





ООО "СМУ 21"  
строительная компания

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА «А» ЖИЛОГО РАЙОНА «СЕВЕРНЫЙ»  
ГОРОДА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА КАДАСТРОВЫЕ КВАРТАЛЫ 66:36:0102001,  
66:36:0102028**

**089.1-ППТ**

**Том 1. Основная (утверждаемая) часть**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1	01-22		01.22
2	02-22		02.22

Екатеринбург 2021



ООО «СМУ 21»  
строительная компания

***ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА «А» ЖИЛОГО РАЙОНА «СЕВЕРНЫЙ»  
ГОРОДА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА КАДАСТРОВЫЕ КВАРТАЛЫ 66:36:0102001,  
66:36:0102028***

***089.1-ППТ***

***Том 1. Основная (утверждаемая) часть***

Директор

Е.С. Телятников

Екатеринбург 2021г.

### Состав проекта

Том	Наименование	Масштаб	Количество листов
<b>Проект планировки территории</b>			
<b>1</b>	<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		
Графическая часть			
1	Чертеж обоснования границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Чертеж планировки территории	1:2000	1
Текстовая часть			
	Пояснительная записка материалов по основной (утверждаемой) части проекта планировки территории	-	19
<b>2</b>	<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
Графическая часть			
1	Схема расположения элемента планировочной структуры на территории г. Верхняя Пышма	б/м	1
2	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства.	1:2000	1
3	Чертеж обоснования границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Чертеж планировки территории.	1:2000	1
4	Схема вертикальной планировки	1:2000	1
5	Схема инженерного обеспечения	1:2000	1
6	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта и пешеходов	1:2000	1
Текстовая часть			
	Пояснительная записка материалов по обоснованию проекта планировки территории		113
<b>3</b>	<b>Проект межевания территории</b>		
Графическая часть			
1	Чертеж межевания территории.	1:2000	1
Текстовая часть			
	Пояснительная записка проекта межевания		17

## *Содержание*

	Введение	4
	Основные задачи разработки Проекта	5
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории	7
1.1	Характеристика территории.	7
1.2	Характеристика объектов капитального строительства. Плотность и параметры застройки территории	10
1.3	Обеспеченность объектами коммунальной инфраструктуры	13
1.4	Обеспеченность объектами транспортной инфраструктуры	17
1.5	Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	19
2	Положения об очередности планируемого развития территории	22

## *Введение*

Настоящим проектом вносятся изменения в документацию по планировке территории микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:0102028, утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 17.10.2018г. № 936. Проект выполнен на основании постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 01.04.2021г. № 252, в соответствии с заданием на подготовку Проекта (Приложения 1, 2).

Изменения в планировке территории затрагивают северную часть микрорайона  
В проект вносятся следующие изменения:

- изменение границ существующих и планируемых земельных участков с учетом красных линий по ул. Мальцева (красные линии указаны в соответствии с документацией по планировке территории «Проект межевания территории линейного объекта ул. Мальцева в городе Верхняя Пышма Свердловской области», утвержденной Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 11.06.2019г. № 666 );

- корректировка красных линий, перераспределение существующих и образование новых земельных участков в соответствии с документацией по планировке территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории «Строительство автомобильной дороги по ул. Сапожникова от ул. Уральских рабочих до ул. Мальцева», ш. 863/23/10/2020-ППТ изм.1, утвержденной Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 27.07.2021г. № 637 ;

- корректировка красных линий по проспекту Успенский в соответствии с документацией по планировке территории «Проект планировки территории общественной зоны по пр. Успенский от автодороги Среднеуральск – Верхняя Пышма (23 км) до проектируемого трамвайного кольца в г. Верхняя Пышма», утвержденной Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 10.09.2019г. № 1019 ;

- корректировка красных линий по ул. Машиностроителей в соответствии с документацией по планировке территории «Внесение изменений в проект планировки жилой застройки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 66:36:0101001:0059, утверждённой постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 15.04.2009 №774 утвержденная Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 07.10.2021г. № 859, по застраиваемому микрорайону «Северный» в городе Верхняя Пышма Свердловской области» ш.1808/20-ППТ изм.7;

- из проекта исключены планируемые ранее объекты капитального строительства – физкультурно-оздоровительный комплекс, пожарное депо.

Основной целью разработки проекта планировки и проекта межевания территории является: выделение элементов планировочной структуры; установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; проектирование сетей инженерной инфраструктуры для проектируемых объектов капитального строительства.

## *Основные задачи разработки Проекта*

1. Анализ сложившейся градостроительной ситуации, планировочных ограничений, исходных данных, предоставленных Заказчиком.

2. Подготовка предложений по формированию земельных участков для размещения объектов капитального строительства.

