



Общество с ограниченной ответственностью «БИМ Проект»

Юридический адрес: 454126, Челябинская обл., г. Челябинск, пр. Ленина, д. 83, оф. 510

ИНН 7460006808 КПП 745301001, р/с 40702810602500075550 в ТОЧКА ПАО БАНКА

"ФК ОТКРЫТИЕ к/с 30101810845250000999 БИК 044525999

т. +7(904)8068354 bimproekt174@mail.ru

Проект планировки и проект межевания территории центральной части поселка Исеть городского округа Верхняя Пышма

Основная часть проекта планировки

Пояснительная записка

Том I

Раздел 1

Челябинск

2021



Общество с ограниченной ответственностью «БИМ Проект»

Юридический адрес: 454126, Челябинская обл., г. Челябинск, пр. Ленина, д. 83, оф. 510 ИНН 7460006808 КПП 745301001, р/с 40702810602500075550 в ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ к/с 30101810845250000999 БИК 044525999
т. +7(904)8068354 bimproekt174@mail.ru

Проект планировки и проект межевания территории центральной части поселка Исеть городского округа Верхняя Пышма

Основная часть проекта планировки

Пояснительная записка

Том I

Раздел 1

Заказчик: Администрация городского округа
Верхняя Пышма

Исполнитель: ООО «БИМ Проект»

Директор ООО «БИМ Проект»

Архитектор

С. В. Скобелкин

А. Л. Киркина

Челябинск
2021

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Проект планировки территории		
ТОМ 1	Основная часть	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертёж планировки территории	М 1:1 000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории	М 1:10 000
	Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	М 1:1 000
	Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	М 1:1 000
	Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:1 000
	Лист 5. Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории	М 1:1 000
	Лист 6. Схема инженерных сетей и сооружений	М 1:1 000
	Лист 7. Вариант планировочных решений застройки территории	М 1:1 000
Проект межевания территории		
ТОМ 3	Основная часть	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта межевания территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж межевания территории	М 1:1 000
ТОМ 4	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж фактического использования территории	М 1:1 000

Состав исполнителей

№ п/п	ФИО	Должность	Подпись
1	2	3	4
2	А. Л. Киркина	Архитектор	
3	А. Л. Киркина	Разработал	

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.....	7
1.1 Современное и проектное использование территории.....	7
1.2 Красные линии	9
1.3 Жилищный фонд и учреждения обслуживания	12
1.4 Транспортная инфраструктура.....	14
1.5 Инженерная инфраструктура.....	15
2. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее 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	18

ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью обеспечения устойчивого развития территории в поселке Исеть городского округа Верхняя Пышма.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

При разработке проекта планировки учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);

- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);

- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в действующей редакции);

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 742/пр «О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 № 16/1 (в действующей редакции);

- Положение о порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории, утвержденное Постановлением Администрации городского округа Верхняя Пышма от 28.08.2020 № 679;

- действующие государственные регламенты, нормы, правила, стандарты, а также исходные данные, технические условия и требования, выданные органами государственного надзора и заинтересованными организациями.

При разработке документации по планировке территории учтены:

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

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории п. Исеть, утвержденные Решением

Думы городского округа Верхняя Пышма от 31 октября 2019 года № 15/4 (в действующей редакции);

– СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов»;

– СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр);

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

– СП 51.13330.2016 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003»;

– СП 34.13330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги»;

– Приказ Минэкономразвития России от 25 июля 2014 года № 456-ДСП;

– Проект Генерального плана пос. Исеть;

– Проект межевания улично-дорожной сети пос. Исеть;

– Положение о порядке организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний в городском округе Верхняя Пышма, утвержденное Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 28 мая 2020 года № 22/12.

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

– Материалы топографической съемки;

– Кадастровый план территории (66:36:1501013, 66:36:1501018, 66:36:1501016, 66:36:1501019, 66:36:1501017).

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

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

1.1 Современное и проектное использование территории

Проектируемая территория расположена в центральной части поселка Исеть городского округа Верхняя Пышма, Свердловской области, ограничена улицами Мира, Заводская, Сосновая.

