

НПО «Архитектура»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Блокированная жилая застройка в районе ул. Сварщиков – ул.
Охотников города Верхняя Пышма Свердловской области»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная (утверждаемая) часть

0610/24-ППТ

Верхняя Пышма, 2025

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Лист	Наименование, масштаб	Гриф секр.	Кол-во
	Текстовая часть	н/с	27
лист 1	Чертеж планировки территории. М 1:1000	н/с	1
	Приложения:		
Приложение 1	Ведомость координат красных линий		
Приложение 2	Ведомость координат границ проекта		
	Текстовая часть	н/с	32
лист 2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, М 1:5000	н/с	1
лист 3	Схема организации движения транспорта/Схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	н/с	1
лист 4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	н/с	1
лист 5	Схема отображения местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	н/с	1
лист 6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	н/с	1
	Приложения:		
Приложение 1	Ведомость координат красных линий		
Приложение 2	Ведомость координат границ проекта		
Приложение 3	Постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 28 февраля 2025 г. № 247 «О подготовке документации по планировке территории «Блокированная жилая застройка в районе ул. Сварщиков – ул. Охотников города Верхняя Пышма Свердловской области»		
Приложение 4	Задание на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории «Блокированная жилая застройка в районе ул. Сварщиков – ул. Охотников города Верхняя Пышма Свердловской области»		
Приложение 5	Техническое задание на разработку документации по планировке территории «Блокированная жилая застройка в районе ул. Сварщиков – ул. Охотников города Верхняя Пышма Свердловской области»		
Приложение 6	Технические условия на подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудование и объектов капитального строительства к сети газораспределения № 22-2-08278		
Приложение 7	Технические условия для присоединения к электрическим сетям № 938-2024-3-ЛК		
Приложение 8	Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 18 июня 2024 г. №2543		
Приложение 9	Письмо от ПАО «Россети Урал» от 28 мая 2024 г. № СЭ/ЦЭС/01/16.3/7415 о рассмотрении генерального плана расположения объектов блокированной жилой застройки		
Приложение 10	Письмо от ПАО «Россети Урал» от 6 мая 2024 г. № СЭ/ЦЭС/01/23/12597 о рассмотрении документации		
Приложение 11	Рабочая документация «Расчет предельного отклонения крайнего провода в горизонтальной плоскости ВЛ-110 кВ» НТИ-23-033-ЭС1		
Приложение 12	Инженерно-геодезические изыскания в М 1:500, выполненные ООО «ТРИКС» в 2024 году 448-КИ-ИГДИ		
Приложение 13	Инженерно-геологические изыскания, выполненные АО «Угалгражданпроект» в 2023 году		

Примечание: схема границ территорий объектов культурного наследия отсутствует из-за отсутствия территорий объектов культурного наследия в границах проекта планировки территории.

СОДЕРЖАНИЕ ТЕКСТОВОЙ ЧАСТИ

1. ВВЕДЕНИЕ	4
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	8
2.1. Описание границ территории проекта планировки территории. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	8
2.2. Архитектурно-планировочное решение	9
2.3. Зонирование участка	10
2.4. Жилищное строительство	14
2.4.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения на расчётный срок. Плотность и параметры застройки территории	14
2.4.2. Расчет площадок благоустройства для общего количества населения территории	15
2.4.3. Основные параметры и технико-экономические показатели по жилищному фонду на расчетный срок	16
2.5. Социальная инфраструктура. Характеристики объектов капитального строительства общественно-делового назначения	17
2.5.1. Социальные объекты местного значения, относящиеся к образовательной деятельности	17
2.5.2. Учреждения социального общественно-делового назначения, относящиеся к культурно-бытовому обслуживанию, иные предприятия обслуживания. Расчёт потребности	17
2.6. Транспортная инфраструктура	18
2.6.1. Улично-дорожная сеть	18
2.6.2. Характеристика улиц и дорог	9
2.7. Коммунальная инфраструктура. Инженерное обеспечение проектируемой застройки	20
2.7.1. Водоснабжение	20
2.7.2. Водоотведение	20
2.7.3. Газоснабжение	21
2.7.4. Электроснабжение	21
2.7.5. Теплоснабжение	22
2.7.6. Связь	22
2.7.7. Расчет накопления коммунальных бытовых отходов	22
2.8. Инженерная подготовка территории и поверхностный водоотвод	23
2.9. Характеристика территории	23
3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	24

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории блокированной жилой застройки в районе ул. Сварщиков - ул. Охотников г. Верхняя Пышма Свердловской области подготовлен в целях размещения малоэтажной блокированной жилой застройки, в соответствии с ч. 1 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, документами территориального планирования городского округа Верхняя Пышма, требованиями технических регламентов, Нормативов градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, а также Региональных нормативов градостроительного проектирования Свердловской области, Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, границ зон с особыми условиями использования территорий, сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

1.1. Проект планировки территории разработан на основании:

– Генерального плана городского округа Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26 февраля 2010 года № 16/1 (в ред. Решений Думы от 30 января 2025 года №20/1) - далее - Генеральный план ГО Верхняя Пышма);

– Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденных Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31 октября 2019 года № 15/4 (в ред. Решений Думы от 28 марта 2025 №22/5) (далее - Правила землепользования и застройки ГО Верхняя Пышма);

– Постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 28 февраля 2025 г. № 247 «О подготовке документации по планировке территории «Блокированная жилая застройка в районе ул. Сварщиков – ул. Охотников города Верхняя Пышма Свердловской области», включающего Техническое задание на разработку документации по планировке территории;

– Административного регламента предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории», утвержденного постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 30 декабря 2022 года № 1657;

