Общество с ограниченной ответственностью «ПроектАр»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.ВЕРХНЯЯ ПЫШМА, УЧАСТКИ НАХОДЯТСЯ ПРИМЕРНО В 200 М ПО НАПРАВЛЕНИЮ НА ЮГО-ВОСТОК ОТ ОРИЕНТИРА Г.ВЕРХНЯЯ ПЫШМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА, АДРЕС ОРИЕНТИРА: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.ВЕРХНЯЯ ПЫШМА

42256736. 71.11.2.055-2022ППТ

Основная часть проекта ПЛАНИРОВКИ территории

2022

Общество с ограниченной ответственностью «ПроектАр»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.ВЕРХНЯЯ ПЫШМА, УЧАСТКИ НАХОДЯТСЯ ПРИМЕРНО В 200 М ПО НАПРАВЛЕНИЮ НА ЮГО-ВОСТОК ОТ ОРИЕНТИРА Г.ВЕРХНЯЯ ПЫШМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ЗА ПРЕДЕЛАМИ УЧАСТКА, АДРЕС ОРИЕНТИРА: СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.ВЕРХНЯЯ ПЫШМА

42256736. 71.11.2.055-2022ППТ

Основная часть проекта ПЛАНИРОВКИ территории

Директор Ермакова М.В.

Главный градостроитель Переверзева Н.В.

2022

Проект разработан авторским коллективом
в составе:

Главный градостроитель	Н.В. Переверзева
Главный градостроитель проекта	Н.Ф. Шнейдмиллер
Главный инженер проекта	С.В. Заика
Главный инженер проекта	Т.Д. Агаева

Состав проекта

№ п/п	Наименование	№ томов листов	кол-во листов	гриф секр.	инв №
1	2	3	4	5	6
Основная часть проекта планировки территории					
1	Чертежи планировки территории в том числе:				
1.1	Чертёж планировки территории (границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры) М 1:2000	1	1	Н/С	
1. 2	Чертеж красных линий, М 1:2000	8	1	Н/С	
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства и необходимой инфраструктуры для функционирования таких объектов		41	Н/С	
3	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.				
Материалы по обоснованию проекта планировки территории					
4	Фрагмент карты планировочной структуры поселения, М 1:10000	2	1	Н/С	
5	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, Схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:2000	3	1	Н/С	

№ п/п	Наименование	№ томов листов	кол-во листов	гриф секр.	инв №
1	2	3	4	5	6
6	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети , М 1:12000	4	1	Н/С	
7	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:12000	5	1	Н/С	
8	Схема вертикальной планировки территории, М 1:2000	6	1	Н/С	
9	Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:2000	7	1	Н/С	
10	Вариант планировочного решения в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах), М 1:2000	1.1	1	Н/С	
11	Результаты инженерных изысканий	4			
12	Материалы по обоснованию Проекта планировки территории текстовая часть		162	Н/С	
Основная часть проекта межевания территории					
13	Основная часть Проекта межевания территории текстовая часть		33	Н/С	
14	Чертеж межевания территории М 1:2000 (границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры, красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений,границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, границы публичных сервитутов)	10	1	Н/С	

№ п/п	Наименование	№ томов листов	кол-во листов	гриф секр.	инв №
1	2	3	4	5	6
Материалы по обоснованию проекта межевания территории					
15	Чертеж. План фактического землепользования (границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов) М 1:2000	9	1	Н/С	

Оглавление

1 Чертежи планировки территории:

1.1 Чертеж планировки территории (границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры), М 1:2000

1.2 Чертеж красных линий, М 1:2000

2 Положения о характеристиках планируемого развития территории..... 14

2. 1 Обоснование определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства..... 14

2.1.1 Современное использование и баланс территории..... 14

Таблица 1.....15

2.2 Определение параметров планируемого строительства систем производственного, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.....15

2.2.1 Проектная организация территории.....16

2.2.2 Архитектурно-планировочное решение.....17

2.2.3 Функциональная организация и зонирование территории.....18

2.2.4. Трудовые ресурсы.....26

2.2.5. Проектное использование территории.....27

Таблица 3.....27

2.3 Транспортная инфраструктура.....28

2.3.1 Внешний транспорт.....28

2.3.2 Улично-дорожная сеть.....28

2.3.3 Общественный транспорт.....29

2.3.4 Красные линии.....29

2.4 Инженерная инфраструктура.....37

2.4.1 Водоснабжение и водоотведение.....37

2.4.2 Электроснабжение.....38

2.4.3 Теплоснабжение.....39

2.4.4 Газоснабжение.....39

2.4.5. Связь.....39

2.5. Инженерная подготовка территории.....39

2.5.1 Мероприятия по инженерной подготовке и вертикальной планировке территории.....40

2.5.2 Организация поверхностного стока.....40

2.6 Охрана окружающей среды.....41

2.6.1 Охрана атмосферного воздуха.....41

2.6.2 Охрана поверхностных и подземных вод от загрязнения и истощения.....42

2.6.3 Охрана почв, недр и рекультивация нарушенных земель.....42

Таблица 6.....43

3 Положение об очередности планируемого развития территории.....45
Приложение 1.....48
Поперечные профили.....48

Введение

1. Проект планировки и проект межевания территории на земельных участках, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, участки находятся примерно в 200 м. по направлению на юго-восток от ориентира г. Верхняя Пышма, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, выполнен на основание договора № 22-01-13 от 13 января 2022 года, в соответствии с Техническим заданием (Приложение 1.2, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории).

2. Постановление Администрации городского округа Верхняя Пышма о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории № 193 от 05.04.2017 « О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории» (Приложение 1, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории)

2. При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ (в действующей редакции);
- Земельный кодекс РФ (в действующей редакции);
- Лесной кодекс РФ (в действующей редакции);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в действующей редакции);

СП 118.13330.2012*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009" (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 N 635/10) (ред. от 19.12.2019)

- СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;
- СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги»;
- СНиП 23-01-99* «Строительная климатология»;
- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации», в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в действующей редакции);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области»;

- Нормы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 №40/5;

- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (в действующей редакции);.

- Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;

- Постановление правительства РФ от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно – защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно – защитных зон»;

- Постановление правительства РФ от 12 мая 2017 года N 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов *»;

- Постановление Администрации городского округа Верхняя Пышма от 28 августа 2020 года N 679 «Об утверждении Положения о порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа Верхняя Пышма»;

- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов»;

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

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5 (в действующей редакции);

- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма, утвержденный думой городского округа Верхняя Пышма № 58/1 от 29.05.2017гг;

- Правилами землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа от 31.10.2019 №15/4 в редакции Решения Думы от 26.03.2020 г. №2017

- Проект планировки территории и проект межевания территории объекта «Строительство и реконструкция улично-дорожной сети городского округа Верхняя Пышма со строительством трамвайной линии в границах городского округа Верхняя Пышма», утвержденный постановлением Администрации городского округа Верхняя Пышма 28.10.2016 №1369;

- Распоряжение Губернатора Свердловской области от 11.04.2011 г. № 87-РГ «О повышении антитеррористической защищённости мест массового пребывания людей на территории Свердловской области»;

- Распоряжение Правительства Свердловской области от 26.12.2011 г. № 2360-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории Свердловской области»;

- Положение о порядке организации и проведения публичных слушаний в городском округе Верхняя Пышма, утвержденные думой городского округа Верхняя Пышма от 30 октября 2014 №20/13

-Комплексная программа «Развитие городского округа Верхняя Пышма» на 2017-2022 годы, утвержденная постановлением правительства Свердловской области № 677-ПП от 14.09.2017;

-Муниципальная программа «Развитие основных направлений социальной политики на территории городского округа Верхняя Пышма до 2020 года», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма №1709 от 30.09.2014;

- «Программа комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа Верхняя Пышма на период до 2035 года», утвержденная решением думы городского округа Верхняя Пышма от 30.05.2019 года № 11/1.

-Комплексная программа развития системы транспортной инфраструктуры городского округа Верхняя Пышма на период до 2028 года;

- Внесением изменений в «Проект планировки и проект межевания для размещения линейного объекта: «Строительство и реконструкция улично-дорожной сети городского округа Верхняя Пышма со строительством трамвайной линии в границах городского округа Верхняя Пышма. 2 этап», утверждён постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 27.12.2022 № 1625;

3. В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500, 2000 разработанная ООО «Регион Гео». Шифр отчетов: ЕК-22.03.2022-ИГДИ; ЕК-22.03.2022-ИГИ; ЕК-22.03.2022-ИЭИ; ЕК-22.03.2022-ИГМИ

2 Положения о характеристиках планируемого развития территории

2. 1 Обоснование определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Участок проектирования расположен юго-восточной части города Верхняя Пышма Свердловской области, границами являются: на севере – границы городского кладбища г. Верхняя Пышма; на востоке и на юге – с автомобильной дорогой «Екатеринбургской кольцевой автомобильной дороги (ЕКАД)»; на западе – с автомобильными дорогами - проспект Успенский и ЕКАД.

Ориентировочная площадь в границах разработки проекта планировки и проекта межевания территории составляет 94,7 га (по данным графической части технического задания).

Условные обозначения:
Схема границ проектирования -

Рисунок 1. Схема местоположения объекта проектирования

2.1.1 Современное использование и баланс территории

Территория в границах проекта составляет 94,7 га. Население в границах проектирования отсутствует.

Большую часть территории участка занимают луга (83,34%).

Современное использование территории представлено в таблице 1.

Таблица 1

Современное использование территории

№	Использование территории микрорайона	Площадь	
		га	**%**
1	2	3	4
	Всего земель в границах проекта, в том числе:	**94,7**	**100**
1	Многоцелевая зона (занятая лугами и кустарниковой растительностью)	**78,92**	**83,34**
2	Зона рекреационных территорий	**4,3**	**4,5**
3	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе:	**7,87**	**7,8**
	Объекты транспортной инфраструктуры (с учётом пр. Успенского)	4,37	4,7
	Проезды с твёрдым покрытием	2,6	2,7
	Проезды с щебёночным покрытием	0,4	0,4
	Объекты инженерной инфраструктуры	0,5	0,5
4	Зона специальная, в том числе:	**3,0**	**2,9**
	Нарушенные территории (осыпи, обрывы, насыпи)	1,9	1,7
	Кладбища	1,1	1,2
5	Иные территории	**0,61**	**0,6**

Вся информация отображена на Схеме отображающей местоположение существующих объектов капитального строительства (Приложение 5).

2.2 Определение параметров планируемого строительства систем производственного, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

В градостроительном отношении участок проектирования территории определён под размещение объектов капитального строительства в многоцелевой зоне (МЦ) согласно утверждённого Правилами землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа от 31.10.2019 №15/4 в редакции Решения Думы от 26.03.2020 г. №2017.

Участок проектирования характеризуется выгодными транспортно-географическим положением для размещения объектов по отношению к городу Екатеринбургу и городу Верхняя Пышма, как крупным промышленным центрам Свердловской области и Уральского региона.

В соответствии с ранее утвержденными документами территориального планирования генеральным планом городского округа Верхняя Пышма применительно к территории г. Верхняя Пышма, территория проектирования увязана с прилегающими района города Верхняя Пышма, а также с выходами на внешние направления;

Проектом планировки согласно утверждённому генеральному плану городского округа Верхняя Пышма применительно к территории г. Верхняя Пышма

предусматривается размещение на данной территории объектов производственного и коммунально-складского назначения в многоцелевой зоне, а также объектов торговли в зоне общественно-деловой.

Территория разделена, поперечными проездами на панели, которые разбиты на кварталы. Размеры глубины панелей – от 70 м до 150 м. Площади земельных участков определяются в рамках Правил землепользования и застройки, в зависимости от вида деятельности предприятий, и могут составлять от 0,1 Га и выше. Максимальная площадь застройки участка составляет 70% от площади участка. Проектом предлагается размещение 22 участков под размещение объектов производственного и коммунально-складского назначения в многоцелевой зоне с учетом 32 участков расположенных в многоцелевой зоне, (попадающих в зону проектирования), а также 2 участка под объекты торговли в общественно-деловой зоне. Формируются 8 участков под размещение транспортной и инженерной инфраструктуры (земельные участки (территории) общего пользования). При этом проект допускает образование в будущем большего количества участков, путем раздела существующих и вновь образованных земельных участков.

