

Муниципальное бюджетное учреждение  
«Центр пространственного развития городского округа  
Верхняя Пышма»

Заказчик: Администрация ГО Верхняя Пышма  
Исполнитель: МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ВЕРХНЯЯ ПЫШМА  
ГОРОД ВЕРХНЯЯ ПЫШМА**

КНИГА 1. ПОЛОЖЕНИЕ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В  
РАЙОНЕ ДОМА №52 ПО ПР. УСПЕНСКОМУ

ИЗМ. №2 ОТ АВГУСТА 2024 ГОДА

**ШИФР 188-779-2024/ППТ-ПМТ**

Изм	№ док.	Под- пись	Дата
2	188-779		08.24
1	26-19		09.19

город Верхняя Пышма  
2024

Муниципальное бюджетное учреждение  
«Центр пространственного развития городского округа  
Верхняя Пышма»

Заказчик: Администрация ГО Верхняя Пышма  
Исполнитель: МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»


**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ВЕРХНЯЯ ПЫШМА  
ГОРОД ВЕРХНЯЯ ПЫШМА**

КНИГА 1. ПОЛОЖЕНИЕ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В  
РАЙОНЕ ДОМА №52 ПО ПР. УСПЕНСКОМУ

ИЗМ. №2 ОТ АВГУСТА 2024 ГОДА

Начальник отдела  
градостроительной  
деятельности

  
\_\_\_\_\_ Е.Е. Горячая

Директор



  
\_\_\_\_\_ Г.Ш. Садриева

город Верхняя Пышма  
2024

Состав исполнителей

/п	ФИО	Должность	Подпись
	2	3	4
1.	Е.Е. Горячая	Начальник отдела градостроительной деятельности	
2.	В.А. Абакумова	Инженер - проектировщик	
3.	В.З. Лардыгина	Инженер - проектировщик	
4.	А.Н. Шмакова	Инженер - проектировщик	
5.	Е.В. Ковязина	Инженер - проектировщик	
6.	А.Е. Каблова	Инженер - проектировщик	

## Состав проекта

Книга, лист	Наименование	Инв. номер	Кол-во листов/ дисков
<b>1. Текстовые материалы на бумажном носителе</b>			
<b>Основная часть</b>			
Книга 1	Положения по размещению объектов капитального строительства	б/н	9
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания</b>			
Книга 2	Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания	б/н	29
<b>2. Графические материалы на бумажном носителе</b>			
<b>Основная часть</b>			
1	Чертеж планировки территории, М 1:1000	б/н	1
2	Чертеж красных линий, М 1:1000	б/н	1
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания</b>			
3	Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:5000	б/н	1
4	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории с указанием границ зон с особыми условиями, М 1:1000	б/н	1
5	Схема организации движения транспорта, М 1:1000	б/н	1
6	Схема вертикальной планировки, М 1:1000	б/н	1
7	Чертеж межевания территории, М 1:2000	б/н	1
<b>3. Текстовые и графические материалы на электронном носителе</b>			
Диск 1 CD	Текстовые и графические материалы		1

## Оглавление

### Введение

1. Характеристика планируемого развития территории и размещения объектов капитального строительства .....	5
1.1. Зонирование территории .....	5
1.2. Транспортное обслуживание территории .....	6
1.3. Инженерная подготовка территории и благоустройство .....	6
1.4. Охрана окружающей среды .....	7
2. Основные технико-экономические показатели.....	8

## Введение

Настоящий проект разработан в соответствии с требованиями законодательства РФ о градостроительной деятельности, технических регламентов, принятых в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании», экологических, санитарно-эпидемиологических и других норм и правил и с учетом пожеланий Заказчика.

изм. 2

Настоящий проект предполагает внесение изменений в ранее разработанный «Проект планировки и межевания территории в районе дома № 52 по пр. Успенскому», утвержденный Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма № 1006 от 28.12.2017 (с внесением изменений №1 утвержденных Постановлением городского округа Верхняя Пышма №1341 от 17.12.2019) на основании Постановления администрации городского округа Верхняя Пышма «О подготовке внесения изменений в документацию по планировке территории в районе дома № 52 по пр-ту Успенский г. Верхняя Пышма» в соответствии с прилагаемым Техническим заданием.

