

ООО СЗ «Парковый»

**Проект планировки территории и проект межевания территории в
границах улицы Гальянова, улицы Парковая города Верхняя Пышма**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная (утверждаемая) часть

2507/28-ППТ

Верхняя Пышма, 2025

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Лист	Наименование, масштаб	Гриф секр.	Кол-во
Основная (утверждаемая) часть			
	Текстовая часть	н/с	30
лист 1	Чертеж планировки территории. М 1:1000	н/с	1
	Приложения:		
Приложение 1	Ведомость координат границ проекта		
Материалы по обоснованию			
	Текстовая часть	н/с	37
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 границ проекта		
Приложение 2	Постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 10 декабря 2025 г. № 1788 «О подготовке документации по планировке территории «Проект планировки территории и проект межевания территории в границах улицы Гальянова, улицы Парковая города Верхняя Пышма»		
Приложение 3	Техническое задание на разработку документации по планировке территории		
Приложение 4	Санитарно-эпидемиологическое заключение № 66.01.31.000.Т.002527.12.22 от 21.12.2022 г.		
Приложение 5	Санитарно-эпидемиологическое заключение № 66.01.31.000.Т.000780.03.19 от 29.03.2019 г.		
Приложение 6	Концепция развития застройки «GREEN», выполненная DDDArchitects в 2024 году		
Приложение 7	Концепция парка культуры и отдыха «Грин Парк», выполненная ГК Вавилон в 2025 году		
Приложение 8	Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям в М 1:500, выполненный ООО «ТРИКС» в 2025 году 116-КИ-ИГДИ		
Приложение 9	Отчет по инженерно-геологическим изысканиям, выполненный ИП Шалагин Александр Вячеславович в 2025 19/08-2025-ИГИ		
Приложение 10	Отчет по инженерно-экологическим изысканиям, выполненный ИП Шалагин Александр Вячеславович в 2025 19/08-2025-ИЭИ		

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	19
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 и проект межевания территории в границах улицы Гальянова, улицы Парковая города Верхняя Пышма подготовлен в целях размещения многоэтажной 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 10 декабря 2025 г. № 1788 «О подготовке документации по планировке территории «Проект планировки территории и проект межевания территории в границах улицы Гальянова, улицы Парковая города Верхняя Пышма», 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";
- Постановление Региональной энергетической комиссии Свердловской области № 77-ПК от 30.08.2017.

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 N 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;

1.3.1. Документация по планировке территории, иная документация:

- Документация по планировке территории для размещения линейного объекта «Дорожнотранспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма ул. Калинина и ул. Парковая (от просп. Успенского до ул. Лесной)», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 19.09.2017 № 672 (с изменениями от 02.09.2024 № 1170);

- Документация по планировке территории для размещения линейного объекта «Внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории для размещения линейного объекта «Дорожно-транспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма ул. Калинина и ул. Парковая (от пр. Успенского до ул. Лесной)», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 07.06.2024 № 750 (с изменениями от 02.09.2024 № 1169);

- Документация по планировке территории для размещения линейного объекта «Строительство блочной газовой котельной в кадастровом квартале 66:36:0103005 и тепловой сети вдоль ул. Сварщиков до ЦТП № 7, ул. Гальянова до ЦТП № 2 в г. Верхняя Пышма», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 02.11.2024 № 1437;

- Документация по планировке территории «Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальянова - улицы Огнеупорщиков – улицы Калинина в кадастровом квартале 66:36:0103010», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 26.06.2023 № 755 (с изменениями от 01.04.2025 № 389);

- Документация по планировке территории для размещения линейного объекта «Дорожнотранспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма. Автодорога от промплощадки ОАО «Уральский завод химреактивов» до промплощадки АО

«Уралэлектромедь», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 07.08.2017 № 555 (с изменениями от 01.04.2025 № 389);

- Документация по планировке территории «Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальянова - улицы Огнеупорщиков – улицы Юбилейная - улицы Калинина», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 30.12.2022 № 1646;

- Проектная документация (стадия П) на строительство «I очередь жилого комплекса квартала «Парковый» городского округа Верхняя Пышма в границах ул. Сварщиков-Гальянова-Парковая-Зеленый массив (с западной стороны)», выполненной в 2025 году ШИФР 0403/25-ПЗУ (изменение 7);

- Концепция развития застройки «GREEN», выполненная DDDArchitects в 2024 году;

- Концепция парка культуры и отдыха «Грин Парк», выполненная ГК Вавилон в 2025 году.