Площадь территории проектирования составляет 34.31 га.

На момент проектирования территория представляет собой преимущественно застроенную территорию. Существующее использование территории соответствует сведениям о земельных участках, с учетом их использования и документов территориального планирования.

Проектируемая территория частично неблагоустроенная и насыщена сетями и объектами инженерного обеспечения. Существующая застройка представлена многоквартирными жилыми домами (2, 3 и 5 этажей), индивидуальной жилой застройкой, объектами общественно-делового назначения: административно-торговое здание, детский сад, школа, магазины, административное здание, баня, дом культуры, склад.

Архитектурно-планировочная концепция предусматривает формирование жилой застройки, отвечающей всем современным требованиям и обеспеченной всеми необходимыми элементами транспортной и инженерной инфраструктур. При проектировании также максимально учтены ландшафтные особенности данной территории.

В проекте планировки сохраняется индивидуальная жилая застройка, расположенная по улице Мира, планируется размещение среднеэтажной (5 этажей) и малоэтажной (2 этажа) жилой застройки по улице Мира, объектов общественно-делового назначения.

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в границах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

На территории проектирования отсутствуют существующие и планируемые природные особо охраняемые природные территории федерального, областного и местного значения.

В соответствии с генеральным планом городского округа Верхняя Пышма применительно к п. Исеть территория документации расположена в функциональных зонах:

- Жилая зона (малоэтажная жилая застройка);
- Жилая зона (индивидуальная, блокированная жилая застройка);
- Общественно-деловая зона;
- Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- Зоны рекреационного назначения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, на участке проектирования расположены следующие территориальные зоны:

- Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки;
- Ж-2 – Зона смешанной жилой застройки;
- Р-2 – Зона рекреационного назначения.

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

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение объектов местного значения. Для планируемых объектов местного значения установлены зоны планируемого размещения объектов.

Таблица 1

Планируемый баланс территории в границах проекта планировки

№	Наименование зоны размещения объектов капитального строительства	Площадь, га	%
	Территория	34.31	100
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	0.25	1
2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	11.11	32
3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	4.33	13
4	Общественно-деловая зона	4.94	14
5	Зона транспортной инфраструктуры	7.17	21
6	Зона инженерной инфраструктуры	0.07	1
7	Производственная зона	0.17	1
8	Зона озелененных территорий общего пользования	6.45	17

1.2 Красные линии

На проектируемой территории установлены красные линии, регулирующие обозначение существующих, планируемых границ территорий общего пользования. Проектом предусмотрено установление красных линий. В таблице 1 представлена ведомость координат характерных точек красных линий.

Таблица 2

Ведомость координат характерных точек устанавливаемой красной линии
Система координат МСК-66 зона 1

Номер	X, м	Y, м	Длина линии, м	Дирекционный угол
1	405538,65	1518513,60	85,7	105° 6' 47"
2	405516,31	1518596,32		72,4
3	405515,03	1518668,66	145,8	90° 59' 40"
4	405512,50	1518814,40	81,1	179° 22' 17"
5	405431,38	1518815,29	310,7	270° 47' 41"
6	405435,69	1518504,65	59,7	0° 47' 47"
7	405495,40	1518505,48	44,0	10° 37' 59"
1	405538,65	1518513,60	31,0	65° 19' 18"
8	405762,15	1518368,52	80,4	107° 38' 12"
9	405775,08	1518396,66	338,1	90° 11' 17"
10	405750,73	1518473,25	77,0	98° 5' 47"
11	405749,62	1518811,34	185,3	187° 47' 58"
12	405738,77	1518887,61	41,6	244° 37' 48"
13	405555,16	1518862,46	186,1	270° 50' 3"
14	405537,34	1518824,88	38,9	271° 45' 59"
15	405540,05	1518638,76	88,6	283° 45' 14"
16	405541,25	1518599,85	45,6	283° 44' 15"
17	405562,32	1518513,77	97,9	304° 20' 21"
18	405573,15	1518469,47	46,0	305° 3' 26"
19	405628,39	1518388,61		
20	405654,83	1518350,93		

