

ООО Производственная фирма «Полихиммаш»

Заказчик – ООО Специализированный застройщик «Элит-ГРУПП»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ  
ПЕТРОВА-ОКТЯБРЬСКАЯ- КЛАРЫ ЦЕТКИН  
ГОРОДА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА.**

**Проект планировки территории**

**Основная (Утверждаемая) часть**

**21-04.2022 –ППТ**

**Том 1**

Изм.	№док.	Подпись	Дата
2	21-2020		04.2022
3	21-04.2022		09.2022
4	21-04.2022		10.2022

2022 г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть</b>			
1	21-04.2022 –ППТ	Проект планировки территории. Основная (Утверждаемая) часть.	Зам.
2	Шифр 03-14-ППТ, 21-04.2022 –ППТ	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	Текстовая часть - ООО «Арх-проект» 2015 г.; Графическая часть – Зам.
3	21-04.2022 –ПМТ	Проект межевания территории. Основная (Утверждаемая) часть.	Зам.
4	21-04.2022 –ПМТ	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Нов.

## СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Наименование, масштаб	Гриф секретности	Лист	Кол-во листов	Примечание
	Состав проекта планировки территории и проекта межевания территории				
	Содержание проекта планировки территории и проекта межевания территории				
<b>Том 1. Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть</b>					
<b>Текстовая часть</b>					
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории.	н/с		63	Зам.
<b>Графическая часть</b>					
1	Чертеж планировки территории	н/с	1	1	Зам.
	Разбивочный чертеж красных линий	н/с	2	1	Зам.
	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	н/с	3	1	Нов.
<b>Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>					
<b>Текстовая часть</b>					
2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка. Шифр 03-14-ППТ	н/с		44	Зам.
<b>Графическая часть</b>					
	Схема расположения элемента планировочной структуры (Шифр 09/10/2020/815-ППТ.2.ГЧ 1)	н/с			Аннул.
	Фрагмент карты планировочной структуры г. Верхняя Пышма с отображением границ проекта планировки	н/с	1	1	Нов.
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	н/с	2	1	Зам.
	Схема организации и развития улично-дорожной сети	н/с	3	1	Зам.
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	н/с	4	1	Зам.
	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	н/с	5	1	Зам.
	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. Водоснабжение и водоотведение	н/с	6	1	Зам.
	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. Энергоснабжение	н/с	7	1	Зам.
<b>Том 3. Проект межевания. Основная (утверждаемая) часть</b>					
3	Пояснительная записка проекта межевания территории	н/с			Зам.
	Чертеж межевания территории. 1:2000	н/с		1	Зам.
<b>Том 4. Проект межевания. Материалы по обоснованию.</b>					
4	Пояснительная записка	н/с			Нов.
	Фрагмент чертежа межевания территории. Границы зон с особыми условиями использования территорий.	н/с		1	Нов.

ООО Производственная фирма «Полихиммаш»

Заказчик – ООО Специализированный застройщик «Элит-ГРУПП»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ УЛИЦ  
ПЕТРОВА-ОКТЯБРЬСКАЯ-КЛАРЫ ЦЕТКИН  
ГОРОДА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА.**

**Проект планировки территории**

**ПОЛОЖЕНИЕ  
О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

**21-04.2022 –ППТ**

**Том 1**

Изм.	№док.	Подпись	Дата
2	21-2020		04.2022
3	21-04.2022		09.2022

2022 г.

Проект разработан авторским коллективом в составе:

Главный инженер проекта  
(нормоконтроль)



Овчинникова А.С.

Архитектор



Кошечева Е.В.

## СОДЕРЖАНИЕ:

№ пп	Наименование	Стр.
	Введение	7
<b>1.</b>	<b>Анализ состояния соответствующей территории, проблем и направлений ее комплексного развития</b>	10
1.1.	Природные условия	10
1.1.1.	Климатическая характеристика	10
1.1.2.	Рельеф	11
1.1.3.	Инженерно-геологические условия	11
1.1.4.	Гидрогеология	12
1.1.5.	Инженерно-геологическая характеристика	12
1.2.	Современное использование территории	13
1.2.1.	Архитектурно-планировочная характеристика. Территориальное зонирование территории.	13
1.2.2.	Современное использование и баланс территории	15
1.3.	Жилищный фонд	16
1.4.	Учреждения обслуживания населения	16
1.5.	Транспортная инфраструктура	17
1.6.	Инженерная инфраструктура	18
1.6.1.	Водоснабжение и водоотведение	19
1.6.2.	Электроснабжение	20
1.6.3.	Газоснабжение	20
1.6.4.	Теплоснабжение	21
<b>2.</b>	<b>Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории</b>	21
2.1.	Проектная организация территории	21
2.1.1.	Архитектурно-планировочное решение	21
2.1.2.	Положение о характеристиках планируемого развития территории в границах внесения изменений. Положения об очередности планируемого развития территории	23
2.1.3.	Проектное использование территории	29
2.2.	Жилищное строительство	30
2.3.	Расчет учреждений и предприятий обслуживания	32
2.4.	Транспортная инфраструктура	33
2.5.	Инженерная инфраструктура	47
2.5.1.	Водоснабжение и водоотведение	47
2.5.2.	Электроснабжение	49
2.5.3.	Газоснабжение	50
2.5.4.	Теплоснабжение	50
2.5.5.	Связь	51
	Приложение №1. Координаты красных линий	52
	Координаты красных линий ул. Красных Партизан	53
	Приложение №2. Задание на внесение изменений	55





Изменения в проект планировки в границах участка внесения изменений вносятся в части:

- 1) Изменения планировочного решения жилой застройки в границах участка внесения изменений;
- 2) Формирования земельных участков под застройку;
- 3) Изъятие земельных участков в границах участка внесения изменений для объектов местного значения и организации благоустройства прилегающей территории.
- 4) Актуализации текстовой и графической частей, утвержденной ранее в документации по планировке территории.

Внесение изменений в проект планировки территории разработано с учетом:

- Генерального плана городского округа Верхняя Пышма, утвержденного Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 № 16/1 (в действующей редакции);
- Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденных Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31 октября 2019 г. № 15/4 (в действующей редакции);
- Нормативов градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5 (в действующей редакции);
- Проекта планировки территории в границах улиц Петрова – Октябрьская – Клары Цеткин города Верхняя Пышма, утвержденному постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 28.09.2015 № 1534 «Об утверждении проекта планировки территории» и проекта «Внесение изменений в проект планировки территории в границах улиц Петрова – Октябрьская – Клары Цеткин города Верхняя Пышма», утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 14.04.2021 № 293;
- Эскизного проекта;
- Материалов проектной документации по объекту: «Строительство автомобильной дороги по ул. Волоскова г. Верхняя Пышма Свердловской области», разработанных филиалом проектного института АО «Свердловскавтодор».

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные и нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 742/пр «О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов» (с изм. на 26.08.2020 г.);
- Положение о порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденному постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 28.08.2020 № 679;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр (ред. от 19.12.2019));
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма (в действующей редакции);
- СП 23-01-99 «Строительная климатология»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*»;

- ГОСТ Р 21.101-2020. «Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной документации.

В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:2000, выданная управлением архитектуры и градостроительства администрации городского округа Верхняя Пышма.

В соответствии с п.3 ст.41.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации координирование поворотных точек красных линий и границ формируемых земельных участков предусмотрено в системе координат МСК-66, 1-зона – системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Пояснительная записка проекта планировки территории в границах улиц Петрова – Октябрьская – Клары Цеткин города Верхняя Пышма, утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 28.09.2015 № 1534

### **Анализ состояния соответствующей территории, проблем и направлений ее комплексного развития**

Участок проектирования расположен в городе Верхняя Пышма в границах улиц Петрова – Октябрьская - Клары Цеткин (Рис. 1).

### **Природные условия Климатическая характеристика**

Климат на территории Верхней Пышмы - резко континентальный, с большим диапазоном колебания зимних и летних температур: от -42 до +36 градусов. Таким образом, максимальная амплитуда годовых колебаний достигает 78°C. Среднегодовая температура составляет +0.9°C.

Большое влияние на климат оказывают массы холодного сухого воздуха, приходящие с азиатского материка. Зимой они приносят сильные морозы, осенью и весной – заморозки. Переход среднесуточной температуры от положительной к отрицательной обычно наблюдается 20 октября, от отрицательной к положительной - 7 апреля.

Средняя температура самого холодного месяца – января (-16°C).

Каждую зиму возможно понижение до (-40°C).

За год выпадает 430-550 мм осадков. В среднем за год бывает 125-130 дней с осадками, из них 60-70 дней со снегом. Наибольшая высота снежного покрова 41 см. Снег выпадает в октябре – начале ноября, оттаивает в конце апреля – мае.

Нормативная глубина промерзания грунта зимой 1,95 м.

Лето отличается повышенной неустойчивостью погоды, частыми грозами, ливнями, резкими изменениями средней температуры воздуха в течение суток. При средней температуре июля +17°C летом температура может достигать +36°C.

Осенью период инфильтрации воды может продолжаться вплоть до образования установившегося снежного покрова – в среднем до 6 ноября, так как почва в этот период еще не промерзла.

Зимой территория находится под влиянием масс холодного воздуха, приходящего с запада. Среднегодовая скорость ветра 5 м/с. Средняя скорость ветра зимой 10 м/с.

## Рельеф

Проектируемый район расположен в границах улиц Петрова-Октябрьская-Клары Цеткин в городе Верхняя Пышма.

Естественный рельеф исследуемой территории нарушен, носит техногенный характер. Абсолютные отметки поверхности в ее пределах изменяются от 278,73 до 295,79 м, с уклоном на юг. В геоморфологическом отношении исследуемая территория расположена в пределах возвышенной водораздельной части р. Пышма, вытекающей и оз.Ключи.

Так как в границах проектируемого участка размещаются существующие здания, индивидуальные жилые дома, ветхая застройка (под снос), коллективные сады, производственные площадки, естественный рельеф изменен.

## Инженерно-геологические условия

Заключение по сбору и систематизации материалов по характеристике грунтов в квартале улиц Петрова-Клары Цеткин – Октябрьская город Верхняя Пышма составлено по запросу «Арх-проект».

Работы проведены на основании свидетельства о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства в соответствии с государственным стандартом 01-И-№0490-5 от 7 декабря 2012г., регистрационный номер АИИС И -01- 0490-5-07122012. Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

В соответствии с планом поверхности Пышминского рудника данная территория находится в границе горного отвода.

Категория сложности ИГУ определена в соответствии с приложением Б СП 11-105-97 как вторая (средняя).

За последние годы никаких проявлений опасных физико-геологических процессов в район не наблюдалось.

По результатам работ построены инженерно-геологические разрезы. изучены физико-механические свойства грунтов, гидрогеологические условия.

В соответствии с результатами детального геологического картирования, выполненного Наседкиным А. П. в конце пятидесятых годов, на территории города Верхняя Пышма в целом развиты породы Пышминско-Ключевской зеленокаменной полосы, сложенные рассланцованными пироксеновыми и пироксен – плагиоклазовыми порфиритами и их туфами, кварц-серицитовыми и хлоритовыми сланцами. Особенностью залегания порфиритов и сланцев является наличие интенсивной складчатости и зон тектонического дробления с глубоким физическим выветриванием. Этот процесс приводит к появлению в разрезе скальных грунтов различной степени выветривания и прочности.

По результатам выполненных инженерно-геологических изысканий усредненный геологический разрез представлен следующими разновидностями грунтов (сверху-вниз):

- **Техногенный грунт, представленный насыпными грунтами** – мощность отложений от 0,5 до 2,3 м; представлен асфальтом, суглинком со щебнем, обломками строительного и бытового мусора; залегает в зоне сезонного промерзания грунтов;

- **Делювиальные суглинок и глина**- мощность отложений от 0,6 до 4.3 м. Консистенция грунтов от твердой до тугопластичной.

- **Элювиальные глина и суглинок** – дисперсная зона коры выветривания коренных пород- мощность отложений от 2,2 до 11,5 м.

Консистенции грунтов твердая и полутвердая.

- **скальные грунты сланцев и порфиритов сильновыветрелые низкой и пониженной прочности**- встречены на глубине 2,4-3,0 : 5,0-7,0 м, мощность отложений от 1,0 до 7,0 м

На исследуемой территории проявляют себя следующие техногенные и геологические процессы: техногенное преобразование, экзогенное выветривание, сезонное промерзание и оттаивание грунтов.

Техногенное преобразование территории произошло при планировке территории, строительстве зданий и сооружений, прокладке подземных коммуникаций, тротуаров и автомобильных дорог.

В результате экзогенного выветривания образовалась кора выветривания скальных грунтов. Экзогенное выветривание процесс природный, но скорость его резко возрастает при замачивании, промораживании, длительном пребывании элювиальных грунтов в открытых котлованах и траншеях, что приводит к ухудшению несущих свойств элювиальных грунтов.

При сезонном промерзании и оттаивании грунтов фиксируются деформации морозного пучения. На величину промерзания главное влияние оказывает микрорельеф, гранулометрический состав грунта. Высота снежного покрова и его плотность, влажность грунта.

Нормативная глубина промерзания суглинков и глин – 1,72 м, крупнообломочных и насыпных грунтов – 2,54 м.

Проектируемый участок находится в аналогичных инженерно- геологических условиях, но для точного анализа и оценки глубины залегания прочных оснований и других особенностей массива горных пород необходимы дополнительные инженерно-геологические изыскания.

### **Гидрогеология**

По результатам выполненных изысканий 2001-2010 гг. выработками глубиной от 6,0 до 15,0 м подземные воды не встречены.

Территория находится в зоне дренажного влияния подземных горных выработок Пышминского рудника.

Гидрогеологическая обстановка на территории будет зависеть от степени постоянства сложившихся режимобразующих факторов. Прекращение водоотлива из шахт может привести к подъему уровня грунтовых вод.

В настоящий момент поверхностный сток с жилых зон решается самотеком по лоткам проезжих частей.

### **Инженерно-геологическая характеристика**

Исходя из анализа имеющихся данных по инженерно-геологической и гидрогеологическим условиям, а также особенности местоположения территории, которая находится на границе горного отвода ликвидированного Пышминского рудника, сделаны следующие основополагающие выводы:

Застройка участка проектируется в пределах городской территории в условиях реконструкции (где часть старого жилищного фонда, с сетями инженерного обеспечения заменяется новым).

По условиям геолого-литологического строения, гидрогеологических условий при строительстве основанием фундаментом будут служить элювиальные отложения с достаточно высокой несущей способностью. Особенностью инженерно-геологических условий является присутствие элювиальных суглинков, которые обладают высокими строительными свойствами, но при дополнительном водонасыщении у них отмечается снижение несущей способности за счет частичной потери структурных связей. Поэтому элювиальные грунты необходимо оберегать от замачивания, как в открытых котлованах, так и при эксплуатации зданий и сооружений.

Кроме того, необходимо учитывать вероятность образования верховодки как природного, так и техногенного происхождения на любом участке застройки, поэтому при проектировании необходимо предусматривать мероприятия по организации поверхностного стока, для того, что бы исключить попадание атмосферных вод в заглубленные сооружения и грунты основания.

Ввиду расположения проектируемого участка, на границе горного отвода ликвидированного Пышминского рудника, исходя из масштаба подземных разработок и требований по обеспече-

нию безопасности, предусмотрена застройка территории зданиями разной этажности и функционального назначения. По итогам представленного отчета и задания на проектирование участок в границах проектирования разделен на две зоны застройки: восточную часть, предназначенную под высотную застройку зданиями в 12 этажей и более; западную часть, предназначенную под застройку административно-общественными зданиями в пределах 4-х этажей в виде торговых центров с наземными паркингами, парковой зоны.