Разработка проекта планировки и проекта межевания выполнена в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами (с изменениями и дополнениями):

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;

- Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 25.10.2001 года № 136-ФЗ);

- Водный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 03.06.2006 года № 74-ФЗ);

- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент и требования пожарной безопасности»;

- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральный закон от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне»;

- Федеральный закон 21.12.1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения»;

- СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 59.13330.2016 «СНиП 31-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66;

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма (в ред. решения Думы городского округа Верхняя Пышма от 21.12.2017 года № 67/9);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция;

- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;

- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;

- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

Проект разработан на основании следующих исходных данных:

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 31.10.19 №15-4 в ред. от 26-03-20 №207;

- Постановление Администрации городского округа Верхняя Пышма №679 от 28.08.2020г. «Об утверждении Положения о порядке подготовки и

утверждения документации по планировке территории городского округа Верхняя Пышма»;

- Постановление Администрации ГО Верхняя Пышма от 01.04.2021г. №252, «О внесении изменений в документацию по планировке территории микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:0102028»;

- Задание на подготовку документации по планировке территории по объекту «Внесению изменений в документацию по планировке территории микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:0102028»;

- Данные Росреестра о земельных участках;

- Письмо №01-03/281 от 20.10.2021г. АО «Управление тепловыми сетями»;

- Письмо №01-03/174 от 21.07.2021г. АО «Управление тепловыми сетями»;

- Письмо №5356 от 20.10.2021г. МУП «Водоканал» города Верхняя Пышма;

- Инженерные изыскания, выполненные ООО «ГЕОСЕКТОР» в 2021г.

- Документация по планировке территории ш.010/1372/03-07-2018 «Проект внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:002028», утвержденная Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 17.10.2018г. №936;

- Документация по планировке территории «Проект внесения изменений в проект межевания территории микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:002028», утвержденная Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 11.06.2019г. №666;

- Документация по планировке и межеванию территории ш.863/23/10/2020 – ППИМ «Внесение изменений в документацию по планировке территории "Строительство автомобильной дороги по ул. Сапожникова от ул. Уральских рабочих до ул. Мальцева", утвержденная Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 27.07.2021г. №637 ;

- Документация по планировке и межеванию территории «Проект планировки территории общественной зоны по пр. Успенский от автодороги Среднеуральск – Верхняя Пышма (23 км) до проектируемого трамвайного кольца в г. Верхняя Пышма», утвержденная Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 10.09.2019г. № 1019;

- Документация по планировке территории «Внесение изменений в проект планировки жилой застройки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 66:36:0101001:0059, утверждённый постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 15.04.2009 №774» утвержденная Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 07.10.2021г. № 859.

- Документация по планировке территории «Внесение изменений в проект планировки жилой застройки и проект межевания территории ограниченной, ул. Машиностроителей, ул. Новая 8, ул. Сапожникова, ул. Новая 7, ул. Новая 6, ул. Балтымская, ул. Островская, ул. Мальцева г. Верхняя Пышма городского округа

Верхняя Пышма, утверждённый постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 06.12.2021 №1025».

## ***1. Положения о характеристиках планируемого развития территории***

### ***1.1 Характеристика территории. Плотность и параметры застройки территории***

Проектируемый участок является частью микрорайона «А» жилого района «Северный», расположен в северо-западной части города Верхняя Пышма. Границами проекта планировки территории являются красные линии по улицам:

- на севере - ул. Мальцева;
- на юге- проспект Успенский;
- на северо-западе - ул. Машиностроителей;
- на востоке - ул. Сапожникова;
- на юго - востоке - ул. Уральских Рабочих.

С восточной стороны рассматриваемой территории вдоль ул. Сапожникова расположены участки индивидуальных жилых домов и лесной массив. В соответствии с Генеральным планом городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма от 26.02.2010г. № 16/1 (с изменениями от 22.07.2021г. № 38/9) (далее - Генеральный план), данная территория лесного массива сохраняется и обустроивается как городской природный парк путем устройства дорожно-тропиночной сети с сохранением зеленых насаждений.

С южной стороны расположена территория многоэтажных жилых домов.

С западной стороны от рассматриваемой территории по ул. Машиностроителей находятся застраиваемая территория.

С северной стороны территория рассматривается как основная территориальная перспектива для развития нового планировочного района города, в том числе жилищного строительства города Верхняя Пышма на расчетный срок, за счет включаемых в границу города земель различной категории. Генеральным планом предусматривается размещение кварталов многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки с необходимыми объектами обслуживания населения в соответствии с нормативными требованиями в области градостроительного развития территории населенных пунктов.

Важным элементом градостроительного развития проектируемой территории является ее благоустройство и озеленение. Непосредственно в границах проектирования рассматриваемая территория в северной части занята лесным массивом.

Для сохранения лесного массива выполняются следующие мероприятия:

- ограничение вырубki существующих высокорастущих деревьев под застройку;
- вырубка зеленых насаждений в процессе застройки территории будет производиться исключительно в рамках строительства объектов улично-дорожной сети и в узких границах застройки под объекты капитального строительства в целях создания комфортных условий проживания с организацией строительства, сохранения парковых зон, площадок и элементов благоустройства, трассировки коммуникаций освещения, газонов и тротуаров;

- планировочными решениями предусмотреть максимальное сохранение и благоустройство парковой (лесопарковой) зоны с благоустроенными площадками для отдыха, игр детей и отдыха, а также пешеходными дорожками, расположенными между существующими высокорастущими деревьями с переходом в зеленую зону природного парка с восточной стороны по ул. Сапожникова.