			43,4	304° 22' 53"
21	405679,36	1518315,08		
			29,7	10° 29' 29"
22	405708,52	1518320,48		
			24,5	10° 11' 46"
23	405732,65	1518324,82		
			9,6	25° 58' 32"
24	405741,25	1518329,01		
			44,7	62° 7' 19"
8	405762,15	1518368,52		
25	405938,16	1518477,32		
			46,3	91° 6' 8"
26	405937,27	1518523,57		
			85,6	92° 9' 18"
27	405934,05	1518609,13		
			67,7	180° 30' 27"
28	405866,32	1518608,53		
			135,7	90° 1' 46"
29	405866,25	1518744,24		
			101,4	180° 11' 51"
30	405764,84	1518743,89		
			267,2	270° 11' 27"
31	405765,73	1518476,71		
			62,3	0° 11' 2"
32	405828,01	1518476,91		
			110,2	0° 12' 47"
25	405938,16	1518477,32		
33	405783,95	1518279,64		
			17,1	89° 35' 55"
34	405784,07	1518296,78		
			74,8	90° 47' 18"
35	405783,04	1518371,61		
			4,1	106° 26' 41"
36	405781,88	1518375,54		
			15,0	245° 20' 40"
37	405775,61	1518361,88		
			50,0	242° 7' 24"
38	405752,22	1518317,66		
			23,8	205° 56' 21"
39	405730,86	1518307,27		
			28,0	188° 37' 0"
40	405703,21	1518303,08		
			37,2	220° 12' 7"
41	405674,80	1518279,07		
			34,0	220° 13' 10"
42	405648,82	1518257,10		
			29,0	220° 12' 47"
43	405626,69	1518238,39		
			55,4	90° 0' 0"
44	405571,28	1518238,39		
45	405567,51	1518253,39		
			53,7	90° 0' 0"
46	405621,19	1518253,39		
			58,1	40° 12' 57"

47	405665,54	1518290,89		
			43,2	124° 16' 31"
48	405641,23	1518326,56		
			54,4	124° 54' 11"
49	405610,12	1518371,15		
			97,0	124° 17' 34"
50	405555,46	1518451,30		
			49,5	105° 6' 42"
51	405542,56	1518499,07		
			46,5	190° 37' 48"
52	405496,90	1518490,50		
			61,0	180° 47' 20"
53	405435,90	1518489,66		
			48,6	270° 47' 23"
54	405436,57	1518441,06		
			89,7	278° 48' 14"
55	405450,30	1518352,41		
56	405435,12	1518352,41		
			88,4	98° 48' 3"
57	405421,59	1518439,80		
			228,9	90° 47' 45"
58	405418,41	1518668,66		
			26,6	91° 25' 11"
59	405417,75	1518695,29		
			71,8	186° 32' 34"
60	405346,43	1518687,11		
61	405346,09	1518693,11		
			72,3	6° 22' 30"
62	405417,96	1518701,14		
			129,3	90° 47' 35"
63	405416,17	1518830,45		
			95,7	359° 22' 15"
64	405511,82	1518829,40		
			50,0	64° 38' 1"
65	405533,25	1518874,60		
			326,9	7° 48' 2"
66	405857,13	1518918,97		
67	405935,19	1518624,14		
			53,9	180° 30' 36"
68	405881,29	1518623,66		
			134,6	90° 1' 16"
69	405881,24	1518758,29		
			116,4	180° 11' 48"
70	405764,80	1518757,89		
			54,5	90° 11' 58"
71	405764,61	1518812,42		
			78,0	98° 5' 30"
72	405753,63	1518889,65		
			111,9	7° 47' 59"
73	405864,45	1518904,83		
			29,8	46° 56' 28"
74	405884,83	1518926,64		
75	405931,83	1518415,80		
			49,7	84° 29' 7"
76	405936,61	1518465,31		

