

Общество с ограниченной ответственностью
«Русблок»

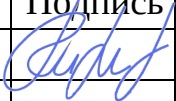
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
УЛИЦЫ ГАЛЬЯНОВА - УЛИЦЫ ОГНЕУПОРЩИКОВ -
УЛИЦЫ КАЛИНИНА В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 66:36:0103010**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная (утверждаемая) часть

2707/21-1-ППТ

(Взамен утвержденного постановлением администрации городского округа
Верхняя Пышма от 26.06.2023 №755)

Изм.	№ докум.	Подпись	Дата
1	01-25		01.2025

**Верхняя Пышма
2025**

Общество с ограниченной ответственностью
«Русблок»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
УЛИЦЫ ГАЛЬЯНОВА - УЛИЦЫ ОГНЕУПОРЩИКОВ -
УЛИЦЫ КАЛИНИНА В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 66:36:0103010**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная (утверждаемая) часть

2707/21-1-ППТ

(Взамен утвержденного постановлением администрации городского округа
Верхняя Пышма от 26.06.2023 №755)

Главный инженер проекта



Р.Г.Гизатуллина

**Верхняя Пышма
2025**

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Лист	Наименование, масштаб	Гриф секр.	Кол-во	Примечания
Основная часть (утверждаемая) часть				
	Текстовая часть	н/с	22	Изм.1
лист 1	Чертеж планировки территории. М 1:1000	н/с	1	Изм.1
Материалы по обоснованию проекта планировки				
	Текстовая часть	н/с	28	
лист 2	Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:5000	н/с	1	
лист 3	Схема организации движения транспорта. М 1:1000	н/с	1	Изм.1
лист 4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территории объектов культурного наследия. М 1:1000	н/с	1	Изм.1
лист 5	Схема отображения местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	н/с	1	
лист 6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	н/с	1	Изм.1
лист 7	Схема развития инженерной инфраструктуры местных сетей. М 1:1000	н/с	1	Изм.1
лист 8	Вариант планировочного решения застройки территории. М 1:1000	н/с	1	Изм.1
	Приложения:			
Приложение 1	Задание на подготовку документации по планировке территории «Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальянова-улицы Огнеупорщиков – улицы Калинина в кадастровом квартале 66:36:0103010».			
Приложение 2	Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, выполненные ИП Шалагин А.В. в 2023 году.			
Приложение 3	Санитарно-эпидемиологическое заключение № 66.01.31.000.Т.000780.03.19 от 29.03.2019 г			
Приложение 4	Санитарно-эпидемиологическое заключение № 66.01.31.000.Т.002527.12.22 от 21.12.2022 г			
Приложение 5	Технические условия для технологического присоединения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения			
Приложение 6	Согласование чертежа «Схема развития инженерной инфраструктуры местных сетей. М 1:1000»			
Приложение 7	Письмо о направлении технической документации для последующего разрешения в ГИСОГД			
Приложение 8	Письмо о недостающих м/местах			
Приложение 9	Постановление 732 от 04.06.2024_Вр-571751_О подготовке внесения изменений в документацию по планировке территории			Изм.1. Нов
Приложение 10	Градостроительный план земельного участка			Изм.1. Нов

СОДЕРЖАНИЕ ТЕКСТОВОЙ ЧАСТИ

1. ВВЕДЕНИЕ	4
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	7
2.1 Описание границ территории проекта планировки территории	7
2.2. Плотность и параметры застройки территории. Архитектурно-планировочное решение	8
2.3 Положение о характеристиках планируемого развития территории	9
2.4 Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения	10
2.4.1 Новое строительство жилого назначения проектируемой территории на расчётный срок	10
2.4.2 Расчет площадок благоустройства для общего количества населения	11
2.4.3 Расчет накопления коммунальных бытовых отходов	12
2.4.4 Техничко-экономические показатели жилых секций нового строительства	13
2.4.5 Основные характеристики и технико-экономические показатели по жилищному фонду на расчетный срок	13
2.5 Социальная инфраструктура	14
2.5.1 Проектируемые здания социальной инфраструктуры на территории проектирования	14
2.5.2 Расчёт потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания	15
2.6. Транспортная инфраструктура	16
2.6.1 Улично-дорожная сеть	16
2.6.2 Характеристика улиц и дорог	17
2.6.3 Расчет автостоянок проектируемой территории	18
2.7. Коммунальная инфраструктура	18
2.7.1 Водоснабжение	19
2.7.2 Водоотведение	19
2.7.3 Электроснабжение	20
2.7.4. Теплоснабжение	20
2.7.5 Связь	20
2.8 Инженерная подготовка территории и поверхностный водоотвод	20
3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	22

1. ВВЕДЕНИЕ.

