

Муниципальное бюджетное учреждение
«Центр пространственного развития городского округа Верхняя Пышма»

МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

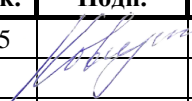
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ:**

**66:36:3203001:221, 66:36:3203001:222, 66:36:3203001:223,
66:36:3203001:743, 66:36:3203001:215, 66:36:3203001:1351,
66:36:3203001:1350, 66:36:3203001:1352, 66:36:3203001:1371,
66:36:3203001:1046, 66:36:3203001:1047, 66:36:3203001:1045,
66:36:3203001:1370, 66:00:0000000:1417**

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

45-827-2025 ППТ

ИЗМ. 1

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	03-25		03.25

**Верхняя Пышма
2025**

Муниципальное бюджетное учреждение
«Центр пространственного развития городского округа Верхняя Пышма»

МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ:**

**66:36:3203001:221, 66:36:3203001:222, 66:36:3203001:223,
66:36:3203001:743, 66:36:3203001:215, 66:36:3203001:1351,
66:36:3203001:1350, 66:36:3203001:1352, 66:36:3203001:1371,
66:36:3203001:1046, 66:36:3203001:1047, 66:36:3203001:1045,
66:36:3203001:1370, 66:00:0000000:1417**

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

45-827-2025 ППТ

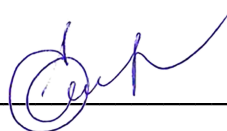
ИЗМ. 1

Директор _____



Г.Ш.Садриева

Начальник отдела
градостроительной
деятельности _____



Е.Е.Горячая

**Верхняя Пышма
2025**

СОДЕРЖАНИЕ ТЕКСТОВОЙ ЧАСТИ

СОДЕРЖАНИЕ ТЕКСТОВОЙ ЧАСТИ	3
СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.	6
ПЗ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ОСНОВНОЙ (УТВЕРЖДАЕМОЙ) ЧАСТИ.	8
1. ВВЕДЕНИЕ.	8
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.	10
2.1 Описание границ территории проекта планировки территории.	10
2.2. Архитектурно-планировочное решение.	10
2.3 Зонирование участка.	11
2.4 Строительство и демонтаж зданий и сооружений	11
2.4.1 Объекты существующие, подлежащие расселению и демонтажу	11
2.4.2 Расчёт учреждений и предприятий обслуживания для поселка Залесье городского округа Верхняя Пышма	11
2.4.3 Новое строительство на проектируемой территории на расчётный срок	12
2.5. Транспортная инфраструктура.	12
2.5.1 Улично-дорожная сеть.	12
2.5.2 Характеристика улиц и дорог.	13
2.5.3 Расчет автостоянок проектируемой территории.	13
2.6. Инженерное обеспечение проектируемой застройки.	13
2.7 Инженерная подготовка территории и поверхностный водоотвод.	15
2.7.1 Геоморфологические и гидрологические условия	15
2.7.2 Гидрогеологические условия	15
2.7.3. Геологические условия	15
2.7.4. Инженерная подготовка территории	16
2.7. 5 Вертикальная планировка и организация поверхностного водоотвода	16
2.7.6 Мероприятия по защите от затопления	17
3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ЭТАПНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.	17
ПЗ 2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.	18
4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ГРАНИЦЫ ПРОЕКТИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.	18
5. РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ И ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ.	18
5.1. Климат.	18
5.2. Рельеф и гидрография.	19
5.3. Инженерно-геологические и гидрогеологические условия.	19
5.3.1 Инженерно-геологические условия.	19
5.3.2 Гидрогеологические условия.	20
6. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ.	21
6.1. Анализ планировочных ограничений.	21

6.2. Современное использование территории и опорный баланс.	21
6.3. Учреждения и предприятия обслуживания.	22
6.4. Существующая улично-дорожная сеть.	22
6.5. Инженерное оборудование.	22
7. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.	23
8. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ.	24
9. ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ И ОБМЕРНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ РЕШЕНИЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ.	25
9.1 Архитектурно-планировочное решение.	25
10. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ.	26
10.1. Гражданская оборона.	26
10.2 Противопожарные мероприятия.	27
11. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.	28
11.1 Охрана водного бассейна.	28
11.2 Охрана земельных ресурсов и почвенно-растительного покрова.	28
11.3 Санитарная очистка.	29
12. МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОЗДАНИЮ УСЛОВИЙ ДЛЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ КАТЕГОРИЙ НАСЕЛЕНИЯ.	30
13. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.	30
14. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.	30
ПРИЛОЖЕНИЯ.	31

Приложение 1:

Письмо от Федерального агентства водных ресурсов Нижне-Обского бассейнового водного управления по реке Балтым от 25 февраля 2019г № 13-350/19.

Приложение 2:

Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки (вариан 1).

Приложение 3:

Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки (вариан 2).

