

Общество с ограниченной ответственностью
«НПО» АРХИТЕКТУРА»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ
УЛИЦЫ ГАЛЬЯНОВА - УЛИЦЫ ОГНЕУПОРЩИКОВ -
УЛИЦЫ ЮБИЛЕЙНАЯ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная (утверждаемая) часть

2707/21-ППТ

Екатеринбург, 2022

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Лист	Наименование, масштаб	Гриф секр.	Кол-во	Примечания
Основная часть (утверждаемая) часть				
	Текстовая часть	н/с	21	
лист 1	Чертеж планировки территории. М 1:1000	н/с	1	
Материалы по обоснованию проекта планировки				
	Текстовая часть	н/с	25	
лист 2	Схема расположения элемента планировочной структуры (проектируемой территории). М 1:5000	н/с	1	
лист 3	Схема организации движения транспорта. М 1:1000	н/с	1	
лист 4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	н/с	1	
лист 5	Схема отображения местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	н/с	1	
лист 6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	н/с	1	
лист 7	Схема развития инженерной инфраструктуры местных сетей. М 1:1000	н/с	1	
	Приложения:			
Приложение 1	Постановление администрации городского округа Верхняя Пышма от 03.11.2022 года №1339 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа Верхняя Пышма от 22.09.2021 №818 «О подготовке документации по планировке территории «Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальянова- улицы Огнеупорщиков – улицы Юбилейная – улицы Калинина»»			
Приложение 2	Задание на подготовку документации по планировке «Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальянова- улицы Огнеупорщиков – улицы Юбилейная – улицы Калинина».			
Приложение 3	Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ИП «Давыдов Г.А.» в 2020 году.			

СОДЕРЖАНИЕ ТЕКСТОВОЙ ЧАСТИ

1. ВВЕДЕНИЕ	4
2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	8
2.1 Описание границ территории проекта планировки территории	8
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 ¹	
2.4.3 Расчет накопления коммунальных бытовых отходов	11
2.4.4 Техничко-экономические показатели жилых секций нового строительства	12
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	14
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	17
2.7. Коммунальная инфраструктура	17
2.7.1 Водоснабжение	18
2.7.2 Водоотведение	19
2.7.3 Электроснабжение	19
2.7.4. Теплоснабжение	19
2.7.5 Связь	20
2.8 Инженерная подготовка территории и поверхностный водоотвод	20
3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	21

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 от 31 октября 2019 года № 15/4, в редакции Решения Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.03.2020 № 20/7 (далее - Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма);

- Постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 03.11.2022 года №1339 «О внесении изменений в постановление администрации городского округа Верхняя Пышма от 22.09.2021 №818 «О подготовке документации по планировке территории «Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальянова- улицы Огнеупорщиков – улицы Юбилейная – улицы Калинина»»;

- 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»;

- Лесной кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 21.12.2017 № 67/9 (далее - Нормативы градостроительного проектирования ГО Верхняя Пышма);

- 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 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)», утвержденная постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 19.09.2017 №672;

- документация по планировке территории линейного объекта «Проект внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденный 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», утвержденной постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от №11 от 29.01.2021;

- 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 Давыдов Г.А. в 2020 году.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Описание границ территории проекта планировки территории.

Участок планируемого развития территории расположен в районе «Центральный 2», в северо-западной части города Верхняя Пышма Свердловской области. Территория разработки проекта планировки имеет форму квадрата, ограниченного:

- с северо-востока и юго-востока: улицей Огнеупорщиков;
- с востока и северо-востока: улицей Юбилейной;
- с юга и юга-запада: ранее запроектированной и построенной улицей Гальянова.

Общая площадь участка проектирования – 3,04 га.

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

Проектируемый участок располагается на существующей территории производственной застройки, гаражных боксов и сооружений гаражно-строительных кооперативов, с северной стороны от ранее запроектированной и построенной улицы Гальянова.

За улицей Огнеупорщиков расположена жилая застройка повышенной этажности с административными зданиями. За улицей Юбилейная к участку примыкает жилая застройка средней этажности с офисно-деловыми объектами. С юга территорию ограничивает ранее запроектированная и построенная улица Гальянова.