1.1. Проект планировки территории разработан на основании:

- Генерального плана городского округа Верхняя Пышма Свердловской области, применительно к территории города Верхняя Пышма, утвержденного Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 28.06.2018 № 75/3, в действующей редакции (далее - Генеральный план городского округа Верхняя Пышма);

- Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма, утвержденных Решением Думы городского округа Верхняя Пышма (в действующей редакции);

- Задание на подготовку документации по планировке территории «Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальянова-улицы Огнеупорщиков – улицы Калинина в кадастровом квартале 66:36:0103010»;

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

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);

- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);

- Приказ Минэкономразвития России от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31.03.2022 № 47/5 (далее - Нормативы градостроительного проектирования ГО Верхняя Пышма);

- Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории», утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 30.12.2022 № 1657;

- 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.);

- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66;

- МДС 11-7.2000 «Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации»;

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

- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
 - СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» (в действующей редакции);
 - СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (в действующей редакции);
 - СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения» (в действующей редакции);
 - СП 124.13330.2012 «Тепловые сети» (в действующей редакции);
 - СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» (в действующей редакции);
 - СП 51.133330.2016 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003»;
 - СП 34.133330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в действующей редакции);
 - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации», в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
 - Положение «О порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа Верхняя Пышма», утвержденного постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 28.08.2020 №679;
 - ГОСТ 21.204-2020 «Система проектной документации для строительства. Условные графические обозначения и изображения элементов генеральных планов и сооружений транспорта».
- 1.3. При разработке проекта учтены и использованы следующие ранее разработанные проектные материалы:
- 1.3.1. Документация по планировке территории, проектная документация:
- документация по планировке территории «Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальянова – улицы Огнеупорщиков – улицы Юбилейная – улицы Калинина», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 30.02.2022 №1646;
 - документация по планировке территории и проект межевания территории для размещения линейного объекта «Дорожно-транспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма ул. Калинина и ул. Парковая (от просп. Успенского до ул. Лесной)»;
 - документация: «Проект планировки территории и проект межевания территории для размещения линейного объекта: «Дорожно-транспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма ул. Юбилейная (от пр. Успенского до ул. Гальянова)»», утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 04.10.2017 № 716;

- документация: «Проект планировки территории и проект межевания территории в городе Верхняя Пышма в границах проспекта Успенского, улиц Юбилейной, Огнеупорщиков, Машиностроителей, Сварщиков, Гальянова», утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 01.11.2017 № 794;

- проект: «Внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории для размещения линейного объекта «Дорожно-транспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма ул. Калинина и ул. Парковая (от просп. Успенского до ул. Лесной)», утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 18.09.2020 №750;

- проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 07.08.2017 №555 «Об утверждении документации по планировке территории для размещения линейного объекта «Дорожно – транспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма. Автодорога от промплощадки ОАО «Уральский завод химреактивов» до промплощадки АО «Уралэлектромедь», в связи с уточнением положения границ территории общего пользования», утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 07.04.2021 №266;

- рабочая документация для размещения линейного объекта «Дорожно – транспортная инфраструктура г. Верхняя Пышма. Автодорога от промплощадки ОАО «Уральский завод химреактивов» до промплощадки ОАО «Уралэлектромедь», выполненная АО «СВЕРДЛОВСКАВТОДОР».

1.3.2. Схема реконструкции и развития транспортной сети города Верхняя Пышма, утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 24.06.2015 № 1019.

1.3.3. Концептуальная схема центральной части г. Верхняя Пышма, выполненная в 2010 г.

1.4. При разработке документации по проекту планировке территории использованы инженерно-геодезические изыскания, выполненные ИП Шалагин А.В. в 2023 году.

Изм.1.1

1.5. Внесение изменений в документацию по планировке территории «Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальянова - улицы Огнеупорщиков - улицы Калинина в кадастровом квартале 66:36:0103010», утвержденную постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 26.06.2023 № 755 (с изменениями от 18.12.2023 № 1514) выполнено на основании постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 04.06.2024 № 732.

В соответствии с техническим заданием администрации городского округа Верхняя Пышма, а также по решению собственника, на земельном участке с кадастровым

номером 66:36:0103010:574, принадлежащем ООО «Автокомпакт» на праве собственности, планируется сохранение существующего нежилого здания с кадастровым номером 66:36:0103010:139, а также размещение нового объекта капитального строительства - здания делового управления в границах зоны допустимого размещения объектов капитального строительства (по данным ГПЗУ № РФ-66-2-10-0-00-2023-87, выданного управлением архитектуры и градостроительства администрации ГО Верхняя Пышма).

Здания условно показаны на л.1 «Чертёж планировки территории» поз. №3,4 по экспликации.

Согласно техническому заданию проектируемое здание делового управления имеет следующие характеристики:

Вид строительства – новое;

Класс конструктивной пожарной опасности – СО;

Функциональная пожарная опасность – Ф 4.3;

Площадь застройки проектируемого здания - 887 кв.м;

Общая площадь - 1189 кв.м;

Количество этажей: 1 – 2;

Высота здания 9,00 м.

В соответствии с расчетом по приложению 12 к нормативам градостроительного проектирования Свердловской области (НГПСО 1-2009.66) для учреждений коммерческо-деловой сферы местного значения предусмотрено 5-7 машинно-мест на 100 служащих. На 60 человек (из расчета 1 чел ан 20 кв.м общей площади здания) необходимо разместить 4 машинно-места.

На участке предполагаемого размещения здания делового управления предусмотрена стоянка на 9 машинно-мест, что соответствует нормативам.

Конфигурация здания, а также основные его характеристики будут уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

Ранее выданное письмо от ООО «Автокомпакт» главе администрации городского округа Верхняя Пышма (вх. № 4898 от 03.05.2023) о предоставлении 42 парковочных мест на земельном участке с кадастровым номером 66:36:0103010:574 считать недействительным.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Описание границ территории проекта планировки территории.

