } 33\text{м}^2\text{).}$$

В связи с тем, что размеры земельных участков школ могут быть уменьшены на 40% в климатическом подрайоне 1Д, проектом планировки предусмотрен земельный участок площадью 18124 м<sup>2</sup>.

В соответствии с градостроительной документацией, проектом планировки территории

предусмотрено расположение таких социальных объектов как:

- Молодёжный центр на 400 мест;
- Библиотека на 28тыс.ед. хранения;
- Организации дополнительного образования

Технико-экономические показатели квартала:

1. Подзона застройки среднеэтажными жилыми домами повышенной комфортности.  
Зона Ж.3.2.

Площадь земельных участков под строительство среднеэтажными жилыми домами повышенной комфортности составляет 330115 м<sup>2</sup>:  
в том числе:

- территория под жилую застройку - 310 026 м<sup>2</sup>;
- территория общего пользования - 20 089 м<sup>2</sup>.

Расчёт общего показателя коэффициента застройки по территории зоны Ж.3.2:

Общая площадь застройки по территории - 38723 м<sup>2</sup>.

Средняя этажность - 6эт.

% застройки:

по нормативам - до 27%

по проекту -  $38723 / 310026 = 12.5\%$

2. Общая площадь проектируемого жилья среднеэтажной застройкой - 172 799,00 м<sup>2</sup>;  
Всего квартир - 2588 кв.

3. Количество жителей:

В расчет микрорайона 35А принят показатель жилищной обеспеченности бизнес-класса - 35м<sup>2</sup> на 1 человека.

4. Количество жителей в среднеэтажной застройке:

