

ООО «Логика»

**Проект планировки и проект
межевания территории
оздоровительного комплекса «Селен»**

Том 1.1. Основная часть проекта планировки территории

*Положение о характеристиках планируемого развития территории
и положения об очередности планируемого развития территории*

Шифр – ППТ-03/2023-2

**Состав документации по планировке территории:
«Проект планировки и проект межевания территории оздоровительного
комплекса «Селен»
Шифр – ППТ-03/2023-2**

Номер тома	Наименование документации	Масштаб	Количество листов
1	2	3	4
Основная часть проекта планировки территории			
I	Текстовая часть		
1	Том 1.1. Основная часть проекта планировки территории	-	12
II	Графическая часть		
2	Чертеж планировки территории	1:1000	1
Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
I	Текстовая часть		
1	Том 1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка	-	35
II	Графическая часть		
2	Фрагмент карты планировочной структуры территории	1:10000	1
3	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:1000	1
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:1000	1
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, схема организации улично-дорожной сети	1:1000	1
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000	1
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:1000	1
9	Схема планировочного решения застройки территории	1:1000	1
Основная часть проекта межевания территории			
I	Текстовая часть		
1	Том 2.1. Основная часть проекта межевания территории	-	20
II	Графическая часть		
2	Чертеж межевания территории	1:1000	1
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
I	Текстовая часть		
1	Том 2.2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	-	48
II	Графическая часть		
2	Чертеж фактического использования территории	1:1000	1

Схема границ территорий объектов культурного наследия не предусмотрена в связи отсутствием объектов культурного наследия в границах рассматриваемой территории.

Содержание

Введение	4
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	5
1.1 Современное и проектное использование территории.....	5
1.2 Красные линии	6
1.3 Жилищный фонд и учреждения обслуживания	6
1.3.1. Объекты жилого назначения	6
1.3.2. Объекты производственного назначения	6
1.3.3. Объекты общественно-делового назначения	6
1.3.4. Объекты социальной инфраструктуры.....	9
1.3.5. Объекты иного назначения.....	9
1.4 Транспортная инфраструктура.....	9
1.5 Инженерная инфраструктура	10
2. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	11
3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	12

Введение

Подготовка проекта планировки и проекта межевания территории оздоровительного комплекса «Селен» городского округа Верхняя Пышма осуществляется в целях:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории;
- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При разработке проекта планировки и проекта межевания территории учтены и использованы следующие нормативные правовые акты и документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 №16/1 (в действующей редакции);
- 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);
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5 (в действующей редакции);
- Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории», утвержденный постановлением Администрации городского округа Верхняя Пышма от 30.12.2022 № 1657;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждении градостроительной документации», в части не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Действующие государственные регламенты, нормы, правила, стандарты, а также исходные данные, технические условия и требования.

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- Материалы топографической съемки, предоставленные Заказчиком;
- Кадастровый план территории (66:36:2701001).

По содержанию проект планировки и проект межевания отвечает требованиям статей 41-43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1.1 Современное и проектное использование территории

Территория проекта расположена в городском округе Верхняя Пышма Свердловской области на левом берегу реки Шитовский Исток и в 1 км от автомобильной дороги «Екатеринбург – Нижний Тагил – Серов».

Общая площадь территории проектирования – 39,0 га.

Территория расположена в кадастровом квартале – 66:36:2701001. На момент проектирования территория представляет собой частично застроенную территорию, на которой расположен оздоровительный комплекс «Селен», окруженную лесными массивами, относящиеся землям лесного фонда. С северной стороны от территории расположен водный объект – река Шитовский Исток.

Территория расположена вне границ населенных пунктов на категории земель:

Земли особо охраняемых территорий и объектов; Земли лесного фонда; Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

В соответствии с проектом Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма территория проектирования расположена в территориальной зоне: Р – Зона рекреационного назначения.

Проектом предусматривается развитие территории существующего оздоровительного комплекса «Селен» путем строительства и реконструкции объектов капитального строительства. Работы планируется провести поэтапно:

- 1 этап. Бассейн оздоровительного комплекса «Селен»;
- 2 этап. Многофункциональное здание оздоровительного комплекса «Селен»;
- 3 этап. Физкультурный центр оздоровительного комплекса «Селен»;

4 этап. Культурно-оздоровительный центр оздоровительного комплекса «Селен»;

5 этап. Апартамент-отель оздоровительного комплекса «Селен». Реконструкция;

6 этап. Водоем-купальня оздоровительного комплекса «Селен»;

7 этап. Вспомогательные и хозяйственные здания оздоровительного комплекса «Селен»;

8 этап. Здание профилактория с грязелечебницей оздоровительного комплекса «Селен». Реконструкция;

9 этап. Комплексное благоустройство оздоровительного комплекса «Селен».

