



## АДМИНИСТРАЦИЯ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

---

от 04.09.2019 № 1695  
г. Сысерть

### **О назначении публичных слушаний по документации по планировке территории, расположенной в северной части планировочного элемента – район «Парковый» населенного пункта поселок Большой Исток**

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Положением о порядке организации и проведении публичных слушаний в Сысертском городском округе, утвержденным решением Думы Сысертского городского округа от 22.05.2018 № 63, принимая во внимание обращение представителя ООО «Фрактал Плюс» Белоусовой Е.Б. от 13.03.2019 вх. № 4854,

### **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Назначить проведение публичных слушаний по документации по планировке территории, расположенной в северной части планировочного элемента – район «Парковый» населенного пункта поселок Большой Исток (далее - Проект), основные материалы проекта размещены в приложении.

2. Провести публичные слушания по Проекту 27 сентября 2019 года в 17 часов 15 минут по адресу: Свердловская область, Сысертский район, поселок Большой Исток, улица Ленина, 119А, здание Большеистокской сельской администрации, актовый зал.

3. Установить, что для внесения предложений и замечаний по Проекту необходимо представить документ, удостоверяющий личность.

4. Установить, что регистрация участников публичных слушаний с указанием фамилии, имени, отчества, почтового адреса производится при наличии паспорта гражданина Российской Федерации либо иного документа, удостоверяющего личность гражданина, постоянно проживающего на территории Сысертского городского округа либо являющегося правообладателем земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся на территории Сысертского городского округа,

начинается не менее чем за 30 минут и заканчивается за пять минут до начала публичных слушаний.

5. Установить место и время ознакомления заинтересованных лиц с материалами публичных слушаний в рабочие дни с 9-00 до 16-00 в здании Администрации Сысертского городского округа по адресу: Свердловская область, Сысертский район, город Сысерть, улица Ленина, 35, Комитет по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству, кабинет № 18.

6. Установить прием от физических и юридических лиц предложений и замечаний по выносимому на публичные слушания вопросу в письменном виде с даты регистрации настоящего постановления до 16-00 26 сентября 2019 года по адресу: город Сысерть, улица Ленина, 35, Администрация Сысертского городского округа, кабинет № 3.

7. Сформировать комиссию по организации и проведению публичных слушаний (далее - Комиссия) в следующем составе:

- Александровский А.В. - заместитель Главы Администрации Сысертского городского округа - председатель Комитета по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству, председатель Комиссии;

- Рахматуллина Я.Р. - главный специалист Комитета по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского городского округа, секретарь Комиссии;

Члены Комиссии:

- Костарева Н.Ф. – глава Большеистокской сельской администрации;

- Зырянов А.М. – депутат Думы Сысертского городского округа;

- Рудас А.Е. – депутат Думы Сысертского городского округа.

8. Комиссии:

1) организовать и провести публичные слушания по Проекту с участием граждан, постоянно проживающих на территории, в отношении которой подготовлен Проект, правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, находящихся в границах этой территории;

2) организовать выставки-экспозиции демонстрационных материалов по Проекту:

- в фойе здания Администрации Сысертского городского округа по адресу: Свердловская область, Сысертский район, город Сысерть, улица Ленина, 35;

- в здании Большеистокской сельской администрации по адресу: Свердловская область, Сысертский район, поселок Большой Исток, улица Ленина, 119А;

3) обеспечить прием предложений и замечаний в письменном виде по Проектам в срок до 16-00 26 сентября 2019 года;

4) рассмотреть предложения и замечания по Проекту до начала публичных слушаний;

5) опубликовать заключение о результатах публичных слушаний в официальном издании «Вестник Сысертского городского округа» и разместить на сайте Сысертского городского округа в сети Интернет.

9. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

10. Опубликовать настоящее постановление в официальном издании «Вестник Сысертского городского округа» и разместить на сайте Сысертского городского округа в сети Интернет.