– Положения о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний в городском округе Верхняя Пышма, утвержденного Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 2 июня 2020 года № 22/12;

1.2. При разработке документации по планировке территории учтены и использованы следующие нормативно-правовые акты и нормативные документы:

– Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (в действующей редакции);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (в действующей редакции);
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04 декабря 2006 года № 200-ФЗ (в действующей редакции);
- Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действующей редакции);
- Федеральный закон «О техническом регулировании» от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ (в действующей редакции);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Свердловской области, утвержденные приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 01 августа 2023 года № 435-П (далее - РНГП СО);
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 05 февраля 2016 года № 40/5 (в действующей редакции) (далее – НГП ГО Верхняя Пышма);
- СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»;
- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89*»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СП 131.13330.2020 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология»;
- СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;
- СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

1.3. При разработке проекта учтены и использованы следующие ранее разработанные материалы:

– Программа комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа Верхняя Пышма на период до 2035 года, утвержденная Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 30 мая 2019 года № 11/1 (далее – Программа комплексного развития социальной инфраструктуры ГО Верхняя Пышма);

– Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа Верхняя Пышма на 2022 – 2035 годы, утвержденная Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 22 декабря 2022 года №56/5 (в действующей редакции);

– Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа Верхняя Пышма на период до 2028 года, утвержденная Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 07 июня 2019 года №12/3;

– Технические условия на подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения № 22-2-08278.

– Технические условия для присоединения к электрическим сетям № 938-2024-3-ЛК;

– Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 18 июня 2024 г. №2543;

– Письмо от ПАО «Россети Урал» от 28 мая 2024 г. № СЭ/ЦЭС/01/16.3/7415 о рассмотрении генерального плана расположения объектов блокированной жилой застройки;

– Письмо от ПАО «Россети Урал» от 6 мая 2024 г. № СЭ/ЦЭС/01/23/12597 о рассмотрении документации.

1.4. При разработке документации по проекту планировке территории использованы:

– инженерно-геодезические изыскания в М 1:500, выполненные ООО «ТРИКС» в 2024 году 448-КИ-ИГДИ;

– инженерно-геологические изыскания, выполненные АО «Уралгражданпроект» в 2023 году.

1.5. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитывались размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон.

1.6. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения ЕГРН, а также с использованием цифрового топографического плана, требования к которому установлены уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

1.7. Сведения о существующем и планируемом состоянии использования территории приняты в том числе на основании сведений из ЕГРН, правоустанавливающих документов на земельные участки.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Описание границ территории проекта планировки территории. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Участок проектирования расположен в юго-западной части города Верхняя Пышма, городского округа Верхняя Пышма Свердловской области. Территория разработки проекта планировки имеет форму неправильного прямоугольника, расположена в границах элемента планировочной структуры (кадастрового квартала 66:36:0103011) ограниченного:

- с севера: ул. Гальянова;
- с запада: ул. Сварщиков;
- с востока: ул. Калинина, ул. Бажова, ул. Парковая;
- с юга: ул. Охотников.

Общая площадь участка проектирования – 1,1 га.

С северной стороны от проектируемой территории располагается индивидуальная жилая застройка СНТ «Жасмин» и земельный участок с кадастровым номером 66:36:0103011:55. С восточной стороны располагается земельный участок с кадастровым номером 66:36:0104001:146. С западной стороны от проектируемой территории расположена ул. Сварщиков.

На период подготовки настоящей документацией по планировке территории, в границах проектирования имеются земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учёт, на которых располагается гаражный массив. Иная какая-либо существующая застройка, объекты капитального строительства, объекты некапитального характера, отсутствуют.

Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства определены исходя из размеров предельных параметров земельных участков, действующих Правил землепользования и застройки на территории ГО Верхняя Пышма, нормативных требований, предъявляемых к жилой застройке.

Границы зон планируемого размещения проектируемых объектов сформированы в полном соответствии с нормативными параметрами объектов, планируемых к размещению. Размещение таких объектов выполнено исходя из требований экологической безопасности и эксплуатационной надежности. Объекты располагаются с учетом наименьшего воздействия на рельеф, почвы, растительный и животный мир.

Основные критерии при выборе территории размещения проектируемых объектов:

- минимизация ущерба окружающей природной среде;
- обеспечение высокой эксплуатационной надежности;

- минимизация ущерба земельным угодьям;
- максимальное использование существующей инфраструктуры;
- выполнение норм улично – дорожной сети, связанным с изъятием земель для строительства линейных объектов местного значения.

При выборе местоположения проектируемых объектов учитывались инженерно-геодезические, инженерно-геологические условия территории, уровень грунтовых вод, сложившаяся транспортная схема, применяемые методы производства строительного-монтажных работ.

2.2. Архитектурно-планировочное решение

Архитектурно – планировочное решение в области градостроительного развития принято на основе Генерального плана ГО Верхняя Пышма, обосновано поисковыми вариантами развития территории проведенного на предыдущих этапах проектирования, исходя из существующего рельефа, особенности размещения водных объектов, инженерно-геодезических и геологических условий, сведений ЕГРН.

На период подготовки проекта планировки территории, установлена граница элементов планировочной структуры – кадастровый квартал 66:36:0103011.

Настоящим проектом планировки территории установлены следующие границы планируемых элементов планировочной структуры:

- кварталов, частей кварталов;
- территории общего пользования;
- улично-дорожной сети;
- граница проекта планировки территории.

Границы кварталов, территории общего пользования и улично-дорожной сети представлены красными линиями. Ведомость координат красных линий представлена в приложении 1.

Ведомость границ проекта планировки территории представлена в приложении 2.