В границах проекта выделена зона планируемого размещения объектов капитального строительства площадью 12,55 га.

В границах проекта выделены зоны размещения объектов капитального строительства: Зона среднеэтажной жилой застройки, Зона рекреационного назначения.

1.2 Красные линии

Настоящим проектом установление красных линий не предусмотрено, так как проектом не планируется установление границ территорий общего пользования в границах населенных пунктов, и отсутствуют существующие (ранее установленные) красные линии на территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории. Территория проекта расположена вне границ населенных пунктов.

1.3 Жилищный фонд и учреждения обслуживания

1.3.1. Объекты жилого назначения

В настоящее время на территории проектирования жилого застройки представлена 1 пятиэтажным многоквартирным жилым домом (сохраняемый).

1.3.2. Объекты производственного назначения

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

1.3.3. Объекты общественно-делового назначения

К размещению на территории проектирования предлагается размещение следующих объектов общественно-делового назначения:

- строительство оздоровительного комплекса с бассейнами;
- строительство многофункционального здания со столовой полного цикла;
- реконструкция здания клуба-столовой;
- строительство многофункционального здания игровых видов спорта;
- реконструкция здания гостиницы «Селен»;
- строительство термального комплекса с открытым бассейном
- реконструкция здания Апартамент-отель;
- реконструкция здания гаража;
- строительство здания хозяйственно-бытового назначения;
- строительство здания прачечной;

– строительство здания контрольно-пропускного пункта и блок-модуля контрольно-пропускного пункта;

– реконструкция здания профилактория с грязелечебницей.

Параметры планируемых и реконструируемых объектов приведены в таблице 1.

Таблица 1

Сведения о планируемых объектах капитального строительства

Номер	Наименование объекта с показателями	
1 этап. Бассейн оздоровительного комплекса «Селен»		
2.1.1	Бассейн оздоровительного комплекса «Селен»: – Назначение здания – Оздоровительный комплекс с бассейнами; – Этажность – переменной этажности - одно-двухэтажное; – Площадь застройки – 2219,0 кв. м; – Общая площадь здания – 3 489,7 кв. м; – Количество этажей – 3 , в т. ч. один этаж подвальный.	1 пусковой комплекс
2.1.2	Блочно-модульная котельная с тепловой сетью и сетью газоснабжения: Мощность – 8,4Мвт; Потребность природного газа для нужд котельной составит 1200м3/час.	2 пусковой комплекс
2.1.3	Сети электроснабжения – линии электропередачи 0,4 кВ и трансформаторная подстанция ТП-6/0,4кВ с трансформаторами мощностью 2*4МВт.	3 пусковой комплекс
2.1.4	Сети водоснабжения и водоотведения – устройство скважины хозяйственно-питьевого назначения.	4 пусковой комплекс
2 этап. Многофункциональное здание оздоровительного комплекса «Селен»		
2.2.1	Многофункциональное здание со столовой полного цикла оздоровительного комплекса «Селен»: – Назначение здания – Многофункциональное здание; – Этажность – переменной этажности - одно-двухэтажное – Общая площадь здания – 5265 кв. м; – Количество этажей – 3 , в том числе один этаж подвальный. В настоящее время площадка проектируемого здания не застроена, частично покрыта кустарниковой и древесной растительностью.	1 пусковой комплекс
2.2.2	Реконструкция здания клуба-столовой оздоровительного комплекса «Селен»: – Назначение здания – здание клуба; – Этажность – переменной этажности - одно-двухэтажное – Площадь застройки – 1265,4 кв. м; – Общая площадь здания – 2 051,1 кв. м; – Количество этажей – 3 , в том числе один этаж подвальный. В настоящее время в реконструируемом здании расположен зрительный зал на 250 посадочных мест и столовая.	2 пусковой комплекс
3 этап. Физкультурный центр оздоровительного комплекса «Селен»		
2.3.1	Стадион оздоровительного комплекса «Селен»	1 пусковой комплекс
2.3.2	Многофункциональное здание игровых видов спорта оздоровительного комплекса «Селен»	2 пусковой комплекс
4 этап. Культурно-оздоровительный центр оздоровительного комплекса «Селен»		
2.4.1	Здание гостиницы «Селен» (бывший 5-й спальный корпус) оздоровительного комплекса «Селен» (инв. № 120250). Реконструкция	1 пусковой комплекс
2.4.2	Термальный комплекс с открытым бассейном «Селен»	2 пусковой комплекс
5 этап. Апарат-отель оздоровительного комплекса «Селен». Реконструкция.		