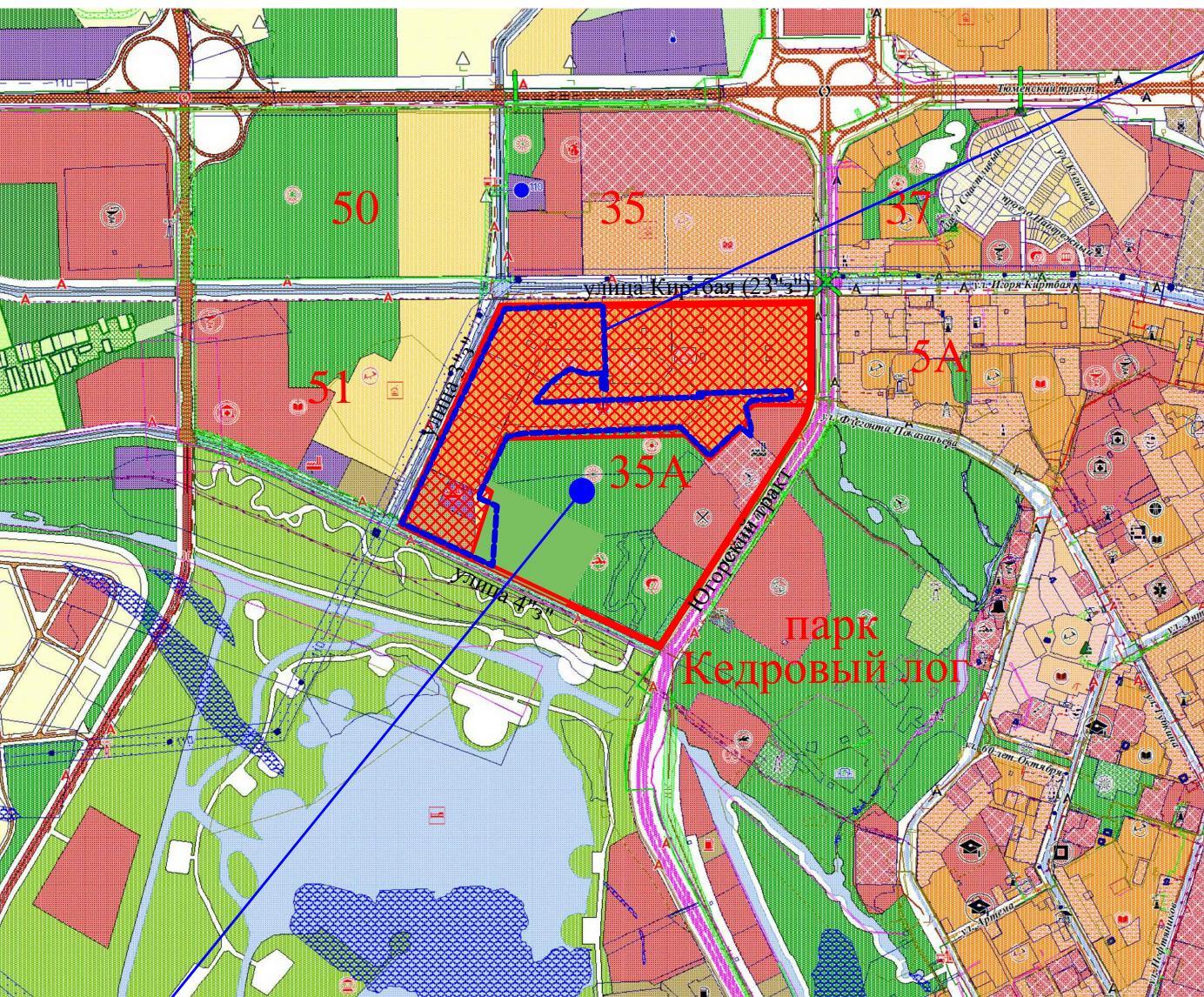
$$172 799 : 35 = 4937 \text{ человек}$$

**Итого: количество жителей составляет 4937 чел.**

Предприятия общественного назначения запроектированы встроенным в первых этажах жилых домов".

							24-11-23-ПП
						Проект планировки и проект межевания "Комплексное освоение территории микрорайона 35А города Сургута" Корректировка в северо-западной части микрорайона 35А	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата		
Выполнил	Соколов		06.25			Раздел I. Утверждаемая часть. Том 1. Основные решения	
Проверил	Каликин		06.25				
						Общие данные (начало)	
						 <b>ZODCHIY</b> архитектура и проектирование	

# Схема расположения микрорайона 35А в генеральном плане города Сургута



**Территория мкр.35А**

Микрорайон "35А" это новый микрорайон города Сургута с индивидуальной застройкой. Его бесспорным преимуществом является удачное расположение в окружении лесного обширного массива. Воздух здесь наполнен запахом природы и пением птиц - отличное место для жизни, прогулок и отдыха.

## Территория корректировки ПП, ПМ

Проектом планировки Микрорайон "35А" предусмотрено максимальное сохранение существующих лесных массивов.

На территории земельных участков, сформированных под строительство объектов капитального строительства, предлагается сохранение островков с существующими лесными массивами.

Существующие лесные массивы учитываются планом организации рельефа. В местах сохраняемых зеленых насаждений рельеф не изменяется и водоотвод поверхностных вод с территории микрорайона осуществляется открытой системой водостока в лотки проездов с последующим отводом через дождеприемники в внутридворовую сеть и далее - в магистральную сеть ливневой канализации.

Зоны парковок вынесены на отдельные участки для исключения парковок в дворовых пространствах.

Для обеспечения теплоснабжения проектируемых жилых домов проектом предусмотрено расположение газовой котельной.

На территории проектируемой застройки предусмотрено дополнительное озеленение. Создание зелёной зоны оформлено общим пешеходным бульварным решением. Бульвар проходит от улицы Киртбая до улицы 4"з"

Предложенная застройка вдоль улицы Киртбая формируется жилыми домами переменной этажности в 4, 6, 8 этажей с высотными акцентами на ответственных градостроительных узлах с понижением этажности к территории образовательных учреждений и к территории парка. Квартиры в микрорайоне полностью соответствуют уровню бизнес-класса.

Комплексное развитие территории, многофункциональная инфраструктура, единая концепция благоустройства, объединяющая проект микрорайона "35А" в город-парк, делает жизнь в новом жилом микрорайоне самодостаточной.

Для полноценной жизни здесь предусмотрена богатейшая инфраструктура.

На территории жилого комплекса предусматривается строительство общеобразовательной школы и детский сад, объекты коммунально-бытового обслуживания, парк, спортивные площадки, игровые площадки для детей различной возрастной категории, зона дрессировки собак, велодорожки.

В первых этажах жилых домов вдоль улицы Киртбая расположены общественные помещения, предоставляющие весь спектр повседневных услуг.