Приложение 4:

Вариант планировочных и объемно-пространственных решений застройки (вариан 3).

Приложение 5:

Ведомость координат красных линий. (ИЗМ1.Зам).

Приложение 6:

Письмо от Федерального агентства водных ресурсов Нижне-Обского бассейнового водного управления по реке Балтым от 8 апреля 2019г № 13-740/19.

Приложение 7:

Перечень координат характерных точек границы проектирования. (ИЗМ1.Нов).

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Лист	Наименование, масштаб	Гриф секр.	Кол -во	Инв . №	Примечание
1. Текстовая часть					
ПЗ 1	Пояснительная записка основной (утверждаемой) части	н/с	17		Изм.1
ПЗ 2	Пояснительная записка материалов по обоснованию проекта планировки территории	н/с	15		Изм.1
2. Графические материалы					
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории					
1	Чертеж планировки территории. М 1:1000	н/с	1		Изм.1
Материалы по обоснованию проекта планировки территории					
2	Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры.	н/с	1		Изм.1
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	н/с	1		Изм.1
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	н/с	1		Изм.1
5	Схема организации движения транспорта. М 1:1000	н/с	1		Изм.1
6	Схема отображения местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	н/с	1		Изм.1
7	Разбивочный чертеж красных линий I этап. М 1:1000	н/с	1		Изм.1
8	Разбивочный чертеж красных линий II этап. М 1:1000	н/с	1		Изм.1. Аннулирован
9	Сводный план инженерных сетей. М 1:1000	н/с	1		Изм.1
10	Схема границ зон карты градостроительного зонирования городского округа Верхняя Пышма. (проектное предложение). М 1:1000	н/с	1		Изм.1

ПЗ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ОСНОВНОЙ (УТВЕРЖДАЕМОЙ) ЧАСТИ

1. ВВЕДЕНИЕ.

1.1. Проект планировки территории разработан на основании:

-Постановления Администрации городского округа Верхняя Пышма о подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории «Проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной в районе земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:221, 66:36:3203001:222, 66:36:3203001:223, 66:36:3203001:743, 66:36:3203001:215, 66:36:3203001:1351, 66:36:3203001:1350, 66:36:3203001:1352, 66:36:3203001:1371, 66:36:3203001:1046, 66:36:3203001:1047, 66:36:3203001:1045, 66:36:3203001:1370, 66:36:0000000:1417» от 17.10.2018 № 932;

-Договора № 2901/19 от 29.01.19г. на разработку «Проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной в районе земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:221, 66:36:3203001:222, 66:36:3203001:223, 66:36:3203001:743, 66:36:3203001:215, 66:36:3203001:1351, 66:36:3203001:1350, 66:36:3203001:1352, 66:36:3203001:1371, 66:36:3203001:1046, 66:36:3203001:1047, 66:36:3203001:1045, 66:36:3203001:1370, 66:36:0000000:1417»;

-Договора № 1712/18 от 17.11.18г. на разработку «Проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной в районе земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:221, 66:36:3203001:222, 66:36:3203001:223, 66:36:3203001:743, 66:36:3203001:215, 66:36:3203001:1351, 66:36:3203001:1350, 66:36:3203001:1352, 66:36:3203001:1371, 66:36:3203001:1046, 66:36:3203001:1047, 66:36:3203001:1045, 66:36:3203001:1370, 66:36:0000000:1417»;

-Задания на проектирование «Проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной в районе земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:221, 66:36:3203001:222, 66:36:3203001:223, 66:36:3203001:743, 66:36:3203001:215, 66:36:3203001:1351, 66:36:3203001:1350, 66:36:3203001:1352, 66:36:3203001:1371, 66:36:3203001:1046, 66:36:3203001:1047, 66:36:3203001:1045, 66:36:3203001:1370, 66:36:0000000:1417» (приложение №1 к Договору № 2901/19 от 29.01.19г.);

-Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Залесье, утвержденных Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31.10.19 № 15/4 (далее - Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма);

-Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в городском округе Верхняя Пышма, утвержденных Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 30 октября 2014 года № 20/13;

- Заключение комиссии по проведению публичных слушаний по проекту внесения изменений в Генеральный план городского округа Верхняя Пышма и Правила

землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, применительно к территории п. Залесье, по проекту планировки территории и проекту межевания территории, расположенной в районе земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:221, 66:36:3203001:222, 66:36:3203001:743, 66:36:3203001:215, 66:36:3203001:1351, 66:36:3203001:1350, 66:36:3203001:1352, 66:36:3203001:1371, 66:36:3203001:1046, 66:36:3203001:1047, 66:36:3203001:1045, 66:36:3203001:1370, 66:36:0000000:1417.

