

## I. Город Сургу́т



– расположен в Уральском федеральном округе, административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа, крупнейший город округа и второй населённый пункт в области после Тюмени, один из немногих российских региональных городов, превосходящих административный центр своего субъекта федерации как по численности населения, так и по промышленному, экономическому и туристическому потенциалу.

Город Сургут является городским округом – муниципальным образованием, представляющим собой городское поселение, которое не входит в состав муниципального района (из Устава города). Сургут – административный центр Сургутского района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

Численность населения Сургута на апрель 2013 года составляла 326 802 жителей.

**Сургут – город с четко выраженным базовым сектором экономики – энергетикой.**

Сургут сегодня – одна из базовых пространственно локализованных точек, которая в значительной степени обеспечивает участие региона и страны в глобальном процессе добычи и транзита энергоресурсов, а также в осуществлении ряда функций управления этим процессом на территории макрорегиона (в т. ч. за счет размещения головных офисов компаний – основных игроков: ОАО «Сургутнефтегаз», ООО «Газпром трансгаз Сургут», ОАО «Тюменьэнерго» и др.). Нефтегазодобывающая и энергетическая отрасли являются для города и региона основным фактором стабильности, базовым ресурсом развития и обуславливают выход территории на первый

план по основным экономическим показателям в стране (денежные доходы населения, уровень автомобилизации, т. д.). Ситуация в нефтегазовом секторе мирового рынка и российском его сегменте будет определять основные параметры социально-экономического развития страны и регионов на долгосрочную перспективу. В частности, спрос на энергоресурсы и так называемый «сырьевой суперцикл», закрепляют за Западной Сибирью специализацию на добыче нефти и газа. В данной ситуации для Сургута определяющим является состояние ресурсной базы нефтегазодобывающего сектора в регионе и стране. Согласно оценкам экспертов, пик добычи в нефтегазоносных районах России и Западной Сибири еще не пройден.

Доля России в доказанных мировых запасах нефти составляет порядка 14%. Месторождения нефти расположены в 40 субъектах Российской Федерации, однако значительная доля перспективных и прогнозных ресурсов углеводородов России находится на территории Западной Сибири (доминирующее положение занимает ХМАО, в котором сконцентрировано более 50% российских запасов нефти).

По оценкам экспертов, при сохранении высоких цен на нефть в долгосрочной перспективе (7–10 лет) уровень добычи нефти в ХМАО-Югры стабилизируется на сегодняшнем уровне (278,4 млн. тонн, из них Сургутский район – 112,6 млн. тонн в 2007 г.), в то время как уровень добычи газа будет снижаться в связи со смещением географии добычи на Ямал и в Восточную Сибирь.

Для инфраструктурного обеспечения нефтегазового сектора сохраняет значение обеспеченность электроэнергией. Сургут является одним из основных центров электроэнергетики макрорегиона. Доля Сургута в производстве электроэнергии составляет 94% ХМАО-Югры и 6,8% России. Электроэнергию вырабатывают две крупнейшие электростанции ОАО «Тюменьэнерго» – ГРЭС-1 (первая в мире электростанция, работающая на попутном газе) и ГРЭС-2. В Сургуте расположен и центральный офис ОАО «Тюменьэнерго», хотя центральные офисы ОГК-2 и ОГК-4, в состав которых входят ГРЭС-1 и ГРЭС-2, находятся в Москве. В Сургуте размещен только филиал ОГК-4 (ГРЭС-2).

### **Сургут – транспортный узел.**

Сургут является крупнейшим транспортным узлом округа: как пассажирским, так и промышленным.

В России в ближайшие 5 лет ожидается бурное развитие рынка транспортно-логистических услуг. При этом только при развитии сектора транспортно-логистических услуг возможно дальнейшее эффективное развитие новых форм торговли и развлечения, а также промышленной логистики и логистики нефтедобывающего сектора. Глобализация грузоперевозок, увеличение протяженности транспортных путей, усложнение схем доставки являются движущим фактором транспортной логистики. При этом транспортно-логистические услуги развиваются только в крупных транспортных центрах. В свою очередь, основным заказчиком

транспортно-логистических услуг является сектор потребительских товаров, который дает до 90% загрузки отрасли.

Сургут обладает необходимыми предпосылками для развития транспортной логистики. Сургут – принципиальная точка пересечения широтных и меридиональных транспортных коридоров макрорегиона (является местом соединения различных видов транспорта: железнодорожного, автомобильного, авиационного, водного) и крупный региональный потребительский центр. Для принятия функций транспортно-логистического субцентра макрорегиона Сургуту требуется серьезное развитие внутригородской инфраструктуры. В настоящее время город обладает лишь частью необходимых мощностей и находится на начальной стадии развития рынка логистических и складских услуг.