Мероприятия по обустройству парка (сквера) включают в себя:

- устройство площадок для отдыха и физкультуры, устройство выделенной велодорожки, установку малых архитектурных форм для разных возрастных категорий, а также пешеходных дорожек расположение которых предусматривается между существующими высокорастущими деревьями;

- по окончании строительства предусматривается озеленение путем высадке высокорастущих деревьев, кустарника и цветников, а так же рядом с застройкой на пешеходной сохраняемой зеленой территории;

- видовой состав зеленых насаждений подбирается в соответствии с климатическими особенностями местности, и с учетом характеристик самих растений: быстрорастущие, газо- и дымоустойчивые породы.

В связи с принятыми проектными решениями проекта планировки и, как следствие, повышение рекреационных нагрузок, нарушение растительного покрова и механические повреждения деревьев и кустарников в период проведения строительных работ обуславливают необходимость реконструкции озелененных территорий. Реконструкция и восстановление зелёных насаждений на объектах озеленения осуществляются на основании специального проекта. Проект реконструкции и восстановления зелёных насаждений разрабатывается, как правило, на стадии рабочего проекта (РП). Проект реконструкции и восстановления зелёных насаждений на объектах озеленения должен обеспечивать экономическую эффективность, целесообразность функций отдельных компонентов, их архитектурно-планировочную предназначенность и эстетическую выразительность. Деятельность по благоустройству и поддержанию в надлежащем состоянии территории осуществляется: муниципальными организациями, на балансе которых они находятся, за счет средств местного бюджета, а также за счет привлечения внебюджетных средств; землепользователя-ми в пределах границ отведенного им земельного участка за счет собственных средств; гражданами и юридическими лицами, за которыми закреплена прилегающая территория, в установленном порядке.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 31.10.19 №15-4 в ред. от 26-03-20 №207, участок расположен в территориальной зоне Ж-3 – Зона многоквартирной секционной жилой застройки до 16 этажей.

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка
- 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- 2.7 Обслуживание жилой застройки
- 2.7.1 Хранение автотранспорта
- 3.1 Коммунальное обслуживание
- 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
- 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

- 3.2.2 Оказание социальной помощи населению
- 3.2.3 Оказание услуг связи
- 3.2.4 Общежития
- 3.3 Бытовое обслуживание
- 3.4 Здравоохранение
- 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание
- 3.5 Образование и просвещение
- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование
- 3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности
- 3.6.2 Парки культуры и отдыха
- 3.8 Общественное управление
- 3.8.1 Государственное управление
- 3.8.2 Представительская деятельность
- 3.9 Обеспечение научной деятельности
- 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
- 3.9.2 Проведение научных исследований
- 3.9.3 Проведение научных испытаний
- 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание
- 4.1 Деловое управление
- 4.4 Магазины
- 4.5 Банковская и страховая деятельность
- 4.6 Общественное питание
- 4.7 Гостиничное обслуживание
- 4.9 Служебные гаражи
- 4.9.1 Объекты дорожного сервиса
- 5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом
- 5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом
- 7.2.2 Обслуживание перевозок пассажиров
- 7.2.3 Стоянки транспорта общего пользования
- 7.6 Внеуличный транспорт
- 9 Деятельность по особой охране и изучению природы
- 9.1 Охрана природных территорий
- 9.2 Курортная деятельность
- 9.3 Историко-культурная деятельность
- 10.4 Резервные леса
- 11 Водные объекты
- 11.1 Общее пользование водными объектами
- 12 Земельные участки (территории) общего пользования
- 12.0.1 Улично-дорожная сеть
- 12.0.2 Благоустройство территории
- 12.3 Запас

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
  - 2.3 Блокированная жилая застройка
  - 3.2.1 Дома социального обслуживания
  - 3.6.3 Цирки и зверинцы
  - 3.7 Религиозное использование
    - 3.7.1 Осуществление религиозных обрядов
    - 3.7.2 Религиозное управление и образование
  - 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
  - 4.3 Рынки
  - 4.8.1 Развлекательные мероприятия
  - 4.9.1.1 Заправка транспортных средств
  - 4.9.1.3 Автомобильные мойки
  - 4.9.1.4 Ремонт автомобилей
  - 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность
  - 5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
    - 5.1.5 Водный спорт
  - 6.4 Пищевая промышленность
  - 6.8 Связь
  - 7.5 Трубопроводный транспорт
  - 8.1 Обеспечение вооружённых сил
  - 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка
- Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка
- 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 31.10.19 №15-4 в ред. от 26-03-20 №20-7, проектом планировки установлены границы допустимого места размещения объектов капитального строительства на проектируемых земельных участках – отступ от границы земельного участка 3 метра. От красных линий отступ определен документацией по планировке территории ш.010/1372/03-07-2018 «Проект внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:002028», утвержденной Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма №936 от 17.10.2018г. и составляет:

- по ул. Машиностроителей – расстояние от восточной красной линии до линии застройки составляет 2м;
- по ул. Сапожникова – расстояние от южной красной линии до линии застройки - 5 м;
- по ул. Мальцева строения расположены на красной линии.

