



ГЛАВА СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 29.04.2016 г. № 197
г. Сысерть

Об утверждении документации по планировке незастроенной территории жилого района «Северный», ограниченного автомобильной дорогой "Подъезд к деревне Ключи от км 14+280 автомобильной дороги деревня Ольховка – поселок Двуреченск", утвержденной границей населенного пункта деревня Ключи и существующей застройкой

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь постановлением Главы Сысертского городского округа от 09.10.2015 № 604 «О подготовке документации по планировке незастроенной территории жилого района «Северный», ограниченного автомобильной дорогой "Подъезд к деревне Ключи от км 14+280 автомобильной дороги деревня Ольховка – поселок Двуреченск", утвержденной границей населенного пункта деревня Ключи и существующей застройкой», с учетом заключения о результатах публичных слушаний от 11.04.2016, принимая во внимание обращение Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ГЕРА Д.У. ЗПИФ недвижимости «Строительная инициатива»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить основную часть документации по планировке незастроенной территории жилого района «Северный», ограниченного автомобильной дорогой "Подъезд к деревне Ключи от км 14+280 автомобильной дороги деревня Ольховка – поселок Двуреченск", утвержденной границей населенного пункта деревня Ключи и существующей застройкой, состоящую из проекта планировки и проекта межевания территории (далее-проект), в следующем составе:

- а) положения о размещении объектов местного значения и о характеристиках планируемого развития территории (приложение № 1);
- б) основной чертеж проекта планировки и межевания территории (приложение № 2);
- в) разбивочный чертеж красных линий (приложение № 3).

2. Постановление Главы Сысертского городского округа от 26.04.2016 № 187 «О внесении изменения в постановление Главы Сысертского городского округа от 18.04.2016 № 1081 «Об утверждении документации по планировке незастроенной территории жилого района «Северный», ограниченного автомобильной дорогой "Подъезд к деревне Ключи от км 14+280 автомобильной дороги деревня Ольховка – поселок Двуреченск", утвержденной границей населенного пункта деревня Ключи и существующей застройкой» считать не действительным.

3. Отделу архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа (М.О. Свеженцева) и Комитету по управлению муниципальным имуществом и правовой работе Администрации Сысертского городского округа (А.Л. Старков) при осуществлении градостроительной деятельности руководствоваться

утвержденной документацией по проекту планировки территории и проекту межевания территории.

4. Отделу архитектуры и градостроительства Администрации Сысертского городского округа (М.О. Свеженцева) организовать внесение соответствующих изменений в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Сысертского городского округа.

5. Опубликовать настоящее постановление в официальном издании Администрации и Думы Сысертского городского округа «Вестник Сысертского городского округа» и разместить на официальном сайте Сысертского городского округа в сети интернет.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Сысертского городского округа

А.Г. Карамышев

Приложение № 1
к постановлению Главы
Сысертского городского округа
от 29.04.2016 г. № 197

Документация по планировке незастроенной территории жилого района «Северный», ограниченного автомобильной дорогой "Подъезд к деревне Ключи от км 14+280 автомобильной дороги деревня Ольховка – поселок Двуреченск", утвержденной границей населенного пункта деревня Ключи и существующей застройкой

Том 1. Положения о размещении объектов и характеристика развития территории

Состав проекта

№ п/п	№ тома, листа	Наименование	Масштаб	Кол-во ед.	Гриф
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ					
ТОМ 1. Основная (утверждаемая часть) проекта планировки и межевания территории					
Текстовые материалы					
1	Книга 1	Положения о размещении объектов местного значения и о характеристиках планируемого развития территории	-	1 книга	н/с
Графические материалы, в том числе:					
2	1	Основной чертеж проекта планировки территории	1:5000	1 лист	н/с
3	2	Разбивочный чертеж красных линий	1:5000	1 лист	н/с
ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории					
Текстовые материалы					
4	Книга 1	Пояснительная записка проекта планировки	-	1 книга	ДСП
5	Книга 2	Пояснительная записка проекта межевания	-	1 книга	ДСП
Графические материалы					
6	3	Схема размещения проектируемой территории в структуре населенного пункта либо городского округа	б/м	1 лист	ДСП
7	4	Схема современного использования территории (опорный план). Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:5000	1 лист	ДСП
8	5	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:5000	1 лист	ДСП
9	6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:5000	1 лист	ДСП
10	7	Схема адресации для вновь застраиваемой территории	1:10000	1 лист	н/с
11	8	Схема градостроительного зонирования	1:10000	1 лист	ДСП
12	9	Поперечные профили	1:500	1 лист	ДСП
13	10	Схема межевания территории	1:5000	1 лист	ДСП

Содержание

ВВЕДЕНИЕ	
I.	ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ 4
II.	ОБЪЕКТЫ ЖИЛОГО ФОНДА 4
III.	СИСТЕМА СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
IV.	СИСТЕМА ТРАНСПОРТНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИИ
V.	СИСТЕМА ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ
VI.	СВОДНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ ЗОН СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ ПАРАМЕТРЫ
VII.	ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ВВЕДЕНИЕ

Главной целью разработки проекта планировки территории является обеспечение устойчивого развития территорий, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов местного значения.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков, границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.