Изменения затрагивают планировочные решения документации по планировке территории (графические и текстовые материалы), предполагается изменение границы проекта планировки территории, проекта межевания территории, путем исключения территории зоны озелененных территорий общего пользования.

### **Цели и задачи проекта**

Проект планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Задачами проекта являются:

1. Определение развития планировочной структуры и функционального зонирования территории, как части общей пространственно-планировочной структуры города.
2. Выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
3. Разработка системы социальной инфраструктуры района.
4. Разработка системы транспортно-пешеходного движения и организации хранения автотранспорта района.
5. Обеспечение соблюдения мероприятий по охране окружающей среды и безопасности территории.
6. Разработка проекта межевания территории.

Проект планировки выполнен на расчетный срок – 10 лет, до 2027 года.

## **1. Характеристика планируемого развития территории и размещения объектов капитального строительства**

### **1.1. Зонирование территории**

изм. 2

Участок, выделенный для проектирования, представляет собой компактную структуру и составляет 1,63 га.

Проектом предложено развитие зоны размещения встроенных объектов общественного, делового назначения, учреждений и предприятий обслуживания в жилые здания, развитие территории озеленения общего пользования (в соответствии с эскизным проектом «Организация общественной зоны и благоустройства территории бульвара по пр. Успенский от ул. Калинина до ул. Машиностроителей в г. Верхняя Пышма»), развитие зоны общественно-делового назначения в западной части

проектируемого участка без учета размещения объектов капитального строительства (с учетом наличия зон с особыми условиями использования на данной территории).

Проектом **уточнены** границы участка под размещение одноэтажного объекта торгового назначения непродовольственных товаров. Площадь данного земельного участка составляет 0,07 га. Площадь застройки и объемы пространственного решения данного объекта капитального строительства, а также характеристики подключения к инженерному оборудованию города (с учетом получения технических условий) предполагаются на следующих стадиях проектирования (стадия Проект).

Проектное зонирование территории представлено в таблице 1.

Таблица 1.  
Проектное зонирование территории

изм. 2

№ п/п	Наименование показателей	Площадь, га	%
	Площадь проектируемой территории	1.63	100
	в том числе:		
1	Зона жилой застройки многоэтажными жилыми домами	0.05	3,1
2	Зона размещения встроенных объектов общественного, делового назначения, учреждений и предприятий обслуживания в жилые здания	0.42	25,8
3	Территории предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания	0.17	10,4
4	Озелененные территории общего пользования	0.09	5,5
5	Зона общего пользования	0,9	55,2

## 1.2. Транспортное обслуживание территории

В соответствии с генеральным планом развития транспортной инфраструктуры на территории проекта планировки предусматривается сохранение существующей улично-дорожной сети. Размер красных линий пр. Успенский составляет 40,0 метров.

Проектом также предложено:

1. Размещение местного проезда вдоль ул. Уральских Рабочих;
2. Размещение парковочных мест для обслуживания объектов торгового назначения (15 машино-мест, в том числе 1 машино-мест предусмотрено для обслуживания маломобильных групп населения).
3. Местоположение зоны «загрузки-разгрузки» ориентировочно предполагается вдоль ул. Уральских Рабочих. Конструктив здания объекта нежилого назначения необходимо выполнить с учетом эстетического аспекта («просматриваемости» со стороны улицы районного значения). Архитектурно-планировочные решения вышеуказанного объекта капитального строительства определяется на следующих стадиях проектирования.

## 1.3. Инженерная подготовка территории и благоустройство

### **Инженерная подготовка**

В основу проектных решений инженерной подготовки территории заложено выполнение условий:

- обеспечение нормативных уклонов проезжих частей улиц;

- создание проектного рельефа, обеспечивающего нормативные уклоны поверхности;
- организация поверхностного водоотвода.

Проектом планировки территории предлагаются следующие мероприятия:

- вертикальная планировка поверхности;
- поверхностный водоотвод.

Вертикальная планировка.

Вертикальная планировка территории включает в себя комплекс мероприятий, направленных на приспособление естественного рельефа к требованиям строительства при планировке, застройке и благоустройстве территории.

Высотное решение проработано в проектных отметках по осям проезжих частей улиц, а также в переломных точках.

