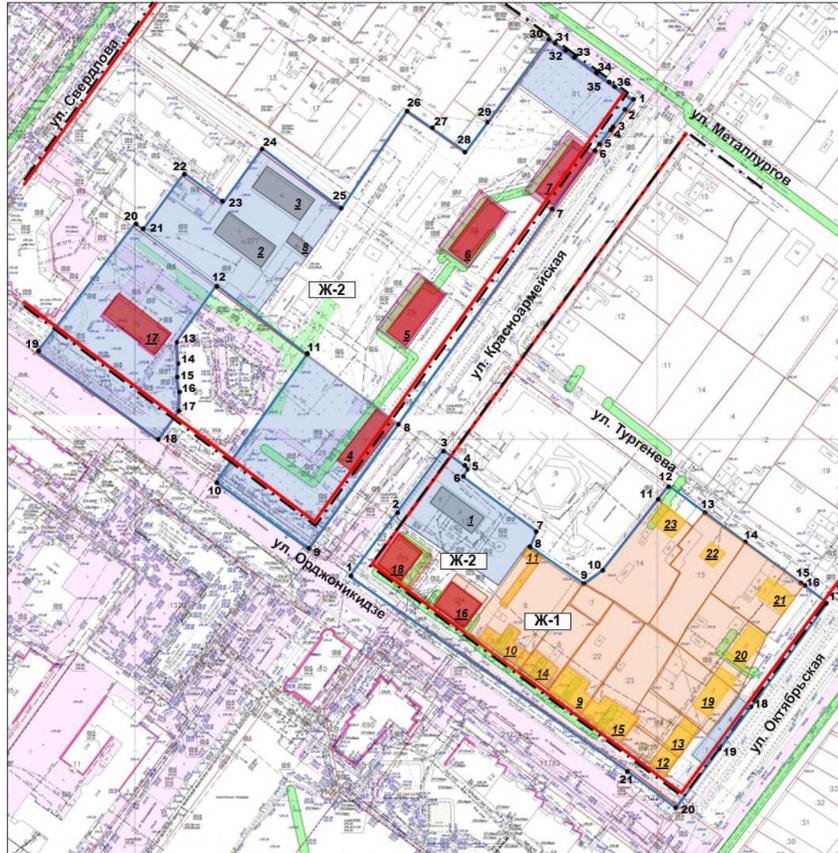


Исходно-разрешительная документация по земельным участкам, предоставленная администрацией городского округа Верхняя Пышма

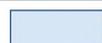
Комплексное развитие общественного пространства центральной части г. Верхняя Пышма

ПЛАН (СХЕМА)

границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

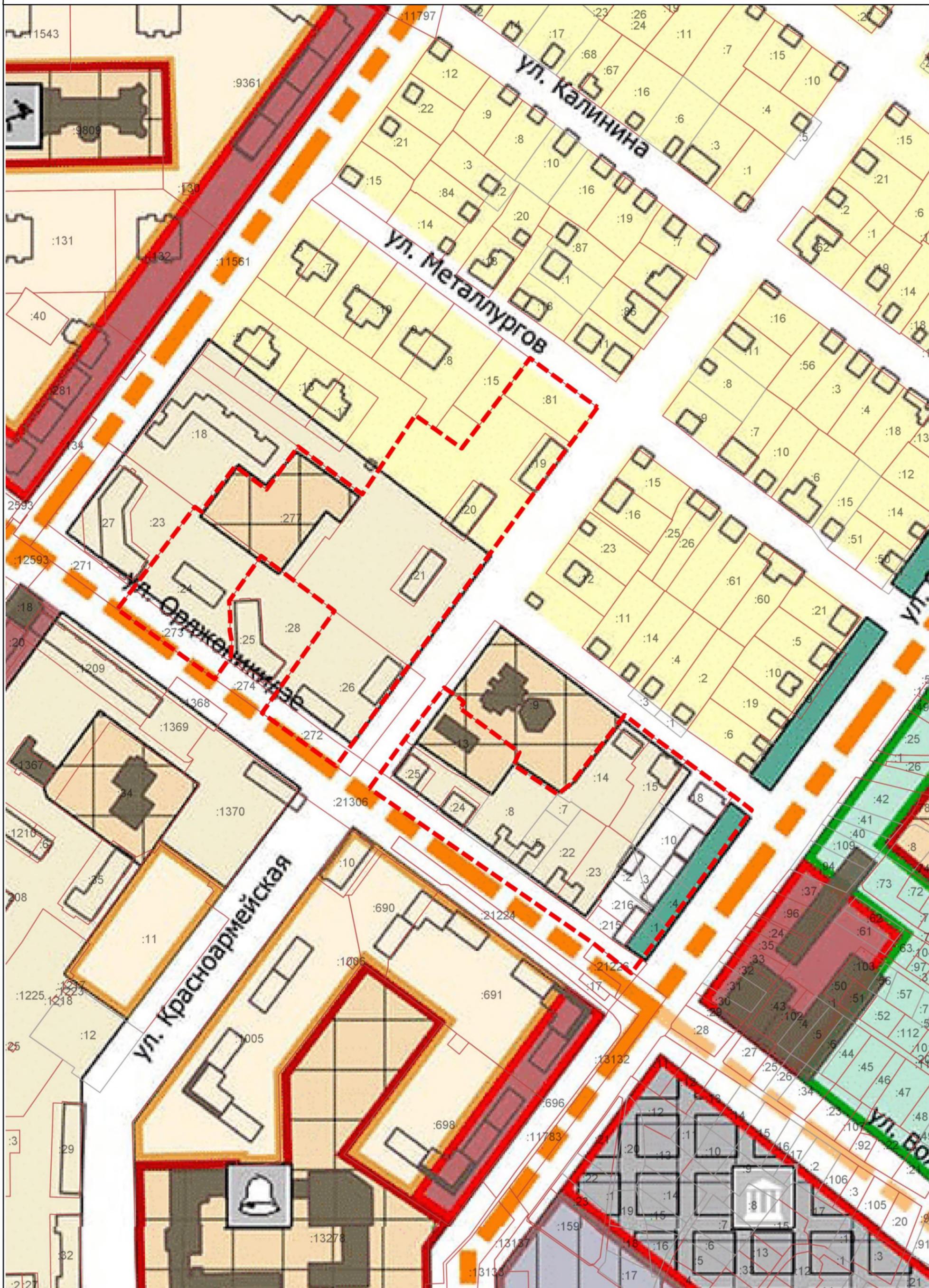
	- границы комплексного развития территории жилой застройки
	- обозначение характерных точек
66:36:0102076	- кадастровый номер кадастрового квартала
:11	- кадастровый номер земельного участка
	- красные линии
	- индивидуальные жилые дома, подлежащие сносу
	- многоквартирные дома, признанные аварийными, и подлежащие сносу
	- иные объекты капитального и некапитального строительства нежилого назначения, в том числе сараи, самовольные постройки, гаражи
	- границы земельного участка
	- граница элемента планировочной структуры
	- индекс территориальной зоны
	- границы зон с особыми условиями использования территории
	- земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Верхняя Пышма
	- земельные участки находящиеся в собственности собственников многоквартирного жилого дома
	- земельные участки, находящиеся в частной собственности

Территория жилой застройки в квартале улиц Орджоникидзе - ул. Свердлова - ул. Metallургов - ул. Октябрьская города Верхняя Пышма», состоящей из несмежных территорий развития расположена в границах муниципального образования - городской округа Верхняя Пышма Свердловской области. Площадь территории определена в соответствии с планом (схемой) границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию от и составляет 42 063,19 кв.м. (4,2 га), из них несмежных территорий:

- 26 077,06 кв.м. (2,6 га) в кадастровом квартале 66:36:0102076, в районе улиц Орджоникидзе - ул. Красноармейская - ул. Metallургов;
- 15 986,13 кв.м. (1,5 га) в кадастровом квартале 66:36:0102078 в районе улиц Красноармейская – ул. Орджоникидзе - ул. Октябрьская – ул. Тургенева.