Изм.1.1

Внесение изменений № 1 в документацию по планировке территории «Проект планировки территории и проект межевания территории, расположенной в районе земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:221, 66:36:3203001:222, 66:36:3203001:223, 66:36:3203001:743, 66:36:3203001:215, 66:36:3203001:1351, 66:36:3203001:1350, 66:36:3203001:1352, 66:36:3203001:1371, 66:36:3203001:1046, 66:36:3203001:1047, 66:36:3203001:1045, 66:36:3203001:1370, 66:00:0000000:1417» выполнено МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма» на основании поручений Администрации городского округа Верхняя Пышма от 28.12.2023 № 3429, от 10.04.2024 № 827 и технического задания.

Проект внесения изменений № 1 выполнен на основе «Проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной в районе земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:221, 66:36:3203001:222, 66:36:3203001:223, 66:36:3203001:743, 66:36:3203001:215, 66:36:3203001:1351, 66:36:3203001:1350, 66:36:3203001:1352, 66:36:3203001:1371, 66:36:3203001:1046, 66:36:3203001:1047, 66:36:3203001:1045, 66:36:3203001:1370, 66:00:0000000:1417», утвержденных постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 22.01.2020 № 49 (с изменениями от 24.08.2021 № 721).

Проект внесения изменений № 1 в проект планировки территории предполагает следующие изменения:

- выполнены планировочные решения по организации примыкания к линейному объекту транспортной инфраструктуры регионального значения «Реконструкция автомобильной дороги г. Верхняя Пышма – п. Садовый со строительством обхода п. Садовый на территории муниципального образования «город Екатеринбург» и городского округа Верхняя Пышма»;

- изменение красной линии в районе земельного участка с кадастровым номером 66:36:3203001:1780 с целью исключения пересечений данного земельного участка с существующими ОКС (сетями);

- изменение красной линии в районе земельного участка с кадастровым номером 66:36:3203001:1790 с целью исключить из границ дороги земельный участок с организацией подъезда с дороги;

- исключение из границ проектирования земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:3203003:54, 66:36:3203003:60, 66:36:3203001:1735, 66:36:3203001:1756, 66:36:3203001:221, 66:36:3203001:1780, 66:36:3203001:1781.

1.2. При разработке проекта учтены и использованы следующие нормативные правовые акты и нормативные требования:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (редакция от 03.08.2018 с изменениями, вступившими в силу с 1 января 2019 года);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (редакция от 25.12.2018 с изменениями, вступившими в силу с 1 января 2019 года);

- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 №200-ФЗ (редакция от 03.08.2018 с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 1 января 2019 года);

- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма №40/5 от 25 февраля 2016 года «О нормативах градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма» (с изменениями на 21.12.2017 года);

- Нормативами градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66 (утв. постановлением Правительства Свердловской области от 15.03.2010 г. № 380-ПП);

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в действующей редакции);

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации», в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ (в действующей редакции);

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях 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»;

- СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85* (с Изменением N1);

- СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99* (с Изменениями N 1, 2);

- СП 396.1325800.2018 Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями на 25 апреля 2014 года);

1.4. В качестве топографических материалов для проекта использованы:

- топографическая съемка М 1:500, выданная заказчиком;

- цифровой ортофотоплан на территорию М 1:500.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Описание границ территории проекта планировки

Участок проектирования расположен в восточной части поселка Залесье городского округа Верхняя Пышма Свердловской области. Территория имеет сложную форму, вытянутую с севера на юг.

Участок ограничен:

- с востока - железной дорогой;
- с севера - территорией коллективных садов;
- с юга – незастроенными территориями различного назначения, садовыми участками и участками с индивидуальными жилыми домами;
- с запада - незастроенными территориями различного назначения, садовыми участками, участками с индивидуальными жилыми домами и складскими территориями.

2.2. Архитектурно-планировочное решение.

На архитектурно-планировочное решение проектируемой застройки оказывают влияние ряд следующих факторов:

- проектные решения документов территориального планирования;
- сложившиеся существующие планировочные решения и улично-дорожная сеть;
- существующая застройка на прилегающих территориях;
- существующая сохраняемая застройка на участке проектирования;
- ранее запроектированные объекты.

На всей проектируемой территории предполагается размещение проектируемой улицы. На момент проектирования часть улицы построена. Улица является подъездом к большим участкам логистического комплекса и проектируемым участкам различного назначения.

В границу проектирования попадает часть существующего участка с кадастровым номером 66:36:3203001:223. На данном участке проектом предусматривается (кроме существующих объектов) строительство объекта обслуживания персонала с помещениями торгового назначения и предприятием общественного питания, открытые наземные автостоянки для грузового транспорта общим количеством 70 м/м и автостоянка для легковых автомобилей общим количеством 171м/м.

2.3 Зонирование участка

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки ГО Верхняя Пышма участок расположен в следующих территориальных зонах:

- ОД (общественно-деловая зона);
- МЦ (многоцелевая зона);
- С (зона садоводства).