1.4. При разработке документации по проекту планировке территории использованы:

- инженерно-геодезические изыскания в М 1:500, выполненные ООО «ТРИКС» в 2025 году 116-КИ-ИГДИ;

- инженерно-геологические изыскания, выполненные ИП Шалагин Александр Вячеславович в 2025 19/08-2025-ИГИ;

- инженерно-экологические изыскания, выполненные ИП Шалагин Александр Вячеславович в 2025 19/08-2025-ИЭИ.

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 элементов планировочной структуры (границы проекта планировки территории) ограниченного:

- с севера: ул. Гальянова;
- с запада: ул. Шейнкмана;
- с востока: земельные участки с кадастровым номером 66:36:0103011:293, 66:36:0103011:292 и 66:36:0103011:291 с видом разрешенного использования – научно-производственная деятельность;
- с юга: ул. Калинина, ул. Бажова, ул. Парковая.

Общая площадь участка проектирования – 8,13 га.

На период подготовки настоящей документацией по планировке территории, в границах проектирования имеются земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учёт, с видом разрешенного использования – производственная база и многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Существующая застройка представляет собой объекты капитального строительства производственного назначения и индивидуальная жилая застройка, ликвидируемые, а также многоэтажный многоквартирный жилой дом 9-16 этажей с трансформаторной подстанцией и ГРПШ, сохраняемые.

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 строительно-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, наличия существующей застройки, инженерно-геодезических и геологических условий, сведений ЕГРН.

На период подготовки проекта планировки территории, установлена граница элементов планировочной структуры – кадастровый квартал 66:36:0103011 и 66:36:0106005.

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 установленными красными линиями.

Ведомость границы проекта планировки территории представлена (границы планируемого элемента планировочной структуры) в приложении 1.

На формирование планировочной структуры оказывают значительное влияние следующие факторы:

- границы существующих элементов планировочной структуры;
- 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 территориальных зонах – зона многоквартирной секционной жилой застройки до 16 этажей (Ж-3), зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1), градостроительный регламент установлен.

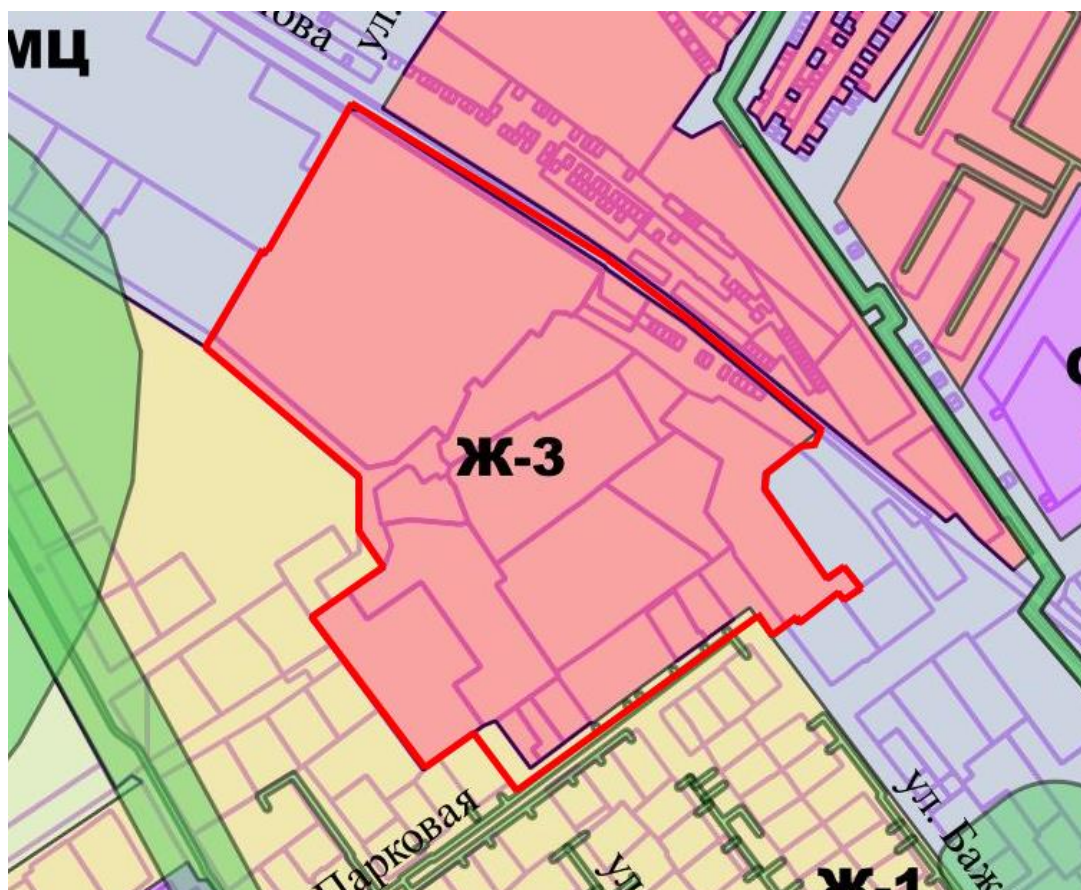


Рисунок 1. Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа Верхняя Пышма применительно к территории г. Верхняя Пышма (в действующей редакции).