В проекте благоустройства придомовых территорий продуманы все элементы сочетающиеся друг с другом. Дворы украсят цветники, извилистые дорожки, ухоженные газоны и небольшие водоемы в обрамлении натурального камня. Для отдыха жильцов здесь будут установлены скамейки и изящные беседки.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
-------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	24-11-23-ПП
Разраб.	Соколов		06.25			Проект планировки и проект межевания "Комплексное освоение территории микрорайона 35А города Сургута" Корректировка в северо-западной части микрорайона 35А
Пров.	Каликин		06.25			Раздел I. Утверждаемая часть. Том 1. Основные решения
						Стадия
						Лист
						Листов
						ZODCHIY архитектура и проектирование

## Расчет обеспеченности автостоянками открытого и закрытого типа для автомобилей принадлежащих жителям

наименование	общая площадь	по проекту		
		по расчету	открыты	открыты на отдельной площадке
Блок 1	7340	61	27	77
Блок 2	14873	124	24	120
Блок 3	14873	124	50	111
Блок 4	13679	114	68	64
Блок 5	14832	124	60	110
Блок 6	15206	127	64	120
Блок 7	21363	178	72	153
Блок 8	15316	128	83	162
Блок 9	16816	141	165	0
Блок 10	29880	249	298	0
Квартал 11	15316	128	128	0
ИТОГО:		1498	1039	918

## Расчет обеспеченности гостевыми стоянками при общественных объектах

№ по ГП	Наименование	Норматив	Люди на 1 м-место	Люди на 1 м-место
Блок 1	Встроенные помещения торгового назначения торг. пл. 510м2	10 м/мест на 100м2 торг.пл.	51	51
Блок 2	Встроенные помещения торгового назначения торг. пл. 460м2	10 м/мест на 100м2 торг.пл.	46	46
Блок 3	Встроенные помещения торгового назначения торг. пл. 460м2	10 м/мест на 100м2 торг.пл.	46	46
Блок 6	Встроенн. помещения молодёжный центр 400м.кв	4 м/мест на 100 м.кв. пл. пом.	16	16
Блок 7	Встроенные помещения ком. использования(офисы) пл. 1600м2	2 м/мест на 100м2 общей пл.	32	32
	Встроенные помещения дополнительного образования	2 м/мест на 100 мест доп.обр.	9	9
Блок 8	Встроенные помещения административного назначения пл. 365м2	2 м/мест на 100м2 общей пл.	7	7
Блок 9	Встроенные помещения административного назначения пл. 365м2	2 м/мест на 100м2 общей пл.	7	7
Блок 10	Встроенные помещения административного назначения пл. 400м2	2 м/мест на 100м2 общей пл.	4	4
	Встроенные помещения торгового назначения торг. пл. 200м2	10 м/мест на 100м2 торг.пл.	20	20
	Встроенные помещения библиотеки на 28тыс.ед. хранения (420м2)	2 м/мест на 100м2 общей.пл.	8	8
	Встроенные помещения дополнительного образования на базе ДОУ и СОШ	2 м/мест на 100 мест доп.обр.	10	10

ИТОГО: 256

Расчет площадок дворового благоустройства

№ дома по плану	Коли-чество жите-лей, чел.	Площадка для игр детей школьного и дошкольного возраста, м <sup>2</sup> (0,7м <sup>2</sup> на 1 человека)		Площадка для отдыха взрослых, м <sup>2</sup> (0,1м <sup>2</sup> на 1 человека)		Площадка для занятий физкультурой, м <sup>2</sup> (2,0 м <sup>2</sup> на 1 человека)		Площадка для хозяйственных целей, м <sup>2</sup> (0,3м <sup>2</sup> на 1 человека)	
		По норме	По проек-ту	По норме	По проек-ту	По норме	По проек-ту	По норме	По проек-ту
3	199	139	200	20	25	389	410	60	95
4	199	139	350	20	40	389	520	60	98
5	199	139	200	20	25	389	430	60	96
6	199	139	350	20	40	389	520	60	198
10	199	139	350	20	30	389	550	60	98
11	199	139	250	20	20	389	470	60	90
12	199	139	350	20	30	389	530	60	98
13	199	139	250	20	25	389	430	60	95
14А 14Б	159	111	260	16	20	318	480	48	91
15А 15Б	159	111	270	16	20	318	420	48	95
Блок 1	129	90	100	13	20	258	310	39	50
Блок 2	278	195	200	28	40	556	580	83	100
Блок 3	278	195	200	28	40	556	580	83	100
Блок 4	267	187	200	27	40	534	580	80	100
Блок 5	290	203	220	29	40	580	580	87	100
Блок 6	287	201	220	29	40	574	580	86	100
Блок 7	368	258	260	37	40	736	270	110	110
Блок 8	290	203	220	29	40	580	600	87	100
Блок 9	328	230	250	33	40	656	670	98	100
Блок 10	542	379	400	54	60	1084	1100	163	170
Блок 11	290	203	220	29	40	580	580	87	100

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
-------------	----------------	--------------

