

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ  
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

« 28 » \_\_\_\_\_ 04 \_\_\_\_\_ 20 25

№ \_\_\_\_\_ 2054

Об утверждении проекта планировки  
и внесения изменений в проект  
межевания территории кварталов  
КК1А, КК2А, КК3А, КК2, КК1  
в городе Сургуте

В соответствии со статьями 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, распоряжениями Администрации города от 30.12.2005 № 3686 «Об утверждении Регламента Администрации города», договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя от 08.10.2024 № 01-12-525/4, учитывая заключение о результатах публичных слушаний от 25.12.2024 (с изменениями от 22.02.2025):

1. Утвердить проект планировки и внесение изменений в проект межевания территории кварталов КК1А, КК2А, КК3А, КК2, КК1 в городе Сургуте, утвержденный постановлением Администрации города от 11.01.2023 № 205 «Об утверждении проекта межевания территории кварталов КК1А, КК2А, КК3А, КК2, КК1 в городе Сургуте» (с изменениями от 02.02.2024 № 427), в части земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101041:306 согласно приложениям 1, 2.

2. Комитету информационной политики обнародовать (разместить) настоящее постановление на официальном портале Администрации города: [www.admsurgut.ru](http://www.admsurgut.ru).

3. Муниципальному казенному учреждению «Наш город» обнародовать (разместить) настоящее постановление в сетевом издании «Официальные документы города Сургута»: [DOCSURGUT.RU](http://DOCSURGUT.RU).

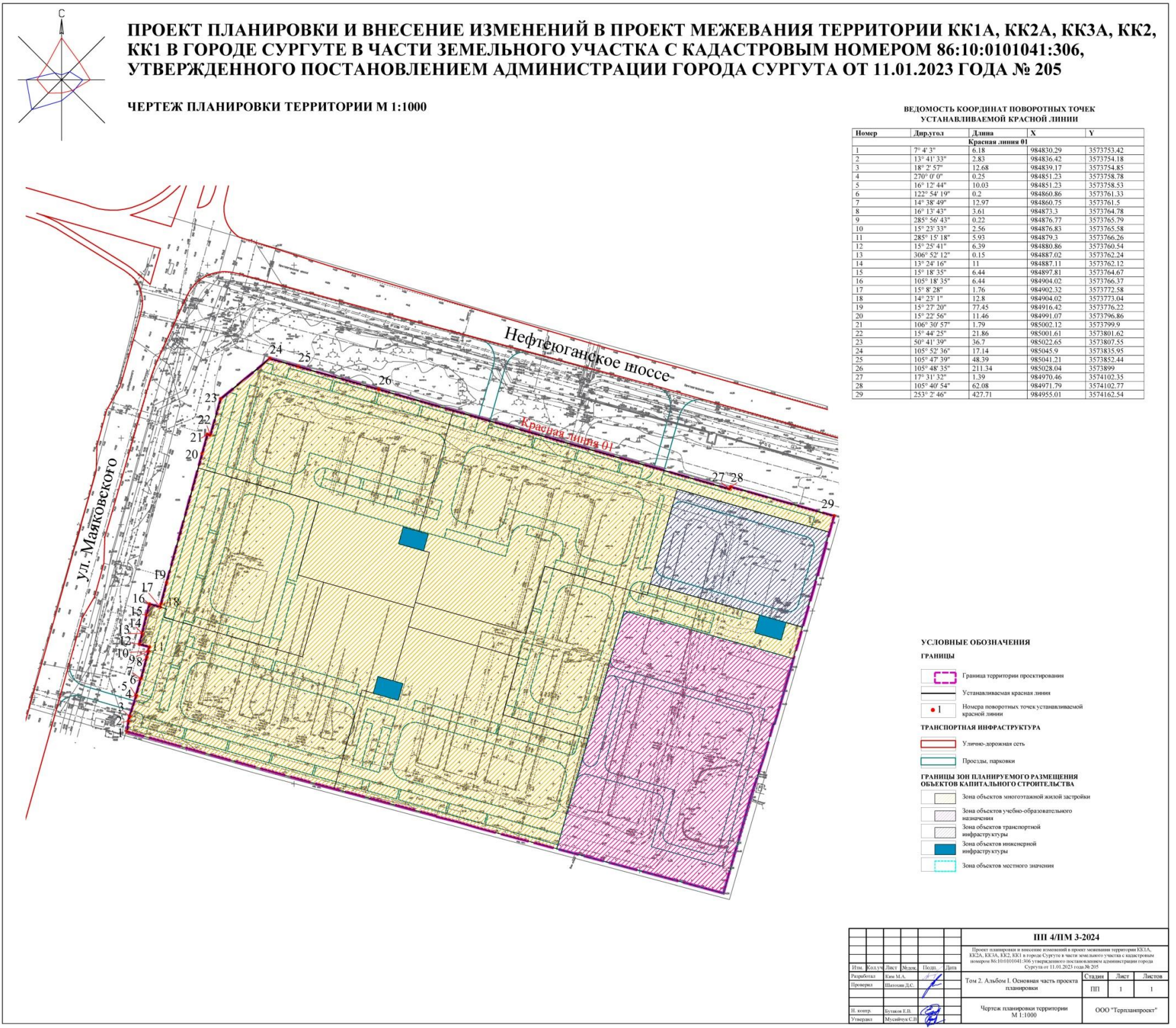
4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя Главы города, курирующего сферу архитектуры и градостроительства.