### ***1.2 Плотность и параметры застройки территории***

Территория в границах проекта составляет 48 га. Существующая численность населения 14 080 человек. Большую часть территории в границах проектирования

занимает застроенная территория - 74,1% всей территории.

На территории квартала находится группа жилых многоэтажных домов меридиональной и широтной ориентации (5, 9 и 10 этажей). Существующая застройка отвечает современным требованиям, что предполагает их дальнейшую эксплуатацию. Из существующих зданий проектом предлагается оставить здания жилых домов по адресу Уральских Рабочих 44, 44а, 44б, 44г, 44д, 44ж, 46, 46а, 48, 48/1, 48а, 50, 50а, ул. Машиностроителей 2, 4/1, 4/2, 8, 10, 12, пр. Успенский 58, 58а, 60, торговый центр по адресу пр. Успенский 56а, административное здание - ул. Уральских рабочих 42а, а так же здания жилых домов по адресу: ул. Машиностроителей 6б, 6г, и здание гостиницы по адресу: ул. Машиностроителей, 6а.

Существующий жилищный фонд в границах проекта по состоянию на конец 2013 г. составляет 408,32 тыс. м<sup>2</sup> общей площади.

Характеристика существующего жилого фонда приведена в таблице:

<b>Этажность</b>	<b>9 эт</b>	<b>5 эт</b>	<b>10эт</b>	<b>Всего</b>
Количество жилых домов, ед.	19	6	1	26
Всего, тыс.кв.м. общей площади	362,5	31,32	14,5	408,32

Существующая численность населения составляет 14 080 чел. проживающих в многоэтажных жилых домах.

Коэффициент семейности - 3.

Средняя жилищная обеспеченность 29 кв. м./чел.

Средняя плотность населения на участке проектирования — 293 чел./га.

На территории квартала проектом предлагается разместить новую 16-ти этажную жилую застройку вдоль ул. Мальцева и по ул. Сапожникова.

Численность населения новых жилых домов — 2900 человек.

Жилой фонд нового строительства 84,15 тыс.м<sup>2</sup>

Численность населения общая на квартал - 16980 чел.

Жилищный фонд на территории в границах проекта планировки составит 492,47 тыс.кв.м. общей площади, в том числе:

408,32 тыс.кв.м. - существующий сохраняемый жилищный фонд;

84,15 тыс.кв.м. - новое строительство.

Население определено в количестве 16,98 тыс.чел., в том числе: 2,9 тыс.чел. - в новой жилой застройке; 14,08 тыс. чел. - в существующей сохраняемой жилой застройке, при средней плотности населения 354 чел/ га.

Коэффициент плотности застройки по кварталу составляет 1,03. Данный показатель не должен превышать значение 1,2.

Характеристика жилого фонда с учетом нового строительства приведена в таблице:

Наименование показателей и единица измерения	Значение
1. Всего жилищный фонд, тыс. кв.м ./ %	<b>492,47</b> 100,0
2.Существующий сохраняемый жилищный фонд, тыс. кв. м. / %	<b>408,32</b> 78
3.Новое строительство, тыс.кв.м / %	84,15 22
4.Прибыль жилищного фонда, тыс.кв.м	84,15
5. Количество жилых домов, ед. в том числе:	43
- 5 этажных	6
- 9 этажных	26
- 10 этажных	1
- 12 этажных	1
- 16 этажных	9
5.Население, тыс.чел.	16,98
6.Плотность населения в новой застройке, чел./га	293

Городской округ Верхняя Пышма входит в состав ближней зоны Екатеринбургской городской агломерации, расположенной в пределах часовой транспортной доступности от ядра-центра агломерации и по существу представляет слившуюся с Екатеринбургом систему городской застройки и инфраструктуры. Для ближней зоны агломерации весьма характерна «маятниковая миграция» - ежедневные поездки ее жителей на работу в центр агломерации и обратно. Эти трудовые связи в свою очередь влияют на возможность размещения в городе Верхняя Пышма высокоплотной многоэтажной застройки в отдельно взятом микрорайоне.

#### Баланс использования территории

	Использование территории микрорайона	Площадь	
		га	%
1	2	3	4
1.	Жилая территория, в том числе:		
	- секционная жилая застройка,	20,8	43,3
	-тротуары и пешеходные площадки, площадки для отдыха,	3,2	6,7
	- проезды, парковки и хозяйственные площадки	3,1	6,5
2.	Участки школ и дошкольных образовательных учреждений	6,8	14,2

5.	Участки учреждений и предприятий обслуживания	3,4	7,1
6.	Объекты инженерной инфраструктуры	0,5	1
7.	Озеленение	10,2	21,2
<b>Всего земель в границах проекта</b>		<b>48</b>	<b>100</b>

### *1.3 Обеспеченность объектами коммунальной инфраструктуры*

Существующие объекты капитального строительства, расположенные на территории проектирования, запитаны от централизованных инженерных сетей.