На участке в границах проектируемой территории будут расположены 12, 14 и 16-и этажные дома с встроенным обслуживанием. Атак же детский сад, школа, общественный центр, административный центр.

Северная, южная, восточная зоны участка, практически не затронуты подземными разработками промышленных масштабов. Зона, расположенная в западной части, подвергалась практически сплошной подработке.

Застройка территории первой зоны осуществляется объектами, включая объекты I категории охраны, при условии проведения детальных геофизических исследований на предмет исключения случайных зон подработки, сохраняющих в настоящее время и на будущее опасность деформирования капитальных объектов.

Для застройки территории второй зоны необходимо провести углубленные детальные геофизические исследования степени подработанности и нарушенности первичной структуры массива горных пород под воздействием процесса сдвижения. В необходимых случаях провести заверочное бурение контрольных скважин, определить при инженерно-геологических изысканиях прочностные и деформационные свойства структурно нарушенных пород, на основе результатов исследования технико-экономической оценки принять решение о проведении мероприятий по упорядочению массива горных пород или изменению размещения объекта.

Перспектива застройки обеих зон оценивается положительно, но с учетом подработанности предусматриваются дополнительные требования по обеспечению безопасности, которые должны быть уточнены после проведения детальных геофизических исследований и инженерно-геологических изысканий.

## **1.2. Современное использование территории**

### **1.2.1. Архитектурно-планировочная характеристика. Территориальное зонирование территории.**

Рассматриваемая территория расположена в восточной части города Верхняя Пышма. (Схема 1).

Границами проекта планировки территории в городе Верхняя Пышма являются:

- северо-восток – граница воинской части, ул. Петрова;
- юго-запад – ул. Клары Цеткин (с продолжением до ул. Орджоникидзе);
- северо-запад - ул. Октябрьская.

С северо-западной стороны рассматриваемой территории вдоль улицы Октябрьская расположены участки коллективных садов.

С северо-восточной стороны вдоль улицы Петрова расположена промышленная территория и складская территория.

С западной стороны от рассматриваемой территории по улице Клары Цеткин находится индивидуальная жилая застройка. С восточной стороны по улице Петрова расположены:

общеобразовательная школа, училище олимпийского резерва, детские сады. Так же по улице Петрова с юго-восточной стороны располагается территория малоэтажной жилой застройки.

С южной стороны рассматриваемая территория граничит с кварталами индивидуальной жилой застройки.

Связь территории с другими жилыми районами города осуществляется по улицам Петрова (магистральная улица общегородского значения с двусторонним движением), Красных Партизан (магистральная улица районного значения).

Проектируемая территория представляет собой участок сложной в плане формы, которая обусловлена предыдущими этапами планировочного развития восточной части города.

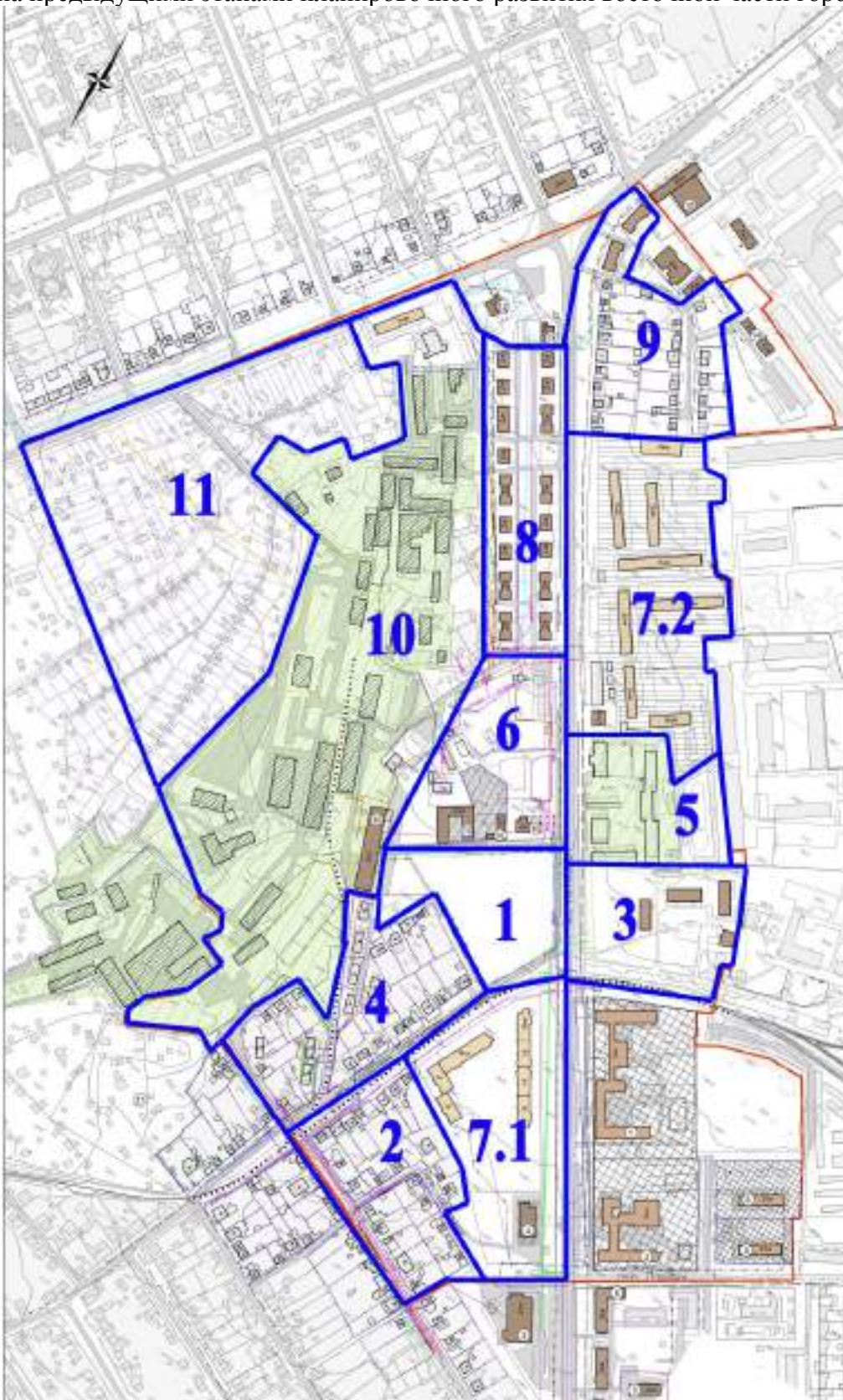


Рис. 3.

Территория в границах проекта представляет собой кварталы с индивидуальной жилой застройкой (квартал №2, №4, №9), участки промышленной и коммунально-складской зоны (квартал №5, №10), территорию с малоэтажной жилой застройкой (квартал №3, №8), территорию с многоэтажной жилой застройкой (квартал №7.1, №7.2), территорию с административными здания-

ми (квартал №6) и территорию коллективных садов (№11). Территория №1 - резервная территория.

С юго-восточной стороны по улице Петрова (квартал №7.1) расположен автосервис.

В квартале №7.2 в 2021 году построен объект капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом для детей, оставшихся без попечения родителей». Многоэтажный жилой дом состоит из 1 секции. На первом этаже предусмотрен продовольственный магазин общей площадью 663,47 м<sup>2</sup>, площадь торгового зала составляет 438,31 м<sup>2</sup>. Для загрузки-выгрузки товаров для магазина предусмотрен дебаркадер с глухого торца жилого дома.

Со 2 по 13 этаж –жилые квартиры, по 12 квартир на каждом этаже. Всего в доме предусмотрено 144 однокомнатные квартиры. Тип жилого дома по уровню комфорта принят – массовый. Количество проживающих в доме принято из расчета обеспеченностью общей площадью квартиры 29 кв. м/чел. Расчетная численность жильцов дома составляет 174 человека.

Технико-экономические показатели по объекту приведены в Таблице № 1.

Таблица 1.

Наименование показателя	Единица измерения	Проектируемое здание
<b>Жилой дом:</b>		
Этажность	эт.	<b>13</b>
Количество этажей	эт.	<b>14</b>
Общая площадь квартир (лоджии с к.0,5)	м <sup>2</sup>	<b>5200</b>
<b>Количественные показатели :</b>		
Количество машино-мест, размещенных в границах участка строительства	машино-мест	<b>56</b>
Количество машино-мест, размещенных на земельных участках общего пользования за границами участка строительства	машино-мест	<b>32</b>

### 1.2.2. Современное использование и баланс территории

Территория в границах проекта составляет 80га. Существующая численность населения 2011 человека.

Большую часть территории в границах проектирования занимают промышленные зоны - 25% (20,5га), прочие территории –13,48% всей территории.

Жилая застройка –28,52% всей территории. Улицы и проезды составляют 7,8 %.

Зеленые насаждения общего пользования составляют 0,4 га или 0,05%. На одного человека приходится 2,0 кв.м. озеленения общего пользования при нормативных показателях 6,0 кв.м. на человека.

Современное использование территории представлено в таблице 2.

Таблица 2.

#### Современное использование территории

№	Использование территории микрорайона	Площадь		Примечание
		га	%	
1	Жилая территория, в том числе:			
	- участки индивидуальной жилой застройки,	9,6	12,0	
	-среднеэтажные жилые дома	6,22	7,77	
	-участки многоэтажной жилой застройки	7,0	8,75	

	- проезды, парковки и хозяйственные площадки	3,9	4,9	
2	Участки учреждений и предприятий обслуживания	5,0	6,3	
3	Проезды, тротуары, парковки	2,2	2,9	
4	Коллективные сады	12,1	15,5	
5	Промышленные зоны	20,5	25,0	
6	Прочие	13,48	16,88	
7	<b>Всего земель в границах проекта</b>	<b>80</b>	<b>100,0</b>	

### 1.3. Жилищный фонд

Существующий жилищный фонд в границах проекта составляет 28,52%, в том числе 12% индивидуальные жилые дома. На рассматриваемой территории в границах проекта находятся 105 жилых дома, в том числе 26 блокированных, 71 индивидуальных, 10 многоэтажных дома. Официально признано ветхим жилым фондом несколько блокированных жилых дома по адресу: ул. Петрова, д.32, ул. Петрова, д.30. Существующая численность населения составляет 2 011 чел., в том числе: 616 человек в блокированных жилых домах, 466 человека в индивидуальных жилых домах, 929 человека в многоэтажных жилых домах.

Коэффициент семейности - 3

Средняя жилищная обеспеченность 29 кв. м./чел.

Средняя плотность населения на участке проектирования — 25 чел./га.

### Учреждения обслуживания населения

На рассматриваемой территории в границах проекта расположена общеобразовательная средняя школа №25 с углубленным изучением отдельных предметов. Средняя общеобразовательная школа расположена в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии. Фактически посещают школу 840 учеников. Количество учащихся превышает вместимость, так как школа обслуживает не только население в границах проекта, но и прилегающих к застройке территорий. Также в границах проекта размещается Училище олимпийского резерва №1 и 3 детских сада.

Таблица 3. Существующие учреждения и предприятия обслуживания

№ п.п	Наименование учреждений обслуживания	Единицы измерения	Существующее положение на микрорайон 2 011 чел.	Сущ. положение на 1000 чел	Потребность на 1000 жителей по Нормативам ГО Верхняя Пышма
1	Предприятия торговли непродовольственных товаров	Кв. м. торговой площади на 1 тыс. чел.	470	235	320

2	Склады непродовольственных товаров	Кв.м. на 1000 чел.	48	24	217
3	Дошкольные образовательные учреждения	Мест на 1 тыс. чел.	100	50	50
4	Общеобразовательные учреждения	Учащихся на 1 тыс. чел.	100	50	115
5	Предприятия бытовых услуг (автосервис)	Раб. место на 1 тыс.чел.	30	15	9,0
6	Продовольственные магазины	Кв. м. торговой площади на 1 тыс. чел.	70	35	180

Из таблицы видно, что население микрорайона в достаточном количестве не обеспечено предприятиями обслуживания.

Предприятия торговли, общественного обслуживания:

- Супермаркет «Магнит» ул. Петрова, 34в
- Супермаркет «магнит» ул. Петрова, 33а
- Универсам «Монетка» ул. Петрова, 39
- Магазин автозапчастей ул. Петрова, 39
- Автомагазин, nano-автомойка ул. Петрова, 34г
- Магазин продуктов «Колобок» ул. Петрова, 28

Учреждения здравоохранения, социального обеспечения:

- Стоматология «Зеленое яблоко»
- Ветеринарная клиника «Лучший друг» ул. Осипенко, 5

## **Транспортная инфраструктура**

### ***Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание***

Рассматриваемая территория находится в восточной части города Верхняя Пышма.

По проектируемому участку проходит магистральная улица городского значения-улица Петрова, по которой можно попасть непосредственно в центр города Верхняя Пышма, а так же выехать на пр. Успенский, которая служит связью города Верхняя Пышма с областным центром – городом Екатеринбургом.

Улица Петрова - это магистральная улица, проходящая по центру проектируемого участка с юга на север, а также обеспечивающие выходы на другие магистральные улицы города.

Территорию в границах проектирования пересекают в меридиональном направлении и далее на юго-запад улица Красных Партизан, С юго-востока - улицы Клары Цеткин, обслуживающие жилую застройку и объекты общественного назначения.

Существующая улично-дорожная сеть в границах проекта и на прилегающих к рассматриваемой территории участках сформирована следующими улицами:

- улица Петрова – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- улица Красных Партизан - магистральная улицы районного значения транспортно-пешеходные;
- улица Клары Цеткин – жилая улица.

Характеристики существующих улиц с указанием технических параметров представлены в таблице 4.

Таблица 4

Наименование Улицы	Ширина улиц в «красных линиях»	Ширина проезжей части, м.	Ширина тротуаров, м.
Магистральные улицы общегородского значения			
Ул. Петрова	45-60	10,5	3
Магистральные улицы районного значения			
Ул. Красных Партизан	40	6	2
Ул. Октябрьская	40	10	2
Жилые улицы			
Ул. Клары Цеткин	20	7	2

Общая протяженность существующей улично-дорожной сети на проектируемой территории – 2,67 км.

Сеть пассажирского транспорта представлена автобусным транспортом и маршрутными такси.

Маршруты общественного транспорта проложены по улице Петрова, маршруты автобусов № 1,103,104,108,2,7.

Существующие остановочные пункты удовлетворяют нормативным требованиям по радиусу обслуживания.

### ***Места хранения транспорта***

На рассматриваемой территории в границах проекта, в северной и западной части территории расположены гаражные кооперативы. Емкость капитальных боксовых гаражей составляет 167 маш./ мест и 63 маш./ мест.

Стоянки для временного размещения автотранспорта в кварталах малоэтажной застройки отсутствуют. Частично стоянки для временного хранения предусмотрены возле многоэтажных жилых домов и возле объектов общественного назначения – административных зданий. Число мест для временного хранения автомобилей в квартале в границах улиц Октябрьская, Петрова Красных Партизан, где находятся 2-этажные жилые дома, не соответствуют требованиям нормативных документов и должны быть предусмотрены проектом дополнительно.

## **Инженерная инфраструктура**

На момент проектирования рассматриваемая территория в границах улиц Октябрьская -Клары Цеткин -Петрова застроена жилыми домами и объектами общественного назначения. Основная застройка на рассматриваемой территории – 1-2 этажная;

Существующая застройка обеспечивается городскими централизованными сетями электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения и подключена к существующей системе водоотведения.

Существующие сети инженерной инфраструктуры находятся в неудовлетворительном состоянии, рассчитаны в основном только на существующую малоэтажную и среднеэтажную застройку.