На формирование планировочной структуры оказывают значительное влияние следующие факторы:

- санитарно-защитная зона от существующего промышленного предприятия;
- наличие коридоров инженерных коммуникаций с охранными зонами.

Планировочная модель формируется по принципу обновления и уплотнения существующей жилой застройки, а также территориального развития населённого пункта путём освоения новых территорий в границах г. Верхняя Пышма.

2.3. Зонирование участка

Рассматриваемая территория, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории ГО Верхняя Пышма расположена в территориальной зоне Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1), градостроительный регламент установлен.

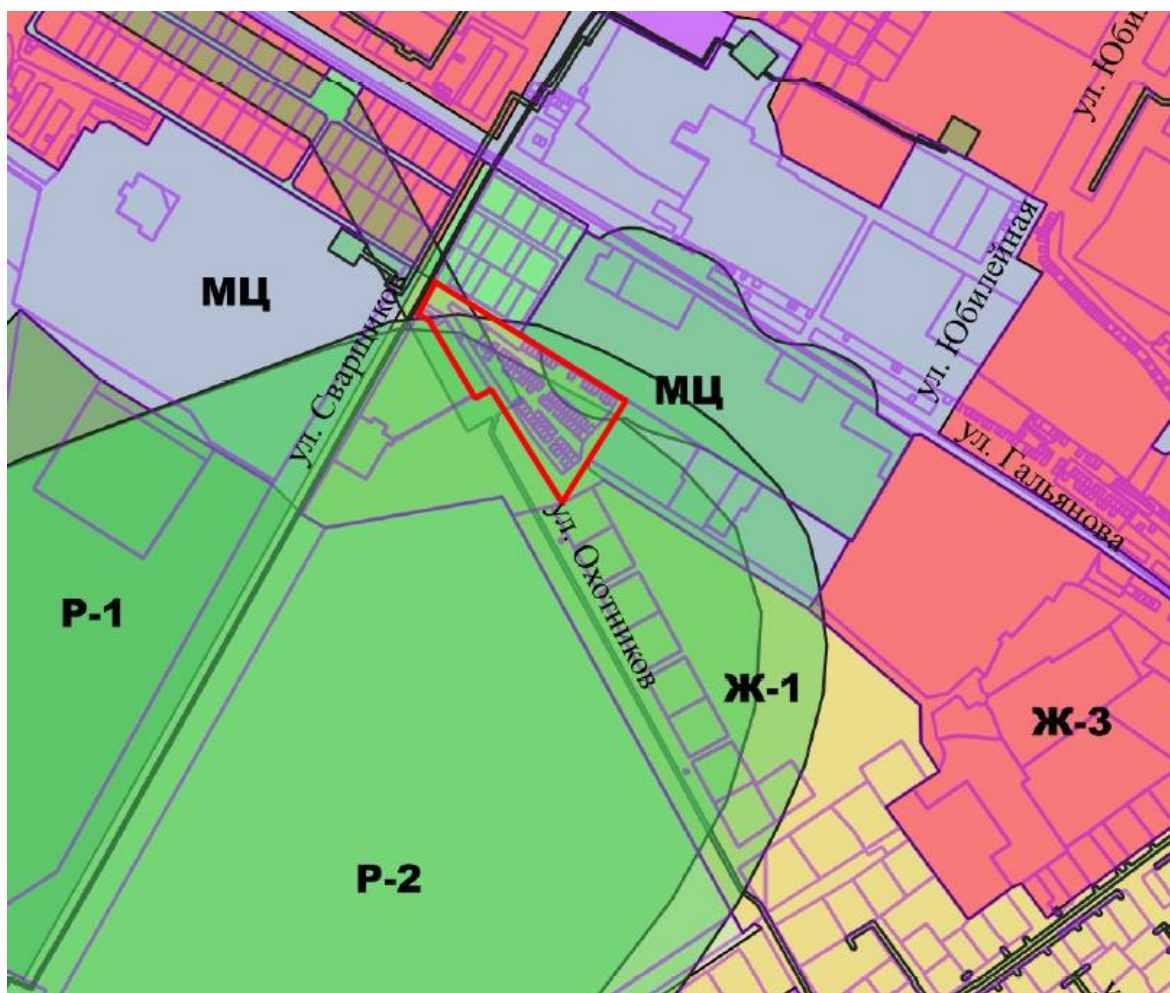


Рисунок 1. Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа Верхняя Пышма применительно к территории г. Верхняя Пышма (в действующей редакции).

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- 1.5 Садоводство
- 2.1 Для индивидуального жилищного строительства
- 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный ЗУ)
- 2.3 Блокированная жилая застройка
- 3.1 Коммунальное обслуживание
- 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

- 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
- 3.2.3 Оказание услуг связи
- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом
- 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом
- 9.1 Охрана природных территорий
- 10.4 Резервные леса
- 11.0 Водные объекты
- 11.1 Общее пользование водными объектами
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
- 12.0.1 Улично-дорожная сеть
- 12.0.2 Благоустройство территории
- 12.3 Запас
- 13.2 Ведение садоводства
- 14.0 Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе

Условно разрешенные виды использования земельного участка

- 1.17 Питомники
- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- 2.7 Обслуживание жилой застройки
- 2.7.1 Хранение автотранспорта
- 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд
- 3.2.4 Общежития
- 3.3 Бытовое обслуживание
- 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание
- 3.5 Образование и просвещение
- 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование
- 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности
- 3.6.2 Парки культуры и отдыха
- 3.7 Религиозное использование
- 3.7.1 Осуществление религиозных обрядов
- 3.7.2 Религиозное управление и образование
- 3.8 Общественное управление
- 3.8.1 Государственное управление
- 3.8.2 Представительская деятельность

