



ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД НОВЫЙ УРЕНГОЙ
ЯМАЛО-НЕНЕЦКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НОВЫЙ УРЕНГОЙ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11.06.2025 № 277

**О внесении изменений в постановление Администрации города
Новый Уренгой от 23.09.2021 № 393**

Рассмотрев документацию по планировке территории в составе проекта планировки территории элемента планировочной структуры 01:10 микрорайон Дорожников, руководствуясь статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа город Новый Уренгой Ямало-Ненецкого автономного округа, на основании обращения ООО «Специализированный застройщик «МежРегионСтрой» от 19.03.2025 № 5300118618, заключения по результатам публичных слушаний от 06.05.2025 Администрация города Новый Уренгой

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести изменения в документацию по планировке территории (проект планировки территории элемента планировочной структуры 01:10 микрорайон Дорожников), утвержденную постановлением Администрации города Новый Уренгой от 23.09.2021 № 393 «Об утверждении документации по планировке и межеванию территории», в отношении территории (ее отдельных частей) земельного участка с кадастровым номером 89:11:020208:2605 согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Управлению делами Администрации города Новый Уренгой (Игнашова М.Н.) разместить настоящее постановление в сетевом издании «Импульс Севера».

3. Департаменту внутренней политики Администрации города Новый Уренгой (Антонов В.А.) разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации города Новый Уренгой в сети Интернет не позднее 7 дней со дня его подписания.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города Новый Уренгой



А.А. Колодин

Приложение

к постановлению Администрации
города Новый Уренгой

от 11.06.2025 № 277

**Изменения в проект планировки территории элемента
планировочной структуры 01:10 микрорайон Дорожников,
в отношении территории (ее отдельных частей)
земельного участка с кадастровым номером 89:11:020208:2605**

1. Проект планировки территории. Графическая часть

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

2.1. Характеристики планируемого развития территории.

Территория проектирования расположена в городском округе город Новый Уренгой в планировочном квартале 01:10 микрорайона Дорожников. Внесение изменений в проект планировки территории осуществляется относительно земельного участка с кадастровым номером 89:11:020208:2605, площадью 5578 кв. м, с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)».

На участке проектирования зарегистрированы объекты капитального строительства с кадастровыми номерами:

- 89:11:020208:2602 (проектируемое назначение: «Многоквартирный 8 этажный жилой дом по адресу: г. Новый Уренгой, ул. Сибирская». Площадь 5478 кв. м);

- 89:11:000000:6454 (назначение: 7.4. Сооружения дорожного транспорта, площадь 14906.9 кв. м);

- 89:11:020208:944 (назначение: 7.4. Сооружения дорожного транспорта, площадь застройки 3281 кв. м).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Новый Уренгой, утвержденными постановлением Администрации города Новый Уренгой от 21.06.2022 № 240 (в редакции постановления Администрации города Новый Уренгой от 18.07.2024 № 377) (далее - Правила землепользования и застройки), территория проектирования расположена в территориальной зоне «Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)».

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, от 0,15 га.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 1 м.

Предельное количество этажей – 14.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, 40%, за исключением площади благоустройства эксплуатируемой кровли подземных и полуподземных объектов капитального строительства.

Обеспеченность местами хранения личного автотранспорта - 0,7 машино-места на 1 квартиру.

2.2. Плотность и параметры застройки территории.

Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства в границах территории, в отношении которой вносятся изменения, приняты в соответствии с Правилами землепользования и застройки для зоны Ж4:

- площадь земельного участка - более 0,15 га и составляет 0,5578 га;

- отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, за пределами которых запрещено строительство зданий, – 1 м;

- процент застройки в границах земельного участка - менее 40%, за исключением площади подземных объектов капитального строительства;

- предельное количество этажей - 14, проектное - 12-13 этажей;

- границы санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации: по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарные разрывы имеют следующие объекты:

- от площадки ТБО – 20 м;

- от автостоянки – 10 м по СанПиН 2.1.3684-21.

2.3. Характеристики объектов капитального строительства.

2.3.1. Объекты жилого назначения.

На земельном участке с кадастровым номером 89:11:020208:2605 планируется к размещению объект капитального строительства жилого назначения: один трехсекционный многоквартирный жилой дом разной этажности, включающий жилые этажи, офисные помещения на 1 этаже, подземный паркинг, крышную котельную.

Технико-экономические показатели:

- площадь застройки – 1,7 тыс. кв. м;
- количество этажей – 13-12-11, в том числе подземный;
- этажность – 12-11-10, в том числе жилых 11-10-9;
- жилой фонд дома планируется на 200 квартир;
- процент застройки – 30,5%;
- плотность жилой застройки – 25,5 тыс. кв. м/га;
- расчетная численность - 300 чел.

Планируемый многоквартирный жилой дом предлагается с организацией придомовой территории, занятой площадками игр, отдыха и спорта, парковками.

Проектом предполагается оборудование спортивной и детской площадки, а также оборудование места отдыха взрослого населения.

1. Нормативное значение для расчета площади на расчетное количество жителей определено в соответствии с п. 8.3 СП 476.1325800.2020.

2. Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста определяются из расчета 0,4 кв. м/чел.: $300 \times 0,4 = 120$ кв. м, проектная площадь - 120,42 кв. м. Расстояние от границы площадки до окон жилого здания - 12 м.

3. Площадки для отдыха взрослого населения определяются из расчета 0,1 кв. м/чел.: $300 \times 0,1 = 30$ кв. м, проектная площадь 34,54 кв. м. Расстояние от границы площадки до окон жилого здания - 10 м.

4. Площадки для занятий физкультурой определяются из расчета 0,5 кв. м/чел.: $300 \times 0,5 = 150$ кв. м, проектная площадь - 154,84 кв. м.

5. Хозяйственные площадки определяются из расчета 0,03 кв. м/чел.: $300 \times 0,03 = 9$ кв. м, проектная площадь - 15,10 кв. м.

Для сбора мусора проектируется площадка с контейнерами закрытого типа. Согласно НГП общее количество отходов от благоустроенных жилых зданий составляет 190 кг/год на 1 человека. Для расчетов плотность мусора принимаем 200 кг/куб. м для смешанных отходов.

$$Псб = (С \times Т \times Кр) / (V \times Кз),$$

где Псб – расчетное количество мусорных контейнеров, шт.;

С – суточное накопление муниципальных отходов (считается по формуле $S = (P \times N \times K_n)$,

где Р - количество проживающих на территории домовладений и прочих жилых объектов; N - суточная норма накопления ТБО на 1 человека;

$K_n = 1,25$ - коэффициент неравномерности накопления ТБО), куб. м;

Т – периодичность удаления отходов, сут.;

$K_p = 1,05$ - коэффициент повторного заполнения отходами контейнеров в результате уборки контейнерной площадки после разгрузки контейнеров;

V – вместимость контейнера, куб. м;

$K_z = 0,75$ - коэффициент заполнения контейнеров.

$$P_{сб} = (0,7 \times 1 \times 1,05) / (1,1 \times 0,75) = 0,9 \text{ шт.},$$

где $S = (300 \times (190/200) \times 1,25) / 365 = 0,98$ куб. м (где Р=300 чел.).

Проектом предусматривается размещение 2-х контейнеров объемом 1,1 куб. м.

6. Площадь озеленения - 402,80 кв. м, процент озеленения - 7,2%.

Для улучшения санитарно-гигиенических и эстетических условий территории, свободные от застройки, твёрдых покрытий, площадок, озеленяются.

Основной приём озеленения - рядовая посадка кустарника, посадка кустарников в живой изгороди и посев газонных трав. Ассортимент кустарников подобран с учетом декоративных, биологических и санитарных характеристик.

Покрывание детских и спортивных площадок – прорезиненное. Около подъездов и на площадках размещены скамейки и предусмотрены урны.

2.3.2. Объекты производственного назначения.

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

2.3.3. Объекты общественно-делового назначения.

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

2.3.4. Объекты социальной инфраструктуры.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов социальной инфраструктуры.

Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования город Новый Уренгой на 2017 – 2027 годы, утвержденная решением Городской Думы муниципального образования город Новый Уренгой от 26.10.2017 № 132, не включает объекты социальной инфраструктуры, расположенные в границах проектирования.

2.3.5. Объекты иного назначения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения (объектов некапитального строительства, объектов территории общего пользования).

2.3.6. Объекты коммунальной инфраструктуры.

Водоснабжение

Водоснабжение предусмотреть в соответствии с Техническими условиями, выданными АО «Уренгойгорводоканал» (приложение 1, том 2).

Точка присоединения: участок трубопровода DN 400 к существующей водопроводной камере ЗВГ-48 (нумерация АО «УГВК»). Источник водоснабжения: головные водопроводные сооружения, вода питьевая. Информация о максимальной (свободной) мощности в точке присоединения: 364,50 куб. м/ч.

Максимальная расчетная суточная потребность в водоснабжении на хозяйственно-питьевые нужды проектируемого объекта составляет 104,24/сут. (13,26 куб. м/ч, 4,94 л/с).

Водоотведение

Водоотведение предусмотреть в соответствии с Техническими условиями, выданными АО «Уренгойгорводоканал» (приложение 2, том 2).

Точка подключения (технологического присоединения) к централизованной системе водоотведения: участок трубопровода самотечной канализации на границе земельного участка 89:11:020208:2605.

Максимальная расчетная суточная потребность в водоотведении объекта составляет: 6,19 л/с, 12,0 куб. м/час, 96,78 куб. м/сутки.

Газоснабжение

Газоснабжение предусмотреть в соответствии с Техническими условиями, выданными АО «НОВО-УРЕНГОЙМЕЖРАЙГАЗ» (приложение 3, том 2). Наименование существующей сети газораспределения, к которой осуществляется подключение: проектируемый газопровод высокого давления 0,6 МПа диаметр 108 мм в составе объекта: «Внеплощадочного газопровода высокого давления. Магистральные инженерные сети газоснабжения вторая очередь» по адресу: город Новый Уренгой, микрорайон Оптимистов.

Точка подключения: запорное устройство Ду-150 мм на границе ЗУ 89:11:020208:2605.