Зона индивидуальной жилой застройки (Ж-1)

Основные виды разрешенного использования:

- 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

- 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

-

Зона многоквартирной секционной жилой застройки до 16 этажей (Ж-3)

Основные виды разрешенного использования:

- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка
- 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- 2.7 Обслуживание жилой застройки
- 2.7.1 Хранение автотранспорта
- 3.1 Коммунальное обслуживание
- 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
- 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
- 3.2.2 Оказание социальной помощи населению
- 3.2.3 Оказание услуг связи
- 3.2.4 Общежития
- 3.3 Бытовое обслуживание

- 3.4 Здравоохранение
 - 3.4.1 Амбулаторно -поликлиническое обслуживание
 - 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание
- 3.5 Образование и просвещение
 - 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
 - 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование
- 3.6.1 Объекты культурно -досуговой деятельности
- 3.6.2 Парки культуры и отдыха
- 3.8 Общественное управление
 - 3.8.1 Государственное управление
 - 3.8.2 Представительская деятельность
- 3.9 Обеспечение научной деятельности
 - 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
 - 3.9.2 Проведение научных исследований
 - 3.9.3 Проведение научных испытаний
- 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- 4.1 Деловое управление
- 4.4 Магазины
- 4.5 Банковская и страховая деятельность
- 4.6 Общественное питание
- 4.7 Гостиничное обслуживание
- 4.9 Служебные гаражи
 - 4.9.1 Объекты дорожного сервиса
 - 4.9.2 Стоянка транспортных средств
- 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом
- 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом
- 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров
- 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования
- 7.6 Внеуличный транспорт
- 9.0 Деятельность по особой охране и изучению природы
 - 9.1 Охрана природных территорий
 - 9.2 Курортная деятельность
 - 9.3 Историко-культурная деятельность
- 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

Условно разрешенные виды использования

- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- 2.3 Блокированная жилая застройка
- 3.2.1 Дома социального обслуживания
- 3.6.3 Цирки и зверинцы
- 3.7 Религиозное использование
 - 3.7.1 Осуществление религиозных обрядов
 - 3.7.2 Религиозное управление и образование
- 4.3 Рынки
- 4.8.1 Развлекательные мероприятия
- 4.9.1.1 Заправка транспортных средств
- 4.9.1.3 Автомобильные мойки
- 4.9.1.4 Ремонт автомобилей
- 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность
- 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
- 5.1.5 Водный спорт
- 6.4 Пищевая промышленность
- 6.8 Связь
- 7.5 Трубопроводный транспорт
- 8.1 Обеспечение вооруженных сил
- 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка

Вспомогательные виды разрешенного использования

- 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха

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 огородничества (га)
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки	нпу	10	3****	30	3	0,05	0,20	0,03
Ж-3	Зона многоквартирной секционной жилой застройки до 16 этажей	нпу	40	3	50	16	-	-	-

* 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 многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)* – в селитебной зоне проектируемой застройки размещаются здания многоэтажной жилой застройки 9-16 этажей 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 66:36:0103011:10, 66:36:0103011:9 подлежат изъятию для размещения территории общего пользования ул. Шейнкмана.

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 среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

Площадь жилой зоны в границах проектирования составляет 7,1 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 соответствие 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) - 0,4;
- коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала) – 1,2.

Показатели плотности застройки квартала данной зоны для застройки многоэтажными многоквартирными 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 жилых домов с соблюдением установленных Правил 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-3.

Перечень проектируемых многоэтажных жилых домов селитебной зоны

Таблица 2

Номер дома по экспликации	Количество секций	Этажность	Подземная / наземная автостоянка на дворовой территории	Встроенно-пристроенные общественные помещения	Примечание
2	2	9,14	есть (подземный паркинг)	есть	Проект.
3	2	9,14	есть (подземный паркинг)	есть	Проект.
4	2	9,14	есть (подземный паркинг)	есть	Проект.
5	2	9,14	есть (подземный паркинг)	есть	Проект.
6	2	9,14	есть (подземный паркинг)	есть	Проект.
7	4	5,5,5,8	есть (подземный паркинг)	есть	Проект.