Участок планируемого развития территории расположен в районе «Центральный 2» (согласно Генерального плана городского округа Верхняя Пышма), в северо-западной части города Верхняя Пышма Свердловской области. Территория разработки проекта планировки имеет форму вытянутой трапеции, ограниченной:

- с запада: улицей Огнеупорщиков;
- с юга: ранее запроектированной и построенной улицей Гальянова;
- с востока: улицей Калинина;
- с севера: территорией сложившейся застройки.

Общая площадь участка проектирования – 1,54 га.

С северо-восточной и северо-западной сторон от проектируемой территории расположена существующая жилая застройка средней этажности с помещениями административного назначения.

Проектируемый участок располагается на существующей территории, занятой гаражными боксами и сооружениями гаражно-строительных кооперативов, севернее от ранее запроектированной и построенной улицы Гальянова.

С юга территорию ограничивает ранее запроектированная и построенная улица Гальянова. За перекрестком улицы Калинина и Гальянова расположена жилая застройка средней этажности. С севера территорию ограничивает сеть наружной теплотрассы с регламентируемой охранной зоной.

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой подготовлен проект планировки и межевания, приведены в таблице 1.

Координаты красных линий приведены в таблице 1.1.

Таблица 1

Точка	X, м	Y, м
T1	405860,55	1531079,45
T2	405892,54	1531053,62
T3	405921,84	1531018,39
T4	405931,90	1530992,71
T5	405994,42	1530924,09
T6	406027,65	1530882,38
T7	406050,30	1530852,47
T8	406133,77	1530902,58
T9	406008,03	1530989,44
T10	406013,26	1530997,39
T11	406006,17	1531002,05
T12	406000,59	1530994,20

T13	405879,98	1531077,18
T14	405894,22	1531098,33
T15	405880,41	1531107,74

Таблица 1.1

Точка	X, м	Y, м
1	406050,30	1530852,47
2	406027,65	1530882,38
3	405994,42	1530924,09
4	405950,89	1530973,71
5	405931,90	1530992,71
6	405921,79	1531018,49
7	405892,54	1531053,62
8	405867,31	1531074,37
9	405876,17	1531088,10

Нумерация точек соответствует листу 1 «Чертеж планировки территории. М 1:1000».

2.2. Плотность и параметры застройки территории. Архитектурно-планировочное решение.

Параметры застройки и архитектурно-планировочные решения носят комплексный характер, состоящие из части существующего квартала в границах улиц пр. Успенский – ул. Калинина – ул. Гальянова – ул. Юбилейная – элемента планировочной инфраструктуры территории. Основной планировочной идеей квартала является формирование комфортной среды, с удобными и безопасными пешеходными связями, как внутри двора, так и за его пределами, с обустройством дворового пространства с максимальным разграничением транспортного и пешеходного потока.

На архитектурно-планировочные параметры проектируемой застройки оказывает влияние следующее:

- утвержденные ранее и действующие решения документов территориального планирования и документации по планировке территории;
- сложившиеся существующие планировочные решения кварталов и улично-дорожная сеть;
- существующая застройка на прилегающих территориях;
- благоустройство прилегающих улиц и территорий.

Проектом планировки предлагается формирование жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой.

Плотность застройки участков территориальных зон определена в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Б, составляет не более:

- коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади квартала) – 0,4 (норматив), по проекту – 0,15;

- коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала) – 1,6 (норматив), по проекту- 1,6.

Плотность населения микрорайона тыс.чел/га - 0,54.

Определяющими предпосылками выбора основных параметров организации застройки в проектируемом районе послужили социально-экономические, территориальные и градостроительные условия:

- социально-экономические – это, прежде всего необходимость предоставления доступного и комфортного жилья с необходимой инфраструктурой различным категориям граждан;

- территориальные и градостроительные заключаются в том, что участок расположен в развивающемся районе города Верхняя Пышма, вблизи административного центра, с повышенными требованиями к архитектурному облику зданий.

Застройка в квартале представляет собой многоэтажную жилую застройку многоквартирным жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями без конкретной технологии (бкт), с наземными парковками, с предприятиями сферы обслуживания. Основной фронт фасадов застройки выходит на ул.Гальянова.

На перекрестке ул. Гальянова-Огнеупорщиков запроектирован 5-секционный жилой дом (переменной этажности - 10, 16 этажей) со встроенными помещениями торгового и офисного назначения на первом этаже (поз. №1 по экспликации, л.1 «Чертёж планировки территории»).

Проектом предусмотрено в жилой группе дома организация внутреннего дворового пространства, с площадками отдыха для детей и взрослых, спортивными, хозяйственными площадками и велодорожками. Соблюдены все нормативные расстояния по санитарно-защитным зонам и санитарным разрывам в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и с Нормативами градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма.

С восточной стороны от проектируемой территории, вдоль теплотрассы расположены существующие гаражи и гаражно-строительный комплекс. Сокращение санитарно-защитного разрыва от данных гаражей до площадок благоустройства для проектируемого жилой застройки будет обосновано в дальнейшем проектировании.

2.3. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Рассматриваемая территория, в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденными Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31.10.2019. №15-4, находится в территориальной зоне многоэтажный жилой застройки до 16-ти этажей (Ж-3), вне зон особо охраняемых природных территорий, зон санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения.

В территориальной зоне Ж-3 располагается проектируемый многоквартирный жилой дом и площадки благоустройства, открытые парковки и проезды, инженерные сети, что полностью соответствует действующим градостроительными регламентам.