- В границах территории застройки расположены:
- 7 многоквартирных жилых дома признанные аварийными и подлежащими сносу;
- 3 (зарегистрированы как 5 объектов, включая индивидуальные дома, что не соответствует действительным строительным конструкциям) фактически многоквартирных (блокированных двухквартирных дома), включенных в территорию развития по критериям, установленным постановлением Правительства Свердловской области от 29 апреля 2021 г. № 261-ПП «Об установлении критериев, которым должны соответствовать многоквартирные дома, не признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, расположенные в границах застроенной территории, в отношении которой осуществляется комплексное развитие территории жилой застройки, и критериев, при соответствии которым домов блокированной застройки, объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов земельные участки, на которых расположены такие объекты, могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории»;

Выкопировка из Генерального плана городского округа Верхняя Пышма, утвержденного Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 № 16/1 (в действующей редакции), применительно г. Верхняя Пышма.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

сущ.	проект	
		Территории объектов транспортной инфраструктуры
		Магистральная железная дорога
		Подъездные железнодорожные пути
		Полоса отвода железной дороги
		Автомобильная дорога регионального значения 1 кат.
Магистральные улицы:		
		общегородского значения регулируемого движения
		районного значения (транспортно-пешеходные)
Улицы и дороги местного значения:		
		улицы в жилой застройке
		улицы и дороги промышленных и коммунально-складских районов
		Линия движения трамвая
		Мосты и путепроводы
		Автомобильные развязки

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

	Детское дошкольное учреждение
	Общеобразовательная школа
	Объект физкультуры и спорта
	Учреждение культуры
	Музей
	Учреждение здравоохранения
	Автостанция
	Администрация
	Логистический парк
	Дворец водных видов спорта
	Перехватывающий паркинг
	ЗАГС
	АЗС
	Надземный пешеходный переход
	Пожарное депо
	Сельскохозяйственный рынок
	Автотранспортное предприятие

ПРОЧИЕ УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦЫ

сущ.	1 очередь	расч. срок	
			Граница городского округа Верхняя Пышма
			Граница МО "Город Екатеринбург"
			Граница города Верхняя Пышма
			Границы населенных пунктов
			Граница Шувакишского лесопарка

			Здания и сооружения
--	--	--	---------------------

ЖИЛАЯ ЗОНА

			Зона застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами
			Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками
			Территории детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ
			Территории садоводческих товариществ

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

		Территории внешкольных учреждений
		Территории среднеспециальных, профессионально-технических и высших учебных заведений
		Территории учреждений здравоохранения
		Территории институтов культового назначения
		Территории учреждений культуры и искусства
		Территории предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания
		Территории объектов социального, коммунально-бытового назначения, организаций и учреждений управления, проектных организаций, кредитно-финансовых учреждений
		Зона размещения встроенных объектов общественного, делового назначения, учреждений и предприятий обслуживания в жилые здания

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНЫ

		Территории производственных объектов
		Территории коммунально-складских объектов

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

		Территории спортивных и физкультурно-оздоровительных сооружений
		Территории объектов рекреационного назначения (туристические базы, зоны отдыха, пионерские лагеря)
		Городские леса
		Озелененные территории общего пользования
		Водные объекты

ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

		Территория специального назначения
		Кладбище

ПРОЧИЕ ТЕРРИТОРИИ

		Инвестиционно-привлекательные территории
		Прочие территории
		Залесенные территории
		Озеленение специального назначения

ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

		Территории сельскохозяйственного использования
		Лесопарковая зона

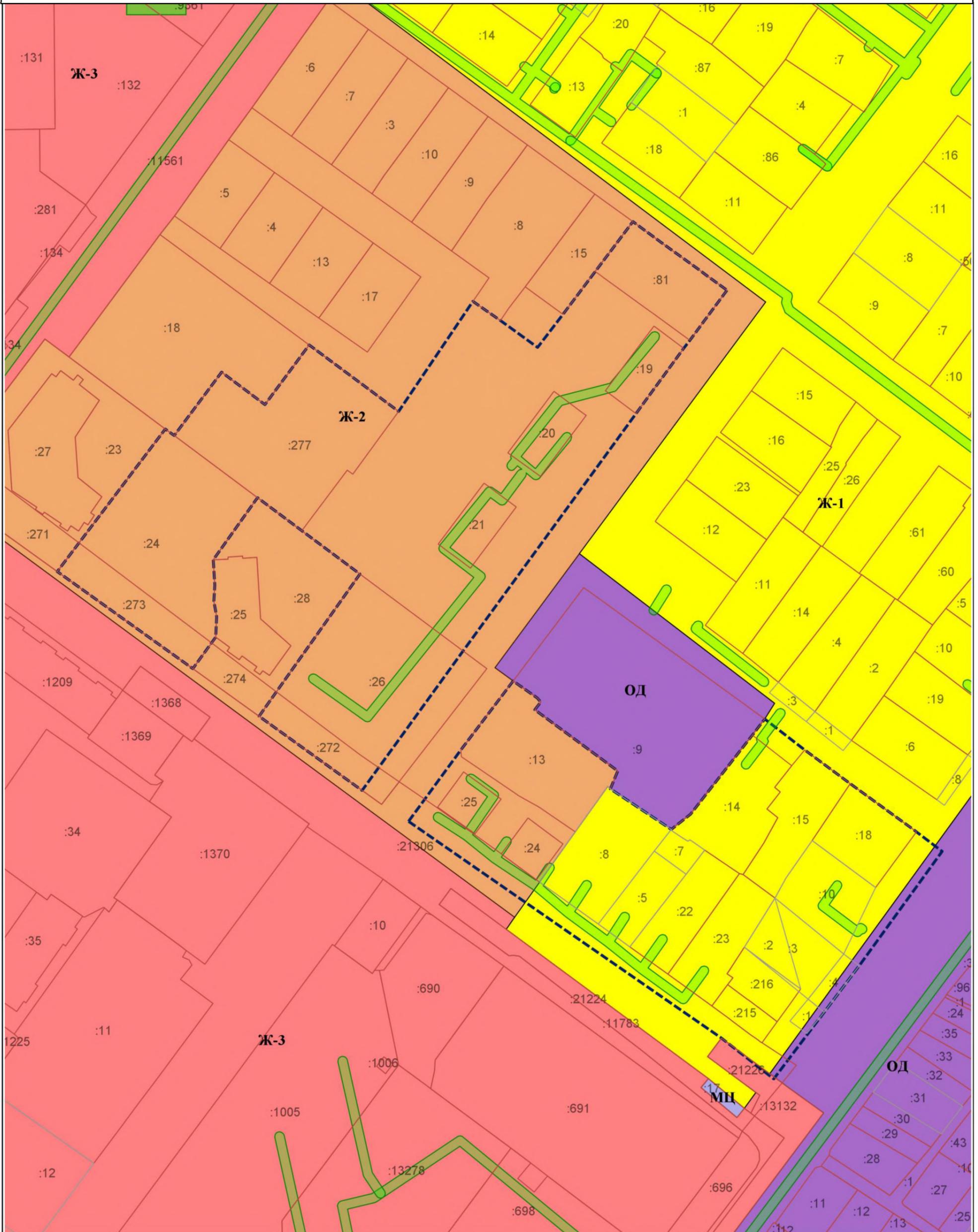
ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

		Территория объектов инженерной инфраструктуры
--	--	---

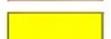
ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

	Водоохранная зона
	Прибрежная защитная полоса
	Береговая полоса
	Санитарно-защитная зона
	Охранная зона магистрального газопровода высокого давления
	Охранная зона высоковольтных воздушных линий электропередачи
	Придорожная полоса
	Полоса отвода железной дороги
	III пояс зоны санитарной охраны

Выкопировка из Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденных Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31.10.2019 № 15/4 (в действующей редакции), а именно картой градостроительного зонирования городского округа Верхняя Пышма, применительно г. Верхняя Пышма.



