

Общество с ограниченной ответственностью
«Concept ARCH SM»

Внесение изменений в проект планировки жилой застройки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 66:36:0101001:0059, утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 15.04.2009 № 774, по застраиваемому микрорайону Северный в городе Верхняя Пышма Свердловской области.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Основная (Утверждаемая) часть**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Изм. 3

3001-17-ПП

Екатеринбург, 2017

**Проект разработан авторским коллективом
в составе:**

Главный инженер проекта	А.Б. Ремизов
Главный архитектор проекта	У. А. Демьянова
Нормоконтроль	Е. В. Иванова
Архитектор	О.Б. Платунова-Сергеева
Инженер проектировщик	Е.С. Верхотурцева

СОДЕРЖАНИЕ ТЕКСТОВОЙ ЧАСТИ

ПЗ 1. Пояснительная записка основной (утверждаемой) части

1. Введение.....	4
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории...5	5
2.1 Архитектурно-планировочное решение.....	5
2.2 Функциональное зонирование территории.....	5
2.3 Жилищное строительство.....	6
2.4 Учреждения и предприятия обслуживания.....	13
2.5 Транспортная инфраструктура.....	15
2.6 Инженерное обеспечение проектируемой застройки.....	17
2.7 Инженерная подготовка территории и поверхностный водоотвод...22	22
3. Положения об очередности планируемого развития территории....	22

ПЗ 2. Пояснительная записка материалов по обоснованию проекта планировки территории

4. Местоположение и границы проектируемой жилой застройки.....	23
5. Результаты инженерных и изысканий и природные условия.....	23
6. Современное состояние.....	26
6.1 Анализ планировочных ограничений.....	26
6.2 Современное использование территории и опорный баланс.....	28
6.3 Жилой фонд.....	29
6.4 Учреждения и предприятия обслуживания.....	29
6.5 Улично-дорожная сеть и общественный транспорт.....	29
6.6 Инженерное оборудование.....	30

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

						3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата	Содержание текстовой части	Стадия	Лист	Листов
							ПП	1	
							ООО «Concept ARCH SM»		

Форма
12.1

7. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....31

8. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения.....32

9. Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории.....33

10. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....36

11. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.....38

12. Энергосберегающие мероприятия.....40

13. Мероприятия по созданию условий для жизнедеятельности маломобильных категорий населения.....41

14. Обоснование очередности планируемого развития территории.....41

15. Основные технико-экономические показатели42

16. Приложения.....46

Приложение 1: «Постановление администрации городского округа Верхняя Пышма от 22.02.2016 № 1220 «О подготовке внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории».

Приложение 2: «Техническое задание для разработки внесения изменений в проект планировки жилой застройки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 66:36:0101001:0059, утвержденный постановлением администрации городского округа Верхней Пышмы от 15.04.2009 №774».

Согласовано:

Инов. N подл. Подпись и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
2

ПЗ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ОСНОВНОЙ (УТВЕРЖДАЕМОЙ) ЧАСТИ

1. ВВЕДЕНИЕ.

1.1. Проект планировки территории в городе Верхняя Пышма в районе ул. Машиностроителей земельного участка с КН 66:36:0101001:0059 разработан на основании:

- постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 22.02.2016 № 1220 «О подготовке внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории»;

- технического задания для разработки внесения изменений в проект планировки жилой застройки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 66:36:0101001:0059, утвержденный постановлением администрации городского округа Верхней Пышмы от 15.04.2009 №774;

- Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 30.04.2009 №5/14 (в действующей редакции).

1.2. При разработке проекта учтены и использованы следующие нормативные и проектные материалы:

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 131.13330.2011 «Строительная климатология»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;

- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;

- СНиП 2.04.08-87* «Газоснабжение»

- СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5;

- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66;

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

4

Форма

12.1

- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма (дата принятия: 29.05.2017);
- Проект детальной планировки центрального района города Верхняя Пышма, СГП, 1991г;
- Программы инженерного обеспечения района комплексной застройки на 2006-2010 годы.

1.3. В качестве топографических материалов для проекта использована подоснова в М 1:500 в Балтийской системы высот, выполненной МУП АГБ Верхняя Пышма в 2008 году.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемый комплекс жилых домов является составной частью формируемого ансамбля застройки жилого района «Северный» города Верхняя Пышма Свердловской области.

2.1. Архитектурно-планировочное решение.

На архитектурно-планировочное решение проектируемой застройки на отведенном земельном участке микрорайона «Северный» (КН 66:36:01 01 001:0059, S=141926 кв.м) оказывают влияние ряд следующих факторов:

- Район располагается с северной границы городского образования;
- Сложившиеся существующие общегородские магистрали;
- Существующая застройка;
- Ранее запроектированные объекты.

2.2. Функциональное зонирование территории предусматривает организацию следующих зон:

Жилая зона – в селитебной зоне проектируемой застройки размещены проектируемые 9-12-16-ти этажные жилые дома. На территории отведенного земельного участка проектом предусмотрено разместить детский сад.

Зона общественно-деловая – проектом предусмотрено разместить вдоль улицы Машиностроителей встроенно-пристроенные помещения культурно-бытового обслуживания населения, а также помещения административного и общественного назначения.

Зона инженерной инфраструктуры – представлена сооружениями и зонами, выполняющими функции инженерного обеспечения территории.

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

5

Форма

12.1

Зона общего пользования – включает озеленение жилых групп, пешеходных аллей, бульваров и небольших скверов.

На земельном участке (номер образуемого земельного участка по проекту межевания – 6.5) предусмотрен максимальный процент застройки – 80%, минимальные отступы от границ участка: от северной границы – 2,2 м; от западной и южной – 0 м; от восточной границы – 3 м.

2.3. Жилищное строительство.

Новое строительство жилья проектируемого района на расчётный срок составит 114,105.43 тыс. м² общей площади.

Структура этажности в новом строительстве принята:

9 эт. – 80%; 12-16 эт. – 20%;

Проектом предусматривается проектирование и строительство жилых домов эконом-класса.

Жилые дома селитебной зоны запроектированы трёх типов секций:

- короткая секция с односторонней инсоляцией – 9 этажей;
- длинная секция с двухсторонней инсоляцией – 9 этажей;
- секция башенного типа – 12-16 этажей.

Вдоль ул. Машиностроителей запроектированы длинные секции с двухсторонней инсоляцией со встроенными в них офисными помещениями и магазинами продовольственных и непродовольственных товаров. С торцов некоторых этих секций в каждом подрайоне запроектированы пристроенные двухэтажные магазины с возможностью подъезда для разгрузки и отдельными входами в них. В соответствии с организацией данного общественного и торгового центра вдоль ул. Машиностроителей предусмотрены гостевые автостоянки для автомобилей.

В центральной части жилой зоны запроектирована пешеходная эспланада с площадками отдыха, спортивными площадками, фонтаном и скамейками в окружении благоустроенной максимально озеленённой парковой зоны. Пешеходная эспланада расположена параллельно ул. Машиностроителей, пересекающая центральную часть микрорайона с юга на север. Она объединяет весь жилой микрорайон в единое целое.

Секции башенного типа, с расположенными в них на 1-х этажах (кроме квартир) культурно-досуговыми центрами (детские клубы, клубы по интересам для взрослых), запроектированы вдоль пешеходной эспланады, обрамляя её.

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

3	зам	09-22	06.22
Изм.	Кол.уч	Лист	N док
		Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
6

Форма

12.1

На 1-х этажах длинных и коротких секций, расположенных внутри микрорайона, встроенных предприятий обслуживания и магазинов проектом не предусмотрено.

Вся территория жилой застройки запроектирована с высоким уровнем благоустройства, хорошо освещена солнцем, с максимальным озеленением застраиваемого участка. Проектом предусмотрено в каждой жилой группе домов организация внутренних дворовых пространств, с площадками отдыха для детей и взрослых, спортивными и хозяйственными площадками. Соблюдены все нормативные расстояния по санитарно-защитным зонам в соответствии со СП 42.13330.2011.

Подземных автостоянок не предусмотрено. Хранение личных автомобилей будет осуществляться на охраняемых открытых площадках в периферийных зонах западной, северной и южной частях микрорайона, а также вдоль ул. Мальцева. Город обеспечивает дополнительно 400 машиномест на открытых и закрытых парковочных местах на смежной территории.

В южной более крупной части подрайона запроектировано детское образовательное учреждение на 270 мест с благоустроенными детскими площадками и озеленением. Дополнительные площади для детских садов будут изысканы администрацией города и построены за счёт долевых средств на территории, прилегающей к застраиваемому участку.

Также предполагается строительство новой школы в новом квартале по ул. Мальцева с восточной части от проектируемого участка.

Расчет площадок благоустройства

Расчетное количество жителей – 4755 чел.

Общая площадь жилых помещений – 114 105.43

Норма жилищной обеспеченности * - 24 кв.м/чел

Расчетное количество жителей в ж/районе – $114\ 105.43 \text{ кв.м} / 24 = 4\ 755$ чел.

Расчет дворовых площадок произведен на общее количество жителей – 4 755 чел.

В соответствии с таблицей 11 «Нормативов градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденных Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5»:

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
7

Площадки	Удельные размеры площадок кв.м/чел.	Норматив. кв.м	По проекту кв.м	Прим.
Для игр детей	0.7	$0.7 \times 4755 = 3\ 328.5$	4980.00	
Для отдыха взрослого населения	0.2	$0.2 \times 4\ 755 = 951$	1130.00	
Для занятий Физкультурой	2.0	$2.0 \times 4\ 755 = 9\ 510$	13500.00*	
Для хоз. целей	0.3	$0.3 \times 4\ 755 = 1\ 426.5$	1900.00	
Всего площадок		15 216	21510.00	

* - проектом предусмотрена разбивка пешеходного бульвара с устройством беговой дорожки, велосипедной дорожки, площадок для катания на роликах, проходящего по всей территории жилого микрорайона.

Расчет накопления бытовых отходов

Проектом предусматривается плановая система очистки территории с удалением и обезвреживанием бытового мусора и других твердых отходов. В соответствии со СП 42.13330.2011 и обеспечения санитарного содержания территорий, обращения с бытовыми отходами в МО Верхняя Пышма, утвержденными Решением Думы МО «Верхняя Пышма» от 29.01.2004 №44/3, мусор вывозится на действующую свалку.

Расчет накопления ТБО выполнен в соответствии с приложением М СП 42.13330.2011.

Количество бытовых отходов по городу с учетом общественных зданий – 1.5 куб.м на 1 человека в год.

Смет с 1 кв.м твердых покрытий проездов и площадок – 0.01 куб.м в год

Общее количество жителей жилого микрорайона – 4755 чел.

$4755 \times 1.5 = 7132.5$ куб.м в год

Площадь твердых покрытий проездов и площадок – 51250 кв.м

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

8

Форма

12.1

$51250 \times 0.01 = 512.5$ куб.м в год

Общее количество ТБО: $7132.5 + 512.5 = 7645$ куб.м в год

Необходимое количество контейнеров объемом 0.75 куб.м

- коэффициент неравномерности – 1.25;

- дней в году – 365.

$7645 \times 1.25 / 365 / 0.75 = 34.9$ контейнера, всего 35 шт. – по расчету.

Проектом предусмотрено 7 площадок для сбора мусора по 5 шт. контейнеров.

2.3.1 Техничко-экономические показатели жилых секций

Короткая секция (инсоляция окон с одной стороны) – 9 этажей (8 шт. на район):

1-й этаж:

- 83,84 м.кв. – площадь нежилых помещений 1-го этажа
- 295,54 м.кв. – площадь жилых помещений 1-го этажа (с коэффициентом для балконов 0,3)
- 285,66 м.кв. – площадь жилых помещений 1-го этажа (без балконов)
- 33,06 м.кв. – площадь балконов 1-го этажа

Типовой этаж:

- 23,74 м.кв. – площадь нежилых помещений типового этажа
- 332,34 м.кв. – площадь жилых помещений типового этажа (с коэффициентом для балконов 0,3)
- 322,44 м.кв. - площадь жилых помещений типового этажа (без балконов)

- 33,06 м.кв. – площадь балконов типового этажа
- $(332,34 \times 8) + 295,54$ этажей = 2954,26 м.кв. – общая площадь всех квартир в 9-ти этажной секции, при отсутствии нежилых помещений на 1 этаже.

- 440,8 м.кв. – площадь жилого здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен + площадь балконов

- 433,66 м.кв. – площадь застройки здания

- 12891 м.куб. – строительный объем здания

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

9

Форма
12.1

Тип квартиры	Кол-во квартир 1этаж типовой этаж, шт.	Кол-во на секцию, (1 этаж – жилой) шт	Количество на микрорайон (8 секций) (1 этаж – жилой) шт
1-комнатная	1 / 8	9	72
2-комнатная	4 / 16	20	160
3-комнатная	0 / 16	16	128
Всего:	5 / 40	45	360
Жилая площадь квартир:	295,54 / 332,34 м ²	2954,26 м ²	23634,08 м ²
Количество жителей (1 чел / 24 м ²):		123,1 чел.	≈ 985 чел.