Сейчас в городе нет ни одного современного транспортно-логистического комплекса, оказывающего услуги по обработке грузов, приемлемого масштаба. Пассажирские перевозки также развиты недостаточно. Таким образом, до настоящего момента Сургут не участвовал в общестрановом процессе и никак не учитывал его влияние на экономику города и региона.

### **Сургут – торговый центр региона**

Сфера торговли в своем развитии переживает несколько этапов качественного роста. Россия, относительно недавно вступив в рыночные отношения, переживает сейчас этап бурного роста и форматизации розничных рынков. Это выражается как в качественном изменении недвижимости, используемой под торговую функцию, так и в укрупнении, появлении локальных и национальных, а также в приходе на российский рынок мировых торговых сетей.

В настоящее время Сургут является региональным торговым центром ХМАО- Югры , что обусловлено высокими доходами и значительной численностью населения, сосредоточенного в сургутском фрагменте системы расселения ХМАО- Югры. На него приходится практически 50% потребительского рынка региона. Однако форматизация розничной торговли находится здесь в начальной стадии.

Объем потребительского рынка Сургута (более половины от всего объема округа) и его положение в транспортной системе являются основными факторами, благоприятствующими размещению в Сургуте торгово-развлекательных объектов, нацеленных на рынки прилегающих городов. По этим основаниям город является также наиболее привлекательным в регионе для ведения сетевого бизнеса. Особенностью заявленных и реализуемых проектов в сфере торговли является их ориентация на локальный городской рынок при опоре на традиционные форматы торговли, которые становятся непривлекательными ни для инвесторов, ни для крупных арендаторов, ни для потребителей.

Сегодня Сургут фактически является региональным центром торговли. Жители окрестных городов съезжаются в Сургут для того, чтобы

сделать закупки. Это в меньшей степени относится к продуктам питания, но что касается одежды и предметов длительного пользования, Сургут привлекает большим выбором товаров и более высоким качеством предприятий торговли, находящихся на более высокой ступени форматизации.

В отличие от других городов Ханты-Мансийского округа, для Сургута характерна реализация более масштабных и более актуальных по формату проектов. В 2012 году было на территории города построено 2 крупнейших торгово-развлекательных комплекса ХМАО-Югре: «Сургут Сити Молл» и «Аура».

### ТРЦ «Сургут Сити Молл»



ТРЦ «Сургут Сити Молл» общей площадью 154 000 м<sup>2</sup> – самый крупный и амбициозный торгово-развлекательный комплекс в Тюменской области. Его уникальность состоит не только в том, что это первый проект такого грандиозного масштаба для города Сургута, но и в том, что в нем впервые реализована новая концепция шопинга, позволяющая проводить в этом городе развлечения, ритэйла и ресторанов целый день.

Под одной крышей собрались международные корпорации и федеральные бренды. Так, именно здесь появится Макдональдс. Причем отнеслись эти гиганты бизнеса к Сургуту максимально серьезно. Взять, например, кинотеатр от лидирующей российской компании «Синема Парк»: 8 кинозалов, среди которых не только IMAX но и совершенно новый, с

использованием технологии 4DX. К примеру, в США первый такой кинозал открылся только в августе. А всего на планете их чуть больше 20.

### ТРЦ «Аура»



ТРЦ «Аура» располагается на пересечении Аэрофлотской улицы и Нефтеюганского шоссе, на единственном въезде в город. Удобные дорожные развязки и подъездные пути обеспечивают быстрый доступ к торговому центру из любой точки Сургута.

«Аура» является суперрегиональным торговым центром: зона его охвата включает не только весь город Сургут и Сургутскую агломерацию, но и близлежащие населенные пункты – Нефтеюганск, Пыть-Ях, Лангепас, Пойковский, Когалым и Мегион. В целом более 750 000 человек.

Арендуемая площадь ТРЦ «Аура» составляет 65 000 кв. м, торговая галерея насчитывает более 200 магазинов. Парковка комплекса предусматривает 2 500 машино-мест.

Данный торговый центр является вторым объектом федеральной сети «Аура», реализуемой компанией Renaissance Development. Первый ТРЦ «Аура» был открыт в 2011 году в Новосибирске и сегодня успешно функционирует.

### **Жилищное строительство**

Сургут создавался в 60-х гг. XX века как один из опорных пространственных и управленческих центров обеспечения нефтегазодобычи Западной Сибири. Это предопределило устройство Сургута как, прежде всего, индустриального моногорода с меняющимся контингентом (вахтовое заселение) и обусловило соответствующий подход к градостроительному проектированию. Первоначально на территории современного Сургута возникли четыре поселка – Энергетик, Геолог, Строитель и Нефтяник, впоследствии «сросшиеся» в единое жилое пространство.

