



ООО «СМУ 21»
строительная компания

***ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА «А» ЖИЛОГО
РАЙОНА «СЕВЕРНЫЙ» ГОРОДА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА
КАДАСТРОВЫЕ КВАРТАЛЫ 66:36:0102001, 66:36:0102028
(внесения изменений в проект планировки территории
микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя
Пышма, утвержденный постановлением администрации
городского округа Верхняя Пышма от 17.10. 2018 №936)***

089.1-ППТ

Том 1. Основная (утверждаемая) часть

| Изм. | № док. | Подп. | Дата |
|------|--------|-------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Екатеринбург 2021г



ООО «СМУ 21»
строительная компания

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

*(внесения изменений в проект планировки территории
микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя
Пышма, утвержденный постановлением администрации
городского округа Верхняя Пышма от 17.10. 2018 №936)*

089.1-ППТ

Том 1. Основная (утверждаемая) часть

Директор

Е.С.Телятников

Екатеринбург 2021г.

Состав проекта

| Том | Наименование, | Масштаб | Количество листов |
|-------------------------------------|--|---------|-------------------|
| Проект планировки территории | | | |
| 1 | Основная (утверждаемая) часть | | |
| Графическая часть | | | |
| 1 | Чертеж обоснования границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Чертеж планировки территории | 1:1000 | 1 |
| Текстовая часть | | | |
| | Пояснительная записка материалов по основной (утверждаемой) части проекта планировки территории | - | 14 |
| 2 | Материалы по обоснованию проекта планировки территории | | |
| Графическая часть | | | |
| 1 | Схема расположения элемента планировочной структуры на территории г. Верхняя Пышма | б/м | 1 |
| 2 | Схема местоположения существующих объектов капитального строительства. | 1:1000 | 1 |
| 3 | Чертеж межевания территории. | 1:1000 | 1 |
| 4 | Чертеж обоснования границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Чертеж планировки территории. | 1:2000 | 1 |
| 5 | Схема вертикальной планировки | 1:1000 | 1 |
| 6 | Схема инженерного обеспечения | 1:1000 | 1 |
| 7 | Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта и пешеходов | 1:1000 | 1 |
| Текстовая часть | | | |
| | Пояснительная записка материалов по обоснованию проекта планировки территории | | 26 |
| 3 | Проект межевания территории | | |
| Графическая часть | | | |
| 1 | Чертеж межевания территории. М 1:1000 | 1:1000 | 1 |
| Текстовая часть | | | |
| | Пояснительная записка проекта межевания | | 12 |

Содержание

| | |
|---|----|
| Введение | 5 |
| 1 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов | 7 |
| 1.1 Общая характеристика территории проектирования | 7 |
| 2 Современное использование и потенциал территории | 10 |
| 2.1 Современное использование и баланс территории | 10 |
| 2.2 Фактическое использование территории | 10 |
| 2.3 Инженерное обеспечение территории | 10 |
| 2.4 Транспортное обслуживание территории | 10 |
| 3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства | 11 |
| 3.1 Проектный баланс территории | 13 |
| 3.2 Архитектурно-планировочные решения развития территории | 13 |
| 3.3 Планируемое строительство системы инженерно-технического обеспечения | 14 |
| 3.4 Планируемое строительство системы транспортного обслуживания | 14 |
| 3.5 Инженерная подготовка и благоустройство территории | 14 |

Введение

Настоящим проектом вносятся изменения в проект планировки 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 техническим заданием (Приложения 1, 2).

Изменения в планировке территории затрагивают северную часть микрорайона и красные линии улиц.

В проект вносятся следующие изменения:

- корректировка красных линий по ул.Сапожникова 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» , утвержденной Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 27.07.2021г. №637;

- изменение границ существующих и планируемых земельных участков с учетом красных линий по ул.Мальцева (красные линии указаны в соответствии с проектом «Внесение изменений в проект межевания 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 17.10.2018 № 936», утвержденный Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма № 666 от 11.06.2019г.);

- перераспределение существующих и образование новых земельных участков в соответствии с проектом «Строительство автомобильной дороги по ул. Сапожникова от ул. Уральских рабочих до ул. Мальцева», утвержденным Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма № 637 от 27.07.2021г.;

- 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.

3. Подготовка предложений по инженерно-транспортному обеспечению объекта 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 №20-7;
- 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 «Внесении 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» г.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», утвержденной Постановлением администрации г.Верхняя Пышма №936 от 17.10.2018г.;
- «Проект внесения изменений в проект межевания территории микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:002028», утвержденный Постановлением администрации г.Верхняя Пышма №666 от 11.06.2019г.;
- 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 г.Верхняя Пышма №937 от 27.07.2021г.

1. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

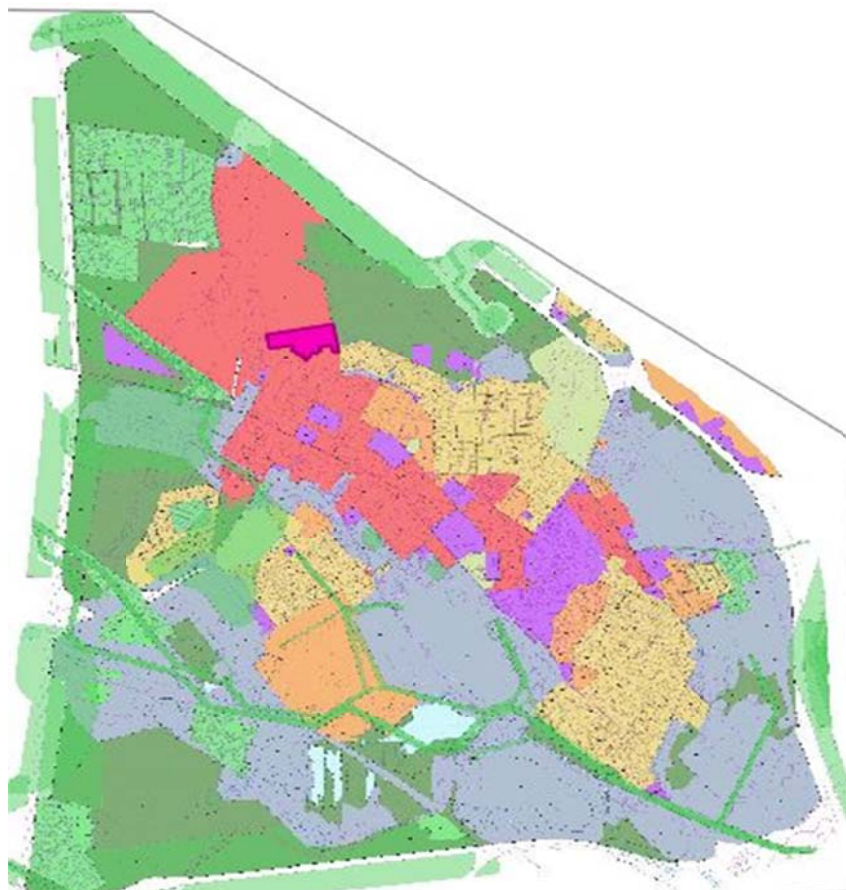
1.1 Общая характеристика территории проектирования

Проектируемый участок является частью микрорайона «А» жилого района «Северный», расположен в северо-западной части города Верхняя Пышма. Территория проектирования ограничена:

- с севера ул.Мальцева;
- с запада ул.Машиностроителей;
- с востока ул.Сапожникова;
- с юга территорией детских дошкольных образовательных учреждений.

Земельный участок, планируемый для застройки, расположен в кадастровом квартале 66:36:0108001. В границе проектирования расположены существующие земельные участки с кадастровыми номерами 66:36:0000000:21270, 66:36:0102001:1826, 66:36:0102001:1536, 66:36:0102001:1827, 66:36:0102001:1823, 66:36:0102001:1824, 66:36:0102001:1825, 66:36:0102001:18, 66:36:0102001:184, 66:36:0102001:2, 66:36:0102001:3, 66:36:0102001:4, 66:36:0102001:5. В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестра, участки имеют уточнённые границы. Участок проектирования расположен на землях населенного пункта.

Рис. 1. Выкопировка из Карты градостроительного зонирования г.Верхняя Пышма



В соответствии с ПЗЗ г.Верхняя Пышма 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

2. Современное использование и потенциал территории

2.1 Баланс территории

Участок проектирования имеет многоугольную форму и занимает площадь 9,23 га.

Существующий баланс территории

| Наименование территорий | Площадь, га | % ко всей территории |
|---|---------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Жилая территория, в том числе: | 9,23 | 100 |
| 1.1. Участки многоэтажной жилой застройки | 0,5973 | 6,5 |
| 1.2. Участки объектов инженерной инфраструктуры | 0,056 | 0,6 |
| 1.3. Участки под объекты транспортной | 0,9315 | 10,1 |
| 1.4. Земли общего пользования, в т.ч.: | 7,6453 | 82,8 |
| - внутриквартальные проезды | 0,2453 | 2,6 |
| - лесная зона | 7,4 | 80,2 |

2.2 Фактическое использование территории

Территория проектирования представляет собой часть жилого квартала, на котором расположены существующие жилые многоквартирные жилые дома, объекты инженерной инфраструктуры – газовая котельная и трансформаторные подстанции, объекты транспортной инфраструктуры – гаражи. Большая часть участка занята лесным массивом.