Длинная секция (инсоляция окон с двух сторон) – 9 этажей (16шт. на район)

(6 секций – с жильём на 1-м этаже; 10 секций – со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже)

с жильём на 1-м этаже:

- 110,95 м.кв. – площадь нежилых помещений 1-го этажа.
- 414,55 м.кв. – площадь жилых помещений 1-го этажа (с коэффициентом для балконов 0,3)
- 400,76 м.кв. – площадь жилых помещений 1-го этажа (без балконов)
- 50,61 м.кв. – площадь балконов 1-го этажа
- 47,03 м.кв. – площадь нежилых помещений типового этажа
- 456,6 м.кв. – площадь жилых помещений типового этажа (с коэффициентом для балконов 0,3)
- 441,31 м.кв. - площадь жилых помещений типового этажа (без балконов)
- 50,61 м.кв. – площадь балконов типового этажа

со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже:

- 436,4 м.кв. - площадь торговых и офисных помещений 1-го этажа
- 109,71 м.кв. – площадь нежилых помещений 1-го этажа.
- (456,6 x 8 этажей) + 414,55 = 4067,35 м.кв. – общая площадь всех квартир в 9-ти этажной секции, при отсутствии нежилых помещений на 1 этаже.

Согласовано:

Иньв. N подл. Подпись и дата
Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
10

- 456,6 х 8 этажей = 3652,8 м.кв. – общая площадь всех квартир в 9-ти этажной секции, при присутствии нежилых помещений на 1 этаже.
- 613,01 м.кв. – площадь жилого здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен + площадь балконов
- 600,0 м.кв. – площадь застройки здания
- 18000 м.куб. – строительный объём здания

Тип квартиры	Кол-во квартир 1этаж / типовой этаж, шт.	Кол-во на секцию, (1 этаж – жилой) шт	Кол-во на секцию, (1 этаж - нежилой), шт	Количество на микрорайон (6 секций) (1 этаж – жилой) шт	Количество на микрорайон (10 секций) (1 этаж – нежилой) шт
1-комнатная	4 / 40	44	40	264	400
2-комнатная	4 / 32	36	32	216	320
Всего:	8 / 72	81	72	480	720
Жилая площадь квартир:		4067,35 м ²	3652,8 м ²	24404,1 м ²	36528 м ²
Количество жителей (1 чел / 24 м ²):		169,5 чел.	152,20 чел.	≈ 1017 чел.	1522 чел.

Башня – 12-16 этажей (5 секций на район):

1-й этаж:

- 132,03 м.кв. – площадь нежилых общедомовых помещений 1-го этажа.
- 213,25 м.кв. – площадь клубных помещений 1-го этажа.
- 131,2 м.кв. - площадь жилых помещений 1-го этажа (с коэффициентом для балконов 0,3)
- 126,71 м.кв. - площадь жилых помещений 1-го этажа (без балконов)
- 15,02 м.кв. - площадь балконов 1-го этажа

Типовой этаж:

- 64,03 м.кв. – площадь нежилых помещений типового этажа
- 385,11 м.кв. – площадь жилых помещений типового этажа (с коэффициентом для балконов 0,3)
- 371,32 м.кв. - площадь жилых помещений типового этажа (без балконов)

Форма

12.1

- 46,06 м.кв. – площадь балконов типового этажа
- (385,11 x 15 этажей) + 131,2 = 5907,85 м.кв. – общая площадь всех квартир в 16-ти этажной секции
- 557,26 м.кв. – площадь жилого здания в пределах внутренних поверхностей наружных стен + площадь балконов
- 614,0 м.кв. – площадь застройки здания
- 23946 м.куб. – строительный объём здания

Тип квартиры	Кол-во квартир 1 этаж/типовой этаж, шт.	Кол-во на секцию 1 этаж – жилой + клуб, шт	Количество на микрорайон (5 секций) (1 этаж – жилой) шт
1-комнатная	75	78	390
2-комнатная	45	45	225
Всего:	120	123	615
Жилая площадь квартир:	385,11 м ²	5907,85 м ²	29539,25 м ²
Количество жителей (1 чел / 24 м ²):		246,2 чел.	1231 чел.

ИТОГО по жилой застройке:

Жилая площадь квартир:	114 105,43 м ²
Количество жителей (1 чел / 24 м ²):	4755 человек
Количество квартир:	2175 квартир
Из них:	
1-но комнатных	1126 квартир
2-х комнатных	921 квартир
3-х комнатных	128 квартир

Согласовано:

Инва. N подл. Подпись и дата
Взам. инв. N

Изм. Кол.уч Лист N док Подп. Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
12

2.3.2. Основные технико-экономические показатели по жилищному фонду.

Таблица 5.1.

Наименование показателей, единица измерения	Сущ. положение	Проектный период
1. Население, тыс. чел.	-	4.755
2. Обеспеченность жилым фондом, м ² общей площади на человека	18	24
3. Новое строительство – всего тыс. м ² общ.площ.:	-	114.105
В том числе по этажности:		
- 9-ти этажные дома %	-	80
- 12-16-ти этажные дома %	-	20
4. Плотность населения, чел/га	-	340
5. Территория для жилой застройки, га	-	14.1926

2.4 Учреждения и предприятия обслуживания.

Расчёт потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания выполнен в соответствии со СП 42.13330.2011.

На рассматриваемый период потребность населения района в учреждениях обслуживания удовлетворяется за счет проектируемых объектов в пределах отведенного под строительство участка и существующих в границах проектирования и за ними.

На проектируемой территории проектом размещены встроенно-пристроенные помещения культурно-бытового обслуживания для проектируемой застройки, такие как: детские досуговые учреждения, встроенная аптека, раздаточный пункт молочной кухни, спортивный зал общего пользования, клуб, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия общественного питания, магазин кулинарии, предприятия бытового обслуживания, отделение связи, жилищно-эксплуатационные организации.

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

13

Расчёт потребности населения района в учреждениях обслуживания на 4755 чел.

Таблица 1

Наименование	Ед. изм.	Норма на 1000 чел.	Треб. по расчёту	Проектом заложено
1. Детские дошкольные учреждения	мест	100	По заданию	270
2. Поликлиника (стоматология) S=200м2	посещ. в смену	5	25	30
3. Аптека встроенная (50 м2)	объект	1 на 10 тыс. чел	2	3
4. Раздаточный пункт молочной кухни (встроенный)	м ² общ. площ. на 1 реб. до года	0,3	5,7	6
5. Профилакторий	мест	по заданию	-	-
6. Территория физкультурно-спортивных сооружений	га	0,7-0,9	3.37	1.3
7. Спортивные залы общего пользования (тренажерный зал) S=200м2	м ² площ. пола на 1 тыс чел	60-80	289	200
8. Клубы - детский центр развития S=200м2 - детский досуговый центр с компьютерным классом S=200м2	мест	80	386	150 150
9. Магазин продовольственных товаров Собщ.= 1070м2	м ² торг. площ.	100	482	520
10. Магазин непродовольственных товаров Собщ.= 1310 м2	м ² торг. площ.	180	868	900
11. Предприятия общественного питания Собщ.=450м2	мест	8	38	40
12. Магазины кулинарии Собщ.=150м2	м ² торг. площ.	3	14	14
13. Предприятия бытового обслуживания Собщ.= 610 м2	раб. мест	3	14	40
14. Отделение связи Собщ.=250м2	объект	1	1	1
15. Жилищно-эксплуатационные организации Собщ.=160м2	операц. касса	1	4	4

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

14

2.5. Транспортная инфраструктура.

В перспективе, согласно действующему Генеральному плану городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма (дата утверждения: 29.05.2017), проектируемая территория ограничена:

- с востока – ул.Машиностроителей - магистралью общегородского значения регулируемого движения;
- с юга – ул.Латышова;
- с запада – проектируемой улицей местного значения, выходящей на лесоустроительную просеку, по которой проложена щебеночная дорога, являющаяся на данный момент границей города.

Ширина улиц в «красных линиях» составляет от 15,0 - 60,0м, в зависимости от категории автодороги, ширина проезжих частей от 7,0 - 14,0м, покрытие асфальтобетонное.

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/час	Ширина полосы движения	Кол-во полос	Ширина пешеход. части тротуара, м
Ул.Машиностроителей -магистральная улица общегородского регулируемого движения (расстояние между красными линиями - 50м)	80	3.50	4	4.50, 3.0
Ул. Мальцева – магистральная улица районного значения. (расстояние между красными линиями - 60м)	50-70	3.5	4	3.0
Ул.Латышова (проектируемая) – магистральная улица районного значения. (расстояние между красными линиями - 50м)	50-70	3.5	4	3.0
Улица Новая 7 (проектируемая) местного значения. (разрез 4-4) (расстояние между красными линиями -15м)	40	3.50	2	2.25

Пассажирские перевозки в перспективе в соответствии с генеральным планом города и проектировании автодорог в районе осуществляются автобусом, маршрут которого проходит по пр. Успенский, ул. Машиностроителей и ул. Мальцева, и маршрутными такси, маршрут которых проходит по ул.Уральских Рабочих, остановочные пункты находятся в пешеходной доступности. По ул. Машиностроителей также проектом предусмотрены остановочные пункты.

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

15

Изм. Кол.уч Лист N док Подп. Дата

Для постоянного хранения индивидуального автотранспорта в границах отведенного участка предусмотрены открытые автопарковки для временного хранения автомобилей и общего пользования общей вместимостью 800 м/мест. Также проектом учтены существующие парковки и гаражные комплексы в районе проектирования в объеме 400 м/мест. Расчет необходимого количества м/мест автостоянок.

Необходимое количество м/м для жителей проектируемого района в соответствии с «Нормативами градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденными Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5», таблица 6.

Расчетное количество жителей – 4755 чел.

На 1000 жителей необходимо 200 м/мест

$4755 \times 200 = 951 \text{ м/мест}$

	Наименование предприятия	Требуемое кол-во по СНиП	Расчетное кол-во	Проектируемое
1.	Магазины Сроч. = 1470 м ²	100 м ² торг. площ.	5-7 м/мест $1470 : 100 \times 5 = 73$	75 м/мест
2.	Предприятия обществ. питания, торговли и ком. Обслуживания	100 мест или работающих	Ориентировочно на 100 мест в залах или единовременных посетителей 7 м/мест	10 м/мест
3.	Офисы и учреждения местного значения	-----«-----	-----«-----	10 м/мест
4.	Поликлиники	100 посещ.	5 м/места Расч. - 25 посещ.	5 м/мест
5.			ИТОГО:	100 м/мест

Всего: $951 + 100 = 1051 \text{ м/мест}$ по расчету.

Вывод. На территории планируемого района принято открытых автопарковок на 800 м/мест + 400 м/мест существующих парковок.

Итого – 1200 машиномест.

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
16

2.6. Инженерное обеспечение проектируемой застройки.

2.6.1. Водоснабжение.

Хозяйственно-питьевое водоснабжение микрорайона предусматривается от городской системы водоснабжения. Присоединение осуществляется к магистральному кольцевому водопроводу Ду300 по ул. Машиностроителей. Предусматривается кольцевание проектируемой системы водоснабжения вокруг микрорайона, расстановка пожарных гидрантов на проектируемой территории микрорайона.

№ п/п	Наименование водопотребителей	Количество (показатель)	Население (показатель)	Среднесуточная норма холодной вода на 1 чел	Суточный расход холодной воды	Расход холодной воды среднесуточный	Расход холодной воды часовой	Расход холодной воды секундный
				л/сут	л/сут	м ³ /сут	м ³ /ч	л/с
1а	Проектируемые дома 9 эт.		3 524 чел.	180	634 320	634,32	25,605	8,8049
1б	Проектируемые дома 12-16 эт.		1 231 чел.	270	332 370	332,37	15,743	5,7006
2	Детское дошкольное учреждение (детей)	1 детсад	270 мест	14	2520	2,52	1,6641	0,822
	Жилищно-бытовые организации (офисы)	980 м ² общ. пл.	54 сотр.	9	864	0,864	0,405	0,267
	Аптека (работающих)	3x50 м ²	10 сотр.	9	90	0,09	0,1356	0,1412
	Предприятие общественного питания – ресторан (блюд)	40 пос.мест	1584 блюд/сутки	8	12672	12,672	17,473	6,254
	Предприятие общественного питания – кафе (блюд)	20 пос.мест	1056 блюд/сутки	8	8448	8,448	12,468	4,63
	Магазины продовольственные (работающих)	Общ. 1280 м ² / торг. 640 м ²	32 сотр.	185	5920	5,92	2,3464	1,08
	Магазины непродовольственные (работающих)	Общ. 1730 м ² / торг. 1100 м ²	55 сотр.	9	495	0,495	0,4094	0,2692
	Клуб (место)	2 300	300	7	2100	2,1	0,46	0,3108

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

17

Форма	12.1	клуба по 150 мест		мест					
		Спортзалы (спортсменов)	200 м ²	16 спортс м.	40	640	0,64	0,2776	0,2625
		Кулинария (тонн продукции)	Общ 150 м ² / торг. 50 м ²	0,3 т	6500	1950	1,95	0	0
		Косметология, парикмахерские (раб место)	810 м ²	50	25	1250	1,25	0,537	0,3702
		Стоматология (посещ.)	200 м ²	30	9	144	0,144	0,1771	0,1847
		Отделение связи (работников) (офисы)	250 м ²	10	9	90	0,09	0,168	0,141
		Итого:				1 003 873	1003,873	65,4012	29,2381
3		Неучтённые расходы 5%				50 194	50,194	3,27	1,4619
4		ИТОГО :				1 054 067	1054,067	68,6712	30,7
		Полив зеленых насаждений, м ²		44 093	3,0	132 279	132,279		
		Полив спортплощадок, м ²		13 650	1,5	20 475	20,475		
		Полив тротуаров, проездов и площадок, м ²		53 000	0,4	21 200	21,200		
		ВСЕГО :				1 228 021	1228,021		

Примечания:

1. Расчёт водопотребления выполнен для жилой застройки в соответствии с СП 31.13330.2010 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

2. Расчёт водопотребления выполнен для общественных зданий в соответствии со СП 30.13330.2010 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

3. Схема водоснабжения принята в соответствии с техническими условиями, выданными «Водоканал» и на основании программы инженерного обеспечения района комплексной застройки на 2006-2010 годы для жилого микрорайона «Северный» в г.Верхняя Пышма.