В современном состоянии городское пространство Сургута характеризуется следующими особенностями:

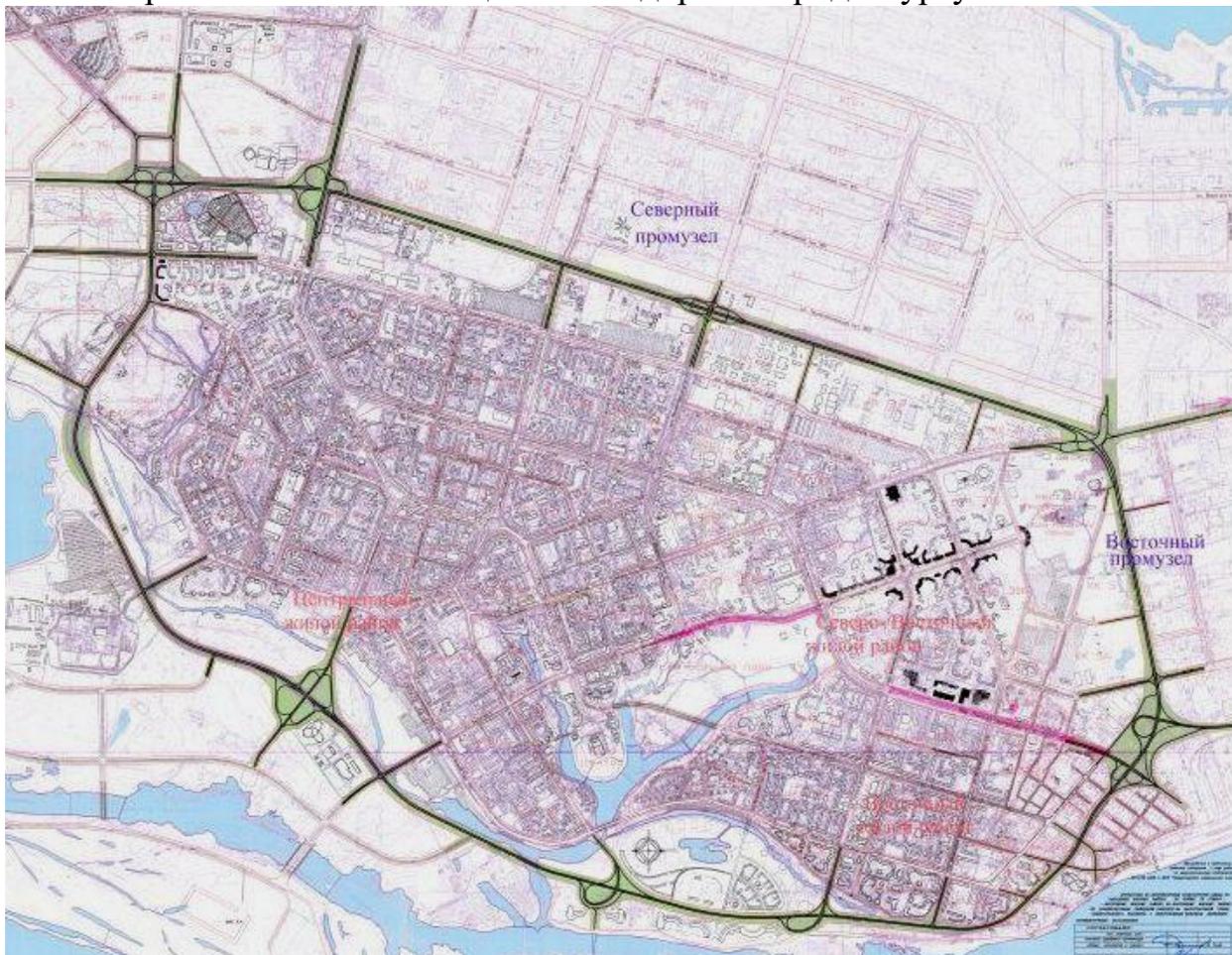
- *Отсутствие единого исторически сложившегося или спроектированного центра.* Городское пространство организовано из 4 изоморфных жилых поселков, сросшихся в единое жилое пространство. Как следствие: сегментация и отсутствие связности городского пространства (дефицит общегородских объектов и пространств).

- *Отсутствие исторической среды.* Несмотря на долгий срок существования Сургута, в силу быстрого разворачивания жилых поселков в 60–70-х гг. XX века не сохранилось мест «с историей» и не сформировалось новых.