Трассы и объекты существующей инженерной инфраструктуры представлены на листе 2 графической части проекта планировки территории в границах улиц Петрова-Октябрьская ГО Верхняя Пышма.

### **Водоснабжение и водоотведение**

Водоснабжение жилой застройки восточной части города, где находится рассматриваемая территория, осуществляется от насосной станции II подъема.

Давление воды в городской сети составляет 1,2 атм. По улице Свердлова проложен водовод диаметром 500. Существующие водоводы системы, от которых осуществляется водоснабжение малоэтажной застройки, имеют диаметр – 100-250 мм., в районе улиц Красных Партизан, Клары Цеткин 25-160 мм.

Хозяйственно-бытовые стоки с рассматриваемой территории отводятся с помощью системы самотечных коллекторов, проложенных в соответствии с общим уклоном площадки. Стоки от жилых и общественных объектов по трубопроводам диаметром 150-500 мм передаются в магистральный коллектор диаметром 1000 мм и транспортируются на площадку очистных сооружений, которые находятся в южной части города Верхняя Пышма.

На очистных сооружениях производится их полная (механическая и биологическая очистка). Условно-чистые воды сбрасываются в р. Пышму.

### **Электроснабжение**

В настоящее время электроснабжение существующей застройки на рассматриваемой территории осуществляется от ПС «Пышма» 110/35/6 кВ. От ПС «Пышма» по воздушным и кабельным ВЛ 0,4-6 кВ электричество подается к распределительным пунктам, откуда поступает к трансформаторным подстанциям 6/0,4 кВ, расположенным внутри жилых групп кварталов. По ул. Свердлова проложена ВЛ-6 кВ, по территории кварталов разводка электросетей выполнена кабелем.

### **Газоснабжение**

Существующие жилые дома на рассматриваемой территории снабжаются газом. Газопроводы высокого давления проходят по ул. Петрова и ул. Октябрьская.

Охранная зона газопровода высокого давления составляет 8 м от оси газопровода. Газопровод имеет диаметр 57-108 мм, транспортирует газ от ГРС к производственной территории ОАО «Уралредмед».

### **Теплоснабжение**

Основным источником теплоснабжения района является центральная котельная ОАО «Уралредмед». Утвержденный температурный график регулирования тепловой нагрузки 130/70 °С со срезкой на 110 °С при температуре наружного воздуха -24 °С и ниже и на 75 °С для ГВС при закрытой системе теплоснабжения от котельной.

Теплоснабжение жилых и общественных объектов в границах рассматриваемой территории, осуществляется от трех ЦТП, связанных теплотрассой 2 Ø 273.

Центральные тепловые пункты находятся на территории квартала, границами которого являются улицы Красных Партизан, Петрова, Октябрьская. От него осуществляется теплоснабжение 2-

х этажных жилых домов и индивидуальных жилых домов в квартале, границами которого являются улицы Красных Партизан, Петрова, Октябрьская.

Теплопроводы имеют диаметры от 108 до 273 мм и проходят по внутриквартальным территориям.

## **Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории**

### **Проектная организация территории**

Разработка предложения по комплексной организации жилой застройки в границах проекта базируется на градостроительно-средовом подходе, связанном с дифференциацией требований к ее формированию в различных градостроительных ситуациях. К факторам, определяющим специфику градостроительной ситуации, относятся: величина города, местоположение застраиваемой территории в плане города, ее градостроительный потенциал (насыщенность общественными функциями и транспортными коммуникациями, связь с основными структур формирующими зонами города (центром, местами приложения труда, рекреациями), характер застройки и т.д.

Проект планировки территории в границах улиц Петрова- Октябрьская- Клары Цеткин выполнен с учетом Правил землепользования и застройки территории в городе Верхняя Пышма. Этим документом предусматривается размещение на данной территории многоэтажной жилой застройки с необходимыми для обеспечения населения объектами социального и культурно-бытового обслуживания.

### **Архитектурно-планировочное решение**

Главной особенностью рассматриваемой территории является ее местоположение в плане города – это непосредственная близость от общегородского центра и основной производственной зоны, в частности административно-делового комплекса ОАО «Уралредмед», а также объектов областного и общегородского значения спортивного и культурного назначения. Это в свою очередь накладывает определенные архитектурно- планировочные требования к характеру застраиваемой территории.

Планировочная структура территории в границах проекта определяется сложившейся улично-дорожной сетью и планировочными ограничениями на рассматриваемой территории – учитываются санитарно- защитные зоны от спортивных сооружений, а также зоны влияния подземных горных работ. При разработке проекта планировки учтены все рекомендации, полученные в результате обсуждения вариантов застройки. (Рис.4).

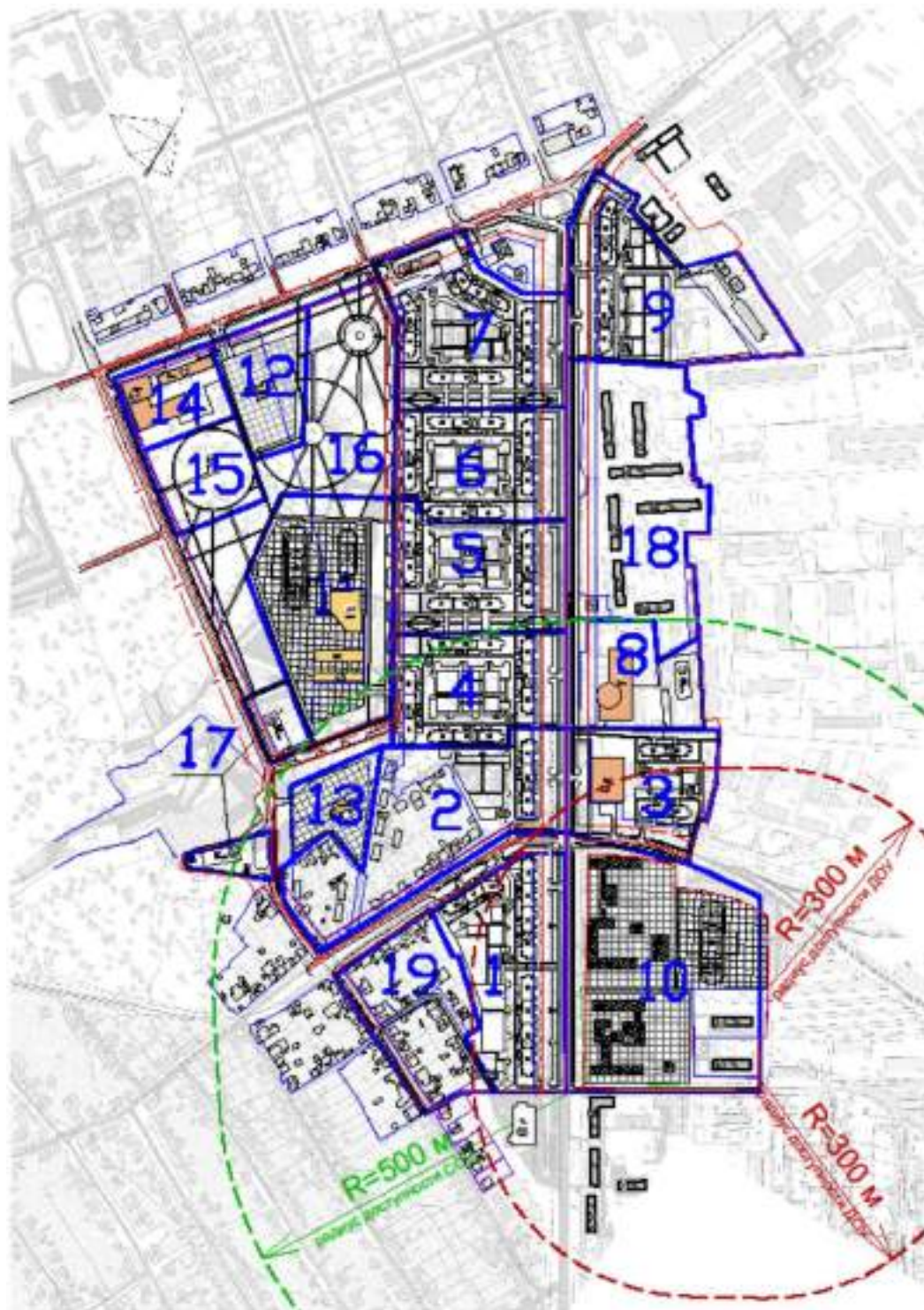
Сложившуюся улично-дорожную сеть в границах проектирования предлагается развить и дополнить по следующим направлениям:

границы кварталов (красные линии) установить из расчета ширины улиц Красных Партизан– 40 м и улицы Петрова – 60 м;

От улицы Октябрьская к улице Клары Цеткин проложить улицу Волоскова и придать ей статус магистрали районного значения;

Основными композиционными направлениями по формированию единого комплексного жилого образования приняты: фронт улицы Петрова, Волоскова, Красных Партизан.

Рис.4. Схема из утвержденного проекта планировки в 2015 году.



На участке квартала №1 два существующих жилых многоквартирных дома. Данным проектом предполагается сформировать единый жилой комплекс, с общим архитектурно-планировочным построением жилых групп с системой дворов раскрытых во внутреннее пространство жилого комплекса. Все дворы закрыты от магистральной улицы городского значения, при этом к ним обеспечен удобный доступ.

Квартал №2. Часть существующей застройки на сегодняшний день не отвечает современным требованиям, имеет средний и высокий износ, что предполагает практически стопроцентный снос. Из существующих зданий проектом предлагается оставить индивидуальные жилые дома по адресу улица Осипенко (№ 4,6,8,10а,8а,6а4а,12а,12,14,16), Красных Партизан (№ 45,45а,47а,47,49,51,53,55,57,43,43а,43б, 40,42,44,46,48,50). На улице Петрова вместо ветхих зданий проектом предлагается размещение трехсекционных 12,16-ти этажных жилых дома. Так

же проектом предполагается обеспечение школами и дошкольными учреждениями за счет распределения детей в существующую общеобразовательную школу №25.

Проектом планировки предлагается изменение границ квартала №3 за счет организации прямого участка на улице Петрова. В связи с этим сносу подлежат жилой дом по адресу Петрова 41/1, Петрова 41/2, Петрова 41/3, Петрова 41/4 и хозяйственный корпус Петрова 41.

На территории квартала №8 планируется расположить административное здание, за которым будет располагаться 5-ти этажная наземная стоянка и открытая стоянка для постоянного и временного хранения автомобильного транспорта на 500 мест, обеспечивающая новую застройку района.

Жилые кварталы №4, №5, №6, №7 разделяются пешеходными бульварами, обеспечивающими комфортный доступ к школе на 1000 мест и двум ДДУ на 270 мест каждый.

В соответствии с заданием на проектирование проектом предусмотрено размещение в первых этажах жилых зданий объектов социального и культурного бытового обслуживания, необходимых по расчету (таблица 7).

Для обеспечения жилого комплекса необходимым количеством мест временного хранения автомобилей наземные автостоянки предусмотрены вдоль улиц Петрова, Красных Партизан, Новая-1. В связи с этим, в соответствии с действующими санитарными нормами от стоянок и проездов до жилых домов сформированы линии застройки:

- по улице Петрова – расстояние от западной красной линии до линии застройки составляет 12,5 м, Расстояние от восточной красной линии до линии застройки составляет 12,5м. На участке от улицы Красных Партизан к юго-востоку расстояние от западной красной линии до линии застройки 2м.

- по улице Красных Партизан – расстояние от северной красной линии до линии застройки – 2 м, расстояние от южной красной линии до линии застройки 2м,

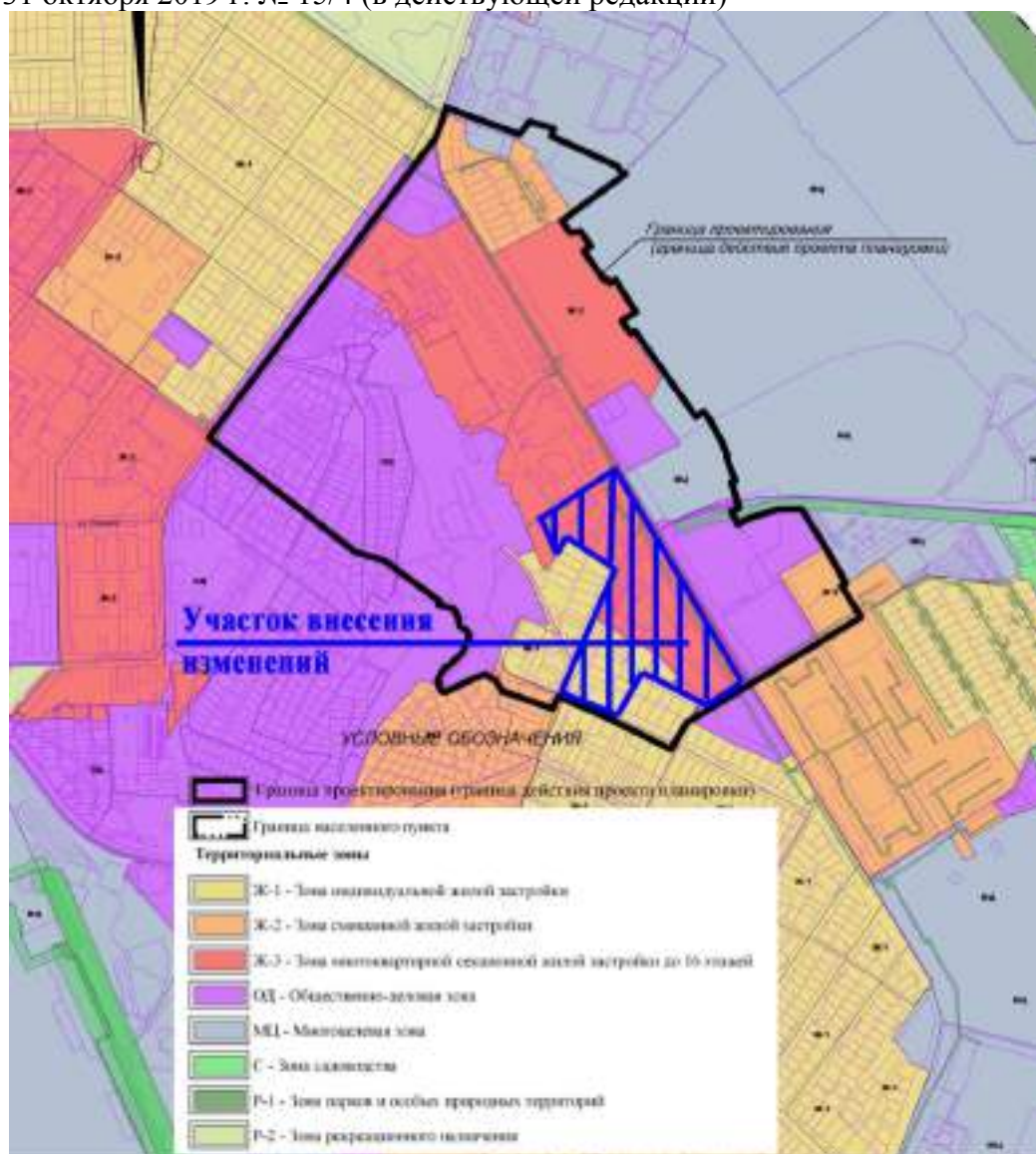
- По улице Октябрьская - южная красная линия совпадает с линией застройки.

Рациональное архитектурно-планировочное решение жилого комплекса, четкое функциональное зонирование территории в границах проекта предполагает поочередное освоение данного района.