			98,2	180° 12' 15"
77	405838,44	1518464,96		
			69,3	180° 11' 54"
78	405769,18	1518464,72		
			72,5	287° 38' 4"
79	405791,13	1518395,67		
			0,9	245° 50' 0"
80	405790,78	1518394,89		
			12,2	286° 23' 51"
81	405794,22	1518383,20		
			138,0	359° 40' 19"
82	405932,23	1518382,41		
			33,4	90° 41' 10"
75	405931,83	1518415,80		

1.3 Жилищный фонд и учреждения обслуживания

На территории проектирования находится существующая жилая застройка, из которой планируется сохранить:

8 многоквартирных жилых домов этажностью – 5;

5 многоквартирных жилых домов этажностью – 3;

35 многоквартирных жилых домов этажностью – 2;

7 многоквартирных жилых домов этажностью – 1;

1 индивидуальный жилой дом, расположенный в южной части.

В границах проекта планировки территории планируется строительство среднеэтажных и малоэтажных жилых домов.

Таблица 3

Характеристика планируемой жилой застройки

№	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Общая жилая площадь, кв. м	Количество человек
1	Среднеэтажная жилая застройка	5	1242	4347	118
2	Среднеэтажная жилая застройка	5	622	2177	59
3	Малоэтажная жилая застройка	2	439	615	17
4	Малоэтажная жилая застройка	2	877	1228	33
5	Малоэтажная жилая застройка	2	658	921	25
6	Малоэтажная жилая застройка	2	1126	1576	43
7	Малоэтажная жилая застройка	2	658	921	25
8	Малоэтажная жилая застройка	2	877	1228	33
9	Малоэтажная жилая застройка	2	658	921	25
10	Малоэтажная жилая застройка	2	877	1228	33
11	Малоэтажная жилая застройка	2	439	615	17
12	Индивидуальная жилая застройка	1	120	84	2
13	Индивидуальная жилая застройка	1	120	84	2

Расчетная численность населения в существующей застройке составляет 1119 человек. Расчетная численность населения в проектной застройке: 432 человека.

Согласно нормативам градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма уровень жилищной обеспеченности на территории многоэтажной жилой застройки составляет 36,95 м²/чел.

Максимальный процент застройки на территории планируемой среднеэтажной жилой застройки принят 50 %. Максимальное количество этажей – 5.

Максимальный процент застройки на территории планируемой малоэтажной жилой застройки принят 50 %. Максимальное количество этажей – 2.

Планируемая застройка разбита на группы, что позволяет осуществить комплексное благоустройство территории. Территория проектирования оборудуется необходимым количеством площадок различного функционального назначения.

В зоне дворовых пространств обустраиваются площадки для игр детей дошкольного и младшего возрастов, площадки для отдыха взрослого населения, спортивные площадки, хозяйственные площадки и площадки для выгула собак. Площади элементов дворовой территории соответствуют нормативам. Все площадки необходимо оснастить набором малых архитектурных форм.

Проектом предусматривается размещение площадок твердых бытовых отходов в границах проектируемого участка с учетом расположения планируемой застройки.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

В границах проекта планировки территории планируется размещение объектов капитального строительства общественно-делового назначения. Существующая общественно-деловая застройка представлена:

- объектами образовательного назначения (Детский сад на 140 мест и Средняя общеобразовательная школа);
- объектами торгового назначения (магазины, административно-торговое здание);
- объектом культуры – дом культуры;
- объектом административного управления – Исетская поселковая Администрация;
- объектом обслуживания населения – баня.

Расчетная потребность жилой застройки в детских дошкольных учреждениях и школах приведена в материалах по обоснованию.

Характеристика планируемой общественно-деловой застройки

№	Наименование объекта капитального строительства	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Статус
1	Дошкольное образовательное учреждение (Детский сад на 232 места)	2	921	Строительство/ Реконструкция
2	Дом культуры	1	384	Строительство/ Реконструкция
3	Дом бытового обслуживания	2	494	Строительство
4	Средняя общеобразовательная школа № 7 на 550 учащихся	3	4515	Строительство/ Реконструкция
5	Физкультурно-оздоровительный комплекс	2	1244	Строительство
6	Кафе	1	500	Строительство

Объемно-планировочные и технические характеристики планируемых объектов разрабатываются на стадии архитектурного проектирования.