2.4 Строительство и демонтаж зданий и сооружений.

2.4.1 Объекты существующие, подлежащие расселению и демонтажу.

Жилая застройка отсутствует.

Объекты существующие, подлежащие демонтажу:

- контейнеры металлические;
- металлические некапитальные нежилые сооружения;
- открытый склад (огороженная площадка с щебеночным покрытием).

2.4.2 Расчёт учреждений и предприятий обслуживания для поселка Залесье городского округа Верхняя Пышма

Расчет учреждений и предприятий обслуживания поселка Залесье выполнен с учетом населения ранее выполненной документации по планировке территории посёлка и составит на расчётный срок (2036г.) – 3,56 тыс. человек, на I очередь (2026г.) – 2,5 тыс. чел.

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания выполнен с учетом рекомендаций «Нормативов градостроительного проектирования по Свердловской области НГПСО 1-2009.66» по сельской местности и «Стратегии социально-экономического развития городского округа Верхняя Пышма на период до 2020 г.» (Приложение к Решению Думы городского округа Верхняя Пышма от 26 ноября 2009г №13/1).

Расчёт потребности населения в объектах повседневного и периодического обслуживания на расчётный срок представлен таблице 1.

Таблица 1

Минимальные расчетные показатели обеспечения объектами обслуживания посёлка Залесье на расчетный срок (2036г.)

№	Объекты	Единицы изм.	Потребность на 1,0 тыс. жителей	Потребность на 3,56 тыс.чел.	Существующее кол-во на 0,271 тыс. чел.	Дефицит
1	2	3	4	5	6	7
Учреждения обслуживания, размещаемые в поселке Залесье						
1	Предприятие общественного питания	посад. мест	31	110	-	110
2	Аптечный пункт	объект	-	1	-	1
3	Предприятия торговли:					

№	Объекты	Единицы изм.	Потребность на 1,0 тыс. жителей	Потребность на 3,56 тыс.чел.	Существующее кол-во на 0,271 тыс. чел.	Дефицит
1	2	3	4	5	6	7
	- продовольственных товаров	кв.м. торг. пл.	70,0	249,3	Торговый павильон, некапитальный	249,3
	- непродовольственных товаров		170,0	605,4		605,4
4	Предприятия бытовых услуг	рабочее место	4	14	-	14

Таким образом можно сделать вывод, что в поселке Залесье существует острая нехватка объектов торговли, предприятий общественного питания и предприятий бытовых услуг.

2.4.3 Новое строительство на проектируемой территории на расчётный срок.

На проектируемой территории жилые зоны отсутствуют.

Проектом предусматривается участки в общественно-деловой зоне, многоцелевой зоне и зоне ведения садоводства, а также объекты разрешенных градостроительными регламентами в этих территориальных зонах.

2.5. Транспортная инфраструктура.

2.5.1 Улично-дорожная сеть

Улично-дорожная сеть проектируемой территории решена в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования ГО Верхняя Пышма, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования».

При проектировании транспортной сети на данном участке учитывались:

- существующая улично-дорожная сеть;
- проектные документы территориального планирования и градостроительного зонирования ГО Верхняя Пышма;

Изм.1.2

- с учетом постановления Правительства Свердловской области от 25.01.2018 № 28-ПП «Об утверждении государственной программы Свердловской области «Развитие транспортного комплекса Свердловской области до 2024 года» изменена трасса линейного объекта в части предусмотренного выхода проезда Индустриальный на объект транспортной инфраструктуры регионального значения «Реконструкции автомобильной дороги г. Верхняя Пышма – п. Садовый со строительством обхода п. Садовый на территории муниципального образования «город Екатеринбург» и городского округа Верхняя Пышма».

Проектируемая сеть улиц и дорог, гармонично связана с существующей системой транспорта и улично-дорожной сети, в увязке с существующей и вновь возводимой застройкой и прилегающей к ней территории. Предусмотрено максимальное разделение движения транспорта и пешеходов, создание оптимальной транспортной доступности до мест приложения труда, общественных и торговых объектов и транспортных пересадочных узлов.

В конце тупиковых проезжих частей устроены площадки 15x15 м (СП4.13130.2013, п8.13) для разворота автомобилей и ~~24x24 м для разворота автомобилей с учетом возможности разворота большегрузного транспорта.~~

Радиусы закруглений проезжей части для основной улицы сельского поселения приняты от 15м и более (с учетом передвижения большегрузного длинномерного транспорта), для местных проездов от 5 м и более.

Пешеходное движение осуществляется по всей улично-дорожной сети в соответствии с направлениями пешеходных потоков по тротуарам параллельно проезжим частям улиц и дорог (ширина тротуаров принята согласно СП 42.13330.2016).