Документация по планировке незастроенной территории жилого района «Северный», ограниченного автомобильной дорогой "Подъезд к деревне Ключи от км 14+280 автомобильной дороги деревня Ольховка – поселок Двуреченск", утвержденной границей населенного пункта деревня Ключи и существующей застройкой, разработана на основании постановления главы Сысертского городского округа от 09.10.2015 № 604 «О подготовке документации по планировке незастроенной территории жилого района «Северный», ограниченного автомобильной дорогой "Подъезд к деревне Ключи от км 14+280 автомобильной дороги деревня Ольховка – поселок Двуреченск", утвержденной границей населенного пункта деревня Ключи и существующей застройкой».

При разработке проекта учтены:

– генеральный Сысертского городского округа, утвержденный решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 г. № 221 (с изменениями от 03.12.2014 № 407, 29.04.2015 № 437, 27.08.2015, от 27.08.2015 № 468);

– Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323 в редакции от 01.03.2016 № 513.

Сроки реализации проекта планировки: 2016-2025 гг.

I. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Границы проектирования микрорайона определены по улицам:

- с севера, запада и востока – существующая граница деревни Ключи;
- с юга – существующей жилой застройкой улица 9 янв.

В границы проектирования включены участки с кадастровыми номерами 66:25:1311002:3, 66:25:1311002:4, 66:25:1311002:5, 66:25:1311002:6, 66:25:1311002:7, 66:25:1311002:9, 66:25:1311002:10, 66:25:1311002:11, 66:25:1311002:12, 66:25:1311002:13, 66:25:1311002:14, 66:25:1311002:15, 66:25:1311002:16, 66:25:1311002:17, 66:25:1311002:18, 66:25:1311002:19, 66:25:1311002:20, 66:25:1311002:21, 66:25:1311002:22, 66:25:1311002:23, 66:25:1311002:24, 66:25:1311002:25, 66:25:1311002:31, 66:25:1311002:32, 66:25:1311002:33, 66:25:1311002:63, 66:25:1311002:64, 66:25:1311002:75, 66:25:1311001:24, 66:25:1311003:5.

Площадь в границах проектирования составляет 109,91 га.

Расчетная численность населения: 1770 человек.

Количество семей: 656 (при коэффициенте семейности 2,7).

Количество жилых домов: 656. Вся жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами.

Проектом предполагается:

- строительство индивидуальных жилых домов усадебного типа;
- 100 % обеспечение территории жилого микрорайона системами инженерного обеспечения: электроснабжением, водоснабжением (индивидуальные скважины), водоотведением (водонепроницаемые выгребные ямы), теплоснабжением (индивидуальные отопительные установки), газоснабжением, сотовой связью;
- 100 % обеспечение территории жилого микрорайона объектами социально-бытового обслуживания;

II. ОБЪЕКТЫ ЖИЛОГО ФОНДА

Жилой фонд жилого района «Северный» предусмотрено сформировать за счет строительства 653 индивидуальных жилых домов усадебного типа.

Общая площадь нового жилищного строительства – 65 300,00 м².

Параметры и характеристика объектов нового жилищного строительства представлена в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Тип застройки	Ед. изм.	Параметры
1	Индивидуальные жилые дома усадебного типа:		
2	Количество домов	ед.	656
3	Средняя площадь жилого дома	м ²	100
4	Общая площадь жилого фонда	м ²	65 600

III. СИСТЕМА СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Население жилого района предусмотрено обеспечить объектами социально-бытового обслуживания, расположенными в границах проектирования, перечень которых приведен в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Ед. Изм.	Проектная потребность в объектах	Новое строительство
1	Дошкольные образовательные учреждения	мест	89	100
2	Продовольственные магазины	м ² торговой площади	123,0	123,0
3	Непродовольственные магазины	м ² торговой площади	300,0	300,0
4	Предприятие общественного питания	посадочных мест	54	54
5	Предприятия бытовых услуг	рабочее место	7	7
6	Плоскостные спортивные сооружения	м ²	1725,0	1725,0

Проектом предусмотрено размещение административного здания или иного объекта общественно-бытового и социального назначения. В административном здании предполагается разместить: административный блок и иные объекты социально и бытового обслуживания.