Условное функциональное зонирование территории разрабатываемого проекта планировки предусматривает выделение следующих условных зон:

- *жилая зона* – в селитебной зоне проектируемой застройки размещен проектируемый жилой дом этажностью от 10 до 16 этажей с нежилыми помещениями на первых этажах без конкретной технологии;

- *зона инженерной инфраструктуры* – представлена сооружениями и охранными зонами инженерных сетей, выполняющими функции инженерного обеспечения территории;

- *зона общего пользования* – включает благоустройство жилой группы и территорию, отведенную под улично-дорожную сеть и иные линейные объекты.

2.4 Характеристики объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

2.4.1 Новое строительство жилого назначения проектируемой территории на расчётный срок

Для проектируемой застройки общее расчетное количество жителей составляет 811 чел.

Общая площадь жилых помещений нового строительства жилого назначения (площадь квартир) – 24 330 м².

Норма жилищной обеспеченности принята - 30 м²/чел., согласно Нормативам градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденных Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31.03.2022 №47/5 (п.52, табл.18).

Площадь торговых помещений, офисов, квартир в проектируемых домах будут уточнены на следующих стадиях проектирования (погрешность составляет от 5% до 20%).

Новое строительство жилья проектируемой территории на расчётный срок составит 24,330 тыс. м² общей площади жилых помещений на территории проектирования квартала площадью 1,54 га.

В некоторых жилых секциях предусматриваются помещения общественного назначения на первых этажах (торговые, офисные и выставочные помещения).

Перечень проектируемых многоэтажных домов жилого назначения

Таблица 2

Номер дома по экспликации (см.лист 1)	Количество секций	Этажность	Подземная / наземная автостоянка на дворовой территории	Встроенно-пристроенные общественные помещения	Примечание
1	5	14,16,10,16,16	нет	есть	Проект.

Таблица 2.1

Номер дома по экспликации (см.лист 1)	Площадь квартир, м ² (20%-МОП 80% -пл.квартир)	Количество квартир, шт	Пл.магазинов, м ² / торг.пл, м ² (торг.пл -50%)	Пл.офисов, м ² / количество работников,чел (пл. этажа = пл. офисов 1 чел на 20 м2)
1	24 330*	514	1177/589	1400/70

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

2.4.2 Расчет площадок благоустройства для проектируемого населения территории

Общее расчетное количество жителей объектов капитального строительства жилого назначения в границах проектирования проекта планировки территории – 811 чел.

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

Расчет площадок благоустройства

Таблица 3

№ дома по экспл	Кол-во жителей, чел. 30м ² /1чел	Площадки для игр детей, м ² (0.7)	Площадки для отдыха взрослого населения, м ² (0.2)	Спорт площадки*, м ² (1,5*0,5)	Площадки для хоз. целей, м ² (0,3)	Всего по расчету (спорт+детск+взросл+хоз.пл)	Всего по проекту
1	811	568	163	609**	244	1584	1584

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

**Часть требуемых по расчету площадок для занятий физкультурой компенсируется велодорожками вдоль улицы Гальянова.

2.4.3 Расчет накопления коммунальных бытовых отходов

Документацией по планировке территории предусматривается плановая система очистки территории с удалением и обезвреживанием бытового мусора и других твердых отходов. В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Правилами благоустройства, обеспечения санитарного содержания территорий, обращения с бытовыми отходами в городском округе Верхняя Пышма, утвержденными Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 21.12.2017 №67/11 (в действующей редакции), мусор вывозится на действующую свалку.

Расчет накопления коммунальных бытовых отходов выполнен в соответствии с приложением М к СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Количество бытовых отходов по городу с учетом общественных зданий – 1.5 м³ на 1 человека в год.

Смет с 1 м² твердых покрытий проездов и площадок – 0.01 м³ в год

Общее количество жителей жилой территории – 811 чел.

$811 \times 1.5 = 1216,5$ м³ в год

Площадь твердых покрытий проездов и площадок – 9 500 м²

$9500 \times 0.01 = 95$ м³ в год

Общее количество ТБО: $1216,5 + 95 = 1311,5$ м³ в год

Необходимое количество контейнеров объемом 1.1 м³

- коэффициент неравномерности – 1.25;

- дней в году – 365.

$(1311,5 \times 1.25) / (365 \times 1.1) = 4,0$ контейнеров.

Проектом предусмотрено контейнерная площадка на 5 контейнеров. Дополнительный контейнер предусмотрен для сбора мусора от офисных и торговых помещений, не учтенных при расчете.

2.4.4 Техничко-экономические показатели жилых секций нового строительства

Таблица 4

№ по экспл	Кол-во секций, шт	Этажность, эт.	Площадь застройки, м ²	Площадь встроенных помещений, м ²	Площадь подземной/ наземной автостоянки на дворовой территории (планируемая) м ²	Кол-во м/м в подземной/ наземной автостоянки на дворовой территории/м	Площадь квартир (продаваемая) м ²
1	5						
	секция 1	14	615	600*- магазины	-	-	5 070*
	секция 2	16	620	400*- офисы	-	-	6 000*
	секция 3	10	590	410*- офисы	-	-	3 060*
	секция 4	16	618	590*- офисы	-	-	5 100*
	секция 5	16	640	577*- магазины	-	-	5 100*
	Итого		3 083	2 577*	-	-	24 330*

*площадь офисов и квартир в проектируемых секциях дома подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования (погрешность составляет от 5% до 20%).