Расчет площади озеленения на территории жилой застройки

Номер по генп-ла ну	Наименование объекта	Кол-во жите-лей	Норматив	Площадь по норме	По проекту
3		199	995	1150	
4		199	995	1270	
5		199	995	1220	
6		199	995	1250	
10		199	995	1400	
11		199	995	1000	
12		199	995	1300	
13		199	995	1150	
14. Блок А. Блок Б.		159	795	991	
15. Блок А. Блок Б.		159	795	930	
Блок 1		129	645	650	
Блок 2		278	1390	1400	
Блок 3		278	1390	1400	
Блок 4		267	1335	1400	
Блок 5		290	1450	1450	
Блок 6		287	700	867	
Блок 7		368	700	891	
Блок 8		290	1450	1450	
Блок 9		328	1640	1700	
Блок 10		542	2710	2800	
Блок 11		290	1450	1450	

24-11-23-ПП

Проект планировки и проект межевания "Комплексное освоение территории микрорайона 35А города Сургута" Корректировка в северо-западной части микрорайона 35А

Иzm.	Кол.уч.	Лист	Nдок	Подпись	Дата	Раздел I. Утверждаемая часть. Том 1. Основные решения	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Соколов		06.25						
Пров.	Каликин		06.25						

Общие данные (продолжение)

**ZODCHIY**  
архитектура и проектирование

**Расчеты на соответствие площади земельных участков и общей площади квартир. Процент застройки**

площадь земельного участка этажность, общая площадь квартир (соотношение общ.пл.кв. к площади зем. уч.ка по норм.)	этажность процент застройки	площадь земельного участка этажность, общая площадь квартир (соотношение общ.пл.кв. к площади зем. уч.ка по норм.)	этажность процент застройки
<b>Блок 1, S=5210м<sup>2</sup></b> по нормативу S = 4520м <sup>2</sup> : 0.92 = 4913м <sup>2</sup>  Общая пл. кв. = 4520 м <sup>2</sup> площадь застройки = 1123 м <sup>2</sup>	средняя эт. = 7 эт по норм. средний % застройки: - 27% по проекту 1123 :5210 = 0, 216 (22%)	<b>Блок 8, S=10700м<sup>2</sup></b> по нормативу S = 10150м <sup>2</sup> : 0.97 = 10464м <sup>2</sup>  Общая пл. кв. = 10150 м <sup>2</sup> площадь застройки = 2630 м <sup>2</sup>	средняя эт. = 6 эт по норм. средний % застройки: - 27% по проекту 2630 :9320 = 0, 259 (26%)
<b>Блок 2, S=9760м<sup>2</sup></b> по нормативу S = 9720м <sup>2</sup> : 0.97 = 10020м <sup>2</sup>  Общая пл. кв. = 9720 м <sup>2</sup> площадь застройки = 2265 м <sup>2</sup>	средняя эт. = 6 эт по норм. средний % застройки: - 27% по проекту 2265 :9760 = 0, 23 (23%)	<b>Блок 9, S=12590м<sup>2</sup></b> по нормативу S =11490м <sup>2</sup> : 0.97 = 11845м <sup>2</sup>  Общая пл. кв. = 11490 м <sup>2</sup> площадь застройки = 2679 м <sup>2</sup>	средняя эт. = 6 эт по норм. средний % застройки: - 27% по проекту 2679 :12590 = 0, 21 (21%)
<b>Блок 3, S=9675м<sup>2</sup></b> по нормативу S = 9720м <sup>2</sup> : 0.97 = 10020м <sup>2</sup>  Общая пл. кв. = 9720 м <sup>2</sup> площадь застройки = 2265 м <sup>2</sup>	средняя эт. = 6 эт по норм. средний % застройки: - 27% по проекту 2265 :9675 = 0, 23 (23%)	<b>Блок 10, S=25600м<sup>2</sup></b> по нормативу S =18970м <sup>2</sup> : 0.97 = 19557м <sup>2</sup>  Общая пл. кв. = 18970 м <sup>2</sup> площадь застройки = 5085 м <sup>2</sup>	средняя эт. = 6 эт по норм. средний % застройки: - 27% по проекту 5085 :25600 = 0, 198 (20%)
<b>Блок 4, S=9230м<sup>2</sup></b> по нормативу S = 9360м <sup>2</sup> : 0.97 = 9650м <sup>2</sup>  Общая пл. кв. = 9360 м <sup>2</sup> площадь застройки = 2086 м <sup>2</sup>	средняя эт. = 6 эт по норм. средний % застройки: - 27% по проекту 2086 :9320 = 0, 22 (22%)	<b>Квартал 11, S=8130м<sup>2</sup></b> по нормативу S =11490м <sup>2</sup> : 0.97 = 11845м <sup>2</sup>  Общая пл. кв. = 11490 м <sup>2</sup> площадь застройки = 2679 м <sup>2</sup>	средняя эт. = 6 эт по норм. средний % застройки: - 27% по проекту 2679 :18130 = 0,148 (15%)
<b>Блок 5, S=9960м<sup>2</sup></b> по нормативу S = 10150м <sup>2</sup> : 0.97 = 10464м <sup>2</sup>  Общая пл. кв. = 10150 м <sup>2</sup> площадь застройки = 2265 м <sup>2</sup>	средняя эт. = 6 эт по норм. средний % застройки: - 27% по проекту 2265 10150 = 0, 22 (22%)		
<b>Блок 6, S=10400м<sup>2</sup></b> по нормативу S = 10060м <sup>2</sup> : 0.97 =10371м <sup>2</sup>  Общая пл. кв. = 10060 м <sup>2</sup> площадь застройки = 2549 м <sup>2</sup>	средняя эт. = 6 эт по норм. средний % застройки: - 27% по проекту 2549 :10400 = 0, 245 (24%)		
<b>Блок 7, S=20670м<sup>2</sup></b> по нормативу S = 12860м <sup>2</sup> : 0.97 = 13258м <sup>2</sup>  Общая пл. кв. = 12860 м <sup>2</sup> площадь застройки = 3 488 м <sup>2</sup>	средняя эт. = 6 эт по норм. средний % застройки: - 27% по проекту 3 488 :20670 = 0, 169 (17%)		