Согласовано:

Иньв. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
18

2.6.2. Канализация.

Канализование микрорайона проектируется самотечное в городскую систему канализации, проложенную по ул. Машиностроителей, с перекладкой существующей сети. Сбор ливневых и случайных стоков предусматривается в существующую и проектируемую систему ливневой канализации. Подключение к существующей городской сети ливневой канализации запроектировано в районе школы №3 по ул.Машиностроителей.

Наименование водопотребителей	Количество (показатель)	Население (показатель)	Среднесуточная норма холодной вода на 1 чел	Суточный расход холодной воды	Расход холодной воды среднесуточный	Расход холодной воды часовой	Расход холодной воды секундный	Среднесуточная норма горячей воды на 1 чел	Расход средний горячей воды	Суммарный среднесуточный расход воды
			л/сут	л/сут	м³/сут	м³/ч	л/с	л/сут	м³/сут	м³/сут
Проектируемые дома, 9 эт.		3 524 чел.	180	634320	634,32	25,605	8,8049	120	422,88	1057,2
Проектируемые дома, 12-16 эт.	5	1 231 чел.	270	332370	332,37	15,743	5,7006	130	160,03	492,4
Детское дошкольное учреждение (детей)	1 детсад	270 мест	14	5 400	5,40	1,6641	0,822	16	2,88	8,28
Жилищно-бытовые организации (офисы)	160 м² общ. пл.	54 сотр.	9	864	0,864	0,405	0,267	7	0,378	1,242
Аптека, работающих	3x50 м²	10 сотр.	9	160	0,16	0,1356	0,1412	7	0,07	0,23
Предприятие общественного питания (блюд)	40 пос.мес.т	1584 блюд/сутки	8	19 008	19,008	17,473	6,254	4	6,336	25,344
Предприятие общественного питания (блюд)	40 пос.мес.т	1056 блюд/сутки	8	12 672	12,672	12,468	4,63	4	4,224	16,896
Магазины продовольственные, работающих	Общ.1070 м² / торг. 520 м²	32 сотр.	185	8 000	8,0	2,3464	1,0798	65	2,08	10,08
Магазины непродовольственные, работающих	Общ.1310 м² / торг. 900 м²	55 сотр.	9	880	0,88	0,4094	0,2692	7	0,385	1,265

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Форма 12.1	Клуб (место) 2 клуба по 150 мест	300	300 мест	7	3 000	3,0	0,46	0,3108	3	0,9	3,9
	Спортзалы, спортсменов	200 м ²	16 чел.	40	1 600	1,6	0,2776	0,2625	60	0,96	2,56
	Кулинария (тонн продукции)	Общ 150 м ²	0,3 т	6500	2 310	2,31	0	0	1200	0,36	2,67
		торг. 50 м ²									
	Косметологи я, парикмахерс кие, (раб место)	610 м ²	50	25	3 000	3,0	0,537	0,3702	35	1,75	4,75
	Стоматологи я (посещ.)	200 м ²	30	9	450	0,45	0,1771	0,1847	6	0,096	0,546
	Отделение связи, работников	250 м ²	10	9	160	0,16	0,1681	0,1412	7	0,07	0,23
	Итого:				1003873	1483,994	77,869 3	29,23811		603,399	1627,593
Неучтённые расходы 5%				50 194	74,200	3,8935	1,5963		30,16995	81,3795	
Всего:				1054067	1558,194	81,762 8			633,569	1708,973	

Примечания:

1. Расчёт водоотведения выполнен для жилой застройки в соответствии с СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
2. Схема канализования принята в соответствии с техническими условиями, выданными «Водоканал» и на основании программы инженерного обеспечения района комплексной застройки на 2006-2010 годы для жилого микрорайона «Северный» в г.Верхняя Пышма.

2.6.3.Теплоснабжение

Теплоснабжение микрорайона осуществляется от теплотрассы М-1 (СУГРЭС – г. Екатеринбург). Предусматривается строительство:

- подводящей теплотрассы от ТК-1С на тепломагистрали М-1 пр.Успенский - Машиностроителей до ТК-2С 2Ду350мм, протяжённостью 700м по ул.Машиностроителей;
- тепломагистрали от ТК-2С до ТК-3С 2Ду250, протяжённостью 700м по ул.Машиностроителей;

Согласовано:

Иньв. N подл. Подпись и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
20

- подводящей теплотрассы 2Ду200мм от ТК-2С до проектируемого ЦТП – 1С мощностью 7,3 Гкал/час, расположенного в начале микрорайона «Северный».

- внутриквартальных четырехтрубных теплотрасс от ЦТП–1С и ЦТП–2С до объектов теплоснабжения 2Ду среднее 80-150мм.

Наименование объектов теплоснабжения	Население тыс. чел	Общая жилая площадь тыс. м ²	Максимальное теплотребление			Среднее теплотребление			Суммарное среднее теплотребление Гкал/ч
			на отопление МВт	на вентиляцию МВт	на горячее водоснабжение МВт	на отопление МВт	на вентиляцию МВт	на горячее водоснабжение МВт	
Проектируемая застройка	4,755	114,105	12,409	1,489	4,291	12,409	1,489	4,291	15,6425
Итого:									15,6425
Неучтённые расходы 5%									0,782
Всего:									16,4245

Примечания:

1. Расчёт теплоснабжения выполнен в соответствии со СП124.13330.2012 «Тепловые сети»;
2. Суммарное теплоснабжение состоит из тепловой нагрузки на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение жилой застройки и общественных зданий;
3. Расчётная температура принята -35С°;
4. Схема теплоснабжения принята в соответствии с техническими условиями, выданными ЗАО «Управление тепловыми сетями»;
5. Существующие и проектируемые сети, расположенные в районе площадки проектирования, проектируются совместно с мероприятиями, предусмотренными инвестиционными программами развития систем инженерного обеспечения на 2007-2010 годы для города Верхняя Пышма.

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм. Кол.уч Лист N док Подп. Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

21

Форма

12.1

2.7 Инженерная подготовка территории и поверхностный водоотвод.

В соответствии с принципиальными решениями ранее разработанного и утверждённого «Генерального плана городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма (дата утверждения: 29.05.2017)», требований действующих нормативных документов, раздел «Инженерная подготовка территории и вертикальная планировка» включает следующие мероприятия:

- вертикальная планировка;
- поверхностный водоотвод.

Схема вертикальной планировки территории выполнена в масштабе 1:2000. Высотное решение проработано в проектных отметках по осям улиц и проездов. В основу проектных предложений заложено обеспечение организованной системы поверхностного водоотвода, максимального сохранения существующего рельефа благоприятных для строительства участков. В соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 проектом приняты уклоны по улично-дорожной сети от 0,004 до 0,012, по внутренним проездам от 0,005 до 0,012.

Схема поверхностного водоотвода решена по лоткам проезжих частей улиц в проектируемую дождевую канализацию по ул.Машиностроителей и далее - в существующую сеть дождевой канализации по пр.Успенский. Поверхностный сток организован с общим наклоном в южном направлении.

По закрытой водоотводной сети поверхностный сток предусматривается проводить самотёком на очистные сооружения дождевой канализации города.

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность определена согласно развитию улично-дорожной сети, очередности строительства инженерных сетей и Генеральному плану городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма. Земельный участок предполагается разделить на 8 очередей строительства.

Очередность строительства см. л.1 «Чертеж планировки территории (основной чертеж). М 1:1000».

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

22

Формат А4

ПЗ 2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ГРАНИЦЫ ПРОЕКТИРУЕМОГО РАЙОНА.

Земельный участок, отведенный для проектирования жилой многоэтажной застройки по ул. Машиностроителей, является составной частью формируемого ансамбля застройки микрорайона «Северный», расположен в северо-западной части города Верхняя Пышма. Данная территория, согласно кадастровому плану, состоит из участков, общей площадью **141926 кв.м.** Рассматриваемая территория является частью микрорайона «Северный», соответствует действующему генеральному плану города, а также плану установленных границ земельного участка, выданного МУП «АГБ» г. Верхняя Пышма 12.01.2009г. для ЗАО «ЮИТ Уралстрой», а именно:

- с востока – ул. Машиностроителей
- с юга – ул.Латышова
- с запада – проектируемая улица, выходящая на лесоустроительную

просеку, по которой проложена щебеночная дорога, являющаяся на данный момент границей города в соответствии с Генеральным планом городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма.

Земельный участок находится в залесенной зоне (преимущественно березовой).

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Климат.

Климатическая характеристика района изысканий основана на данных многолетних наблюдений метеостанции г.Екатеринбурга, с учетом действующего СП 131.13330.2011 «Строительная климатология».

Положение района внутри материка, особенности циркуляции воздушных масс и характер рельефа обусловили резко континентальный климат с суровой продолжительной зимой и довольно жарким коротким летом.

Зимой наблюдаются сильные ветры и метели.

Переходные сезоны – короткие, с резким колебанием температур воздуха. Весна - наиболее короткий, ветреный и сухой сезон в году с

Согласовано:

Инов. N подл. Подпись и дата Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

23

частыми перепадами температуры воздуха. Средняя суточная температура в течении марта – мая возрастает от отрицательных до +15°C, в отдельные дни теплых весен наблюдалось повышение до +25-30°C. На фоне общего потепления могут наблюдаться возвраты холодов с заморозками и выпадение снега, наиболее поздние могут продолжаться до 12 июня.

Лето наступает во 2-3-ей декадах мая и продолжается до 3-х месяцев.

Температура воздуха также неустойчива, суточные амплитуды значительны, достигают 10-12°C. Жаркие дни нередко сменяются холодными.

Продолжительность периода со среднемесячной температурой выше +15°C составляет 1.5 – 2.5 месяца.

Частые заморозки в конце августа – первые признаки осеннего предзимья.

В редких случаях зима устанавливается сразу. Наиболее сильные морозы наступают после установления снежного покрова.

Особенно сильные колебания температуры испытывает почва. Проникновение нулевой температуры в почву под оголенной поверхностью может достигать глубины 2.0-3.0 м и более в зависимости от вида грунта.

Климатические характеристики	Ед. изм.	Значение
1. Средняя многолетняя температура наружного воздуха	°С	+16
2. Абсолютный минимум температуры	°С	-43-50
3. Средняя температура воздуха самого тёплого месяца (июль)	°С	+22.9
4. Абсолютный максимум температуры июля	°С	+38
5. Количество осадков за год	мм	582
6. Среднегодовая скорость ветра	м/с	2.6-4.0
7. Средняя месячная относительная влажность воздуха	%	134
8. Продолжительность солнечного сияния: в январе / в июле	час	45 / 270
9. Климатический подрайон для строительства		1В
10. Нормативная глубина промерзания грунтов	м	1,95

5.2. Рельеф и гидрография.

Рельеф рассматриваемой территории города Верхняя Пышма относится к полосе низких восточных предгорий Урала и представляет собой холмистую равнину вследствие незначительной амплитуды новейших и современных тектонических движений, с общим уклоном на восток.

Форма

12.1

Абсолютные отметки колеблются в пределах 283,20 – 285,50 м над уровнем моря. Средний уклон поверхности 0,002-0,020.

На проектируемой территории не располагаются ни поймы рек, ни пруды, ни другие гидрологические объекты.

5.3. Геологические и гидрогеологические условия.

Согласно геологической карте по данным настоящих ранее выполненных изысканий обследуемая площадь приурочена к северному окончанию Балтымского габбрового массива, вытянутого в субмеридиональном направлении. Возраст массива датируется как верхнесилурийский.

Массив представляет собой сложную по составу и форме интрузию, центральная часть которой сложена крупнозернистым габбро, а в приконтактные части – мелко и среднезернистым полосчатым габбро амфиболизованным. Наряду с габбро нормального ряда в разрезе массива встречены породы, имеющие характерные для габбро внешние признаки (окраску, структуру, зернистость и пр.), в то же время отдельные участки массива изменены процессами метаморфизма, что нашло свое отражение в разнообразии минералогического состава и структурно-текстурных особенностей. Текстура породы обычно массивная, структура – зернистая.

Наблюдаемые в породе метаморфические изменения в пределах зерен (сосюритизация плагиоклаза, изменение состава амфибола) соответствует зеленокаменной стадии метаморфизма, которой подвержены преобладающая часть Урала. Несмотря на высокую степень трещиноватости, прочность и крепость скальных грунтов массива отличается высокими показателями. В разрезе присутствует, в основном, скала выветрелая малопрочная и средней прочности.

Ранее проведенными изысканиями также была установлена большая мощность элювиальных суглинков на прилегающих к востоку территориях. В целом степень выветривания палеозойских пород увеличивается вверх по разрезу, но переход одного вида грунта в другой постепенный и нередко границы между выделенными слоями нечетки и весьма условны. К кровле элювиальных образований залегает слой четвертичных делювиальных суглинков бурой, буровато-коричневой окраски твердой консистенции, с редкими включениями полуакатной гальки. Мощность делювия 0.5-2.5 м. С поверхности грунты покрыты почвенно-растительным слоем мощностью 0.1-0.2 м.