Максимальный часовой расход газа по расчету – 239,4 куб. м/ч.

Максимальный часовой расход газа установленного оборудования – 240,3 куб. м/ч.

Электроснабжение

Проектом предусмотрены следующее мероприятие: прокладка кабельных линий электропередачи. Расчетная электрическая мощность - 688 кВт.

Для обеспечения надёжности системы электроснабжения рекомендуется своевременно проводить осмотры и ремонтные работы электрооборудования и сетей. При необходимости выполнять своевременную замену устаревшего и изношенного оборудования.

Теплоснабжение

Предполагается размещение крышной котельной. Годовой расход тепловой энергии: 3610,29 Гкал/год, в т.ч: жилье - 2670,4 Гкал/год, паркинг – 939,89 Гкал/год.

Максимальная тепловая нагрузка 1992,1 кВт, в т.ч.: отопление - 963,3 кВт, вентиляция – 279,7 кВт, ГВС - 749,1 кВт.

Связь

Сети электросвязи предусмотреть в соответствии с Техническими условиями, выданными ПАО «Ростелеком» (приложение 4, том 2).

2.3.7. Объекты транспортной инфраструктуры.

На территории земельного участка с кадастровым номером 89:11:020208:2605 в соответствии с требованиями к функционально-планировочной организации территории жилой застройки размещены:

- внутриквартальные проезды, организация въездов/выездов с территории, в том числе для специализированного автомобильного транспорта (пожарного, скорой помощи, иного специализированного транспорта);

- пешеходные коммуникации для обеспечения передвижения населения по территории, обеспечение доступности объектов транспортной инфраструктуры – остановочных пунктов городского пассажирского транспорта общего пользования, стояночных объектов, коммуникаций для движения велосипедистов;

- места хранения легковых автомобилей жителей, места парковки легковых автомобилей работающих рядом и посетителей – с соблюдением уровня обеспеченности машино-местами.

На территорию проектирования въезды осуществляются с улицы Сибирской (магистральная улица районного значения).

Вокруг проектируемого дома предусмотрены проезды с примыкающими к ним местами для парковки автомобилей.

Проектом предусматриваются проезды шириной 6,0 м и тротуары шириной не менее 2,0 м. Покрытие проездов – асфальтобетонное; тротуаров, площадки тихого отдыха, площадки для мусоросборников – из тротуарной плитки.

Для удобства передвижения граждан с ограниченными возможностями передвижения, а также проезда детских колясок – в местах пересечения тротуаров с проезжей частью бортовой камень укладывается плашмя.

Устройство проездов и тротуаров выполняется после устройства колодцев телефонной связи, водопровода, канализации.

Проход на площадки различного назначения осуществляется по тротуарам.

Нормативное значение для автостоянок постоянного хранения - 0,7 м/м на 1 квартиру. Согласно проекту в жилом доме - 200 квартир.

Необходимое количество м/м: $200 \cdot 0,7 = 140$ м/м.

В зонах жилой застройки стоянки для хранения легковых автомобилей населения предусматриваются при пешеходной доступности не более 800 м (СП 42.13330.2016).

Проектом для жилых домов предусмотрено 140 м/м автостоянок постоянного хранения, в том числе 89 м/м – в подземных паркингах и 56 м/м - на плоскостных стоянках.

Для расчета автостоянок торгово-офисных помещений на 100 работающих требуется 10 м/м. Согласно заданию на проектирование количество работников – 50 чел.

Необходимо: $50 \times 0,1 = 5$ м/м. Проектом предусмотрено 5 м/м на плоскостных стоянках.

В проекте предусмотрено всего 145 м/м. Габариты парковочных мест – 2,5х5,3 м; для инвалидов, пользующихся креслами-колясками - 3,6х6,0 м.

Водоотвод на участке проектирования решается открытым способом. Вода самотеком следует за пределы планируемой территории по направлению на север. Уклоны приняты допустимые - минимальный - 5,0%, максимальный - 26,35%.

Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования город Новый Уренгой на 2024 - 2027 годы от 25.04.2024 № 309.

В мероприятия по развитию велосипедного движения включены: 2 этап - улица Сибирская и улица Новая, 3 этап - улица Арктическая и улица Таежная.

В мероприятия по развитию сети дорог включены улица Новая, улица Арктическая и улица Таежная.

2.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

2.4.1. Плотность и параметры застройки зоны планируемого размещения объектов федерального значения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения проектом планировки не устанавливаются.

2.4.2. Плотность и параметры застройки зоны планируемого размещения объектов регионального значения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем зоны планируемого размещения объектов регионального значения отсутствуют.

2.4.3. Плотность и параметры застройки зоны планируемого размещения объектов местного значения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов местного значения. Зоны планируемого размещения объектов местного значения проектом планировки не устанавливаются.

2.4.4. 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 в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с ч. 12.7 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения, не подлежат отображению в настоящем разделе.

3. Положения об очередности планируемого развития территории

Положение об очередности планируемого развития территории представляет собой часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия, направленные на достижение устойчивого развития территории проектирования.

1. Разработка проектной документации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

2. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.