Глава города

М.Н. Слепов

Проект планировки  
территории кварталов КК1А, КК2А, КК3А, КК2, КК1в городе Сургуте



## Положение о характеристиках планируемого развития территории

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Территория проектирования расположена в городе Сургут, на территории северного промышленного района, в границах земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101041:306. Территория проектирования ограничена:

- с северной стороны – Нефтеюганское шоссе;
- с западной стороны – ул. Маяковского;
- с южной и восточной стороны примыкает к застроенной территории.

Территория проектирования полностью расположена в границах территориальной зоны – Ж. 4. «Зона застройки многоэтажными жилыми домами», согласно единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, утвержденному решением Думы города Сургута от 03.12.2024 № 703-VII ДГ.

С учетом градостроительных регламентов, территориальной зоны Ж. 4 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами, проектом планировки предусматривается следующее развитие территории проектирования.

Новое строительство:

- 2 многоквартирных жилых дома со встроенными помещениями общественного назначения, общей площадью 38754,36 м<sup>2</sup>;
- 4 многоквартирных жилых дома, общей площадью 88259,53 м<sup>2</sup>;
- образовательное учреждение для детей дошкольного и младшего школьного возраста, в том числе начальная школа на 300 мест, детский сад на 260 мест;
- автостоянка со встроенными помещениями общественного назначения на 499 машино-мест;
- инженерные сети и сооружения, для обслуживания планируемых объектов.

Площадь территории в границах проектирования составляет – 8,21 га.

В результате реализации планировочных решений интенсивность использования территории составляет:

- коэффициент застройки – 0,18;
- коэффициент плотности застройки – 1,90;
- плотность застройки – 19,0 тыс. м<sup>2</sup>/га;
- процент жилой застройки – 154,7%;
- численность населения – 3700 человек;
- плотность населения – 450,6 чел./га.

Проектными решениями выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зоны планируемого размещения объектов многоэтажной жилой застройки, общей площадью зон 6,22 га;

- зона планируемого размещения объекта учебно-образовательного назначения, площадью 1,43 га;

- зона планируемого размещения объекта хранения автотранспорта, площадью 0,52 га;

- зоны планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры, общей площадью зон 0,05 га.

Площадь зоны планируемого размещения объектов местного значения 1,48 га.