Плоскостные спортивные сооружения размещаются на территориях общего пользования в зеленых зонах и зонах отдыха населения данного жилого района

Необходимость строительства иных объектов социально-бытового обслуживания населения, согласно расчетным параметрам (в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Свердловской области - НГПСО 1-2009,66) отсутствует.

IV. СИСТЕМА ТРАНСПОРТНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИИ

На территории жилого района предусмотрено создание системы транспортного обеспечения объектов капитального строительства и системы инженерной подготовки территории.

Система транспортного обеспечения территории предполагает строительство сооружений, указанных в таблице 3.

Таблица 3

Типы сооружений	Ед. изм.	Параметры
Главные улицы, в том числе:	км	4,28
с шириной дорожного полотна – 7,0 м	км	4,28
Улицы в жилой застройке и проезды:	км	10,71
с шириной дорожного полотна – 6,0 м	км	10,71
ИТОГО:		14,99

Хранение автотранспорта жителями индивидуальной жилой застройки планируется на собственных приусадебных участках. Гостевые парковки предусмотрены у детского дошкольного учреждения в границах красных линий прилегающей ул. Зеленая в количестве 6 м/м, а также возле спортивных объектов в границах красных линий ул. Сосновая и ул. Зеленая в количестве 5 и 6 м/м.

Для отвода дождевых и талых вод с проектируемой территории запроектирована открытая система водоотведения. По канавам вдоль улиц собирается поверхностный сток и сбрасывается в реку Ключик.

V. СИСТЕМА ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

На территории жилого микрорайона предусмотрено создание следующих систем инженерного обеспечения объектов капитального строительства: электроснабжение, водоснабжение – индивидуальные скважины, водоотведение – водонепроницаемые выгребы, теплоснабжение – индивидуальные отопительные установки, газоснабжение, связь – сотовая. Системы инженерного обеспечения – 2-х типов: централизованные и децентрализованные.

Распределение видов систем инженерного обеспечения по типам представлено в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Виды систем инженерного обеспечения	Объекты капитального строительства	
		Жилые дома усадебного типа	Объекты социально-бытового обслуживания
1	2	3	4
1	Электроснабжение	централизованное	централизованное
2	Водоснабжение (холодная вода)	децентрализованное	децентрализованное
3	Водоотведение	децентрализованное	децентрализованное
4	Газоснабжение	централизованное	централизованное
5	Теплоснабжение	децентрализованное	децентрализованное

6	Связь сотовая	децентрализованное	децентрализованное
---	---------------	--------------------	--------------------

На территории жилого микрорайона предусмотрено строительство инженерных сооружений, перечень которых приведен в таблице 6.

Таблица 6

№ п/п	Перечень инженерных сооружений	Ед. изм.	Параметры
1	Система электроснабжения		
1	- ВЛ 10 кВ кабельные, новое строительство	км	5,3
2	- Распределительный пункт 110/10 кВ, новое строительство	объект	2
3	- Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ, новое строительство		10
4	Система водоснабжения		
5	- индивидуальные скважины, новое строительство	шт	653
6	Система водоотведение хозяйственно-бытовых стоков		
7	- водонепроницаемые выгребы, новое строительство	шт	653
8	Газоснабжение		
9	- газопровод подземный, высокого давления 2-ой категории, новое строительство	км	7,052
10	- Газораспределительный пункт (ГРП)	шт	3

VI. СВОДНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ ЗОН СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ ПАРАМЕТРЫ

Перечень планируемых зон строительства представлен в таблице 7.

Проектный баланс территории

Таблица 7

№ п/п	Наименование территории	Площадь, га (сущ.)	Площадь, га (проект.)	% ко всей территории проекта
1	2	3	4	5
1	Общая площадь земель в границе проектирования	109,93	109,93	100,0
2	в том числе:			
3	Зона жилой застройки	-	86,93	79,1
4	из них:			
5	Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	-	86,93	79,1
6	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	-	0,31	0,30
7	из них:			
8	Зона инженерной инфраструктуры (объекты газоснабжения)	-	0,04	0,01
9	Зона инженерной инфраструктуры (объекты электроснабжения)	-	0,26	0,01
10	Зона инженерной инфраструктуры (объекты водоснабжения)	-	0,01	0,01
11	Зона рекреационного назначения	-	0,16	0,10
12	из них:			
13	Зона древесно-кустарниковой растительности	-	0,16	0,10
14	Зона общественно-делового назначения	-	0,18	0,20
15	из них:			
16	Зона общественно-деловой застройки	-	0,18	0,20
17	Зона учреждений образования	-	0,21	0,20
18	из них:			
19	Зона объектов общеобразовательных учреждений	-	0,21	0,20
20	Прочие территории	109,93	22,14	20,11
21	из них:			