2.2.1 Проектная организация территории

Проектируемая территория расположена в юго-восточной части города Верхняя Пышма, в 50 м к югу от границы проектируемой территории проходит граница МО «город Екатеринбург».

Границами проекта планировки являются:

на севере – границы городского кладбища г. Верхняя Пышма;

на востоке – автомобильная дорога «Екатеринбургской кольцевой автомобильной дороги (ЕКАД)»;

на юге – автомобильная дорога «Екатеринбургской кольцевой автомобильной дороги (ЕКАД)»;

на западе – автомобильные дороги - проспект Успенский и ЕКАД.

Проектируемая территория представляет собой участок сложной формы в плане площадью 94,7 га, которая обусловлена границами прилегающих территорий, с существующими объектами капитального строительства, в том числе 65,0 га под новое строительство.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа от 31.10.2019 №15/4 в редакции Решения Думы от 26.03.2020 г. №2017 (в действующей редакции), проектируемый земельный участок находится в зоне МЦ - многоцелевая зона с основными видами разрешённого строительства: общественное использование объектов капитального строительства (3.0), предпринимательство (4.0), производственная деятельность (6.0), транспорт (7.0).

Проектом прелагается выделение из зоны МЦ (многоцелевая зона) в зону ОД (общественно-деловой зоны) участка общей площадью 99 537 кв.м

ОД - общественно-деловая зона с основными видами разрёшенного строительства: общественное использование объектов капитального строительства(3.0), Предпринимательство (4.0), Отдых (рекреация)(5.0),Транспорт (7.0), Деятельность по особой охране и изучению природы (9.0) определенной в утверждённому генеральному плану городского округа Верхняя Пышма применительно к территории г. Верхняя Пышма.

Проектом планировки предусматривается размещение на данной территории объектов производственного и коммунально-складского назначения в многоцелевой зоне, а также объектов торговли в зоне общественно-деловой.

Проектная организация территории выполнена с учетом соблюдения следующих принципов:

- четкое функциональное зонирование территории с учетом санитарно-гигиенических и противопожарных требований, грузооборота и видов транспорта;

- создание рациональных производственных, коммунально-складских, транспортных и инженерных связей проектируемой территорией и городов Верхняя Пышма;

- создание транспортной инфраструктуры, имеющей удобные внешние выходы, а также разделение грузовых автомобильных потоков и пешеходных потоков внутри территории;

- создание территорий торговых предприятий;

- возможность осуществлять строительство и ввод в эксплуатацию пусковыми комплексами (отдельными предприятиями) или очередями;

- максимальный учет природного ландшафта в планировочном решении.

Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства принято в рамках Правил землепользования и застройки, и составляет 3 м.

Основными целями градостроительной организации территории являются:

- формирование оптимальной планировочной структуры, взаимоувязанной с существующими транспортной и инженерной инфраструктурами города;

- максимально эффективное использование проектируемой территории;

- инвестиционная привлекательность.

Проект выполнен с учетом следующих ранее разработанных программ комплексного развития территории городского округа Верхняя Пышма:

- Комплексная программа «Развитие городского округа Верхняя Пышма» на 2017-2022 годы;

- Региональная программа «Комплексное развитие моногородов Свердловской области» по городскому округу Верхняя Пышма;

- Программа комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа Верхняя Пышма на период до 2035 года;

2.2.2 Архитектурно-планировочное решение

Определяющим фактором для формирования функционально-планировочной структуры территории является организация внешних транспортных связей, обусловленные направлениями и расположением городов и основных транспортных магистралей.

Архитектурно-планировочная организация и структура производственной территории предусматривает:

- оптимальные производственные, коммунально-складские, транспортные и инженерные связи;

- возможность расширения отдельных предприятий;

- благоустройство и озеленение территории;

- единую систему общественного обслуживания.

Основой формирования планировки производственной территории является ее функциональная организация и зонирование, предусматривающее использование отдельных участков по определенному назначению.

Существует три основных приема проектирования общей планировочной структуры территории любого промышленного района: линейный, линейно-глубинный, глубинный.

В основу планировочного решения проектируемой территории взята структура ***линейно-глубинная,*** для оптимального размещения производственных территорий.

Планировочная структура сформирована несколькими панелями:

- в южном направлении от территории отвода автодороги ЕКАД 3 панели;

- в северном направлении – 3 панели**.**

Линейно-глубинная схема является наиболее гибкой для размещения различных предприятий и их расширения, также такая схема создает предпосылки для разведения грузовых и людских потоков, зонирования территории по грузоемкости, трудоемкости, энергоемкости и санитарно-гигиеническим признакам.

Территория предполагает один транспортный ввод с автомобильной дороги регионального значения: с востока въезд с развязки ЕКАД - автодороги «Обход г. В. Пышма».

В перспективе планируется обеспечить территорию дополнительным примыканием с автомобильной дороги муниципального значения – пр.Успенский, г.Верхняя Пышма.

Оба транспортных ввода, а также каждый в отдельности, соединены магистралью и формируют основную планировочную ось всей промышленной зоны, вдоль которой планируется разместить также и основной коридор инженерных сетей.

Территория разделена, поперечными проездами на панели, которые разбиты на кварталы. Размеры глубины панелей – от 70 м до 150 м. Площади земельных участков определяются в рамках ПЗЗ, в зависимости от вида деятельности предприятий, и могут составлять от 0,1 Га и выше.

Торговый комплекс предприятий расположен в западной части на въезде на территорию, на въезде в г. Верхняя Пышма, что удобно с точки зрения транспортной доступности и позволяет создать интересный и архитектурно-выразительный въезд в город.

Деление территории учитывает возможную необходимость совместного размещения производственных и коммунально-складских площадок различного размера и профиля предусмотренных в рамках ПЗЗ, а также увеличения производственных площадей за счет объединения участков.

Архитектурно-планировочное решение в размещении объектов капитального строительства, в большей части территории, определяется близостью зданий к землям общего пользования, для обеспечения возможности создания архитектурного облика внутренних улиц/проездов.

На территории в зоне МЦ, предполагаются в основной части объекты производственно-логистические и деловое управление, площадью от 704 до 6 240 кв.м. по одному этажу. Ориентировочная площадь всех указанных объектов составляет 122 363 кв.м. Объекты могут включать в себя как встроенные административно-бытовые здания, так и отдельно стоящие. Отдельно стоящие административно-бытовые здание определены на 8 земельных участках, общая площадь их составляет около 5 000 кв.м. Такое размещение объектов является более оптимальным, но не носит обязательный характер. В будущем назначение объектов может определяться в рамках параметров и видов разрешенного использования земельного участка согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма.

Площадь объектов капитального строительства в зоне ОД ориентировочно составит 30 000 кв.м. На земельном участке могут быть размещены предприятий из секторов общественное использование объектов капитального строительства, предпринимательство и отдых. Планировочное решение выбрано из-за особенностей земельного участка и его ограничений. Так на части участка, примыкающего к пр.Успенский в охранной зоне ЛЭП предполагается временная парковка автомобилей, в свободной от ограничений части участка, сам объект(ты) капитального строительства.

2.2.3 Функциональная организация и зонирование территории

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки города Верхняя Пышма, в редакции Решения Думы от 26.03.2020 г. №2017, проектируемая территория относится к зоне МЦ – многоцелевая зона.

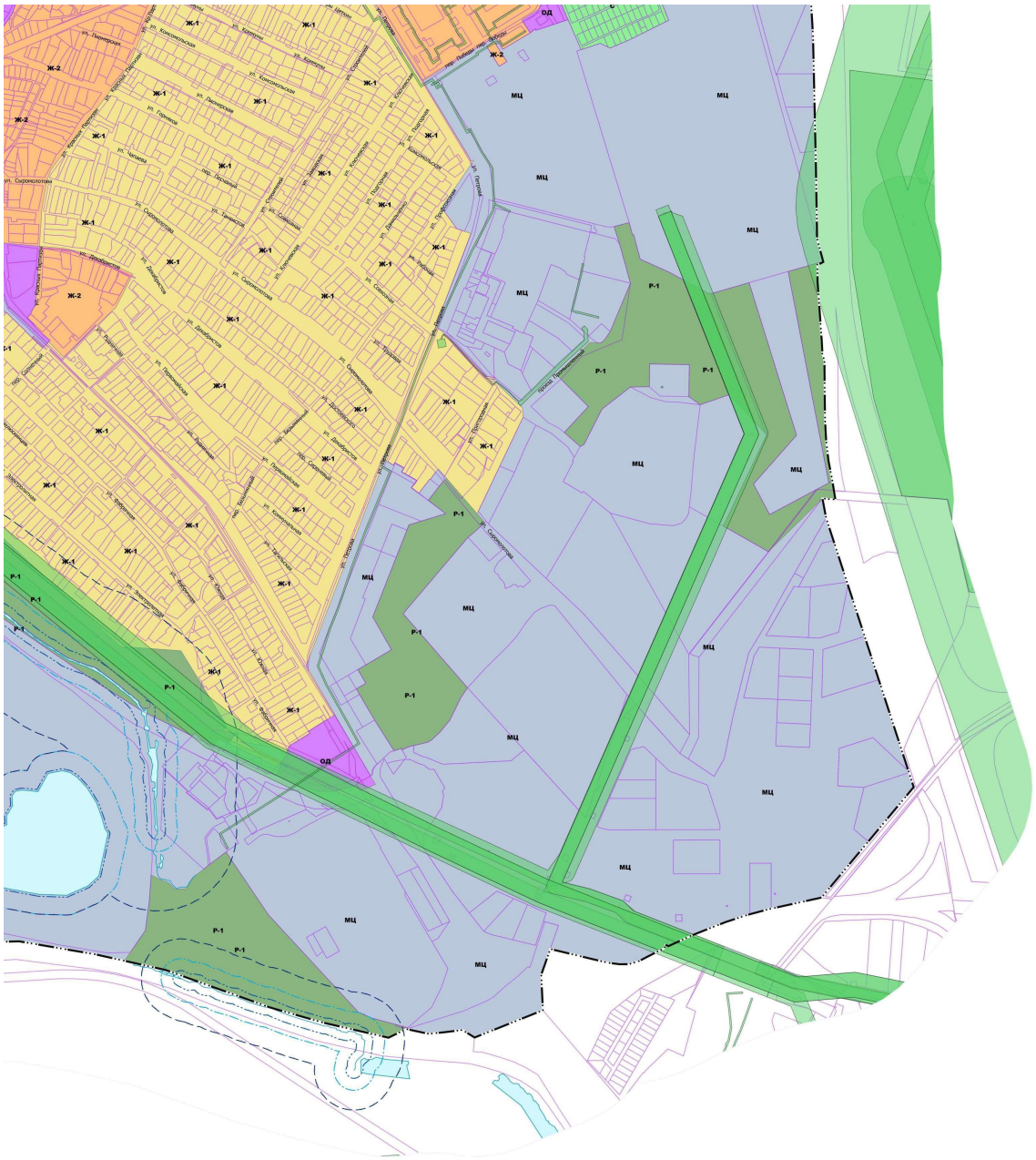


Рисунок 4. Фрагмент Карты градостроительного зонирования (в действующей редакции)

Территория предназначена для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, а также для размещения объектов управленческой деятельности производственных объектов, складских объектов, объектов оптовой торговли, транспорта, для установления санитарно – защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов, а также для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования зоны МЦ:

1. Сельскохозяйственное использование (1.0)

- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);

2. Жилая застройка (2.0)

- хранение автотранспорта (2.7.1);

3. Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- объекты культурно – досуговой деятельности (3.6.1);
- обеспечение научной деятельности (3.9);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областей (3.9.1);
- проведение научных исследований (3.9.2);
- проведение научных испытаний (3.9.3);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

4. Предпринимательство (4.0)

- деловое управление (4.1);
- служебные гаражи (4.9);
- объекты дорожного сервиса (4.9.1);
- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- выставочно – ярморочная деятельность (4.10);

5. Отдых (рекреация) (5.0.)