Территория проектирования включает тринадцать земельных участков, которые частично подлежат реформированию, частично остаются без изменений.

2.3 Инженерное обеспечение территории

Существующие объекты капстроительства, расположенные на территории проектирования, запитаны от централизованных инженерных сетей, проходящих по ул.Сапожникова. Теплоснабжение выполнено от существующей газовой котельной.

2.4 Транспортное обслуживание территории

Проектируемая территория находится на окраине города Верхняя Пышма. В непосредственной близости от неё, в направлении юга проходит ул. Ленина, которая служит связью города Верхняя Пышма с областным центром – городом Екатеринбургом.

Транспортная доступность на участок проектирования в настоящее время осуществляется с улиц Мальцева и Сапожникова. Ул.Сапожникова - магистральная улица районного значения (транспортно-пешеходная), ул.Мальцева - магистральная улица районного значения.

В настоящее время ул.Сапожникова частично представляет собой грунтовую дорогу, частично отсыпанную щебнем.

Сеть пассажирского транспорта представлена автобусным транспортом и маршрутными такси. Маршруты общественного транспорта проложены по улице Уральских рабочих - проложены маршруты автобусов № 108, по улице Ленина

маршруты автобусов № 110,111, 2, 1. Существующие остановочные пункты удовлетворяют нормативным требованиям по радиусу обслуживания. На рассматриваемой территории в границах проекта, в северо-восточной части территории расположены гаражные кооперативы. Емкость капитальных боксовых гаражей составляет 350 маш./ мест. Возле многоэтажной жилой застройки расположены открытые парковки.

3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Разработка предложения по комплексной организации жилой застройки в границах проекта базируется на градостроительно - средовом подходе, связанном с дифференциацией требований к ее формированию в различных градостроительных ситуациях. К факторам, определяющим специфику градостроительной ситуации, относятся: величина города, местоположение застраиваемой территории в плане города, ее градостроительный потенциал, насыщенность общественными функциями и транспортными коммуникациями, связь с основными структуроформирующими зонами города (центром, местами приложения труда, рекреациями), характер застройки и т.д. Для формирования земельных участков необходимо выполнить комплекс кадастровых работ по перераспределению земельных участков, попадающих в границы формируемого участка.

Проект планировки территории выполнен с учетом Правил землепользования и застройки территории в городе Верхняя Пышма. Проектом предусматривается размещение на данной территории многоэтажной жилой застройки с необходимыми для обеспечения населения объектами социального и культурно-бытового обслуживания.

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 г.Верхняя Пышма №936 от 17.10.2018г. и составляет:

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

Вид разрешенного использования участков соответствует перечню основных видов разрешенного использования. Исключение составляет участок ЗУ8 на котором планируется размещение торгового центра. На данный участок в соответствии с градостроительными регламентами распространяется условно разрешенный вид использования - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). При разработке последующей стадии

проектирования необходимо оформить разрешение на условно разрешенный вид использования в соответствии со статьёй 39 Градостроительного кодекса.

Перечень характерных точек границ образуемого участка приведен в таблице.

| Номер участка | Координаты поворотных точек | | |
|---------------|-----------------------------|-----------|-------------|
| | № поворотной точки | X | Y |
| ЗУ1 | н 1 | 407710.57 | 1530529.04 |
| | н 2 | 407734.34 | 1530525.25 |
| | н 3 | 407753.19 | 1532513.037 |
| | н 4 | 407815.29 | 1530511.06 |
| | н 5 | 407833.21 | 1530616.49 |
| | н 6 | 407728.45 | 1530634.29 |
| ЗУ2 | н 1 | 407728.45 | 1530634.29 |
| | н 2 | 407833.21 | 1530616.49 |
| | н 3 | 407842.62 | 1530671.91 |
| | н 4 | 407851.51 | 1530724.25 |
| | н 5 | 407789.47 | 1530735.06 |
| | н 6 | 407746.84 | 1530742.50 |
| ЗУ3 | н 1 | 407697.39 | 1530830.94 |
| | н 2 | 407762.89 | 1530819.83 |
| | н 3 | 407763.53 | 1530823.28 |
| | н 4 | 407771.76 | 1530829.78 |
| | н 5 | 407783.08 | 1530895.17 |
| | н 6 | 407793.02 | 1530952.66 |
| | н 7 | 407719.74 | 1530964.16 |
| | н 8 | 407715.28 | 1530938.54 |
| | н 9 | 407698.61 | 1530842.68 |
| ЗУ4 | н 1 | 407788.1 | 1530894.38 |
| | н 2 | 407811.43 | 1530890.72 |
| | н 3 | 407832.03 | 1530887.51 |
| | н 4 | 407879.21 | 1530880.13 |
| | н 5 | 407886.95 | 1530936.4 |
| | н 6 | 407840.91 | 1530944.67 |
| | н 7 | 407837.04 | 1530945.31 |
| | н 8 | 407820.81 | 1530948.01 |
| | н 9 | 407810.88 | 1530949.67 |
| | н 10 | 407794.9 | 1530952.32 |