1	2	3	4	5
22	Территория общего пользования	-	22,07	20,01
23	Территория объектов спортивного назначения	-	0,07	0,1

VII. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 28

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Существующее положение	Проектное предложение
1	2	3	4	4
1	Территории			
1	Общая площадь земель в границе проектирования	109,93	109,93	100,0
2	в том числе:			
3	Зона жилой застройки	-	86,93	79,1
4	из них:			
5	Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	-	86,93	79,1
6	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	-	0,31	0,30
7	из них:			
8	Зона инженерной инфраструктуры (объекты газоснабжения)	-	0,04	0,01
9	Зона инженерной инфраструктуры (объекты электроснабжения)	-	0,26	0,01
10	Зона инженерной инфраструктуры (объекты водоснабжения)	-	0,01	0,01
11	Зона рекреационного назначения	-	0,16	0,10
12	из них:			
13	Зона древесно-кустарниковой растительности	-	0,16	0,10
14	Зона общественно-делового назначения	-	0,18	0,20
15	из них:			
16	Зона общественно-деловой застройки	-	0,18	0,20
17	Зона учреждений образования	-	0,21	0,20
18	из них:			
19	Зона объектов общеобразовательных учреждений	-	0,21	0,20
20	Прочие территории	109,93	22,14	20,11
21	из них:			
22	Территория общего пользования	-	22,07	20,01
23	Территория объектов спортивного назначения	-	0,07	0,1
24	Население			
25	общая численность постоянного населения, в том числе:	чел.	-	1770
26	численность населения, проживающего в индивидуальной жилой застройке	чел.		1770
27	плотность населения	%		100
27		чел \ га		16,0
28	Жилой фонд			
29	Общая площадь жилого фонда	м ²	-	65 600
30	Средняя обеспеченность населения жилым фондом	м ² /чел.	-	36,9
31	Индивидуальная усадебная жилая застройка	м ²	-	65 600
31		%	-	100
32	Количество жилых домов	ед	-	656
33	Объем нового жилищного строительства	м ²	-	65 600
34	Средняя площадь жилого дома	м ²	-	100
35	Объекты социально-бытового обслуживания населения			
36	Плоскостные спортивные сооружения	м ²		1720,0
37	Транспортная инфраструктура			
38	Общая протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	1,79	14,99

1	2	3	4	4
39	Протяженность главных улиц с шириной дорожного полотна - 7,0 м	км	1,79	4,28
40	Протяженность основных улиц в жилой застройке с шириной дорожного полотна - 6,0 м	км	-	8,81
41	Протяженность проездов и подъездов с шириной дорожного полотна - 6,0 м	км	-	1,9
42	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
43	Электроснабжение			
44	Электропотребление	кВт ч/год	-	4478,100
45	Потребление на человека	кВт ч/год	-	2,530
46	Общая протяженность ЛЭП, в том числе:	км	-	9,96
47	ЛЭП 110кВ воздушные, новое строительство	км	-	4,66
48	ЛЭП 10кВ воздушные, новое строительство	км	-	5,3
49	Водоснабжение			
50	Индивидуальные скважины	м3/сут	-	656
51	Площадки для пожарного водозабора	шт.	-	1
52	Водоотведение			
53	Водонепроницаемые выгребы	шт	-	656
54	Теплоснабжение			
55	Индивидуальные отопительные установки	шт	-	656
56	Газоснабжение			
57	Потребление газа	тыс. м3/год	-	537,726
58	Газопровод подземный, высокого давления, новое строительства	км	-	7,3
59	Связь			
60	Обеспеченность населения сотовой телефонной сетью	%	-	100
61	Санитарная очистка территории			
62	Площадка для сбора ТБО	объект	-	14
63	Площадка для сбора ТБО	контейнер	-	24

VIII. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Общая площадь земельных участков, поставленных на кадастровый учет, составляет 110,3 га или 100,3 % от общей площади территории жилого района. Все 30 участков на период разработки проекта межевания 3 земельных участка отнесены к категории «землям сельскохозяйственного использования», 27 – к категории «Земли населенных пунктов».

Проект межевания выполнен с учетом квартальной планировочной структуры.