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

25

На изучаемом участке скважинами вскрыт слабоводоносный габбровый массив, в котором формируются порово-блоковые подземные воды, вскрытые скважинами на глубине 1.8-2.8 м. Подземные воды безнапорные со свободной поверхностью водного зеркала, которое в несколько сглаженном виде повторяет рельеф поверхности, наклонено к югу. Положение участка на территории со значительной техногенной нагрузкой от выбросов химического завода, при недостаточной защищенности подземных вод от внешних воздействий привело к загрязнению водоносного горизонта. Более подробные показатели и выводы по скважинам представлены в Техническом отчете об инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканиях, выполненных ОАО «Уралцветметразведка» в 2008 году (договор 5-35 ВП/2008).

6. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ.

6.1. Анализ планировочных ограничений.

Территория проектируемой жилой застройки имеет жёсткие планировочные и инженерно-геологические ограничения для развития. Район заключён в существующую городскую застройку и ограничен улицами:

- с востока – ул.Машиностроителей
- с юга – ул.Латышова
- с запада – проектируемой улицей, выходящей на лесоустроительную просеку, по которой проложена щебеночная дорога, являющаяся на данный момент границей города.

Границы земельного участка принимаются в соответствии с Генеральным планом городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма. Территория земельного участка частично застроена.

Разрешенное использование земельного участка по действующему ПЗЗ:

1). Основные виды разрешенного использования:

- жилые многоквартирные дома секционного типа свыше пяти этажей;
- общежития свыше пяти этажей;
- отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания (детские сады,

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм. Кол.уч Лист N док Подп. Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

26

школы начальные и средние, учреждения клубного типа по месту жительства с ограничением по времени работы, библиотеки);

- отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты торгового, культурно-бытового и коммунального обслуживания (магазины, мастерские, ателье, парикмахерские, массажные кабинеты, малые гостиницы, аптеки, офисы, иные объекты обслуживания населения, полузаглубленные, боксовые гаражи или открытые автостоянки для постоянного хранения автомобилей из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру; жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы).

2). Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными по отношению к основным видам использования:

На земельном участке, выделенном под строительство многоквартирного (секционного) жилого дома:

- места хранения транспортных средств (категории А, В), открытые автостоянки в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Свердловской области;

- детские площадки, спортивные площадки, площадки для отдыха жителей;

- площадки для выгула собак;

- зеленые насаждения;

- малые архитектурные формы;

- площадки хозяйственного назначения;

- площадки мусоросборников.

В границах зоны на земельном участке, выделенном под общественное использование:

- управляющие компании;

- спортивные площадки, детские площадки, зеленые насаждения общего пользования;

- аллеи, скверы;

- малые архитектурные формы;

- объекты пожарной охраны (резервуары, противопожарные водоемы);

- инженерные сооружения, предназначенные для обслуживания объектов на территории данной территориальной зоны;

- площадки мусоросборников (общие);

- гостевые стоянки в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. "Свод правил. Градостроительство. Планировка и

Согласовано:

Инов. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Форма

12.1

застройка городских и сельских поселений (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)" и региональными нормативами градостроительного проектирования Свердловской области.

3). Условно разрешенные виды использования:

- жилые многоквартирные дома секционного типа от двух до пяти этажей;
- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-производственных мастерских;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- стоматологические кабинеты;
- спортзалы;
- административные здания, офисы, конторы;
- отделения банков;
- отдельно стоящие сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- мини-рынки;
- общественные туалеты;
- участковые пункты полиции;
- культовые объекты;
- киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- инженерные сооружения, предназначенные для обслуживания иных зон.

В проекте предусмотрено на данном земельном участке разместить 9-ти и 12-16-ти этажные жилые дома со встроенными и пристроенными объектами социального, коммунально-бытового, делового, торгового и общественного назначения, а также проектом предусмотрено строительство отдельно-стоящего детского дошкольного учреждения на 270 мест (построено) в I очереди строительства.

6.2. Современное использование территории и опорный баланс.

Участок частично застроен. В настоящее время большая часть территории с южной стороны от проектируемого участка за его пределами застроена 9-ти этажными жилыми домами, располагаются 3 детских сада, общеобразовательная школа и нежилые здания и сооружения.

Согласовано:

Инов. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
28

6.3. Жилой фонд.

Существующий жилой фонд - на прилегающих территориях к проектируемой застройке и составляет 174,7 тыс. м² общей площади. Численность населения при обеспеченности 18м²/чел. составляет 9,7 тыс. человек. На территории жилого квартала расположены: 1 жилой дом 3-этажный, 5 жилых домов 5-этажных, 15 жилых домов 9-этажных.

Показатели по существующему жилому фонду.

Таблица 4.2.

Наименование показателей, единица измерения	на 01.01.2007г.	% соотношение
1. Жилой фонд – всего м ² общей площади	174700	100
В том числе по этажности:		
- 3-х этажные дома	2060	1
- 5-ти этажные дома	12500	7
- 9-ти этажные дома	160140	92
2. Население, тыс. чел.	9,7	
3. Обеспеченность жилым фондом, м ² общей площади на человека	18	

6.4. Учреждения и предприятия обслуживания.

На территории существующего квартала расположены: здания кулинарии и торгового центра, а также металлические гаражные боксы.

На территории квартала находятся 3 детских дошкольных учреждения, с допустимыми радиусами доступности. Территория квартала включает в себя территорию школы №3, которая на сегодняшний день реконструируется.

Расстояния до остановок общественного транспорта не соответствуют радиусам пешеходной доступности.

6.5. Существующая улично-дорожная сеть и общественный транспорт.

Ширина улиц в «красных линиях» составляет 50,0м, ширина проезжих частей 7,0-11,0м, покрытие асфальтовое.

6.6. Инженерное оборудование

6.6.1. Водоснабжение.

В настоящее время водоснабжение района осуществляется от городской системы водоснабжения. На территории микрорайона проложены городские магистральные водоводы:

- По пр. Успенский d700мм, d500мм и d200
- По ул. Машиностроителей d300мм
- По ул. Мальцева d300мм
- По ул. Новая 7 d300мм
- По ул. Уральских рабочих d400мм.

Существующая система водоснабжения закольцована и рассчитана на будущую застройку.

6.6.2. Канализование.

Канализование района осуществляется в городскую систему хозяйственно-бытовой канализации.

На территории микрорайона проложены городские магистральные коллекторы:

- По ул. Уральских рабочих d300мм.

Стоки от застройки по внутриквартальным коллекторам отводятся в существующие самотечные канализационные коллекторы.

Коллекторы ливневой канализации проложены:

- По ул. Уральских рабочих d1000мм.
- По ул. Машиностроителей d1000мм

6.6.3. Теплоснабжение.

В настоящее время основным источником теплоснабжения микрорайона является перегретая вода с температурным графиком 170-70°C. В центральном районном тепловом пункте параметры теплоносителя снижаются до 130/70°C, а в квартальных тепловых пунктах до 110/70°C. Система теплоснабжения закрытая двухтрубная.

Присоединение к тепломагистрали М-1 СУГРЭС – Верхняя Пышма – Екатеринбург централизованной системы теплоснабжения г. Верхняя Пышма осуществлено в тепловых камерах ТК 01-63 пр. Успенский – Сварщиков, ТК 01-ПЗ пр. Успенский 111. Теплоноситель с высокими параметрами по двухтрубным теплотрассам Ду350-500мм доставляется до

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм. Кол.уч Лист N док Подп. Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

30

Форма

12.1

квартальных тепловых пунктов, где производится снижение температуры и давления теплоносителя до параметров, установленных для теплоснабжения внутриквартальных объектов через ИТП зданий и сооружений.

6.6.4. Электроснабжение.

Электроснабжение существующей жилой застройки осуществляется по сети распределительных ВЛ 6кВ через трансформаторные подстанции. Существующая застройка снабжена электроэнергией от пяти существующих ТП, где происходит снижение напряжения до 0,4 кВ для подачи потребителю.

6.6.5. Газоснабжение.

Снабжение района природным газом осуществляется от городской системы газоснабжения. По газопроводу высокого давления d=325мм газ подается к газораспределительному пункту ГРП, расположенному в районе перекрестка пр.Успенский – ул.Уральских рабочих. Газ высокого давления 0,6 МПа на ГРП редуцируется до давления 0,005 МПа, для подачи потребителям микрорайона по газопроводам низкого давления.

6.6.6. Сети связи.

Магистральная телефонная сеть проходит вдоль ул.Уральских Рабочих, через которую и осуществляется подключение микрорайона.

7.ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

При подготовке проекта территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с действующими градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, а также сводами правил.

Земельный участок, отведенный для проектирования жилой многоэтажной застройки по ул. Машиностроителей, является составной частью формируемого ансамбля застройки микрорайона «Северный», расположенного в северо-западной части города Верхняя Пышма. Данная

Согласовано:

Иньв. N подл. Подпись и дата Взам. Инв. N

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
31

Форма	12.1
-------	------

- с запада – проектируемой улицей, выходящей на лесостроительную просеку, по которой проложена щебеночная дорога, являющаяся на данный момент границей города.

9. ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ И ОБМЕРНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ РЕШЕНИЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемый комплекс жилых домов является составной частью формируемого ансамбля застройки жилого района «Северный».

Проектом предусматривается проектирование и строительство жилых домов эконом-класса.

Жилые дома селитебной зоны запроектированы трёх типов секций:

- короткая секция с односторонней инсоляцией – 9 этажей;
- длинная секция с двухсторонней инсоляцией – 9 этажей;
- секция башенного типа – 12-16 этажей.

(см. «Схему генерального плана»)

Согласовано:				

Инов. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

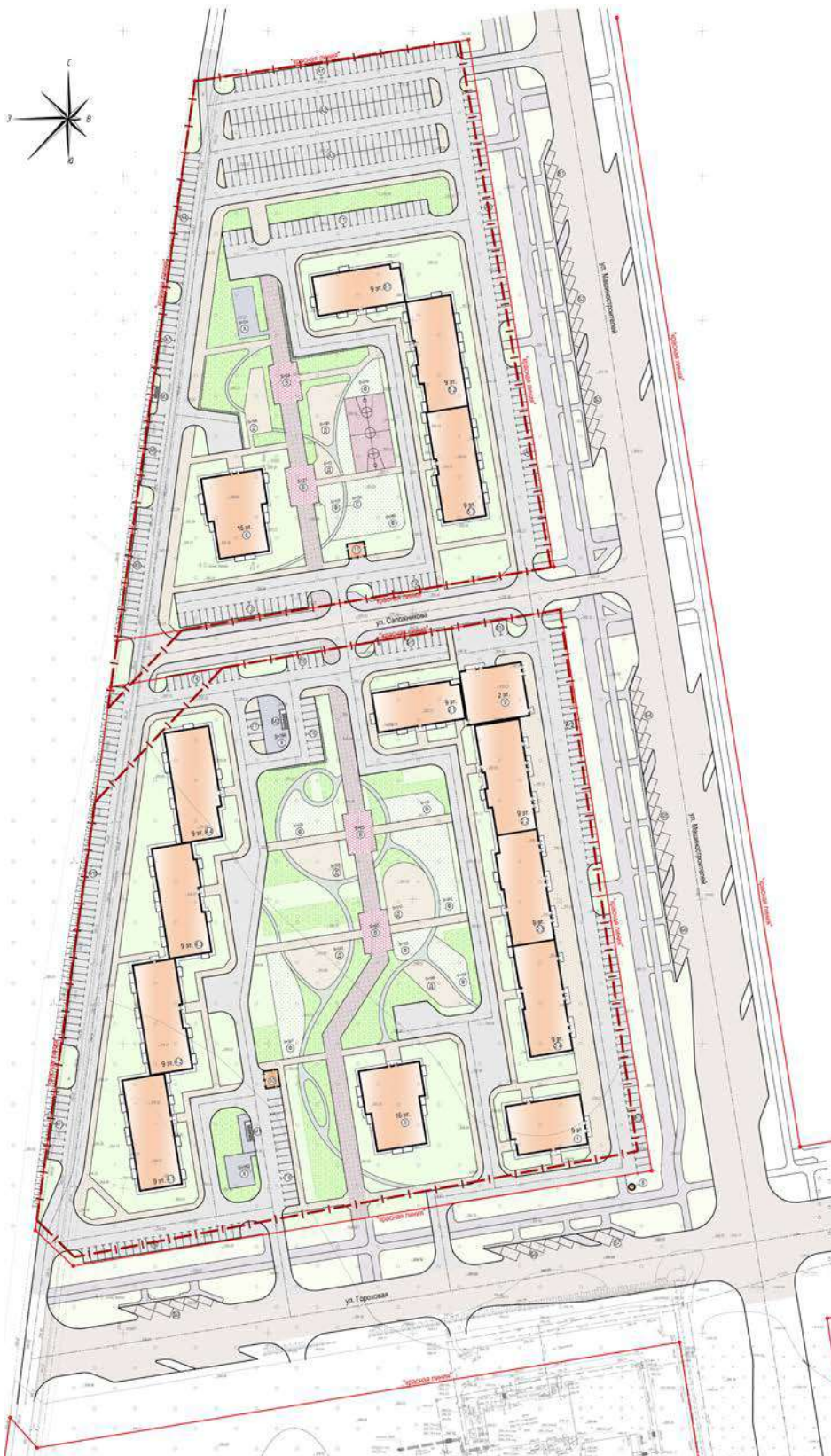
3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
33

Форма

12.1

Схема генерального плана.



Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист N	док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

34

Формат А4

Вдоль ул. Машиностроителей запроектированы длинные секции с двухсторонней инсоляцией со встроенными в них офисными помещениями и магазинами продовольственных и непродовольственных товаров. С торцов некоторых этих секций в каждом подрайоне запроектированы пристроенные двухэтажные магазины с возможностью подъезда для разгрузки и отдельными входами в них. В соответствии с организацией данного общественного и торгового центра вдоль ул. Машиностроителей предусмотрены гостевые автостоянки для автомобилей.

В центральной части жилой зоны запроектирована пешеходная эспланада с площадками отдыха, спортивными площадками, фонтаном и скамейками в окружении благоустроенной максимально озеленённой парковой зоны. Пешеходная эспланада расположена параллельно ул.Машиностроителей, пересекающая центральную часть микрорайона с юга на север. Она объединяет весь жилой микрорайон в единое целое.

Секции башенного типа, с расположенными в них на 1-х этажах (кроме квартир) культурно-досуговыми центрами (детские клубы, клубы по интересам для взрослых), запроектированы вдоль пешеходной эспланады, обрамляя её.

На 1-х этажах длинных и коротких секций, расположенных внутри микрорайона, встроенных предприятий обслуживания и магазинов проектом не предусмотрено.

Вся территория жилой застройки запроектирована с высоким уровнем благоустройства, хорошо освещена солнцем, с максимальным озеленением застраиваемого участка. Проектом предусмотрено в каждой жилой группе домов организация внутренних дворовых пространств, с площадками отдыха для детей и взрослых, спортивными и хозяйственными площадками. Соблюдены все нормативные расстояния по санитарно-защитным зонам в соответствии со СП 42.13330.2011.

Подземных автостоянок не предусмотрено. Хранение личных автомобилей будет осуществляться на охраняемых открытых площадках в периферийных зонах западной, северной и южной частях микрорайона, а также вдоль ул. Мальцева. Город обеспечивает дополнительно 400 машиномест на открытых и закрытых парковочных местах на смежной территории.

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм. Кол.уч Лист N док Подп. Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

35

Форма	12.1
-------	------

В южной более крупной части подрайона запроектировано и уже построено детское образовательное учреждение на 270 мест с благоустроенными детскими площадками и озеленением. Дополнительные площади для детских образовательных учреждений будут изысканы администрацией города и построены за счёт долевых средств на территории, прилегающей к застраиваемому участку.

10. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ

10.1. Гражданская оборона – система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей на территории Российской Федерации от опасностей, возникающих при проведении военных действий или вследствие этих действий.

Решения по инженерно-техническим мероприятиям гражданской обороны должны быть разработаны в рабочем проекте с учетом размещения производительных сил и расселения населения, группы по ГО территории и категории по ГО проектируемых объектов, соответствии с СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19.09.1998г. No 1115 «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне» и по показателям, введенным в действие приказом МЧС России No 013 от 23.03.99 г. «О введении в действие Показателей для отнесения организации к категориям по ГО», проектируемые объекты являются не категорированными по ГО объектами.

Чрезвычайная ситуация (ЧС) – обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Возможными источниками чрезвычайных ситуаций техногенного и природного характера для проектируемого объекта могут являться:

- авария на сети газоснабжения;
- отклонения климатических условий от обычных (сильные морозы, снежные заносы, паводки, ураганные ветры, смерчи и пр.).

Согласовано:			

Инь. N подл.	Подпись и дата	Взам. инв. N	

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата	3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2	Лист
							36

Форма

12.1

Авария – опасное техногенное происшествие, создающее на объекте, определенной территории или акватории угрозу жизни и здоровью людей и приводящее к разрушению зданий, сооружений, оборудования и транспортных средств, нарушению производственного или транспортного процесса, а также к нанесению ущерба, окружающей природной среде (по ГОСТ Р 22.0.05).

В рамках проекта планировки предлагается осуществление мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций по следующим основным направлениям:

Защита населения в чрезвычайных ситуациях.

- расширение зоны действия общегородской системы оповещения, с учетом новой жилой застройки района;
- установка элементов озвучивания территории (громкоговорителей, сирен);
- обеспечение 100% охвата территории теле и радиовещанием;
- развитие и создание на территории города защитных сооружений гражданской обороны;
- развитие и модернизация лечебно-оздоровительных учреждений на территории, создание резервов медикаментов на случай возможных ЧС.

Предупреждение возможных ЧС в техногенной сфере.

- работа по предупреждению чрезвычайных ситуаций и снижению потерь и материального ущерба в случае аварии в техногенной сфере проводится на конкретных объектах и производствах;
- проводится анализ и прогнозирование возможности возникновения ЧС, выполняются заблаговременные мероприятия по недопущению возникновения чрезвычайных ситуаций и устранению причин их возникновения, обеспечивается готовность сил и средств городского звена ТП РСЧС и подготовка их к ликвидации последствий ЧС;
- обеспечению безопасности территории жилого района способствует создание систем мониторинга окружающей среды в зонах расположения опасных объектов для оценки и оперативного прогнозирования возможных зон загрязнения (поражения) при чрезвычайной ситуации и сопряжение данных систем с единой дежурно-диспетчерской службой города, локальными системами оповещения и силами реагирования на уровне объекта, на местном и территориальном уровнях.

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
37

10.2. Противопожарные мероприятия

Проект планировки выполнен на основании Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон №123-ФЗ, внесение изменений в Федеральный Закон №117-ФЗ). Проектом приняты следующие меры, направленные на обеспечение и предотвращение или ограничение задымления зданий и сооружений при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечение защиты людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара:

- Посадка проектируемых зданий и разрывы между ними решены в соответствии с противопожарными и санитарными нормами.
- Проектом предусмотрена установка пожарных гидрантов на кольцевой сети проектируемого водопровода.
- комплектование всех этажей первичными средствами пожаротушения в необходимом и достаточном количестве;
- соответствие путей эвакуации, эвакуационных выходов требованиям норм пожарной безопасности;
- содержание инженерных систем пожарной автоматики в работоспособном состоянии путем проведения технического обслуживания и планово-предупредительного ремонта;
- строгое выполнение требований «Правил пожарной безопасности в РФ» и других нормативных документов, регламентирующих вопросы пожарной безопасности.

11. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.

11.1. Охрана воздушного бассейна.

Санитарно-защитная зона от существующих предприятий, расположенных вне территории проектирования, выдержана в соответствии с санитарной классификацией по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

11.2. Охрана водного бассейна.

На территории проектируемого района отсутствуют водные объекты, на которых устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

Форма
12.1

Хозпитьевое водоснабжение предусматривается централизованно, от городских сетей. Водоотведение предусматривается на городские очистные сооружения хозбытовой канализации. Организация поверхностного водоотвода будет осуществляется в соответствии с проектными решениями схемы вертикальной планировки. Поверхностный водоотвод предусматривается в проектируемые и существующие сети дождевой канализации.

11.3.Охрана земельных ресурсов и почвенно-растительного покрова.

Мероприятия по охране земельных ресурсов включают их рациональное использование, защиту от негативного воздействия на геологическую среду, рекультивацию нарушенных участков, незначительных по площади, находящихся в пределах контуров возможного влияния старых горных работ.

На проектируемой территории не имеются зоны подработок и нарушенные участки.

Мероприятия по восстановлению почвенно-растительного покрова включают:

- Земляные работы по вертикальной планировке с целью обеспечения поверхностного водоотвода;
- Устройство асфальтобетонного покрытия проездов и тротуаров, спецпокрытий спортивных и игровых площадок;
- Вывоз плодородного слоя грунта на участках озеленения;
- Посев многолетних трав на участках газона.
- Максимальное сохранение существующего леса
- Рядовая посадка деревьев лиственных пород вдоль магистральной улицы Машиностроителей и Мальцева.

Проектом предусмотрено (ориентировочно до 50% сохранения существующего леса) максимальное сохранение существующих деревьев, а где необходимо – восстановление озеленения. С целью защиты почвенного покрова на рассматриваемом участке проектом предлагается выполнить до начала строительства снятие верхнего плодородного слоя почвы и складирование его на свободном участке. После окончания строительства планируется завоз растительной земли.

Согласовано:

Иньв. N подл. Подпись и дата Взам. Инв. N

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
39

Форма

12.1

Благоустройство участка включает устройство асфальтобетонного покрытия проездов, тротуаров с твердым покрытием, а также устройство площадок для отдыха, оборудованных малыми архитектурными формами.

11.4.Санитарная очистка.

Проектом предусматривается плановая система очистки территории микрорайона с удалением и обезвреживанием бытового мусора и других твёрдых отходов.

Согласно СП 42.13330.2011 накопление отходов проектируемой жилой застройки составит 7 645 куб.м в год. (см. расчет бытовых отходов). Для складирования и временного хранения отходов от жизнедеятельности проживающих граждан организованы 7 площадок для сбора отходов на дворовой части жилых домов, где устанавливаются по 5 контейнеров, объёмом 0,75 м³. Организация очистки намечается ликвидационным методом с вывозом мусора и других твёрдых отходов на существующую городскую свалку. На свалку намечается вывозить домовый мусор смет твёрдых покрытий проездов.

Расстояние от жилых домов, территорий детских садов и от площадок и благоустройства до мест временного хранения отходов определено в соответствии со СП 42.13330.2011 и не менее 20 метров.

11.5.Охрана от электромагнитного и шумового воздействия.

По акустическим показателям территория города является относительно благополучной. Источником шума на территории района является автомобильный транспорт.

Планировочным мероприятием по защите от шумового воздействия на территории района является обеспечение нормативной ширины красных линий застройки, соблюдение санитарных разрывов от источников шумового воздействия.

Источником электромагнитного воздействия на территории района являются трансформаторные подстанции, РП. ЦТП, которые не оказывают значительного влияния на жилую застройку. Нормативные санитарные разрывы обеспечены.

12.ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЕ МЕРОПРИЯТИЯ.

Мероприятиями по энергосбережению предусматриваются следующие проектные решения:

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
40

Форма

12.1

- системы учета тепло-водопотребления (для жилых и общественных зданий и сооружений);
- системы учета электропотребления;
- применяются проекты зданий с использованием современных энергосберегающих материалов и оборудованием.

13. МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОЗДАНИЮ УСЛОВИЙ ДЛЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ НАСЕЛЕНИЯ.

В проекте для создания условий жизнедеятельности ММК населения в соответствии с ВСН 62-91* «Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и маломобильных групп населения», СП 31-102-99, СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» предусмотрены следующие мероприятия:

- благоустройство территории в местах пересечения пешеходных дорожек с проезжей частью выполняется понижение бортового камня до высоты 2 см;
- входы в жилые дома и помещения общественного, социального и бытового назначения выполняются в соответствии с рекомендациями СП 32-2102-99 из гранитных плит с шероховатой поверхностью, пандусы;
- лестницы со ступенями: проступь – 360 мм, подступёнок – 120 мм;
- поручни из трубы Ø40 мм на высоте 700-900 мм;
- предусмотрены парковки для инвалидов на всех проектируемых автостоянках района в пределах доступности до 200м.

14. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Возведение рассматриваемой застройки планируется вести с выделением очередей строительства с I по VIII очередь.

Участок первой очереди строительства размещается в непосредственной близости от существующих жилых кварталов, в южной части района «Северный» города Верхняя Пышма. Освоение территории на последующих очередях строительства происходит в северном направлении.

Участок каждой очереди строительства включает группу многоквартирных домов с необходимым комплексом благоустройства.