Поверхностный водоотвод.

Схема поверхностного водоотвода решена в соответствии с требованиями СП 32.133330 «Канализация. Наружные сети и сооружения» и Нормативов градостроительного проектирования Свердловской области (НГПСО 1-2009.66).

### ***Благоустройство территории***

В первую очередь мероприятия по благоустройству (таблица 3) территории относятся к территориям общего пользования, ограниченным красными линиями.

В рамках работ по благоустройству территории проектом предлагается осуществление следующих мероприятий:

- озеленение территории;
- организация дорожно-пешеходной сети;

Главными направлениями озеленения являются:

- создание единой системы зеленых насаждений;
- создание газонов, цветников в местах общего пользования.

## **1.4. Охрана окружающей среды**

Разработка планировочных решений проектируемого участка произведена с учетом требований охраны окружающей среды: охраны воздушного и водного бассейнов, геологической среды, почв и растительности, охраны от шума, электромагнитных воздействий, обеспечения необходимых санитарно-эпидемиологических условий.

Охрана воздушного бассейна обеспечивается созданием нормативных санитарно-защитных зон от объектов общественного назначения, автодорог и их озеленением.

Охрана водного бассейна и почвенного покрова обеспечивается на основе вертикальной планировки, сбора и очистки ливневых стоков, создания единой системы хозяйственно-бытовой канализации, обеспечения сбора и удаления мусора.

Территория проектирования для строительства малоэтажной жилищной застройки не затрагивает территорий парков, охранных зон, памятников природы и заповедников.

Проектирование и строительство инженерных сетей предусматривается без вырубки зеленых насаждений в пределах «охраняемых зон».

Охраняемые зоны от линий электропередач устанавливаются в соответствии с документом «Правила установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Охранные зоны газопроводов устанавливаются в соответствии с документом «Правила охраны газораспределительных сетей».

После завершения строительства инженерных сетей должна быть выполнена рекультивация нарушенных земель.

Возникновения какого-либо отрицательного воздействия на окружающую среду, в ходе строительства жилых домов, не производится и проведения мероприятий по охране растительного и животного мира не требуется.

## 2. Основные технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели планируемой территории приведены в таблице 2.

Таблица 2.  
Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Проектный период
<b>1</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	1,63	1,63
	В том числе территории:			
	жилых зон многоэтажной застройки	га	0.61	0,05
	зон размещения встроенных объектов общественного, делового назначения, учреждений и предприятий обслуживания в жилые здания	га	-	0.42
	предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания	га	0.13	0.17
	га			
1.3	из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	га	0,89	0,99
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	га	0,09	0,09
	- прочие территории общего пользования	га	0,8	0,9
<b>2</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	чел	-	100
2.2	Плотность населения	чел./га	-	100
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Общая площадь жилищного фонда	тыс. кв. м общей площади домов	Нет данных	Нет данных
3.2	Средняя этажность жилой застройки	этаж	9	9
3.3	Новое жилищное строительство - всего	тыс. кв. м общей	-	-