Сейчас традиционный индустриальный город (каким является Сургут) коренным образом отличается от современного (многофункционального) города с промышленной специализацией. Пространственная организация Сургута теряет свою актуальность, становится не адекватной современному этапу развития экономики. Реорганизация городского пространства приводит к активизации транспортных и людских потоков. Возрастает роль транспортной системы как важнейшего инфраструктурного инструмента обеспечения внутригородской связности и доступности (которая становится одним из основных признаков развитой городской среды для всех категорий жителей). Общий рост благосостояния населения приводит к росту объемов розничных продаж, развитию торговых сетей. Это способствует увеличению товаропотоков, которые нуждаются в соответствующей транспортно-логистической инфраструктуре (развитая дорожная сеть, хорошая пропускная способность городских магистралей, удобные развязки в местах пересечения основных потоков и на выездах из города и пр.). Кроме того, само по себе строительство транспортной инфраструктуры (например, строительство или реконструкция автомагистрали) приводит к переоценке прилегающих городских территорий, к качественным изменениям пригородных зон, а также к их структурированию (ранжированию) и

установлению подзон с различной степенью значимости. Резко увеличивается число вариантов использования таких зон с точки зрения размещения на них общегородских объектов, для которых важным является фактор транспортной доступности.

### Проектная схема кольцевой автодороги города Сургута



Окончание строительства обьездной автодороги в г. Сургуте также будет существенно трансформировать пространство города, вовлекать в активное развитие ранее «выпадавшие» из него территории, которые оформятся как зоны активной градостроительной реконструкции и будут первыми в очереди на девелопмент или редевелопмент в соответствии с новыми городскими запросами (как, например, это происходит с территориями, прилегающими к третьему транспортному кольцу в Москве).

Задача развития, улучшения городской среды, создания качественной среды обитания является сегодня самой актуальной для страны в целом. Происходит переосмысление понятия «городской среды» как пространства, комфортного для жизни и ведения новых типов бизнеса. Это вызов, относящийся, прежде всего, к сфере городского управления, которая сталкивается с необходимостью масштабной оптимизации системы градостроительного проектирования и системы девелопмента городской

территории. Градостроительное проектирование фактически начинает рассматриваться как инструмент реализации стратегических приоритетов развития.

В Сургуте проектные решения не в полной мере учитывают разворачивающиеся тенденции изменения экономической эффективности использования территории. Функциональное зонирование городской застройки происходит по-прежнему в логике индустриального развития, переход к концепции проектов mixed use протекает довольно медленно.

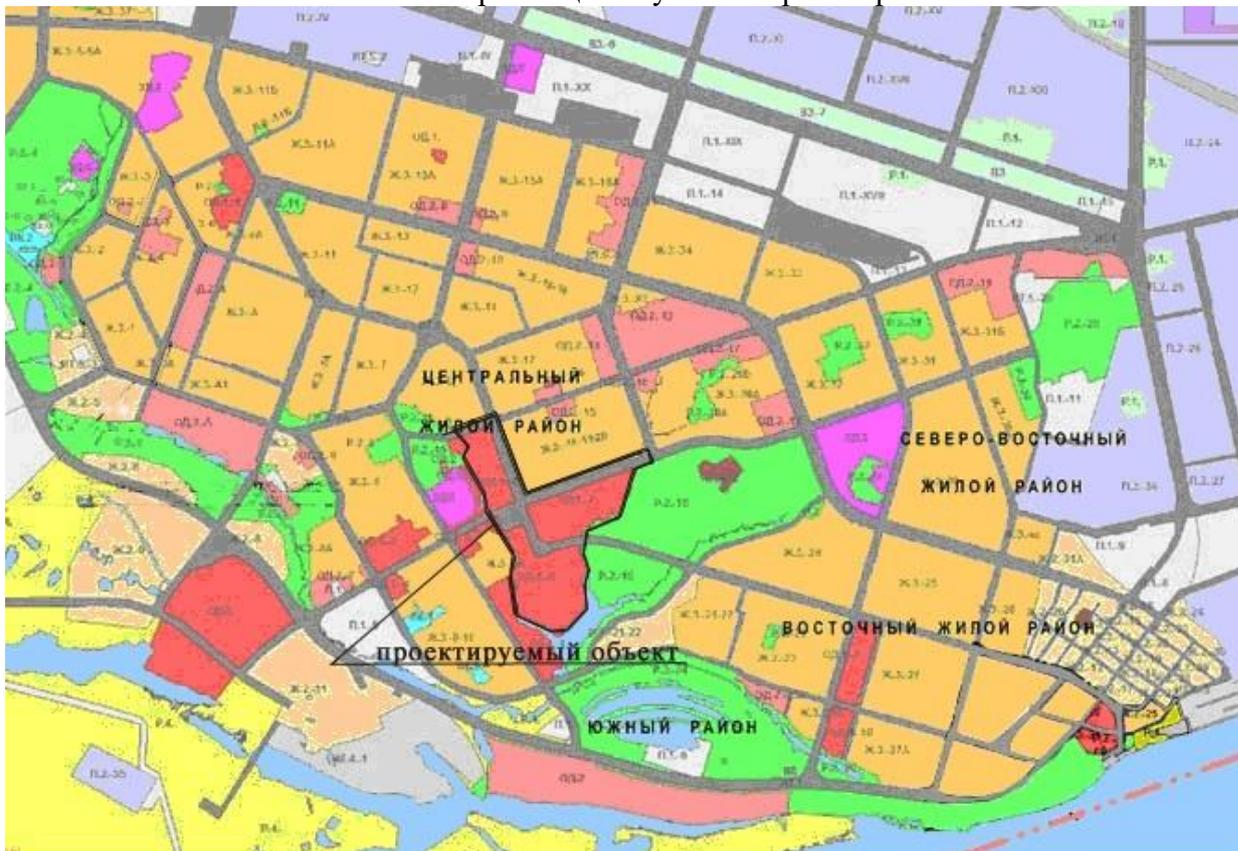
Городской дизайн ярко свидетельствует о характере места. Вплетение массы разнообразных элементов в городскую ткань – это искусство, и городской дизайн обнаруживает суть места, отражает ценностные характеристики территории. Городская архитектура является визитной карточкой многих городов, своеобразным брендом. Можно безошибочно узнать каналы Венеции, силуэт московских высоток или историческую часть Санкт-Петербурга. 40