ИТОГО по проектируемой жилой застройке:

Таблица 5

Общая площадь квартир:	24 330* м ²
Количество жителей новых жилых домов (1 чел / 30 м ²):	811 человек
Общее количество квартир:	514* квартир

*площадь квартир и их численность в проектируемых секциях дома подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования.

2.4.5 Основные характеристики и технико-экономические показатели по жилищному фонду на расчетный срок

Таблица 6

Наименование показателей (в границах проектирования), единица измерения	Сущ. положение	Новое стр-во	Проектный период
1.Население, тыс. чел.	-	0,811	0,811
2.Обеспеченность жилым фондом, м ² общей площади на человека	-	30	30
3. Жилищный фонд квартала, тыс. м ² .	-	0,811	0,811
4. Убыль жилищного фонда, тыс. м ² . общей площади	-	-	-
5. Территория проектирования, га	-	1,54	1,54
6. Плотность населения, тыс.чел /га	-	0,54	0,54
Показатели плотности застройки участков территориальных зон (СП 42.13330.2016. приложение Б):			
7. Территория проектирования (с учетом элементов благоустройства), га	-	2,0	2,0
8. Коэффициент застройки*		0,15	0,15
9. Коэффициент плотности застройки**		1,6	1,6

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

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

2.5 Социальная инфраструктура

2.5.1 Перспективные здания социального назначения на прилегающей территории

В

В данном квартале не предусмотрено строительство детского дошкольного образовательного учреждения (ДДУ). Жители проектируемого квартала полностью обеспечены местами в существующих ДДУ в радиусе пешеходной доступности 300 м.

В некоторых жилых домах предусматриваются помещения общественного назначения на первых этажах (торговые и офисные помещения).

2.5.2 Расчёт потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания

Расчёт потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания выполнен в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в действующей редакции), НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области» и Нормативами градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма.

На рассматриваемый период потребность населения района в учреждениях обслуживания удовлетворяется за счет проектируемых объектов в пределах рассматриваемой под строительство территории и существующих объектов в границах проектирования, а также за границами проектирования на прилегающих территориях в шаговой доступности.

На проектируемой территории, встроенными в объекты капитального строительства жилого назначения, предусматривается размещение помещений культурно-бытового обслуживания для проектируемой застройки на 1 этажах, таких как: детские досуговые учреждения, встроенная аптека, фитнес-зал, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, магазин кулинарии, предприятия бытового обслуживания, отделение связи, жилищно-эксплуатационные организации.

Расчёт потребности населения района в учреждениях обслуживания на общее количество жителей

Таблица 7

№	Наименование	Ед. изм.	Норма на 1000 чел.	Треб. по расчёту	Проектом заложено размещение
1	Дошкольные образовательные учреждения	мест	50 (НГПСО)	41	ДОУ на прилегающей застройке
2	Общеобразовательные школы	мест	115 (НГПСО)	94	На территории прилегающей застройки и проектируемая школа по ул. Огнеупорщиков на 1500 мест
3	Поликлиника (стоматология)	посещ. в смену	5 (НГПСО)	4	Встроенно-пристроенные помещения жилых домов
4	Аптека встроенная	объект	1 на 10 тыс. чел (НГПСО)	1	
5	Магазины кулинарии	м ² торг площ.	3 (НГПСО)	3	
6	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	9 (НГПСО)	8	
7	Отделение связи	объект	1 (НГПСО)	1	
8	Жилищно-эксплуатационные организации	Объект на 10 тыс. чел.	0,5 (НГПСО)	1	

9	Спортивные залы общего пользования (тренажерный зал)	м ² площади пола на 1 тыс. чел	130 (НГПСО)	106	
10	Плоскостные спортивные сооружения (площадки, корты, спортивные ядра)	м ² на 1 тыс. чел.	900 (НГПСО)	730	Спортивные площадки на придомовой территории
11	Клубы	мест	25 (Нормы ГО В.Пышмы)	21	Встроенно-пристроенные помещения жилых домов
12	Магазин продовольственных товаров	м ² торг площ.	100 (НГПСО)	82	Встроенно-пристроенные офисные помещения в жилых зданиях
13	Магазин непродовольственных товаров	м ² торг площ.	180 (НГПСО)	146	
14	Офисы (класс С)	м ² полезной площади на 1 сотрудника	6 (НГПСО)	49	
15	Предприятия общественного питания	Посадочных мест на 1 тыс. чел.	32 (НГПСО)	26	Встроенно-пристроенные помещения жилых домов

2.6. Транспортная инфраструктура.

2.6.1 Улично-дорожная сеть

Улично-дорожная сеть проектируемой территории проекта планировки решена в соответствии с Генеральным планом городского округа Верхняя Пышма, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов».

В основе организации транспортной сети в районе ул. Огнеупорщиков – ул. Гальянова – ул. Калинина лежит существующая улично-дорожная сеть. Проектируемая сеть улиц и дорог, гармонично связана с существующей системой транспорта и улично-дорожной сети, в увязке с существующей, вновь возводимой застройкой и прилегающей к нему территории. Предусмотрено максимальное разделение движения транспорта и пешеходов, создание оптимальной транспортной доступности до мест приложения труда, общественных и торговых центров и транспортных пересадочных узлов.

Проектируемая территория находится в районе улиц Огнеупорщиков – Гальянова – Калинина. В состав улично-дорожной сети включены магистральные улицы районного значения, магистральные улицы районного значения транспортно-пешеходные, улицы местного значения, а также внутриквартальные проезды.