- обеспечение спортивно – зрелищных мероприятий (5.1.1);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- водный спорт (5.1.5);
- авиационный спорт (5.1.6);
- поля для гольфа и конных прогулок (5.5);

6. Производственная деятельность (6.0)

- недропользование (6.1);
- тяжелая промышленность (6.2);
- автомобилестроительная промышленность (6.2.1);
- легкая промышленность (6.3);
- фармацевтическая промышленность (6.3.1);
- пищевая промышленность (6.4);
- нефтехимическая промышленность (6.5);
- строительная промышленность (6.6);
- энергетика (6.7);
- атомная энергетика (6.7.1);
- связь (6.8);
- склады (6.9);
- складские площадки (6.9.1);
- обеспечение космической деятельности (6.10);
- целлюлозно – бумажная промышленность (6.11);
- научно – производственная деятельность (6.12);

7. Транспорт (7.0)

- железнодорожный транспорт (7.1);
- железнодорожные пути (7.1.1);
- обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2);
- автомобильный транспорт (7.2);
- размещение автомобильных дорог (7.2.1);

- обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2);
- стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);
- водный транспорт (7.3);
- воздушный транспорт (7.4);
- трубопроводный транспорт (7.5);
- внеуличный транспорт (7.6);

8. Обеспечение обороны и безопасности (8.0)

- обеспечение внутреннего порядка (8.3);
- обеспечение по исполнению наказаний (8.4);

9. Деятельность по особой охране и изучению природы (9.0)

- охрана природных условий (9.1);

10. Использование лесов (10.0)

- резервные леса (10.4);

11. Водные объекты (11.0)

- общее пользование водными объектами (11.1);
- специальное пользование водными объектами (11.2);
- гидротехнические сооружения (11.3);

12. Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

- улично – дорожная сеть (12.0.1);
- благоустройство территории (12.0.2);
- запас (12.3).

Условно разрешенные виды использования:

1. Сельскохозяйственное использование (1.0)

- скотоводство (1.8);
- птицеводство (1.10);
- свиноводство (1.11);
- научное обеспечение сельского хозяйства (1.14);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- питомники (1.17);

3. Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)

- дома социального обслуживания (3.2.1);
- оказание социальной помощи населению (3.2.2);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- общежития (3.2.4);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно – поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- стационарно медицинское обслуживание (3.4.2);
- медицинские организации особого назначения (3.4.3);
- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- цирки и зверинцы (3.6.3);
- религиозное использование (3.7);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- религиозное управление и образование (3.7.2);
- общественное управление (3.8);
- государственное управление (3.8.1);
- представительская деятельность (3.8.2);
- приюты для животных (3.10.2);

4. Предпринимательство (4.0)

- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2);
- рынки (4.3);

- магазины (4.4);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- развлечения (4.8);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- проведение азартных игр (4.8.2);

5. Отдых (рекреация) (5.0)

- спортивные базы (5.1.7);
- охота и рыбалка (5.3);

8. Обеспечение обороны и безопасности (8.0)

- обеспечение вооруженных сил (8.1);
- охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2);

9. Деятельность по особой охране и изучению природы (9.0)

- курортная деятельность (9.2);
- санаторная деятельность (9.2.1);
- историко – культурная деятельность (9.3);

10. Использование лесов (10.0)

- заготовка древесины (10.1);
- лесные плантации (10.2);
- заготовка лесных ресурсов (10.3);

12. Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

- ритуальная деятельность (12.1);
- специальная деятельность (12.2).

Проектом предлагается внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Верхняя Пышма в части Схемы градостроительного зонирования (рис. 5.) с выделением из зоны МЦ зону ОД площадью 109 399 кв.м. и актуализация данных по ЗОУТ по сведеньям Росреестра.

Рисунок 5. Фрагмент Карты градостроительного зонирования (в предлагаемая редакции)

Выделение зоны : Общественно-деловая зона (ОД) территории, застроенные или планируемые к застройке административно-деловыми, банковскими, торговыми зданиями, зданиями многофункционального назначения, объектами лечебно-оздоровительного, учебного, социального и коммунально-бытового назначения, общественного использования объектов капитального строительства, вспомогательными зданиями и сооружениями, а также для размещения скверов, игровых и спортивных площадок.

Основные виды разрешенного использования:

1.Хранение автотранспорта(2.7.1)

2. Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)

- Коммунальное обслуживание (3.1)

- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)
- Социальное обслуживание(3.2)
- Дома социального обслуживания (3.2.1)
- Оказание социальной помощи населению (3.2.2)
- Оказание услуг связи (3.2.3)
- Общежития (3.2.4)
- Бытовое обслуживание (3.3)
- Здравоохранение (3.4)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)
- Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)
- Медицинские организации особого назначения (3.4.3)
- Образование и просвещение (3.5)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)
- Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)
- Культурное развитие (3.6)
- Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)
- Парки культуры и отдыха (3.6.2)
- Цирки и зверинцы (3.6.3)
- Религиозное использование (3.7)
- Осуществление религиозных обрядов (3.7.1)
- Религиозное управление и образование (3.7.2)
- Общественное управление (3.8)
- Государственное управление (3.8.1)
- Представительская деятельность (3.8.2)
- Обеспечение научной деятельности (3.9)
- Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)
- Проведение научных исследований (3.9.2)
- Проведение научных испытаний (3.9.3)

3. Предпринимательство (4.0)

- Деловое управление (4.1)
- объекты торговли (торговые центры, торгово -развлекательные центры (комплексы)) (4.2);
- рынки (4.3);
- магазины (4.4);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- развлечения (4.8);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- Служебные гаражи (4.9)
- Объекты дорожного сервиса (4.9.1)
- Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)
- Спорт (5.1)
-Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1)
-Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)
- Площадки для занятий спортом 5.1.3
- Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)
- Туристическое обслуживание (5.2.1)
- Поля для гольфа или конных прогулок (5.5)

- Связь (6.8)
- Железнодорожный транспорт (7.1)
- Железнодорожные пути (7.1.1)
- Обслуживание железнодорожных перевозок(7.1.2)
- Обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2)
- Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)
- Трубопроводный транспорт (7.5)
- Внеуличный транспорт (7.6)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

4.Деятельность по особой охране и изучению природы (9.0)

- охрана природных территорий (9.1);
- курортная деятельность (9.2);
- санаторная деятельность (9.2.1);
- историко-культурная деятельность (9.3);
- резервные леса (10.4);

5.Водные объекты (11.0);

- общее пользование водными объектами (11.1);
- специальное пользование водными объектами (11.2);

6. Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

- Улично-дорожная сеть (12.0.1)
- Благоустройство территории (12.0.2)
- Запас 12.3

Взаимное расположение функциональных зон и отдельных предприятий на территории, как, впрочем, и на территории любого промышленного района, осуществляется по следующим основным признакам:

- санитарно-гигиенические – степень выделяемых производственных вредностей и влияние одного предприятия на другое, а также на жилые территории;

- грузоемкость предприятий, т.е. мощность грузовых потоков сырья и готовой продукции, что определяет степень тяготения предприятий к зоне внешнего транспорта;

- трудоемкость, что формирует систему улично-дорожной сети, энергоемкость предприятий, пожаро- и взрывоопасность.

Условно -разрешенные виды:

-Среднеэтажная жилая застройка (графа «ОД» строки 2.5 в ред. Решения Думы от 22.07.2021 № 38/9) (2.5)

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)(2.6)

Обслуживание жилой застройки (2.7)

- Ветеринарное обслуживание(3.10)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)
- Приюты для животных (3.10.2)
- Проведение азартных игр (4.8.2)
- Водный спорт (5.1.5)
- Авиационный спорт(5.1.6)
- Спортивные базы (5.1.7)
- Охота и рыбалка(5.3)
- Причалы для маломерных судов (5.4)
- Легкая промышленность(6.3)
- Фармацевтическая промышленность (6.3.1)
- Пищевая промышленность (6.4)
- Складские площадки (6.9.1)
- Целлюлозно-бумажная промышленность(6.11)
- Научно-производственная деятельность(6.12)

- Размещение автомобильных дорог (7.2.1)
- Обеспечение вооруженных сил (8.1)
- Ритуальная деятельность (12.1)

Таблица 2

Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для прочих территориальных зон

Обозна-чение	Наименование	Min ЗУ,га	Max ЗУ,га	Миимальный отступ от границ ЗУ, в целях определениея мест допустимого размещения ОКС	Max % застройки	Предель ное кол-во этажей
МЦ	Многоцелевая зона	НПУ	200	3	70	16
ОД	Общественно-деловая зона	НПУ	40	3	70	16
ЗУ – земельный участок; ОКС – объекты капитального строительства (здания, строения и сооружения); НПУ – предельный размер (параметр) не подлежит установлению						

На момент разработки проекта планировки данные о большинстве резидентов, о трудоемкости, энергоемкости, грузоемкости предприятий отсутствуют, поэтому функциональная организация зоны выполнена по санитарно-гигиеническим признакам, в соответствии с установленной зоной МЦ с санитарно-защитной зоной 100 м и ОД с санитарно-защитной зоной 50 м.

2.2.4. Трудовые ресурсы

Проектируемая территория представляет собой крупную многоцелевую зону площадью 94,7 га, из которых 65,0 га предназначены под новое строительство, территориально расположенную в городе Верхняя Пышма, непосредственной близости от города Екатеринбурга.

Промышленный узел в составе многоцелевой зоны будет способствовать созданию рациональных территориальных устойчивых условий размещения производительных сил в Екатеринбургской агломерации.

Общая численность работающих промышленного узла составит ориентировочно 1,2 тыс. человек будет обеспечиваться в основном трудовыми ресурсами городского округа Верхняя Пышма, а также с привлечением специалистов из города Екатеринбурга и иностранных специалистов (по решению участников).

В соответствии с паспортом городского округа Верхняя Пышма численность населения на 01.01.2020 год составила 72,684 тыс. человек.

Современная демографическая политика Российской Федерации в сфере занятости направлена на вовлечение безработных в реализацию экономических задач, а также поддержку занятости молодежи.

Организация промышленного узла, кроме создания прямых рабочих мест повлияет на увеличении занятости населения в сфере услуг, строительства, транспорта, в связи, с чем

необходимо рассмотреть возможность привлечения работников из соседних муниципальных образований.

Также следует отметить, что создание на части проектируемой территории современного многофункционального общественно-делового назначения на въезде в В.Пышму с города Екатеринбурга, расположенное по Успенскому проспекту вдоль новой трамвайной линии способствует развитию инфраструктуры и увеличению занятости населения в сфере торговли, общественного питания и сопутствующих услуг

2.2.5. Проектное использование территории

Проектное использование территории представлено в таблице 3.

Таблица 3

Проектное использование территории

№	Наименование территории	Площадь	
		га	%
1	2	3	4
1	**Всего земель в границах проекта, в том числе:**	**94,7**	**100**
2	**Существующие участки в том числе:**	**53,11**	**56**
2.1	- земельные участки под размещение объектов капитального строительства в зоне МЦ;	41,44	44
2.2	- зона специальная (нарушенные территории, кладбище);	3	3
2.3	- зона рекреационная (озеленение общего пользования);	4,3	4,5
2.4	- территория общего пользования (пр. Успенский);	4,37	4,5
3	**Территория нового строительства** В том числе	**41,59**	**44**
3.1	МЦ под размещение объектов капитального строительства	22,09	23,5
3.2	ОД под размещение объектов торговли и обслуживания	10,01	10,5
3.3	Под размещение транспортной и инженерной инфраструктуры	9,5	10

Информация по использованию территории отображена на Чертеже планировки территории (Приложение 4, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории).