## Положение о характеристиках планируемого развития территории в границах внесения изменений

Данным проектом предусмотрено внесение изменений в ранее утвержденный в 2015 и 2021 году проект планировки территории. Внесение изменений в проект планировки осуществляется во фрагмент, проектируемый участок внесения изменений площадью 115000 кв.м. Участок внесения изменений в границах улиц Петрова, пер. Ударный, ул. Клары Цеткин, ул. Красных партизан, в кадастровом квартале 66:36:0111011, 66:36:0000000.

Рис.5. Фрагмент карты из Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденных Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31 октября 2019 г. № 15/4 (в действующей редакции)



В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденных Решением Думы городского округа Верхняя Пышма в границах проектирования участка внесения изменений выделены следующие территориальные зоны:

- Ж-3 Зона многоквартирной секционной жилой застройки до 16 этажей;
- Ж-1 Зона индивидуальной жилой застройки.

Намерения застройщика соответствуют решениям Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма.

Характеристика проектируемой территории: Проектируемый участок внесения изменений площадью 11,5 га, в том числе зона планируемого размещения объектов капитального строительства – 3,0 га. Данная территория занята двумя многоквартирными жилыми домами, а также индивидуальной жилой застройкой.

Характеристики объектов капитального строительства:

общая площадь застройки – 8000 кв. м,

расчетная проектируемая численность населения – 3482 человек.

На земельном участке с кадастровым номером 66:36:0000000:13588 площадью 17005 кв.м. планируется разместить жилой многоквартирный дом 16 этажей с подземным паркингом. На земельном участке с кадастровым номером 66:36:0111011:85 площадью 11720 кв.м. планируется разместить два жилых многоквартирных дома 16 этажей с подземным паркингом. А также административное здание 3 этажей.

**Архитектурно-планировочное решение в границах участка внесения изменений.** Проектом предусматривается поэтапное строительство на участке проектирования комплекса многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, подземные паркинги и строительство административное здания.

Планируемый срок реализации проекта в границах внесения изменений до 2030 г.

Общая площадь квартир трех проектируемых жилых домов составляет 83000 кв.м.

Население в границах внесения изменений на расчетный срок планируется в количестве 3482 человек.

Плотность населения в границах внесения изменений составляет  $3482/11,5 = 303$  чел/га.

Для благоустройства территории жилых домов приняты следующие решения, позволяющие улучшить качество жизненной среды и обеспечить функциональные связи:

- на отводимом земельном участке размещены все необходимые площадки, обеспечивающие развитие и отдых населения (спортивные площадки, площадки для игр детей и отдыха взрослого населения);
- предусмотрены отдельные изолированные хозяйственные зоны с площадкой ТБО;
- запроектированы автопарковки постоянного и временного хранения с устройством специализированных мест для маломобильных граждан;
- обеспечены транспортные и пешеходные связи;
- обеспечен проезд спец.техники.

#### **Расчет необходимого количества машино-мест для проектируемых жилых домов №1 и №4.**

Согласно Нормативам градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма (в действующей редакции) п. 15, таблице 7 для типа жилого дома с массовым уровнем комфорта и уровнем автомобилизации 350 автомобилей на 1000 жителей требуется предусматривать 0,95 машино-места для постоянного хранения автомобилей и 0,19 машино-места для временного хранения автомобилей на 1 квартиру.

Рассчитаем необходимое количество машино-мест для жилых домов №1 и №4 (по проекту планировки):  $1034 \text{ чел.} / 3,5 \text{ чел.} = 295$  квартир

$N_{\text{пост.хр.}} = 0,95 \times 295 = 281$  машино-мест постоянного хранения и  $N_{\text{врем.хр.}} = 0,19 \times 295 = 56$  машино-мест временного хранения (гостевые).

В соответствии с таб. 6 Нормативов для офисных помещений на 100 сотрудников необходимо 8 машино-мест. Проектом предусмотрены офисные помещения на 307 сотрудников.  $(214+93) \times 8 / 100 = 25$  машино-мест временного хранения.

ИТОГО: 362 машино-мест (необходимо для проектируемых жилых домов №1 и №4).

#### **Расчет необходимого количества машино-мест для проектируемого жилого дома №5.**

Согласно Нормативам градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма (в действующей редакции) п. 15, таблице 7 для типа жилого дома с массовым уровнем комфорта и уровнем автомобилизации 350 автомобилей на 1000 жителей требуется предусматривать

0,95 машино-места для постоянного хранения автомобилей и 0,19 машино-места для временно-го хранения автомобилей на 1 квартиру.

Рассчитаем необходимое количество машино-мест для жилого дома №5 (по проекту планиров-ки):  $2448 \text{ чел.} / 3,5 \text{ чел.} = 699$  квартир

$N_{\text{пост.хр.}} = 0,95 \times 699 = 664$  машино-мест постоянного хранения и  $N_{\text{врем.хр.}} = 0,19 \times 699 = 127$  ма-шино-мест временного хранения (гостевые).

В соответствии с таб. 6 Нормативов для офисных помещений на 100 сотрудников необхо-димо 8 машино-мест. Проектом предусмотрены офисные помещения на 307 сотрудников.  $(214+93) \times 8 / 100 = 25$  машино-мест временного хранения.

ИТОГО: 816 машино-мест (необходимо для проектируемого жилого дома №5).

**ИТОГО общее необходимое количество:  $362 \text{ м/м} + 816 \text{ м/м} = 1178 \text{ м/мест}$  необходимо для проектируемых жилых домов №1,4,5.**

Проектом предусмотрено в границах внесения изменений 882 машино-мест:

600 м/мест – две подземно-надземные автопарковки под жилыми домами;

160 м/мест – по ул. Петрова;

33 м/места – по ул. Победы;

28 м/мест – со стороны сущ. домов №2 и №3;

61 м/место – по ул. Пер. Ударный

Недостающие парковочные места (296 машино-мест) располагаются на землях общего пользования, на многоуровневой стоянке в зоне доступности, в квартале в северо-восточной, юго-западной части проектируемого участка, а также дополнительные машино-места преду-смотрены на проектируемой автостоянке, расположенной на участке с кадастровым номером 66:36:0111004:88 по адресу ул. Петрова, 22а вместимостью 162 машино-места в пешеходной доступности 5-7 мин (500м), что соответствует требованиям СП 42.13330.2016 (п.11.32).

В соответствии с п. 61 Нормативов пешеходная доступность стоянок постоянного хранения ин-дивидуальных легковых автомобилей от мест жительства их владельцев следует принимать не более 500 м, а в условиях реконструкции или с неблагоприятной гидрогеологической обстанов-кой – не более 800 м.

Согласно ранее утвержденным решениям в проекте планировки и проекте межевания террито-рии в районе менее 200 метров предусмотрено строительство двух многоуровневых стоянок на 500 м/мест.

Размещение подземных стоянок, их габариты, этажность и конструктивное решение оконча-тельно определяются на следующих стадиях проектирования.

### **Решение по удалению мусора.**

Проектируемое население в границах внесения изменений на расчётный срок определено в ко-личестве 3482 чел.

Расчет согласно Нормативам накопления ТКО определены постановлением Региональной энер-гетической комиссии Свердловской области от 28.06.2018 № 93-ПК: Для проживающих в МКД – 2,013 куб.м/год (0,168 куб.м/месяц). Количество ТКО в год =  $3482 \text{ чел.} \times 2,013 \text{ куб.м/год} = 7009 \text{ куб.м./год}$ . Количество ТКО в сут. =  $7009 / 365 = 19,2 \text{ куб.м./сут.}$  Требуется 17 контейнеров (емко-стью 1,1 м<sup>3</sup>). Для сбора мусора от автостоянок, парковки закрытого типа и смета с твердых по-крытий требуется 1 контейнер.

ИТОГО: Для сбора мусора от жилого дома, автостоянок и смета с твердых покрытий преду-сматривается устройство площадки для сбора ТБО, а именно, установка 18 контейнеров емко-стью 1,1 м<sup>3</sup> и площадка для крупногабаритного мусора.

Мусор будет вывозиться спецавтотранспортом на полигон ТБО по договору.

Способ сбора твердых коммунальных отходов и места размещения контейнеров подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

Фрагмент проекта «Внесение изменений в проект планировки территории в границах улиц Петрова – Октябрьская – Клары Цеткин города Верхняя Пышма», утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 14.04.2021 № 293 см. рис. 6.



Рис. 6. БЫЛО

Фрагмент внесение изменений в проект «Внесение изменений в проект планировки территории в границах улиц Петрова – Октябрьская – Клары Цеткин города Верхняя Пышма» см. рис. 7.



Рис. 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

## Технико-экономические показатели проекта планировки в границах внесения изменений.

№	Наименование показателей	Ед.изм.	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория			
	Площадь проектируемой Территории в границах внесения изменений	га	11,5	11,5
	В том числе территории:			
	- территория проектируемой жилой застройки	га	0,65	0,65
2	Население			
	Численность населения	чел.	684	4166
	Плотность населения	чел./га	-	330
3	Жилищный фонд			
	Общая площадь жилых домов МКД	Кв.м.	46097	129097
	Новое жилищное строительство	Кв.м.		83000
4	Транспортная инфраструктура			
	Автостоянки для хранения легковых автомобилей	м/мест	-	1178
5	Инженерное оборудование и благоустройство территории:			
	Водопотребление	м3/сут		900,0
	Водоотведение	м3/сут		607,4
	Электропотребление	МВт		4,1
	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/ч		12,24
	Количество твёрдых бытовых отходов	куб.м/год	-	7009 куб.м./год

**Внесение изменений в проект планировки территории соответствует требованиям Нормативам градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5 (в действующей редакции) для жилой зоны с домами массового типа застройки.**

**Выводы о необходимости резервирования земельных участков для муниципальных нужд. В соответствии с проектными решениями для формирования участка под строительство, кроме собственного участка, проектом планировки и проектом межевания территории предусматривается резервирования земельных участков для муниципальных нужд (изъятие) (земельных участков 66:36:0111011:11, 66:36:0111011:3).**

## Положения об очередности планируемого развития территории в границах внесения изменений.

Планируемые сроки выполнения проектных работ до 2030 гг.

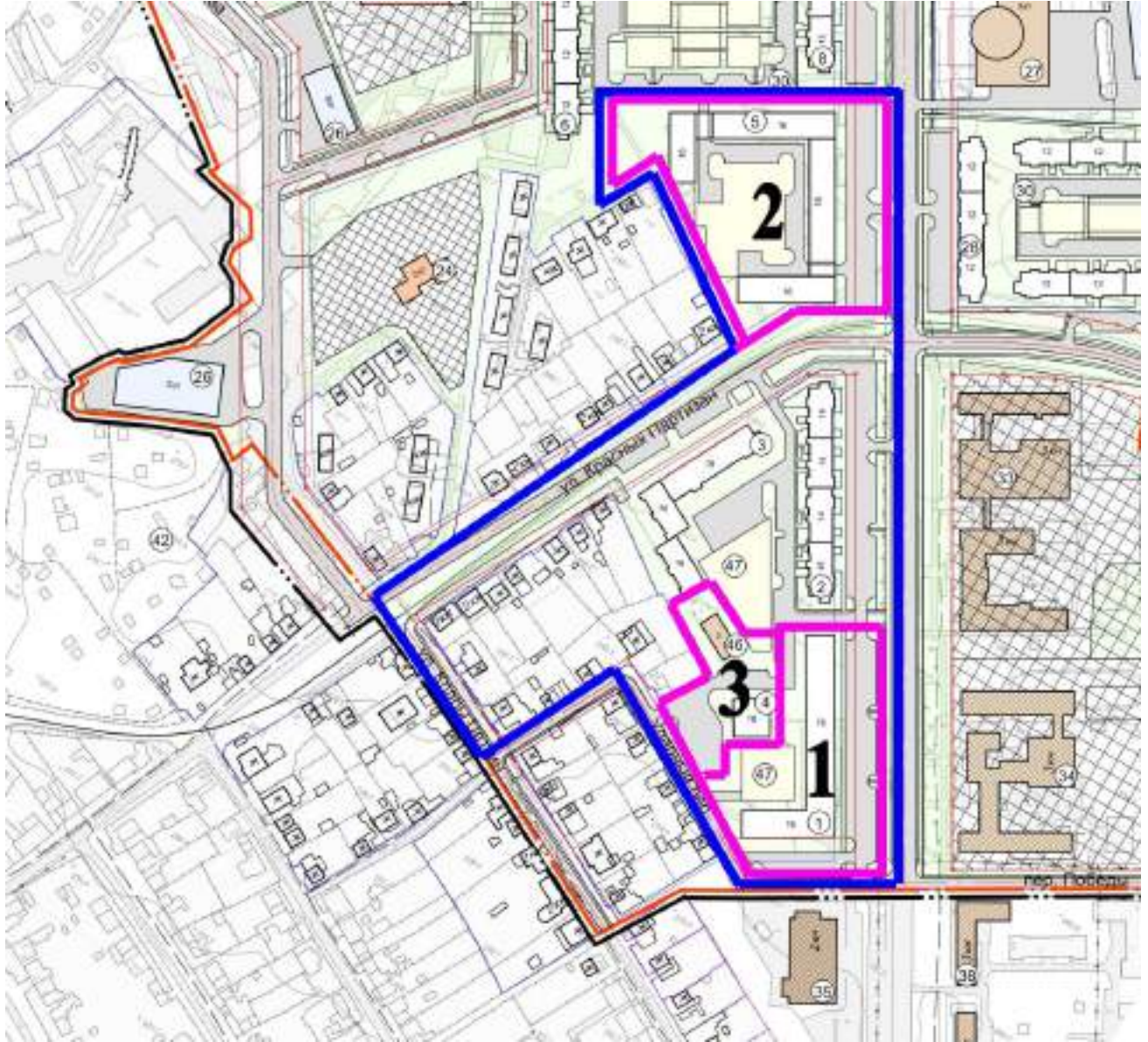
Строительство предполагается в три этапа:

1-й этап включает в себя строительство многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, благоустройство внутридворовых площадок для отдыха населения. Строительство подземного паркинга.

2-й этап включает в себя строительство многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, благоустройство внутридворовых площадок для отдыха населения. Строительство подземного паркинга.

3-й этап включает в себя строительство многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, благоустройство внутридворовых площадок для отдыха населения. Строительство административного здания.

Благоустройство территории жилой застройки выполняется в границах застроенной территории после выполнения всего комплекса строительно-монтажных работ после каждого этапа строительства. Для каждого этапа строительства предусматривается строительство соответствующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры на проектируемой территории.



## Проектное использование территории

Территория в границах проекта составляет 80 га. Проектная численность населения — 12,8 тыс. человек. Жилая территория будет занимать половину данной территории — 39,8 га или 49,76%, участки образовательных учреждений — 6,3%. Территория проезжей части, тротуаров и парковок (без учета территории внутри квартала) составит 20,5% всей территории. Озеленение общего пользования, включая внутри дворовое озеленение, составит 11,8 га. На одного человека будет приходиться 11 кв.м. озеленения общего пользования при нормативных - 6,0 кв.м. на человека.

Проектное использование территории представлено в таблице 5.

Таблица 5

### Проектное использование территории

№	Использование территории микрорайона	Площадь	
		га	%
1	2	3	4
1.	Жилая территория, в том числе: - Многоэтажные жилые дома - индивидуальная жилая застройка - тротуары и пешеходные площадки, площадки для отдыха, - хозяйственные площадки - площадки для выгула собак - спортивные площадки	27 5,7 5,8 0,2 0,1 1,0	33,75 7,13 7,25 0,25 0,13 1,25
2.	Участки детских дошкольных учреждений	3,4	4,25
6.	Проезды, тротуары, парковки	5,6	7,0
	Рекреационная зона (озеленение общего пользования)	11,8	14,75
9.	Административные здания, торговые центры	1,5	1,88
9.1	Школы	8,6	10,8
9.1	Прочие	9,3	11,56
10.	<b>Всего земель в границах проекта</b>	<b>80</b>	<b>100,0</b>

## Жилищное строительство

Проектный жилищный фонд на территории в границах проекта планировки составит 372,4 тыс.кв.м. общей площади, в том числе:

35,5 тыс.кв.м.– существующий сохраняемый жилищный фонд; 336,9 тыс.кв.м. – новое строительство.