2.5.2 Характеристика улиц и дорог

Характеристика улично-дорожной сети на проектируемой территории

Таблица 8

Категория дорог и улиц	Протяженность по проекту, м	Ширина в красных линиях	Расчетная скорость движения, км/час	Ширина полосы движения	Кол-во полос	Ширина пешеход. части тротуара, м
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">Изм.1.3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 5px;">Проезд Индустриальный</div> местная улица в производственной зоне с возможностью проезда грузовых автомобилей согласно Таблицы 5.1, СП396.1325800.2018	1240 в том числе: -671-уже построена часть улицы; -569-проектируемая часть улицы.	59,7-19,5	60	3,5	2	1,5

2.5.3 Расчет автостоянок проектируемой территории.

Расчет необходимого количества м/м для объектов проектируемого участка уточнить при разработке проектной документации в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования ГО Верхняя Пышма (таблица 9).

Настоящей документацией по планировке территории предусмотрены:

- автостоянка грузового длинномерного транспорта на существующем участке логопарка на 70 м/м;
- автостоянка легковых автомобилей на существующем участке логопарка на 171 м/м;
- возможность размещения приобъектных автостоянок на проектируемых участках общественно-деловых и многоцелевых зон и объектов.

2.6. Инженерное обеспечение проектируемой застройки.

Проектом предусмотрено полное инженерное обеспечение проектируемой застройки, которое в основном решено от городских сетей.

Участок насыщен существующими коммуникациями, сетями и объектами инженерного обеспечения:

- газопровод;
- электрические сети (в.т.ч. линии электропередач 110 кВ и сети освещения);
- водопровод;
- канализация ливневая (в.т.ч. очистные сооружения ливневых стоков);
- канализация бытовая;
- теплосеть;
- территория электроподстанции (РТП 110/10кВ);
- очистные сооружения дождевых стоков;
- и др.

Технические условия на подключение к инженерным сетям следует получить при разработке проектной документации на следующих стадиях проектирования более детальной планировки.

Данным проектом запроектированы сеть ливневой канализации для сбора ливневых вод с проектируемой проезжей части улицы и очистные сооружения для очистки ливневых стоков с проектируемой улицы с последующим сбросом в реку Балтым.

Проектируемые и существующие сети см. лист 9 «Сводный план инженерных сетей. М 1:1000».

2.7 Инженерная подготовка территории и поверхностный водоотвод.

Оценка инженерно-геологических условий площадки выполнена по данным топографической съемки, предоставленной заказчиком, материалов фотофиксации местности, также для анализа были использованы сведения публичной кадастровой карты и открытые сведения из сети Интернет.

Участок проектирования расположен в восточной части поселка Залесье городского округа Верхняя Пышма Свердловской области. Территория имеет сложную конфигурацию, вытянутую с севера на юг.

2.7.1 Геоморфологические и гидрологические условия

Рельеф участка спокойный со слабым господствующим уклоном на юг в сторону р. Балтым. Абсолютные отметки поверхности колеблются от 257,50 м в северной части до 246,24 м на береговой линии с южной стороны.

С южной стороны располагается озеро глубиной порядка 1,5м. Уровень воды в озере, запруда на р.Балтым перед автодорогой, по состоянию на 15 октября (год не указан) зафиксирован на абсолютных отметках 246,74-246,78 м и на 246,35 м с другой стороны бетонного водоперепускного канала сечением 3000×3000 мм под существующей автодорогой.

Положение уровней воды, а также начертание русла реки в плане позволяет сделать вывод о том, что устройство насыпи автодороги и высотное положение бетонного канала привело к затруднению естественного оттока поверхностных вод вдоль русла реки, с последующим заболачиванием территории и образованием скопления воды, представляющим собой согласно топографической съемки – озеро глубиной 1,5 м.

2.7.2 Гидрогеологические условия

В виду отсутствия сведений по гидрогеологическим условиям площадки, включая данные по установившемуся и расчётному уровню грунтовых вод, коэффициентах фильтрации и пр. невозможно выполнить прогноз развития процесса подтопления на площадке проектирования, и сделать вывод находится ли рассматриваемый участок в подтопленном состоянии или нет во исполнение п.13.4 СП 42.13330.2016, согласно которому «на территории поселений с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует предусматривать понижение уровня грунтовых вод в зоне капитальной застройки путём устройства закрытых дренажей. Указанные мероприятия должны обеспечивать понижение уровня грунтовых вод на территории капитальной застройки не менее 2 м от проектной поверхности земли».

2.7.3. Геологические условия

В связи с отсутствием данных по геолитологическому строению участка и физико-механическим свойствам грунтов, слагающих площадку, в результате проведения инженерно-геологических изысканий на последующих стадиях проектирования возможно обнаружение на территории проектирования слабых грунтов (торф), освоение которых требует выполнение мероприятий по инженерной подготовке согласно п.13.5 СП 42.13330.2016 (на участках залегания торфа, подлежащих застройке, наряду с понижением уровня грунтовых вод следует предусматривать пригрузку их поверхности минеральными грунтами, а при соответствующем обосновании – выторфовывание).