Важной характеристикой города при гармоничности архитектурной среды является разнообразие. Это достигается при помощи различной плотности и высотности, а также чередования застроенных и открытых публичных пространств. Отдельное требование касается городских фасадов. В рамках городского дизайна необходимо стремиться к единству фасадных линий, которое обеспечивает единство застройки и городской среды. Наиболее важно наличие единых фасадных линий на городских торговых улицах: оно создает предпосылки для мотивированного и комфортного передвижения посетителей по улице от одного магазина к другому, тем самым повышая экономическую эффективность торговых предприятий, а также производительность городского пространства в целом. Современный город ухожен (в том числе и потому, что это повышает капитализацию места, бизнеса и т. д.). Разбитые тротуары, пустыри, заросшие бурьяном, отсылают к образу поселка городского типа, что является несовместимым с крупным бизнесом и управленческими функциями. В современном городе все пространство освоено под различные функции – от промышленной до рекреационной. Эффективное распределение функций по территории города, отсутствие «ничьих» территорий наполняет городское пространство жизнью и обуславливает высокую экономическую эффективность.

## II. Территории предлагаемые для рассмотрения

### Территория 1. Ядро центра города Сургута

Схема размещения участка проектирования.



Оптимальным местом для размещения делового квартала в Сургуте является зона «Ядро центра». Преимущества этой территории:

- Здесь уже располагаются офисы ключевых предприятий Сургута – Сургутгазпром и Тюменьэнерго. Вместе с этим Сургутский государственный университет встраивается в эту систему по кластерному принципу. То есть де-факто эта территория уже является одним из центров деловой жизни Сургута.

- Рассматриваемая территория в обязательном порядке должна быть переформатирована в полноценное городское пространство. Сейчас значительная часть участка застроена частными малоэтажными (преимущественно одноэтажными) домами, что выбивается из архитектурно-планировочной структуры центральной части города и не соответствует соседним урбанизированным территориям, на которых расположены знаковые, в том числе и в архитектурном смысле объекты (например, Тюменьэнерго).

- Площадь участка составляет порядка 47 га. Масштаб территории (после снятия обременений, налагаемых наличием частной собственности на земельные участки под малоэтажной застройкой) позволяет организовать деловой квартал городского масштаба со всеми обслуживающими инфраструктурами. Другие участки в силу недостаточного размера не позволяют организовать полноценный деловой квартал.

- На участке имеется водная линия, что обуславливает хорошие видовые характеристики, а также придает территории дополнительную ценность. Участок граничит с формирующимся районом элитного жилья (по ул. Ленина).

Рисунок . Примерная структура застройки делового квартала

### **Градостроительная оценка территории.**

Территория участка ядра центра города ограничена с севера улицей 30 лет Победы, с севера и востока ул. Маяковского красными линиями микрорайонов №№ 18;19;20. с запада и юга рукавами р. Сайма. В настоящее время проектируемая территория включает отдельные существующие и строящиеся объекты общественного назначения. Значительная территория занята некапитальной индивидуальной жилой застройкой подлежащей на расчетный срок сносу. В границах проектирования находятся также следующие здания в капитальном исполнении, подлежащие сносу на расчетный срок:

- трехэтажное офисное здание ОАО «Спецнефтегазстрой» по ул. Северной- 68

- трехэтажное здание кожно-венерологического диспансера по ул. Береговой- 70. Государственная собственность ХМАО-Югры.