Население определено в количестве 12,8 тыс.чел., в том числе: 11,6 тыс.чел. – в новой жилой застройке; 1,2 тыс.чел. – в существующей сохраняемой жилой застройке, при средней плотности населения 160 чел/ га.

Согласно п.7.7 главы 7 «Параметры застройки жилых и общественно- деловых зон» СП 42.13330.2011 при комплексной реконструкции сложившейся застройки и в других сложных градостроительных условиях допускается при соответствующем обосновании уточнять нормативные требования по плотности застройки микрорайона заданием на проектирование по согласованию с местными органами архитектуры и градостроительства.

Согласно «Схеме развития и размещения производительных сил Свердловской области на период до 2015г.» город В.Пышма входит в состав ближней зоны Екатеринбургской городской агломерации, расположенной в пределах часовой транспортной доступности от ядра-центра агломерации и по существу представляет слившуюся с Екатеринбургом систему городской застройки и инфраструктуры. Для ближней зоны агломерации весьма характерна «маятниковая миграция» - ежедневные поездки ее жителей на работу в центр агломерации и обратно. Эти трудовые связи в свою очередь влияют на возможность размещения в городе Верхняя Пышма многоэтажной застройки в отдельно взятом микрорайоне – 160 чел/га - как для крупного города. Новое жилищное строительство размещается на 27 га территорий, на носе существующей жилой застройки и складской зоне.

Средняя проектная обеспеченность в новом строительстве – 29 кв.м./чел. (принята по заданию на проектирование).

Новое строительство представлено жилой застройкой разной этажности

Структура этажности в новом строительстве принята следующая: 12 этажная жилая застройка – 188,9 тыс.кв.м. (56%),

14 этажная жилая застройка – 29,8 тыс.кв.м. (9%),

16 этажная жилая застройка – 118,2 тыс.кв.м. (35%),

Средняя жилищная обеспеченность составит 29кв.м./чел. (с учетом существующего сохраняемого жилищного фонда).

Средняя плотность населения – 160 чел./га.

Убыль жилищного фонда определена в количестве – 22,7 тыс. кв.м.общей площади.

**Таблица 6. Основные показатели жилищного строительства**

<b>Наименование показателей и единица измерения</b>	<b>Расчетный срок</b>
1. Всего жилищный фонд, тыс. кв.м./%	<b><u>372.4</u></b> 100,0%
2. Существующий сохраняемый жилищный фонд, тыс. кв. м. / %	<b><u>35.5</u></b> 9,0%
3. Новое строительство, тыс. кв. м. / %	<b><u>336.9</u></b> 91,0%
4. Убыль жилищного фонда, тыс. кв. м.	22,7
5. Средняя плотность населения в новой застройке, чел./га	160
6. Население, чел.	<b>12 800</b>
7. Коммерческая площадь, тыс. кв. м.	<b>28,3</b>

## Расчет учреждений и предприятий обслуживания

Расчет потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания выполнен в соответствии с НГПСО 1-2009.66 и СП 42.13330.2011. Проектнонаселение в границах проекта планировки составит 12,8 тыс.чел. Проектом предусмотрено полное обеспечение населения всем комплексом учреждений и предприятий обслуживания повседневного и периодического пользования.

Для обеспечения необходимого количества мест в детских дошкольных учреждениях проектом предлагается строительство двух новых зданий детского сада и школы в соответствии с нормами обеспечения. Размер земельного участка рассчитан исходя из рекомендаций СП 42.13330.2011 (Приложение Ж). Таким образом, на расчетный срок на территории микрорайона будет размещаться два новых детских дошкольных учреждения на 270мест каждое.

Существующая школа расположена по улице Петрова и имеет вместимость 840 человек. Так же, планируется разместить на проектируемом участке общеобразовательную школу на 1000 учащихся и реконструировать существующую вместимостью до 1200 учащихся.

Расчет потребности в учреждениях обслуживания представлен в таблице 7.

Таблица 7

### **Минимальные расчетные показатели обеспечения объектами и учреждениями обслуживания на расчетный срок**

№ п/п	Наименование объектов обслуживания	Единица измерения	Потребность на 1000 жителей по НГПСО 1-2009.66	Потребность на 12,8тыс.чел.	Существующее положение на 2,0 тыс.чел	Размещено в проекте
1.	Детские дошкольные учреждения	мест	50	640	100	640
2.	Общеобразовательная школа	учащихся	110	1408	100	1450
3.	Учреждения дополнительного образования	мест	22	281,6	-	282
4.	Поликлиники, диспансеры, консультации	посещ. в смену	30	384	-	384
5.	Пункт раздачи детского питания	кв.м. общей площади	10,0	128	-	128
6.	Аптека	объект	1 на 10тыс.чел.	2	-	2
7.	Предприятие общественного питания	посад. место	8*	102	-	102

8.	Магазины:	кв.м тор- говой площади	100	1280	119	1280
	продовольствен- ныхтоваров	кв.м торговой площади	70	896	70	896
	непродовольствен- ныхтоваров	кв.м торговой площади	30	384	4700	384
9.	Предприятия бытовых услуг	раб. место	7	89,6	-	90
10.	Учреждения культуры	мест	50	640	-	640
11.	Библиотека	объект	-	-	-	-
12.	Прачечные самообслуживания	кг. белья в смену	10,0	128	-	128
13.	Химчистки самообслуживания	кг. вещей	2,0	26	-	26
14.	Подростковый молодежный клуб поместу жительства	кв.м. плещ.	25	320	-	320
15.	Физкультурно- оздо- ровительные клубыпо месту жительства	чел. занимаю щихся спортом	10	128	-	128
16.	Спортивные залы	кв.м.	100,0	1280	-	1280
17.	Плоскостные спортивные сооруже- ния(корты, площадки, спортивные ядра)	кв.м.	500	6400	-	6400
18.	Отделения сберегательного банка	операц. место	1 на 2 тыс.чел.	7	-	7
19.	Отделение связи	объект	1 на 6 тыс.	2	1	2
20.	Туалет	объект	1	13	-	13

\* норма в соответствии с СП 42.13330.2011 (актуализированный СНиП 2.07.01.-89\*)

На территории в границах проекта для обеспечения населения объектами повседневного и периодического обслуживания предусматривается размещение учреждений образования, учреждений торговли и общественного питания, предприятий бытового обслуживания и пр. Размещение вновь строящихся учреждений торговли и общественного питания, бытового обслуживания, а также учреждений культуры предусматривается в первых этажах жилых зданий.

## Транспортная инфраструктура

### Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Улично-дорожная сеть на территории в границах проектирования решена с учетом существующего положения.

В основу транспортного решения положен принцип обеспеченности оптимальной транспортной доступности на проектируемой территории между зонами различного назначения, с другими районами города и дорогами внешней сети.

Предлагаемая система улично-дорожной сети предусматривает дифференциацию улиц по транспортному назначению:

магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения;

магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные и пешеходно-транспортные;

улицы местного значения - жилые улицы.

Поперечные профили улиц запроектированы в соответствии с СП42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*).

Протяженность улично-дорожной сети на проектируемой территории 4,24 км, в том числе:

магистраль общегородского значения – 1,24 км; магистраль районного значения – 2,0 км.

жилые улицы – 1,0 км

Категории улиц при проектировании участка сохраняются. Также сохраняется существующая схема двустороннего движения городского общественного и легкового транспорта по улице Петрова.

Организация движения, в том числе направление движения автотранспорта по улицам отображено на «Схеме организации улично-дорожной сети (схема размещения парковок, схема движения транспорта на соответствующей территории)».

Основными решениями, принятыми в проекте, являются:

максимальное сохранение трассировки сложившейся сети улиц в границах проекта с приведением их технических параметров к нормативным (расширение улиц в красных линиях, расширение проезжей части улиц, организация пешеходного движения).

-Прокладка дополнительной улицы Волоскова от улицы Октябрьская к улице Клары Цеткин.

-Прокладка дополнительной улицы Щербакова от улицы Октябрьская до улицы Волоскова.

-Реконструкция улицы Петрова и улицы Красных Партизан.

Общественный транспорт организован по магистральной улице общегородского значения Петрова.

Трассировка маршрутов общественного транспорта и местоположение остановок представлены на «Схеме организации улично-дорожной сети (схема размещения парковок, схема движения транспорта на соответствующей территории)».

Протяженность маршрутов общественного транспорта в границах проекта составит – 1,24 км. (Схема 5)

Характеристики улиц с указанием технических параметров представлены в таблице 8.

Таблица 8

Наименование Улицы	Ширина улиц в «красных линиях»	Ширина проезжей части, м.	Ширина тротуаров, м.
Магистральные улицы общегородского значения			
Ул. Петрова	45-60	14	3
Магистральные улицы районного значения			
Ул. Красных Партизан	40	6	2

Ул. Волоскова	40	9	
Жилые улицы			
Ул. Клары Цеткин	20	6	1,5
Ул. Щербакова	20	6	1,5

Проектом обеспечена возможность подъезда транспорта ко всем сохраняемым и проектируемым объектам. Расположение и количество подъездов может изменяться на следующих стадиях проектирования в связи с уточнением типов применяемых домов.

Тупиковые и кольцевые подъезды, предлагаемые проектом, обеспечивают возможность проезда транспорта к каждому жилому дому, не допуская при этом транзитного движения по территории жилых кварталов.

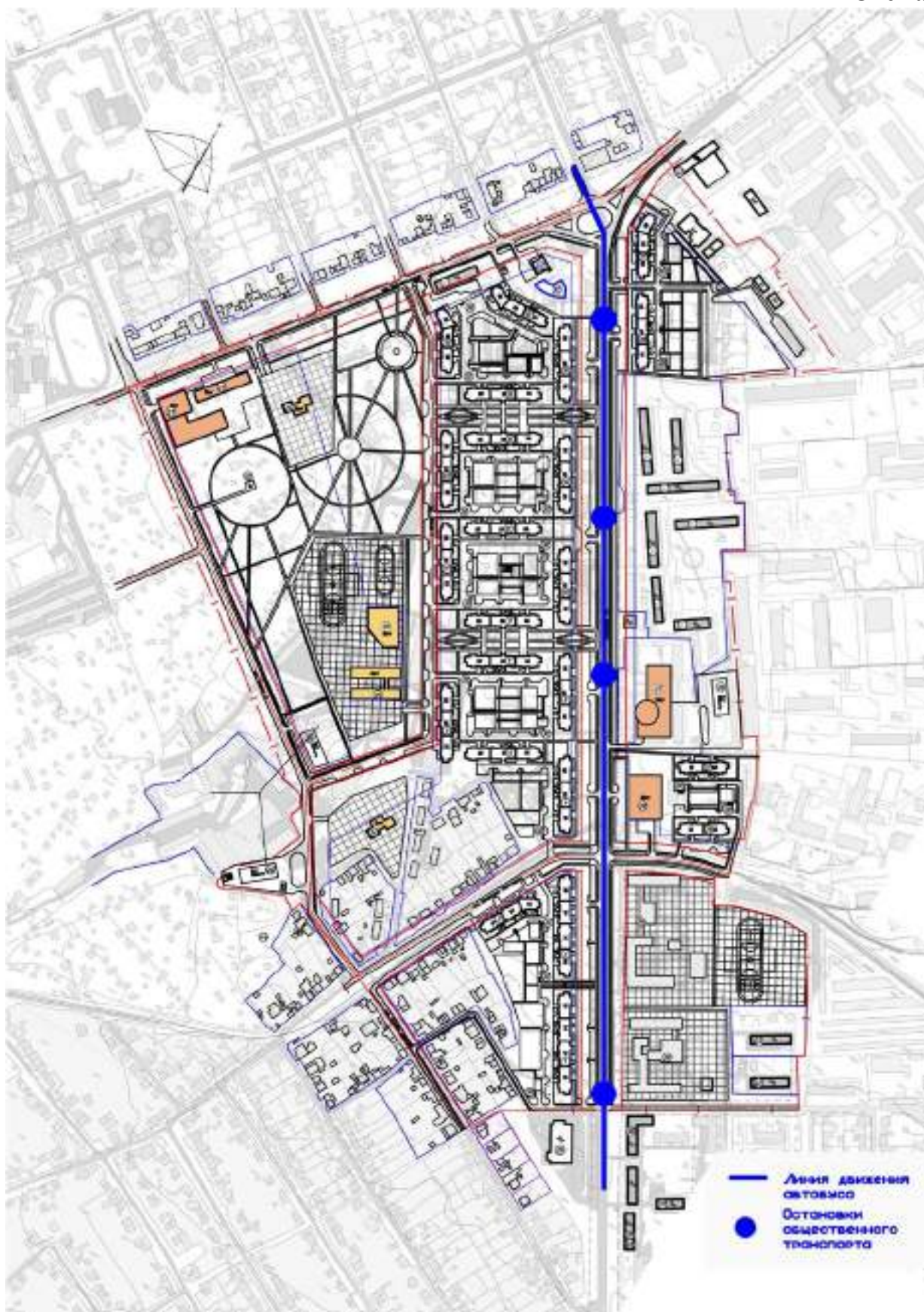
Пешеходное движение предусмотрено по тротуарам вдоль всех улиц в границах проекта и на прилегающих территориях.

Проектом обеспечена

#### ***Автомобилизация и места хранения транспортных средств***

Показатель автомобилизации в проекте принят 300 автомобилей на 1000 жителей, согласно Нормативам ГО Верхняя Пышма.

Места постоянного хранения (паркинги) предусмотрены в зоне пешеходной доступности в квартале в северо-восточной, юго-западной части проектируемого участка.