- 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- 4.1 Деловое управление
- 4.3 Рынки
- 4.4 Магазины
- 4.6 Общественное питание
- 4.7 Гостиничное обслуживание
- 4.9 Служебные гаражи
- 4.9.1 Объекты дорожного сервиса
- 4.9.1.1 Заправка транспортных средств
- 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха
- 4.9.1.3 Автомобильные мойки
- 4.9.1.4 Ремонт автомобилей
- 4.9.2 Стоянка транспортных средств
- 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность
- 5.3 Охота и рыбалка
- 5.4 Причалы для маломерных судов
- 6.8 Связь
- 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров
- 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования
- 7.5 Трубопроводный транспорт
- 9.3 Историко-культурная деятельность
- 13.0 Земельные участки общего назначения
- 13.1 Ведение огородничества

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка

-

Таблица 1. Перечень предельных размеров земельных участков (ЗУ) и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС) из Правил землепользования и застройки на территории ГО Верхняя Пышма.

Обозначение	Наименование территориальной зоны	Минимальная площадь ЗУ (га)	Максимальная площадь ЗУ (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС*, м	Максимальный процент застройки**, %	Предельная этажность здания***	Минимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ под ведение огородинчества (га)
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки	нпу	10	3****	30	3	0,05	0,20	0,03

* Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа в утвержденной документации по планировке территории, которая утверждается в том числе в целях определения территории общего пользования.

** Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в установленных границах. Максимальный процент застройки подземного пространства – 80%.

*** В границах населенных пунктов высота здания определяется исключительным параметром разрешенного строительства – не более, чем ширина улицы, застройку, которую формирует проектируемое здание, в красных линиях, плюс 6 м. При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, включая мансардный, за исключением технического.

**** В границах исторически сложившейся застройки центральной части населенных пунктов при реконструкции объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки (с сохранением существующих фундаментов), со стороны красной линии допускается размещение индивидуального жилого дома без

минимального отступа от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС.

Функциональное зонирование территории разрабатываемого проекта планировки предусматривает выделение следующих условных зон согласно Генеральному плану ГО Верхняя Пышма:

- *зона застройки индивидуальными жилыми домами (в том числе блокированными жилыми домами)* – в селитебной зоне проектируемой застройки размещаются здания малоэтажной блокированной жилой застройки 1-3 этажей (включая мансардный) в соответствии с предельными параметрами Правил землепользования и застройки на территории ГО Верхняя Пышма;

- *территории для размещения улично-дорожной сети* – включает территорию, отведенную под улично-дорожную сеть и иные линейные объекты, в соответствии с п. 12 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

Земельные участки с кадастровыми номерами 66:36:0103011:35, 66:36:0103011:296, 66:36:0103011:297, 66:36:0103011:281 подлежат изъятию для размещения территории общего пользования ул. Охотников.

2.4 Жилищное строительство

2.4.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого назначения на расчётный срок. Плотность и параметры застройки территории

Проектом планировки предусматривается размещение 26 секций блокированной жилой застройки. Общая площадь одной секции составляет 99,4 м.кв..

Площадь жилой зоны в границах проектирования составляет 0,74 га.

Согласно п. 52, табл.18 действующих НПП ГО Верхняя Пышма, норма жилищной обеспеченности принята - 29 м²/чел.

Нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (приложение Б), составляет не более:

- коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади квартала) - 0,3;
- коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала) – 0,6.

Показатели плотности застройки квартала данной зоны для застройки

блокированными жилыми домами, границы которых установлены настоящим проектом планировки территории не превысят показатели, установленные СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». Проектом планировки территории определены параметры планируемого жилищного строительства и площадь блокированных жилых домов с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки на территории ГО Верхняя Пышма предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-1.

2.4.2 Расчет площадок благоустройства для общего количества населения территории

Жилищный фонд на расчетный срок – 2584 м².

Обеспеченность жилым фондом на расчетный срок – 29 м².

Общее расчетное количество жителей – $2584/29 = 90$ чел.

Расчет дворовых площадок произведен на общее количество жителей в соответствии с таблицей 11 Нормативов градостроительного проектирования ГО Верхняя Пышма.

Расчет площадок благоустройства

Таблица 2

Этапы	Кол-во жителей, чел. 29м ² /1чел	Площадки для игр детей, м ² (0.7)	Площадки для отдыха взрослого населения, м ² (0.2)	Спорт площадки*, м ² (0,75)*	Площадки для хоз. целей, м ² (0,3)	Всего по расчету	Всего по проекту
1	55	39	11	41	17	108	108
2	35	25	7	27	11	105	105
Всего	90	63	18	68	27	256	256

*Согласно СП 42.13330.2016 (п.7.5) допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса для школьников и взрослых. На территории жилых домов возможно размещение 50% от расчетной площади спортивной площадки в связи с тем, что проектируемые жилые дома находятся в радиусе обслуживания существующего спортивного комплекса в квартале улиц Кривоусова-Орджоникидзе-Успенский-Спицина. Согласно НГП ГО Верхняя Пышма (глава 8, п. 63), нормативный радиус обслуживания физкультурно-спортивными центрами жилых районов равен 1,5 км.