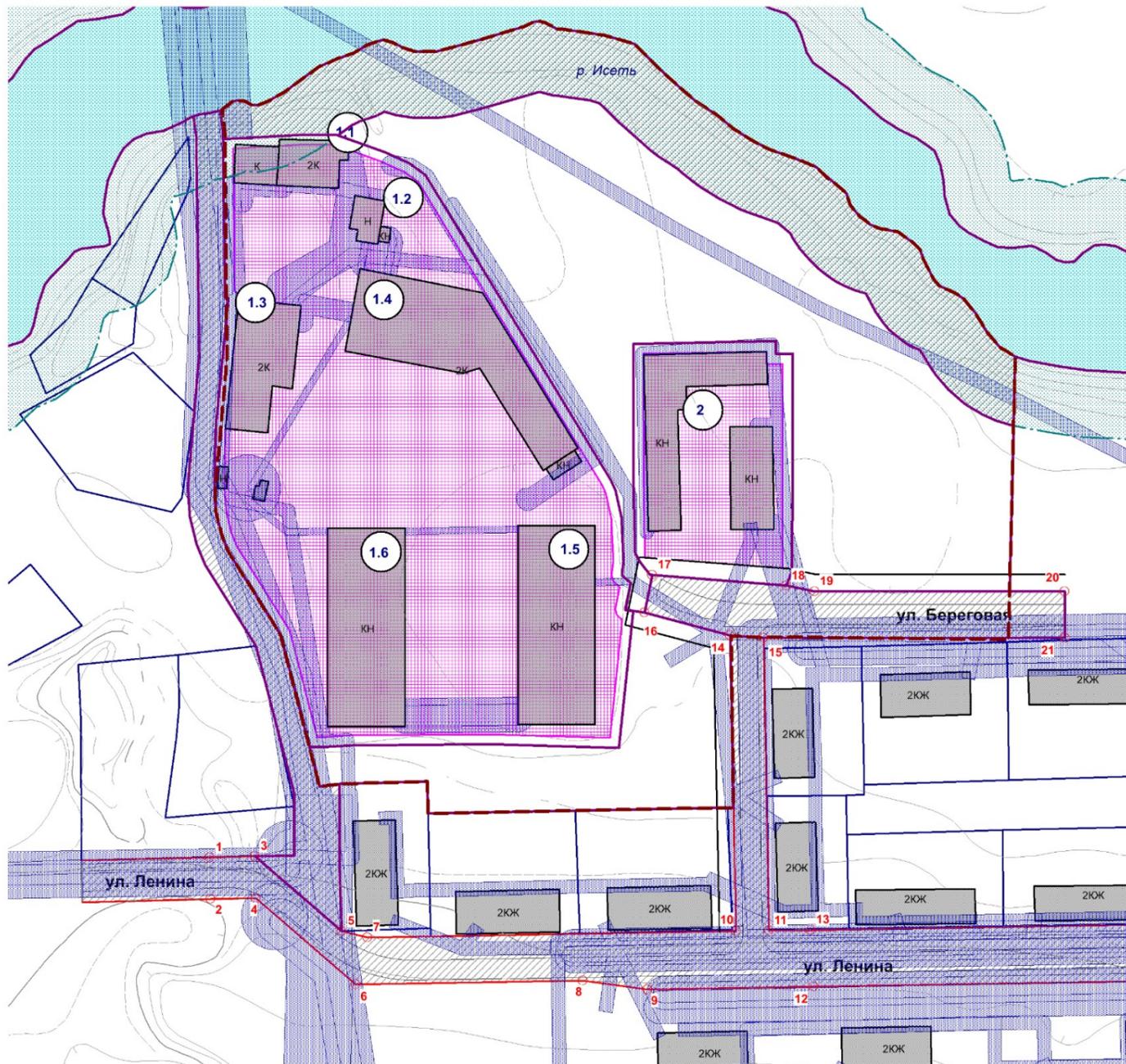
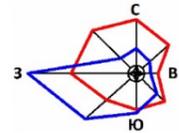
Глава Сысертского  
городского округа

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН **Д.А. Нисковских**  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 74A5D88789509D5EF18223807E1A8F962A0F97B0  
Владелец **Нисковских Дмитрий Андреевич**  
Действителен с 05.12.2018 по 05.12.2019

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
РАСПОЛОЖЕННОЙ В СЕВЕРНОЙ ЧАСТИ ПЛАНИРОВОЧНОГО ЭЛЕМЕНТА - РАЙОН «ПАРКОВЫЙ»  
НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ПОСЕЛОК БОЛЬШОЙ ИСТОК

Чертеж планировки территории. План красных линий  
М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы:

- Граница проектирования
- Границы сохраняемых земельных участков
- Границы проектируемых земельных участков

Элементы планировки территории\*:

- \*\* Граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Границы участков, относящихся к территориям общего пользования

- Линия ограничения застройки
- Проектируемые красные линии

Прочие объекты:

- Улицы и дороги
- Контуры зданий и сооружений

Ограничения, оказывающие влияние на размещение объектов

- Береговая полоса
- Ограничения от объектов инженерной инфраструктуры

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ:

ООО "Фрактал плюс"

- 1.1 Административно-бытовой корпус
- 1.2 Здание бытового назначения
- 1.3 Производственный корпус
- 1.4 Складское здание в блоке с транспортным цехом
- 1.5 Складское здание №1
- 1.6 Складское здание №2
- 2 Газовая эксплуатационная служба

\* Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры устанавливаются по красным линиям  
\*\* Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства уточняются на этапе подготовки ГПЗУ

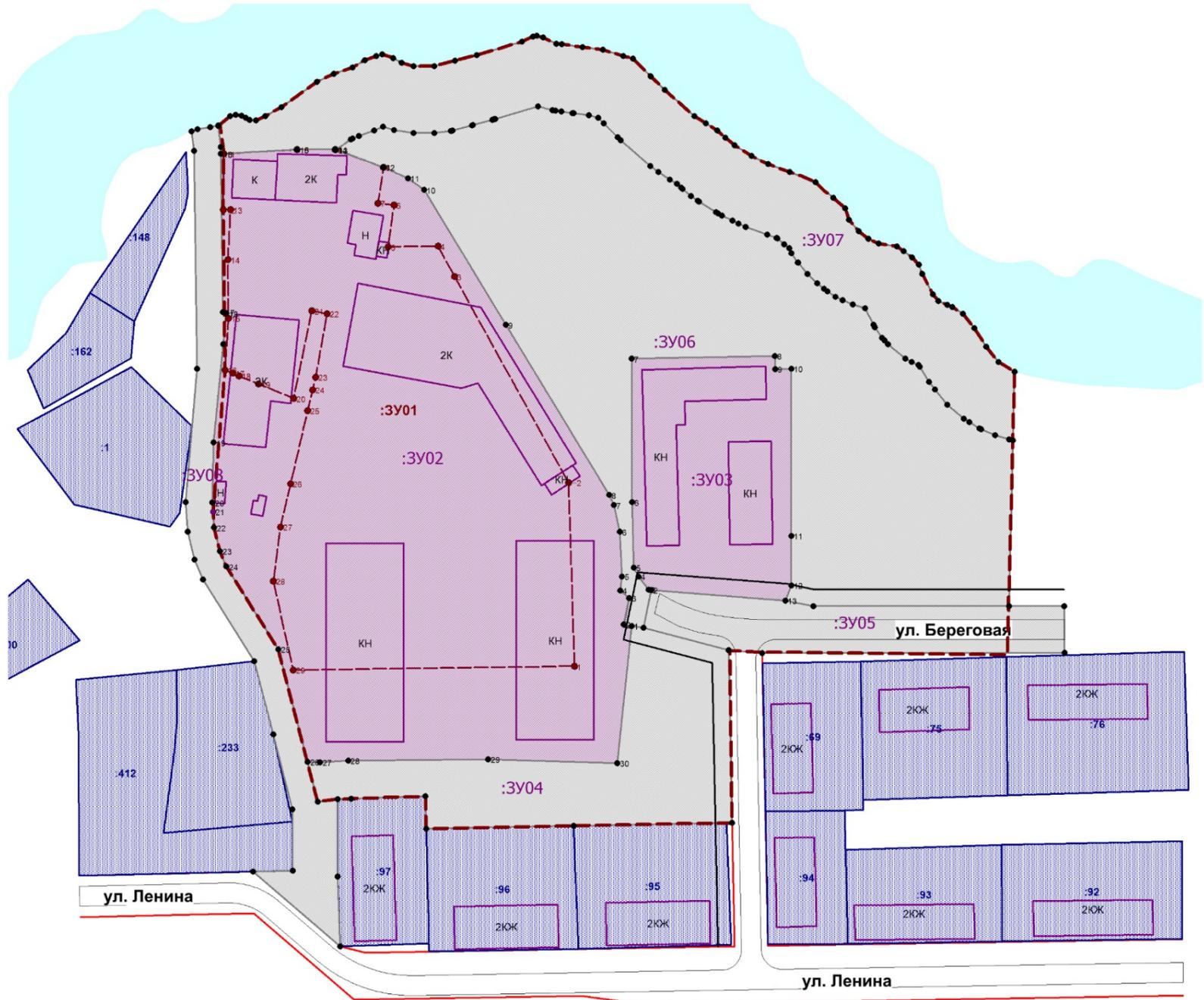
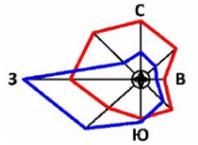
Координаты разбивочного чертежа:

Номер_точки	X	Y	Номер_точки	X	Y
1	377 432,03	1 543 722,54	13	377 410,22	1 543 903
2	377 419,5	1 543 722,72	14	377 498,72	1 543 878,68
3	377 432,35	1 543 736,06	15	377 497,91	1 543 888,77
4	377 419,82	1 543 736,28	16	377 505,54	1 543 853,11
5	377 409,91	1 543 762,18	17	377 516,87	1 543 855,41
6	377 393,93	1 543 766,37	18	377 513,68	1 543 895,68
7	377 407,97	1 543 769,81	19	377 511,93	1 543 904,13
8	377 395,07	1 543 834,57	20	377 511,94	1 543 979,25
9	377 392,39	1 543 853,93	21	377 497,96	1 543 979,39
10	377 409,84	1 543 880,51			
11	377 410,01	1 543 890,47			
12	377 393,23	1 543 903,71			

Договор 19-44 от 01.04.2019					
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В СЕВЕРНОЙ ЧАСТИ ПЛАНИРОВОЧНОГО ЭЛЕМЕНТА - РАЙОН «ПАРКОВЫЙ» НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ПОСЕЛОК БОЛЬШОЙ ИСТОК					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГАП		Лобко И.И.			04.19
Выполнил		Белусова Е.Б.			04.19
Проект планировки и межевания территории				Стадия	Лист
				ПП	1 11
Чертеж планировки территории. План красных линий М 1:1000					
Н. контроль		Лобко И.И.			04.19

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В СЕВЕРНОЙ ЧАСТИ ПЛАНИРОВОЧНОГО ЭЛЕМЕНТА - РАЙОН «ПАРКОВЫЙ» НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ПОСЕЛОК БОЛЬШОЙ ИСТОК**

Чертеж межевания территории  
М 1:1000



**Ведомость образуемых земельных участков**

Номер участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Способ образования участка	Территориальная зона в соответствии с ПЗЗ
:ЗУ02	Тяжелая промышленность 6.2 Склады 6.9	17413	Образование участка путем перераспределения земельного участка :ЗУ01 с неразграниченными землями	Многофункциональная зона производственных и сельскохозяйственных объектов ТП-2
:ЗУ03	Коммунальное обслуживание 3.1	3362	Образование участка путем перераспределения земельного участка 66:25:0101006:8 с неразграниченными землями	Многофункциональная зона производственных и сельскохозяйственных объектов ТП-2
:ЗУ04	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	3341	Образование земельного участка из неразграниченных земель	Зона древесно-кустарниковой растительности ДР
:ЗУ05	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	1796	Образование земельного участка из неразграниченных земель	Территории общего пользования, предназначенные для размещения линейных объектов (объекты инженерно-транспортной инфраструктуры), остановочных пунктов, временных торговых объектов (киосков, павильонов), площадей, береговые полосы ЗОП
:ЗУ06	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	12096	Образование земельного участка из неразграниченных земель	Зона древесно-кустарниковой растительности ДР
:ЗУ07	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	5385	Образование земельного участка из неразграниченных земель	Территории общего пользования для размещения парков, скверов, бульваров Р-1
:ЗУ08	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	2213	Образование земельного участка из неразграниченных земель	Зона древесно-кустарниковой растительности ДР

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница проектирования
- Проектируемые красные линии
- Линия ограничения застройки
- Улицы и дороги
- Контуры зданий и сооружений
- Участки сохраняемые
- Участки межевания, 2 этап:**
  - Участки, образуемые на 2-м этапе межевания
  - Поворотная точка участка, образуемого на 2-м этапе межевания
- Участки межевания, 3 этап**
  - Участки, образуемые путем перераспределения существующих земельных участков с неразграниченными землями
  - Участки, образуемые из неразграниченных земель
  - Водные объекты
  - Поворотная точка участка, образуемого на 3-м этапе межевания

\*1 этап предполагает изменение вида разрешенного использования участков с кадастровыми номерами 66:25:0101006:20; 66:25:0101006:167; 66:25:0101006:206; 66:25:0101006:207 на вид разрешенного использования «Склады (6.9)»