Условные обозначения:

	Границы комплексного развития территории жилой застройки		Земельные участки (Декларированная)		Земельные участки (Подпись)		Территориальная зона (Ж-3 Зона многоквартирной секционной жилы)
	Земельные участки (Уточненная)		ЗОУИТ по данным ГКН		Территориальная зона (ОД Общественно-деловая зона)		Территориальная зона (МЦ Многоцелевая зона)
	Территориальная зона (Ж-1 Зона индивидуальной жилой застройки)	Ж-1	Территориальная зона (Подпись)				

Стер. проектирования 4,26 Га

С жилая 31 700* кв.м

👤 1093 чел. (29 кв.м/1 чел.)

Плотность населения 256 чел/га***

С дворов по расчету 3 167 кв.м

С дворов по проекту 5 061 кв.м

🅑 м/м жил. застр. по расчету** 407 м/м
м/м жил. застр. по проекту 407 м/м

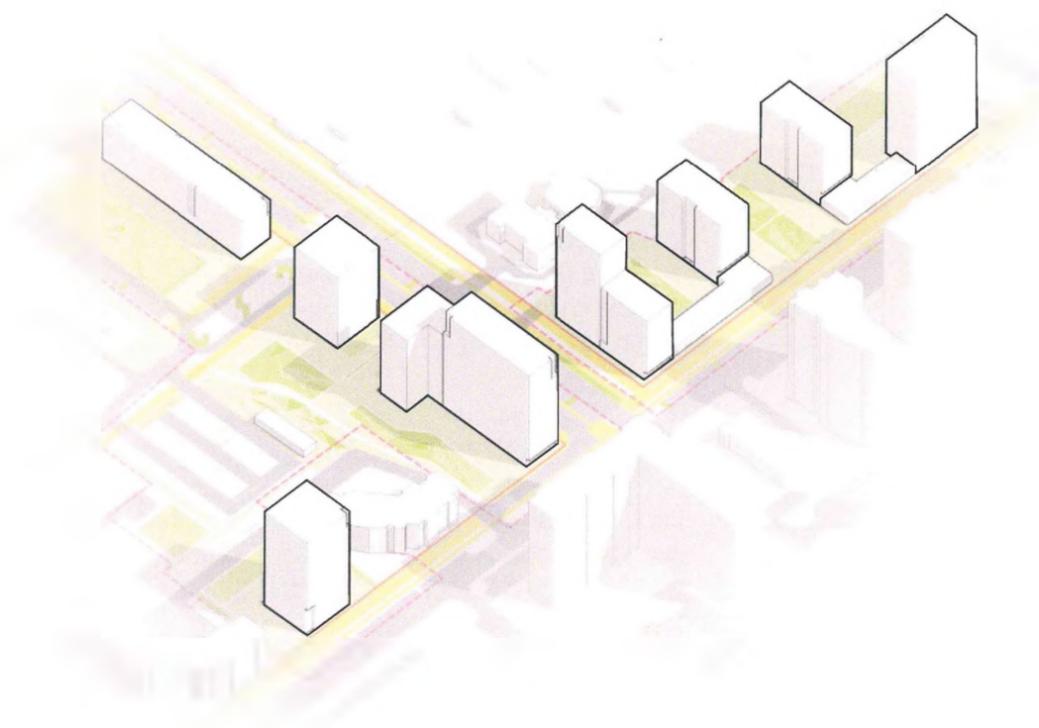
👨‍👩‍👧‍👦 ДДУ по расчету 60 мест

🏫 школы по расчету 125 мест

🅕 Затраты на приобретение земельного участка

- Жилые многоквартирные дома. 2741,5 м² 201 500 250 руб.
- Производственная база по адресу ул. Свердлова 10а 13 500 000 руб.
- Частный сектор 33 000 000 руб.

итого: 248 000 250 руб.



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ

Жилая застройка по адресу:
г. Верхняя Пышма, в границах ул. Орджоникидзе -
ул. Свердлова - ул. Metallургов - ул. Октябрьская.

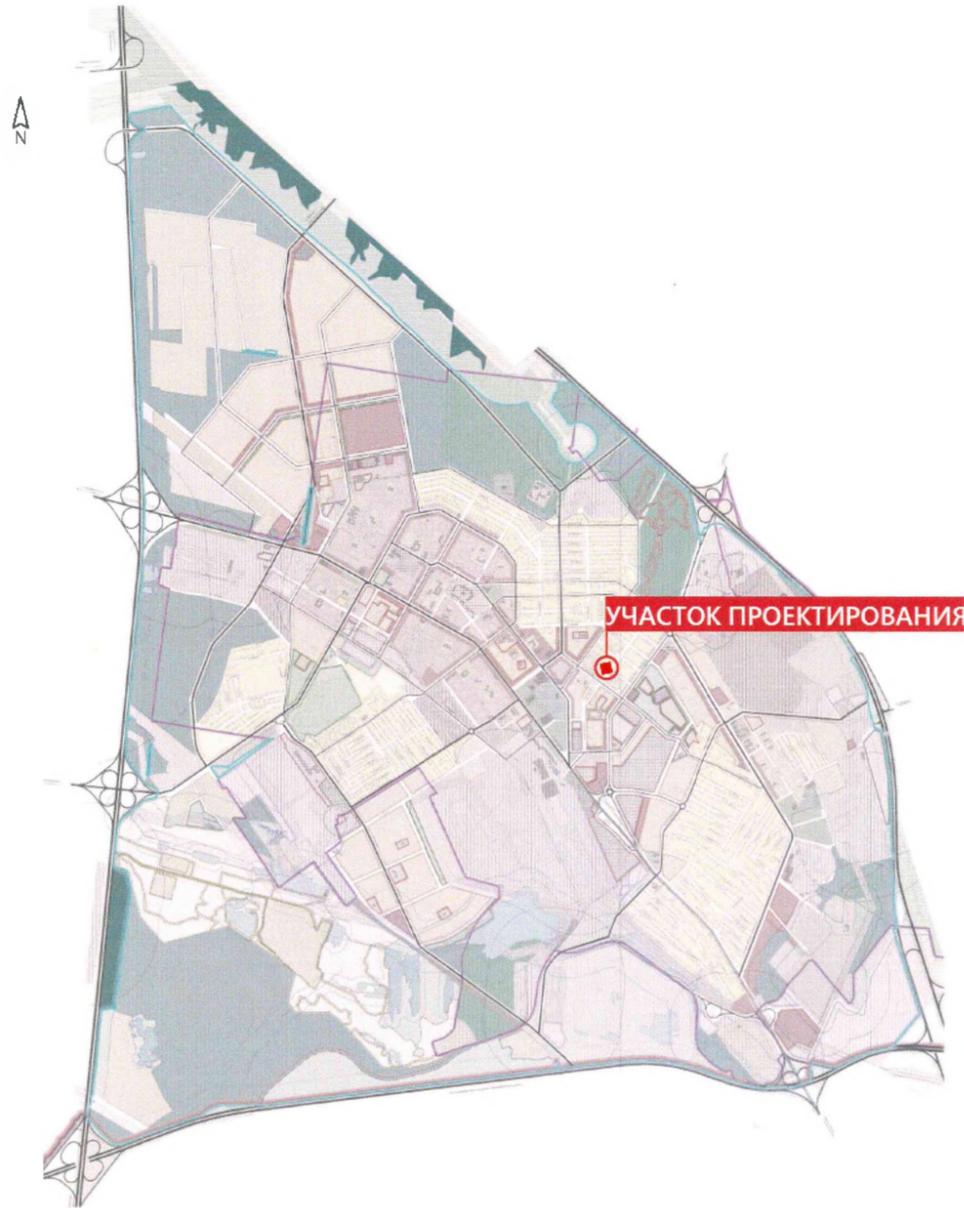
СОДЕРЖАНИЕ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТЕКСТ

УЧАСТОК В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ	01
ФРАГМЕНТЫ СХЕМ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА И ПЗЗ	02
СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ	03
СОВМЕЩЕНИЕ С КАДАСТРОВОЙ КАРТОЙ	04
ПРЕДПОЛАГАЕМЫЕ ГРАНИЦЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	05
СХЕМА ПРОЕКТНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ	06

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

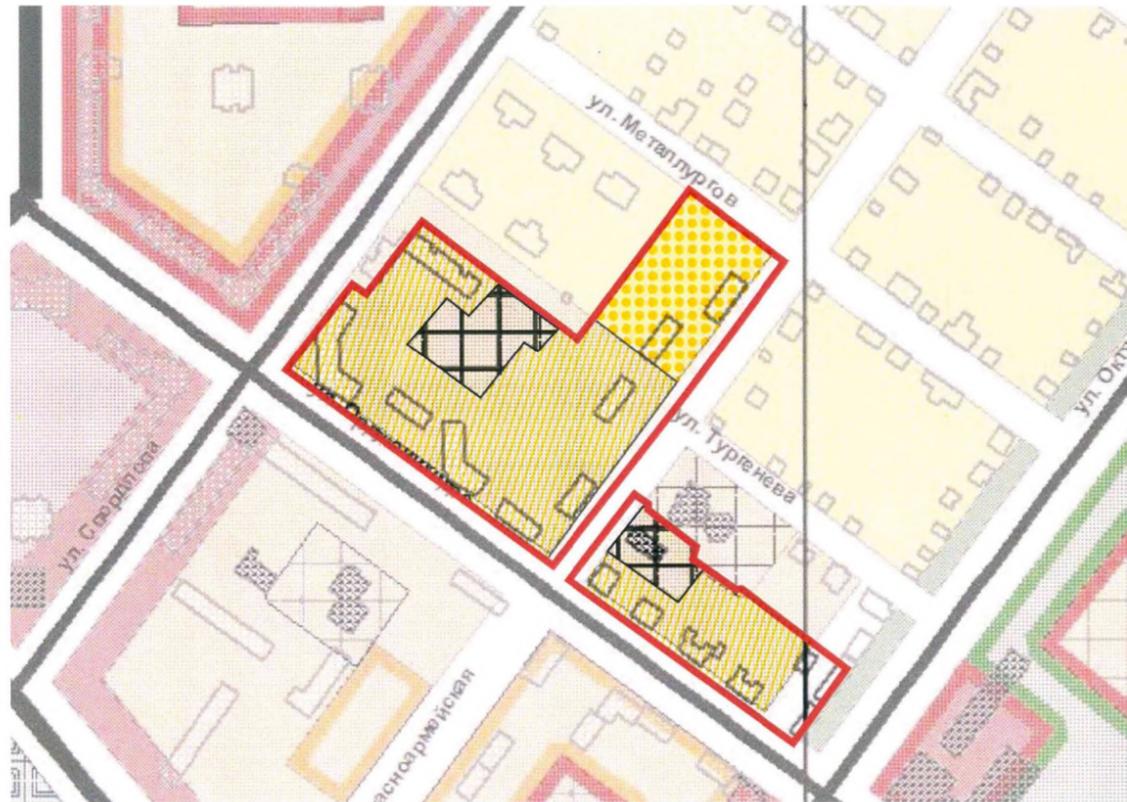
СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА / ОСНОВНЫЕ ТЭП	07
ОСНОВНЫЕ ТЭП ПО БЛОКАМ	08
СХЕМА ИНСОЛЯЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ДВОРОВЫХ ПРОСТРАНСТВ	09
ОБЩИЙ ВИД ЗАСТРОЙКИ	10
ОБЩИЙ ВИД ЗАСТРОЙКИ 2	11
ПЕРСПЕКТИВА / ВИД С ПЕРЕКРЕСТКА УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ-УЛ. ОРДЖОНИКИДЗЕ	12



Территория разрабатываемого участка находится в северо - западной части г. Верхняя Пышма. Участок ограничен улицами ул. Орджоникидзе - ул. Свердлова - ул. Metallургов - ул. Октябрьская.

Южная часть территории прилегает к зоне активной застройки, контекст которой насыщен необходимой для жизни инфраструктурой. Северная часть прилегает к зоне индивидуальной жилой застройки. В 600 метрах севернее от территории находится большой парк Верхнепышминский парк культуры и отдыха.

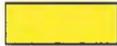
ФРАГМЕНТ СХЕМЫ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА РЕШЕНИЕ ДУМЫ Г. ВЕРХНЯЯ ПЫШМА ОТ 28.06.2018 № 75/3

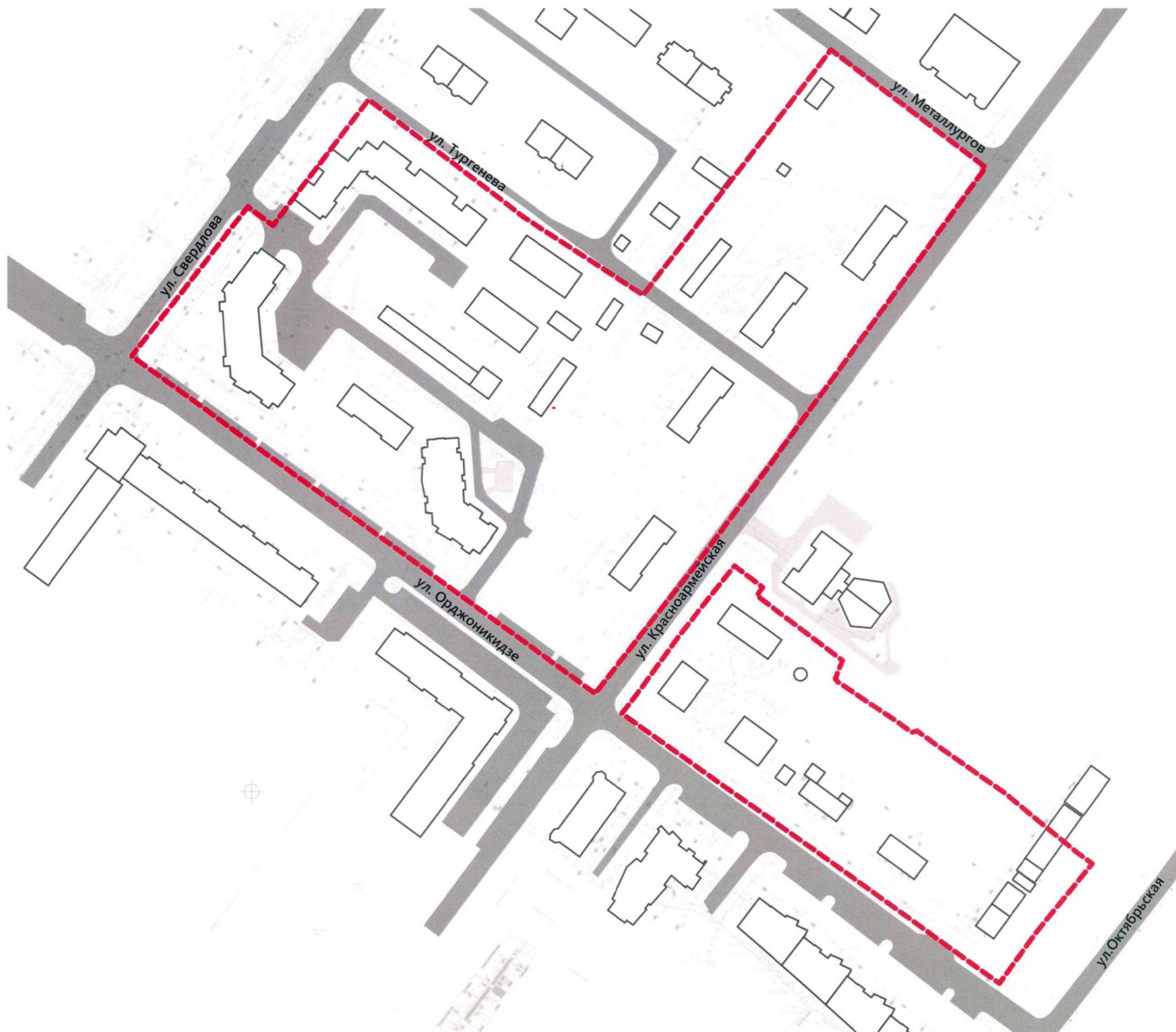


-  зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами
-  территории объектов инженерной инфраструктуры
-  зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками

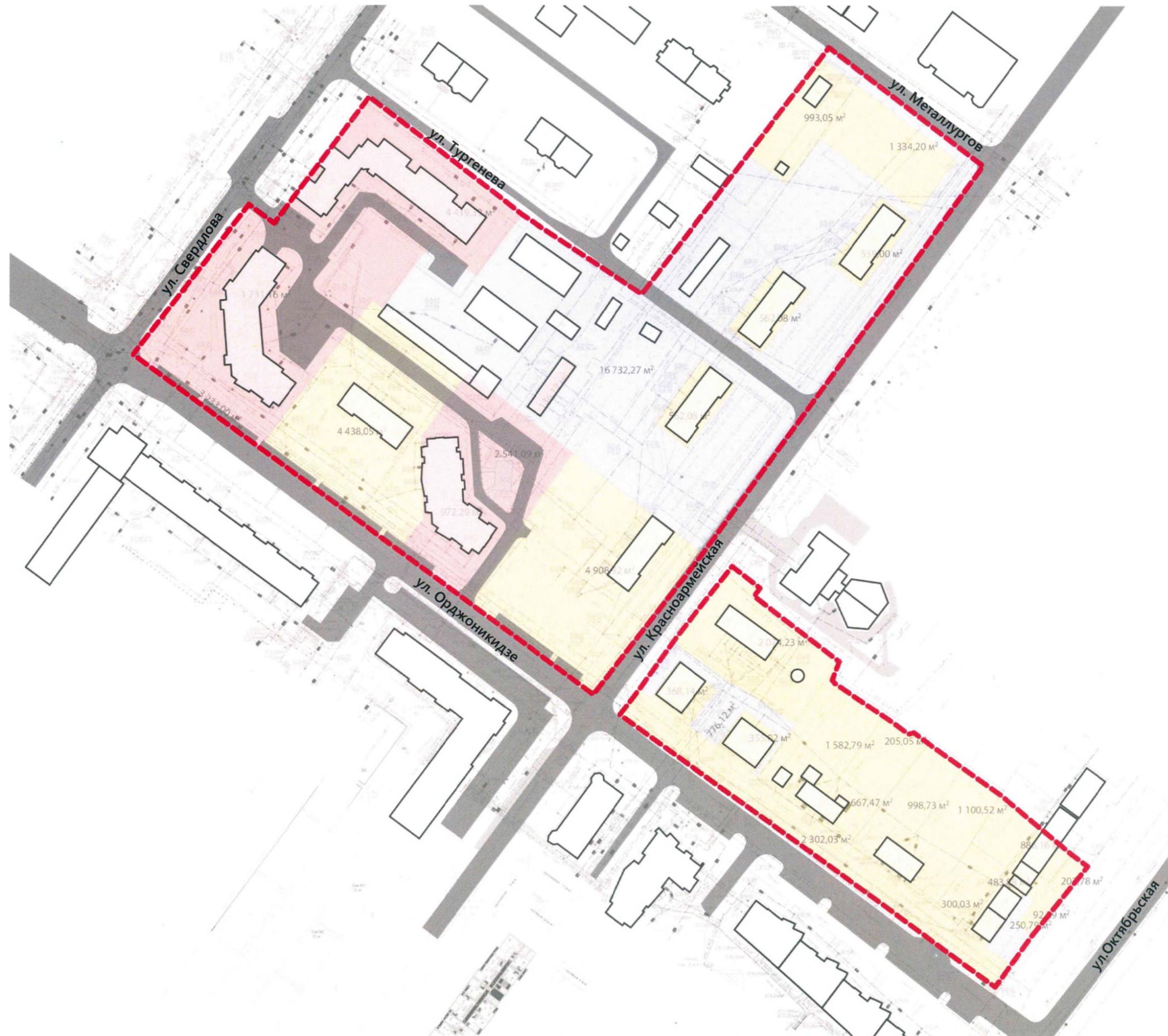
ФРАГМЕНТ СХЕМЫ ПЗЗ РЕШЕНИЕ ДУМЫ Г. ВЕРХНЯЯ ПЫШМА ОТ 31.10.2019 № 15/4



-  зона Ж-2 - смешанной жилой застройки (до 8 этажей)
-  Зона Ж-1 - индивидуальной жилой застройки
-  Зона ОД - общественно - деловая зона



- границы разрабатываемой территории
- существующие здания и сооружения

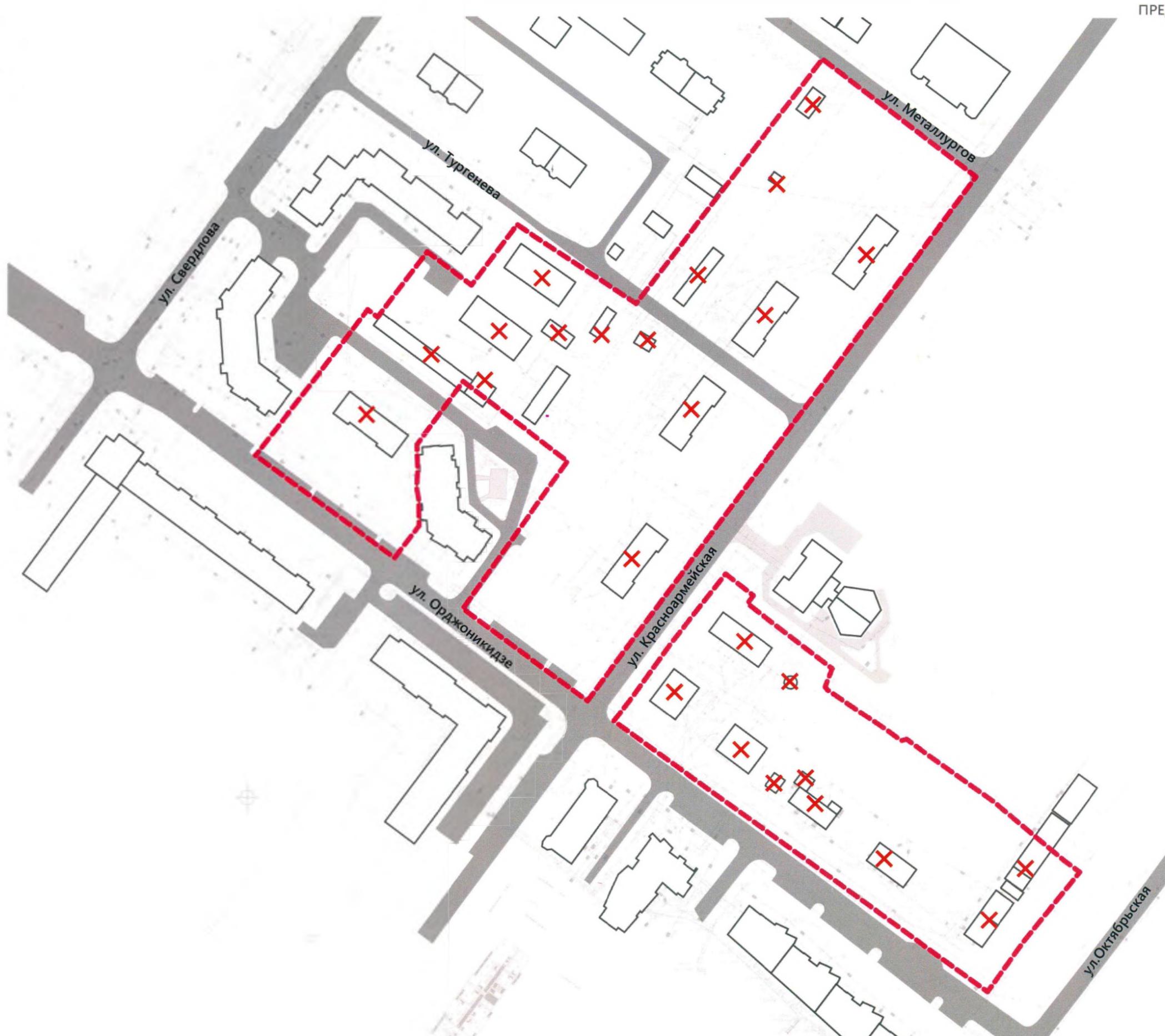


- границы разрабатываемой территории
- участки с существующей многоквартирной застройкой
- участки с существующей ижс
- участки без межевания