2.4.3 Основные параметры и технико-экономические показатели по жилищному фонду на расчетный срок

Таблица 3

Наименование показателей (в границах проектирования), единица измерения	Сущ. положе ние	1 этап строите льства	2 этап строите льства	На расчетн ый срок
1. Население, чел.	-	55	35	90
2. Обеспеченность жилым фондом на расчетный срок, м ² общей площади на человека	-	29	29	29
3. Жилищный фонд на расчетный срок, м ² .	-	1590	994	2584
4. Убыль жилищного фонда, тыс. м ² . общей площади	-	-	-	-
5. Территория для жилой застройки, га	-	0,74	0,74	0,74
6. Плотность населения, чел /га	-	74	47	122
Показатели плотности застройки участков территориальных зон (СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»). приложение Б):				
7. Коэффициент застройки*	-	0,13	0,08	0,22
8. Коэффициент плотности застройки**	-	0,21	0,13	0,35
9. Этажность застройки, эт.	-	2	2	2

* отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади квартала

** отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала

2.5 Социальная инфраструктура. Характеристики объектов капитального строительства общественно-делового назначения

2.5.1 Социальные объекты местного значения, относящиеся к образовательной деятельности

В соответствии с проектными решениями Генерального плана ГО Верхняя Пышма, НПП ГО Верхняя Пышма и Программой комплексного развития социальной инфраструктуры ГО Верхняя Пышма на период до 2035 года:

1. Согласно Генеральному плану ГО Верхняя Пышма, на территории не предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры.

2. Согласно Программой комплексного развития социальной инфраструктуры ГО Верхняя Пышма на период до 2035 года, на территории не предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры.

2.5.2 Учреждения социального общественно-делового назначения, относящиеся к культурно-бытовому обслуживанию, иные предприятия обслуживания. Расчёт потребности

На территории проекта планировки территории отсутствуют существующие объекты капитального строительства, относящиеся к объектам обслуживания населения.

Расчёт потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания выполнен в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», РНПП СО и НПП ГО Верхняя Пышма.

Сводная таблица расчёта потребности населения района в учреждениях обслуживания на общее количество жителей

Таблица 4

№	Наименование	Ед. изм.	Норма на 1000 чел.	Треб. по расчёту	Проектом заложено размещение
1	Дошкольные образовательные учреждения	мест	54 (РНПП СО)	5	За пределами проектируемой территории
2	Общеобразовательные школы	мест	112 (РНПП СО)	10	
3	Поликлиника	кол-во объектов	Не менее 1 на н.п. (РНПП СО)	1	
4	Аптека	объект	1 на 6 тыс. чел (РНПП СО)	1	
5	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	9 (СП 42.13330.2016)	1	

6	Отделение связи	объект	1 (СП 42.13330.2016)	1	
7	Жилищно-эксплуатационные организации	объект на микрорайон с населением до 10 тыс. чел.	1 (СП 42.13330.2016)	1	
8	Спортивные залы	количество объектов в расчете на 100 000 жителей	33 (Приказ Министерства спорта Российской Федерации от 19.08.2021 № 649)	1	
9	Плоскостные спортивные сооружения (площадки, корты, спортивные ядра)	количество объектов в расчете на 100 000 жителей	65 (Приказ Министерства спорта Российской Федерации от 19.08.2021 № 649)	1	
10	Магазины	кв. м торговой площади на 1000 чел.	300 (СП 42.13330.2016)	27	
11	Предприятия общественного питания	мест на 1 тыс. чел.	40 (СП 42.13330.2016)	4	

2.6. Транспортная инфраструктура

2.6.1 Улично-дорожная сеть

На территории проектирования объекты транспортной инфраструктуры представлены парковочными местами на индивидуальных земельных участках блокированной жилой застройки и открытых стоянок для хранения транспорта. Намечаемая дорожная сеть представлена преимущественно ул. Охотников и проездами с асфальтобетонным покрытием.

Улично-дорожная сеть на проектируемой территории соответствует Генеральному плану городского округа Верхняя Пышма, СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», СП 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования».

В состав проектируемой улично-дорожной сети включены улица местного значения ул. Охотников и внутриквартальные проезды.

Пешеходное движение осуществляется по всей планируемой улично-дорожной сети и связано с пешеходной инфраструктурой ул. Сварщиков, в соответствии с направлениями пешеходных потоков по тротуарам параллельно проезжим частям улиц и дорог. Пересечения тротуаров с проезжими частями осуществляется в соответствии с классом магистрали и типом пересечения улично-дорожной сети.

Существующий общественный транспорт представлен в виде автобуса по маршруту № 101, проходящего по ул. Сварщиков.

В соответствии с нормативными требованиями, предъявляемыми к территории блокированной жилой застройки, хранение личного автотранспорта жителей осуществляется на придомовых территориях проектируемой блокированной жилой застройки. Также имеются две открытые стоянки для хранения транспорта на 4 и 6 машино-мест.

2.6.2 Характеристика улиц и дорог

Параметры проектируемых местных улиц и дорог населенного пункта, приняты в соответствии с таблицей 11.4 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Разработанный проект планировки улично-дорожной сети обеспечивает комфортное и безопасное движение транспорта и пешеходов, а также способствует созданию благоприятной среды для жизни и отдыха жителей.

Ширина проезжей части улицы принята 6 м., улиц и внутриквартальных проездов – 4,5 м. (реверсивное движение) и 5,5 м. Ширина тротуаров принимается согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» - наименьшая ширина пешеходной части тротуара для улиц местного значения 2 м. Радиусы закруглений проезжей части для магистральных улиц регулируемого движения для улицы местного значения, а также внутриквартальных проездов не менее 6 м.

