



## ГЛАВА СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

---

от 13.05.2016 № 220  
г. Сысерть

***Об утверждении документации по планировке застроенной территории микрорайона, ограниченного улицей 9 Января, продолжением улицы 9 Пятилетки и существующей границей населенного пункта деревня Ключи***

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», принимая во внимание обращение председателя правления Дачного некоммерческого товарищества «Чистые ключи» Болтуц Валерия Васильевича от 25.04.2016 № 02-03208,

### **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить основную часть документации по планировке застроенной территории микрорайона, ограниченного улицей 9 Января, продолжением улицы 9 Пятилетки и существующей границей населенного пункта деревня Ключи, 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 (приложение № 2);
- в) разбивочный чертеж красных линий (приложение № 3).

2. 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.

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

4. 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.

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

6. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Сысертского городского округа

А.Г. Карамышев

Приложение № 1  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 13.05.2016 № 220

Документация по планировке застроенной территории микрорайона, ограниченного улицей 9 Января, продолжением улицы 9 Пятилетки и существующей границей населенного пункта деревня Ключи

Положения о размещении объектов местного значения и о характеристиках планируемого  
развития территории

Состав проекта

№ п/п	№ тома, листа	Наименование	Масштаб	Кол-во ед.	Гриф
<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>					
<b>ТОМ 1. Положения о размещении объектов местного значения и о характеристиках планируемого развития территории</b>					
Текстовые материалы					
1	Книга 1	Пояснительная записка проекта планировки и межевания территории	-	1 книга	н/с
Графические материалы, в том числе:					
2	1	Основной чертеж проекта планировки территории	1:2000	1 лист	н/с
3	2	Разбивочный чертеж красных линий	1:2000	1 лист	н/с
<b>ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории</b>					
Текстовые материалы					
4	Книга 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	-	1 книга	ДСП
5	Книга 2	Пояснительная записка проекта межевания территории	-	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	1:2000	1 лист	ДСП
8	5	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:2000	1 лист	ДСП
9	6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:2000	1 лист	ДСП
10	7	Схема адресации	б/м	1 лист	н/с
11	8	Схема градостроительного зонирования	б/м	1 лист	ДСП
12	9	Поперечные профили	Мгп 1:200 Мвр 1:100	1 лист	ДСП
13	10	Схема межевания территории	1:2000	1 лист	ДСП

Содержание

ВВЕДЕНИЕ

I. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

II. ОБЪЕКТЫ ЖИЛОГО ФОНДА

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

VIII. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

## 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 федерального значения, объектов регионального значения, 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 регионального или местного значения.

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, от 24.12.2015 № 499).

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

Сроки реализации проекта планировки: 2016-2025 гг.

## I. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Границы проектирования микрорайона определены по улицам:

- с востока – существующая граница д. Ключи;
- с юга – продолжение улицы 9 Пятилетки;
- с запада – улица 9 Января.

В настоящее время основная часть участка в границах проектирования представляет собой, незастроенную территорию занятую древесно-кустарниковой и луговой растительностью. На западной стороне участка присутствует существующая жилая, капитальная застройка, расположенная вдоль улицы 9 Января. Объекты коммунально-бытового обслуживания территории, в границах проектирования отсутствуют.

Площадь в границах проектирования составляет 37,29 га.

Расчетная численность населения: 647 человек из них существующая численность населения 27 человек.

Количество семей: 647 (при коэффициенте семейности 2,7).

Количество жилых домов: 647. Вся жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами и домами дачного типа.

Проектом предполагается:

- строительство индивидуальных жилых домов усадебного типа, домов дачного 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 проектируемой территории предусмотрено сформировать за счет строительства 647 индивидуальных жилых домов усадебного типа и домов дачного типа.

Общая площадь нового жилищного строительства – 23 700 м<sup>2</sup>, из них новое строительство 22 700 м<sup>2</sup>.

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

### Характеристика жилого фонда

Таблица 1

№ п/п	Тип застройки	Количество жилых домов	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Население, человек
1	Существующая застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	10	1 000	27
2	Проектируемая застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками в том числе дачные дома	227	22 700	620
	Всего	237	23 700	647

## III. СИСТЕМА СОЦИАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Население проектируемой территории 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	33	-
2	Общеобразовательные учреждения	учащихся	73	-
3	Учреждения дополнительного образования для детей	мест	15	-
5	Продовольственные магазины	м <sup>2</sup> торговой площади	45,29	45,29
6	Непродовольственные магазины	м <sup>2</sup> торговой площади	110,0	110,0
7	Предприятие общественного питания	посадочных мест	20	20
8	Предприятия бытовых услуг	рабочее место	3	3
9	Учреждение культуры клубного типа	мест	65	65
10	Физкультурно-оздоровительные клубы по месту жительства, в том числе:	человек, занимающихся спортом	20	-
	Спортивные залы	м <sup>2</sup> площади пола	136	-
11	Плоскостные спортивные сооружения	м <sup>2</sup>	630,83	630,83

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.