- трехэтажный жилой дом по ул. Береговой -72 . Общая площадь здания – 11 9,8 м<sup>2</sup>.

- трехэтажный жилой дом по ул. Северной-68 . Общая площадь здания – 1058,1 м<sup>2</sup>.

- одноэтажное офисное здание ЗАО СМИА «СИА-ПРЕСС» , находящееся в границах красных Линий ул. Ленина.

На участке расположены следующие сохраняемые здания общественного назначения:

- Комплекс зданий ОАО «Тюменьэнерго»
- Комплекс зданий ООО «Газпром трансгаз Сургут»
- Здание ЗАО АКБ «Сибирьгазбанк»
- Офисное здание Сургутское молодежного информационного агентства «СИА-ПРЕСС»
- Главный корпус Сургутского государственного университета. (СурГУ).

Начато строительство здания ООО «Газпромпереработка», которое располагаться севернее существующего здания ООО «Газпром трансгаз Сургут».

В настоящее время на территории проектируемого Ядра центра города имеются следующие магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения с твердым покрытием:

улица Ленина от ул. 30 лет Победы до ул. Университетской;

улица Энгельса на участке ул. Ленина

улица Университетская на участке от ул. Ленина до ул. Сибирской.

Территория в данный момент находится в стадии освоения. В то время, как потенциальные возможности территории использованы не в полной мере, её природно-эстетические качества в целом можно считать исключительно благоприятными.

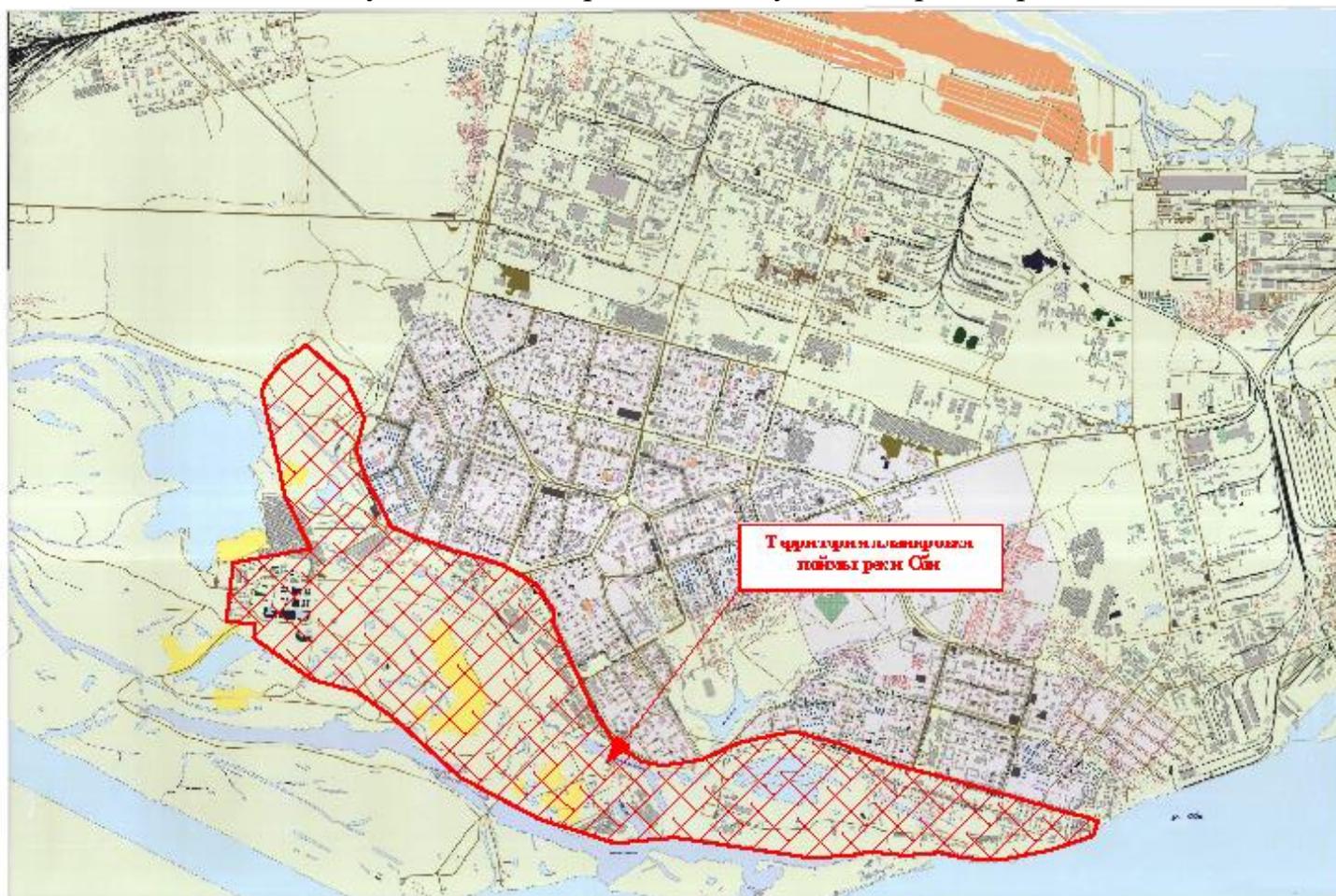
Участок занимает важное место в планировочной структуре города Сургута, что определяется в первую очередь спецификой его расположения. Природно-климатические условия характерны для всей территории города, однако возможности использования сложившегося ландшафта и непосредственная близость к открытым пространствам поймы реки Оби делают данный участок особенным и одним из наиболее интересных в плане архитектурно-градостроительного потенциала.