В границах проекта планировки предложено разместить территории под благоустройство в центральной, северной, юго-восточной и юго-западной частях территории.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства иного назначения.

1.4 Транспортная инфраструктура

Проектные предложения по транспортному обслуживанию рассматриваемой территории разрабатываются с целью упорядочения и обеспечения безопасного движения транспорта и пешеходов в районе строительства новых объектов, с целью их транспортного обслуживания и определения мест размещения автомобильных стоянок.

Планируемая улично-дорожная сеть будет представлена

– основные улицы – ул. Мира, ул. Дружбы и ул. Заводская с шириной проезжей части 7 метров, 2 две полосы движения;

– местная улица в жилой застройке – ул. Сосновая (ширина проезжей части 6 метров, 2 две полосы движения).

Улично-дорожная сеть предусмотрена согласно требованиям СП 42.133330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». Покрытие улично-дорожной сети предлагается выполнить в асфальтобетонном исполнении.

Планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов. Система проездов и улиц обеспечивает доступ ко всем

зданиям, сооружениям, и жилым домам, расположенным на территории проектирования. Проезды проектируются в твердом покрытии с бортовым камнем.

Пешеходное движение запроектировано по всем улицам района по тротуарам, а внутри микрорайона по пешеходным дорожкам. Основные пешеходные потоки ориентированы в направлении движения к объектам массового посещения. Для обеспечения пешеходного движения вдоль улиц требуется строительство тротуаров шириной 2,0-2,5 метра.

Остановки общественного транспорта расположены по улице Мира и улице Дружбы. Основной маршрут общественного транспорта проходит вдоль улиц Мира, Дружбы и Заводской. Строительство новых остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта на рассматриваемой территории не предусматривается.

Все пересечения и примыкания на территории проектируемого участка решены в одном уровне.

Для временного хранения автомобилей предусмотрены стоянки транспортных средств возле планируемой застройки.

1.5 Инженерная инфраструктура

Проектом планировки территории предусматривается частичное сохранение существующих инженерных сетей. Проектом планировки территории рекомендуется строительство новых сооружений и сетей инженерной инфраструктуры.

Водоснабжение и водоотведение

Проектом планировки предусмотрено оборудование проектируемой территории системой водоснабжения, объединенной в единую кольцевую сеть с тупиковыми отводами до потребителей. Способ прокладки – подземный. Способ подключения – от существующего распределительного водопровода местного значения поселения.

Система водоснабжения проектируемой застройки решается путем подключения к существующим и планируемым сетям водоснабжения.

Проектом планируется оборудование централизованной канализацией всей проектируемой застройки через подключение проектируемых сетей к существующим и планируемым сетям канализации.

Согласно требованиям МУП «Водоканал» при развитии посёлка Исеть необходимо предусмотреть:

1. Замену существующего водопровода на трубу ПЭ DN 160 мм от жилого дома №27 по улице Мира до существующего колодца, расположенного в районе многоквартирного жилого дома №1 по улице Заводской.

2. В районе застройки двухэтажными жилыми домами развитие сети водоснабжения осуществить трубой ПЭ DN 110 мм с закольцовкой водопровода с двух сторон с улицы Мира.

3. Для стабильного водоснабжения поселка при дальнейшем развитии и увеличении планируемых объемов провести реконструкцию существующей станции водоподготовки питьевой воды и резервуаров.

4. Произвести замену существующего канализационного коллектора от дома № 11 по улице Заводская до существующей КНС.

5. Строительство канализационного коллектора хозяйственно-бытовой канализации от проектируемой застройки двухэтажными жилыми домами выполнить трубой ПП DN 200 мм с подключением в существующий колодец в районе дома №11 по улице Заводской.

Проект водоснабжения и водоотведения выполняется на рабочей стадии проектирования.