#### Водоснабжение и водоотведение

Система водоснабжения района кольцевая. Давление воды в городской сети составляет 1,2 атм. По ул. Уральских Рабочих проложен водовод  $\varnothing$  500, по пр. Успенскому -  $\varnothing$  200.

Хозяйственно-бытовые стоки с рассматриваемой территории отводятся с помощью системы самотечных коллекторов, проложенных в соответствии с общим уклоном площадки. Стоки от жилых и общественных объектов по трубопроводам  $\varnothing$  150-300 мм, передаются в магистральный коллектор  $\varnothing$  1000 мм, который проходит по пр. Успенскому, и транспортируются на площадку очистных сооружений, которые находятся в южной части города Верхняя Пышма.

На очистных сооружениях производится их полная (механическая и биологическая очистка). Условно-чистые воды сбрасываются в р. Пышма.

Мощность городских очистных сооружений - 30 000 м<sup>3</sup>/сут. На сегодняшний день очистные сооружения работают с перегрузкой и требуют реконструкции, что в свою очередь не позволяет обеспечить необходимое качество очистки сточных вод.

#### Электроснабжение

В настоящее время электроснабжение существующей застройки на рассматриваемой территории осуществляется от РП «Машиностроителей» Внутри квартала разводка электросетей выполнена кабелем.

#### Газоснабжение

Существующие жилые дома на рассматриваемой территории снабжаются газом. Газопровод высокого давления проходят по ул. Машиностроителей, охранная зона которого составляет 2 м от оси газопровода. Газопровод имеет  $\varnothing$  426 мм, транспортирует газ от ГРС к производственной территории ОАО «Уралэлектромедь».

#### Теплоснабжение

Основным источником теплоснабжения района является центральная котельная ОАО «Уралэлектромедь». Утвержденный температурный график регулирования тепловой

нагрузки 130/70 °С со срезкой на 110 °С при температуре наружного воздуха -24 °С и ниже и на 75 °С для ГВС при закрытой системе теплоснабжения от котельной.

Теплоснабжение жилых объектов в границах рассматриваемой территории, осуществляется от ЦТП, связанных теплотрассой 2 Ø 273.

От него осуществляется теплоснабжение 9-ти этажных жилых домов в квартале, границами которого являются ул. Машиностроителей, ул. Сапожникова.

Теплопроводы имеют диаметры от Ø108 до Ø273 мм и проходят по внутриквартальным территориям.

Инженерно-техническое обеспечение проектируемых объектов осуществляется от централизованных существующих инженерных сетей.

Расчеты объемов энергопотребления выполнены только для проектируемых объектов, в соответствии с действующими нормативами. Диаметры проектируемых сетей приняты в соответствии с 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 проектируемом жилье.

Водоснабжение, водоотведение хозяйственной и ливневой канализации проектируемых объектов предусматривается от существующих сетей водоснабжения и водоотведения по ул. Мальцева в соответствии с письмом №5356 от 20.10.2021г. МУП «Водоканал» город Верхняя Пышма.

Теплоснабжение проектируемых объектов предусматривается в соответствии с письмом №01-03/281 от 20.10.2021г. АО «Управление тепловыми сетями» от следующих теплоисточников:

- от тепловых сетей газовой котельной по ул. Сапожникова (котельная подлежит реконструкции с увеличением мощности);
- от тепловых сетей СУ-ГРЭС;
- от тепловых сетей ПАО «Т Плюс» со строительством ЦТП.

Сведения по обеспечению земельных участков под жилищное строительство объектами инфраструктуры, по форме Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области приведены в таблице:

Адрес (границы) земельного участка (территории КРТ)	Кадастровый номер земельного участка (кадастрового квартала)	Площадь земельного участка (кадастрового квартала), га	Тип жилой застройки (МКД, ИЖС)	Градостроительный потенциал земельных участков (жилая площадь, возможная к строительству на земельных участках), тыс. м2	Обеспеченность земельного участка объектами социальной инфраструктуры в соответствии с нормативами градостроительного проектирования		Обеспеченность земельного участка объектами транспортной инфраструктуры		Обеспеченность земельного участка инженерной инфраструктурой в соответствии с нормативами градостроительного проектирования		
					Вид объекта инфраструктуры, ед. измерения	Потребность в обеспечении, в установленных ед. измерения	Вид объекта инфраструктуры, ед. измерения	Потребность в дополнительном обеспечении, в установленных ед. измерения	Вид инженерно-технического обеспечения, ед. измерения	Потребность в дополнительном обеспечении, в установленных ед. измерения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
г. Верхняя Пышма, ул. Сапожникова д. 3А, 3Б	66:36:0102001:1823	48,00	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9,21	Дошкольные образовательные учреждения, шт.	2	Внутриквартальные дороги (проезды), км	0,2	Электроснабжение, МВт	701,7	
					Общеобразовательные учреждения, шт.	1		Подъездные дороги к земельному участку, км	0,1	Газоснабжение, тыс м3/год	нет информации
					Учреждения здравоохранения, шт.	1				Теплоснабжение, гКал	1816
										Водоснабжение, тыс. м3/сут.	122,832
Водоотведение, тыс.м3/сут.	122,832										
г. Верхняя Пышма, ул. Мальцева, д. 2	66:36:0102001:1827	48,00	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5,53	Дошкольные образовательные учреждения, шт.	2	Внутриквартальные дороги (проезды), км	0,8	Электроснабжение, МВт	640	
					Общеобразовательные учреждения, шт.	1		Подъездные дороги к земельному участку, км	0,2	Газоснабжение, тыс м3/год	нет информации
					Учреждения здравоохранения, шт.	1				Теплоснабжение, гКал	1093
										Водоснабжение, тыс. м3/сут.	83,77
Водоотведение, тыс.м3/сут.	83,77										
г. Верхняя Пышма, ул. Мальцева, д.2а, 2б	66:36:0102001:1536	48,00	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	11,637	Дошкольные образовательные учреждения, шт.	2	Внутриквартальные дороги (проезды), км	0,6	Электроснабжение, МВт	875	
					Общеобразовательные учреждения, шт.	1		Подъездные дороги к земельному участку, км	0,1	Газоснабжение, тыс м3/год	нет информации
					Учреждения здравоохранения, шт.	1				Теплоснабжение, гКал	2263
										Водоснабжение, тыс. м3/сут.	153,033
Водоотведение, тыс.м3/сут.	153,033										