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

41

Форма

12.1

**15. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПОКАЗАТЕЛИ
Жилой многоэтажной застройки в микрорайоне
«СЕВЕРНЫЙ».**

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га		14.19
	В том числе территории:			
	жилых зон (кварталы, микрорайоны и др.)	га		-
	из них:			
	многоэтажная застройка	"-		1.749
	объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	"-		Отдельно-стоящие 0.09
	рекреационных зон (бульвар)	"-		
1.2	зон инженерной и транспортной инфраструктур	"-		-
	иных зон	"-		-
1.2	Из общей площади проектируемого района участка гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	"-		1.16
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	"-		1.4
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	"-		6.8
	улицы, дороги, проезды, площади	"-		1.33
	прочие территории общего	"-		

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм. Кол.уч Лист N док Подп. Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

42

Формат А4

Форма
12.1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г.	Расчетный срок
	пользования			
1.4	Коэффициент застройки	%		12.3
1.5	Коэффициент плотности застройки	"-		69.07
1.6	Из общей территории:			
	земли федеральной собственности	га		-
	земли субъектов Российской Федерации	"-		-
	земли муниципальной собственности	"-		-
	земли частной собственности	"-		-
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.		4.755
2.2	Плотность населения	чел./га		335
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. м ² общей площади квартир		114.105
3.2	Средняя этажность застройки	этаж		10.4
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м ² общей площади квартир		-
3.4	Убыль жилищного фонда - всего	тыс. м ² общей площади квартир		-
	В том числе:			
	государственной и муниципальной собственности	"-		-
	частной собственности	"-		-
3.5	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:			-
	по техническому состоянию	"-		-
	по реконструкции	"-		-
3.6	Новое жилищное строительство - всего	"-		114.105
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест		270
	Досуговые центры	мест		300
4.2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	"-		
4.3	Поликлиники - всего/1000 чел. (стоматология)	посещений в смену		30
4.4	Аптеки	объектов		3

Согласовано:

Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Изм. Кол.уч Лист N док Подп. Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист

43

Формат А4

Форма
12.1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г.	Расчетный срок
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену		6
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения - всего/1000 чел.	м ²		3590
4.7	Учреждения культуры и искусства - всего/1000 чел.	м ²		-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения - всего/1000 чел.	м ²		200
4.9	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства	объект		4
4.10	Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи	м ²		250
4.10	Прочие объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения	мест		
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км		
	В том числе:			
	магистральные улицы	"		-
	из них:			
	общегородского значения	"		-
	непрерывного движения	"		-
	регулируемого движения	"		-
	районного значения	"		-
улицы и проезды местного значения	"		2.85	
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта			
	В том числе:			
	трамвай	"		-
	троллейбус	"		-
	автобус	"		-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			-
	В том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест		540
	временного хранения	"		660

Согласовано:

Иньв. N подл. Подпись и дата
Взам. инв. N

Изм. Кол.уч Лист N док Подп. Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
44

Форма
12.1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2007 г.	Расчетный срок
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление - всего	тыс. м ³ /сут		1228.021
6.2	Водоотведение	тыс. м ³ /сут		1708.973
6.3	Электропотребление	МВт		6
6.4	Расход газа	тыс. м ³ /год		-
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	тыс. Гкал/ч		16.425
6.6	Количество твердых бытовых отходов	тыс. м ³ /год		7.645
	В том числе утилизируемых	-"-		
6.7	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га		-
6.8	Потребность в иных видах инженерного оборудования	соответствующие единицы		-

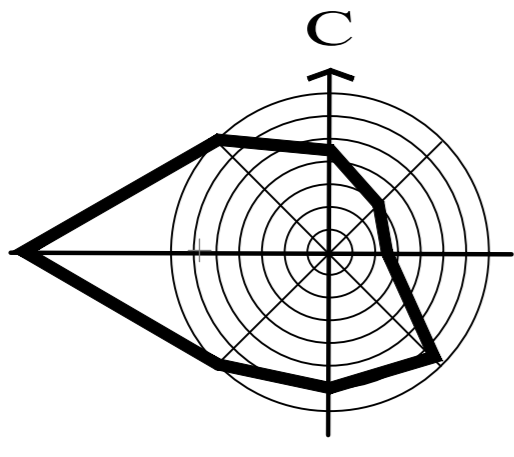
Согласовано:

Инва. N подл. Подпись и дата
Взам. инв. N

Изм.	Кол.уч	Лист	N док	Подп.	Дата

3001-17-ПП. ПЗ 1; ПЗ 2

Лист
45



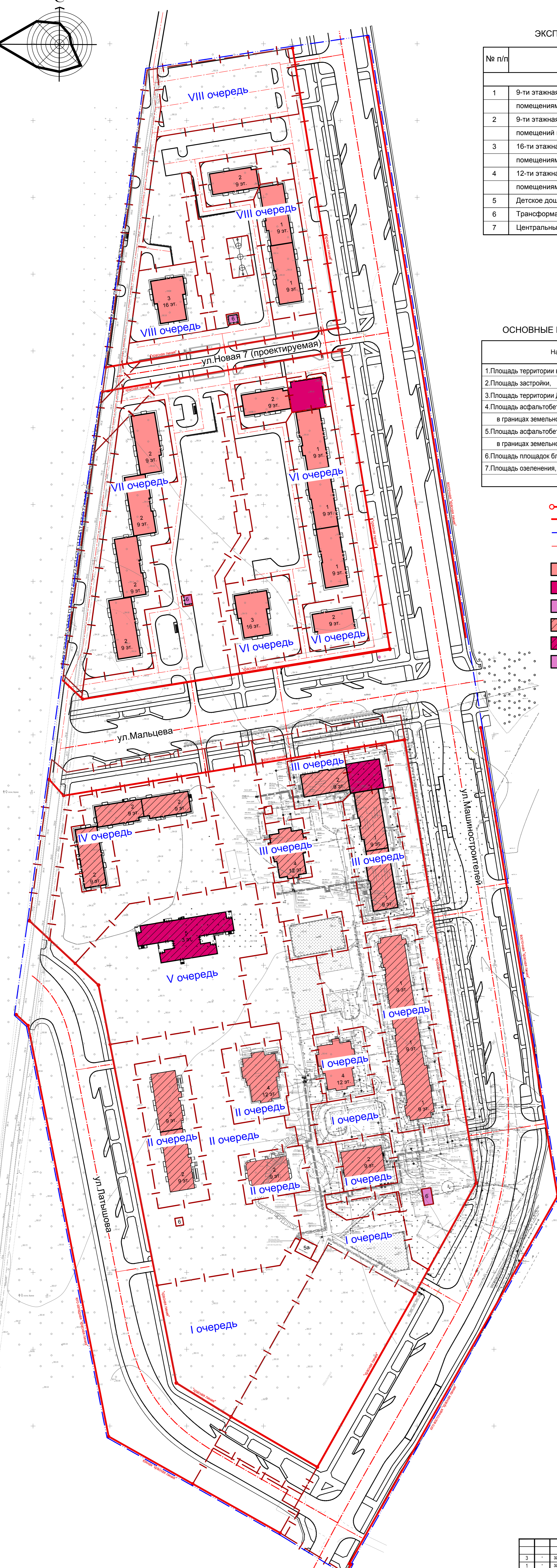
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Примечание
Проектируемые здания и сооружения		
1	9-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже	
2	9-ти этажная жилая секция без встроенных нежилых помещений на 1-м этаже	
3	16-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже (башенного типа)	
4	12-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже (башенного типа)	
5	Детское дошкольное учреждение на 270 мест	
6	Трансформаторная подстанция	
7	Центральный тепловой пункт	

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ

Наименование	Кол-во	Примеч.
1.Площадь территории в границах земельного участка,	м2	141926.00
2.Площадь застройки,	м2	17490.00
3.Площадь территории ДДУ	м2	9000.00
4.Площадь асфальтобетонных покрытий проездов и площадок в границах земельного участка,	м2	39100.00
5.Площадь асфальтобетонных покрытий тротуаров в границах земельного участка,	м2	13900.00
6.Площадь площадок благоустройства,	м2	21750.00
7.Площадь озеленения,	м2	40686.00

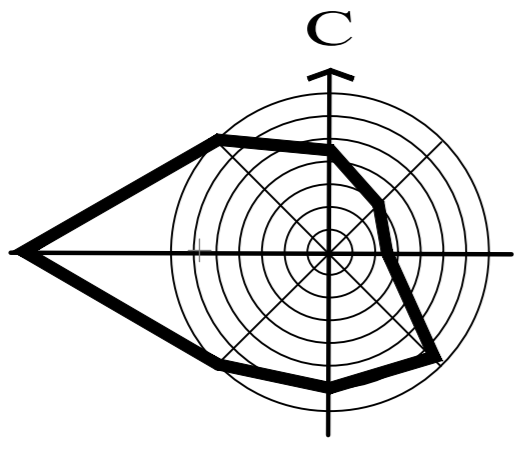
- Красная линия улицы
- Граница земельных участков
- Граница ППТ
- Линия отступа от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения ОКС, граница регулирования застройки.
- Многоэтажная жилая застройка (проект.)
- Общественные здания (проект.)
- Инженерно-технические здания и сооружения (проект.)
- Многоэтажная жилая застройка (сущ.)
- Общественные здания (сущ.)
- Инженерно-технические здания и сооружения (сущ.)



Имя, И.П.Ф. Подпись, дата

3001-17-ПП					
3	зам	08-22	06-22	Проект планировки жилой застройки на земельном участке	
1	зам	03-17	07-17	с кн 66:36:0101001:0059, расположенный по адресу:	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район ул.Машиностроителей
Основная часть проекта планировки территории					Стадия
					Лист
					Листов
					ПП
					1
ГИП	Ремизов	07.17	ООО "Concept ARCH SM" г.Екатеринбург		
Проверил	Серова	07.17	Чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:1000		
Разработал	Платунова	07.17	формат 594x1160		

Копировал



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Примечание
Проектируемые здания и сооружения		
1	9-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже	
2	9-ти этажная жилая секция без встроенных нежилых помещений на 1-м этаже	
3	16-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже (башенного типа)	
4	12-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже (башенного типа)	
5	Детское дошкольное учреждение на 270 мест	
6	Трансформаторная подстанция	
7	Центральный тепловой пункт	

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ

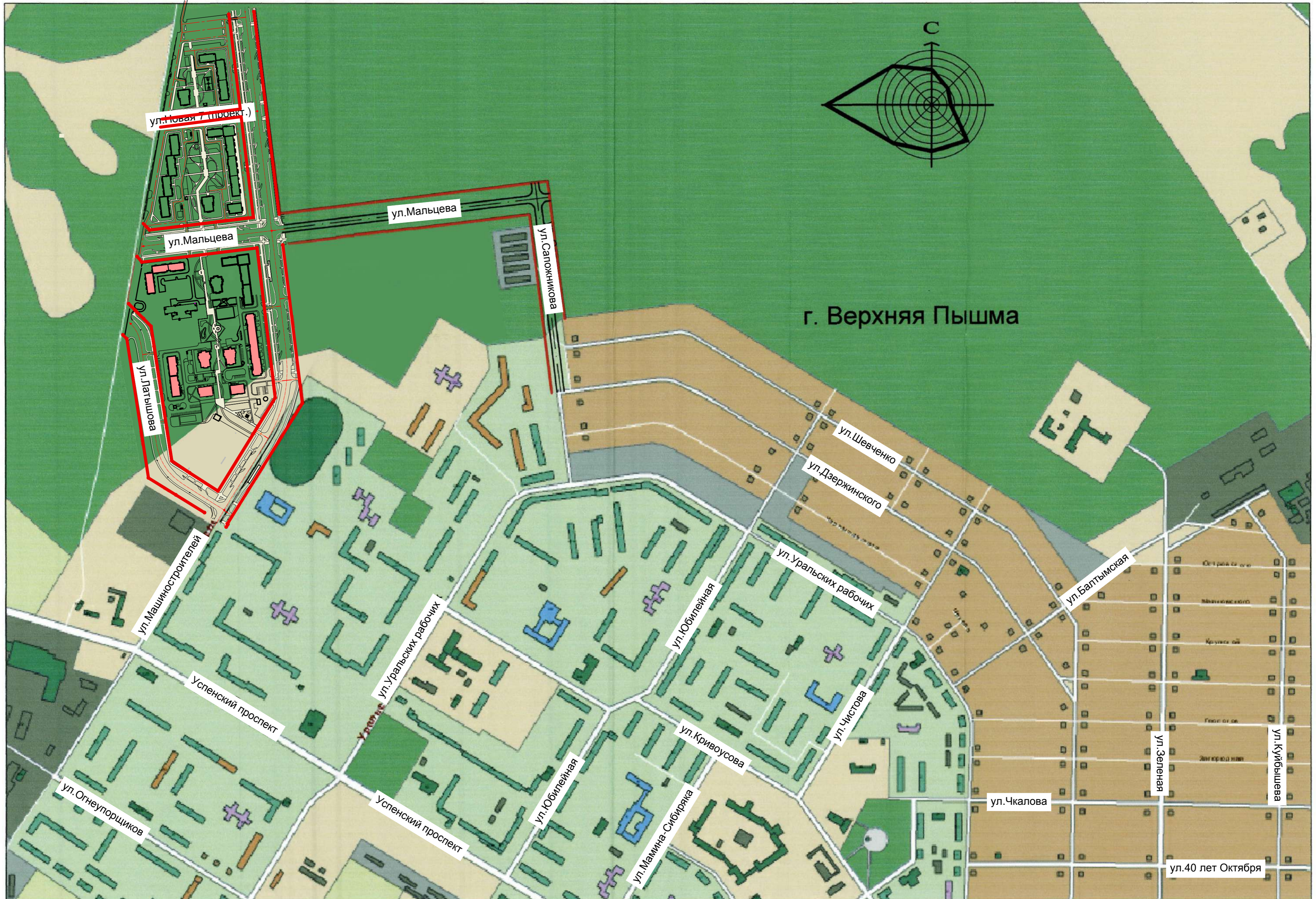
Наименование	Кол-во	Примеч.
1.Площадь территории в границах земельного участка,	м2	141926.00
2.Площадь застройки,	м2	17490.00
3.Площадь территории ДДУ	м2	9000.00
4.Площадь асфальтобетонных покрытий проездов и площадок в границах земельного участка,	м2	39100.00
5.Площадь асфальтобетонных покрытий тротуаров в границах земельного участка,	м2	13900.00
6.Площадь площадок благоустройства,	м2	21750.00
7.Площадь озеленения,	м2	40686.00

	Красная линия улицы
	Граница земельных участков
	Граница ППТ
	Многоэтажная жилая застройка (проект.)
	Общественные здания (проект.)
	Инженерно-технические здания и сооружения (проект.)
	Многоэтажная жилая застройка (сущ.)
	Общественные здания (сущ.)
	Инженерно-технические здания и сооружения (сущ.)