Таблица 2.1

Номер дома по экспликации	Площадь квартир, м ² (20%-МОП 80% -пл.квартир)	Количество квартир, шт	Кол-во жителей, чел. 29м ² /1чел	Пл.офисов, м ² / количество работников,чел (пл. этажа = пл. офисов 1 чел. на 10 м2)
2	10195	190	356	1471,04/59
3	10195	204	365	568,77/23
4	10195	204	365	568,77/23
5	10195	204	365	568,77/23
6	10195	190	356	1471,04/59
7	15680	180	548	1500,00/60
Итого	66650,0	1172	2298	6148,4/246

*площадь офисов, торговая площадь и площадь квартир в проектируемых домах будут уточнены на следующих стадиях проектирования (погрешность составляет от 5% до 20%).

2.4.2 Расчет площадок благоустройства для общего количества населения территории

Общий жилищный фонд на расчетный срок – 80060,0 м².

Проектный жилищный фонд на расчетный срок – 66650,0 м².

Обеспеченность жилым фондом на расчетный срок – 29 м².

Общее расчетное количество жителей в проектируемой застройке – $66655,0/29 = 2298$ чел.

Всего количество жителей с учетом существующей застройки – 2761 чел.

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

Расчет площадок благоустройства для проектируемой застройки

Таблица 3

№ по экспликации	Кол-во жителей, чел. 29м ² /1чел	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (0,7), кв.м	Для отдыха взрослого населения (0,2), кв.м.	Для занятий физкультурой, спортивные площадки (1,5), кв.м.	Всего по расчету, кв.м.	Всего по проекту, кв.м.
2	356	249,2	71,2	267*	617,4	617,4
3	365	255,5	73	273,8*	602,3	602,3
4	365	255,5	73	273,8*	602,3	602,3
5	365	255,5	73	273,8*	602,3	602,3
6	356	249,2	71,2	267*	617,4	617,4
7	548	383,6	109,6	822	1315,2	1315,2
Всего	2298	1738,5	471	2377,4	4586,9	4586,9

*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 800 м. от Городского сквера со спортивными площадками на северо-западе от границ проекта планировки территории.

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

Таблица 4

Наименование показателей (в границах проектирования), единица измерения	Сущ. положение	Проектир.	На расчетный срок
1.Население, чел.	463	2298	2761
2.Обеспеченность жилым фондом на расчетный срок, м ² общей площади на человека	29	29	29
3. Жилищный фонд на расчетный срок, м ² .	13405,0	66655,0	80060,0
4. Убыль жилищного фонда, тыс. м ² . общей площади	0,21	-	-

5. Территория для жилой застройки, га	7,1	7,1	7,1
6. Площадь квартала, га	12,7	12,7	12,7
7. Плотность населения, чел/га	36,5	181	217,4
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*	0,1	0,1	0,2
8. Коэффициент плотности застройки**	0,1	0,3	0,7
9. Этажность застройки, эт.	16	5-14	5-16

* 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.

3. Потребность населения проектируемой жилой застройки в дошкольных образовательных учреждениях (ДОУ) составит 150 мест при норме 54 мест на 1000 жителей. Обеспеченность потребности предусматривает за счет существующего ДОУ № 28 на прилегающей территории в радиусе шаговой доступности 500 м.

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*», РНГП СО и НГП ГО Верхняя Пышма.

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

Таблица 5

№	Наименование	Ед. изм.	Норма на 1000 чел.	Треб. по расчёту (на 2761 жителей)	Проектом заложено размещение
1	Дошкольные образовательные учреждения	мест	54 (РНГП СО)	150	За пределами проектируемой территории
2	Общеобразовательные школы	мест	112 (РНГП СО)	304	
3	Поликлиника	кол-во объектов	Не менее 1 на н.п. (РНГП СО)	1	
4	Аптека	объект	1 на 6 тыс. чел (РНГП 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)	829	
11	Предприятия общественного питания	мест на 1 тыс. чел.	40 (СП 42.13330.2016)	110	№8 по экспликации
13	Организации дополнительного образования для детей	мест	59 (РНГП СО)	163	

1. 40 мест для населения размещены в дошкольном образовательном учреждений №28 в радиусе доступности 500 м. в ул. Юбилейная – пр. Успенский.

2. В рамках обеспеченности населения местами в общеобразовательных учреждениях в радиусе доступности 900 м будет размещена школа на 1500 мест, на месте СНТ «Малютка», согласно ранее утвержденного проекта планировки и межевания территории «Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальянова - улицы Огнеупорщиков – улицы Юбилейная - улицы Калинина», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 30.12.2022 № 1646.