2.3 Транспортная инфраструктура

При разработке раздела учтены положения ранее выполненной и утвержденной градостроительной документации:

- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма, утвержденный думой городского округа Верхняя Пышма № 58/1 от 29.05.2017гг;
- Проект планировки и проект межевания территории «Дорожно-транспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма. Автодорога пр. Успенский от ул. Петрова до путепровода», №907 от 13.07.2016 утвержденный постановлением Администрации городского округа Верхняя Пышма;
- Проект планировки и проекта межевания для размещения линейного объекта: «Строительство и реконструкция улично-дорожной сети городского округа Верхняя Пышма со строительством трамвайной линии в границах городского округа Верхняя Пышма» №666-П от 24.07.2015 Правительством Свердловской области. Схема организации и развития улично-дорожной сети выполнена с учетом выше сказанных проектов. См. Приложение 7.

2.3.1 Внешний транспорт

На проектируемую территорию предусмотрен один съезд с восточной стороны – съезд с автомобильной дороги «Обход г. Верхняя Пышма» (Проектная документация по объекту «Строительство примыкания к автомобильной дороге "Обход г. Верхняя Пышма" в городском округе Верхняя Пышма Свердловской области» разработана ООО «Гордорпроект» на основании технических условий от 25.09.2015 г.№03-9200, выданных ГКУ СО «Управление автомобильных дорог» Приложение 1.5.).

При рассмотрении проектируемой территории в структуре транспортного обслуживания городского округа: грузовым, легковым автомобильным и общественным транспортом, предлагается ограничить движение грузового транспорта по территории города Верхняя Пышма и обеспечить безопасное, удобное и комфортное движение с проектируемой территории как грузового, так и легкового автотранспорта.

Проектом предлагается рассмотреть транспортную схему движения грузового, легкого и общественного транспорта в структуре городского округа с целью оптимизации затрат транспортных связей. В приложении 12 приведены 4 варианта возможных решений по организации движения транспорта.

Вариант 1 предусматривает реконструкцию развязки Верхняя Пышма – Балтым и организация восточного съезда севернее разворотного кольца на автомобильной дороге «Обход г. Верхняя Пышма».

Вариант 2 предусматривает реконструкцию разворотного кольца автомобильной дороги «Обход г. Верхняя Пышма» для более безопасного съезда на проектируемую территорию.

Вариант 3 предусматривает реконструкцию развязки Верхняя Пышма – Балтым .

Вариант 4 предусматривает реконструкцию развязки Верхняя Пышма – Балтым и реконструкцию разворотного кольца автомобильной дороги «Обход г. Верхняя Пышма».

2.3.2 Улично-дорожная сеть

Проектом предусматривается следующее транспортное обеспечение проектируемой коммунально-складской и производственной территории представленной на Схеме организации и развития улично-дорожной сети (Приложение 7, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории).

Поперечные профили улиц запроектированы в соответствии с СП 42.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*).

Поперечные профили улиц представлены в Приложении 1.

2.3.3 Общественный транспорт

Общественный транспорт представлен существующим автобусным сообщением Екатеринбург – Верхняя Пышма и строительством новой ветки трамвайного сообщения Екатеринбург – Верхняя Пышма.

Строительство трамвайной линии Екатеринбург – Верхняя Пышма, запланировано с учетом существующей улично-дорожной сети.

Магистральная улица общегородского значения регулируемого движения пр. Успенский от ЕКАД до улицы Петрова. Участок расположен в зоне существующей проезжей части. Границами проектируемых красных линий общего пользования сложившиеся границы земельных участков и полоса отвода ЕКАД и пр. Успенский.

На территории, предназначенной под новое строительство, планируется организация улично-дорожной сети из 5 проездов, проектная характеристика которых приведена в таблице 4.

Таблица 4

№	Наименование улицы/проезда	Ширина полосы движения, м	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуара, м	Протяжен-ность улицы, м
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**7**
1	Новая 1	3,5	7	2,25	1195
2	Новая 2	3,5	7	2,25	975
3	Новая 3	3,5	7	2,25	867
4	Новая 4	3,5	7	2,25	635
5	Новая 5	3,5	7	2,25	175

На участке проектирования предусматривается движение маршрутных транспортных средств по проездам Новая1, Новая 2 и Новая 3 с организацией трех остановочных пунктов общественного транспорта, размещенных на территории с учетом радиуса пешеходной доступности (750м).

2.3.4 Красные линии

Координаты поворотных точек красных линий

Таблица 5

Номер квартала	Площадь квартала, м2	№	X	Y
Квартал 1		1	403181,77	1533958,08
		2	403200,71	1533977,85
		3	403187,07	1533986,06
		4	403189,84	1533994,44
		5	403193,60	1534009,57
		6	403196,95	1534030,34
		7	403196,66	1534044,70

Номер квартала	Площадь квартала, м2	№	X	Y
		8	406826,82	1534065,78
		9	402932,93	1534079,09
		10	402172,04	1534092,90
		11	402172,13	1534104,90
		12	403126,22	1534131,75
		13	403115,58	1534126,21
		14	403106,57	1534129,25
		15	403075,28	1534124,13
		16	403006,22	1534078,95
		17	402975,49	1534077,04
		18	402933,97	1534104,86
		19	402947,29	1534127,08
		20	402893,32	1534159,51
		21	402880,75	1534140,53
		22	402862,76	1534152,58
		23	402810,21	1534193,95
		24	402763,73	1534230,54
		25	402755,61	1534249,51
		26	402742,48	1534303,51
		27	402728,49	1534361,03
		28	402788,95	1534381,00
		29	402810,15	1534387,97
		30	402830,96	1534340,97
		31	402846,20	1534306,18
		32	402865,00	1534263,52
		33	402887,27	1534285,28
		34	402875,48	1534313,04
		35	402866,74	1534309,29
		36	402845,51	1534357,46

Номер квартала	Площадь квартала, м2	№	X	Y
		37	408578,36	1534363,57
		38	408572,56	1534375,76
		39	408540,07	1534369,82
		40	408824,58	1534404,96
		41	408899,66	1534438,06
		42	408904,08	1534430,09
		43	408916,48	1534436,96
		44	408912,69	1534443,80
		45	409009,76	1534486,59
		46	409018,22	1534467,30
		47	409036,21	1534455,72
		48	409086,77	1534417,95
		49	409173,70	1534346,80
		50	409156,69	1534326,82
		51	409190,24	1534295,58
		52	409220,98	1534332,35
		53	409049,76	1534488,39
		54	409056,15	1534490,53
		55	409053,33	1534496,83
		56	409064,52	1534502,39
		57	409061,51	1534508,45
		58	409068,78	1534510,88
		59	409202,87	1534570,18
		60	409236,40	1534584,90
		61	409243,22	1534591,28
		62	409246,64	1534582,58
		63	409258,54	1534587,26
		64	409253,73	1534599,50
		65	409249,03	1534597,65

Номер квартала	Площадь квартала, м2	№	X	Y
		66	404325,83	1534609,58
		67	404325,80	1534613,90
		68	404326,87	1534618,70
		69	404327,09	1534627,92
		70	404326,05	1534634,82
		71	404324,01	1534642,87
		72	404328,82	1534651,10
		73	404319,87	1534702,72
		74	404318,42	1534718,60
		75	404315,31	1534778,60
		76	404314,51	1534812,18
		77	404315,26	1534824,06
		78	404320,32	1534832,71
		79	404330,91	1534855,38
		80	404346,52	1534894,84
		81	404355,65	1534945,54
		82	404362,21	1534983,78
		83	404367,15	1535016,83
		84	404372,83	1534949,15
Квартал 2		1	404372,68	1534956,14
		2	404368,01	1535022,45
		3	404374,26	1535053,40
		4	404375,84	1535110,46
		5	404380,81	1535094,82
		6	404385,67	1535085,66
		7	404389,11	1535101,75
		8	404391,36	1535097,47
		9	404405,27	1535069,94
Квартал 3	99712 кв.м	1	403004,54	1534506,13

Номер квартала	Площадь квартала, м2	№	X	Y
		2	403993,58	1534531,24
		3	403993,88	1534709,31
		4	403994,15	1534826,99
		5	402781,65	1534826,97
		6	402771,50	1534800,95
		7	402753,01	1534754,34
		8	402729,78	1534703,92
		9	402726,55	1534697,33
		10	402729,30	1534689,49
		11	402721,39	1534686,79
		12	402711,12	1534665,80
		13	402709,20	1534662,03
		14	402706,75	1534657,21
		15	402703,77	1534651,35
		16	402701,45	1534646,80
		17	402699,29	1534642,54
		18	402689,15	1534623,20
		19	402681,07	1534597,21
		20	402680,82	1534574,00
		21	402683,95	1534548,40
		22	402688,19	1534528,31
		23	402719,29	1534398,32
		24	402778,71	1534419,25
		25	402781,43	1534409,07
		26	402799,77	1534415,92
		27	402867,96	1534446,11
		28	402846,42	1534501,63
		29	402831,38	1534540,38
		30	402805,56	1534606,93

Номер квартала	Площадь квартала, м2	№	X	Y
		31	404764,82	1534592,90
		32	404749,22	1534630,93
		33	404759,95	1534653,82
		34	404784,14	1534662,15
		35	404802,78	1534669,37
		36	404886,28	1534454,18
		1	404004,54	1534506,13
Квартал 4	41658 кв.м	1	403022,61	1534545,47
		2	403023,16	1534823,99
		3	403032,69	1534824,01
		4	403130,32	1534792,55
		5	403164,53	1534698,83
		6	403165,17	1534697,79
		7	403226,21	1534633,68
		8	403219,46	1534604,07
		9	403029,88	1534520,58
		10	403025,98	1534529,50
		1	403022,61	1534545,47
Квартал 5	84432 кв.м	1	403023,21	1534849,41
		2	403023,58	1534942,19
		3	403114,49	1534945,80
		4	403170,31	1534948,01
		5	403226,29	1534950,24
		6	403285,86	1534952,60
		7	403344,53	1534954,93
		8	403344,53	1534954,93
		9	403403,20	1534957,33
		10	403403,20	1534957,33
		11	403470,73	1534960,11

Номер квартала	Площадь квартала, м2	№	X	Y
		12	404734,63	1534978,05
		13	404734,63	1534978,05
		14	404737,06	1534927,68
		15	404356,65	1534915,82
		16	403351,73	1534889,72
		17	403266,53	1534872,74
		18	403266,53	1534872,74
		19	403116,48	1534842,35
		20	403066,32	1534840,34
		21	403037,17	1534849,28
		22	403036,29	1534849,41
		1	403023,21	1534849,41
Квартал 6	120432 кв.м	1	402994,65	1535201,21
		2	403128,02	1535312,69
		3	403162,83	1535301,34
		4	403162,83	1535301,34
		5	403166,85	1535300,03
		6	403397,04	1535224,97
		7	403397,04	1535224,97
		8	403505,96	1535189,45
		9	403645,14	1535144,06
		10	403645,14	1535144,06
		11	403722,79	1535118,91
		12	403713,91	1535064,72
		13	403632,16	1535016,91
		14	403632,10	1535016,88
		15	403512,13	1534947,80
		16	403505,74	1535077,79
		17	403506,70	1535080,73

Номер квартала	Площадь квартала, м2	№	X	Y
		18	403472,22	1535091,35
		19	403471,82	1535090,09
		20	403352,70	1535087,03
		21	403342,82	1535086,77
		22	403023,56	1535074,47
		23	403024,20	1535164,63
		24	403023,51	1535166,57
		1	402994,65	1535201,21
Квартал 7	25238 кв.м	1	403105,68	1535325,58
		2	403054,53	1535348,02
		3	403025,99	1535355,14
		4	402988,42	1535354,14
		5	402951,72	1535340,63
		6	402914,71	1535309,57
		7	402884,98	1535271,91
		8	402868,13	1535233,58
		9	402860,20	1535201,87
		10	402855,57	1535164,86
		11	402851,63	1535116,39
		1	403105,68	1535325,58
Квартал 8	48016 кв.м	1	402994,19	1535844,96
		2	402994,30	1535882,24
		3	402995,31	1535155,11
		4	402970,50	1535184,93
		5	402848,95	1535083,34
		6	402841,04	1535047,38
		7	402820,95	1534956,20
		8	402819,30	1534948,68
		9	402806,87	1534902,41

Номер квартала	Площадь квартала, м2	№	X	Y
		10	403833,11	1534902,38
		11	402819,45	1534845,40
		12	402934,98	1534845,59
		1	402994,19	1534844,96

2.4 Инженерная инфраструктура

Размещение проектируемых инженерных объектов и трассы проектируемых сетей представлены на «Схеме размещения инженерных сетей и сооружений» (Приложение 8, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории).