Договор 19-44 от 01.04.2019					
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В СЕВЕРНОЙ ЧАСТИ ПЛАНИРОВОЧНОГО ЭЛЕМЕНТА - РАЙОН «ПАРКОВЫЙ» НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ПОСЕЛОК БОЛЬШОЙ ИСТОК					
Иск.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					04.19
Выполнил	Белусова Е. Б.				04.19
Проект планировки и межевания территории			Студия	Лист	Листов
Чертеж межевания территории М 1:2000			ПП	9	11
Н. контроль	Лобю И.И.				04.19





Заказчик: ООО «Фрактал плюс»

**Проект планировки и проект межевания территории,  
расположенной в северной части планировочного  
элемента – район «Парковый» населенного пункта  
поселок Большой Исток**

**Основная (утверждаемая) часть проекта планировки  
Том 1**

Договор №19-44 от 01.04.2019

Екатеринбург 2019



Заказчик: ООО «Фрактал плюс»

**Проект планировки и проект межевания территории,  
расположенной в северной части планировочного  
элемента – район «Парковый» населенного пункта  
поселок Большой Исток**

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки  
Том 1

Договор №19-44 от 01.04.2019

Заместитель генерального директора

Лобко И. И.

Ведущий градостроитель проекта

Белоусова Е. Б.

Екатеринбург 2019

## Состав проекта

№ п/п	№ листа	Наименование	Масштаб	Количество листов
<b>Проект планировки территории</b>				
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>				
Графическая часть				
1	1	Чертеж планировки территории. Разбивочный план красных линий	1:1000	1
Текстовая часть				
2	-	Пояснительная записка Том 1. «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в северной части планировочного элемента – район «Парковый» населенного пункта поселок Большой Исток».  Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории	-	19
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>				
Графическая часть				
3	2	Схема расположения элемента планировочной структуры на территории поселка Большой Исток	б/м	1
4	3	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	1:1000	1
5	4	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети	1:1000	1
6	5.1	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:1000	1
7	5.2	Схема санитарной очистки проектируемой территории	1:1000	
8	6	Вариант планировочного решения территории	1:1000	1
9	7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:1000	1
10	8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000	1
Текстовая часть				
11	-	Пояснительная записка Том 2. «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в северной части планировочного элемента – район «Парковый» населенного пункта поселок Большой Исток».  Материалы по обоснованию проекта планировки территории.	-	61
<b>Проект межевания территории</b>				
Текстовая часть				
12	-	Пояснительная записка Том 3. «Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в северной части планировочного элемента – район «Парковый» населенного пункта поселок Большой Исток».	-	20
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>				
Графическая часть				
13	9	Чертеж межевания территории	1:1000	1
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>				
14	10	План фактического использования территории	1:1000	1
<b>Внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа применительно к территории поселка Большой Исток</b>				
Текстовая часть				
15	-	Пояснительная записка Том 4. Пояснительная записка проекта по внесению изменений в генеральный план	-	

№ п/п	№ листа	Наименование	Масштаб	Количество листов
16	-	Пояснительная записка Том 5. Пояснительная записка проекта по внесению изменений в Правила землепользования и застройки	-	
Графическая часть				
17	11	Внесение изменений в Карту 1. Функциональное зонирование территории населенного пункта	1:5000	1
18	12	Внесение изменений в Карту 2. Объекты местного значения	1:5000	1
19	13	Внесение изменений в Карту 4. Инвестиционные площадки и объекты	1:5000	1
20	14	Предложения по внесению в карту градостроительного зонирования поселка большой Исток	1:10000	1

**Содержание**

Введение .....	6
1. Расположение элемента планировочной структуры .....	9
1.1. Описание и характеристика границы территории проектирования.....	9
1.2. Сведения о градостроительных регламентах, установленных Правилами землепользования и застройки.....	9
2. Положения о характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.....	11
2.1. Планируемое развитие функциональных зон.....	11
2.2. Застройка территории. Трудовые ресурсы .....	11
2.3. Территории общего пользования.....	12
2.4. Планируемое развитие систем инженерно-технического обеспечения.....	13
2.5. Планируемое развитие систем транспортного обслуживания .....	14
2.6. Планируемое развитие системы инженерной подготовки и благоустройства территории .....	15
2.7. Планируемое развитие системы санитарной очистки.....	16
3. Положения об очередности планируемого развития территории .....	19

## Введение

Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в северной части планировочного элемента – район «Парковый» населенного пункта поселок Большой Исток разработан ПСК «Урал Альянс» в рамках Договора №19-44 от 01.04.2019

### Основания для разработки документации:

- Постановление администрации Сысертского городского округа от 18.04.2019 №725 «О подготовке документации по планировке территории, расположенной в северной части планировочного элемента – район «Парковый» населенного пункта Большой Исток»

При разработке проекта планировки и проекта межевания территории учтены и использованы следующие законодательные и нормативные документы:

Проект документации по планировке территории выполнить в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Водный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 21.12.2004 №172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую».
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
- Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- Федеральный закон от 14.03.1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
- Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Закон Российской Федерации от 21.07.1993 №5485-1 «О государственной тайне».
- Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 №402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 №20».
- Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 №485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления» (вместе с «Положением о составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении», «Правилами представления материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных

системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении»).

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории».

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №742/пр «О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов».

- Приказ Министерства регионального развития РФ от 30.08.2007 №85 «Об утверждении документов по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности».

- Приказ Минрегиона Российской Федерации от 30.12.2009 №624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства».

- Распоряжение Правительства Свердловской области от 26.12.2011 г. №2360-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории Свердловской области».

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

- СанПиН 2.1.4.1110 02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу.

- СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».

- СП 42.13330.2016. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

- СП 62.13330.2011 Свод правил, Газораспределительные системы, Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002.

- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства».

- СП 47.13330.2012 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».

- СП 34.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*.

- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;

- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

- Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 и 1:500. ГКИНП-02-033-82.

- Инструкция о порядке контроля и приемки геодезических, топографических и картографических работ. ГКНИП (ГНТА) 17-004-99.

- Инструкция по развитию съемочного обоснования, съемке ситуации и рельефа с применением глобальных навигационных спутниковых систем ГЛОНАСС и GPS. ГКИНП (ОНТА) - 02-262-02.

- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

- Решение Думы Сысертского городского округа от 22.05.2018 №63 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в Сысертском городском округе».

- Местные нормативы градостроительного проектирования Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 22.05.2018 №67

Исходные данные, используемые в проекте:

- Генеральный план Сысертского городского округа, утверждённый решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. №221 (с изменениями от 03.12.2014 №407, от 29.04.2015 №437, от 27.08.2015 №468, от 24.12.2015 №499, от 01.03.2016 №515, от 31.03.2016 №523, от 28.04.2016 №526, от 30.06.2016 №542, от 06.09.2016 №555, от 01.12.2016 №574, от 30.11.2017 №30);

- Генеральный план Сысертского городского округа применительно к территории п. Большой Исток, утвержденный Решением Думы Сысертского городского округа от 29.11.2018 №120 «О внесении изменений в генеральный план Сысертского городского округа и в правила землепользования и застройки Сысертского городского округа применительно к территории поселка Большой исток»

- Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 №323 9 в редакции от 03.07.2017 №79);

- Топографическая основа, выполнена ИП Листвин в 2018 году;

- Копии существующих топографических планов 1:2000.

Документация по планировке территории выполнена системе координат Свердловской области (далее – МСК-66).

## **1. Расположение элемента планировочной структуры**

### **1.1. Описание и характеристика границы территории проектирования**

Рассматриваемая территория располагается в центральной части застроенной территории поселка Большой Исток. Схема расположения территории проектирования в структуре поселения представлена на рисунке 1.

Площадь проектируемой территории составляет – 4,3 га.

Проектируемая территория ограничена:

- с севера – рекой Исеть;
- с юга – улицами Ленина и Береговая,
- с востока – рекой Исеть, улицей Береговой;
- с запада – улицей Каменный карьер.

### **1.2. Сведения о градостроительных регламентах, установленных Правилами землепользования и застройки**

В рамках Проекта планировки и межевания территории, расположенной в северной части планировочного элемента – район «Парковый» населенного пункта поселок Большой Исток, предлагается внесение изменений в карту градостроительного зонирования Сысертского городского округа применительно к территории поселка Большой Исток. Выкопировка с отображением предлагаемых изменений представлена на рисунке 1

Вид разрешенного использования образуемым участкам назначается в соответствии с предлагаемыми изменениями.

Рисунок 1. Предложения по внесению в карту градостроительного зонирования поселка Большой Исток



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

**Территориальные зоны**

- Зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах
- Зона малоэтажных жилых домов
- Зона коммерческих объектов
- Зона социальных объектов
- Зона дачного хозяйства и ведения садоводства
- Сельскохозяйственная зона
- Зона инженерной инфраструктуры
- Многофункциональная зона производственных объектов
- Зона древесно-кустарниковой растительности
- Зона огородничества
- Земли, покрытые поверхностными водами

**Границы**

- Граница проектирования

## 2. Положения о характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения

Основная задача настоящего Проекта – упорядочивание существующих земельных участков и приведение функционального зонирования территории к фактическому использованию.

### 2.1. Планируемое развитие функциональных зон

Основная задача настоящего Проекта – упорядочивание существующих земельных участков и приведение функционального зонирования территории к фактическому использованию.

В результате принятых проектных решений, в границах проектирования установлены следующие функциональные зоны:

- Зона производственного использования (П);
- Зона озеленения специального назначения;
- Зона размещения древесно-кустарниковой растительности;
- Зона общего пользования.

Проектный баланс территорий в соответствии с функциональными зонами, в которые объединены земли по требованиям Градостроительного кодекса РФ, приводится в таблице 1.

Таблица 1

*Проектный баланс территории*

№ п/п	Наименование показателя	Площадь, га	
		I очередь	Процент ко всей территории
1	2	3	4
	Общая площадь земель в границе проектирования:	4,3	100
	в том числе:		
1.	Зона производственного использования	2,1	48,8
2.	Зона озеленения специального назначения	1,5	34,8
3.	Зона размещения древесно-кустарниковой растительности	0,5	11,6
4.	Зона общего пользования	0,2	4,8

### 2.2. Застройка территории. Трудовые ресурсы

В настоящее время на территории ООО «Фрактал плюс» расположены: административно-бытовое здание и здание бытового назначения, контрольно-пропускной пункт (КПП), трансформаторная подстанция (ТП). На территории газовой эксплуатационной службы имеются административное здание и гаражи.

Проектом планировки и проектом межевания на территории предприятия ООО «Фрактал плюс» предусмотрено размещение таких объектов капитального строительства как:

- производственный корпус;
- складское здание в блоке с транспортным цехом;
- складское здание №1;
- складское здание №2.

Общие данные об этажности, площади застройки, общей площади и строительном объеме проектных зданий представлены в таблице 2.