Проектируемая жилая застройка располагается на земельном участке с кадастровым номером 66:36:0103010:51.

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

Таблица 1

Точка	X, м	Y, м
T1	406 269,85	1 530 780,75
T2	406 141,68	1 530 707,32
T7	406 063,73	1 530 831,38
T3	406 051,36	1 530 851,07
T4	406 050,30	1 530 852,47
T10	406 192,46	1 530 934,47
T9	406 266,25	1 530 841,38
T8	406 294,15	1 530 794,66

Нумерация точек соответствует листу «План красных линий» (см.ш.2707/21-ПМТ).

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

Параметры застройки и архитектурно-планировочные решения носят комплексный характер, состоящие из одного условного квартала – 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 без проезда на его территории автотранспорта, за исключением автомобилей специальных служб.

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 – 0,10;
- коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала) – 1.2 (норматив), по проекту- 1,0.

Плотность населения микрорайона тыс.чел/га - 0,39.

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-Юбилейная запроектирован 7-секционный жилой дом (переменной этажности - 9, 16 этажей) со встроенными помещениями торгового назначения на первом этаже и паркингом-стилобатом в дворовой части (поз. №2 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 ГО Верхняя Пышма.

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) и многоцеловой зоне (МЦ), 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, в территориальной зоне МЦ располагаются улицы, 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 9 до 16 этажей с нежилыми помещениями на первых этажах без конкретной технологии. Кроме того, на территории располагается закрытый паркинг-стилобат;

- *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.

Используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления.

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 1148 чел.

Общая площадь жилых помещений нового строительства жилого назначения (площадь квартир) – 34 435 м².

Норма жилищной обеспеченности принята - 30 м²/чел., согласно Нормативам градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденных Решением Думы ГО Верхняя Пышма от 26.03.2020 №20/7 (п.52, табл.18).

Площадь 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 34,435 тыс. м² общей площади жилых помещений на территории проектирования квартала площадью 3,04 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
2	9*	16,16,16,9, 9, 16, 16	есть (паркинг-стилобат)	есть	Проект.

*количество секций в проектируемых секциях дома подлежит уточнению на последующих этапах проектирования. Таблица 1.2

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 10 м2)
2	34 435*	455	4196/2098	-

*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 – 1148 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. 30м2/1чел	Площадки для игр детей, м ² (0.7)	Площадки для отдыха взрослого населения, м ² (0.2)	Спорт площадки*, м ² (0,375 – площадка 0,375-велодор.)**	Площадки для хоз. целей, м ² (0.3)	Всего по расчету (спорт+детск+взросл/велодор /хоз.пл)	Всего по проекту
2	1 148	804	230	431+431	345	2241	2241

*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.

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 – 1148 чел.

$1148 \times 1.5 = 1722 \text{ м}^3 \text{ в год}$

Площадь твердых покрытий проездов и площадок – 30 104 м²

$30104 \times 0.01 = 301 \text{ м}^3 \text{ в год}$

Общее количество ТБО: $1722 + 301 = 2 023 \text{ м}^3 \text{ в год}$

Необходимое количество контейнеров объемом 1.1 м³

- коэффициент неравномерности – 1.25;

- дней в году – 365.

$(2 023 \times 1.25) / (365 \times 1.1) = 7 \text{ контейнеров.}$

Проектом предусмотрено 2 контейнерные площадки (на 5 контейнеров и на 3 контейнера соответственно) для сбора мусора с общим количеством контейнеров 8 шт.