2.4.1 Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение

Подключение к городским сетям водоснабжения планируется на основании выданных МУП «Водоканал» города Верхняя Пышма предварительных технических условиях подключения к городским сетям (Приложение 1.4. Техническое условие №4392 от 20.08.21) с лимитом водопотребления **– 640,0 куб.м/сут.**

Подключение возможно выполнить в проектируемый водопровод Ду -315 мм, проходящий по ул. Пролетарская в районе СНТ №2 АО «Уралредмет».

Общая протяженность проектируемых сетей водоснабжения до точки подключения составит 4,7км.

Предусмотрена прокладка кольцевого хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода Д-315мм по основным проездам.

На планируемой площадки под размещения торгового комплекса планируется размещение резервуаров на тупиковых сетях водопровода. Точное местоположение резервуара будет определено на следующих стадиях проектирования.

Фактический объем водопотребления может отличаться от расчетного в меньшую сторону. Точная цифра будет определена на следующих стадиях проектирования, когда будут известны предприятия-резиденты и их производственные технологии, в которых возможно использование воды в оборотном цикле, либо воды невысокого качества (условно-чистая вода после очистных хоз-бытовой канализации).

Протяженность в границах проектирования линии водоснабжения составляет 4,3 км и от границы до точки подключения 873,67 м (Приложение 8).

Водоотведение

Подключение к городским сетям водоотведения планируется на основании выданных МУП «Водоканал» города Верхняя Пышма технических условиях на предварительное подключение к городским сетям (Приложение 1.4. Техническое условие №4392 от 20.08.21) с лимитом водоотведением – **600,0 куб.м/сут.**

Общая протяженность проектируемых сетей водоотведения в границах проекта планировки составляет 4,2 км из них самотечная 3,4 км, напорная 0,8 км и от границы до точки подключения 1,1км.

2.4.2 Электроснабжение

Расчеты объемов энергопотребления выполнены по результатам анализа энергопотребления аналогичных по назначению площадок (производственно-складских), единицы потребления приведены к единице площади (га) (удельные показатели).

Ориентировочно на весь комплекс требуется 15-20 МВт.

На момент проектирования получены технические условия на присоединение к электрическим сетям ПС «Балтымская» на общую мощность 1 338 кВт.

- №218-207-8-2020 максимальная мощность составляет 147 кВт (Приложение 1.8.2 ЗУ 66:36:3203001:103 7том 2);
- №218-207-11-2020 максимальная мощность составляет 149 кВт (Приложение 1.8.3 ЗУ 66:36:3203001:104 2том 2) (ныне ЗУ 66:36:3203001:1809) ;
- №218-207-7-2020 максимальная мощность составляет 147 кВт (Приложение 1.8.4 ЗУ 66:36:3203001:1039, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории);
- №218-207-9-2020 максимальная мощность составляет 149 кВт (Приложение 1.8.5 ЗУ 66:36:3203001:1524, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории);
- №218-207-6-2020 максимальная мощность составляет 148 кВт (Приложение 1.8.6 ЗУ 66:36:3203001:1567, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории);
- № 218-207-26-2020 максимальная мощность составляет 149 кВт (Приложение 1.8.7 ЗУ 66:36:3203001:1569, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории);
- № 218-207-40-2020 максимальная мощность составляет 149 кВт (Приложение 1.8.8 ЗУ 66:36:3203001:1572, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории);

№218-207-66-2021 Максимальная мощность составляет 150 кВт (Приложение 1.8.9 ЗУ 66:36:3203001:1296, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории);

№218-207-65-2021 максимальная мощность составляет 150 кВт (Приложение 1.8.10 ЗУ 66:36:3203001:1297, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории).

Общая протяженность проектируемых сетей электроснабжения в границах проекта планировки составляет 7,4 км.

Проект строительства КЛ 0,4 кВ КПТ Новой (п№619) 30534 для электроснабжения заявителя приведён в приложении 1.8.8, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории)

Ранее, необходимая мощность подтверждалась техническими условиями

№218-310-22-2017 (Приложение 1.8., Материалы по обоснованию Проекта планировки территории) потребность в электроснабжении с учетом резерва составит 1500 кВт, класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение - 10кВ. Точка присоединения кабельные ЛЭП 10кВ расположенные на границе земельного участка. Основной источник питания РП 320 от ПС «Парниковая».

В соответствии с техническими условиями №218-207-273-2014 доступные резервные мощности ПС «Парниковая» составляют 4000 кВт (4 МВт) (Приложение 1.8.1, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории).

Руководствуясь рациональным и экономичным подходом в планировании энергопотребления, дополнительные мощности будут запрашиваться дополнительно, по мере освоения земельных участков.

Также, альтернативой к имеющимся источникам электроснабжения, энергоснабжение возможно от индивидуальной ТП напряжением 100/20 кВт, мощность 160МВт.

2.4.3 Теплоснабжение

Теплоснабжение производственных объектов планируется осуществлять от индивидуальных газовых котельных расположенных на земельных участках каждого предприятия.

Расчет потребления тепла требуется произвести на следующих стадиях проектирования с учетом размещаемых объектов местного значения.

2.4.4 Газоснабжение

Подключение земельного участка к сети газоснабжения предварительно будет осуществляться от подземного газопровода расположенного в 6,7 км от границы земельного участка (владелец АО «Газпром газораспределение Екатеринбург»)

Газоснабжение предусмотрено в целях обеспечения проектируемых объектов отоплением и горячим водоснабжением.

Объем потребляемого газа предусмотрен 1 596 куб.м/час и давление в точке подключения 0,6 МПа (Приложение 1.3 технические условия №22-2-00643, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории).

Общая протяженность проектируемых сетей газоснабжения в границах проекта планировки составляет 1,3 км.

2.4.5. Связь

В настоящее время вдоль восточной границы проходит бронированный кабель спецсвязи (владелец ЗАО фирма «СВЯЗЬМОНТАЖ») (Приложение 1.9 технические условия№232 от 28.12.2020, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории).

Второй кабель проходит по западной сторону участка проектирования вдоль пр. Успенский (владелец «Ростелеком»).

На следующих стадиях проектирования необходимо выполнить проекты подключения территории к сетям телефонизации, интернета и предусмотреть помещения для размещения телекоммуникационного оборудования в строящихся объектах

2.5. Инженерная подготовка территории

Большая часть территории (не менее 90%) отнесена к условно непотопляемой, где глубина залегания подземных вод ниже 7,0 м и лишь в южной части площадки выделены участки:

Нормативная глубина промерзания грунтов для г. Верхняя Пышма составляет:

- 1,95 м - для глинистых, суглинистых и супесчаных грунтов;
- 2,25 м – для песчаных;
- 2,55 м – для крупнообломочных.

Среди природных геологических процессов, развитых на исследуемом участке и определяющих его инженерно-геологические условия, отмечаются:

- заболачивание,
- затопление паводковыми водами р. Пышмы пониженных участков,
- эрозионные процессы в русле реки.

Процесс заболачивания наблюдается в северной части участка и обусловлен сравнительно ровным рельефом, затрудняющим сток поверхностных вод, и близким к поверхности залеганием глинистого водоупора. Данные о типах и условиях питания болот отсутствуют.

Затоплению подвергаются наиболее пониженные участки рельефа. Сведений о продолжительности паводка и высоте стояния паводковых вод не имеется.

2.5.1 Мероприятия по инженерной подготовке и вертикальной планировке территории

В настоящем проекте предусмотрены мероприятия по инженерной подготовке:

Прокладка ливневой канализации по магистралям и улицам, проездам согласно проекту.

Схема вертикальной планировки решена в масштабе 1: 2000 с сечением горизонталей через 1 м и предусматривает высотное решение улиц с определением проектных отметок по осям проезжих частей в целях нормальных условий функционирования городского транспорта и организации водоотвода с улиц и проездов. При проектировании Схемы вертикальной планировки за основу приняты отметки проезжих частей существующих улиц и естественного рельефа проектируемых улиц.

Высотное решение проработано в отметках и уклонах по осям улиц и дорог. Проектом приняты уклоны по улично-дорожной сети от 0,004 до 0,050 в соответствии со СНиП 2.07.01-89*. Для создания нормативных уклонов по улично-дорожной сети на ряде участков необходима подсыпка либо срезка грунта в пределах 1,5 – 2,0 м. Проектные отметки изменяются от 257,135 до 278,00 м. Максимальный перепад отметок рельефа составляет более 21 м. Элементы улиц имеют следующие поперечные уклоны:

- проезжие части - 1,5%
- тротуары - 1,5%
- газоны - 0,1%

Схему вертикальной планировки с указанием «чёрных» и «красных» отметок, а так же расстояний и уклонов между «переломными точками» по осям магистралей см. на «Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории» (Приложение 10).

2.5.2 Организация поверхностного стока

В настоящем проекте дождевая канализация решена самотеком, без насосных станций в пределах одного бассейна водосбора р. Пышмы.

Сброс ливневых вод будет осуществляться в ливневой коллектор Ду-400 мм, по ул.Пр.Успенский в районе АЗС «Лукойл» в соответствии с Техническими условиями №1238 от 20.07.2021 г. (Приложение 1.10, Материалы по обоснованию Проекта планировки территории)

Система дождевой канализации запроектирована закрытого типа.

Проектом предусмотрено размещение сети ливневой канализации вдоль улично-дорожной сети проектируемого участка с установкой смотровых колодцев и ливнеприемных колодцев, а также предусмотрено размещение колодца механической очистки (первичной очистки).

Площадь бассейна дождевых стоков составляет 94,7 га.

Общая протяженность проектируемых сетей ливневой канализации в границах проекта планировки составляет 4,0 км.

2.6 Охрана окружающей среды

Раздел охраны окружающей среды выполнен в соответствии с Генеральным планом городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма, утвержденный думой городского округа Верхняя Пышма № 58/1 от 29.05.2017;

В рамках утвержденного генерального плана городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма предусматривается установление санитарно-защитной зоны кладбища с 300 м до 100 м. Установление санитарно-защитной зоны выполняется путем проекта, с учетом требований, предусмотренных в рамках законодательства РФ, в частности СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в редакции и с изменениями на момент выполнения проектной документации, Постановление Правительства РФ от 3 мая 2018г. № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

В процессе выполнения проекта установления санитарно-защитной зоны от кладбища выполняется инвентаризация объекта, проектирование санитарно-защитной зоны с учетом обоснования, проведение посезонных натурных обследований, согласование отчета и других документов проекта в Роспотребнадзоре с последующим получением Постановления «Об установлении размера санитарно-защитной зоны для кладбища».

По результатам выполнения проекта установления/сокращения санитарно-защитной зоны от кладбища размер санитарно-защитной зоны может отличаться от установленной в Генеральном плане городского округа Верхняя Пышма, что в последующем требует внесение соответствующих изменений в градостроительную документацию.

2.6.1 Охрана атмосферного воздуха

Раздел разработан на основе Инструкции ОНД 1-84, ОАД-86, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Современное состояние воздушного бассейна Екатеринбурга и Верхней Пышмы в целом нельзя считать удовлетворительным. По метеорологическим условиям рассеивания выбросов территория Екатеринбурга и Верхней Пышмы относится к зоне высокого потенциала загрязнения воздуха, неблагоприятной для рассеивания вредных выбросов и самоочищения атмосферы. Зимой этот район находится в области малоподвижного антициклона, обуславливающего слабые ветры. Повторяемость слабых ветров зимой у земли и на высоте 500 м составляет соответственно 70 и 50 %. Летом она значительно уменьшается. В течение года нередки застои воздуха.

Основным загрязнителем атмосферного воздуха в городе является автотранспорт, на долю которого приходится более 90 % выбросов вредных веществ. Неисправности топливной аппаратуры, отсутствие поглотительных установок на выхлопах приводят к выпадению окиси углерода, двуокиси серы, углеводородов и окиси азота в концентрациях, превышающих предельно допустимые.