Электроснабжение

В настоящее время электроснабжение потребителей центральной части п.Исеть осуществляется по третьей категории надёжности от ПС 35/6кВ «Тяговая» АО «РЖД» через ЦРП-6кВ «МЖБК» и ЦРП-6кВ «Щебзавод», которые находятся на балансе сторонних организаций, не имеющих статус сетевых.

Проектом не определена категория надёжности электроснабжения проектируемых объектов. Определение категории надёжности электроснабжения для каждого проектируемого объекта выполняется на рабочей стадии проектирования.

При второй категории надёжности электроснабжения необходимо осуществить строительство новой ЛЭП 6 кВ до ТП 6/0.4 кВ «Сосновая» и замену ТП 6/0.4 кВ на двухтрансформаторную.

Также для надёжного электроснабжения перспективных потребителей по второй категории надёжности и в связи с присоединением дополнительных нагрузок требуется изменение схемы электроснабжения посёлка Исеть (перевод питания ТП-5 и ТП-6 с ЦРП-6кВ «МЖБК» на I и II с.ш. ПС 36/6 «Тяговая», принадлежащей АО «РЖД») с резервированием коридоров под строительство новых ЛЭП 6 кВ от ПС 36/6 «Тяговая» до ТП 5 и ТП 6.

Для обеспечения нужд общественно-деловой застройки планируется строительство трансформаторных подстанций (ТП 6/0.4 кВ) на территории физкультурно-оздоровительного комплекса и школы, а также планируется размещение трансформаторной подстанции в юго-западной части территории согласно Генерального плана. Часть сетей электроснабжения, проходящих в наземном исполнении, планируется переустроить и прокладку осуществить в подземном исполнении.

Более подробная система электроснабжения разрабатывается на рабочей стадии проектирования.

Газоснабжение

Система газоснабжения планируемых зданий решается, при возникновении такой необходимости, путем подключения к существующим сетям газоснабжения. Строительство проектных сетей газоснабжения данным проектом не предусмотрено. Часть сетей газоснабжения, выведенных из эксплуатации, планируются к демонтажу.

Теплоснабжение

Существующая застройка обеспечивается теплом от поселковой газовой котельной, расположенной рядом за границами проектирования. Система теплоснабжения – закрытая. Согласно требованиям АО «УТС» необходимо предусмотреть строительство котельной для обеспечения новой застройки.

Перспективная котельная расположена рядом с крупными потребителями (школа и ФОК).

В целях снижения удельного гидравлического сопротивления участка от существующей котельной до улицы Заводской и улучшения теплоснабжения существующих потребителей проектом предусмотрено переключение жилых домов № 6 № 7 по улице Сосновой, а также дома № 22 по улице Дружбы к тепловым сетям проектируемой котельной.

Проектом предусмотрена закольцовка тепловых сетей существующей и проектируемой котельных по улице Дружбы и по улице Мира.

Более подробная система теплоснабжения разрабатывается на рабочей стадии проектирования.

Связь

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения при необходимости предусматривается размещение сетей мобильной связи.

Характеристика инженерной подготовки проектируемой территории

Инженерная подготовка проектируемой территории включает в себя проведение мероприятий по вертикальной планировке территории.

Показатели развития объектов инженерной инфраструктуры проектируемой территории приведены в материалах по обоснованию проекта.

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

Проект планировки разработан на территорию, подлежащую застройке с целью определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилого и общественно-назначения.

Очередность планируемого развития территории по этапам:

1 этап. Утверждение градостроительной документации, устанавливающей расположение красных линий, границ земельных участков и объектов капитального строительства.

2 этап. Проведение кадастровых работ, внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

3 этап. Подготовка проектной документации на объект.

4 этап. Получение разрешения на строительство объекта. Строительство планируемого объекта капитального строительства, инженерной и транспортной инфраструктуры.

5 этап. Ввод объекта в эксплуатацию.

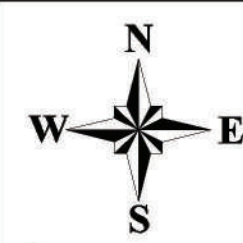
6 этап. Создание благоустройства территории.