Согласно Единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования городского округа Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, утвержденному решением Думы города Сургута на заседании от 27 ноября 2024 г.

№ 703-VII ДГ для подзоны Ж.3 параметры разрешенного использования:  
Максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов среднеэтажной жилой застройки составляет до 27%

24-11-23-ПП

Проект планировки и проект межевания "Комплексное освоение территории микрорайона 35А города Сургута" Корректировка в северо-западной части микрорайона 35А

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
-------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Соколов				06.25	Раздел I. Утверждаемая часть.		
Проф.	Каликин				06.25	Том 1. Основные решения		
Общие данные (окончание)							ZODCHIY	архитектура и проектирование



Условные обозначения	
зона Ж.3	- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
	- Граница разработки Проекта Планировки Территории
	- Границы вновь образуемых земельных участков
	- Красные линии улиц и дорог
	-Граница существующих землеотводов
	-Граница планируемого размещения объектов капитального строительства
	- Дворовые пространства блоков застройки
	- Проектируемые жилые здания. Среднеэтажная застройка от 4 до 8 эт.
	-Проектируемые инженерные здания и сооружения
	- Проектируемые общественные части зданий.
	- Проектируемые открытые автостоянки принадлежащие жителям микрорайона
	- Проектируемые открытые автостоянки, предназначенные для обеспечения общественных пространств
	- Проектируемые открытые автостоянки, предназначенные для обеспечения общественных помещений
	-Проектируемые открытые автостоянки, предназначенные для обеспечения объектов образования
	- Молодёжный центр 400м.кв.
	- Библиотека на 28тыс.ед.хранения

						24-11-23-ПП
						Проект планировки и проект межевания "Комплексное освоение территории микрорайона 35А города Сургута" Корректировка в северо-западной части микрорайона 35А
Изм	Колуч	Листн?	док	Подп	Дата	Статус
а зрад.	Соколов		06.25	Раздел I. Утверждаемая часть.	ПП	Лист
роверил	Каликин		06.25	Том 1. Основные решения	6	Листов
				Основной чертеж планировки территории		
				М 1 : 2000		



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



Заказчик: ООО СЗ «Столица»

***Проект планировки и проект межевания  
"Комплексное освоение территории  
микрорайона***

***35А города Сургута" Корректировка в северо-  
западной части микрорайона 35А.***

**Проект планировки территории**

**Раздел 1. Утверждаемая часть**

**ТОМ 2. Положение о размещении объектов  
капитального строительства**

**Шифр: 24-11-23-ПП-1.2**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



Заказчик: ООО СЗ «Столица»