АНнулиРОВАН
 Заменен
 Разрешение № 09-22 от 06.22
 Вед.инженер Платунова 06.22

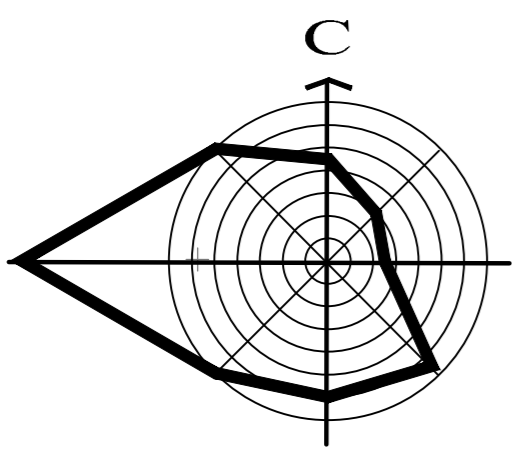
3001-17-ПП					
Проект планировки жилой застройки на земельном участке с кн 66:36:0101001:0059, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район ул.Машиностроителей					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата
1	1	1			07.17
Основная часть проекта планировки территории					Стадия
					Лист
					Листов
					ПП
					1
ГИП	Ремизов	07.17	ООО "Сонсерт ARCH SM" г.Екатеринбург		
Проверил	Серова	07.17	Чертеж планировки территории (основной чертеж) М 1:1000		
Разработал	Платунова	07.17	формат 594x1160		

Имя, И.П.Ф.И.О. Подпись, дата



г. Верхняя Пышма

						3001-17-ПП				
1	зам	03-17	<i>[Signature]</i>	07.17	Проект планировки жилой застройки на земельном участке с КН 66:36:0101001:0059, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район ул.Машинистов					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		Стадия	Лист	Листов
								ПП	2	
ГИП	Ремизов	<i>[Signature]</i>		07.17	Фрагмент карты планировочной структуры территории М 1:5000				ООО "Concept ARCH SM" г.Екатеринбург	
Проверил	Серова	<i>[Signature]</i>		07.17						
Разработал	Платунова	<i>[Signature]</i>		07.17						

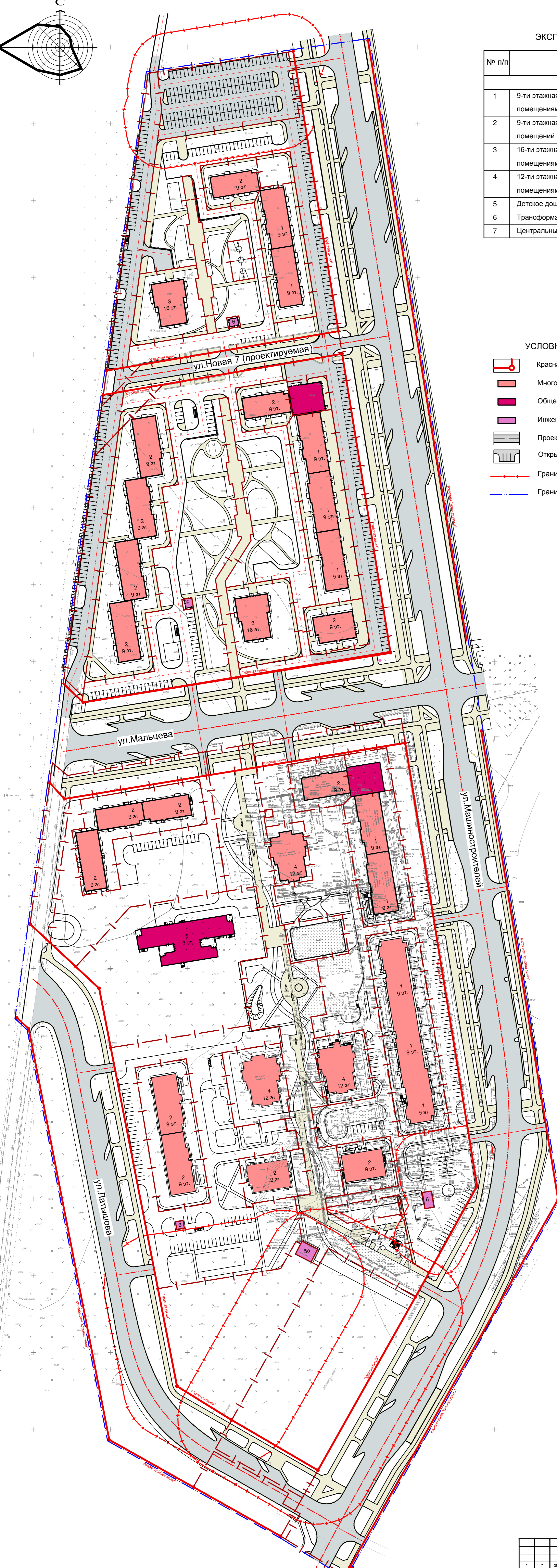


ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Примечание
Проектируемые здания и сооружения		
1	9-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже	
2	9-ти этажная жилая секция без встроенных нежилых помещений на 1-м этаже	
3	16-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже (башенного типа)	
4	12-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже (башенного типа)	
5	Детское дошкольное учреждение на 270 мест	
6	Трансформаторная подстанция	
7	Центральный тепловой пункт	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

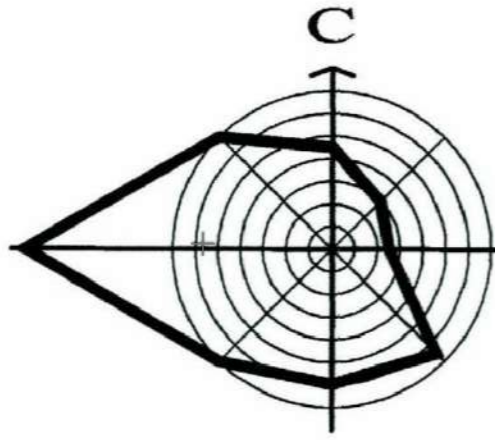
	Красная линия
	Многоэтажная жилая застройка
	Общественные здания
	Инженерно-технические здания и сооружения
	Проектируемые автодороги, проезды и площадки с твердым покрытием
	Открытые автостоянки
	Граница санитарных разрывов автостоянок
	Граница ППТ



Имя, И.П.О. Подпись и дата

3001-17-ПП					
Проект планировки жилой застройки на земельном участке с к/н 66:36:0101001:0059, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район ул. Машинистов					
Изм.	Кол.чт.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата
1	*	зам	03.17	07.17	
Материалы по обоснованию проекта планировки территории					Стадия
					Лист
					Листов
					ПП
					3
ГИП	Ремизов	07.17	07.17	07.17	07.17
Проверил	Серова	07.17	07.17	07.17	07.17
Разработал	Платунова	07.17	07.17	07.17	07.17
Схема границ зон с особыми условиями использования территории; Схема благоустройства территории. М 1:1000					ООО "Консерт ARCH SM" г. Екатеринбург формат 594x1160

Копировал




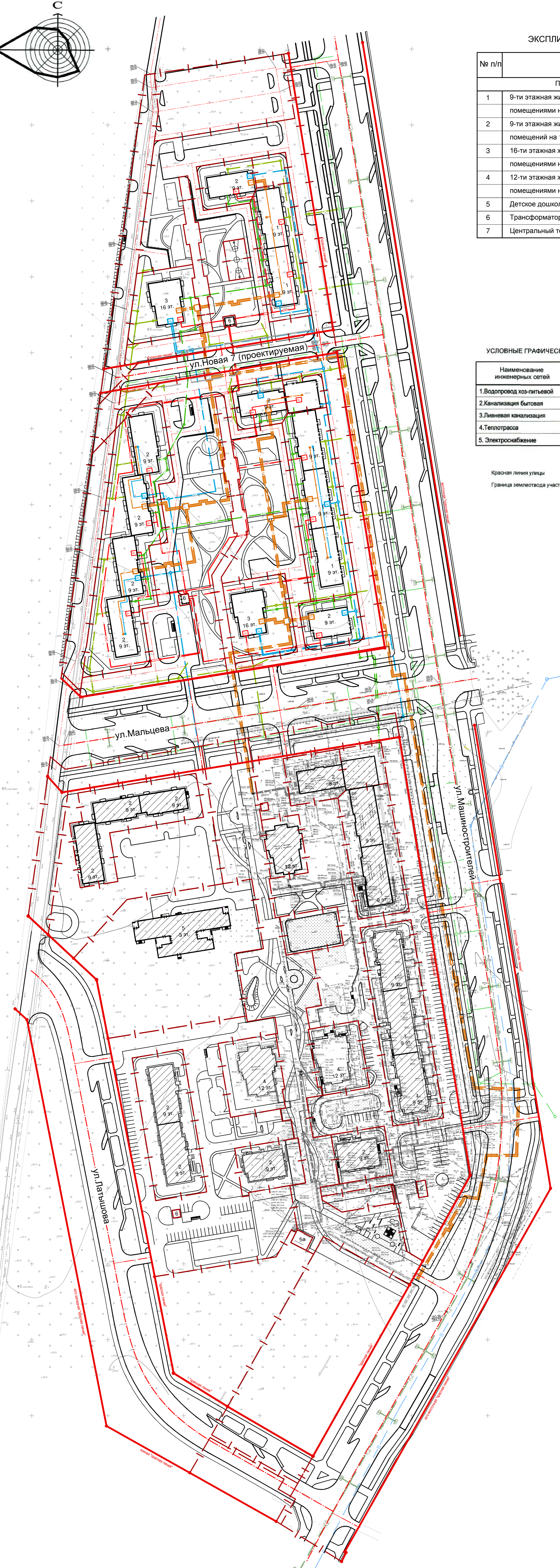
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Примечание
Проектируемые здания и сооружения		
1	9-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже	
2	9-ти этажная жилая секция без встроенных нежилых помещений на 1-м этаже	
3	16-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже (башенного типа)	
4	12-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже (башенного типа)	
5	Детское дошкольное учреждение на 270 мест	
6	Трансформаторная подстанция	
7	Центральный тепловой пункт	

УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ИЗОБРАЖЕНИЯ И ОБОЗНАЧЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

Наименование инженерных сетей	Обозначение		
	Существующая	Разбираемая	Проектируемая
1. Водопровод хозяйственно-питьевой	— В —		— В1 —
2. Канализация бытовая	— К —		— К1 —
3. Ливневая канализация	— КЛ —		— К2 —
4. Теплотрасса	— Т —		— Т1 —
5. Электроснабжение	— Э —		— Э1 —

Красная линия улицы: 
 Граница земельного участка: 

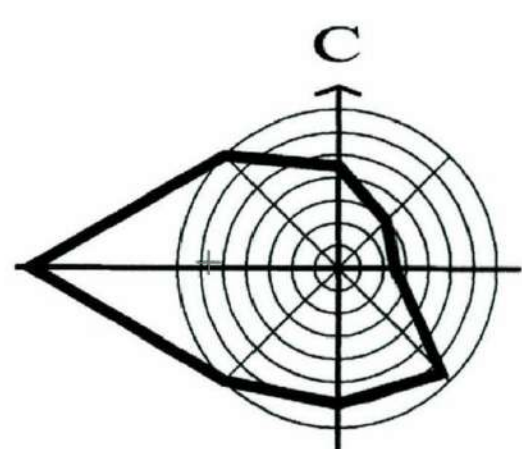


Имя, И.П.Ф. Подпись и дата

3001-17-ПП						
1	зам	03.17	07.17	Проект планировки жилой застройки на земельном участке с КН 66:36:0101001:0059, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район ул. Машинистов		
Изм.	Кол. уц.	Лист	Подл.	Дата	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район ул. Машинистов	
Материалы по обоснованию проекта планировки территории					Стадия	Лист
					ПП	4
ГИП	Ремизов	07.17	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.		ООО "Консерт ARCH SM" г. Екатеринбург	
Проверил	Серова	07.17				
Разработал	Платунова	07.17	Схема инженерных сетей. М 1:1000			