Таблица 2

Данные об этажности, площади застройки, общей площади и строительном объеме проектных зданий

№п/п	Наименование объекта	Этажность зданий	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь зданий, кв.м	Строительный объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
<b>Существующая застройка</b>					
<b>Территория ООО «Фрактал плюс»</b>					
1.	Административно-бытовое здание	1-2	588,5	860,95	-
2.	Здание бытового назначения	1	88,6	88,6	-
3.	Контрольно-пропускной пункт	1	19,41	19,41	-
4.	Трансформаторная подстанция	1	19,1	19,1	-
<b>ИТОГО</b>			<b>715,61</b>	<b>988,06</b>	<b>-</b>
<b>Территория газовой эксплуатационной службы</b>					
1.	Административное здание	1	395,95	395,95	-
2.	Гаражи	1	805,77	805,77	-
<b>ИТОГО</b>			<b>1201,72</b>	<b>1201,72</b>	<b>-</b>
<b>ВСЕГО</b>			<b>1917,33</b>	<b>2189,78</b>	<b>-</b>
<b>Проектная застройка</b>					
<b>Территория ООО «Фрактал плюс»</b>					
<b>Объекты капитального строительства (ОКС)</b>					
1.	Производственный корпус	2	654,0	1308,0	4550,0
2.	Складское здание в блоке с транспортным цехом	2	1500,0	3000,0	10000,0
3.	Складское здание №1	1	1410,0	1410,0	17460,0
4.	Складское здание №2	1	1410,0	1410,0	17460,0
<b>ИТОГО</b>			<b>4974,0</b>	<b>7128,0</b>	<b>49470,0</b>
<b>ВСЕГО</b>			<b>6891,33</b>	<b>9317,78</b>	<b>49470,0</b>

Так же в границах проектирования предлагается разместить объекты инженерного назначения: локальные очистные сооружения поверхностного стока закрытого типа, выгреб.

Основные въезды на территорию ООО «Фрактал плюс» предусматриваются с западной стороны и увязаны с улично-дорожной сетью населенного пункта. На территории предусмотрены места для стоянок легковых и грузовых автомобилей.

Площадь проектируемой застройки составит 4974,0 кв.м.

На территории газовой эксплуатационной службы размещение проектных зданий и сооружений не предусмотрено.

В связи с расширением предприятия, ООО «Фрактал плюс» может обеспечить местами приложения труда в общем 50 человек. В целом на всей территории проектирования будут работать 100 человек.

### 2.3. Территории общего пользования

Проектом установлены красные линии (лист 1 Графической части), которые обозначают планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, тротуары. Ведомость координат красных линий в границах проектирования сведена в таблицу 3.

Территорией общего пользования может беспрепятственно пользоваться неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды.).

Координаты характерных точек красных линий приведены в системе координат МСК-66.

Ведомость поворотных точек красных линий

№	X	Y
1	377432,03	1543722,54
2	377419,50	1543722,72
3	377432,35	1543736,06
4	377419,82	1543736,28
5	377409,91	1543762,18
6	377393,93	1543766,37
7	377407,97	1543769,81
8	377395,07	1543834,57
9	377392,39	1543853,93
10	377409,84	1543880,51
11	377410,01	1543890,47
12	377393,23	1543903,71
13	377410,22	1543903,00
14	377498,72	1543878,68
15	377497,91	1543888,77
16	377505,54	1543853,11
17	377516,87	1543855,41
18	377513,68	1543895,68
19	377511,93	1543904,13
20	377511,94	1543979,25
21	377497,96	1543979,39

#### 2.4. Планируемое развитие систем инженерно-технического обеспечения

##### **Водоснабжение и водоотведение**

Хозяйственное водоснабжение существующих и проектируемых объектов коммунально-складской зоны ООО «Фрактал плюс», планируется от существующей технической скважины. Питьевое водоснабжение работников возможно осуществлять за счет привозной воды питьевого качества.

Хозяйственно-питьевое водоснабжение газовой эксплуатационной службы планируется по сложившейся схеме - от централизованной системы водоснабжения поселка Большой Исток. Питающий водопровод  $\text{d}63\text{мм}$  проходит вдоль ул. Береговая.

В связи с тем, что на территории поселка Большой Исток централизованная система водоотведения отсутствует, отведение стоков от существующей и проектной застройки предусматривается по сложившейся схеме – сбор стоков в водонепроницаемые выгребы с дальнейшим вывозом на очистные сооружения.

Расчет объемов водопотребления (водоотведения) существующей и проектной застройки выполнен исходя из норм среднесуточного водопотребления, по различным категориям потребителей, в соответствии с СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*» и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89». Объем водопотребления и водоотведения застройки расположенной в границах проектирования составит  $5,1 \text{ м}^3/\text{сут}$ .

##### **Электроснабжение**

Электроснабжение существующих и проектируемых объектов коммунально-складской зоны ООО «Фрактал плюс», планируется от трансформаторной подстанции ТП 10/0,4кВ, расположенной в границах участка.

Электроснабжение газовой эксплуатационной службы осуществляется по воздушным линиям электропередачи 0,4кВ, проходящим вдоль ул. Береговая.

Расчет объемов электропотребления существующей и проектной застройки выполнен согласно СП 256.1325800 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа», актуализированная редакция СП 31-110-2003. Объем электропотребления застройки расположенной в границах проектирования составит 1836,3 кВт м<sup>3</sup>/час.

#### **Газоснабжение**

Использование газа предусматривается на нужды отопления и ГВС существующих и проектируемых зданий. Источник газоснабжения - газораспределительная система поселка Большой Исток.

Точки подключения к существующим объектам и сетям системы газоснабжения необходимо определить после получения технических условий на дальнейших стадиях проектирования.

Расчет объемов потребления газа выполнен согласно СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб». Объем газопотребления застройки расположенной в границах проектирования составит 167,4 м<sup>3</sup>/час.

#### **Теплоснабжение**

Теплоснабжение существующих и проектируемых объектов коммунально-складской зоны ООО «Фрактал плюс», планируется от газовой котельной, расположенной вблизи административного здания, а также автономных газовых установок, расположенных непосредственно в производственных и складских корпусах.

Теплоснабжение газовой эксплуатационной службы предусматривается по существующей схеме – от автономной газовой установки.

Расчет объемов теплопотребления существующей и проектной застройки выполнен согласно СП 124.13330.2012 «Тепловые сети», актуализированная редакция СНиП 41-02-2003. Объем теплопотребления застройки расположенной в границах проектирования составит 1,17 Гкал/час.