2.6. Транспортная инфраструктура

2.6.1 Улично-дорожная сеть

На территории проектирования объекты транспортной инфраструктуры представлены подземными паркингами и открытыми стоянками для хранения транспорта. Намечаемая дорожная сеть в границах проекта планировки территории представлена ул. Шейнкмана, ул. Юбилейная 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».

Пешеходное движение осуществляется по всей планируемой улично-дорожной сети и связано с пешеходной инфраструктурой ул. Гальянова и ул. Парковая, 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. Гальянова.

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 7 м., улиц и внутриквартальных проездов 7 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 магистральных улиц районного значения 2,25 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 6

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								
Проезд 1	от ул. Парковая до Проезда 2	67	-	40	3,5	2	2	Планируемая
Проезд 2	от ул. Гальянова до Проезда 1	64	-	40	3,5	2	2	Планируемая
Проезд 3	от ул. Гальянова до ул. Парковая	102	-	40	4,5	2	От 2	Планируемый
На смежных территориях								
Ул. Гальянова (магистральная улица районного значения)	-	-	От 23,0	60	3,5	3	От 2,25	Существующая
Ул. Парковая (улица местного значения)	-	-	От 16,0	60	3,5	3	От 2,25	Существующая

Расчет автостоянок проектируемой жилой застройки

Расчет количества машино-мест на проектируемых автостоянках выполнен исходя из следующих нормативных показателей и исходных данных:

- нормативное число машино-мест на расчетную единицу соответствует требованиям приложения Ж СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89*».

- пешеходная доступность автостоянок принята не более 800 м. согласно п. 11.19 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89*».

Количество машино-мест существующего жилого дома №1 по экспликации принято согласно проектной документации (стадия П) на строительство «I очередь жилого комплекса квартала «Парковый» городского округа Верхняя Пышма в границах ул. Сварщиков-Гальянова-Парковая-Зеленый массив (с западной стороны), выполненной в 2025 году ШИФР 0403/25-ПЗУ (изменение 7).

Всего требуется для хранения автомобилей жителей для жилого дома №1 по экспликации – **161 м/м.**

Расчет количества машино-мест для проектируемой застройки выполнен в соответствии с НГП ГО Верхняя Пышма:

Расчётное количество квартир – 1172 шт.

Уровень автомобилизации составляет 300 машин на 1000 жителей.

Согласно таблице 7 пункта 15 НГП ГО Верхняя Пышма, расчетное число машино-мест на квартиру принимается 0,8 для постоянного хранения, 0,16 для временного хранения.

- постоянное хранение: $1172 \times 0,8 = 938$ автомоб.

- временное хранение: $1172 \times 0,16 = 188$ автомоб.

Удельное обеспечение местами хранения автомобилей в соответствии с таблицей 7 пункта 15 НГП ГО Верхняя Пышма предусмотрено с учетом средней заселенности квартиры, равной 3,5 человека. На основании Технического задания на проектирование от Заказчика, фактическая заселенность для жилого дома № 23 по экспликации, составляет 1,9 человека в квартире, что составляет 55% (0,55) от нормативной заселенности квартиры (3,5 чел.) для расчета машино-мест, что соответствует нормативным требованиям, определенными федеральными нормами.

С учетом принятого расчетного коэффициента заселенности, требуемое количество машино-мест составляет:

- постоянное хранение: $938 \text{ м/мест} * 0,55 = 516 \text{ м/мест};$

- временное хранение: $188 \text{ м/мест} * 0,55 = 104 \text{ м/мест}$.

Всего для жителей требуется: $516 + 104 = 620 \text{ м/мест}$.

Согласно таб.6 НПП ГО Верхняя Пышма, для офисных зданий и помещений принимается 1 м/место на 50 м² общей площади.

Общая площадь офисов в проектируемой застройке – 6148,4 м².

Всего для офисов требуется: $6148,4 : 50 = 123 \text{ м/мест}$.

Согласно таб.6 НПП ГО Верхняя Пышма, для парков принимается 16 м/мест на 100 единовременных посетителей. Площадь территории парка общегородского значения – 2,19 га. Согласно п.36 НПП ГО Верхняя Пышма, минимальные расчетные показатели численности единовременных посетителей парков, зон отдыха, лесопарков, городских лесов следует принимать для городских парков, парков планировочных районов – 100 человек/га. Всего единовременных посетителей в проектируемом парке общегородского значения – 218 человек.

Всего для парка требуется **35 м/мест**.