2.5	Апарт-отель оздоровительного комплекса «Селен». Реконструкция	
6 этап. Водоем-купальня оздоровительного комплекса «Селен»		
2.6.1	Водоем-купальня оздоровительного комплекса «Селен» (инв. № 213601). Модернизация	1 пусковой комплекс
7 этап. Вспомогательные и хозяйственные здания оздоровительного комплекса «Селен»		
2.7.1	Здание хозяйственно-бытового назначения оздоровительного комплекса «Селен»: – Назначение здания – хозяйственно-бытовое; – Этажность – 1; – Площадь застройки – 516,1 кв. м; – Общая площадь здания – 447,1 кв. м; – Количество этажей – 1. В настоящее время площадка проектируемого здания не застроена, частично покрыта кустарниковой и древесной растительностью.	1 пусковой комплекс
2.7.2	Реконструкция здания гаража (бывшее здание конюшни инв. № 120222): – Назначение здания – Гараж. – Этажность – переменной этажности - одно-двухэтажное; – Площадь застройки – 397,3 кв. м; – Общая площадь здания – 465,7 кв. м; – Количество этажей – 2 шт. В настоящее время существующее здание гаража используется для складирования рабочего инвентаря. Реконструируемое здание гаража предназначено для хранения автотехники, грузопассажирского транспорта, техники для проката.	2 пусковой комплекс
2.7.3	Прачечная оздоровительного комплекса «Селен»: – Назначение здания – прачечная. – Этажность – 1; – Площадь застройки – 277,5 кв. м – Количество этажей – 2, в том числе один подвальный. В настоящее время площадка проектируемого здания не застроена, частично покрыта кустарниковой растительностью.	3 пусковой комплекс
2.7.4	Здание контрольно-пропускного пункта: – Назначение здания – контрольно-пропускной пункт с пунктом проката; – Этажность – 1; – Площадь застройки – 355,3 кв. м; – Общая площадь здания – 299,1 кв. м; – Количество этажей – 1. В настоящее время площадка проектируемого здания застроена, существующее здание КПП будет демонтировано.	4 пусковой комплекс
2.7.5	Блок-модуль контрольно-пропускного пункта	4 пусковой комплекс
8 этап. Здание профилактория с грязелечебницей оздоровительного комплекса «Селен». Реконструкция.		
2.8	Реконструкция здания профилактория с грязелечебницей оздоровительного комплекса «Селен» (инв. № 121001): – Назначение здания – санаторий; – Этажность – переменной этажности; – Площадь застройки – 1085,6 кв. м; – Общая площадь здания – 4080,5 кв. м; – Количество этажей – 4, в т. ч. один этаж подвальный.	
9 этап. Комплексное благоустройство оздоровительного комплекса «Селен»		
2.9.1	Веревоочный парк «Маугли» оздоровительного комплекса «Селен»	1 пусковой

		комплекс
2.9.2	Дороги, площадки и тротуары оздоровительного комплекса «Селен» (инв. № 215011). Реконструкция	2 пусковой комплекс
2.9.3	Ограда территории пансионата оздоровительного комплекса «Селен» (инв. № 210714). Реконструкция	3 пусковой комплекс
2.9.4	Благоустройство и вертикальная планировка оздоровительного комплекса «Селен»	4 пусковой комплекс
Капитальный ремонт и содержание		
3.1	Здание спального корпуса № 1 (инв. № 120214)	
3.2	Здание спального корпуса № 2 (инв. № 120215)	
3.3	Здание спального корпуса № 3 (инв. № 120216)	
3.4	Здание спального корпуса № 4 (инв. № 120217)	
3.5	Демонтаж здания хозяйственно-бытового корпуса (котельная) (инв. № 120219) и других строений	

Общая площадь застройки в границах оздоровительного комплекса составляет 18100 кв. м, в том числе проектируемые здания – 11430 кв. м, реконструируемые здания – 4370 кв. м, существующие здания – 2300 кв. м.