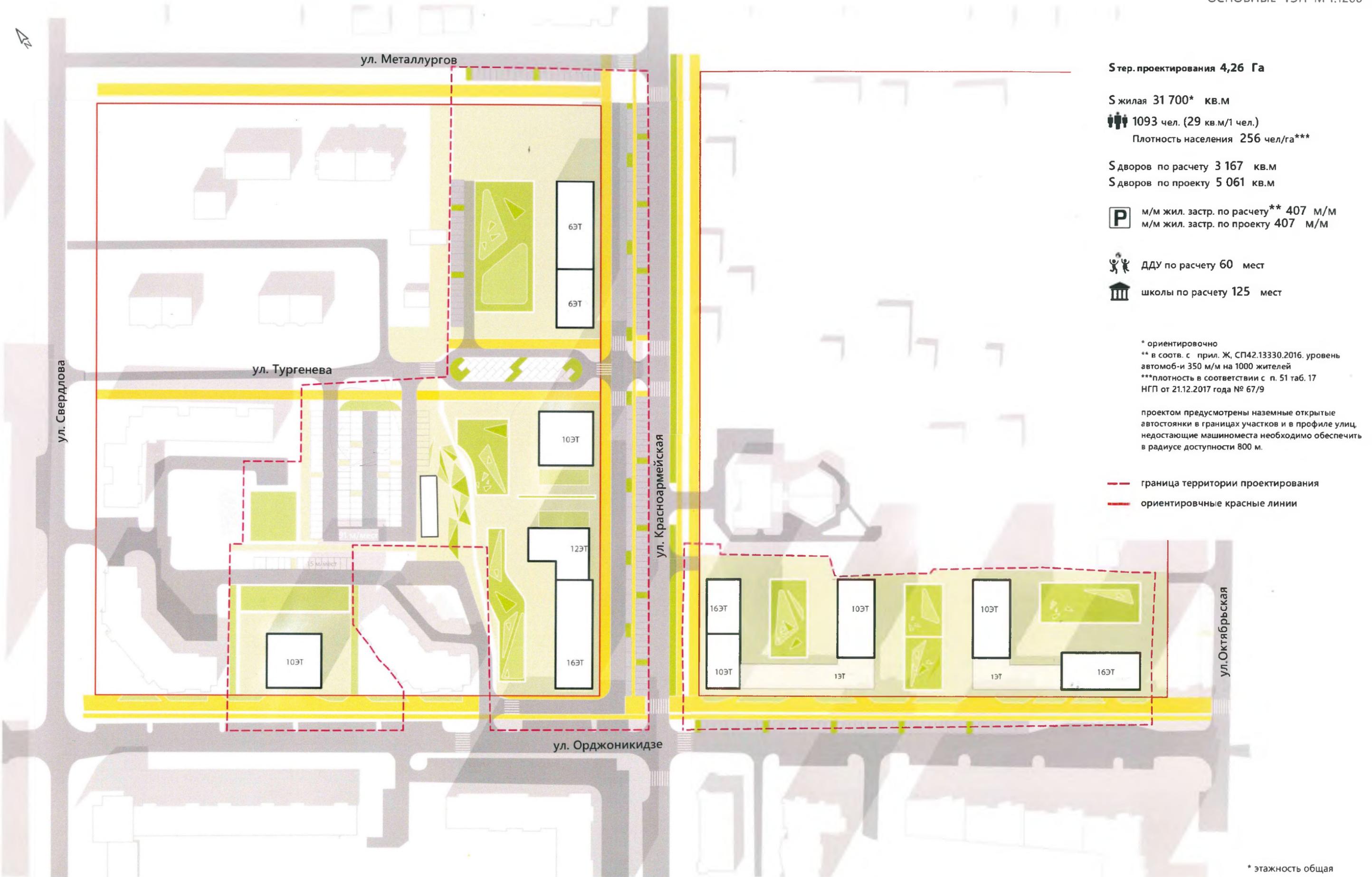
- существующие здания и сооружения
- существующие улицы и дороги
- границы разрабатываемой территории
- сети газопровода
- Тепловые сети подземные при бесканальной прокладке $D_{y\ll 500\text{мм}}$. норм. разрыв 5 м*
- граница норм. разрывов до центрального теплопункта, 15 м**
- граница норм. разрывов до трансформаторной подстанции, 10 м***
- сети водопровода. граница норм. разрывов 3 м.****
- вынос сети газопровода
- вынос сети водопровода

* Нормативный разрыв до фундаментов зданий от тепловых сетей согласно таб. А.3 СП 124.13330.2012
 ** Нормативный разрыв до Центрального теплопункта сокращен до 15 м согласно п. 14.22 СП 124.13330.2012
 *** Нормативный разрыв до трансформаторной подстанции согласно п.12.46 СП 42.13330.2016
 **** Нормативный разрыв до водопровода сокращен до 3 м согласно таб. 12.5 СП 42.13330.2016
 Нормативный разрыв до сетей газопровода принят 2-7 м в зависимости от давления таб. В.1 СП 62.13330.2011



S участка проектирования 4,26 га

- границы разрабатываемой территории
- × демонтаж зданий и сооружений



Стер. проектирования 4,26 Га

С жилья 31 700* кв.м

👤 1093 чел. (29 кв.м/1 чел.)

Плотность населения 256 чел/га***

С дворов по расчету 3 167 кв.м

С дворов по проекту 5 061 кв.м

🅐 м/м жил. застр. по расчету** 407 м/м
м/м жил. застр. по проекту 407 м/м

👤 ДДУ по расчету 60 мест

🏫 школы по расчету 125 мест

* ориентировочно

** в соотв. с прил. Ж, СП42.13330.2016. уровень
автомоб-и 350 м/м на 1000 жителей

***плотность в соответствии с п. 51 таб. 17
НГП от 21.12.2017 года № 67/9

проектом предусмотрены наземные открытые
автостоянки в границах участков и в профиле улиц,
недостающие машиноместа необходимо обеспечить
в радиусе доступности 800 м.