г. Верхняя Пышма, ул. Уральских рабочих, д. 38Б	66:36:0102001:1824	48,00	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9,21	Дошкольные образовательные учреждения, шт.	2	Внутриквартальные дороги (проезды), км	0,4	Электроснабжение, МВт	418
					Общеобразовательн ые учреждения, шт.	1	Подъездные дороги к земельному участку, км	0,3	Газоснабжение, тыс м3/год	нет информации
					Учреждения здравоохранения, шт.	1			Теплоснабжение, гКал	1081
									Водоснабжение, тыс. м3/сут.	73,11
Водоотведение, тыс.м3/сут.	73,11									
г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. 12	66:36:0000000:21270	48,00	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы)	6.634	Дошкольные образовательные учреждения, шт.	-	Внутриквартальные дороги (проезды), км	0,3	Электроснабжение, МВт	400
					Общеобразовательн ые учреждения, шт.	-	Подъездные дороги к земельному участку, км	0,1	Газоснабжение, тыс м3/год	нет информации
					Учреждения здравоохранения, шт.	1			Теплоснабжение, гКал	400
									Водоснабжение, тыс. м3/сут.	7,71
Водоотведение, тыс.м3/сут.	7,71									
г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей д. 10	66:36:0102001:1825	48,00	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2,41	Дошкольные образовательные учреждения, шт.	-	Внутриквартальные дороги (проезды), км	1,2	Электроснабжение, МВт	250
					Общеобразовательн ые учреждения, шт.	-	Подъездные дороги к земельному участку, км	0,1	Газоснабжение, тыс м3/год	нет информации
					Учреждения здравоохранения шт.	-			Теплоснабжение, гКал	400
									Водоснабжение, тыс. м3/сут.	12,58
Водоотведение, тыс.м3/сут.	12,58									

### 1.4 Обеспеченность объектами транспортной инфраструктуры

Рассматриваемая территория расположена в северо-западной части города Верхняя Пышма, вдали от городского центра и его объектов. Связь территории с другими жилыми районами города осуществляется по ул. Машиностроителей (магистральная улица районного значения) и ул. Сапожникова.

Рассматриваемая территория находится на окраине города Верхняя Пышма.

В непосредственной близости от проектируемой территории, в направлении юга проходит пр. Успенский, который служит связью города Верхняя Пышма с областным центром - городом Екатеринбург.

Ул. Машиностроителей - это магистральная улица, ограничивающая территорию с юго-запада, являющиеся транспортной связью между жилыми районами города, а также обеспечивающая выход на другие магистральные улицы города.

Существующая улично-дорожная сеть в границах проекта и на прилегающих к рассматриваемой территории участках сформирована следующими улицами:

- ул. Машиностроителей - магистральная улица районного значения регулируемого движения;
- ул. Уральских рабочих - магистральная улица районного значения, транспортно-пешеходная;
- ул. Сапожникова - жилая улица местного значения, транспортно-пешеходная.

Характеристики существующих улиц с указанием технических параметров представлены в таблице

Наименование улицы	Ширина улиц в «красных линиях»	Ширина проезжей части, м.	Ширина тротуаров, м.
Магистральные улицы районного значения			
ул. Машиностроителей	50	15	2
ул. Уральских рабочих	40	7,5	1,5
ул. Сапожникова	20	7	-

Сеть пассажирского транспорта представлена автобусным транспортом и маршрутными такси.

Маршруты общественного транспорта проложены по ул. Уральских рабочих - проложены маршруты автобусов № 108, по пр. Успенский маршруты автобусов № 110, 111, 2, 1.

Существующие остановочные пункты удовлетворяют нормативным требованиям по радиусу обслуживания.

Улично-дорожная сеть на территории в границах проектирования решена с учетом существующего положения.