Пояснительная записка проекта планировки территории в границах улиц Петрова – Октябрьская – Клары Цеткин города Верхняя Пышма, утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 14.04.2021 № 293

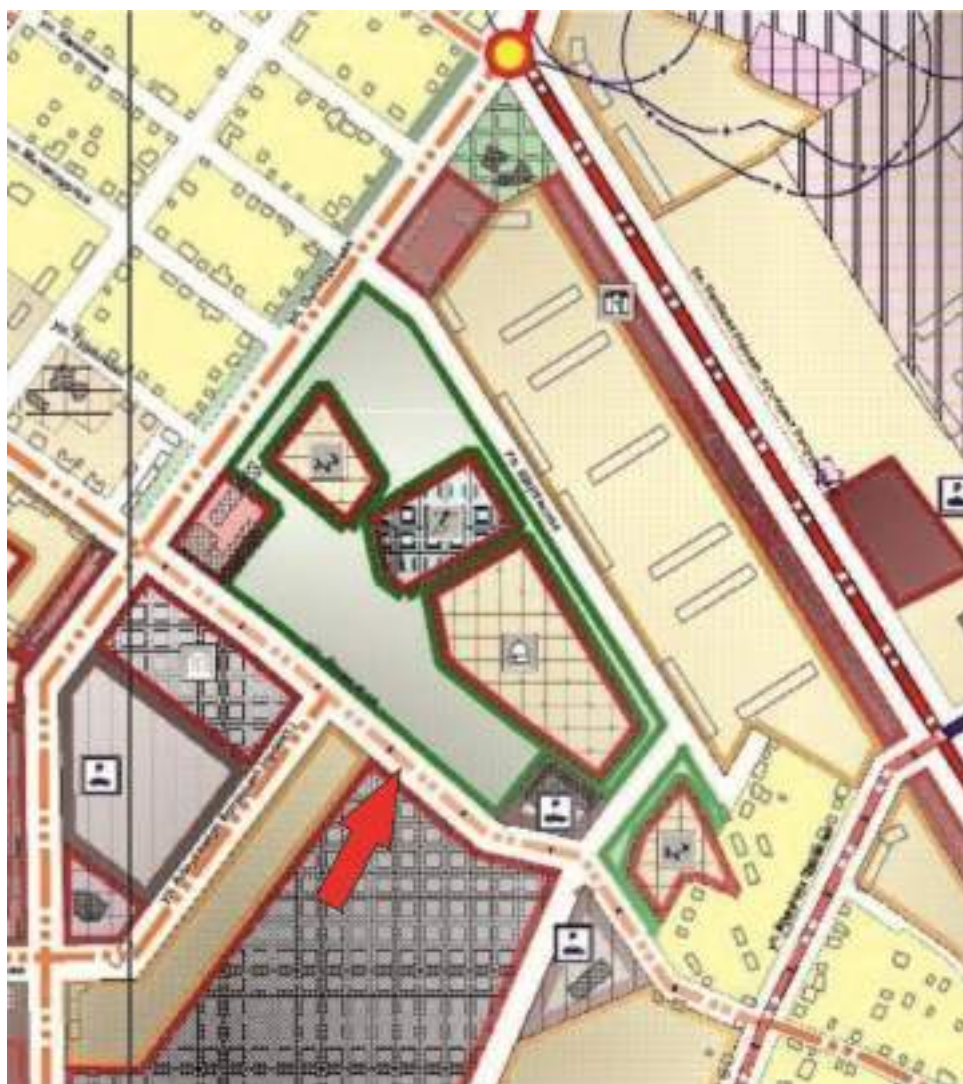
**Участок. Размещение линейного объекта: автодорога по улице Волоскова.**

В соответствии с Генеральным планом городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма, планируемый линейный объект: автодорога по улице Волоскова является магистральной улицей районного значения (транспортно – пешеходной) (рис.3).

В соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», ширина указанной улицы определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов.

Рекомендуемая ширина магистральных улиц районного значения в красных линиях принимается от **40 – 100 м.**



Проектом планировки ширина в красных линиях улицы Волоскова установлена: **40 м.**

Граница зоны планируемого размещения объекта совпадает с проектируемыми красными линиями улицы Волоскова.

Основные параметры указанного линейного объекта приведены в Положении о размещении линейных объектов (шифр: 09/10/2020/815 – ППТ.ПЗ.1) проекта.

В границах красных линий, земельные участки подлежат изъятию для муниципальных нужд в целях размещения линейного объекта (Таблица А).

### Перечень земельных участков, подлежащих изъятию для муниципальных нужд

Таблица А

№	Кадастровый номер участка	Адрес	Вид разрешенного использования	Общая S, кв.м	Площадь, подлежащая изъятию, кв.м	Вид права по ЕГРН
<b>Кадастровый квартал 66:36:0109003</b>						
1	66:36:0109003:29	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч.№19	Для ведения садоводства	307	307	Частная собственность
2	66:36:0109003:28	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч.№18	садоводство	561	561	Данные отсутствуют
3	66:36:0109003:27	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч.№17	садоводство	548	548	Частная собственность
4	66:36:0109003:25	Свердловская область, г.Верхняя Пышма, ул.Октябрьская, 18, СНТ «Горняк», уч.№16	садоводство	278	278	Данные отсутствуют

5	66:36:0109003:26	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч.№16а	садоводство	300	300	Частная собственность
6	66:36:0109003:34	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч.№15	садоводство	578	578	Частная собственность
7	66:36:0109003:23	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч.№14	садоводство	583	583	Частная собственность
8	Единое землепользование 66:36:0109003:18 (66:36:0109003:106, 66:36:0109003:107)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч № 8, 8-1	садоводство	639	639	Частная собственность
9	Единое землепользование 66:36:0000000:4 (66:36:0109003:92, 66:36:0109003:3)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18, СНТ "Горняк", уч.№ 9, 9-1	Для ведения садоводства	525	525	Частная собственность
10	66:36:0109003:22	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18, СНТ "Горняк", уч.№13	садоводство	749	749	Частная собственность
11	66:36:0109003:21	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч № 12	садоводство	617	617	Частная собственность

12	66:36:0109003:11	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч № 1	садоводство	636	636	Частная собственность
13	66:36:0109003:12	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч.№2	Для ведения садоводства	600	600	Частная собственность
14	66:36:0109003:13	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч.№3	садоводство	555	555	Частная собственность
15	66:36:0109003:14	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч.№4	Для ведения садоводства	620	620	Частная собственность
16	66:36:0109003:15	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч № 5	садоводство	617	617	Частная собственность
17	66:36:0109003:16	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч № 6	садоводство	306	306	Частная собственность
18	66:36:0109003:17	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч № 6а	садоводство	306	306	Частная собственность

19	66:36:0109003:2	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч № 7	садоводство	560	560	Частная собственность
20	6:36:0109003:105	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч № 10	Для ведения садоводства	522	522	Частная собственность
21	66:36:0109003:20	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч № 11	садоводство	515	515	Частная собственность
22	66:36:0109003:90	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18 СНТ "Горняк", уч № 83	садоводство	557	557	Частная собственность
23	66:36:0109003:91	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18, СНТ №1 "Горняк", уч.№84	садоводство	550	550	Частная собственность
24	66:36:0109003:89	обл. Свердловская, г.Верхняя Пышма,ул. Октябрьская, 18, СНТ "Горняк", уч. №82	Для ведения садоводства	570	570	Частная собственность
25	66:36:0109003:1	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Октябрьская, 18, СНТ "Горняк", земли общего пользования	Для ведения садоводства	5350	1150	Данные отсутствуют
<b>Кадастровый квартал 66:36:0109006</b>						

26	Единое землепользование 66:36:0109006:23 (66:36:0109006:94, 66:36:0109006:95)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. № 11.	для ведения садоводства	524	524	Частная собственность
27	Единое землепользование 66:36:0109006:22 (66:36:0109006:96, 66:36:0109006:97)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. № 10.	для ведения садоводства	555	555	Частная собственность
28	Единое землепользование 66:36:0109006:21 (66:36:0109006:98, 66:36:0109006:99)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. № 9.	Для ведения садоводства	551	551	Частная собственность
29	Единое землепользование 66:36:0109006:20 (66:36:0109006:100,6 6:36:0109006:101)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. № 8.	для ведения садоводства	539	539	Частная собственность
30	66:36:0109006:4	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СТ "Ромашка", уч.№32	для ведения садоводства	426	426	Частная собственность
31	66:36:0109006:43	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. № 33	для ведения садоводства	405	405	Частная собственность
32	66:36:0109006:44	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. №34	для ведения садоводства	406	406	Частная собственность
33	66:36:0109006:5	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СТ "Ромашка", уч.№35	для ведения садоводства	411	411	Частная собственность
34	66:36:0109006:9	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СТ "Ромашка", земли общего пользования	для ведения садоводства	5100	627	Собственность СНТ «Ромашка»
35	66:36:0109006:56	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. № 48.	для ведения садоводства	408	408	Данные отсутствуют

36	66:36:0109006:55	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. № 47	для ведения садоводства	399	399	Частная собственность
37	66:36:0109006:54	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. № 46	для ведения садоводства	425	425	Частная собственность
38	66:36:0109006:60	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. № 53	для ведения садоводства	606	606	Частная собственность
39	66:36:0109006:61	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. № 54	для ведения садоводства	402	402	Частная собственность
40	66:36:0109006:62	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. №55.	для ведения садоводства	432	432	Частная собственность
41	66:36:0109006:53	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Фрунзе, СНТ "Ромашка", уч. № 45.	для ведения садоводства	390	390	Частная собственность
<b>Квартал 66:36:0109007</b>						
42	66:36:0109007:26	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, район бывшего рудника, СНТ "Сирень", уч.№ 21	садоводство	396	396	Частная собственность
43	66:36:0109007:27	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, район бывшего рудника, СНТ "Сирень", уч. № 22	садоводство	396	396	Частная собственность
44	66:36:0109007:9	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, район бывшего рудника, СНТ "Сирень", уч.№23.	Коллектив-ное садоводство	446	446	Частная собственность

45	66:36:0109007:28	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, район бывшего рудника, СНТ "Сирень", уч.№ 24	садоводство	365	365	Частная собственность
46	66:36:0109007:1	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, район бывшего рудника, СНТ "Сирень", земли общего пользования.	садоводство	4500	220	Данные отсутствуют
47	66:36:0109007:33	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, район бывшего рудника, СНТ "Сирень", уч.№ 30	садоводство	383	383	Частная собственность
48	66:36:0109007:70	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, район бывшего рудника, СТ "Сирень" уч.№29	садоводство	364	364	Частная собственность
49	66:36:0109007:32	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, район бывшего рудника, СНТ "Сирень", уч.№ 28	садоводство	396	396	Частная собственность
50	66:36:0109007:62	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, район бывшего рудника, СНТ "Сирень", уч. № 62	садоводство	400	400	Частная собственность
51	66:36:0109007:63	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, район бывшего рудника, СНТ "Сирень", уч.№ 63	садоводство	396	396	Частная собственность
52	66:36:0109007:64	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, район бывшего рудника, СНТ "Сирень", уч.№ 64.	садоводство	405	405	Данные отсутствуют
<b>Кадастровый квартал 66:36:0111004</b>						

53	66:36:0111004:17	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, дом1	Промышленная площадка	8514	2160	Собственность АО «Уралэлектро медь»
54	66:36:0111004:31	Свердловская обл., г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, 1а	для благоустройства территории производственной базы	5190	5190	Частная собственность
55	66:36:0111004:75	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, 1А	под зданием типографии	2106	2106	Собственность ООО «Верхняя Пышма ОФСЕТ»
56	66:36:0111004:18	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, дом1	промышленная площадка	51646	3408	Собственность АО «Уралэлектро медь»
57	66:36:0111004:2	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Петрова, дом 22 б	для промышленных нужд	27772	445	Собственность ООО «Форест»
<b>Кадастровый квартал 66:36:0111008</b>						
58	Единое землепользование 66:36:0111008:4 (66:36:0111008:6, 66:36:0111008:7)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 1 б/1, ССК "Рудник", уч. №97	садоводство	523	523	Частная собственность
59	Единое землепользование 66:36:0111008:9 (66:36:0111008:122, 66:36:0111008:123)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проспект Успенский, 1 б/1, ССК "Рудник"	Для ведения садоводства	8714	16	Данные отсутствуют
<b>Кадастровый квартал 66:36:0111010</b>						
60	66:36:0111010:27	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Красных Партизан, в районе дома №41	для индивидуального жилищного строительства	841	841	Частная собственность
61	66:36:0111010:26	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Красных Партизан, д. № 41	для индивидуального жилищного строительства	1071	1071	Частная собственность
62	66:36:0111010:13	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Осипенко, дом 1А.	жилищное строительство	955	955	Частная собственность
63	66:36:0111010:7	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Красных партизан, дом 39	под жилой дом индивидуальной жилой застройки	1682	30	Частная собственность

### **Информация об ограничении в развитии территории линейного объекта:**

Территория планируемого размещения линейного объекта находится в границах горного отвода недействующего Пышминско-Ключевского рудника. Границы горного отвода устанавливаются в целях обеспечения рационального использования и охраны недр при разработке месторождений полезных ископаемых, охраны окружающей среды от вредного влияния горных работ при добыче полезных ископаемых, обеспечения безопасности при ведении горных работ.

Разрешение на застройку территории в границах горного отвода выдается на основании данных горно-геологического обоснования на стадии проектирования.

Проектируемая территория по размещению линейного объекта – улицы Волоскова требует общих и специальных мер безопасности, обязательных для повторного использования подработанных территорий.

### **Красные линии:**

Ранее проектом планировки установлены красные линии, ограничивающие территорию общего пользования для размещения улично- дорожной сети – магистральной улицы районного значения: улицы Волоскова.

Земельные участки и объекты капитального строительства, в границах красных линий ул. Волоскова, подлежат изъятию для государственных или муниципальных нужд.

В границах красных линий подлежат переустройству имеющиеся инженерные сети и коммуникации, с учетом стесненных условий застройки.

Технико-экономические показатели линейного объекта приведены в «Положении о размещении линейных объектов» (шифр: 09/10/2020/815-ППТ.ПЗ.1) данного проекта.

Ранее проектом планировки установлены красные линии, ограничивающие территорию общего пользования для размещения улично- дорожной сети : улицы Красных Партизан. Технико-экономические показатели линейного объекта приведены в документации по планировке территории шифр: 7018/1П-ДПТ1.1 «Дорожно-транспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма. Автодорога по ул. Красных Партизан».

### **Инженерная инфраструктура**

Проектом предусмотрено полное инженерное благоустройство проектируемой застройки, которое решено частично от городских сетей (водоснабжение и канализация), частично – от сетей и объектов ОАО

«Уралредмет», ОАО «Уралэлектромедь» (электроснабжение и теплоснабжение).

Трассы и объекты инженерного благоустройства представлены на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений. Водоснабжение и водоотведение» и на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений. Энергоснабжение». Развитие инженерной инфраструктуры выполнено на основании анализа состояния инженерных сетей и сооружений с учетом сохраняемой и предназначенной под снос застройки и технических условий на подключение (Приложение 2.3).

Расчеты объемов энергопотребления выполнены только для проектируемых объектов, в соответствии с действующими нормативами. Диаметры проектируемых сетей приняты в соответствии с техническими условиями и подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования. Расчетные объемы энергопотребления подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования, после уточнения типа проектируемых жилых домов, объектов обслуживания и количества людей, проживающих в проектируемом жилье.

## **Водоснабжение и водоотведение**

### *Водоснабжение*

Точки подключения – ул. Свердлова, водовод диам.500 мм.

Проектом предусматривается создание единой кольцевой сети хозяйственно-питьевого и пожарного водоснабжения с подключением ее к действующим сетям городского водопровода.

Трубопроводы, подающие воду к проектируемым и сохраняемым объектам, закольцованы в целях обеспечения надежности работы системы.

Внутримикрорайонные сети предполагается выполнить из ПЭ труб диаметрами 150-250 мм с устройством на них отключающей арматуры ипожарных гидрантов.

Расчет объемов водопотребления выполнен в соответствии с рекомендациями НГПСО 1-2009.66 (табл.1,2).

На первую очередь и расчетный срок принимается средняя степень уровня комфорта проживания, при котором водопотребление на 1 жителя составляет 290 л/сут.

Расчетный объем водопотребления населения района составит **3712000 л/сут. (3712,0 м3/сут).**

Расчетный объем водопотребления населения проектируемой жилой застройки на территории проектирования составит **3364000 л/сут. (3364,0м3/сут).**

Объем водопотребления объектами и учреждениями обслуживания - 140000 (140,0 м<sup>3</sup>/сут).

Количество воды на нужды производства, обеспечивающего население продуктами, и неучтенные расходы принимается в размере 20% от общего расхода воды на хозяйственно-питьевые нужды. При этом условии суммарный объем воды, потребляемой районом, составит 4599,3 м<sup>3</sup>/сут. Суммарный объем воды, потребляемой проектируемыми объектами, составит 4181,66 м<sup>3</sup>/сут.

Расчетный объем воды для целей пожаротушения – 15 л/с или 54 м<sup>3</sup>/ч (в соответствии с рекомендациями Федерального закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" табл. 7). Размещение гидрантов требует уточнения на следующих стадиях проектирования.