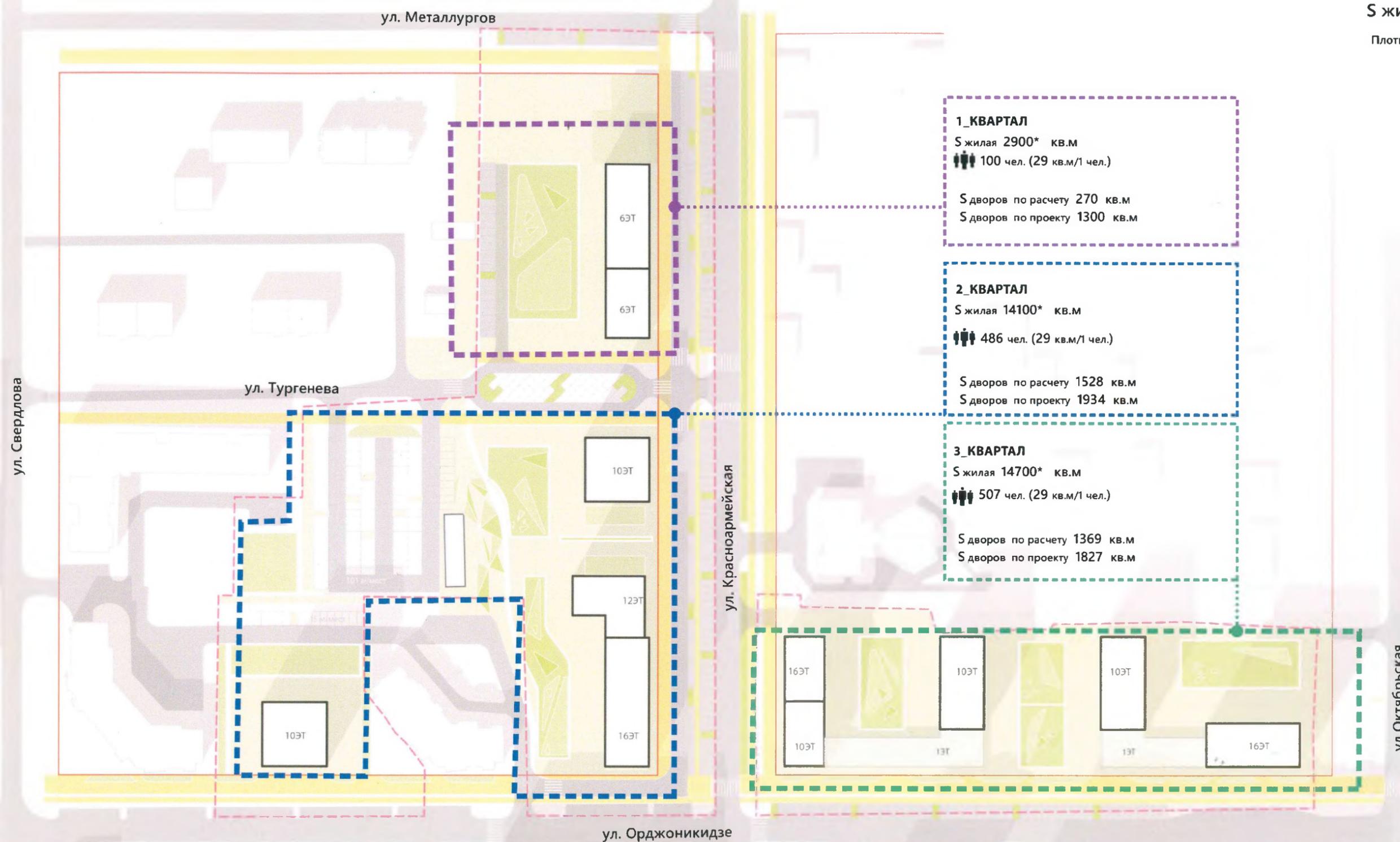
--- граница территории проектирования

— ориентировочные красные линии

* этажность общая

S жилая 31 700* кв.м

Плотность населения 256 чел/га



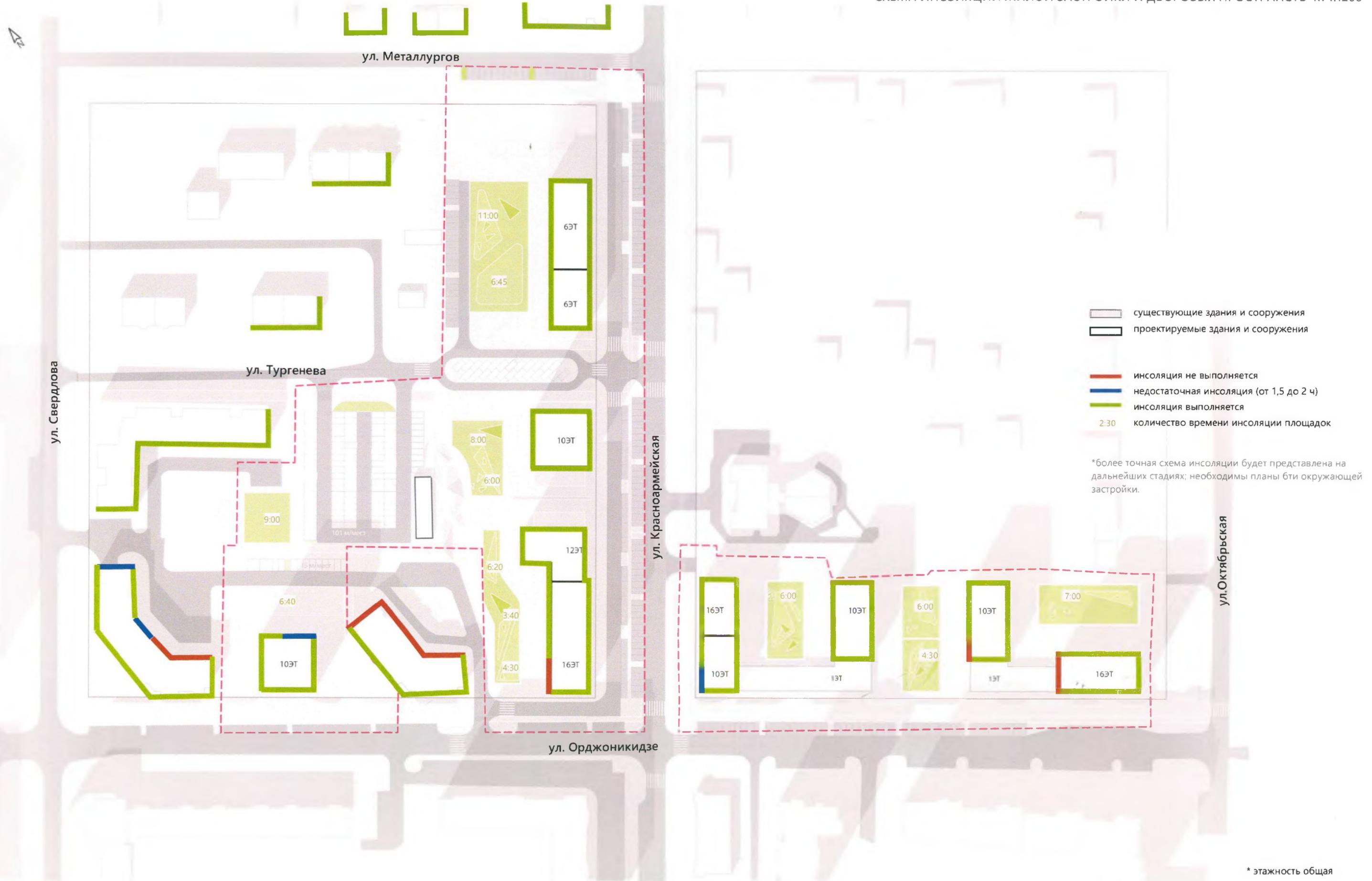
1_КВАРТАЛ
 S жилая 2900* кв.м
 👤 100 чел. (29 кв.м/1 чел.)
 S дворов по расчету 270 кв.м
 S дворов по проекту 1300 кв.м

2_КВАРТАЛ
 S жилая 14100* кв.м
 👤 486 чел. (29 кв.м/1 чел.)
 S дворов по расчету 1528 кв.м
 S дворов по проекту 1934 кв.м

3_КВАРТАЛ
 S жилая 14700* кв.м
 👤 507 чел. (29 кв.м/1 чел.)
 S дворов по расчету 1369 кв.м
 S дворов по проекту 1827 кв.м