Более детальная разработка планировочных решений улично-дорожной сети с указанием уточненных характеристик полос движения проезжей части, разворотных площадок, парковочных мест, примыкающих к проезжей части, ширины тротуаров и иных элементов, проводится на этапе подготовки проектной документации, в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Характеристика улиц и дорог

Таблица 5

Категория дорог и улиц	Пределы	Протяженность по проекту, м.	Ширина в красн. лин-х, м	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движ-я	Кол-во полос	Ширина пешеход. части тротуара, м.	Примечание*
В границах проектирования								
Ул. Охотников	от ул. Сварщиков до ул. Боярских	190	От 8,5 до 20	60	3,5	2	от 2 м.	Планируемая
Проезд с реверсивным движением	от ул. Охотников до тупика	102	-	40	4,5	1	1,5 м.	Планируемая

На смежных территориях								
Ул. Сварщиков	-	-	20	60	3,5	3	От 2,25 м	Существующая

2.7. Коммунальная инфраструктура. Инженерное обеспечение проектируемой застройки

В документации по планировке территории предусмотрено комплексное обеспечение проектируемой застройки всеми необходимыми коммунальными услугами, которые в основном будут осуществляться от существующих сетей автономно, и проектных коммунальных систем.

2.7.1. Водоснабжение

Согласно техническим условиям подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 18 июня 2024 г. №2543, планируется замена существующего водопровода по ул. Сварщиков и подключение проектируемой застройки к вновь построенному водопроводу DN-315мм.

Расчет потребности в хозяйственно-питьевом водоснабжении л/сутки представлен согласно п. 11 НПП ГО Верхняя Пышма:

Потребность водоснабжения: удельное среднесуточное (за год) хозяйственно-питьевое водопотребление * численность населения = $160 * 90 = 14\,400$ л/сутки.

2.7.2. Водоотведение

Согласно техническим условиям подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 18 июня 2024 г. №2543, планируется строительство канализационного коллектора от проектируемой жилой застройки в существующий канализационный коллектор, проходящий по ул. Гальянова.

Сброс ливневых вод организуется в существующий ливневой коллектор DN – 1000 мм., проходящий по ул. Сварщиков.

Расчет потребности в водоотведении бытовых сточных вод л/сутки представлен согласно п. 12 НПП ГО Верхняя Пышма:

Объем водоотведения бытовой канализации: удельное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод * численность населения = $160 * 90 = 14\,400$ л/сутки.

Расчет объема поверхностных сточных вод при отведении в ливневую канализацию принимается по п. 7.3 СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»: $10 * \text{максимальный суточный слой осадков за дождь (принимается 6,5 по данным метеостанции Екатеринбург)} * \text{средний коэффициент стока для расчетного дождя (0,5)} * \text{площадь стока, га} = 10 * 6,5 * 0,5 * 1,1 = 35,75 \text{ м}^3/\text{сут.}$

2.7.3. Газоснабжение

Согласно техническим условиям на подключение (технологическое присоединение) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения №22-2-08278, планируется строительство (реконструкция) газопровода от существующей сети газораспределения диаметром 456 мм., протяженностью 2395 м., максимальное рабочее давление 0,6 Мпа за границами проектирования. Предусматривается подключение планируемой блокированной жилой застройки к сетям газоснабжения на земельном участке с кадастровым номером 66:36:0000000:22751.

Величина максимально часового расхода газа (мощности) газоиспользующего оборудования по планируемой застройке в границах проектирования и в границах планируемой застройки на земельном участке с кадастровым номером 66:36:0000000:22751 составляет $1068,70 \text{ м}^3/\text{час.}$

2.7.4. Электроснабжение

Согласно техническим условиям для присоединения к электрическим сетям № 938-2024-3-ЛК, планируется строительство трансформаторной подстанции ТП-6/0,4 кВ за пределами границы проектирования на земельном участке с кадастровым номером 66:36:0000000:22751.

Точка присоединения - проектируемая проектируемого ответвления от опоры № 29 ВЛ-6 кВ ф. "ПС УЗХР - ТП-45А" от ПС 110/6 кВ УЗХР.

Расчет потребности в электроснабжения кВт×ч/год представлен согласно п. 8 НГП ГО Верхняя Пышма:

Потребность электроснабжения: укрупненный показатель электропотребления, кВт×ч/год на одного человека * коэффициент группы населенных пунктов * численность населения = $1700 * 1,1 * 90 = 168\,300 \text{ кВт} \times \text{ч/год.}$

2.7.5. Теплоснабжение

Горячее водоснабжение и отопление блокированной жилой застройки на территории проектирования предусмотрено автономным способом - от индивидуальных газовых котлов.

2.7.6 Связь

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

2.7.7. Расчет накопления твердых коммунальных отходов

Документацией по планировке территории предусматривается плановая система очистки территории с удалением и обезвреживанием бытового мусора и других твердых отходов. В соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» и Правилами благоустройства, обеспечения санитарного содержания территорий, обращения с отходами в городском округе Верхняя Пышма, утвержденными Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 27.12.2017 № 67/11 (в действующей редакции), мусор вывозится на действующую свалку.

Расчет накопления твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) выполнен в соответствии с приложением К к СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Количество бытовых отходов от жилых зданий – 1.0 м^3 на 1 человека в год;

Сбор с 1 м^2 твердых покрытий проездов и площадок – 0.01 м^3 в год;

Общее количество жителей жилой территории – 90 чел.;

$90 \times 1,0 = 90 \text{ м}^3$ в год;

Площадь твердых покрытий проездов и площадок – 2492 м^2 ;

$2492 \times 0,01 = 25 \text{ м}^3$ в год;

Общее количество ТКО: $90 + 25 = 115 \text{ м}^3$ в год;

Необходимое количество контейнеров объемом $0,75 \text{ м}^3$;

- коэффициент неравномерности – 1.25;

- дней в году – 365.

$(115 \times 1,25) / (365 \times 0,75) = 0,53$ контейнера.

Проектом предусмотрено размещение 1 контейнера для сбора ТКО на территории земельного участка с кадастровым номером 66:36:0000000:22751 за пределами территории проектирования с формированием единой контейнерной площадки для смежной застройки.