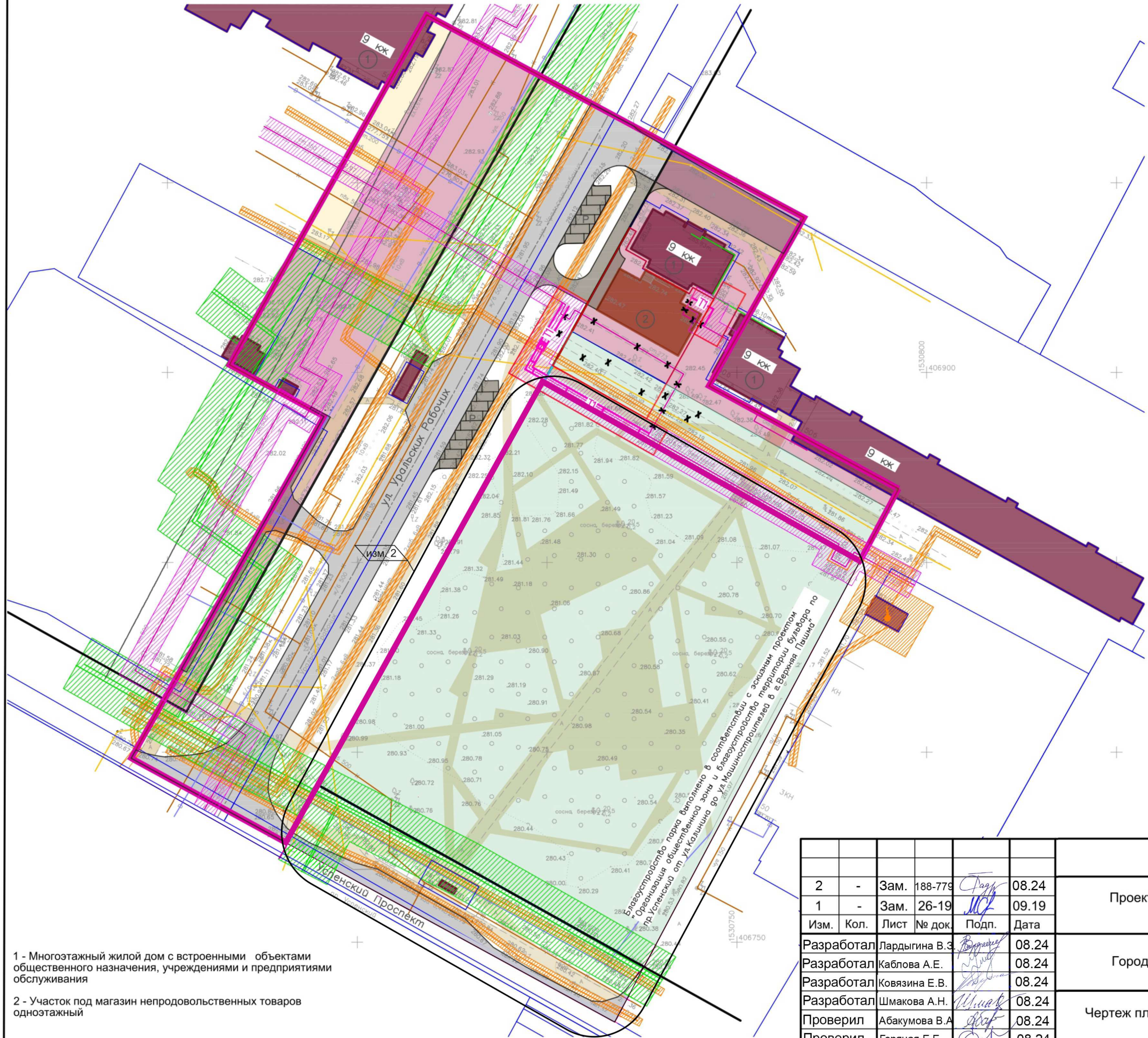
№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Проектный период
		площади квартир		
	В том числе:			
	малоэтажные жилые дома секционного типа	тыс. кв. м общей площади квартир	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	тыс. кв. м общей площади квартир	-	-
<b>4</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>			
4.1	Магазин смешанных товаров	кв. м	-	На сл. стадиях проектирования
<b>5</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0,35	0,35
	В том числе:			
5.1	главные улицы	км	0,15	0,15
	основные улицы в жилой застройке	км	0,2	0,2
	второстепенные улицы в жилой застройке	км	-	-
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		0,35	0,35
	В том числе:			
	автобус	км	0,35	0,35
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		-	15
	В том числе:			
	постоянного хранения	машино-мест	-	-
	временного хранения	машино-мест	-	15
<b>6</b>	<b>Инженерная инфраструктура</b>			
6.1	Теплотрасса	м	583,00	67,00

изм.1

**Ведомость координат границы проектирования**

<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	406 883,600	1 530 764,510
2	406 866,560	1 530 794,330
3	406 847,280	1 530 783,600
4	406 853,420	1 530 772,760
5	406 878,290	1 530 727,970
6	406 895,370	1 530 697,920
7	406 791,220	1 530 639,890
8	406 772,520	1 530 629,590
9	406 793,980	1 530 591,360
10	406 887,650	1 530 644,290
11	406 902,290	1 530 618,370
12	406 993,110	1 530 669,870
13	406 939,960	1 530 766,100
14	406 896,480	1 530 741,790

# ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Границы административно-территориального деления
  - Граница проекта планировки
  - Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
  - Границы вновь формируемых земельных участков
  - Красные линии планируемые
  - Здания и сооружения, существующие/планируемые
  - Функциональные зоны, планируемые
    - Зона жилой застройки многоквартирными жилыми домами
    - Зона размещения встроенных объектов общественного, делового назначения, учреждений и предприятий обслуживания в жилых зданиях
    - Территории предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания
    - Озелененные территории общего пользования
    - Зона общего пользования
  - Зоны с особыми условиями использования территорий
    - Охранная зона линий электропередач
    - Зона минимальных расстояний от газопровода
    - Охранная зона теплотрассы
  - Улично-дорожная сеть
    - Проезжие части улиц и проездов, стоянки, существующие/планируемые
  - Инженерные сети и сооружения, сохраняемые
    - Газопровод высокого давления 0.6 МПа
    - Трансформаторная подстанция
    - Кабельная линия электропередач 6 кВ, 10 кВ
    - Кабельная линия электропередач 0.4 кВ
    - Воздушная линия электропередач
    - Линия связи
    - Водопровод хозяйственно-питьевой
    - Коллектор бытовой канализации
    - Теплопровод существующий
    - Теплопровод проектируемый
    - Теплопровод демонтируемый

1 - Многоэтажный жилой дом с встроенными объектами общественного назначения, учреждениями и предприятиями обслуживания  
 2 - Участок под магазин непродовольственных товаров одноэтажный

1 - Многоэтажный жилой дом с встроенными объектами общественного назначения, учреждениями и предприятиями обслуживания  
 2 - Участок под магазин непродовольственных товаров одноэтажный

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
2	-	Зам.	188-779	<i>Лардыгина</i>	08.24
1	-	Зам.	26-19	<i>Каблова</i>	09.19
Разработал		Лардыгина В.З.		<i>Лардыгина</i>	08.24
Разработал		Каблова А.Е.		<i>Каблова</i>	08.24
Разработал		Ковязина Е.В.		<i>Ковязина</i>	08.24
Разработал		Шмакова А.Н.		<i>Шмакова</i>	08.24
Проверил		Абакумова В.А.		<i>Абакумова</i>	08.24
Проверил		Горячая Е.Е.		<i>Горячая</i>	08.24

188-779-2024/ППТ-ПМТ

Проект планировки территории в районе дома №52 по пр. Успенскому в г. Верхняя Пышма