* ориентировочно

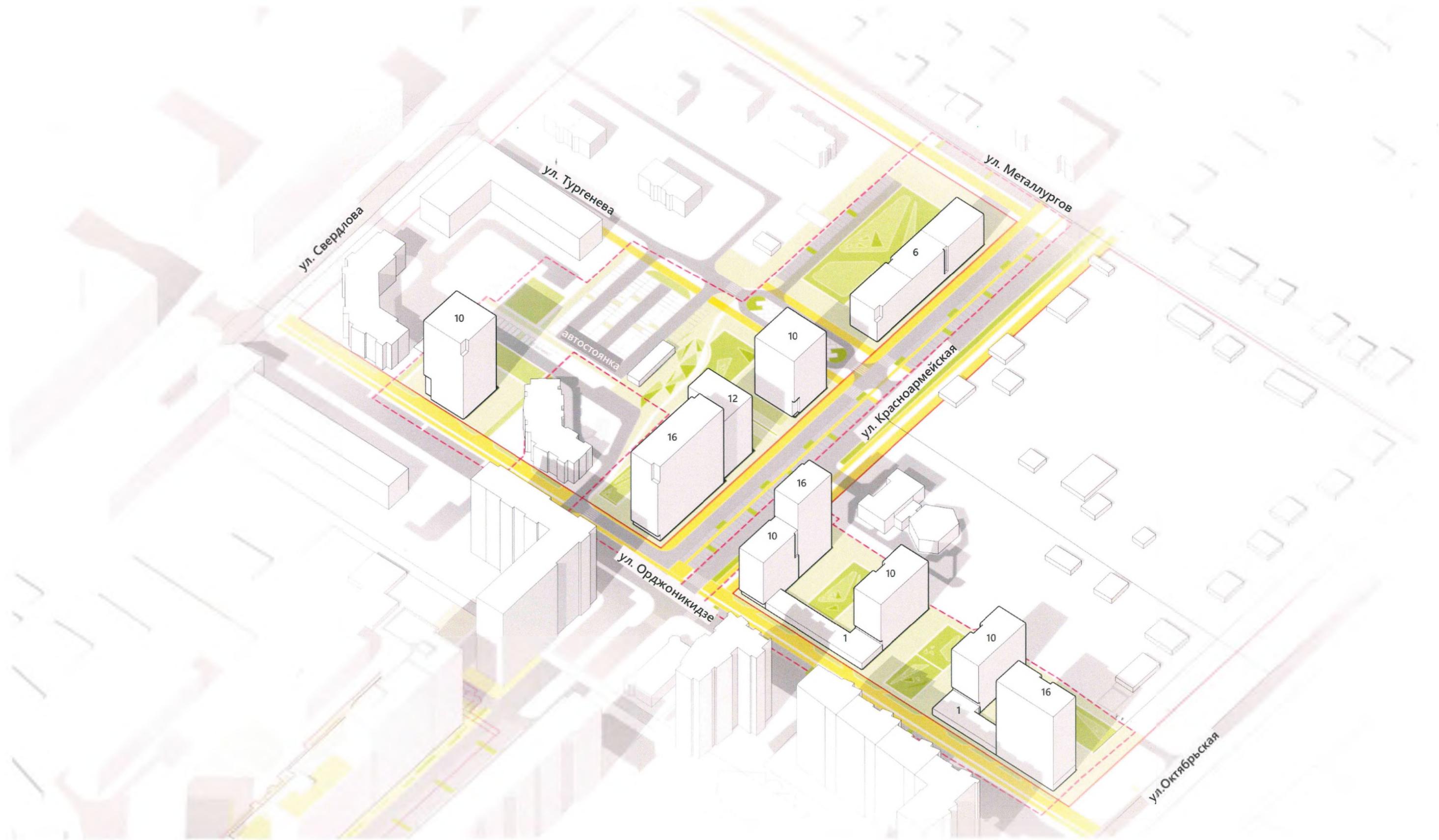
* этажность общая



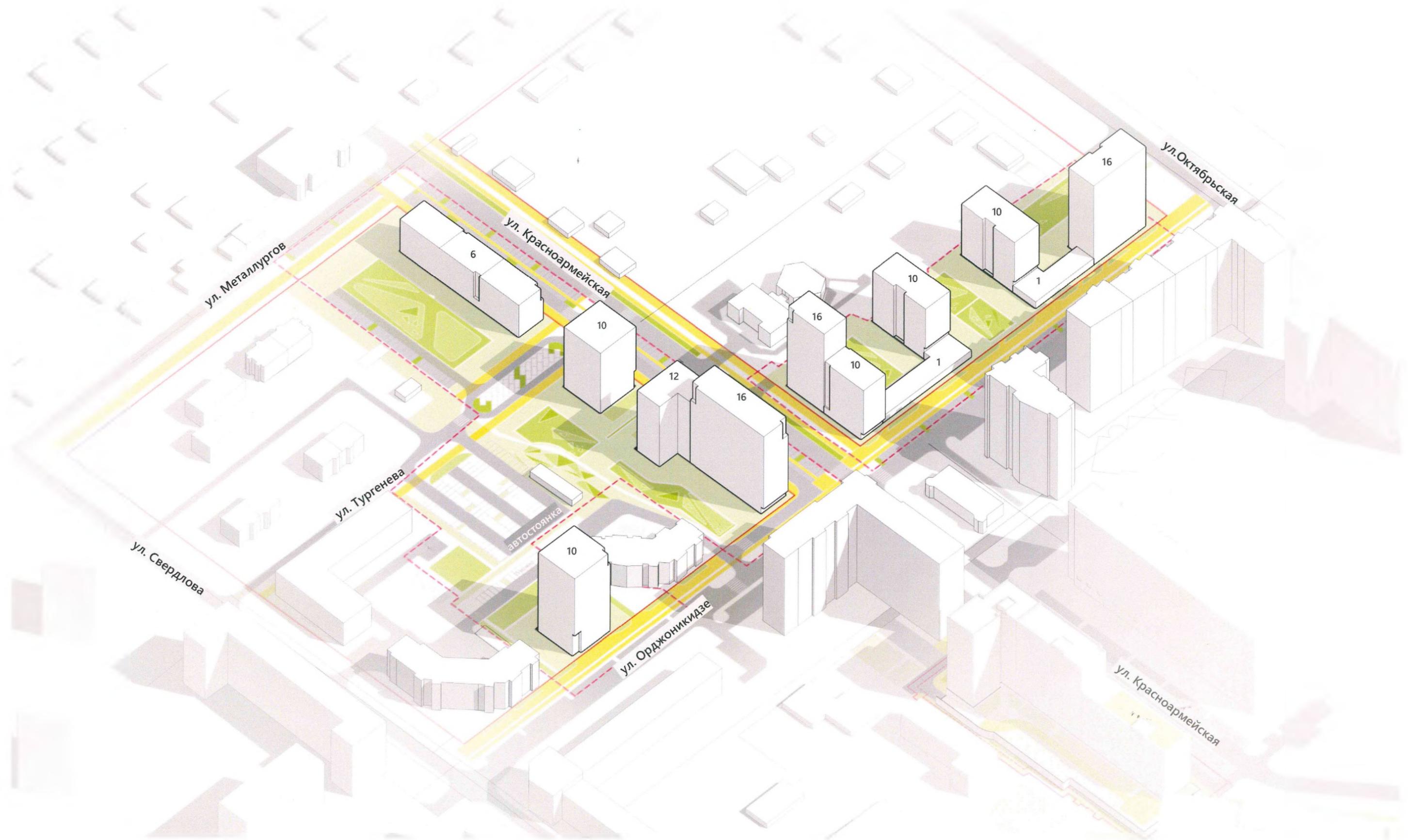
- существующие здания и сооружения
- проектируемые здания и сооружения
- инсоляция не выполняется
- недостаточная инсоляция (от 1,5 до 2 ч)
- инсоляция выполняется
- 2:30 количество времени инсоляции площадок

* более точная схема инсоляции будет представлена на дальнейших стадиях; необходимы планы бти окружающей застройки.

* этажность общая



* этажность общая



* этажность общая