Согласно материалам «Государственного доклада о состоянии и об охране окружающей среды Свердловской области в 2010 году», суммарный показатель качества атмосферного воздуха города на протяжении многих лет соответствует высокому уровню загрязнения.

Получение данных о загрязнении окружающей среды осуществляется в ходе мониторинга загрязнения на базе государственной наблюдательной сети. Обработка и обобщение данных о загрязнении атмосферы и оценка уровней загрязнения проводилась в соответствии с РД 52.04.667–2005 «Документы о состоянии загрязнения атмосферы в городах для информирования государственных органов, общественности и населения. Общие требования к разработке, построению, изложению, содержанию».

Состояние загрязнения атмосферы в городе определяется комплексным безразмерным индексом загрязнения атмосферы ИЗА, который в свою очередь определяется по пяти приоритетным веществам. Приоритетными загрязнителями атмосферы г. Екатеринбург и г. Верхняя Пышма являются бензапирен, формальдегид, диоксид азота, фенол и аммиак.

2.6.2 Охрана поверхностных и подземных вод от загрязнения и истощения

Глава разработана в соответствии с «Водным Кодексом РФ» (2004 г.) в действующей редакции, СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*, СанПиН 2.1.4.1110-02, СанПиН 2.1.5.980-00

Запроектированная система открытой и закрытой ливневой канализации по улицам с очисткой на двух площадках локальных очистных сооружений открытого типа в северной и восточной части района позволит не допускать сброса загрязненных ливневых стоков в р. Пышму. Площадки очистных сооружений с СЗЗ в 50 м см. на «Сводном плане инженерных сетей и сооружений».

2.6.3 Охрана почв, недр и рекультивация нарушенных земель

Глава разработана в соответствии с СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11.02-96.

На участке перспективного строительства отсутствуют свалки бытового мусора и производственных отходов.

При проектировании зданий и сооружений необходимо провести комплексное исследование почв на территории промышленного узла с целью выявления степени их опасности для здоровья населения.

Вертикальная планировка территории не должна приводить к нарушению режима грунтовых вод и заболачиванию территории. Земляное полотно магистралей следует проектировать на всю ширину улицы с учетом вертикальной планировки прилегающих территорий, а также инженерно-геологических, гидрогеологических и климатических особенностей района строительства.

Продольные уклоны земляного полотна должны быть приняты в соответствии с продольным уклоном проектируемой дорожной одежды. Поперечные уклоны должны быть запроектированы не менее 0,020 в сторону лотков. Асфальтобетонное покрытие улиц и автостоянок, а также решение водоотвода на всей территории микрорайона призваны способствовать сохранению почвенно-растительного покрова. Для возведения насыпей следует применять дренирующие грунты: скальные, гранитные, песчаные, при их отсутствии допускается возведение насыпей из слабодренирующих грунтов (супеси, суглинки). Для повышения устойчивости земляного полотна следует предусматривать устройство под основанием дорожной одежды дренирующего подстилающего слоя из фильтрующих материалов для отвода воды, протекающей в основании.

Строительство всех инженерных сооружений водопровода, канализации, водоотвода проектируется с минимальной рубкой зелёных насаждений.

2.7. Технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица 6

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Первая очередь	Проектное состояние
1	2	3	4	4	5
1.	**Площадь проектируемой территории всего, в том числе:**	га	**94,7**	**94,7**	**94,7**
1.1	Многоцелевая зона	га	**78,92**	**58,49**	**58,49**
1.2	Общественно-деловая зона	га	-	**10,01**	**10,94**
1.3	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе:	га	**7,87**	**17,97**	**17,97**
1.3.1	Объекты инженерной инфраструктуры	га	0,5	0,5	0,5
1.3.2	Объекты транспортной инфраструктуры	га	1,01	1,01	1,01
1.3.3	Территория общего пользования в том числе:	га	3,36	13,46	13,46
	Проезды с твердым покрытием	га	2,6	5,9	5,9
	Под линейные инженерные объекты	га	-	7,16	7,16
	Улицы и дороги с щебеночным покрытием	га	0,4	0,4	0,4
1.4	Зона рекреационных территорий	га	**4,3**	**4,3**	**4,3**
1.5	Зона специальная, в том числе:	га	**3**	**3**	**3**
	Нарушенные территории (осыпи, обрывы, насыпи)	га	1,9	1.9	1.9
	Кладбища	га	1,1	1,1	1,1
1.6	Иные территории	га	**0,61**	-	-
2.	**Транспортная инфраструктура**				
2.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	-	**3,8**	**3,8**
3.	**Инженерное оборудование и благоустройство территории**				
3.1	Водопотребление – всего	тыс. куб. м/сут	-	**640,0**	**640,0**
3.2	Водоотведение	–»–	-	**600,0**	**600,0**
3.3	Электропотребление	Мвт	-	**20,0**	**20,0**

3.4	Ливневая канализация	км	-	**4,0**	**4,0**
3.5	Газоснабжение	куб.м/час		**1 596**	**1 596**
3.6	Локальные очистные сооружения ливневой канализации	объект	-	**1**	**1**

Проект выполнен в полном соответствии действующему законодательству и с учетом ранее выполненной документации.

3 Положение об очередности планируемого развития территории

Развитие территории земельных участков предполагается осуществить в IV очереди:

I очередь – 2023 г.

II очередь – 2024 г.

III очередь – 2025 г.

IV очередь – 2026-2028 гг.

При этом в зоне МЦ обеспечение земельных участков инженерной и транспортной инфраструктурой планируется осуществить до конца 2026 г., при этом застройка территории объектами капитального строительства может осуществляться в последующие года. В зоне ОД обеспечение участков инженерной инфраструктурой планируется до конца 2028 г., в этот же период предполагается его застройка.

Каждая очередь включает в себя этапы: проектирование, обеспечение капитальных объектов транспортной и инженерной инфраструктурой, и строительство капитальных объектов. Очередность развития подразумевает собой освоение не по территориальному расположению кварталов для застройки, а комплексный подход в обеспечении всей территории инженерной и транспортной инфраструктурой, и застройку участков в соответствии с существующими планами их освоения (I очередь), и прогнозных (последующие очереди).

I очередь, 2023 г.

Этап: проектирование:

- Разработка проектной документации на устройство внутренних дорог (проездов).
- Разработка проектной документации по технологическому присоединению к сетям водоснабжения, водоотведения.
- Разработка проекта ливневой канализации.
- Разработка проектной документации по технологическому присоединению к сетям электроснабжения, выполняемой сетевой организацией, на земельные участки с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:1568, 66:36:3203001:1036, 66:36:3203001:1804, 66:36:3203001:1805, 66:36:3203001:1806, 66:36:3203001:1379, 66:36:3203001:1294, 66:36:3203001:1803, 66:36:3203001:1807, 66:36:3203001:1038, 66:36:3203001:1003, 66:36:3203001:1570.
- Разработка проектной документации по технологическому присоединению к сетям газоснабжения, выполняемой сетевой организацией.

Этап: Обеспечение капитальных объектов транспортной и инженерной инфраструктурой:

- Устройство примыкания к автомобильной дороге «Обход г. Верхняя Пышма» по согласованной проектной документации в СОГУ УАД;
- Осуществление мероприятий по технологическому присоединению к сетям электроснабжения земельных участков с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:1039, 66:36:3203001:1567, 66:36:3203001:1069, 66:36:3203001:1572, 66:36:3203001:1524, 66:36:3203001:1297, 66:36:3203001:1296, 66:36:3203001:1295, 66:36:3203001:1298, 66:36:3203001:1525, 66:36:3203001:1301, 66:36:3203001:1037, 66:36:3203001:1809. Проектирование сетей на данном этапе выполнено сетевой организацией АО «ЕЭСК»;
- Устройство внутренних проездов (I этап: до твердого покрытия.

Этап: Строительство капитальных объектов:

- Проведение строительно-монтажных работ по застройке объектами капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:1569 (1-я очередь); 66:36:3203001:1572 (1-я очередь); 66:36:3203001:1807;

66:36:3203001:1804; 66:36:3203001:1297; 66:36:3203001:1296; 66:36:3203001:1298 (1-я очередь); 66:36:3203001:1525; 66:36:3203001:1803.

II очередь, 2024 г.

Этап: проектирование:

- Разработка проектной документации по технологическому присоединению к сетям электроснабжения, выполняемой сетевой организацией, в зоне земельных участков ОД и МЦ, образованных из земельного участка с кадастровым номером 66:36:3203001:1808.

Этап: Обеспечение капитальных объектов транспортной и инженерной инфраструктурой:

- Строительно-монтажные работы по подведению сетей водоснабжения и водоотведения;
- Строительно-монтажные работы по подведению сетей газоснабжения, осуществляемые сетевой организацией АО «Газпром газораспределение».
- Строительно-монтажные работы по устройству ливневой канализации.
- Подведение сетей электроснабжения к земельным участкам с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:1568, 66:36:3203001:1036, 66:36:3203001:1804, 66:36:3203001:1805, 66:36:3203001:1806, 66:36:3203001:1379, 66:36:3203001:1294, 66:36:3203001:1803, 66:36:3203001:1807, 66:36:3203001:1038, 66:36:3203001:1003, 66:36:3203001:1570, проектирование которых осуществлялось в рамках I очереди.

Этап: Строительство капитальных объектов:

- Проведение строительно-монтажных работ по застройке объектами капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:1038; 66:36:3203001:1568; 66:36:3203001:1567; 66:36:3203001:1570; 66:36:3203001:1524; 66:36:3203001:1301; 66:36:3203001:1294; 66:36:3203001:1298 (2-я очередь); 66:36:3203001:1379

III очередь, 2025 г.

Этап: проектирование:

- Разработка проектной документации по застройке территории земельных участков в зоне ОД.

Этап: Обеспечение капитальных объектов транспортной и инженерной инфраструктурой:

- Ввод сетей водоснабжения и водоотведения в эксплуатацию;
- Ввод сетей газоснабжения в эксплуатацию
- Проведение строительно-монтажных работ по слаботочным сетям (Интернет, телефония, телевидение);
- Подведение сетей электроснабжения к земельным участкам, образованным из земельного участка с кадастровым номером 66:36:3203001:1808, проектирование которых осуществлялось в рамках II очереди.

Этап: Строительство капитальных объектов:

- Проведение строительно-монтажных работ по застройке объектами капитального строительства на земельных участках с кадастровыми номерами: 66:36:3203001:1569 (2-я очередь), 66:36:3203001:1572 (2-я очередь), а также земельных участках, образованных из земельного участка с кадастровым номером 66:36:3203001:1808 в рамках проекта межевания, либо путем раздела этих участков.

IV очередь: 2026-2028 гг.

Этап: Обеспечение капитальных объектов транспортной и инженерной инфраструктурой:

- Устройство внутренних проездов (II этап: устройство твердого покрытия).