***Проект планировки и проект межевания  
"Комплексное освоение территории  
микрорайона***

***35А города Сургута" Корректировка в северо-  
западной части микрорайона 35А.***

**Проект планировки территории**

**Раздел 1. Утверждаемая часть**

**ТОМ 2. Положение о размещении объектов  
капитального строительства**

**Шифр: 24-11-23-ПП-1.2**



Инв. № подп.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Директор

А.В.Каликин

2025

Номер раздела	Обозначение	Наименование	Примечание
I	24-11-23-ПП-1	<b>Утверждаемая часть</b>	
	Том 1. -24-11-23-ПП-1.1	<b>Основные решения</b>	
	Лист 1-5	Общие данные	
	Лист 6	Основной чертеж планировки территории М 1:2000	
	Том 2. - 24-11-23-ПП-1.2	<b>Положение о размещении объектов капитального строительства</b>	
II	24-11-23-ПП-ПМ-3	<b>Проект Межевания</b>	
	Том 3. 24-11-23-ПП-ПМ-3.1	<b>Пояснительная записка</b>	
	Том 4. 24-11-23-ПП-ПМ-3.2	<b>Графические материалы</b>	
III	24-11-23-ПП-ПМ-2	<b>Обосновывающая часть</b>	
	Том 5. -24-11-23-ПП-ПМ -2.1	<b>Пояснительная записка</b>	
	Том 6. -24-11-23-ПП-ПМ -2.2	<b>Основные решения по планировке территории</b>	
	Лист 1	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки (опорный план). Схема границ с	
	Лист 2	Схема архитектурно-планировочной организации территории М 1:2000	
	Лист 3	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:2000.	
	Лист 4	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:2000	
	Лист 5	Сводный план инженерных сетей. М 1:1000	

<b>1</b>	<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	3
<b>2</b>	<b>ОСНОВНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ</b>	5
<b>2.1</b>	<b>ОБОСНОВАНИЕ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНЫРОВКИ</b>	5
<b>2.2</b>	<b>ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО</b>	5
<b>2.3</b>	<b>ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>	7
<b>ТАБЛИЦА 2.1.</b>		7

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм	Кол. уч	Лист	№ лок	Подп	Дата

24-11-23-ПП-1.2

Лист

## 1 ВВЕДЕНИЕ

Подготовка корректировки проекта планировки и проекта межевания территории «Комплексное освоение жилищного строительства в микрорайоне №35А города Сургута» в северо-западной части микрорайона 35А:

- Постановления Администрации города Сургута от 15.07.2025 № 3730 «О принятии решения по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории «Комплексное освоение территории микрорайона 35А города Сургута», утвержденный постановлением Администрации города от 10.02.2017 № 785».

Площадь территории микрорайона – 57.29 га.

Площадь территории в границах проектирования – 19,5 га.

Параметры улиц определены в утвержденной градостроительной документации «Проект планировки ЗЖР в г. Сургуте», проектом планировки улично-дорожной сети города Сургута.

Параметры социальной инфраструктуры – в соответствии с действующими СП и СНиП

Размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения - в соответствии с действующими СП и СНиП, в соответствии с единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

При разработке использованы:

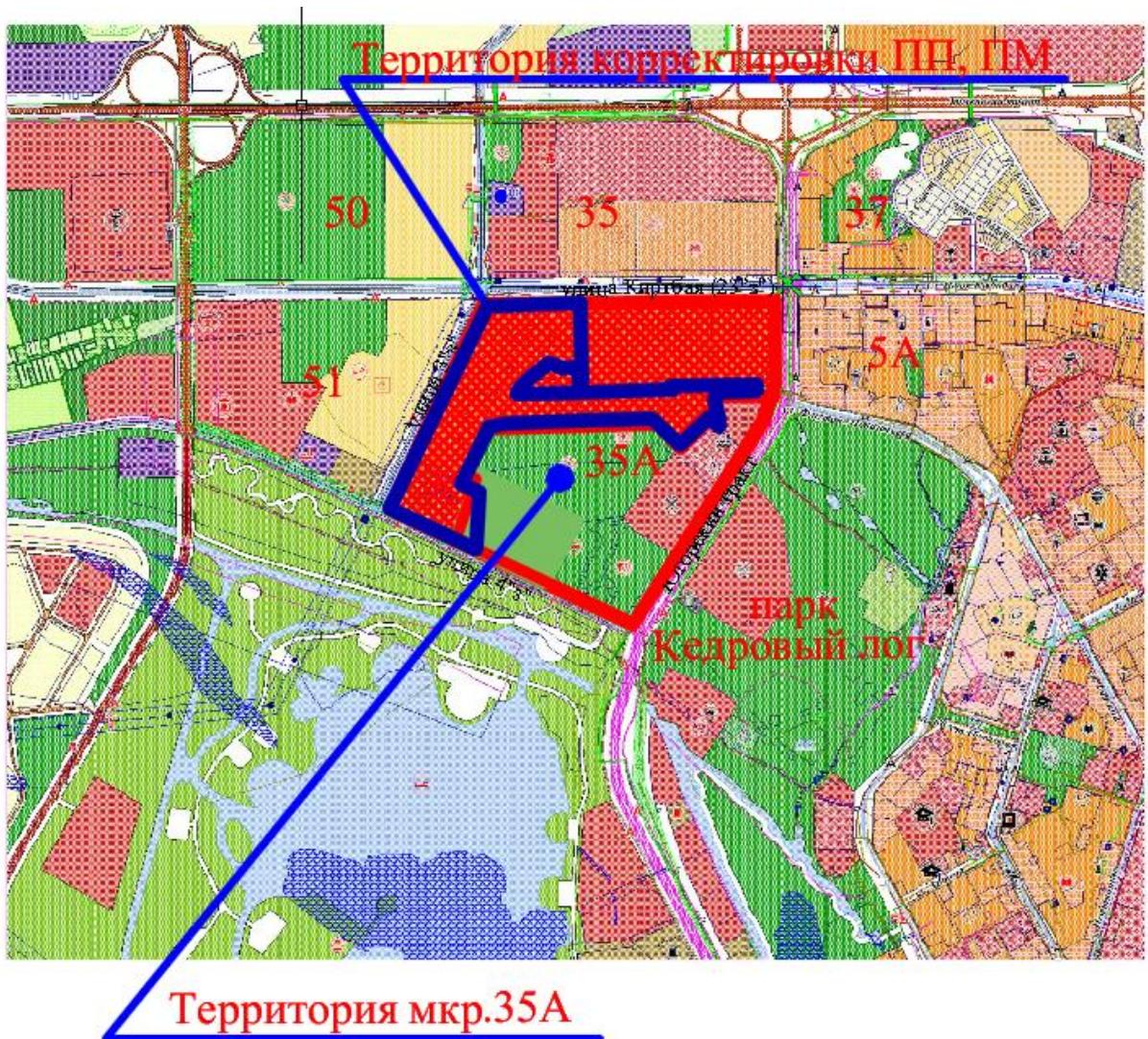
- законодательные и нормативно-правовые акты РФ, законодательные и нормативно-правовые акты, действующие на территории ХМАО-Югры, утвержденные документы по территориальному планированию;

Постановление Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 29.12.2014 г. №534-п	Региональные нормативы градостроительного проектирования ХМАО-Югры
Утвержденный решением Думы города Сургута на заседании от 27 ноября 2024 г. № 703-VII ДГ	Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования городского округа Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры
Постановление Администрации г.Сургута Ханты-Мансийский автономный округ - Югра от 10 июля 2023 г. N 3455	Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования на территории муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры (с изменениями и дополнениями от: 16 сентября 2025 г.
СП 42.13330.2016	Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*

В проекте планировки использованы материалы:

- Топографическая съемка, предоставленная Заказчиком;
- Результаты натурных обследований.

Схема размещения участка проектирования



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм	Кол. уч	Лист	№ док	Подп	Дата

## **2 ОСНОВНЫЕ РЕШЕНИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **2.1 Обоснование разработки проекта планировки**

Проект планировки выполнен с целью:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территории общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории;
- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Для этого была проведена следующая работа:

- разработаны основные принципы планировочной структуры и функционального зонирования территории, в границах которой выполнен проект планировки;
- взаимоувязаны заявленные границы земельных участков с возможным использованием площади участков под размещение объектов капитального строительства с учётом функциональной, архитектурно-планировочной, инженерной и транспортной организации территории;
- проанализирована сложившаяся транспортная ситуация в районе строительства комплекса;
- разработаны предложения по развитию транспортной и инженерной инфраструктуры планируемого микрорайона с учётом прилегающих территорий;
- определены необходимые параметры транспортного обслуживания и инженерного обеспечения территории.

### **2.2 Жилищное строительство**

Архитектурно-планировочное решение микрорайона 35А направлено на максимально эффективное использование территории и обеспечение ее устойчивого развития.

Архитектурно-планировочные решения, принятые в настоящем проекте, являются продолжением градостроительной политики, определенной утвержденным Генеральным планом г. Сургута.

Микрорайон 35А это новый микрорайон города Сургута с индивидуальной застройкой. Его бесспорным преимуществом является расположение в окружении лесного обширного массива. Воздух здесь наполнен запахом природы, пением птиц - отличное место для жизни, прогулок и отдыха.