1.3.4. Объекты социальной инфраструктуры

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

1.3.5. Объекты иного назначения

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

1.4 Транспортная инфраструктура

Существующая транспортная инфраструктура представлена дорогами и проездами с капитальным типом покрытия, обеспечивающая доступ ко всем существующим объектам капитального строительства. Въезд на территорию оздоровительного комплекса осуществляется с автомобильной дороги регионального значения «Екатеринбург – Нижний Тагил – Серов», расположенной в 1 км от территории проекта.

Планируемая транспортная инфраструктура будет представлена дорогами и проездами с капитальным типом покрытия проезжей части шириной 3,5-6 метров, протяженность – 3,6 км.

На территории движение транспорта запланировано регулировать дорожными знаками. Планируемая улично-дорожная сеть запланирована с учетом обеспечения безопасного и организованного движение транспорта и пешеходов.

В настоящее время пешеходная сеть не развита. Для обеспечения пешеходного движения вдоль проездов требуется строительство тротуаров с капитальным типом покрытия шириной 1,5 – 3 метра.

Проектом планировки территории предусмотрена организация парковочных мест для временного хранения автомобильного транспорта у зданий на открытых площадках. Местоположение и вместимость данных сооружений определяются

после уточнения параметров зданий и сооружений при подготовке проектной документации.

Планируется сохранить существующее движение общественного транспорта (автобусный маршрут из города Верхняя Пышма) с размещением на территории 2 остановочных пунктов.

Показатели улично-дорожной сети:

- планируемые проезды будет обеспечивать доступ к планируемым объектам капитального строительства;
- безопасное движение транспортных средств и пешеходов;
- протяженность планируемой улично-дорожной сети составит не менее 3,6 км.

1.5 Инженерная инфраструктура

Проектом планировки территории предусматривается сохранение существующих инженерных сетей и для обеспечения новых объектов рекомендуется строительство новых сооружений и сетей инженерной инфраструктуры:

- Блочно-модульная котельная мощностью – 8,4 МВт;
- Трансформаторная подстанция ТП-10/0,4 кВ с трансформаторами мощностью 2*4МВт;
- Сети теплоснабжения протяженностью 1,22 км;
- Сети газоснабжения протяженностью 0,49 км;
- Сети электроснабжения – линии электропередачи 0,4 кВ протяженностью 2,68 км;
- Сети водоснабжения протяженностью 3,13 км;
- Сети водоотведения протяженностью 2,75 км;
- Устройство скважины хозяйственно-питьевого назначения;
- Канализационные очистные сооружения;
- Насосная станция с резервуарами.

Размещение объектов инженерной инфраструктуры предусмотрено на территории оздоровительного комплекса.

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

Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

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

Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

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

Зоны планируемого размещения объектов местного значения

На территории из проектируемых объектов местного значения присутствуют:

объект санаторно-курортного назначения – оздоровительный комплекс «Селен», включающий себя спортивные объекты, гостиницу, здания хозяйственно-бытового назначения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение на территории проектирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, в связи с чем, мероприятия по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не предусматриваются. Указанные фактические показатели обеспеченности и доступности объектов остаются без изменений.

3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Проект планировки разработан на территорию с целью определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства на территории оздоровительного комплекса «Селен».

Реализация мероприятий по строительству и реконструкции объектов капитального строительства оздоровительного комплекса «Селен» планируется осуществить в несколько этапов.

Очередность планируемого развития территории

Описание развития территории	Перечень объектов, предполагаемых к размещению	Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Проведение кадастровых работ (постановка земельного участка на государственный кадастровый учет, внесение сведений о правах)	Земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет	1 этап
Разработка проектной документации по строительству, реконструкции зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	Объекты капитального строительства общественного назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры	2 этап
Строительство, реконструкция объектов капитального строительства и их подключение к сетям инженерной инфраструктуры		3 этап
Строительство объектов транспортной инфраструктуры		
Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию		4 этап
Благоустройство территории оздоровительного комплекса	Благоустроенные территории общего пользования	5 этап