В основу транспортного решения положен принцип обеспеченности оптимальной транспортной доступности на проектируемой территории между зонами различного назначения, с другими районами города и дорогами внешней сети.

Проектом предусмотрено продолжение улиц, прилегающих к проектируемой территории. Категории улиц при этом сохраняются.

Основными решениями, принятыми в проекте, являются:

- максимальное сохранение трассировки сложившейся сети улиц в границах проекта с приведением их технических параметров к нормативным (расширение улиц в красных линиях, расширение проезжей части улиц, организация пешеходного движения).

- продление ул. Сапожникова в северном направлении с примыканием в будущем к ул. Мальцева;

- продление ул. Машиностроителей до границ проекта в северо- восточном направлении до ул. Мальцева.

Общественный транспорт организован по магистральным улицам общегородского и районного значения: по пр. Успенский и ул. Уральских рабочих.

Характеристики улиц с указанием технических параметров представлены в таблице

Наименование улицы	Ширина улиц в «красных линиях»	Ширина проезжей части, м.	Ширина тротуаров, м.
ул. Машиностроителей	50	15	2
ул. Уральских рабочих	30	7,5	1,5
ул. Мальцева	60	15	2
ул. Сапожникова	20	7	2

Движение автотранспорта по территории участка осуществляется по внутриквартальным проездам. Схема проезда обеспечена таким образом, чтобы исключить сквозной проезд между улицами по территории квартала. Расположение и количество подъездов может изменяться на следующих стадиях проектирования в связи с уточнением типов применяемых домов.

Пешеходное движение предусмотрено по тротуарам вдоль всех улиц в границах проекта и на прилегающих территориях.

#### Автомобилизация и места хранения транспортных средств

Расчет выполнен согласно нормативов градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 №40/5 таблица 7, таблица 6.

Уровень автомобилизации - 350 машин на 1000 жителей.

Согласно примечания к таблице 7 удельное обеспечение местами хранения, указанное в таблице 7, предусмотрено с учетом средней заселенности квартиры 3,5 человека.

Число жителей квартала составляет 16,98 тыс.чел. Исходя из средней заселенности квартиры 3,5 человека количество квартир составит 4850 кв.

Уровень автомобилизации принят по Нормативам градостроительного проектирования ГО Верхняя Пышма, в соответствии с которым он приводится для расчета пропускной способности улично-дорожной сети с учетом подвижного состава всех видов. Для определения уровня автомобилизации, применяемого в расчете машиномест на стоянке, уместно исключить автомобили грузовые, ведомственные и

такси, всего 46 автомобилей. По табл.5 принимаем уровень автомобилизации на расчетный срок 400 автомобилей на 1000 жителей.

400 авт. – 46 авт. = 354 авт. на 1000 жителей

По таблице путем интерполяции определяем количество машиномест на одну квартиру:

- для постоянного хранения 0,95 м/мест

- для временного хранения 0,19 м/мест

Расчетное количество машиномест для квартала составит:

-для постоянного хранения 4850 кв. х 0,95 м/мест = 4608 м/мест

- для временного хранения 4850 кв. х 0,19 м/мест = 922 м/места

Размещение парковочных мест для постоянного хранения автомобилей планируется на открытых стоянках вне дворовой территории, на подземных паркингах проектируемых жилых домов, а также на паркинге, предусмотренном Генеральным планом, расположенном севернее рассматриваемого квартала. На пересечении ул. Мальцева и ул. Сапожникова расположены гаражные комплексы на 350 м/мест.

Согласно нормативам градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66, п. 214, табл. 6: Проектная численность населения города Верхняя Пышма, в соответствии с генеральным планом города, на расчетный срок 2034 год принимается 110 тысяч человек. Для города с численностью населения более 100 тыс.чел., для массового типа жилого дома (по уровню комфорта) допускается до 50 % парковок располагать за пределами участка, предоставленного для строительства. На основании этого проектом предусматривается устройство открытых парковок вдоль ул. Мальцева.

Временное хранение автомобилей (гостевые парковки) предусматривается на дворовых территориях.

### **1.5 Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры**

На рассматриваемой территории в границах проекта расположены следующие существующие объекты обслуживания населения:

№ п.п.	Наименование учреждений обслуживания	Единицы измерения	Существующее положение на микрорайон 14,080 тыс.чел.	Существующее количество на 1,0 тыс. чел.	Норма НГПСО 1-2009.66	% обесп.
1	Общеобразовательные школы*	учащихся	900	64	110	91
2	Стоматология	посещ. в смену	12	5	30	17
3	Магазины - продовольственные	кв.м. торг площади	980	70	70,0	100
4	Отделение связи	объект	1	1	1 на 6 тыс.чел.	48
5	Аптеки	объектов	4	3,5	1 на 10 тыс.чел.	250

6	Участки детских образовательных учреждений	мест	750	54	50	108
Объекты районного и городского значения						
7	Детский центр	Мест на 1 тыс.чел	1120	80	80	100
8	Оздоровительный центр	м2 общ.площ. пола на 1 тыс.чел.	840	60	60-80	100

\* количество учащихся превышает количество мест, так как школа обслуживает не только население микрорайона, но и население прилегающих к застройке территорий.