Укрепленная береговая линия, лесной массив примыкающей парковой зоны и формирование набережной в сочетании с водной поверхностью реки Саймы создают широкие возможности для создания уникального архитектурно-планировочного ансамбля в границах территории проектирования.

Одной из целей проекта планировки должно стать объединение природного компонента с нестандартными, в плане архитектурных решений, общественными зданиями, а также полноценное включение ядра центра в систему транспортно-пешеходных связей города.

## Территория 2. Пойма реки Оби

Рисунок 1. Схема размещения участка проектирования



В плане города проектируемый район поймы реки Оби входит в состав Юго-Западного и Южного районов г. Сургута. Территория в границах проектирования составляет **689,60 га**.

Территория граничит с парком Кедровый Лог, проспектом Набережный (микрорайоны 1, 2), правым берегом протоки Бардыковка, улицей Гагарина (микрорайоны 9, 10), улицей Мелик-Карамова (микрорайоны 21, 22, 23), кварталом 23А, микрорайонами 27А, 28А. С юго-западной стороны - КОС, гаражным кооперативом и искусственным водоемом, до улицы 4«З».

По территории Пойменной части проходит улица Югорский тракт (1 «З», которая являются частью объездной автомобильной улицы).

### **Градостроительная оценка территории**

На архитектурно-планировочную организацию района существенное влияние оказывают результаты градостроительной оценки территории.

Территория поймы реки Оби в планировочной структуре города занимает особое место, что определяется, в первую очередь спецификой расположения данного участка. Природно-климатические условия участка

характерны для всей территории города, в то же время непосредственная близость к открытым пространствам поймы реки Оби несет специфические требования к планировочной структуре и решению вопроса создания микроклимата внутри жилых образований.

Важной составляющей решения благоустройства территории является укрепление береговой линии и создание набережной реки Оби, протоки Кривуля, устья реки Сайма в районе границы проектирования. Природно-эстетические качества площадки в целом можно считать благоприятными. Наличие возможности круглогодичного выхода непосредственно к водной поверхности основного русла реки Оби, протоки Кривуля создают хорошие условия для создания оригинального архитектурно-планировочного ансамбля. Одной из целей проекта планировки должно стать объединение природного компонента с нестандартными, в плане архитектурных решений, жилыми и общественными зданиями.

Несмотря на перечисленные благоприятные природно-эстетические качества района, территория в данный момент недостаточно освоена и находится на периферии общей архитектурно-планировочной и транспортной структур города. На пойменной территории находятся участки с ветхими жилыми строениями, подлежащими сносу.

Строительство улицы Югорский тракт (1«З») дало толчок развитию прилегающих территорий. Застройка данной территории стала застраиваться участками, но без комплексного плана развития всего района.

В настоящее время на территории квартала общественной застройки П-1 ведется освоение вдоль улицы Югорский тракт (1«з»).

На основании данных по выделенным земельным участкам было проведено укрупненное зонирование территории по функциональному использованию:

- Часть выделенной под земельные участки территории, в районе улицы Югорский тракт «1 «з»), используется под предприятия автосервиса: два автосалона, 6 автозаправочных станций;
- На территории общественной застройки П-1 завершено строительство Ледового дворца с объектами инженерного обеспечения;
- На территории общественной застройки П-1 завершено строительство Торгово-развлекательного комплекса;
- Завершено строительство первой очереди улицы 18 ЮР.

На территории поймы отведены земельные участки под строительство:

- автосалона;
- 2-х автозаправочных станций;
- объектов многофункциональных общественных центров;
- объектов обслуживания водного транспорта, зимнего и летнего спортивного оборудования;
- объектов инженерной инфраструктуры.