Копировал

Формат 600*1800

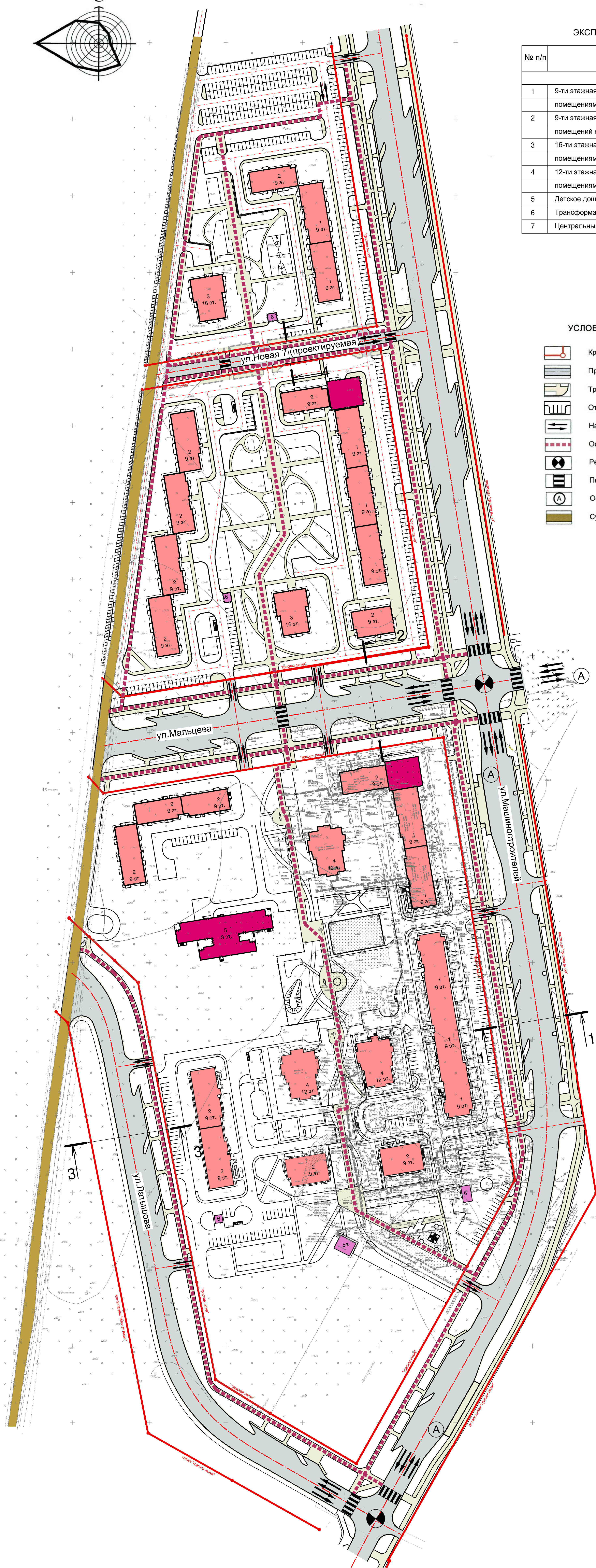


ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

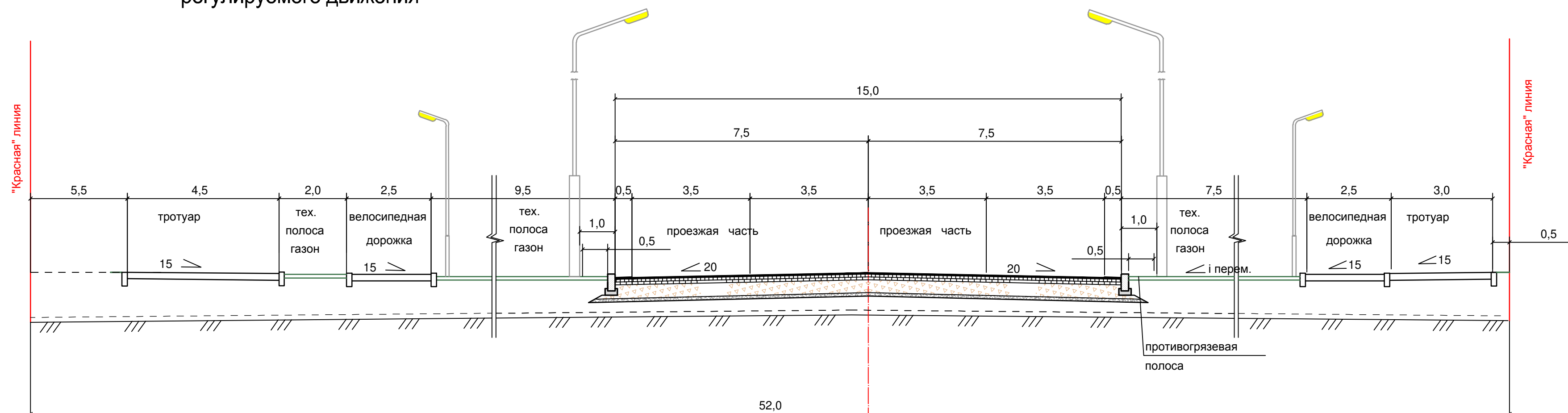
№ п/п	Наименование	Примечание
Проектируемые здания и сооружения		
1	9-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже	
2	9-ти этажная жилая секция без встроенных нежилых помещений на 1-м этаже	
3	16-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже (башенного типа)	
4	12-ти этажная жилая секция со встроенными нежилыми помещениями на 1-м этаже (башенного типа)	
5	Детское дошкольное учреждение на 270 мест	
6	Трансформаторная подстанция	
7	Центральный тепловой пункт	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

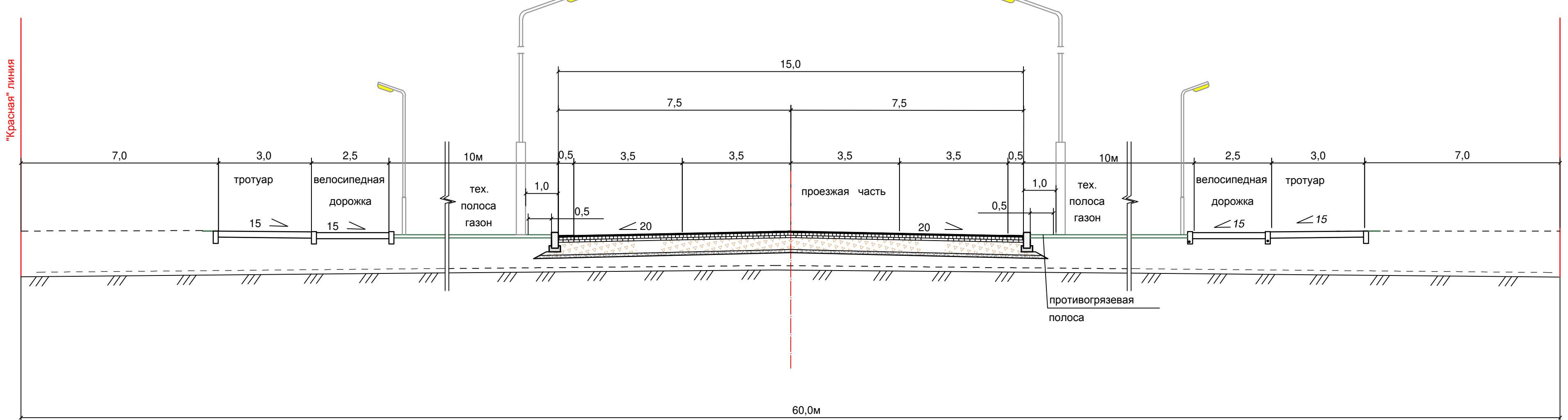
- Красная линия
- Проезжая часть улиц и проездов
- Тротуары
- Открытые автостоянки
- Направления автомобильного движения
- Основные направления пешеходного движения
- Регулируемые перекрестки
- Пешеходный переход
- Остановки общественного автотранспорта
- Существующая автодорога



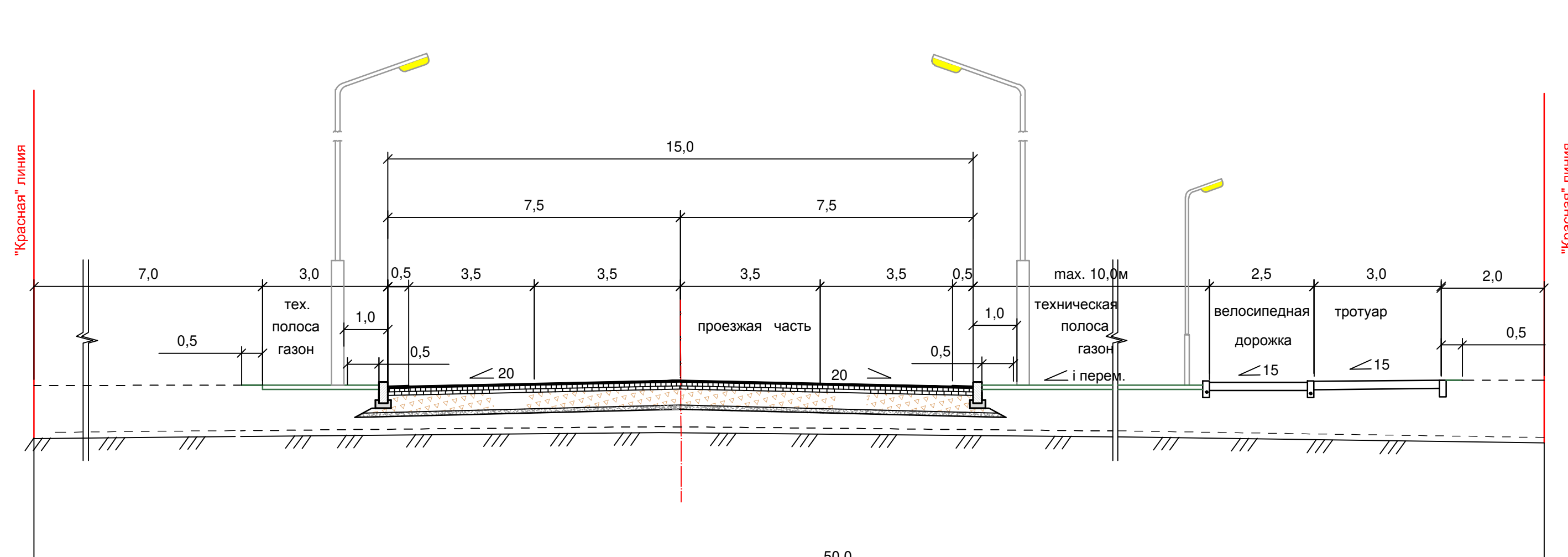
1-1
улица Машинистов
магистральная улица общегородского значения
регулируемого движения



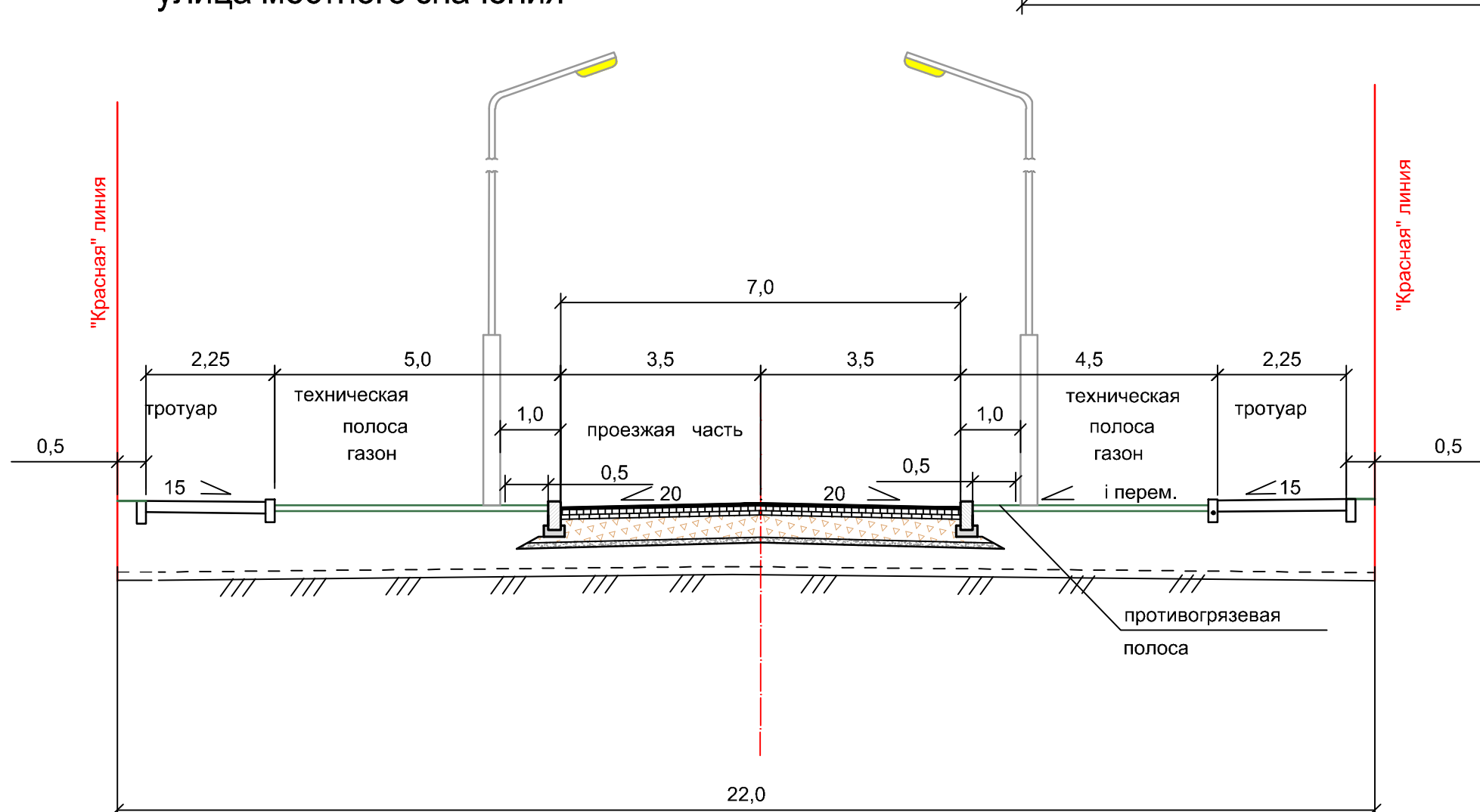
2-2
улица Мальцева
магистральная улица районного значения



3-3
улица Латышова
магистральная улица районного значения



4-4
улица Новая 7 (проектируемая)
улица местного значения



				3001-17-ПП			
Ил.	Кол.	Лист	№ док.	Техн.	Дата	Проект планировки жилой застройки на земельном участке с КН 66:38:0101001.0059, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, район ул. Машинистов	
Материалы по обоснованию проекта планировки территории						Страница	Лист
						ПП	5
ГИП	Ремизов	03.17	07.17	Схема организации движения транспорта		ООО "Солсорт" АИСК СМ г. Екатеринбург	
Планиров.	Серова	07.17	07.17	М 1:1000		Формат 600*1800	
Разработч	Платунова	07.17					