## 2. Характеристики объектов капитального строительства.

### 2.1. Объекты жилого назначения.

К размещению на территории проектирования предлагаются многоквартирные жилые дома со следующими характеристиками:

Таблица 1

№ п/п	Тип планировочной структуры	Этажность	Площадь застройки здания, м <sup>2</sup>	Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	Площадь встроенных помещений / площадь квартир, м <sup>2</sup>	Количество квартир
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	25 – 22	1584	24896,18	892,22/ 20554,89	366
2	Многоквартирный жилой дом	22	1817,63	27991,5	-/25192,35	462
3	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	20	989,87	13858,18	692,91/ 11848,74	173
4	Многоквартирный жилой дом	20	989,87	13858,18	12472,36	183
5	Многоквартирный жилой дом	25 – 23	1484,81	23543,78	20335,69	420
6	Многоквартирный жилой дом	22	1484,81	22866,07	20579,46	396
Итого			8350,99	127013,89	1585,13/ 110983,49	1990

### 2.2. Объекты производственного назначения.

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

### 2.3. Объекты общественно-делового назначения.

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение встроенных объектов общественно-делового назначения.

Таблица 2

Характеристика  
проектируемых встроенных помещений  
общественно-делового назначения

№ п/п	Объект	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>
1	Помещения в проектируемом доме позиции 1	-	-	892,22
2	Помещения в проектируемом доме позиции 3	-	-	692,91
3	Помещения в автостоянке			2275
Итого				3860,13

2.4. Объекты социальной инфраструктуры.

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение объектов социальной инфраструктуры.

Таблица 3

Характеристика  
проектируемых объектов социальной инфраструктуры

Объект	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>
Образовательное учреждение для детей дошкольного и младшего школьного возраста (начальная школа-детский сад)	4	2793	8938

Мощность объекта социальной инфраструктуры составляет:

- начальная школа – 300 мест;
- детский сад – 260 мест.

2.5. Объекты иного назначения.

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

2.6. Объекты коммунальной инфраструктуры.

2.6.1. Водоснабжение.

Проектом предусмотрено:

- демонтаж существующих сетей водоснабжения общей протяженностью 1,07 км;
- строительство сетей водоснабжения диаметром 100 мм общей протяженностью 0,05 км;
- строительство сетей водоснабжения диаметром 150 мм общей протяженностью 0,04 км;

- строительство сетей водоснабжения диаметром 200 мм общей протяженностью 0,09 км;
- строительство сетей водоснабжения диаметром 300 мм общей протяженностью 1,03 км.

Ориентировочный объем водопотребления планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории (номера по экспликации) составит:

- многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения 102774,45 л/сут.;
- многоквартирный жилой дом 125961,75 л/сут.;
- многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения 59243,7 л/сут.;
- многоквартирный жилой 62361,8 л/сут.;
- многоквартирный жилой дом 101678,45 л/сут.;
- многоквартирный жилой дом 102897,3 л/сут.;
- автостоянка со встроенными помещениями общественного назначения 5672,34 л/сут.;
- начальная школа – детский сад 40753,4 л/сут.

Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования после определения всех параметров.

#### 2.6.2. Канализация.

Проектом предусмотрено:

- строительство сетей водоотведения диаметром 100 мм общей протяженностью 0,03 км;
- строительство сетей водоотведения диаметром 150 мм общей протяженностью 0,06 км;
- строительство сетей водоотведения диаметром 200 мм общей протяженностью 0,06 км;
- строительство сетей водоотведения диаметром 250 мм общей протяженностью 0,57 км;
- строительство сетей водоотведения диаметром 300 мм общей протяженностью 0,21 км;
- строительство сетей водоотведения диаметром 350 мм общей протяженностью 0,11 км;
- демонтаж существующих сетей водоотведения протяженностью 0,67 км.

Ориентировочный объем водоотведения в границах рассматриваемой территории (номера по экспликации) составит:

- многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения 102774,45 л/сут.;
- многоквартирный жилой дом 125961,75 л/сут.;
- многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения 59243,7 л/сут.;
- многоквартирный жилой 62361,8 л/сут.;
- многоквартирный жилой дом 101678,45 л/сут.;
- многоквартирный жилой дом 102897,3 л/сут.;



- автостоянка со встроенными помещениями общественного назначения 5672,34 л/сут.;

- начальная школа – детский сад 40753,4 л/сут.

Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования после определения всех параметров.

#### 2.6.3. Теплоснабжение.

Проектом предусмотрено строительство сетей теплоснабжения общей протяженностью трассы 0,5 км.

Ориентировочная суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории составит 10208110,26 ккал/ч. Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования после определения всех параметров.

#### 2.6.4. Электроснабжение.

Проектом предусмотрено:

- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженностью 1,41 км (электроснабжение планируемых объектов и освещение территории);

- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 10 кВ общей протяженностью 1,02 км;

- строительство трех трансформаторных подстанций.

Ориентировочное суммарное электропотребление планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории составит 2096,83 кВт. Данную нагрузку уточнить на стадии рабочего проектирования после определения всех параметров.

#### 2.6.5. Газоснабжение.

Строительство сетей и объектов газоснабжения в границах территории проектирования не предусматривается.

#### 2.6.6. Связь.

Проектом предусмотрено строительство кабельных сетей связи общей протяженностью трассы 0,44 км.

Ориентировочное количество номеров планируемых к строительству объектов в границах рассматриваемой территории составит 1107 (номерную емкость необходимо уточнить маркетинговым исследованием и спросом на данный вид услуг).

### 2.7. Объекты транспортной инфраструктуры.

#### 2.7.1. Проектируемые объекты транспортной инфраструктуры.

1) проезды:

- протяженность 2,85 км;

- площадь дорожного полотна 13237 м<sup>2</sup>;

- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное);

2) парковки:

- количество машино-мест 667;

- площадь дорожного полотна 955 м<sup>2</sup>.

#### 2.7.2. Проектируемые объекты капитального строительства.

Автостоянка со встроенными помещениями общественного назначения:

- количество машино-мест 499;
- этажность 7;
- площадь застройки 2648,9 м<sup>2</sup>;
- общая площадь здания 16181,86 м<sup>2</sup>.

Отвод ливневых стоков с рассматриваемой территории предполагается вертикальной планировкой по проездам.

3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3.1. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.

Зоны планируемого размещения объектов федерального значения отсутствуют, поскольку проектные решения проекта планировки не предусматривают их размещения.

3.2. Зоны планируемого размещения объектов регионального значения.

Зоны планируемого размещения объектов регионального значения отсутствуют, поскольку проектные решения проекта планировки не предусматривают их размещения.

3.3. Зоны планируемого размещения объектов местного значения.

На рассматриваемой территории из объектов местного значения присутствуют:

1) объекты социального назначения - образовательное учреждение для детей дошкольного и младшего школьного возраста (начальная школа на 300 мест, детский сад на 260 мест);

2) объекты инженерной инфраструктуры – инженерные объекты (трансформаторные подстанции).

Площадь зоны планируемого размещения объектов местного значения 1,48 га.

3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

В границах территории проектирования не предусматривается размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения городского округа. Следовательно, сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения, не подлежат отображению в настоящем разделе.



Положение  
об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Примечание
1-я очередь		
1 этап	проведение кадастровых работ	формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет
2 этап	предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
2-я очередь		
1 этап	строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	строительство объектов жилого назначения согласно очередности: 1 оч. многоквартирный жилой дом (позиция 4); 2 оч. многоквартирный жилой дом (позиция 2); 3 оч. автостоянка со встроенными помещениями общественного назначения (позиция 7); 4 оч. многоквартирный жилой дом (позиция 6); 5 оч. многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (позиция 1); 6 оч. многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (позиция 3); 7 оч. многоквартирный жилой дом (позиция 5); 8 оч. образовательное учреждение (позиция 8)
2 этап	ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	

Примечание: \* – позиции зданий смотреть лист 5 «Схема планировочного решения застройки территории».