2.7.4. Инженерная подготовка территории

Участок проектирования относится к неблагоприятной территории, на которой в отметках существующего рельефа развиты процессы затопления и подтопления. Этому способствуют близкое расположение водных объектов – участок проектирования в естественных отметках расположен в зоне периодического затопления паводковыми водами р.Балтым; особенности рельефа – территория характеризуется наличием бессточных участков, в связи с чем требуется проведение комплексных мероприятий по инженерной защите и инженерной подготовке территории данного участка.

На основании выполненного анализа природно-климатических условий территории в соответствии с принципиальными решениями Генерального плана ГО Верхняя, требованиями действующих нормативных документов предусмотрены следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- вертикальная планировка территории и организация поверхностного водоотвода;
- защита территории от затопления.

2.7. 5 Вертикальная планировка и организация поверхностного водоотвода

Схема вертикальной планировки территории выполнена в масштабе 1:1000. Высотное решение проработано в проектных отметках по осям улиц и проездов. В основу проектных предложений заложено обеспечение организованной системы поверхностного водоотвода, максимального сохранения существующего рельефа благоприятных для строительства и благоустройства участков. В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 проектом приняты нормативные уклоны по улично-дорожной сети от 5 до 80 промилле.

Схема поверхностного водоотвода решена по лоткам проезжих частей улиц в проектируемую и существующую дождевую канализацию, далее в существующие и проектируемые очистные сооружения с последующим сбросом в реку Балтым.

По данным топографической съемки на площадке проектирования с западной стороны вдоль автодороги проходит существующий коллектор дождевой канализации диаметром 500 мм с выпуском вод в р.Балтым в районе водоперепускного канала. Работоспособность

данной сети, а также присоединение к системе очистных сооружений (поз. 5) решается на последующих стадиях проектирования.

2.7.6 Мероприятия по защите от затопления

Участок проектирования располагается на левом берегу р.Балтым. Защита территории от затопления паводковыми водами реки предусмотрена путём отсыпки территории на высоту до 3 м относительно существующих отметок земли. При этом в соответствии с п.13.6 СП 42.13330.2016 отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше наивысшего уровня воды повторяемостью один раз в 100 лет. Таким образом, отметки планировочной поверхности земли могут быть уточнены (подтверждены) после проведения гидрометеорологических изысканий по р.Балтым и определения расчётного горизонта высоких вод 1% повторяемости. В то же время для обеспечения более низких отметок уровня воды в р.Балтым и запруде-озере на последующих стадиях проектирования возможна разработка решений по дноуглублению русла реки, переустройству водоперепускного канала под автодорогой с понижением отметок лотка и пр., которые выполняются специализированными организациями.

Изм.1.4

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ЭТАПНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

~~Предусматривается 2 этапа реализации документации по планировке территории связанные с межеванием территории:~~

~~-I этап (см.л.1 шифр 2612/18 – ПМТ);~~

~~-II этап (см.л.2 шифр 2612/18 – ПМТ).~~

В соответствии с Поручением Администрации городского округа Верхняя Пышма от 28.12.2023 № 3429 и техническим заданием, документация по планировке территории выполняется в 1 этап.

**Лист регистрации изменения №1 в
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В РАЙОНЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ: 66:36:3203001:221,
66:36:3203001:222, 66:36:3203001:223, 66:36:3203001:743,
66:36:3203001:215, 66:36:3203001:1351, 66:36:3203001:1350,
66:36:3203001:1352, 66:36:3203001:1371, 66:36:3203001:1046,
66:36:3203001:1047, 66:36:3203001:1045, 66:36:3203001:1370,
66:00:0000000:1417**

№ изм.	Том	Наименование	Кол-во листов	Локация изменений	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	Проект планировки территории. Основная (утверждаемая) часть.	45-827-2025 ППТ Текстовая часть	31	Л.8	Изм.1.1 Обоснование внесения изменений
				Л.12	Изм.1.2. Предусмотрен выход проезда Индустриальный на объект транспортной инфраструктуры регионального значения
				Л.13	Изм.1.3 Изменение названия улицы на проезд Индустриальный
				Л.17	Изм.1.3 Изменение очередности планируемого развития территории
				Л.30	Изм.1.4 Изменение очередности планируемого развития территории. Изм.1.5 Изменение технико- экономических показателей проектируемой территории
		27-3429-2024 ППТ Графическая часть	1	л.1. Чертеж планировки территории. М 1:1000	Изм.1.1. Изменение границы проектирования. Организованы примыкания к линейному объекту транспортной инфраструктуры