Ширина проезжей части магистральных улиц и дорог принята 7,5 м, улиц и дорог местного значения – 6.0 м и внутриквартальных проездов – 5,5-6.0 м. Ширина тротуаров принята минимум 1,5 – 3,0 м.

Радиусы закруглений проезжей части для магистральных улиц регулируемого движения приняты 8 м, для улиц местного значения, а также внутриквартальных проездов не менее 6 м.

Пешеходное движение осуществляется по всей улично-дорожной сети в соответствии с направлениями пешеходных потоков по тротуарам параллельно проезжим частям улиц и дорог. Пересечения тротуаров с проезжими частями в соответствии с классом магистралей и типом пересечения улично-дорожной сети с учетом дислокации остановок пассажирского транспорта.

В соответствии с Генеральным планом городского округа Верхняя Пышма, пассажирские перевозки в районе будут осуществляться следующими видами транспорта: автобус, маршрутное такси, легковой автомобиль.

Хранение индивидуального автотранспорта предусмотрено на открытых автостоянках, расположенных на внутридворовой территории квартала и в вдоль существующих и проектируемых улицах и дорогах.

2.6.2 Характеристика улиц и дорог

Характеристика улиц на проектируемой территории

Таблица 8

Категория дорог и улиц	Пределы	Протяженность по проекту, м	Ширина в красн. лин-х	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движ-я	Кол-во полос	Ширина пешеход. части тротуара, м	Примечание*	
Улично-дорожная сеть на смежных территориях**									
улица Огнеупорщиков (местного значения)	от ул. Юбилейной до ул.Гальянова	364,00	25-28	от 30 до 50	3,00	2	от 2 м	Новое строительство	
улица Гальянова (районного значения (транспортно-пешеходная))	От ул. Юбилейной до ул. Калина	500,5	спроектирована отдельным проектом См. п 1.3.1						Новое строительство (ранее запроектирована улица)
улица Калинина (районного значения (транспортно-пешеходная))								Существующая	

*Капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется

изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов (согласно ст. 1, п.14.3 Градостроительного кодекса РФ).

Пассажирские перевозки в перспективе в соответствии с Генеральным планом ГО Верхняя Пышма и проектированием линейных объектов (улиц и проезжих частей) осуществляются автобусом и маршрутным такси, маршрут которого проходит по пр. Успенскому, ул. Машиностроителей и ул. Гальянова. Остановочные пункты, в том числе новый остановочный пункт по ул. Гальянова, в районе перекрестка улиц Гальянова-Калинина, находятся в пешеходной доступности.

**Параметры уточняются на следующих этапах проектирования.

2.6.3 Расчет автостоянок проектируемой территории.

Изм.1.2

Расчет необходимого количества машиномест для жителей проектируемой территории выполнен в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования ГО Верхняя Пышма, а также в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Свердловской области, по таблице 9.

Таблица 9

Номер дома по экспл.	Кол-во квартир	Количество мест по расчету для жителей, м/м (по нормативам Верхней Пышмы при ур.автомоб 350) пост.хр (0,95)(0,93)/ врем.хр(0,19)	Количество мест по расчету для магазинов, м/м (по нормативам Верхней Пышмы) 7 м/м/100м² торг.пл 1м/м на 45 м ² общей площади	Количество мест по расчету для офисов, м/м (по НГПСО) 87мм/100чел	Итого по расчету, м/м	Итого по проекту, м/м	недостаток (без учета застройки за границами проект-я)
1	514	489/98 478/98	42 26	6 5	644 611	198 165	446*
3,4	-	-	-	4			-

*недостаток компенсируется открытыми стоянками за территорией проектирования в радиусе пешеходной доступности 800м, согласно гарантийных писем (см. приложение 8).

** С учетом того, что в проекте обозначена погрешность площади офисов, торговой площади и площади квартир в проектируемых секциях дома (от 5% до 20%), численность требуемых машиномест уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

Таким образом на территории проектирования размещено ~~198~~ 165 машиномест на открытых автомобильных стоянках.

2.7. Коммунальная инфраструктура

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

Расчеты объемов энергопотребления выполнены только для проектируемых объектов, в соответствии с действующими нормативами. Диаметры проектируемых сетей приняты в соответствии с предварительными техническими условиями и подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования.

Расчетные объемы энергопотребления подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования, после уточнения типа проектируемых жилых домов, объектов обслуживания и количества людей, проживающих в проектируемых жилых домах.

В рамках подготовки и разработки проекта планировки территории определено местоположение магистральных сетей водоснабжения и водоотведения в соответствии с техническими условиями (см. приложение 5). Магистральные сети связи, электроснабжения, теплоснабжения будут определены на следующих этапах проектирования, в рамках технических условий, получаемые на следующих этапах проектирования.

2.7.1. Водоснабжение.

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

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

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

2.7.2. Водоотведение.

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

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

- бытовые сточные воды;
- ливневые сточные воды.

Хозяйственно-бытовые стоки от проектируемых жилых объектов и объектов общественного назначения собираются с территории кварталов в проектируемый

хозяйственно-бытовой коллектор, расположенный вдоль улицы Гальянова. Сброс в магистральный коллектор по ул. Сварщиков, далее передается на реконструируемые городские очистные сооружения мощностью 40 000 м³/сут.