#### **Связь**

Существующие объекты обеспечены стационарной телефонной связью от автоматической телефонной станции (АТС) по адресу поселок Большой Исток ул. Металлистов, д.1.

Развитие объектов и сетей систем телефонизации, радиофикации в границах проектирования не предусматривается.

### **2.5. Планируемое развитие систем транспортного обслуживания**

В основу развития улично-дорожной сети проектируемой территории положены предложения генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории п. Большой Исток. Развитие планировочной структуры предполагает следующие основные мероприятия:

- реконструкция существующих улиц, приведение основных параметров к нормативным.

Местными улицами являются ул. Береговая и ул. Ленина. Ширина улицы в «красных линиях» составляет 9,5-17,0 м, ширина проезжих частей 6,0 м, ширина пешеходной части тротуаров 1,5 - 2,25 м.

Общая протяженность улично-дорожной сети 0,40 км. Плотность улично-дорожной сети 9,28 км/ км<sup>2</sup>.

Поперечные профили реконструируемых улиц выполнены в соответствии с СП 42.13330.2016. Радиусы закругления проезжих частей на пересечениях и примыканиях 6,0-12,0 м.

Пешеходное движение организовано по всем улицам проектируемой территории, обеспечивая минимальную дальность перемещения до объектов пешеходного тяготения.

Технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры проектируемой территории приведены в таблице 4.

Таблица 4

*Технико-экономические показатели транспортной инфраструктуры*

№	Транспортная инфраструктура	Сущ	Проект
1	2	3	4
1	Протяжённость улично-дорожной сети всего	0,37 км	0,40 км
	в том числе:		
	- местные улицы	0,37 км	0,40 км
2	Плотность улично-дорожной сети	8,59 км/км <sup>2</sup>	9,28 км/км <sup>2</sup>

## 2.6. Планируемое развитие системы инженерной подготовки и благоустройства территории

### *Инженерная подготовка и благоустройство территории*

Инженерное освоение и благоустройство территорий это важная архитектурная и градостроительная проблема. Любая местность характеризуется определенными условиями рельефа, уровнем стояния грунтовых вод, опасностью затопления паводковыми водами и др. Сделать территорию более пригодной для строительства и эксплуатации можно по средствам инженерной подготовки.

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

- вертикальная планировка;
- поверхностный водоотвод.

### *Вертикальная планировка, поверхностный водоотвод*

В основу проектных предложений заложено обеспечение организованной системы поверхностного водоотвода при максимальном сохранении существующего рельефа в соответствии с требованиями СП 42 13330 2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Проектом приняты уклоны по проезжей части от 4 ‰ до 8 ‰. Разница между отметками существующего рельефа и проектными отметками, принятыми в настоящем проекте, составляет от -0,14 до +0,35 метров, что обусловлено требованиями к уклону, необходимому для отвода стока.

На дальнейших этапах проектирования – при проектировании производственной площадки уклоны поверхности надлежит принимать не менее 5 ‰ и не более 50 ‰ (в зависимости от типа производства возможно увеличение уклона поверхности при условии соблюдения требований безопасности).

С учетом рельефа местности и планируемых мероприятий по инженерной подготовке весь проектируемый район представляет собой 2 основных водосборных бассейнов, в состав которых входят локальные водосборы с территорий промышленных площадок. Проектом предусмотрено сохранение двух точек сбора поверхностного стока (западная – 217,48 м, восточная – 217,42 м) с последующим отводом по средствам самотечной ливневой канализации смешанного типа:

1. На локальные очистные сооружения в северной части района проектирования. Проектом предусмотрено размещение у промышленного объекта (в границах

промышленной площадки) самостоятельных локальных очистных сооружений хозяйственно-бытовых стоков. Поверхностный водоотвод с территории площадки предлагается осуществить по средствам лотков проезжих частей (при условии свободного пробега воды по территории улиц не более 150 м), далее в дождеприемные колодцы закрытой самотечной сети ливневой канализации и на проектируемые локальные очистные сооружения поверхностного стока. Далее сброс очищенных вод осуществляется в водный объект.

2. На выпускную систему механической очистки в северной части района проектирования. Проектом предусмотрен самотечные коллекторы открытой ливневой канализации (канавы) до реки Исеть. После механической очистки дождевые воды сбрасываются в реку Исеть.

#### ***Инженерное благоустройство территории, мероприятия по обеспечению доступа маломобильных групп населения***

Мероприятия по благоустройству включают в себя:

- организацию озеленения;
- устройство пешеходных дорожек, площадок.

Основным видом озеленения территории производственных объектов проектом предусмотрен газон. На территории промышленных площадок следует предусматривать благоустроенные площадки для отдыха и физкультурных упражнений работающих.

В соответствии с СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения», благоустройство территории и повышение качества архитектурной среды достигается при соблюдении доступности, безопасности, удобства и информативности зданий для нужд инвалидов, и других маломобильных групп населения без ущемления соответствующих прав и возможностей других людей, находящихся в этих зданиях.

Критерий доступности содержит требования:

- беспрепятственного движения по коммуникационным путям, помещениям и пространствам;
- достижения места целевого назначения или обслуживания и пользования предоставленными возможностями;
- возможности воспользоваться местами отдыха, ожидания и сопутствующего обслуживания.

Для беспрепятственного доступа инвалидов ко всем необходимым объектам следует предусмотреть понижающие площадки в местах пересечения тротуаров с проезжей частью. Высота бортовых камней тротуара должна быть 0,0 мм. Минимальная ширина пониженного бордюра, исходя из габаритов кресла-коляски, должна быть не менее 1500 мм.

Данное мероприятие необходимо проводить на рабочей стадии проектирования.

### **2.7. Планируемое развитие системы санитарной очистки**

#### ***Отходы потребления***

Отходы потребления – остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, образовавшихся в процессе потребления, а также товары, утратившие свои потребительские свойства.