					регионального значения «Реконструкция автомобильной дороги г. Верхняя Пышма – п. Садовый со строительством обхода п. Садовый на территории муниципального образования «город Екатеринбург» и городского округа Верхняя Пышма», изменено название улицы на пр. Индустриальный. Изм.1.2 изменение красной линии Изм.1.3 Изменены условные обозначения
<p align="center">Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</p>	<p align="center">27-3429-2024 ППТ Графическая часть</p>	1	л.2 Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры	Изм.1.3АМ Меняем границу проектирования	
		1	л.3 Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	Изм.1.1 Изменена граница проектирования и название улицы	
		1	л.4 Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	Изм 1.1 Изменена граница проектирования Изм 1.2 Красная линия Изм 1.3 Условные обозначения	
		1	л.5 Схема организации движения транспорта. М 1:1000	Изм 1.1 Изменена граница проектирования Изм.1.2 Название улицы Изм.1.3 Красная линия	

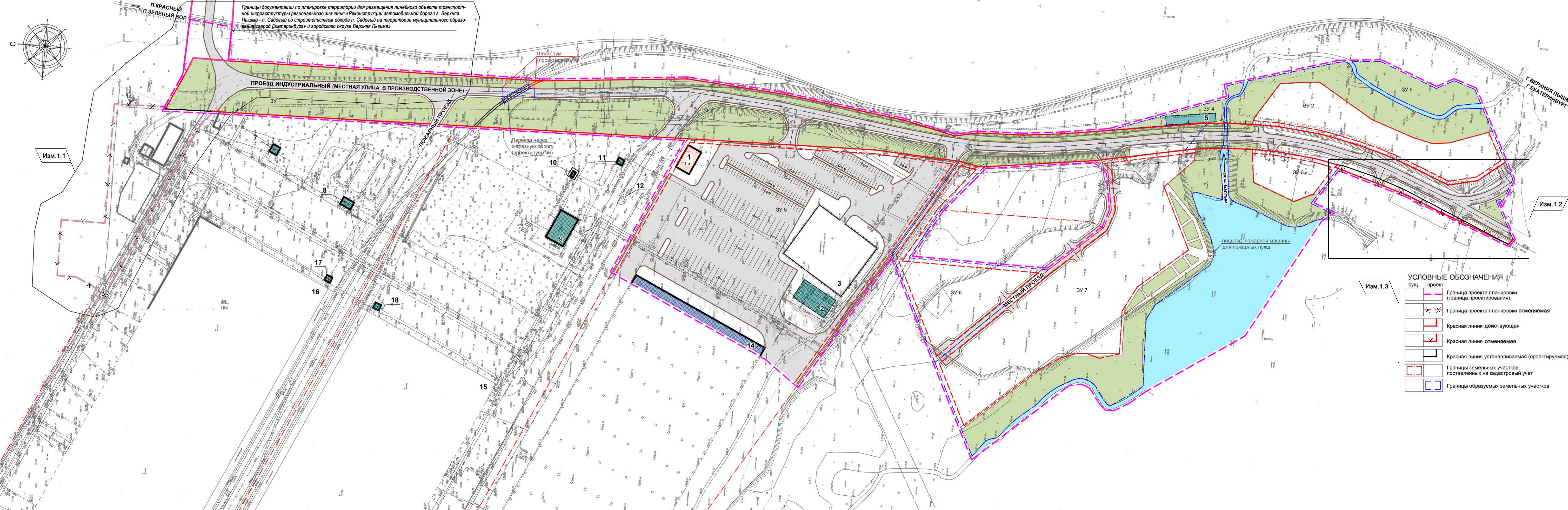
			1	л.6 Схема отображения местоположения существующих объектов капитального строительства	Изм.1.1 Изменение границы проектирования
			1	л.7 Разбивочный чертеж красных линий I этап. М 1:1000	Изм 1.1 Изменена граница проектирования Изм.1.2 Красная линия Изм.1.3 Условные обозначения
			1	л.8 Разбивочный чертеж красных линий II этап. М 1:1000	Изм 1. Аннулирован
			1	л.9 Сводный план инженерных сетей. М 1:1000	Изм 1.1 Изменена граница проектирования Изм 1.2 Красная линия Изм 1.3 Красная линия Изм.1.4 Условные обозначения
			1	л.10 Схема границ зон карты градостроительного зонирования городского округа Верхняя Пышма. (проектное предложение). М 1:1000	Изм 1.1 Изменена граница
				Приложение 5	Изм.1. Зам. Изменение координат красных линий
				Приложение 7	Изм.1. Нов. Добавлены координаты границ проектирования