Проектом планировки в границах земельного участка предусмотрено максимальное сохранение уже запроектированных решений. В местах сохраняемых зеленых насаждений рельеф не изменяется и водоотвод поверхностных вод с территории осуществляется устройством внутридворовых сетей дождевой канализации с размещением дождеприемных колодцев.

Предложенная проектом застройка создает условия для нормализации экологической обстановки и обеспечения комфортных условий проживания населения как в жилых помещениях так и на территории жилой застройки. Застройка формируется жилыми домами по-

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №

Изм	Кол.чч	Лист	№ лок	Подп	Дата

вышенной комфортности переменной этажности в 4, 6, 7, 8 этажей, с высотными акцентами на ответственных градостроительных узлах с понижением этажности к территории парка и храмового комплекса. Квартиры в микрорайоне полностью соответствуют уровню бизнес-класса.

Комплексное развитие территории, многофункциональная инфраструктура, единая концепция благоустройства, объединяющая проект микрорайона 35А в город-парк, делает жизнь в новом жилом микрорайоне самодостаточной.

Для полноценной жизни здесь предусмотрена богатейшая инфраструктура.

Общая композиция генерального плана жилого микрорайона учитывает градостроительные особенности территории:

- Внутриквартальная территория работает как целостный архитектурно-пространственный организм. В микрорайоне предусмотрены внутренние пешеходные бульвары, имеющие свободный доступ к застройке и связь с парковой зоной.
- Проработана система пешеходных связей, связь с запроектированными объектами на отведенных земельных участках в южной части микрорайона, обеспечены переходы из одного микрорайона в другой.

При проектировании жилых зданий должны быть предусмотрены условия жизнедеятельности для инвалидов и граждан других маломобильных групп населения, равные с остальными категориями населения, в соответствии с действующими техническими регламентами.

Изменения в планировочной структуре обозначены новой разбивкой квартальной застройки, пронумерованной как Блок 1- Блок 10. Дополнительно выделен квартал без обозначения, в восточной части проектируемой территории. В каждом квартале проектом предусматривается закрытая внутридворовая территория. Первые этажи предусматриваются для использования в ритейле и организации общественных пространств.

Блок 1 – Блок 3 торговое назначение

Блок 4 и Блок 5 без общественного назначения

Блок 6 торговое назначение, расположение молодёжного центра на 400м.кв.

Блок 7 торговое назначение, расположение организаций дополнительного образования общей вместимостью 410 мест.

Блок 8 торговое назначение

Блок 9 без общественного назначения

Блок 10 торговое назначение и расположение библиотеки на 28тыс.ед. хранения (15 м<sup>2</sup> площади на 1000 томов) общей площадью 420м<sup>2</sup>.

Так же, проектом предусматривается расположение организаций дополнительного образования на базе СОШ и ДОУ общей вместимостью на 525 человек.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №

Изм	Кол.чч	Лист	№ лок	Подп	Дата

## 2.3 Технико-экономические показатели

Таблица 2.1.

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Коли-чество
	<b>1. Территория</b>		
1	Территория, отведенная под корректировку проекта планировки	га	19,50
	В том числе:		
	3.1. Территория застройки среднеэтажными жилыми домами повышенной комфортности	га	19,50
2	<b>Население</b>		
	Численность населения в проектируемом жилом фонде, при средней обеспеченности населения общей площадью квартир – 35,0 м <sup>2</sup> на 1 человека	чел	3347
3	<b>Плотность населения:</b> (3347 чел : 19,50 га =172 чел/га)	чел/га	172
	<b>Коэффициент плотности в границах планировочного элемента</b>		0.5
3	<b>Жилой фонд</b>	<sup>м<sup>2</sup></sup> общей пло-щади квар-тир	
	<b>Общая площадь жилых домов, всего</b>		180 993
	<b>Транспортная инфраструктура</b>		
5	5.1. Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств для проектируемых жилых объектов, всего:	маш./мест	1957
	В том числе:		
	- открытые стоянки на территории проектируемых жилых домов	-/-	1039
	- открытые стоянки на общей территории проектируемых участков парковок	-/-	918
	5.2. Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств для проектируемых общественных объектов, всего:	маш./мест	256
	В том числе:		
	- совмещённого использования (60%)	-/-	154
	- открытые стоянки при общественных объектах	-/-	102

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам.инв. №

Изм	Кол. чч	Лист	№ лок	Подп	Дата