Ливневая канализация Ø300 существующая и направляется вдоль улицы Гальянова.

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

2.7.3. Электроснабжение

Сохраняемая застройка снабжается электричеством по действующей на момент проектирования схеме. Необходимость реконструкции существующих ТП и сетей определяется владельцем сетей и сооружений по мере роста нагрузок. Категория электроснабжения – II.

Закольцовка проектных и существующих сетей выполняется с целью обеспечения бесперебойной работы системы электроснабжения.

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

Нагрузки потребителей жилищно-коммунального сектора подсчитаны на основе архитектурно-планировочных решений проекта планировки в соответствии с РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей», Нормативами градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма.

2.7.4. Теплоснабжение

В границах проектируемой территории предусмотрена централизованная система теплоснабжения.

Теплоснабжение проектируемых объектов осуществляется по действующей на момент проектирования схеме.

Проектируемые объекты подключаются от существующих теплосетей города.

2.7.5 Связь

Нормативное количество стационарных телефонных номеров на застройку составит 1483 номеров (600 номеров на 1000 жителей в соответствии с рекомендациями НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области»).

Для обеспечения населения проектируемого района услугами связи проектом предлагается размещение АТС в одном из помещений общественного назначения,

расположенного в первом этаже жилого дома (поз. №1 по экспликации проекта планировки территории).

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

Интернет, услуги телевидения и радиовещания обеспечиваются путем подключения к существующим городским сетям.

2.8 Инженерная подготовка территории и поверхностный водоотвод.

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

- вертикальная планировка;
- поверхностный водоотвод.

Схема вертикальной планировки территории выполнена в масштабе 1:1000. Высотное решение проработано в проектных отметках по осям улиц и проездов. В основу проектных предложений заложено обеспечение организованной системы поверхностного водоотвода, максимального сохранения существующего рельефа благоприятных для строительства участков. В соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» проектом приняты уклоны по улично-дорожной сети от 5 до 26 промилле.

Схема поверхностного водоотвода решена по лоткам проезжих частей улиц в дождевую канализацию по ул.Гальянова, далее - в существующую сеть дождевой канализации по пр. Успенский. Поверхностный сток организован с общим уклоном в юго-восточном направлении.

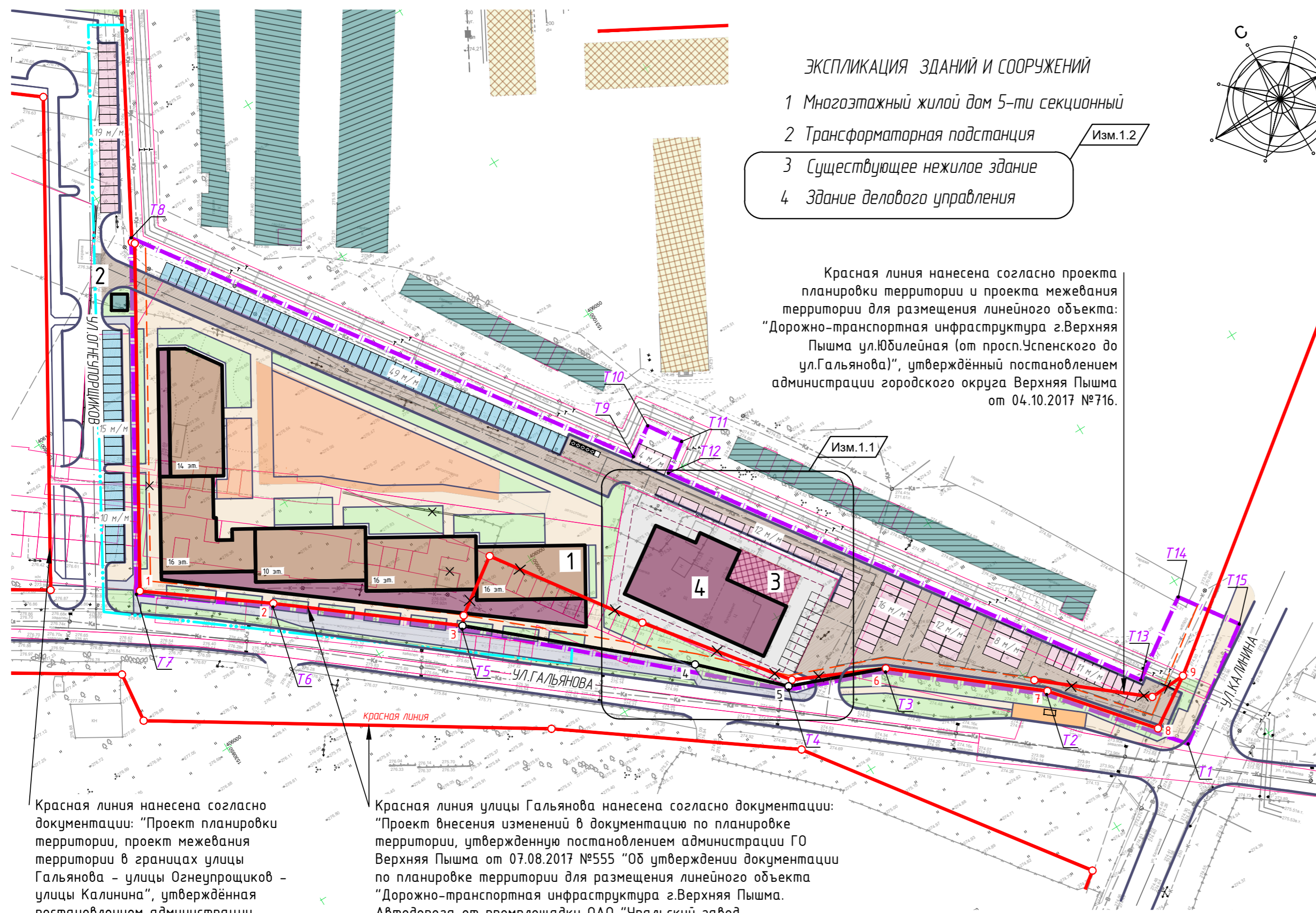
По закрытой водоотводной сети поверхностный сток предусматривается проводить самотёком на очистные сооружения дождевой канализации города.