Город Верхняя Пышма












Чертеж планировки территории  
М 1:1000

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	1

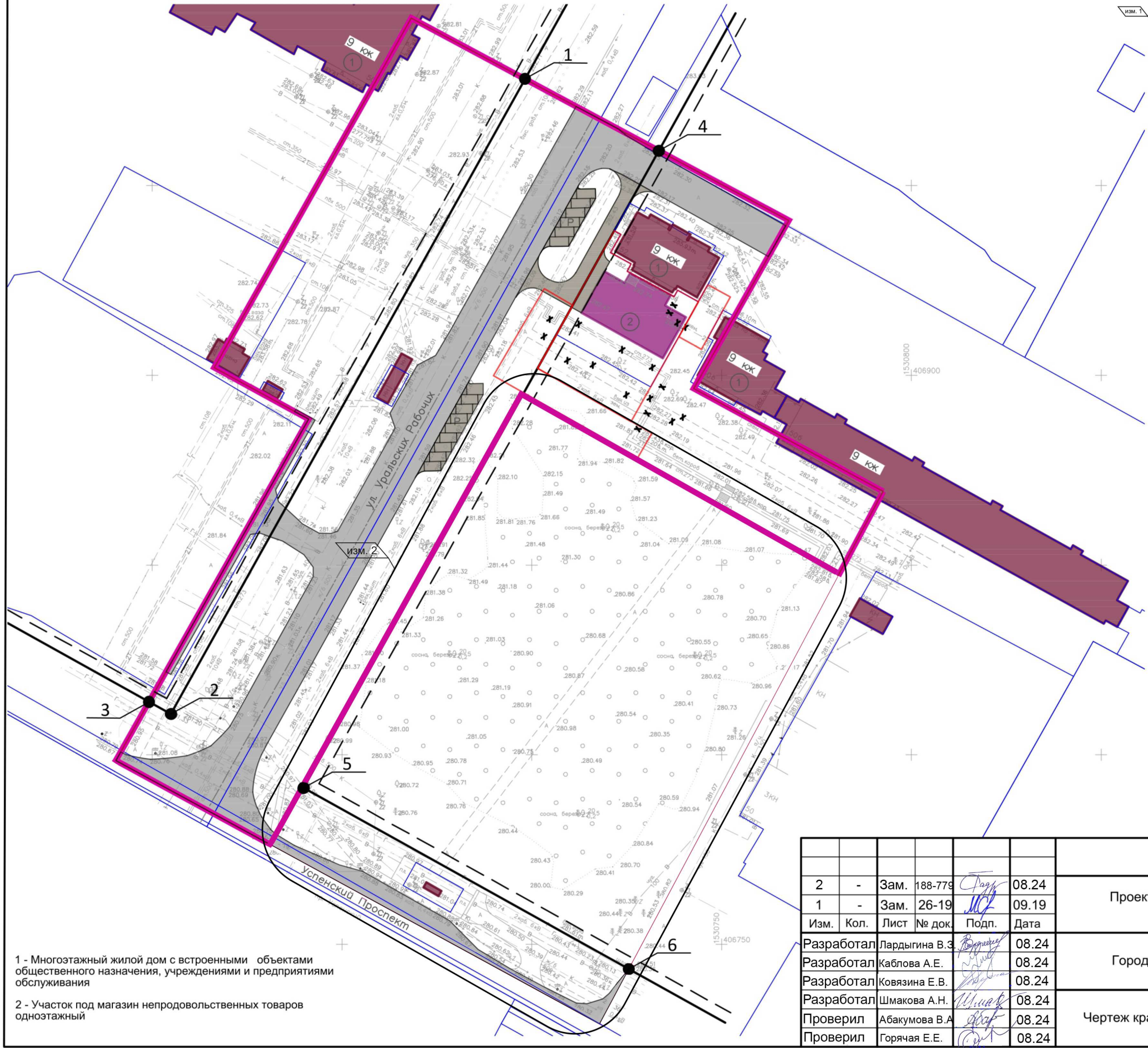
МБУ "Центр пространственного развития ГО Верхняя Пышма"

# ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы административно-территориального деления
-  Граница проекта планировки
-  Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
-  Границы вновь формируемых земельных участков
-  Красные линии устанавливаемые
-  Линии регулирования застройки
-  Здания и сооружения, существующие/планируемые
-  Поворотные точки красных линий, координаты
-  Улично-дорожная сеть
-  Проезжие части улиц и проездов, стоянки, существующие/планируемые
-  Ось проезжей части улицы

Ведомость координат точек красных линий		
Номер точки	X	Y
1	406978.09	1530698.22
2	406810.68	1530604.95
3	406813.92	1530599.15
4	406958.62	1530733.16
5	406791.22	1530639.89
6	406743.49	1530725.55



1 - Многоэтажный жилой дом с встроенными объектами общественного назначения, учреждениями и предприятиями обслуживания  
 2 - Участок под магазин непродовольственных товаров одноэтажный

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
2	-	Зам.	188-779	<i>Лардыгина</i>	08.24
1	-	Зам.	26-19	<i>Каблова</i>	09.19
Разработал		Лардыгина В.З.		<i>Лардыгина</i>	08.24
Разработал		Каблова А.Е.		<i>Каблова</i>	08.24
Разработал		Ковязина Е.В.		<i>Ковязина</i>	08.24
Разработал		Шамакова А.Н.		<i>Шамакова</i>	08.24
Проверил		Абакумова В.А.		<i>Абакумова</i>	08.24
Проверил		Горячая Е.Е.		<i>Горячая</i>	08.24

<b>188-779-2024/ППТ-ПМТ</b>			
Проект планировки территории в районе дома №52 по пр. Успенскому в г. Верхняя Пышма			
Город Верхняя Пышма		Стадия	Лист
		ПП	1
		Листов	1
Чертеж красных линий М 1:1000		МБУ "Центр пространственного развития ГО Верхняя Пышма"	