Этап: Строительство капитальных объектов:

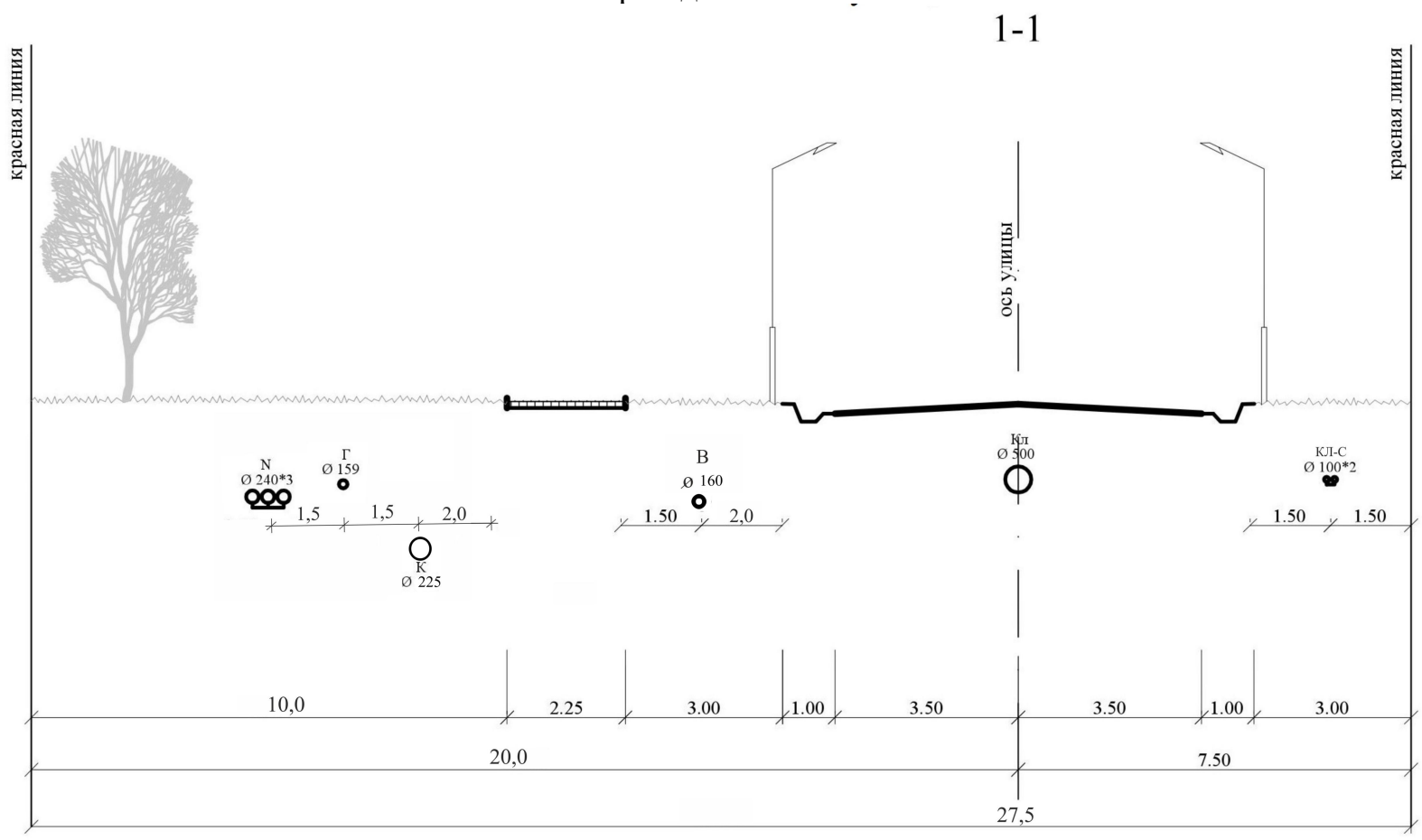
- Проведение строительно-монтажных работ по застройке объектами капитального строительства на земельных участков в зонах МЦ и ОД.

Приложение 1

Поперечные профили

<u>Сечение 1-1</u>

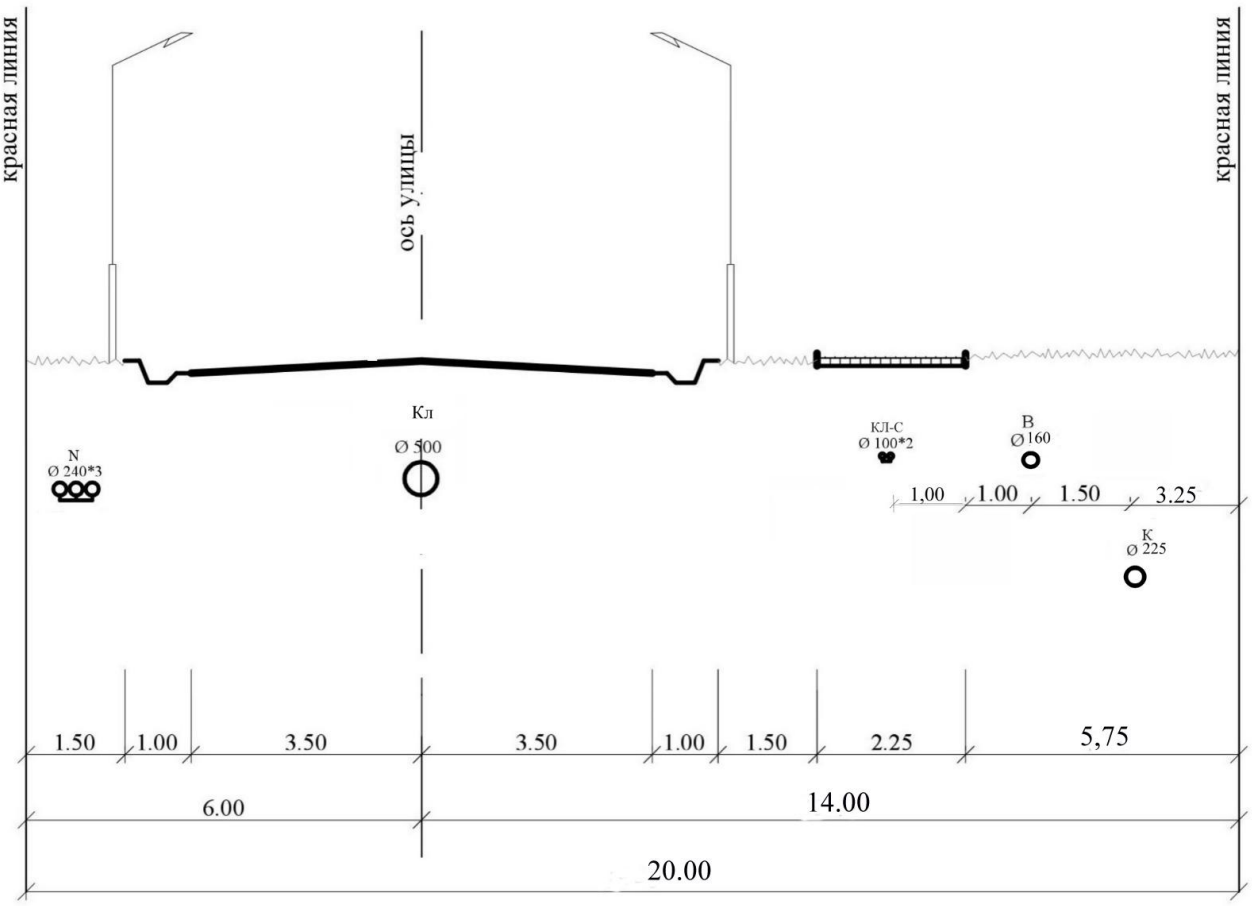
Проезд Новая 1



Ширина проезда Новая 1 в красных линиях составляет 25,3м. В том числе проезжая часть составляет 7,0м, тротуары 2,25м. Коридоры под инженерные сети: электричество (N) – 3,0м, газоснабжение (Г) – 3,0м, общий коридор под водоснабжение (В), электричество(N) и канализацию(К) - 4,5м.

<u>Сечение 2-2</u>

Проезд Новая 2

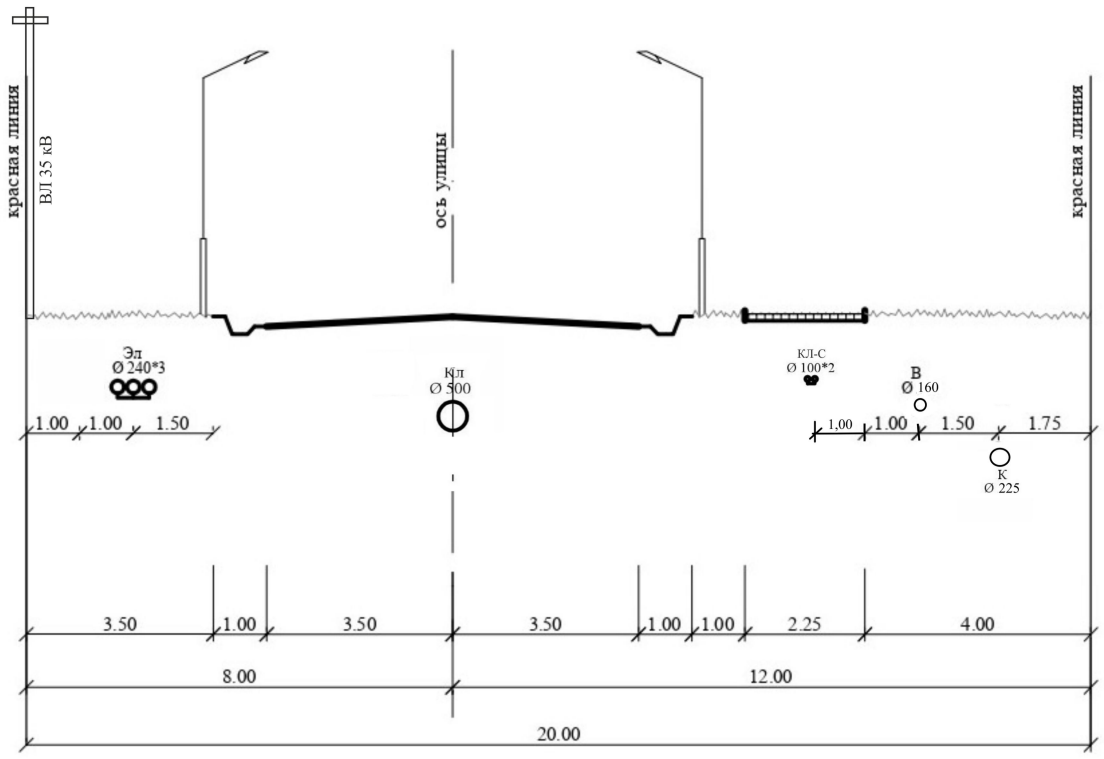


Ширина проезда Новая 2 в красных линиях составляет 18,4м. В том числе проезжая часть составляет 7,0м, тротуары 2,25м. Коридоры под инженерные сети: общий коридор под водоснабжение (В), канализацию (К) - 4,15м.