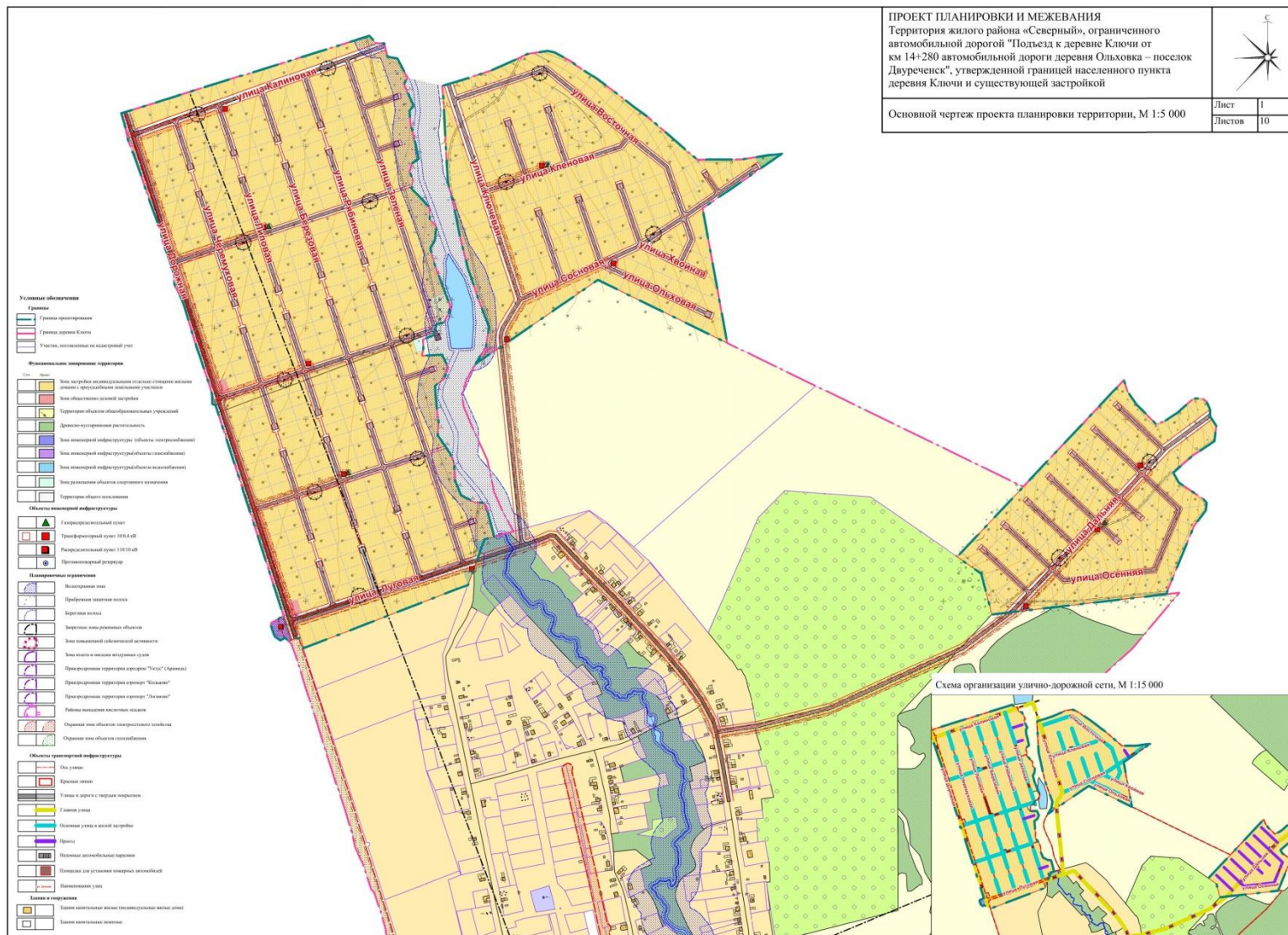
Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 6

№ п/п	Тип согласно проекта межевания	Количество участков
1	Сохраняемые земельные участки	-
2	Ликвидируемые земельные участки	30
3	Образуемые земельные участки	695
4	в том числе	
5	для индивидуального жилищного строительства	656
6	дошкольное, начальное и среднее образование	1
7	земельные участки (территории) общего пользования	13
8	коммунальное обслуживание	18
9	магазины	3
10	спорт	4

Информация о конфигурации границ указанных земельных участков и их координатах представлена в Приложении 2 «Границы формируемых и преобразуемых земельных» Книги 2 Тома 2 «Материалов по обоснованию проекта планировки и межевания территории».

Приложение № 2
к постановлению Главы
Сысертского городского округа
от 29.04.2016 г. № 197



Приложение № 3
к постановлению Главы
Сысертского городского округа
от 29.04.2016 г. № 197