Объем твердых бытовых отходов рассчитывается исходя из минимальных показателей накопления коммунальных отходов в соответствии с НГПСО 1-2009.66, глава 50.

Расчет накопления твердых бытовых отходов приведен в таблице 5.

Таблица 5

*Расчет накопления твердых бытовых отходов*

Наименование	Расчетная единица	Норма накопления, м3/год	Показатели	Количество ТБО, м3/год
Отходы от бытовых помещений организаций (для постоянных рабочих мест)	на 1 сотрудника	0,7	100	70,0

В соответствии с нормативами, бытовые отходы от бытовых помещений организаций на проектируемой территории составят 70,0 м<sup>3</sup>/год или 0,19 м<sup>3</sup>/сутки.

**Жидкие бытовые отходы**

Отведение стоков от существующей и проектной застройки предусматривается по сложившейся схеме – сбор стоков в водонепроницаемые выгреб с дальнейшим вывозом на очистные сооружения.

**Отходы от складских помещений и производств**

Отходы от производств и складских помещений – остатки сырья, материалов, полуфабрикатов, иных изделий или продуктов, образовавшихся в процессе производства, а также товары, утратившие свои потребительские свойства.

В соответствии со Сборником «Безопасное обращение с отходами», 2002 г, на 1 кв.м площади склада приходится 35 кг или 0,07 м<sup>3</sup> отходов в год. Расчет накопления отходов от складов приведен в таблице 6.

Таблица 6

*Расчет накопления отходов от складов*

Наименование	Расчетная единица	Норма накопления, м3/год	Показатели	Количество отходов, м3/год
Отходы от складов ООО «Фрактал плюс»	на 1 кв.м складской площади	0,07	7128,0	498,96

Исходя из этих значений, объем отходов от складов ООО «Фрактал плюс» будет составлять 498,96 м<sup>3</sup>/год или 1,37 м<sup>3</sup>/сутки.

Сведения о виде, составе и планируемом объеме отходов производства ООО «Фрактал плюс», подлежащих утилизации и захоронению с указанием класса опасности отходов, представлены в таблице 7.

Таблица 7

*Сведения о виде, составе и планируемом объеме отходов производства*

№п/п	Код ФККО	Наименование	Класс опасности	Объем т/год
1	2	3	4	5
1	91920402604	Обтирочный материал, загрязненный маслами (содержание масел менее 15%)	IV	0,0269
2	91910001205	Остатки и огарки стальных и сварочных электродов	V	2,74
3	45610001515	Абразивные круги отработанные, лом отработанных абразивных кругов	V	0,01
4	36121202225	Стружка стальная незагрязненная (лом)	V	26,62
ИТОГО				29,3969

Объеме отходов производства составит 29,3969 т/год или 0,08 т/сутки.

На территории ООО «Фрактал плюс» предлагается организовать две площадки с размещением на них шести мусорных контейнеров объемом 0,75 куб.м:

- рядом с административно-бытовым зданием три контейнера;

- между складским зданием в блоке с транспортным цехом и складским зданием №1 три контейнера.

Также планируется организация площадки сбора производственных отходов (металлолом) вблизи административно-бытового здания.

На территории газовой эксплуатационной службы имеется площадка для мусорных контейнеров, проектом предлагается ее сохранить.

Предприятием ООО «Фрактал плюс» заключен договор с ООО «Полигон» предметом, которого является размещение отходов V класса опасности на полигоне промышленных отходов.

### 3. Положения об очередности планируемого развития территории

Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в северной части планировочного элемента – район «Парковый» населенного пункта поселок Большой Исток рассчитан на 1 этап реализации Генерального плана Сысертского городского округа применительно к территории поселка Б. Исток.

Обоснования об очередности планируемого развития проектируемой территории сведены в таблицу «Основные технико-экономические показатели» (таблица 8).

Таблица 8

#### Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние	Первая очередь 2020 г.
1	2	3	4	5
I.	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>			
1.	Общая площадь земель в границе населённого пункта	га/%	4,3/100,0	4,3/100,0
	в том числе:			
	Производственная и коммунально-складская зона	га/%	2,3/53,5	2,1/48,8
	из них:			
	- территории коммунально-складских объектов	га/%	2,0/46,5	-
	- территории производственных объектов	га/%	0,3/7,0	2,1/48,8
2.	Рекреационная зона:	га/%	0,1/2,3	0,5/11,6
	из них:			
	- территории древесной и древесно-кустарниковой растительности	га/%	0,1/2,3	0,5/11,6
3.	Сельскохозяйственная зона:	га/%	0,6/13,9	-
	из них:			
	- Территории огородов	га/%	0,6/13,9	-
4.	Зона специального назначения:	га/%	-	1,5/34,8
	из них:			
	- Зона озеленения специального назначения	га/%	-	1,5/34,8
5.	Прочие территории	га/%	1,3 /30,3	0,2/4,8
	из них:			
	- территории луговой растительности	га/%	1,0/23,2	-
	- прочие территории	га/%	0,3/7,1	-
	- зона общего пользования	га/%		0,2/4,8
II.	<b>ТРУДОВЫЕ РЕСУРСЫ</b>			
1.	Общая численность	чел.	70	100
III.	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>			
1	Протяжённость улично-дорожной сети всего	км	0,37	0,40
	в том числе:			
	- местные улицы	км	0,37	0,40
2	Плотность улично-дорожной сети	км/км <sup>2</sup>	8,59	9,28
IV	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ</b>			
1.	Водопотребление всего	м <sup>3</sup> /сут	-	5,1
2.	Общее поступление сточных вод всего	м <sup>3</sup> /сут	-	5,1
3.	Потребность в электроэнергии всего	кВт	-	1836,3
4.	Потребление тепла всего	Гкал/час	-	1,17
5.	Потребление газа всего	м <sup>3</sup> /час	-	167,4