Сечение 3-3

Проезд Новая 3

3-3

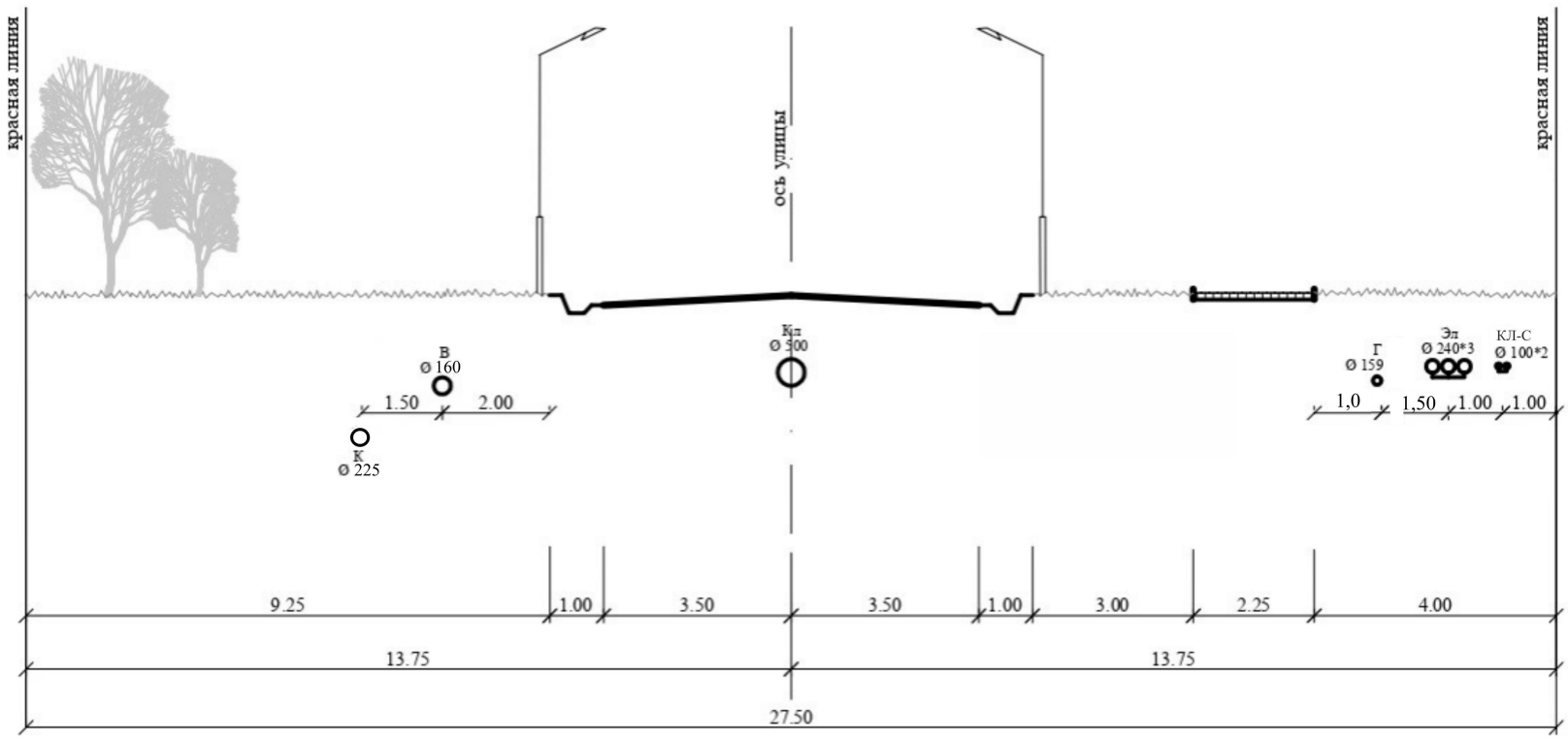


Ширина проезда Новая 3 в красных линиях составляет 20,0м. В том числе проезжая часть составляет 7,0м, тротуары 2,25м. Коридоры под инженерные сети: электричество (Эл) – 3,5м, общий коридор под водоснабжение (В) и канализацию (К)- 4,25м.

Сечение 4-4

Проезд. Новая 4

4-4

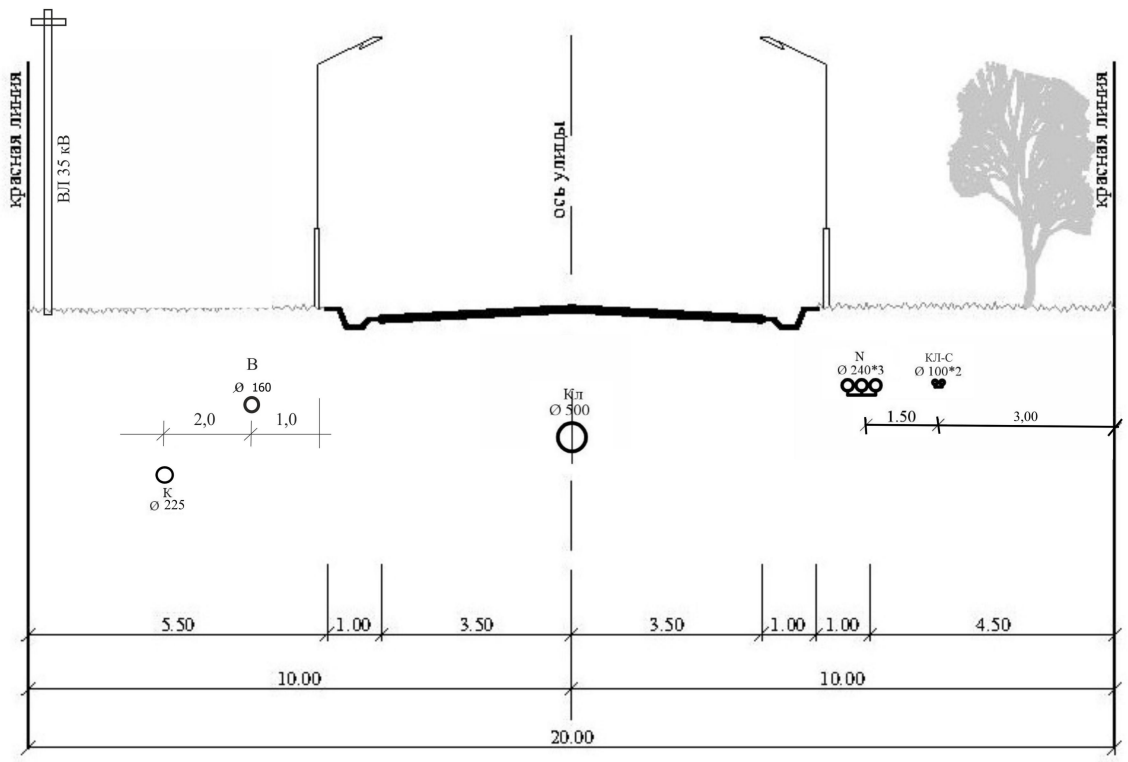


Ширина проезд Новая 4 в красных линиях составляет 27,5м. В том числе проезжая часть составляет 7,0м, тротуары 2,25м. Коридоры под инженерные сети: водоснабжение(В) и канализацию (К) – 3,5м, (ориентировочно), общий коридор под газоснабжение (Г), электричество(Эл,N) - 4,0м.

<u>Сечение 5-5</u>

Проезд Новая 5

5-5



Ширина проезда Новая 5 в красных линиях составляет 20,0м. В том числе проезжая часть составляет 7,0м. Коридоры под инженерные сети: электричество (Эл) – 3,0м (ориентировочно)

Условные обозначения

Границы

Суц. Проект.

- Граница городского округа
- Граница проектируемой территории
- Границы участков, поставленных на кадастровый учет
- Действующие красные линии
- Действующие красные линии, подлежащие отмене
- Устанавливаемые красные линии
- Минимальный отступ от границ земельных участков
- Границы существующих элементов планировочной струкутры
- Границы планируемых элементов планировочной струкутры

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- Общественно-деловая зона
- Многоцелевая зона
- Коммунально-складская зона
- Зона объектов транспортной инфраструктуры
- Зона инженерной инфраструктуры
- Территория специального назначения кладбище
- Зона транспортной инфраструктуры
- Леса

Транспортная инфраструктура

- Улицы с твердым покрытием
- Улицы с грунтовым покрытием
- Линия трамвая
- Ранее запроектированные съезды

Инженерная инфраструктура

- ВЛ 220 кВ/ ВЛ 110 кВ
- ВЛ 35 кВ
- ВЛ 10 кВ
- РП
- Тяговая подстанция
- Водопровод
- Канализация самотечная
- Канализация напорная
- Насос канализации
- Газопровод среднего давления
- ГРП
- ГРС
- Линии связи
- Линии связи недействующая
- Резервуар воды

Планировочные ограничения

- Охранная зона объектов электросетевого хозяйства, поставленная на кадастровый учет
- Санитарно-защитная зона от земельных участков с разрешенным видом использования ОД
- Санитарно-защитная зона от существующих объектов капитального строительства
- Санитарно-защитная зона от земельных участков с разрешенным видом использования МЦ
- Водоохранная зона
- III пояс зоны санитарной охраны
- Полоса отвода автодороги

Условные обозначения

Границы

Сущ. Проект.

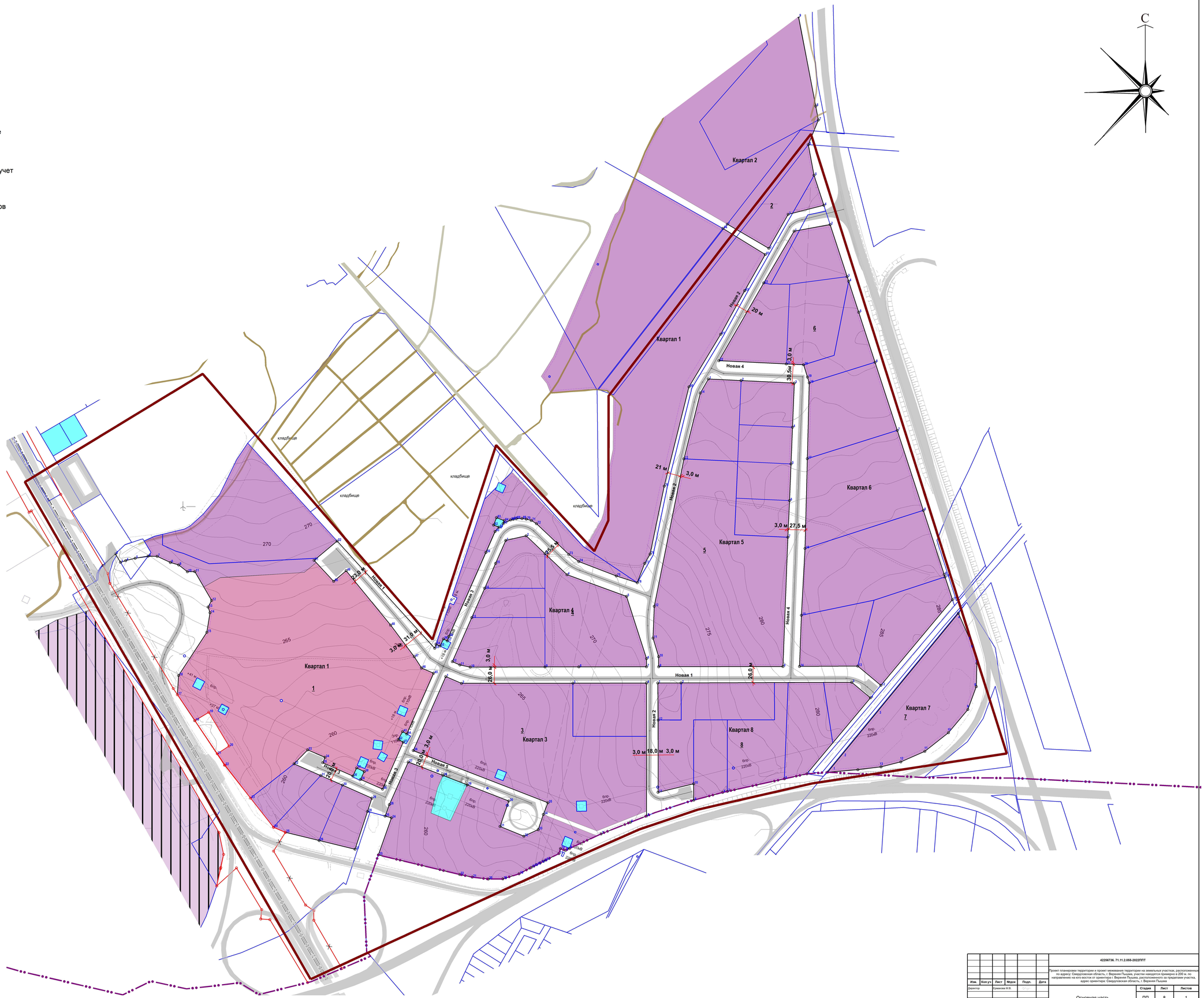
- Граница городского округа
- Граница проектируемой территории
- Действующие красные линии
- Действующие красные линии, подлежащие отмене
- Устанавливаемые красные линии
- Границы участков, поставленных на кадастровый учет
- Номер поворотной точки красных линий
- Минимальный отступ от границ земельных участков

Границы зон размещения объектов капитального строительства

- Многоцелевая зона
- Общественно-деловая зона
- Зона инженерной инфраструктуры

Транспортная инфраструктура

- Улицы с твердым покрытием
- Улицы с грунтовым покрытием
- Линия трамвая
- Ранее запроектированные съезды
- Оси автодорог



Изм.	Кол.уч.	Лист	Мдок.	Подп.	Дата	42266736. 71.11.2.055-2022ПЛТ		
						Проект планировки территории и проект межевания территории на земельных участках, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, участок находится примерно в 200 м. по направлению на юго-восток от ориентира г. Верхняя Пышма, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, г. Верхняя Пышма		
Директор		Еремеева М.В.				Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Главный инженер		Шлифдиректор Н.В.					ПП	8	1
Архитектор-2 кат.		Лисин Р.О.				Чертеж красных линий, М 1:2000	ООО ПроектАр		