## Архитектурно-планировочные решения застройки

Решения, принятые в проекте планировки поймы реки Оби, являются продолжением градостроительной политики определенной Генеральным планом г. Сургута.

При разработке архитектурно-пространственной организации территории поймы была поставлена одна из основных целей - организация выхода городских территорий к рекам Обь, Кривуля, Сайма, Бардыковка. Выход городской структуры к акватории реки Оби и ее обширной пойме обозначен застройкой с пластичной разноэтажной застройкой, живописно расположенной вдоль южного и юго-западных береговых склонов, системой культовых зданий, расположенных по береговой зоне и создающих ритм высотных градостроительных акцентов.

По решению генерального плана г. Сургута активное развитие общегородского центра предусмотрено в направлении пойменной территории - зоны влияния Ядра центра. Границы зоны притяжения Ядра центра занимают обширную территорию – до берега Оби на юге и до протоки Кривуля на западе. В юго-западном направлении ядро центра развивается раскрытием за Бардыковкой в сторону р. Оби. Завершается это направление зданием Ледового дворца и студенческим городком, и далее, на остров Зубатинский. В южном направлении активного развития Ядра центра в пойму проектом планировки предложена пешеходная связь мостом через р. Сайму, являющегося связующим звеном между Ядром и зоной отдыха, которую предлагается сформировать в пойме юго-восточной зоны города с парковой зоной, с пляжной зоной искусственного водоема, со спортивной зоной, со стадионом для проведения спортивных состязаний и праздников. В этой же зоне предлагается развивать жилой комплекс малоэтажной блокированной застройки.

Важным является восприятие Ядра центра со стороны поймы Оби, с улицы Югорский тракт (1«3»). Предлагаемая проектом планировки застройка не закрывает объекты Ядра центра, комплекса культовых зданий расположенных на коренном берегу.

Освоение пойменной территории в районе от улицы 16 ЮР до пересечения улицы 3 ЮР с улицей общегородского значения – ул. Югорский тракт (1«3») в районе моста через реку Сайма предлагается размещением объектов общегородского значения, требующих значительных территорий, и для которых нецелесообразно занимать участки города, предназначенные для жилой застройки.

Общая основа формирования застройки поймы реки Оби сформулирована следующим образом – общественно-деловая зона с частичным размещением жилой застройки, с сохранением естественного ландшафта и с организацией зон отдыха и спорта. Важнейшей задачей при формировании застройки поймы является органическая интеграция новой застройки в существующую городскую среду с выявлением системы объектов общегородской значимости и их логическая увязка транспортно-

пешеходными связями, которые в совокупности организуют основной каркас. Идеи, положенные в основу формирования застройки:

- Возведение системы объектов вдоль магистральной улицы общегородского значения - улицы Югорский тракт (1 «З»), оригинальных по решению, соответствующих сегодняшним и перспективным возможностям инженерной и конструктивной мысли, органическое слияние их с природным ландшафтом.

- Формирование в системе объектов общественного назначения сквозных пространств по основным градостроительным осям для свободного «перетока» пешеходов и автомобилистов и организация этих пространств как общественных многофункциональных зон, наполненных коммерческими, образовательно-развлекательными функциями;

- Активное включение в застройку жилых комплексов повышенного уровня комфорта разнообразных типов: многоквартирный многоэтажный дом – комплекс, высокоплотная малоэтажная застройка.

- Создание экологического каркаса на основе проектируемых парков, скверов и бульваров на территории природного ландшафта. Расширение ассортимента применяемых растений с целью повышения декоративных качеств и оздоровительных свойств озелененных территорий.

Для придания застройке магистральной улицы общегородского значения Югорский тракт (1«З») достойного архитектурного облика проектом планировки поймы реки Оби принято завершение одной из основных планировочных осей - улицы Энергетиков, выходящей на Югорский тракт, акцентировать высотным жилым комплексом с объектами инфраструктуры и жизнедеятельности для проживающего в нем населения.

Выход следующих основных планировочных осей – улицы Энгельса, улицы Дзержинского на Югорский тракт, акцентируется высотным зданием гостиничного комплекса (25 этажей), размещенным в центре квартала общественной застройки П-2.

Въезд на территорию поймы со стороны ЗЖР акцентируется высотными зданиями жилого квартала Пойма-1 и высотным объемом здания общественного назначения в квартале общественной застройки П-10.

Правила землепользования и застройки и генеральный план города размещены на официальной странице Администрации города Сургута: [www.admsurgut.ru](http://www.admsurgut.ru) в разделе Администрация-Структурные подразделения администрации города-Департамент архитектуры и градостроительства (<http://www.admsurgut.ru/state.php?ttop=120064&ttop=213179>)