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
Проектируемые здания и сооружения	
1	Объект обслуживания персонала с помещениями торгового назначения и предприятием общественного питания
5	Очистные сооружения дождевых стоков
Существующие (сохраняемые) здания и сооружения	
2	Очистные сооружения дождевых стоков
3	Территория электроподстанции (РТП 110/10 кВ)
4	ТП
7	Водозаборная скважина (питьевое водоснабжение)
8	Насосная станция
9	Котельная
10	ГРП
11	ТП
12	Пункт охраны
15	Склад
16	Склад
17	ТП
18	ТП
Строящиеся здания и сооружения	
14	Склад (объект незавершенного строительства)

	Общественные здания
	Инженерно-технические здания и сооружения
	Здания складского и промышленного назначения
	Территории зеленых насаждений
	Проектируемые и сущ. автодороги, проезды и площадки с твердым покрытием
	Открытые автостоянки
	Линии отступа от красных линий и границ участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (объектов капитального строительства).
	3У1...99 Номера земельных участков

45-827-2025 ПШТ					
Проект планировки территории и проект межевания территории, расположенной в районе земельных участков с кадастровыми номерами: 66.36.3203001.221, 66.36.3203001.222, 66.36.3203001.223, 66.36.3203001.743, 66.36.3203001.215, 66.36.3203001.1351, 66.36.3203001.1350, 66.36.3203001.1352, 66.36.3203001.1371, 66.36.3203001.1046, 66.36.3203001.1047, 66.36.3203001.1045, 66.36.3203001.1370, 66.00.00000000.1417					
Изм.	Кол.	Лист	Док.	Подпись	Дата
1	3	Изм.	03-25		03.25
Проверил	Горючая		03.25	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
Разработал	Ковязина		03.25	Чертеж планировки территории М 1:1000	
			Статья	Лист	Листов
			ПШТ	1	1
			МБУ "Центр пространственного развития ГО Верхняя Пышма"		Формат А3x5 (420x1485)



Изм. 1.3

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проекта планировки (граница проектирования)
	Граница проекта планировки отменяемая
	Красная линия действующая
	Красная линия отменяемая
	Красная линия устанавливаемая (проектируемая)
	Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
	Границы образуемых земельных участков

П.КРАСНЫЙ
П.ЗЕЛЕНый БОР

Границы документации по планировке территории для размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения «Реконструкции автомобильной дороги г. Верхняя Пышма - п. Садовый со строительством обхода п. Садовый на территории муниципального образования «город Екатеринбург» и городского округа Верхняя Пышма»



ПРОЕЗД ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ (МЕСТНАЯ УЛИЦА В ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ЗОНЕ)

ПОЖАРНЫЙ ПРОЕЗД

МЕСТНЫЙ ПРОЕЗД

Изм. 1.1

Изм. 1.2

Изм. 1.3

Изм. 1.4

Изм. 1.5

Изм. 1.6

Изм. 1.7

Изм. 1.8

Изм. 1.9

Изм. 1.10

Изм. 1.11

Изм. 1.12

Изм. 1.13

Изм. 1.14

Изм. 1.15

Изм. 1.16

Изм. 1.17

Изм. 1.18

Изм. 1.19

Изм. 1.20

Изм. 1.21

Изм. 1.22

Изм. 1.23

Изм. 1.24

Изм. 1.25

Изм. 1.26

Изм. 1.27

Изм. 1.28

Изм. 1.29

Изм. 1.30

Изм. 1.31

Изм. 1.32

Изм. 1.33

Изм. 1.34

Изм. 1.35

Изм. 1.36

Изм. 1.37

Изм. 1.38

Изм. 1.39

Изм. 1.40

Изм. 1.41

Изм. 1.42

Изм. 1.43

Изм. 1.44

Изм. 1.45

Изм. 1.46

Изм. 1.47

Изм. 1.48

Изм. 1.49

Изм. 1.50

Изм. 1.51

Изм. 1.52

Изм. 1.53

Изм. 1.54

Изм. 1.55

Изм. 1.56

Изм. 1.57

Изм. 1.58

Изм. 1.59

Изм. 1.60

Изм. 1.61

Изм. 1.62

Изм. 1.63

Изм. 1.64

Изм. 1.65

Изм. 1.66

Изм. 1.67

Изм. 1.68

Изм. 1.69

Изм. 1.70

Изм. 1.71

Изм. 1.72

Изм. 1.73

Изм. 1.74

Изм. 1.75

Изм. 1.76

Изм. 1.77

Изм. 1.78

Изм. 1.79

Изм. 1.80

Изм. 1.81

Изм. 1.82

Изм. 1.83

Изм. 1.84

Изм. 1.85

Изм. 1.86

Изм. 1.87

Изм. 1.88

Изм. 1.89

Изм. 1.90

Изм. 1.91

Изм. 1.92

Изм. 1.93

Изм. 1.94

Изм. 1.95

Изм. 1.96

Изм. 1.97

Изм. 1.98

Изм. 1.99

Изм. 1.100