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
2	7***	16,16,16, 9, 9, 16, 16	4200	4196*- магазины 0*- офисы	4800	215** (паркинг- стилобат)	34 435*

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

**количество машиномест в паркинге подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования.

***количество секций в проектируемом доме принято условно, при дальнейшем проектировании подлежат уточнению.

ИТОГО по проектируемой жилой застройке:

Таблица 5

Общая площадь квартир:	34 435* м ²
Количество жителей новых жилых домов (1 чел / 30 м ²):	1 148 человек
Общее количество квартир:	455* 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.	-	1,148	1,148
2. Обеспеченность жилым фондом, м ² общей площади на человека	-	30	30
3. Жилищный фонд квартала, тыс. м ² .	-	34,435	34,435
4. Убыль жилищного фонда, тыс. м ² . общей площади	-	-	-
5. Территория проектирования, га	-	3,04	3,04
6. Плотность населения, тыс. чел /га	-	0,39	0,39
Показатели плотности застройки участков территориальных зон (СП 42.13330.2016. приложение Б):			
7. Коэффициент застройки*		0.10	0.10
8. Коэффициент плотности застройки**		1.0	1.0

* 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

Таблица 7

№ по экспликации	Наименование, мощность	Этажность	Площадь застройки	Общая площадь, м ²	Площадь земельного участка, м ² (ориентировочно, уточняется на следующих стадиях проектирования)
	Дошкольное образовательное учреждение на 350 мест	2-3 (уточнить на следующих стадиях проектирования)	уточнить на следующих стадиях проектирования	-	-

В некоторых жилых домах предусматриваются помещения общественного назначения на первых этажах (торговые, офисные и выставочные 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 ГО 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 1-2 этажах, таких как: детские досуговые учреждения, встроенная аптека, фитнес-зал, магазины продовольственных и непродовольственных товаров, предприятия общественного питания, магазин кулинарии, предприятия бытового обслуживания, отделение связи, жилищно-эксплуатационные организации.

**Расчёт потребности населения района в учреждениях обслуживания
на общее количество жителей**

Таблица 8

№	Наименование	Ед. изм.	Норма на 1000 чел.	Треб. по расчёту	Проектом заложено размещение
1	Дошкольные образовательные учреждения	мест	50 (НГПСО)	58	ДОУ на прилегающей застройке и проектируемое ДОУ на 350мест
2	Общеобразовательные школы	мест	115 (НГПСО)	133	На территории прилегающей застройки и проектируемая школа по ул. Огнеупорщиков на 1500 мест
3	Поликлиника (стоматология)	посещ. в смену	5 (НГПСО)	6	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)	4	
6	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	9 (НГПСО)	11	
7	Отделение связи	объект	1 (НГПСО)	2	
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 1тыс. чел	130 (НГПСО)	150	
10	Плоскостные спортивные сооружения (площадки, корты, спортивные ядра)	м ² на 1тыс. чел.	900 (НГПСО)	1034	
11	Клубы	мест	25 (Нормы ГО В.Пышмы)	29	Встроенно-пристроенные помещения жилых домов
12	Магазин продовольственных товаров	м ² торг площ.	100 (НГПСО)	115	Встроенно-пристроенные офисные помещения в жилых зданиях
13	Магазин непродовольственных товаров	м ² торг площ.	180 (НГПСО)	207	
14	Офисы (класс С)	м ² полезной площади на 1 сотрудника	6 (НГПСО)	7	
15	Предприятия общественного питания	Посадочных мест на 1тыс. чел.	32 (НГПСО)	37	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 градостроительного проектирования 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. Юбилейной – ул. Гальянова 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 – Юбилейная – Гальянова. 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 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, а также в паркинг-стилобате, расположенного на внутривортовой территории квартала.

2.6.2 Характеристика улиц и дорог

Характеристика улиц на проектируемой территории

Таблица 9

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*
В границах проектирования**								
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, реконструкция
Улично-дорожная сеть на смежных территориях**								
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 Юбилейная (районного значения (транспортно-пешеходная))	от ул. Огнеупорщиков до Гальянова	213,2	27-30	50-70	сущ.	сущ.	сущ.	Реконструкция, капитальный ремонт*

*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 и в районе улиц Огнеупорщиков-Юбилейной, находятся в пешеходной доступности.

**Параметры уточняются на следующих этапах проектирования.

2.6.3 Расчет автостоянок проектируемой территории.

Расчет необходимого количества машиномест для жителей проектируемой территории выполнен в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования ГО Верхняя Пышма, таблица 9.