Всего для проектируемой застройки требуется $620 + 123 + 35 = 778 \text{ м/мест}$.

С учетом существующей застройки, требуется $778 + 161 = 939 \text{ м/мест}$.

Проектом предусматривается размещение двух подземных одноуровневых паркингов №11 и №12 на 433 м/мест и 244 м/мест соответственно. Всего в подземных паркингах предусматривается разместить 677 м/мест.

На открытых стоянках предусматривается размещение 100 м/мест.

Недостающие 162 машино-места размещаются за границами проекта планировки территории в радиусе пешеходной доступности 800 м.

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

Документацией по планировке территории предусматривается создание единой кольцевой сети хозяйственно-питьевого и пожарного водоснабжения с подключением ее к действующим коммунальным сетям городского водопровода.

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

Кольцевая сеть хозяйственно-питьевого и пожарного водопровода прокладывается по улице Гальянова, улице Парковой.

2.7.2. Водоотведение

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков с проектируемой территории выполняется системой хозяйственно-бытовой и ливневой канализации (ранее построенной), проложенных в соответствии с общим уклоном рельефа территории (с севера на юг).

Сведения о составе и свойствах сточных вод, намеченных к отведению в централизованную систему водоотведения:

- бытовые сточные воды;
- ливневые сточные воды.

Существующие сети канализации, обеспечивающие в настоящее время существующую застройку, сохраняются (с возможной реконструкцией или ремонтом при необходимости).

Диаметры проектируемых сетей приняты условно и уточняются расчетом на следующих стадиях проектирования.

Расчет объема поверхностных сточных вод при отведении в ливневую канализацию принимается по п. 7.3 СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»: $10 \cdot \text{максимальный суточный слой осадков за дождь (принимается 6,5 по данным метеостанции Екатеринбург)} \cdot \text{средний коэффициент стока для расчетного дождя (0,5)} \cdot \text{площадь стока, га} = 10 \cdot 6,5 \cdot 0,5 \cdot 8,13 = 264,23 \text{ м}^3/\text{сут.}$

2.7.3. Газоснабжение

Для проектируемого здания №2 по экспликации планируется подключение к существующим сетям газоснабжения. Для существующей и планируемой застройки подключение осуществляется к существующей ГРПШ.

2.7.4. Электроснабжение

Предусматривается размещение на территории трансформаторной подстанции для проектируемой застройки.

Необходимость реконструкции существующей трансформаторной подстанции и сетей определяется владельцем сетей и сооружений по мере роста нагрузок. Категория электроснабжения – II. Закольцовка проектных и существующих сетей выполняется с целью обеспечения бесперебойной работы системы электроснабжения.

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

2.7.5. Теплоснабжение

Подключение сетей теплоснабжения осуществляется к планируемому линейному объекту сети теплоснабжения согласно утвержденной документации по планировке территории для размещения линейного объекта «Строительство блочной газовой котельной в кадастровом квартале 66:36:0103005 и тепловой сети вдоль ул. Сварщиков до ЦТП № 7, ул. Гальянова до ЦТП № 2 в г. Верхняя Пышма», утвержденной постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 02.11.2024 № 1437.

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 – $1,0 \text{ м}^3$ на 1 человека в год;

Сбор с 1 м^2 твердых покрытий проездов и площадок – $0,01 \text{ м}^3$ в год;

Общее количество жителей жилой территории – 2761 чел.;

$2761 \times 1,0 = 2761 \text{ м}^3$ в год;

Площадь твердых покрытий проездов и площадок – 43800 м^2 ;

$43800 \times 0,01 = 438 \text{ м}^3$ в год;

Общее количество ТКО: $2761 + 438 = 3199 \text{ м}^3$ в год;

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

- коэффициент неравномерности – 1,25;

- дней в году – 365.

$(3199 \times 1,25) / (365 \times 0,75) = 15$ контейнеров.

Проектом предусмотрено размещение 15 контейнера для сбора ТКО заглубленного типа на 4 контейнерных площадках с радиусом обслуживания 100 м. в южной, западной, восточной и центральной части территории проекта планировки территории.

Согласно СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" от площадки ТКО с отдельным сбором мусора проектом установлен санитарный разрыв 8 м до нормируемых объектов.

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;
- организация системы ливневой канализации.

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*» Проектные уклоны по спланированной территории приняты от 6 до 21 ‰, проектные отметки увязаны с прилегающей территорией. Поперечные уклоны по проездам и тротуарам – не более 20‰.