Реализация проекта планировки и освоение территории планируется в соответствии с этапами, утвержденными проектной документацией. Строительство и ввод в эксплуатацию жилых домов решается в комплексе с объектами транспортной и инженерной инфраструктур, благоустройством территорий.

Проектом планировки территории предусмотрено проводить освоение территории до 2026 года.

Очередность развития территории

Наименование вида разрешенного использования	Перечень объектов, предполагаемых к размещению	Проектирование
		Строительство
Строительство зданий жилого назначения	Жилые многоквартирные дома	2021 - 2024
		2024 – 2026
Строительство зданий социального назначения	<ul style="list-style-type: none"> – Средняя общеобразовательная школа № 7 на 550 учащихся – Физкультурно-оздоровительный комплекс – Детский сад на 232 учащихся 	2021 - 2024
		2024 – 2026
Строительство зданий общественно-делового назначения	<ul style="list-style-type: none"> – Дом культуры – Дом бытового обслуживания – Кафе 	2021 - 2024
		2024 – 2026
Земельные участки (территории) общего пользования	Улично-дорожная сеть Территория под благоустройство	2021 - 2024
		2024 – 2026



Экспликация объектов и сооружений

№	Наименование объекта	Статус объекта
1	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом	Существующий
2	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом	Проектируемый
3	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	Существующий
4	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	Проектируемый
5	Индивидуальный жилой дом	Существующий
6	Индивидуальный жилой дом	Проектируемый
7	Физкультурно-оздоровительный комплекс	Проектируемый
8	Средняя общеобразовательная школа №7	Реконструируемый
9	Дом бытового обслуживания	Реконструируемый
10	Сцена	Проектируемый
11	Магазин	Существующий
12	Детский сад №69	Реконструируемый
13	Дом культуры «Луч»	Реконструируемый
14	Администрация поселения	Существующий
15	Гараж	Проектируемый
16	Автомобильная стоянка	Проектируемый
17	Спортивная площадка	Проектируемый
18	Детская площадка	Проектируемый
19	Площадка для отдыха взрослого населения	Проектируемый
20	Баня	Существующий
21	Склады	Существующий
22	Кафе	Проектируемый
23	Корт	Проектируемый

Условные обозначения
Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
Граница кадастрового квартала
Здание, сооружение, сведения о котором содержатся в ЕГРН
Граница земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
Кадастровый номер земельного участка

Проектные решения
Устанавливаемые красные линии
Характерная точка устанавливаемой красной линии
Линия регулирования застройки
Граница проектного земельного участка
Зона планируемого размещения объектов капитального строительства на земельном участке

Здания и сооружения существующие
Общественно-деловая застройка сохраняемая
Многоквартирная жилая застройка сохраняемая
Индивидуальная жилая застройка сохраняемая
Объект инженерной инфраструктуры сохраняемый
Застройка планируемая к сносу

Здания и сооружения планируемые
Общественно-деловая застройка
Многоквартирная жилая застройка
Объект инженерной инфраструктуры
Индивидуальная жилая застройка

Улично-дорожная сеть
Планируемая проезжая часть улиц, проездов с капитальным типом покрытия
Планируемая проезжая часть внутриквартальных проездов с капитальным типом покрытия

Зоны объектов капитального строительства
Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Зона застройки среднетажными жилыми домами
Общественно-деловая зона (объекты образования)
Общественно-деловая зона (объекты торговли)
Общественно-деловая зона (объекты спорта)
Общественно-деловая зона (дом культуры)
Общественно-деловая зона (баня)
Общественно-деловая зона (дом бытового обслуживания)
Зона транспортной инфраструктуры
Зона озелененных территорий общего пользования
Зона инженерной инфраструктуры

				ПИИМТ-09-2021		
				Проект планировки и проект межевания территории центральной части поселка Исеть городского округа Верхняя Пышма		
Имя	Фамилия	Подпись	Дата	Страниц	Лист	Листов
Аккумулятор	Варшава А.П.		09.21	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	ПП	1 1
				Чертеж планировки территории М 1:1000		
				ООО "ВИМ Проект"		