| | | | |
|-----|------|-----------|------------|
| | н 11 | 407794.02 | 1530945.53 |
| ЗУ5 | н 1 | 407657.27 | 1530939.48 |
| | н 2 | 407687.88 | 1530934.36 |
| | н 3 | 407693.44 | 1530968.29 |
| | н 4 | 407657.27 | 1530939.48 |
| ЗУ6 | н 1 | 407704.02 | 1530448.22 |
| | н 2 | 407720.8 | 1530445.52 |
| | н 3 | 407734.34 | 1530525.25 |
| | н 4 | 407717.54 | 1530527.87 |
| ЗУ7 | н 1 | 407720.8 | 1530445.52 |
| | н 2 | 407770.11 | 1530437.33 |
| | н 3 | 407801.74 | 1530432.07 |
| | н 4 | 407815.29 | 1530511.06 |
| | н 5 | 407753.19 | 1530522.05 |
| | н 6 | 407734.34 | 1530525.25 |

3.1 Проектный баланс территории

Настоящим проектом в границах проектирования установлена функциональная зона Ж-3 - Зона многоквартирной секционной жилой застройки до 16 этажей.

Таблица Проектный баланс территории

| <i>№ п/п</i> | <i>Наименование показателя</i> | <i>Площадь, га</i> | <i>Процент ко всей территории</i> |
|------------------|---|--------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| | 1. Жилая территория, в том числе: | 9,23 | 100 |
| | 1.1 Участки многоэтажной жилой застройки | 4,4729 | 48,5 |
| | 1.2 Участки объектов инженерной инфраструктуры | 0,1276 | 1,4 |
| | 1.3 Участки под объекты социального и | 1,2141 | 13,2 |
| | 1.4 Участки под объекты транспортной | 0,69 | 7,5 |
| | 1.5 Благоустройство территории общего пользования | 2,3416 | 25,4 |
| | 1.6 Внутриквартальные проезды | 0,3838 | 4 |

3.2 Архитектурно-планировочные решения развития территории

В настоящее время на проектируемой территории на пересечении улиц Сапожникова-Мальцева расположены два жилых 9-ти этажных дома. Проектом планировки предусматривается размещение еще семи 16-ти этажных жилых домов.

На землях общего пользования в северной части участка предусматривается устройство эспланады с площадками для отдыха.

Проектный жилищный фонд на территории в границах проекта планировки составит 83,8 тыс.кв.м. общей площади, в том числе:

- 82,2 тыс.кв.м. – новое строительство.

Количество жителей определено исходя из Нормативов градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма (в ред. Решения Думы городского округа Верхняя Пышма от 21.12.2017 N 67/9), по которым жилищная обеспеченность составляет 29 кв.м/чел. Население определено в количестве: 2,89 тыс.чел., в том числе: 2,83 тыс.чел. – в новой жилой застройке; 0,06 тыс. чел. – в существующей сохраняемой жилой застройке.

3.3 Планируемое строительство системы инженерно-технического обеспечения.

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

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» г.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.

3.4 Планируемое строительство системы транспортного обслуживания

Транспортная доступность на проектируемую территорию обеспечивается с улиц:

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

Движение автотранспорта по территории участка осуществляется по внутриквартальным проездам. Схема проезда обеспечена таким образом, чтобы исключить сквозной проезд между улицами по территории квартала.

На проектируемой территории выделены участки для размещения объектов транспортной инфраструктуры: открытая парковка для автотранспорта (ЗУ6) и отстойно-разворотная площадка общественного транспорта (ЗУ4).

Хранение автотранспорта осуществляется на открытых парковках, размещаемых как на территории общего пользования, так и на придомовой территории с соблюдением санитарных и противопожарных разрывов.

3.5 Инженерная подготовка и благоустройство территории

В соответствии с требованиями действующих санитарных правил и норм, а также строительных правил (раздел «Инженерная подготовка территории и вертикальная планировка»), схема поверхностного водоотвода включает следующие

мероприятия:

- вертикальная планировка;
- поверхностный водоотвод.

Вертикальная планировка выполнена с учетом существующих отметок по зданиям, проездам и дождеприемным колодцам ливневой канализации, а также с учетом существующего рельефа.

Отвод дождевых стоков предусматривается по спланированной поверхности в дождеприемные колодцы существующей и проектируемой ливневой канализации.