Таблица 10

Номер дома по экспл.	Колич. квартир	Количество мест по расчету для жителей, м/м	Количество мест по расчету для магазинов,	Количество мест по расчету для офисов,	Итого по расчету, м/м	Итого по проекту, м/м	избыток (без учета застройки за

		(по нормативам Верхней Пышмы при ур.автомоб 300) пост.хр (0,8)/ врем.хр(0,16)	м/м (по нормативам Верхней Пышмы) 7 мм/100м2 торг.пл	м/м (по нормативам Верхней Пышмы) 8мм/100чел			границами проект-я)
2	455	364/73	147	-	584		
						584	_*
*часть автостоянок можно использовать для перспективной застройки							

Таким образом на территории проектирования всего размещено 584 машиномест, в том числе:

- на паркинг-стилобате – 215 м/м;
- на открытых автомобильных стоянках и парковках – 369 м/м.

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.

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 улицам Гальянова-Юбилейная-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 ливневой канализации Ø300 и направляются по улицам Гальянова, Огнеупорщиков, Юбилейная, в магистральный коллектор диаметром 1000 мм. Сброс в магистральный коллектор по ул. Сварщиков, далее передается на реконструируемые городские очистные сооружения мощностью 40 000 м³/сут.

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. №2 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 проектируемую дождевую канализацию по ул. Огнеупорщиков, ул. Гальянова, далее - в существующую сеть дождевой канализации по пр. Успенский. Поверхностный сток организован с общим уклоном в юго-восточном направлении.

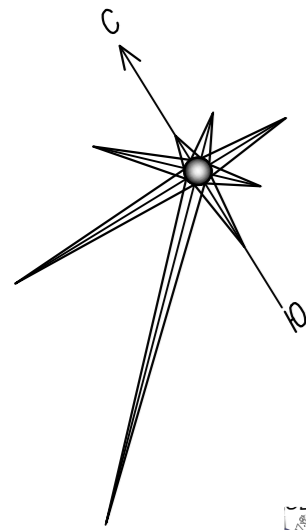
По закрытой водоотводной сети поверхностный сток предусматривается проводить самотёком на очистные сооружения дождевой канализации города.

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: многоэтажный жилой дом (поз. №2 по экспликации л.1 «Чертёж планировки территории»), капитальный ремонт и реконструкция улицы Юбилейная.