На территории квартала находится средняя общеобразовательная школа №3, ДОУ №29, ДОУ №11, ДОУ №47. По ул. Машиностроителей в жилых домах имеются встроенные объекты обслуживания (продуктовые магазины, магазин обуви, центр бухгалтерских услуг, парикмахерская, бутик одежды, книжный и другие). На углу пр. Успенского – ул. Уральских рабочих расположен торговый центр «Куприт», а также торговый центр «Успех» по адресу: ул. Уральских Рабочих, 42а.

На территории квартала проектом предлагается разместить торговый центр на пересечении ул. Машиностроителей – ул. Мальцева и центр детского творчества в центральной части квартала.

На прилегающих кварталах утвержденными проектами планировок территории размещаются следующие объекты социальной инфраструктуры: учреждение здравоохранения (Инфекционная больница. Станция скорой помощи), объект физкультуры и спорта (Спортивный комплекс МКОУ ДОД СДЮСШОР по велоспорту, детский сад, школа, пункт бытового обслуживания ЖЭО, медицинский центр, магазин, подростковый молодежный клуб.

Радиус обслуживания детских образовательных организаций составляет до 500 метров, до остальных объектов до 1500 метров.

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания с учетом проектируемых жилых домов выполнен в соответствии с НГПСО 1-2009.66 и СП 42.13330.2011. Проектное население в границах проекта планировки составит 16,98 тыс.чел.

Расчет потребности в учреждениях обслуживания представлен в таблице

№ п\п	Наименование объектов обслуживания	Ед. измерения	Потребность на 1000 жителей по НГПСО 1-2009.66	Потребность на 16,98тыс. чел.	Существующее положение на 14,08 тыс.чел.	Размещено в проекте
1.	Дошкольные образовательные учреждения	мест	50	849	750	1000
2.	Общеобразовательная школа	учащихся	110	1868	900	1500

3.	Учреждения дополнительного образования	мест	22	374	300	340
4.	Поликлиники, диспансеры, консультации	посещ. в смену	30	509	144	450
5.	Пункт раздачи детского питания	кв.м. общей площади	10,0	170	170	170
6.	Аптека	объект	1 на 10тыс.чел.	2	4	4
7.	Предприятие общественного питания	посад. место	8*	136	-	120
8.	Магазины: -продовольственных товаров -непродовольственных товаров	кв.м торговой площади	70,0 30,0	1189 509	1000 800	1078 800
9.	Предприятия бытовых услуг	раб. мест	7	119	100	107
10.	Учреждения культуры	мест	50	-	-	-
11.	Библиотека	объект	-	-	-	-
12.	Прачечные самообслуживания	кг белья в смену	10,0	170	-	170
13.	Химчистки	кг вещей	2,0	34	-	30
14.	Подростковый молодёжный клуб по месту жительства	кв м площади	25	425	-	385
15.	ФОК по месту жительства	занимающихся	10	170	75	154
16.	Спортивные залы	кв.м	100,0	1698	-	1540
17.	Плоскостные спортивные сооружения	кв.м	500,0	8490	-	3050
18.	Отделения сберегательного банка	операц. мест	1 на 2 тыс. чел.	9	3	7
19.	Отделение связи	объект	1 на 6 тыс.	3	2	2
20.	Туалет	объект	1	1		1

На территории в границах проекта для обеспечения населения объектами повседневного и периодического обслуживания предусматривается размещение

учреждений образования, объектов физической культуры и спорта, учреждений торговли и общественного питания, предприятий бытового обслуживания и пр.

В радиусе не более 1500м от проектируемого квартала планируется строительство универсального физкультурно-оздоровительного комплекса по ул. Кривоусова,53. В новом районе «Северный» на прилегающей к рассматриваемому кварталу территории планируется разместить не менее 4-х объектов физкультурно-оздоровительного назначения, детские сады – на первую очередь 2 шт, школа – на первую очередь на 1500 мест, поликлиника, кинотеатр, торговые объекты, отделения сберегательного банка, библиотеки, химчистки, предприятия бытового обслуживания и т.п.

## ***2. Положения об очередности планируемого развития территории***

Очередность развития территории предполагается в несколько этапов: 1 этап строительство многоэтажных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 66:36:0102001:1823 в период 2021-2022г. с благоустройством территории по ул. Сапожникова, а так же строительство здания торгово-выставочного на земельном участке с кадастровым номером 66:36:0000000:21270.

2 этап строительства многоэтажные жилые дома на земельных участках с кадастровыми номерами 66:36:0102001:1826 и 66:36:0102001:1824, период строительства 2022-2023г. с частичным благоустройством территории парка (сквера) в восточной части квартала.

3 этап строительства благоустройство территории парка (сквера) с благоустроенными площадками для отдыха, игр детей и отдыха, а так же пешеходными дорожками, расположенными между существующими высокорастущими деревьями в границах квартала.

4 этап строительство здания социального назначения «Центр детского творчества». Границы проектирования инфраструктуры предусмотрены программой комплексного развития территории.