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

Отвод дождевых вод с кровли, случайных и дренажных стоков из здания предусмотрен закрытыми выпусками в проектируемую подземную сеть дождевой канализации. Отвод поверхностных дождевых, талых и поливочных вод с рассматриваемой территории предусматривается открытым способом по твердым покрытиям посредством дождеприемников в проектируемую закрытую сеть дождевой канализации.

2.9 Характеристика территории

Таблица 7

8,13	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.	Водоснабжение, м.куб./сутки	Водоотведение – хозяйственно-бытовая канализация, м.куб./сутки	Водоотведение – ливневая канализация, м.куб./сутки	Теплоснабжение, Гкал/час	Газоснабжение, куб.м./час	Электроснабжение, кВт×ч/год				
2761					Многоэтажная и среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	2026 - 2050	68,0235	376,0935	68,0235	376,0935	24,7	264,23	1,0574	8,4782	1068,70	2137,4	2 174 198	15 708 408

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: 2026 г. – 2035 г.:

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

- строительство объектов жилого назначения –многоэтажной жилой застройки 1 этапа (№ 2, 3, 4, 5 ,6 по экспликации);
- строительство объектов коммунальной инфраструктуры – инженерные сети, трансформаторная подстанция;
- строительство объектов транспортной инфраструктуры – улично-дорожная сеть, подземный паркинг №11 по экспликации;
- строительство иных объектов – площадки благоустройства.

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

- существующие объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 66:36:0103011:9, 66:36:0103011:10, 66:36:0103011:20, 66:36:0103011:166, 66:36:0103011:165, 66:36:0103011:4, 66:36:0103011:25, 66:36:0103011:32, 66:36:0103011:12, 66:36:0106005:42, 66:36:0106005:43, 66:36:0106005:14, 66:36:0106005:1, 66:36:0106005:11, 66:36:0106005:9, 66:36:0106005:5, 66:36:0106005:12.

2 этап: 2035 г. – 2045 г.:

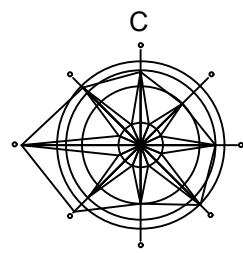
а) архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства:

- строительство объектов жилого назначения – среднеэтажной жилой застройки 1 этапа (№ 7 по экспликации);
- строительство объектов транспортной инфраструктуры – улично-дорожная сеть, подземный паркинг №12 по экспликации;
- строительство иных объектов – площадки благоустройства.

3 этап: 2045 г. – 2050 г.:

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

- строительство объектов общественного назначения – организация дополнительного образования (художественная школа).
- строительство иных объектов – парк общегородского значения.



Чертеж планировки территории. М 1:1000



Красная линия нанесена согласно документации: "Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальганова – улицы Огнеупорщиков – улицы Калинина", утвержденные постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 30.02.2022 №1646.

Размещение линейного объекта согласно документации по планировке территории для размещения линейного объекта «Строительство блочной газовой котельной в кадастровом квартале 66:36:0103005 и тепловой сети вдоль ул. Сварщиков до ЦТП № 7, ул. Гальганова до ЦТП № 2 в г. Верхняя Пышма», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 02.11.2024 № 1437

Красная линия улицы Гальганова нанесена согласно документации: "Документация по планировке территории для размещения линейного объекта «Дорожно-транспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма. Автодорога от промплощадки ОАО «Уральский завод химреактивов» до промплощадки АО «Уралэлектромедь», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 07.08.2017 № 555 (с изменениями от 01.04.2025 № 389)"

Красная линия улицы Парковая нанесена согласно документации: "Внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории для размещения линейного объекта «Дорожно-транспортная инфраструктура г.Верхняя Пышма ул. Калинина и ул. Парковая (от просп. Успенского до ул.Лесной)", утвержденные постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 02.09.2024 №1169.

Примечание:
1. Ведомость координат гранц проекта планировки территории представлена в приложении 1
2. Местоположение планируемых объектов инженерной инфраструктуры уточняется на следующих этапах проектирования

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры

сущ.	планир.	Граница проекта планировки / границы планируемого элемента планировочной структуры
		Красные линии существующие
		Границы земельных участков, планируемые
		Граница зоны допустимого размещения объектов капитального строительства

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства с функциональным зонированием

	Зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более)
	Граница зоны планируемого размещения линейного объекта согласно документации по планировке территории для размещения линейного объекта «Строительство блочной газовой котельной в кадастровом квартале 66:36:0103005 и тепловой сети вдоль ул. Сварщиков до ЦТП № 7, ул. Гальганова до ЦТП № 2 в г. Верхняя Пышма», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 02.11.2024 № 1437