Водоснабжение рассматриваемой территории, как и в настоящее время, предусматривается от насосной станции II подъема, расположенной в районе поселка Адуй. Вблизи проектируемой застройки проходят водоводы по ул. Свердлова – диаметром 500 мм.

Подача воды к проектируемой территории предусматривается от водовода по ул. Свердлова (диам. 500 мм).

Сохраняемые объекты используют существующую на момент проектирования схему водоснабжения с учетом перекладки водовода по ул. Петрова, ул. Красных Партизан, ул. Клары Цеткин, с Ø 150 на Ø200 мм.

Проектом предлагается прокладка нового водовода по ул. Калинина и далее по улице Новая 2, ул. Клары Цеткин, ул. Красных Партизан диаметром 315 мм до точки подключения в существующий сохраняемый водовод по ул. Петрова диаметром 150 мм.

Для существующих сохраняемых объектов остается прежняя система водоснабжения.

#### ***Водоотведение***

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков с проектируемой территории выполняется системой самотечных коллекторов, проложенных в соответствии с общим уклоном территории (с севера на юг).

Хозяйственно-бытовые стоки от проектируемых и существующих жилых объектов и объектов общественного назначения собираются с территории кварталов коллектором Ø 300 и направляются по ул. Новая 2, ул. Осипенко, ул. Клары Цеткин, ул. Красных Партизан, в магистральный коллектор Ø 1000 мм.

Расчетный объем водоотведения района – 4599,3 м<sup>3</sup>/сут.

Расчетный объем водоотведения проектируемой застройки – 4181,66 м<sup>3</sup>/сут.

Существующие сети канализации, обеспечивающие в настоящее время существующую застройку, подлежащую сносу, демонтируются. Проектируемые, сохраняемые и перекладываемые и демонтируемые сети Водоснабжения и водоотведения отображены на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений. Водоснабжение и водоотведение».

## Электроснабжение

Электроснабжение проектируемого района осуществляется от ЦРП ОАО

«Уралэлектромедь».

Сохраняемая застройка снабжается электричеством по действующей на момент проектирования схеме. Необходимость реконструкции существующих ТП и сетей определяется владельцем сетей и сооружений по мере роста нагрузок. Категория электроснабжения – II.

К планируемым жилым кварталам кабель 6 кВ прокладывается по существующей кабельной эстакаде. После эстакады предусмотрена подземная прокладка по улице Красных Партизан до нового ТП 1, расположенного в южной части проектируемой территории на примыкании ул. Клары Цеткин и ул. Новая 1. От ТП 1 проложена кабельная трасса к ТП 2, располагаемому в центральной части территории.

Закольцовка проектных и существующих сетей выполняется с целью обеспечения бесперебойной работы системы электроснабжения.

От ТП 6/0,4 кВ электричество подается конечному потребителю.

Нагрузки потребителей жилищно-коммунального сектора подсчитаны на основе архитектурно-планировочных решений проекта планировки в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей», НГПСО 1-2009.66.

При этом принято:

Теплоснабжение – централизованное;

Пищеприготовление – электрические плиты.

Расчетные нагрузки на новое жилищное строительство учитывают нагрузки жилых и общественных зданий (встроено-пристроенные и магазины, аптеки, отделения связи, банки, административные помещения, учреждения образования, лечебные, зрелищные, спортивные), нагрузки коммунальных предприятий, объектов транспортного обслуживания, наружного освещения.

Удельная расчетная коммунально-бытовая нагрузка на 1 чел для микрорайонов жилой застройки составит 0,5 кВт/чел (табл.2.3.4 РД, табл.17 НГПСО. С учетом коэффициента среднего уровня комфорта, равного 1,1 для застройки массового типа, расчетная нагрузка для жилой застройки составит

– 7047,7 кВт, для проектируемой жилой застройки-6387,7 кВт.

### Минимальные расчетные показатели электрических нагрузок объектов социального и коммунально-бытового назначения

№ п\п	Наименование объектов обслуживания	Единица измерения	Размещено в проекте	кВт/место	кВт
1.	Детские дошкольные учреждения	мест	540	0,46	248,4
2.	Общеобразовательная школа	учащихся	2200	0,46	1012
3.	Учреждения дополнительного образования	мест	297	0,17	50,5

7.	Предприятие общественного питания	посад. место	110	0,81	89
8.	Магазины продовольственных товаров	кв.м торговой площади	950	0,25	237,5
	Магазины непродовольственных товаров	кв.м торговой площади	400	0,16	64
9.	Предприятия бытовых услуг	раб. место	95	1,5	142,5
14.	Подростковый молодежный клуб по месту жительства	кв.м. площ.	340	0,46	156,4
15.	Административные здания	кв.м. площ	7357	0,18	1210
	<b>Всего:</b>				<b>3210</b>

С учетом нагрузок объектов социального и коммунально-бытового назначения, расчетная нагрузка на район составит – **10257,86 кВт**, расчетная нагрузка на проектируемые объекты составит – **9597,86 кВт**.

Трассировка сетей, места расположения ТП приведены на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений. Энергоснабжение».

#### **Газоснабжение**

Газоснабжение существующих сохраняемых объектов на проектный срок осуществляется от сетей, проложенных по улицам Петрова, ул. Красных Партизан, ул. Клары Цеткин до газовой котельной.

Газоснабжение объектов на участке предусмотрено от существующих сетей по ул. Петрова.

#### **Теплоснабжение**

Теплоснабжение сохраняемых объектов осуществляется действующей на момент проектирования схеме

Проектируемые объекты подключаются двух видов: от котельной ЗАО УТС «Радуга» и вновь построенных индивидуальных крышных газовых котельных. Утвержденный температурный график регулирования тепловой нагрузки в котельной 130/70°C со срезкой на 110° при температуре наружного воздуха - 24°C и ниже и на 75° C для ГВС при закрытой системе теплоснабжения. Схема присоединения системы теплоснабжения – независимая. Схема горячего водоснабжения – закрытая с автоматическим регулированием температуры ГВС.

Распределительные сети приняты диаметром от 300 до 125 мм.

Расчет объемов теплоснабжения выполнен в соответствии с рекомендациями НГПСО 1-2009.66, по укрупненным показателям, с учетом

теплопотребления жилых зданий и объектов социального и коммунально- бытового назначения

Для жилой застройки района 1-2 этажа, 5 этажей и выше 5 этажей с учетом внедрения энергосберегающих мероприятий расход тепла на отопление составит

$$81,3 \text{ Вт/м}^2 \times 573130,0 \text{ м}^2 + 150 \text{ Вт/м}^2 \times 8900 \text{ м}^2 = 47930,5 \text{ кВт.}$$

Для проектируемой жилой застройки выше 5 этажей с учетом внедрения энергосберегающих мероприятий расход тепла на отопление составит

$$81,3 \text{ Вт/м}^2 \times 535130,0 \text{ м}^2 = 43506,1 \text{ кВт.}$$

Расход тепла на вентиляцию района составит  $9,8 \text{ Вт/м}^2 \times 582030,0 \text{ м}^2 = 5704,0 \text{ кВт.}$

Расход тепла на вентиляцию проектируемой жилой застройки составит  $9,8 \text{ Вт/м}^2 \times 535130,0 \text{ м}^2 = 5244,3 \text{ кВт}$  (в соответствии с показателями табл.9).

Расход тепла на горячее водоснабжение района –  $976,8 \text{ Вт/чел} \times 12800 \text{ чел.} = 12503,04 \text{ кВт.}$

Расход тепла на горячее водоснабжение проектируемой застройки –  $976,8 \text{ Вт/чел} \times 11600 \text{ чел.} = 11330,88 \text{ кВт.}$

Расход тепла на объекты и учреждения обслуживания - **3604,1 (3,08 Гкал/ч)**

Общее теплопотребление района - **69755,17 кВт (59,97 Гкал/ч).**

Общее теплопотребление проектируемых объектов - **63698,91 кВт**

**(54,65 Гкал/ч).** Трассировка тепломагистралей, местоположение тепловых пунктов отображаются на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений. Энергоснабжение».

### 2.5.5. Связь

Нормативное количество стационарных телефонных номеров на район составит 7680 номеров, на проектируемую застройку - **6960 номеров** (600 номеров на 1000 жителей в соответствии с рекомендациями НГПСО1- 2009.66).

Для обеспечения населения проектируемого района услугами связи проектом предлагается размещение АТС и отделения почтовой связи в одном из помещений общественного назначения, расположенного в первом этаже жилого дома.

Мобильная связь обеспечивается от существующих источников, т.к. проектируемая территория располагается в зоне покрытия всех сотовых компаний, работающих в регионе.

Интернет, услуги телевидения и радиовещания обеспечиваются путем подключения к существующим городским сетям.

## Приложение 1. Координаты красных линий

Координаты красных линий из проекта «Внесение изменений в проект планировки территории в границах улиц Петрова – Октябрьская – Клары Цеткин города Верхняя Пышма», утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 14.04.2021 № 293 с учетом красных линий из документации по планировке территории для размещения линейного объекта «Дорожно-транспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма. Автодорога по ул. Красных Партизан».

№п.п	Координаты	
	X	Y
1	405635.28	1533775.59
2	405624.45	1533749.14
3	405609.69	1533719.57
4	405592.77	1533692.06
5	405325.30	1533856.54
6	405293.22	1533804.32
7	405259.61	1533749.70
8	405332.14	1533611.58
9	405245.67	1533569.02
10	405285.72	1533482.88
11	405545.06	1533614.49
12	405560.66	1533639.85
13	405673.79	1533764.19
14	405663.04	1533737.29
15	405644.92	1533700.46
16	405627.02	1533671.06
17	406325.10	1533241.76
18	406395.73	1533235.53
19	406421.99	1533236.46
20	406120.12	1533037.83
21	406265.22	1533147.18
22	406280.07	1533197.55
23	406421.60	1533224.48
24	406421.60	1533224.48
25	405289.46	1533456.88
26	405323.97	1533369.97
26/1	405456.43	1533290.90
27	405466.91	1533284.65
28	405605.67	1533383.63
29	406083.59	1533088.44
30	405805.75	1532800.74
31	405606.32	1533069.07
32	405558.64	1533229.89
32/1	405496.20	1533267.16
33	405485.72	1533273.41
34	405606.14	1533357.24
35	406068.43	1533073.55
36	406104.26	1533025.71


37	405776.28	1532772.15
38	405569.83	1533051.13
39	405524.87	1533203.46
40	405291.80	1533342.59
41	405252.74	1533440.95
42	405239.31	1533582.69
43	405311.61	1533618.27
44	405829.76	1532768.70
45	405916.44	1532834.03
46	405928.48	1532843.10
47	406026.98	1532917.33
48	406039.02	1532926.40
49	406126.44	1532992.29
50	406138.48	1533001.36
51	406234.97	1533074.08
52	406247.01	1533083.16
53	406338.08	1533151.80
54	406363.92	1533167.43
к6	405289.98	1533455.57
к7	405322.65	1533469.10
к8	405344.81	1533478.18
к9	405537.72	1533557.70
к10	405547.70	1533562.74
к11	405581.58	1533580.48
к12	405607.10	1533616.55
к13	405706.99	1533555.97
к14	405730.36	1533594.14
к15	405625.24	1533658.40
к16	405661.74	1533740.70
к17	405682.73	1533808.99
к60	405618.40	1533816.55
к61	405649.24	1533798.88
к62	405599.64	1533684.30
к63	405595.11	1533676.97
к64	405518.58	1533724.15
к65	405495.00	1533684.54
к66	405573.31	1533637.04
к67	405561.57	1533616.84
к68	405549.67	1533606.20
к69	405422.57	1533551.13
к70	405280.61	1533489.63
к71	405271.56	1533512.12



Приложение  
№2.

Приложение № 1 к  
дополнительному соглашению № 2  
к договору № 21 от 22.05.2020 г.

Утверждено:

  
/А.А. Карапетян /  
Директор ООО СЗ «Элит-ГРУПП»

**ЗАДАНИЕ**

на подготовку проекта «Внесение изменений в проект планировки территории в границах улиц Петрова-Октябрьская-Клары Цеткин города Верхняя Пышма» и проекта «Внесение изменений в проект межевания территории в границах улиц Петрова-Октябрьская-Клары Цеткин города Верхняя Пышма». Фрагмент.

(изменение элемента планировочной структуры, территориальной или функциональной зоны, в отношении которого планируется подготовка документации по планировке территории и объектов капитального строительства, планируемых к реализации)

№ п/п	Перечень и наименование основных позиций	Содержание основных позиций
1	2	3
<b>I. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ</b>		
1.	Основание для разработки документации	Ст. 45 Градостроительного кодекса РФ Решения о подготовке внесенных изменений в документацию по планировке территории принимается самостоятельно лицами, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории Генеральный план городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 №16/1 (в действующей редакции от 26.05.2022 № 49/4)
2.	Инициатор подготовки документации по планировке территории	ООО Специализированный застройщик «Элит-ГРУПП»
3.	Исполнитель работ	Проектная организация, выполняющая внесение изменений в документацию по планировке территории, выбирается Инициатором подготовки документации по планировке территории, в соответствии с

		требованиями действующего законодательства
4.	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Внебюджетные источники
5.	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект планировки территории, содержащий проект межевания территории
6.	Сроки разработки документации по планировке территории	30 календарных дней (май 2022 г.)
7.	Вид и наименование планируемого к размещению объекта строительства, его основные характеристики	<p>Территория проектирования расположена в северо-восточной части города Верхняя Пышма в границах улиц Петрова – Октябрьская - Клары Цеткин. Проектируемый участок внесения изменений площадью 115000 кв.м.</p> <p>В границах участка внесения изменений планируется размещение 3-х жилых многоквартирных домов. Дом №1 (по ведомости жилых и общественных зданий и сооружений) - пяти секционный, дом № 4 - 1 секционный, дом № 5 – 7 секционный. Между домами №1 и № 4 предполагается подземно-надземная автостоянка; под домом № 5 – подземный паркинг. Для формирования участка под строительство, кроме собственного участка, подразумевается выкуп земельных участков 66:36:0111011:11, 66:36:0111011:3 для муниципальных нужд с целью размещения объектов коммунального значения: электроснабжения и водоотведения. Обозначит, что выкуп земельных участков осуществляется за счет средств Застройщика.</p> <p>В границах участка внесения изменений планируется также административное здание – 3 эт.</p> <p>Этажность жилой застройки – принять от 12 до 16 этажей.</p> <p>Площадь застройки- определить проектом.</p> <p>Площадь земельных участков – определить проектом.</p>
8.	Цель подготовки документации	Внесение изменений в документацию по планировке территории осуществляется для выделения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и

		<p>очередности планируемого развития территории.</p> <p>Изменения в проект в границах участка внесения изменений вносятся в части:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Изменения планировочного решения жилой застройки в границах участка внесения изменений;</li> <li>2) Формирования земельных участков под застройку;</li> <li>3) Изъятие земельных участков в границах участка внесения изменений для организации благоустройства прилегающей территории и объектов местного значения.</li> <li>4) Актуализации текстовой и графической частей, утвержденной ранее в документации по планировке территории.</li> </ol>
9,	<p>Нормативные документы и требования нормативного и регулятивного характера, включая назначение территории и требования к ее развитию, установленные документами территориального планирования и правовыми актами</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции) (далее - Кодекс).</li> <li>– Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);</li> <li>– Постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов».</li> <li>– Положение «О порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа Верхняя Пышма», утвержденное постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 28 августа 2020 года № 679;</li> <li>– Генеральный план городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2019 №16/1 (в действующей редакции от 26.05.2022 № 49/4);</li> <li>– Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31.10.2019 № 15/4 (в действующей редакции);</li> <li>– Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25 февраля 2016 года № 40/5 (в действующей редакции);</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования».</li> <li>– СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Министра России от 30.12.2016 № 1034/пр);</li> <li>– Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;</li> <li>– РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;</li> <li>– Действующие государственные регламенты, нормы, правила, стандарты, а также исходные данные, технические условия и требования, выданные органами государственного надзора и заинтересованными организациями и пр.</li> <li>– Проект «Внесение изменений в проект планировки территории в границах улиц Петрова- Октябрьская- Клара Цеткин города Верхняя Пышма и проект «Внесения изменений в проект межевания территории в границах улиц Петрова –Октябрьская –Клара Цеткин города Верхняя Пышма, утвержденные постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 28.09.2015 № 1534, от 10.11.2015 № 1785 (с изменения от 14.04.2021 № 293);</li> <li>– Документация по планировке территории «Дорожно-транспортная инфраструктура Автодорога по ул. Красных Партизан», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 07.07.2022 № 850;</li> <li>– Проект планировки территории и проект межевания территории по объекту «Дорожно-транспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма. Автодорога по ул. 40 лет Октября», утвержденные постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 28.12.2017 № 1005.</li> </ul>
<b>II. СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ РАБОТ</b>		
10.	Требования к выполнению инженерных изысканий	Не требуется.