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории определена согласно развитию улично-дорожной сети, очередности строительства инженерных сетей и Генеральному плану городского округа Верхняя Пышма.

1 этап. Строительство жилой застройки: многоквартирный жилой дом (поз. №1 по экспликации л.1 «Чертеж планировки территории»).

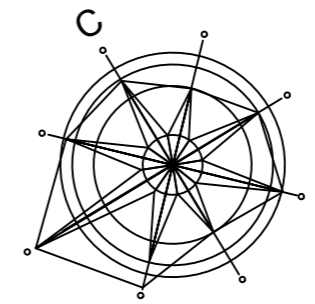
2 этап. Строительство улично-дорожной сети, строительство открытых автостоянок на улично-дорожной сети (продолжение ул. Огнеупорщиков) и автопарковок.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

- 1 Многоэтажный жилой дом 5-ти секционный
- 2 Трансформаторная подстанция
- 3 Существующее нежилое здание
- 4 Здание делового управления

Красная линия нанесена согласно проекта планировки территории и проекта межевания территории для размещения линейного объекта: "Дорожно-транспортная инфраструктура г.Верхняя Пышма ул.Юбилейная (от просп.Успенского до ул.Гальянова)", утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 04.10.2017 №716.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- | | | |
|--|-----------|--|
| сущ. | проект. | Жилые дома (граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства) |
| Общественные здания, помещения (граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства) | | |
| Инженерно-технические здания и сооружения | | |
| Граница существующего и планируемого элемента планировочной структуры | | |
| Граница благоустройства | | |
| сущ. | установл. | Красные линии |
| Красные линии (подлежат отмене) | | |
| Линия отступа от красной линии | | |
| Улицы и проезды с твердым покрытием | | |
| Открытые автостоянки, автопарковки | | |
| Тротуары | | |
| Велодорожки | | |
| Площадка благоустройства комплексная (спортивные, детские и для отдыха) | | |
| Территории зеленых насаждений | | |
| Остановки общественного транспорта с павильоном | | |
| Границы земельных участков по данным ЕГРН | | |

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

Красная линия улицы Гальянова нанесена согласно документации: "Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации ГО Верхняя Пышма от 07.08.2017 №555 "Об утверждении документации по планировке территории для размещения линейного объекта "Дорожно-транспортная инфраструктура г.Верхняя Пышма. Автодорога от промплощадки ОАО "Уральский завод химреактивов" до промплощадки АО "Уралэлектромедь", в связи с уточнением положения границ территории общего пользования", утвержденной постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 07.04.2021 №266.

Согласовано	
Взамен. № инв.	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

2707/21-1-ППТ						
Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальянова - улицы Огнеупорщиков - улицы Калинина в кадастровом квартале 66:36:0103010						
1	3	Изм	01-25	01.25	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись		Дата
Разработал	Диденко					01.23
Проверил	Бальчугов				01.23	Стадия
ГИП	Роженко				01.23	
Чертёж планировки территории М 1:1000						Листов
ООО "Русблок" г.Верхняя Пышма						
Формат 297x594						

**Лист регистрации изменения №1 в проект планировки территории по объекту:
«Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы
Гальянова - улицы Огнеупорщиков - улицы Калинина в кадастровом квартале
66:36:0103010»**

№ изм.	Том	Наименование	Кол-во листов	Локация изменений	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ Основная (утверждаемая) часть	Текстовая часть	24	Стр.6	Изм.1.1. Основания и описание внесенных изменений
				Стр.20	Изм.1.2. Перерасчет автостоянок проектируемой территории.
		Графическая часть	1	Лист 1. Чертеж планировки территории	Изм.1.1. Размещение нового объекта капитального строительства - здания делового управления. Изм.1.2. Добавление в экспликацию существующего и нового зданий. Изм.1.3. В условные обозначения добавлена граница зоны планируемого размещения нового объекта.
1	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ Материалы по обоснованию проекта планировки	Графическая часть	1	Лист 3. Схема организации движения транспорта. М 1:1000	Изменения идентичны листу 1 «Чертеж планировки территории»
			1	Лист 4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территории объектов культурного наследия. М 1:1000	Изменения идентичны листу 1 «Чертеж планировки территории»
			1	Лист 6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	Изменения идентичны листу 1 «Чертеж планировки территории»
			1	Лист 7. Схема развития инженерной инфраструктуры местных сетей. М 1:1000	Изменения идентичны листу 1 «Чертеж планировки территории»
			1	Лист 8. Вариант планировочного решения застройки территории. М 1:1000	Изменения идентичны листу 1 «Чертеж планировки территории»