Улично-дорожная сеть

	Проезжая часть улиц и дорог
	Ось проезжей части улицы
	Тротуары
	Велодорожка

Здания и сооружения

	Объекты капитального строительства – многоквартирные жилые дома (9 этажей и более)
	Объекты капитального строительства – среднеэтажные жилые дома (от 5 до 8 этажей, включая мансардные)
	Объекты капитального строительства общественно-делового назначения
	Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры
	Контейнерная площадка для сбора ТКО
	Контур подземного паркинга

Зоны с особыми условиями использования территорий

	Санитарный разрыв от контейнерной площадки для раздельного сбора отходов до жилого дома, 8 м
	Охранная зона инженерных сооружений, 10 м
	Санитарно-защитная зона для ЗАО "Опытный завод огнеупоров"
	Зона санитарной охраны водозаборной скважины №1 – источника питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения ООО "Уральские Локомотивы" на территории г. Верхняя Пышма Свердловской области (третий пояс)
	Охранная зона газораспределительной сети
	Охранная зона объекта теплоснабжения

Благоустройство

	Площадки благоустройства
	Озеленение общего пользования
	Озеленение ограниченного использования

Инженерные сети и сооружения

	Газопровод высокого давления
	Газопровод низкого давления
	Водопровод
	Водопровод, демонтируемый
	Канализация
	Канализация, демонтируемая
	ЛЭП 6 кВ
	Сеть теплоснабжения
	Сеть теплоснабжения, демонтируемая

Экспликация:

- Трехсекционный жилой дом переменной этажности 9-16 эт.
- Двухсекционный жилой дом переменной этажности 9-14 эт. со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения
- Двухсекционный жилой дом переменной этажности 9-14 эт. со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения
- Двухсекционный жилой дом переменной этажности 9-14 эт. со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения
- Двухсекционный жилой дом переменной этажности 9-14 эт. со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения
- Двухсекционный жилой дом переменной этажности 9-14 эт. со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения
- Односекционный жилой дом 5-8 эт. со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения
- Организация дополнительного образования (художественная школа) 2 эт.
- Трансформаторная подстанция
- ГРПШ
- Подземный паркинг на 433 м/м
- Подземный паркинг на 244 м/м

А. Парк
Б. Контейнерная площадка для сбора ТКО

						2507/28-ППТ		
						Проект планировки территории и проект межевания территории в границах улицы Гальганова, улицы Парковая города Верхняя Пышма		
Изм.	Кол. ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная (утверждаемая) часть	Стадия	Лист
							ППТ	6
Разработ.	Ткачев Д.Д.	12.25				Чертеж планировки территории. М 1:1000		
Проверил	Диденко	12.25						
ГИП	Федоровцев	12.25						
Н. контр.	Иванова	12.25						
000 СЗ «Парковый»							Формат А1	

ПРИЛОЖЕНИЯ

Ведомость координат границы проектирования

№	Координата X	Координата Y
1	405 727,28	1 530 785,47
2	405 731,12	1 530 782,60
3	405 761,11	1 530 760,07
4	405 745,91	1 530 739,59
5	405 739,01	1 530 730,28
6	405 742,47	1 530 727,73
7	405 774,91	1 530 703,88
8	405 803,68	1 530 682,72
9	405 813,34	1 530 675,61
10	405 829,50	1 530 663,72
11	405 844,64	1 530 685,93
12	405 858,28	1 530 706,86
13	405 881,36	1 530 692,20
14	405 911,39	1 530 691,63
15	405 988,93	1 530 601,47
16	405 995,27	1 530 606,75
17	406 044,36	1 530 634,78
18	406 043,52	1 530 636,84
19	406 126,34	1 530 685,31
20	406 128,64	1 530 686,31
21	406 133,50	1 530 688,01
22	406 104,58	1 530 735,03
23	406 049,09	1 530 824,20
24	406 025,05	1 530 858,37
25	406 005,80	1 530 882,07
26	405 994,61	1 530 895,58
27	405 939,32	1 530 961,81
28	405 934,21	1 530 960,23
29	405 931,34	1 530 957,98
30	405 928,55	1 530 950,89
31	405 914,01	1 530 932,66
32	405 905,01	1 530 931,93
33	405 853,11	1 530 969,40
34	405 860,10	1 530 978,98
35	405 846,70	1 530 989,18
36	405 838,31	1 530 977,98
37	405 842,70	1 530 974,59
38	405 824,18	1 530 950,90
39	405 826,96	1 530 949,02
40	405 823,16	1 530 944,16
41	405 837,21	1 530 933,70
42	405 828,77	1 530 922,08
43	405 727,28	1 530 785,47