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



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

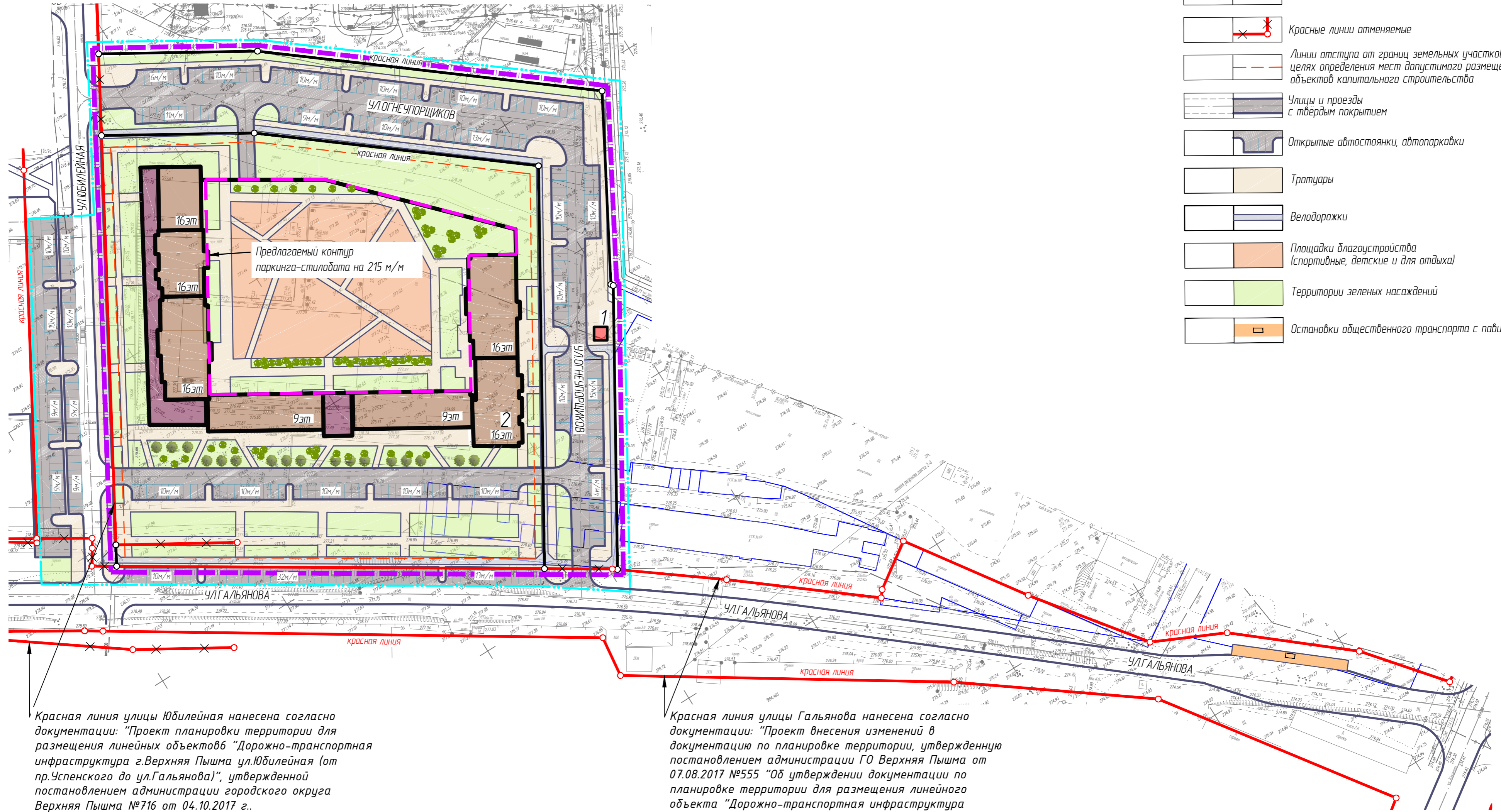
Проектируемые здания и сооружения

- 1 Трансформаторная подстанция
- 2 Многоэтажный жилой дом переменной этажности

сущ.	проект	Жилые дома
сущ.	проект	Общественные здания, помещения

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

сущ.	проект	Граница разработки проекта планировки
сущ.	проект	Граница благоустройства
сущ.	проект	Границы размещения паркинга-стилобата
сущ.	проект	Красные линии
сущ.	проект	Красные линии отменяемые
сущ.	проект	Линии отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства
сущ.	проект	Улицы и проезды с твердым покрытием
сущ.	проект	Открытые автостоянки, автопарковки
сущ.	проект	Тротуары
сущ.	проект	Велодорожки
сущ.	проект	Площадки благоустройства (спортивные, детские и для отдыха)
сущ.	проект	Территории зеленых насаждений
сущ.	проект	Остановки общественного транспорта с павильонам



Красная линия улицы Юбилейная нанесена согласно документации: "Проект планировки территории для размещения линейных объектов в "Дорожно-транспортная инфраструктура г.Верхняя Пышма ул.Юбилейная (от пр.Успенского до ул.Гальянова)", утвержденной постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма №716 от 04.10.2017 г..

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 №11 от 29.01.2021.

Взам. Инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

2707/21-ППТ									
Проект планировки территории, проект межевания территории в границах улицы Гальянова - улицы Огнеупорщиков - улицы Юбилейная									
Изм	Кол.уч.	Лист	№рек	Подпись	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стация	Лист	Листов
Разработал		Диденко		<i>[Signature]</i>	10.22		ППТ	1	7
Проверил		Бальчугов		<i>[Signature]</i>	10.22				
ГИП		Раженков		<i>[Signature]</i>	10.22				
Н. контроль		Иванова		<i>[Signature]</i>	10.22	Чертеж планировки территории М 1:1000	ООО "НПО "Архитектура"		