11.	Состав исходных данных для разработки документации по планировке территории	Сбор исходных данных для подготовки документации по планировке территории осуществляется самостоятельно Исполнителем работ. Состав исходных данных: 1. Данные государственного кадастра недвижимости (кадастровый план территории); 2. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости; 3. Материалы ранее утвержденной документации по планировке территории. 4. Генеральный план городского округа Верхняя Пышма; 5. Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма. Состав исходных данных может быть расширен при выполнении работ по подготовке документации по планировке территории.
12.	Требования к выполнению документации по планировке территории	Документацию по планировке территории выполнить в системе координат МСК-66. Состав и требования к документации по планировке территории определен действующим законодательством Российской Федерации – ст. 42, 43 Градостроительного кодекса РФ.
<b>III. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И ВЫПОЛНЕНИЯ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА</b>		
13.	Этапы разработки документации по планировке территории	Документацию по планировке территории разработать в I этап.
14.	Согласование документации по планировке территории	Документация по планировке территории согласовывается с Управлением архитектуры и градостроительства администрации городского округа Верхняя Пышма.
15.	Основные требования к содержанию, количеству и форме предоставляемых материалов по этапам разработки документации по планировке территории, последовательность и сроки выполнения работ	Документация по планировке территории предоставляется на электронном и бумажном носителе в соответствии с требованиями положения «О порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа Верхняя Пышма», утвержденным постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 28 августа 2020 года № 679. Документы и материалы предоставляются на электронном и бумажном носителе.

		<p>Графические материалы выполняются на картографическом материале открытого использования в системе координат МСК-66. На бумажном носителе материалы предоставляются в количестве 2 экз.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- графические цветные схемы в масштабах согласно техническим требованиям;</li> <li>- текстовые на листах формата А4, в том числе пояснительная записка по структуре и составу данных, содержащихся в электронной версии графических материалов.</li> </ul> <p>Электронные версии текстовых и графических материалов предоставляются на электронных носителях информации (оптический диск (CD, DVD) или USB Flash память) - 2 экз.</p> <p>Текстовые материалы, в том числе пояснительная записка - в программном продукте Microsoft Office (*.doc), Adobe Reader (*.pdf).</p> <p>Графические данные – в формате DWG и XML-документов.</p> <p>Документы и материалы формируются в папку формата А4 по размеру вложения, обеспечивающая жесткость, удобство хранения материалов и работы с ними. Папка документации по планировке территории должна быть поименована в соответствии с названием, значащимся в заявлении.</p> <p>На лицевой стороне папки указываются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заказчик,</li> <li>- разработчик,</li> <li>- наименование документации по планировке территории,</li> <li>- номер экземпляра.</li> </ul> <p>На внутренней стороне папки перечисляются документы, содержащиеся в папке, с указанием количества листов, учетного (инвентарного) номера.</p> <p>Документы на электронном носителе должны соответствовать следующим требованиям к оформлению дисков:</p> <p>Диск вкладывается в жесткий конверт, на конверте указываются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заказчик,</li> <li>- разработчик,</li> <li>- наименование документации по планировке территории,</li> <li>- учетный (инвентарный) номер – номер экземпляра,</li> <li>- перечень файлов, содержащихся на диске,</li> <li>- формат файлов, содержащихся на диске.</li> </ul>
--	--	---

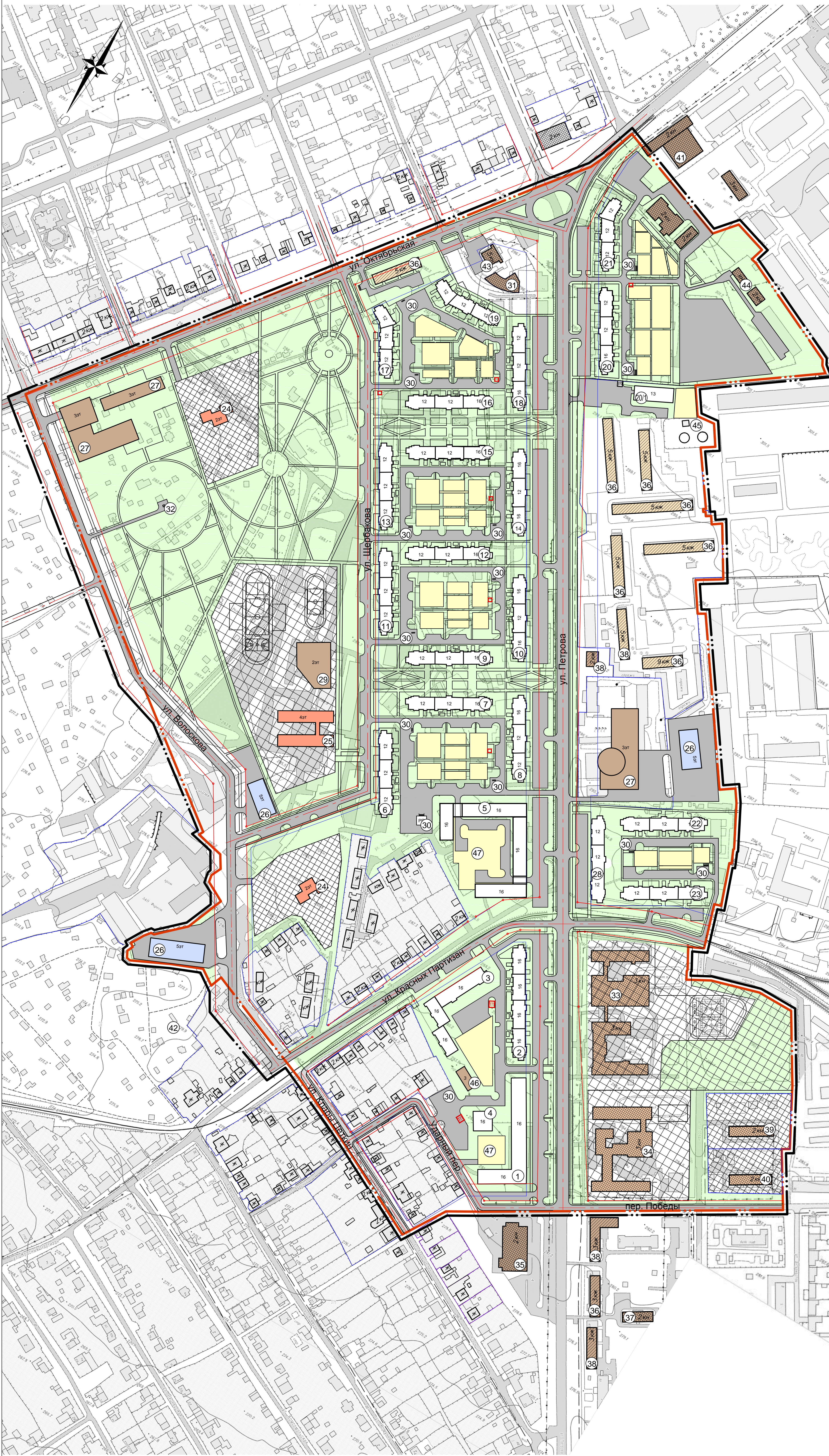
		<p>На диске должны быть указаны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– наименование документации по планировке территории,</li> <li>– учетный (инвентарный) номер,</li> <li>– номер экземпляра.</li> </ul> <p>Файлы на диске должны быть наименованы в соответствии с названием, значащимся в перечне и штампе. Схемы (чертежи), состоящие из нескольких листов, должны быть сформированы в один файл.</p> <p>Материалы проекта межевания территории должны быть представлены в соответствии с требованиями ФБУ «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 20.07.2018 № 2.14-11589-ВС/18 в формате mid/mif.</p> <p>Подготовленные файлы mid/mif должны содержать информацию о границах проекта (дате принятия решения, номере его утверждения и наименовании органа, принявшего такое решение), а также описание земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, описание местоположения границ земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с утвержденными проектами межевания территорий, в формате mid/mif.</p> <p>Для описания земельных участков должна быть предоставлена информация в виде учетного номера земельного участка, ранее присвоенного учетного номера (при наличии), площади образуемого и изменяемого земельных участков и их частей, а также площади образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.</p>
16.	Публичные слушания или общественные обсуждения	<p>В соответствии с Градостроительным кодексом РФ.</p> <p>Положение о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний в городском округе Верхняя Пышма, утвержденное Решением</p>

		Думы городского округа Верхняя Пышма от 28.05.2020 № 22/12.
17.	Особые условия	Отсутствуют
<b>IV. СХЕМА ГРАНИЦ ДЕЙСТВИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (границ проектирования)</b>		



Приложение 3 соответствии с рекомендациями Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области, в целях мониторинга разработки и утверждения документации по планировке территорий сведения по обеспечению земельных участков под жилищное строительство объектами инфраструктуры

Адрес (границы) земельного участка (территории КРТ)	Кадастровый номер земельного участка (кадастрового квартала)	Площадь земельного участка (кадастрового квартала), га	Тип жилой застройки (МКД, ИЖС)	Градостроительный потенциал земельных участков (жилая площадь, возможная к строительству на земельных участках), тыс. м2	Обеспеченность земельного участка объектами социальной инфраструктуры в соответствии с нормативами градостроительного проектирования		Обеспеченность земельного участка объектами транспортной инфраструктуры		Обеспеченность земельного участка инженерной инфраструктурой в соответствии с нормативами градостроительного проектирования					
					Вид объекта инфраструктуры, ед. измерения	Потребность в обеспечении, в установленных ед. измерения	Вид объекта инфраструктуры, ед. измерения	Потребность в дополнительном обеспечении, в установленных ед. измерения	Вид инженерно-технического обеспечения, ед. измерения	Потребность в дополнительном обеспечении, в установленных ед. измерения				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
Территория в границах улиц Петрова – Октябрьская – Клары Цеткин города Верхняя Пышма. Участок внесения изменений в границах улиц Петрова, пер. Ударный, ул. Клары Цеткин, ул. Красных партизан	66:36:0111011, 66:36:0111006	13,86 га	МКД, ИЖС	83 тыс. м2	Дошкольные образовательные учреждения, шт.	Определены на основе приложения Д СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, а также задания на проектирование. 4 шт.	Внутриквартальные дороги (проезды), км	нет	Электроснабжение, МВт	6,1 МВт				
					Общеобразовательные учреждения, шт.	2 шт.					Подъездные дороги к земельному участку, км	нет	Газоснабжение, тыс м3/год	39680 м3/сут
					Учреждения здравоохранения, шт.	1 шт.							Теплоснабжение, гКал	нет
													Водоснабжение, тыс. м3/сут.	1000 м3/сут
Канализация	1000 м3/сут													



Номер на плане	Наименование	Этажность	Количество			Площадь, кв м		Примечание			
			Здание	Квартир	Всего	Застройки	Общая площадь квартир				
<b>Проектируемая застройка</b>											
1	5-секционный жилой многоквартирный дом	16	1	113	568	500	2500	26 000	встроенные помещ. общ. назначения		
4	1-секционный жилой многоквартирный дом	16	1	150	500	500	500	7000	7000	встроенные помещ. общ. назначения	
5	Жилый многоквартирный дом	16	1	240	1700	500	3500	10000	50000	встроенные помещ. общ. назначения	
6	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
7	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
8	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
9	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
10	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
11	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
12	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
13	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
14	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
15	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
16	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
17	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
18	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
19	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
20	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
21	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
22	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	509,0	562,0	1633,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения
23	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	562,0	1686,0	4197,82	8395,6	встроенные помещ. общ. назначения	
24	ДОУ на 270 мест	2	2				569,0	1138,0			
25	Общеобразовательная школа на 1000 мест	4	1					1942,0			
26	Многоуровневая стоянка на 500 мм	5	3				1004,0	3012,0			
27	Административное здание	3	3								
28	3-секционный многоэтажный жилой дом	12	1	77	231	562,0	1686,0	4197,82	12593,4	встроенные помещ. общ. назначения	
29	Культурно-оздоровительный центр	2	1				1986,0	1986,0			
30	Площадка для сбора ТБО	16									
31	Медресе	1	1								
32	Насосная станция водозаборной скважины	1	1								
46	Административное здание	3									
47	Подземный паркинг	2									

<b>Существующая застройка</b>											
2	4-секционный многоэтажный жилой дом	16	1	110	534	771	3085	6076	24306	встроенные помещ. общ. назначения	
3	4-секционный многоэтажный жилой дом	16	1	119	476	591	2365	5447	21791	встроенные помещ. общ. назначения	
20V	1-секционный многоэтажный жилой дом	13	1	144	144	923	923	5200	5200	встроенные помещ. общ. назначения	
33	Начальная школа										
34	Средняя общеобразовательная школа №25 с углубленным изучением отдельных предметов										
35	Супермаркет										
36	Жилый дом										
37	Верхнепышминская центральная городская поликлиника										
38	Жилый дом с административными помещениями										
39	Детский сад № 41 "Капитошка" 1										
40	Детский сад № 17 "Радость"										
41	Административное здание										
42	С/Т "Рудник"										
43	Мечеть										
44	Ветлечебница										
45	Насосная станция. Резервуары										

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Сущ. Проект.
- Граница проектирования по договору о развитии территории
  - Граница проектирования (граница действия проекта планировки)
  - Действующие красные линии
  - Линия застройки
  - Многоэтажная и среднетажная жилая застройка
  - Малоэтажная жилая застройка
  - Индивидуальные жилые дома
  - Улицы и дороги с твердым покрытием
  - Тротуары
  - Стоянка автомобильного транспорта
  - Общие и административные здания
  - Общеобразовательные школы и ДОУ
  - Многоуровневые автопарковки
  - Территория дошкольных учреждений
  - Территория общеобразовательных учреждений
  - Озеленение общего пользования
  - Площадки для отдыха, хозяйственные, для выгула собак
  - ЦТП
  - РП
  - Трансформаторная подстанция

21-04.2022 - ППТ									
3	Зам.				09.22	Внесение изменений в проект планировки территории в границах улиц Петрова-Октябрьская-Клары Цеткин города Верхняя Пышма			
2	Зам.	21.2022			04.22				
Изм	Кол.ч	Лист	Челок	Подпись	Дата	Статус	Лист	Листов	
					04.22	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	ППТ	1	3
					04.22	Чертеж планировки территории М 1:2000			ООО Производственная фирма "Полхиммаш"
Формат 1000x112									