2.8 Инженерная подготовка территории и поверхностный водоотвод

В соответствии с принципиальными решениями Генерального плана ГО Верхняя Пышма, требованиями действующих нормативных документов, раздел «Инженерная подготовка территории и вертикальная планировка» включает следующие мероприятия:

- вертикальная планировка;
- поверхностный водоотвод.

Схема вертикальной планировки территории выполнена в масштабе 1:2000. Высотное решение проработано в проектных отметках по осям улицы и проезда. В основу проектных предложений заложено обеспечение организованной системы поверхностного водоотвода, максимального сохранения существующего рельефа благоприятных для строительства участков. В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» проектом приняты уклоны по улично-дорожной сети от 5 до 13 промилле.

Водоотведение ливневых стоков планируется выполнить системой ливневой канализации, проложенной вдоль проезжих частей с соединением с общегородской системой ливневой канализации.

2.9 Характеристика территории

Таблица 6

Площадь территории в границах проекта планировки территории (га)	Проектная численность населения территории (чел.)	Объем существующего жилищного фонда (кв.м.)	Объем проектируемого жилищного фонда на расчетный срок (кв.м.)	Проектируемые объекты	Срок ввода объектов в эксплуатацию (год)	Инженерная инфраструктура												
						сущ.	проект.	сущ.	проект.	сущ.	проект.	сущ.	проект.	сущ.	проект.			
						Водоснабжение, л/сутки		Водоотведение – хозяйственно-бытовая канализация, л/сутки		Водоотведение – ливневая канализация, м.куб./сутки		Теплоснабжение, Гкал/час		Газоснабжение, куб.м./час		Электроснабжение, кВт×ч/год		

1,1	90	-	258 4	Блокированная жилая застройка, секций 26	2026 - 2028	-	14 400	-	14 400	-	35,75	-	автономно	-	1068,70	-	168 300
-----	----	---	----------	---	-------------------	---	--------	---	--------	---	-------	---	-----------	---	---------	---	---------

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития рассматриваемой в настоящей документации территории определена согласно развитию улично-дорожной сети, очередности строительства коммунальных структур инженерных сетей, объектов местного значения, на основании проектных решений Генерального плана ГО Верхняя Пышма.

1 этап: 2025 г. – 2026 г.:

а) архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства:

- строительство объектов жилого назначения – блокированной жилой застройки 1 этапа (16 секций);
- строительство объектов коммунальной инфраструктуры – инженерные сети;
- строительство объектов транспортной инфраструктуры – улично-дорожная сеть;
- строительство иных объектов – универсальные шкафы, площадки благоустройства.

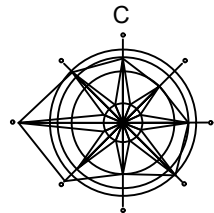
б) снос объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства):

- гаражи, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 66:36:0103011:35, 66:36:0103011:296, 66:36:0103011:297, 66:36:0103011:281, подлежащие изъятию.

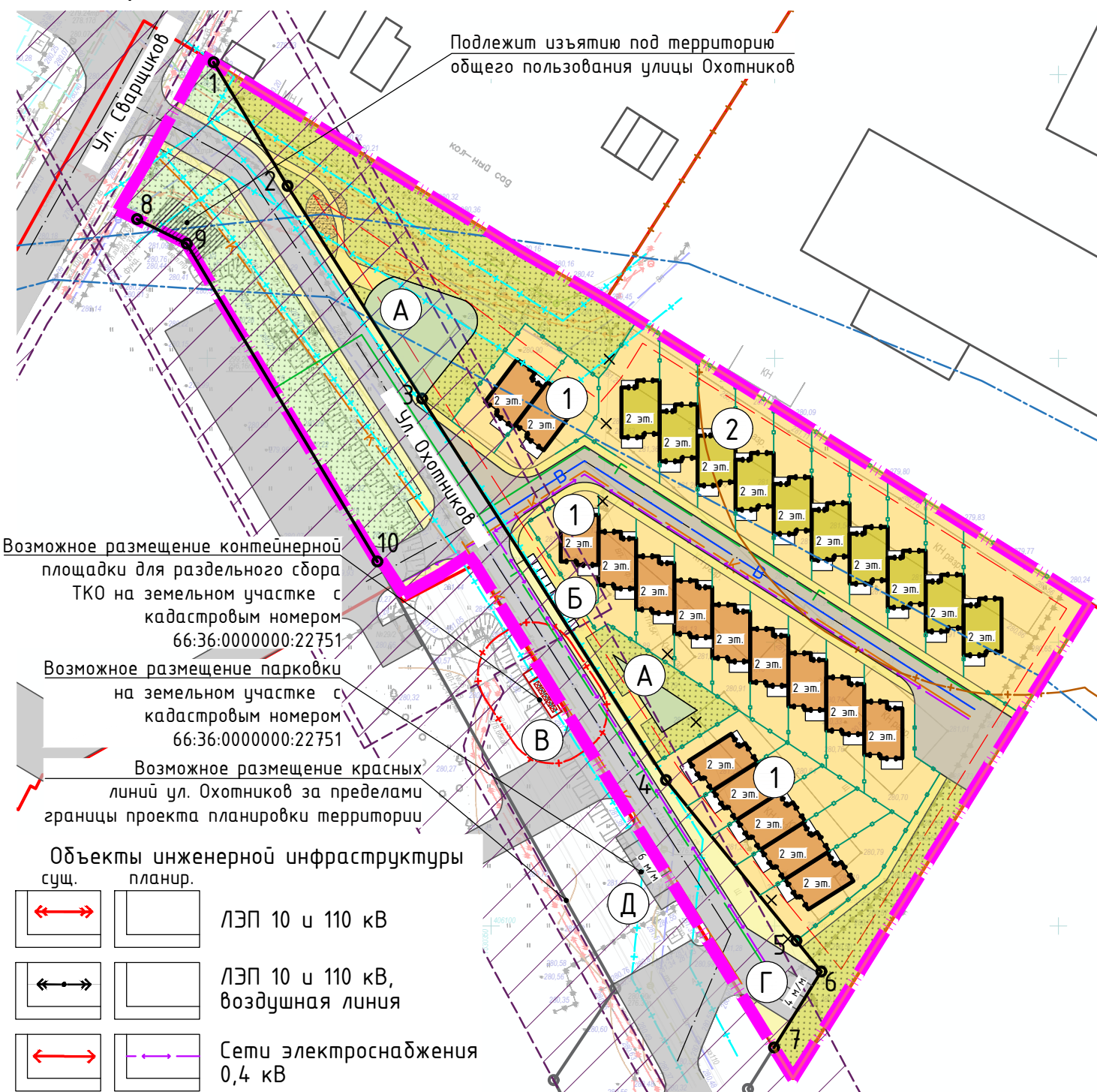
2 этап: 2026 г. – 2028 г.:

а) архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства:

- строительство объектов жилого назначения – блокированной жилой застройки 2 этапа (10 секций) после сокращения санитарно-защитной зоны ЗАО «Опытный завод огнеупоров».



Чертеж планировки территории. М 1:1000



Возможное размещение контейнерной площадки для раздельного сбора ТКО на земельном участке с кадастровым номером 66:36:0000000:22751

Возможное размещение парковки на земельном участке с кадастровым номером 66:36:0000000:22751

Возможное размещение красных линий ул. Охотников за пределами границы проекта планировки территории

Объекты инженерной инфраструктуры

сущ.	планир.	Описание
		ЛЭП 10 и 110 кВ
		ЛЭП 10 и 110 кВ, воздушная линия
		Сети электроснабжения 0,4 кВ
		Сети водоснабжения
		Сети ливневой канализации
		Сети связи
		Сети газоснабжения низкого давления
		Сети бытовой канализации

Здания и сооружения

сущ.	планир.	Описание
		Малоэтажная блокированная застройка, 1 этап (16 секций)
		Малоэтажная блокированная застройка, 2 этап (10 секций)
		Объекты капитального строительства, поставленные на кадастровый учет
		Существующая застройка под изъятие

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры		
сущ.	планир.	
		Граница проекта планировки территории / границы планируемого элемента планировочной структуры
		Красные линии устанавливаемые
		Граница кадастрового квартала 66:36:0103011

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства		
		Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
		Граница зоны допустимого размещения объектов капитального строительства

Благоустройство		
		Проезжая часть
		Тротуарное покрытие
		Площадки благоустройства с резиновым покрытием
		Площадки благоустройства с песчаным покрытием
		Газон
		Декоративное ограждение

Зоны с особыми условиями использования территорий		
сущ.	планир.	
		Зона охраны объектов электроснабжения
		Зона санитарной охраны водозаборной скважины, III пояс
		Санитарно-защитная зона от ЗАО "Опытный завод огнеупоров"
		Расстояние от контейнерных площадок до жилых зданий
		Расстояние от подземных сетей водоснабжения до фундаментов зданий и сооружений

ЭКСПЛИКАЦИЯ

- 1 - Блокированные жилые дома, 1 этап
- 2 - Блокированные жилые дома, 2 этап
- А - Площадка благоустройства
- Б - Универсальный шкаф
- В - Контейнерная площадка для раздельного сбора ТКО
- Г - Парковка на 4 машино-мест гостевая
- Д - Парковка на 6 машино-мест

Примечание:

- Строительство блокированной жилой застройки 2 этапа будет производиться после сокращения санитарно-защитной зоны для ЗАО «Опытный завод огнеупоров».
- В границах проекта планировки территории отсутствуют действующие красные линии и отменяемые красные линии
- Местоположение планируемых объектов инженерной инфраструктуры уточняется на следующих этапах проектирования

0610/24-ППТ					
Документация по планировке территории «Блокированная жилая застройка в районе ул. Сварщиков – ул. Охотников города Верхняя Пышма Свердловской области»					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Диденко			01.25
Проверил		Бальчугов			01.25
ГИП		Роженко			01.25
Н. контр.		Кузнецов			01.25
Основная (утверждаемая) часть					Стадия
Чертеж планировки территории. М 1:1000					Лист
					Листов
					ППТ
					1
					6
					НПО «Архитектура»

ПРИЛОЖЕНИЯ

Ведомость координат красных линий

№	Координата X	Координата Y
1	406252,13	1530301,08
2	406230.365	1530314.1358
3	406192.9107	1530337.7955
4	406125,68	1530380,82
5	406097,37	1530403,80
6	406091,95	1530408,20
7	406078,583	1530399,8486
8	406224,52	1530287,57
9	406220,21	1530296,36
10	406164,20	1530329,94

Ведомость координат границы проектирования

№	Координата X	Координата Y
1	406156.88	1530455.59
2	406073.13	1530403.22
3	406163.74	1530347.20
4	406165.29	1530346.04
5	406161.90	1530340.94
6	406158.40	1530334.63
7	406164.40	1530330.64
8	406164.20	1530329.94
9	406220.21	1530296.36
10	406226.1318	1530284.2799
11	406234.43	1530289.14
12	406253.2202	1530299.2591
13	406246.32	1530310.65
14	406218.73	1530355.47
15	406210.28	1530370.21