Предложения по размещению объектов социально-бытового обслуживания представлено в таблице 3.

Предложения по размещению объектов социального и культурно-бытового обслуживания

Таблица 3

№ п/п	Наименование объекта	Количество
1	2	3
1	Магазины в т.ч.:	2x150
	Продовольственный, м <sup>2</sup> торг. площади	1x50
	Непродовольственный, м <sup>2</sup> торг. площади	1x110
2	Предприятие общественного питания, посадочных мест	1x20
3	Плоскостные спортивные сооружения, м <sup>2</sup>	2x320
4	Учреждение культуры клубного типа	1x65
5	Предприятия бытовых услуг	1x3

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.

Структура улично-дорожной сети состоит:

- главные улицы: ул. 9 Января, ул. Дальняя;
- основные улицы в жилой застройке: ул. Июльская, ул. Вербная, ул. Кедровая, ул. Васильковская, ул. Огородная, ул. Весенняя, ул. Дачная, ул. Грибная, ул. Кузнечная, ул. 9 Пятилетки.

Система транспортного обеспечения территории предполагает строительство сооружений, указанных в таблице 4.

Таблица 4

1	Транспортная инфраструктура проектируемая	Существующее положение	Проектное положение
1	2	3	4
1.1	Протяжённость улично-дорожной сети всего	0,5 км	5,25 км
	в том числе:		
	- главные улицы	0,5 км	1,21 км
	- основные улицы в жилой застройке	-	4,04 км
1.2	Плотность улично-дорожной сети	1,34 км/км <sup>2</sup>	6,03 км/км <sup>2</sup>

Хранение автотранспорта жителями проектируемой территории планируется на собственных приусадебных участках. Гостевые парковки предусмотрены возле спортивного объекта в границах красных линий ул. Июльская в количестве 5 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 (в границах проектирования)	км	0,77
2	- Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ, новое строительство	шт	2
3	Система водоснабжения		
4	- индивидуальные скважины, новое строительство	шт	620
5	- противопожарный резервуар	шт	1
6	Система водоотведение хозяйственно-бытовых стоков		
7	- водонепроницаемые выгребы, новое строительство	шт	620
8	Газоснабжение		
9	- газопровод подземный, высокого давления 2-ой категории, новое строительство (в границах проектирования)	км	0,02
10	- Газораспределительный пункт (ГРП) 1,2 МПа/0,3 МПа	шт	1

## 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	37,29	37,29	100,0
2	в том числе:			
3	Зона жилой застройки	2,55	26,84	71,98
4	из них:			
5	Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	2,55	3,93	10,54
6	Зона размещения коллективных садов, дач	-	22,91	61,44
7	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	-	0,06	0,15
8	из них:			
9	Зона инженерной инфраструктуры (объекты газоснабжения)	-	0,02	0,05
10	Зона инженерной инфраструктуры (объекты электроснабжения)	-	0,02	0,05
11	Зона инженерной инфраструктуры (объекты водоснабжения)	-	0,02	0,05
12	Зона рекреационного назначения	33,69	1,66	4,45
13	из них:			
14	Зона древесно-кустарниковой растительности	19,30	1,66	4,45
15	Луговая растительность	14,39	-	-
16	Зона общественно-делового назначения	-	0,18	0,48
17	из них:			
18	Зона общественно-деловой застройки	-	0,18	0,48
19	Прочие территории	-	8,55	22,94
20	из них:			
21	Территория общего пользования	1,05	8,38	22,46

1	2	3	4	5
22	Зона размещения объектов спортивного назначения	-	0,18	0,48

## VII. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 8

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Существующее положение	Проектное предложение
1	2	3	4	4
Территории				
1	Общая площадь земель в границе проектирования	га	37,29	37,29
2	в том числе:			
3	Зона жилой застройки	га	2,55	26,84
4	из них:			
5	Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	га	2,55	3,93
6	Зона размещения коллективных садов, дач	га	-	22,91
7	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	га	-	0,06
8	из них:			
9	Зона инженерной инфраструктуры (объекты газоснабжения)	га	-	0,02
10	Зона инженерной инфраструктуры (объекты электроснабжения)	га	-	0,02
11	Зона инженерной инфраструктуры (объекты водоснабжения)	га	-	0,02
12	Зона рекреационного назначения	га	33,69	1,66
13	из них:			
14	Зона древесно-кустарниковой растительности	га	19,30	1,66
15	Луговая растительность	га	14,39	-
16	Зона общественно-делового назначения	га	-	0,18
17	из них:			
18	Зона общественно-деловой застройки	га	-	0,18
19	Прочие территории	га	1,05	8,55
20	из них:			
21	Территория общего пользования	га	1,05	8,38
22	Зона размещения объектов спортивного назначения	га	-	0,17
Население				
23	общая численность постоянного населения, в том числе:	чел.	27	647
24	численность населения, проживающего в индивидуальной жилой застройке в том числе в дачных домах	чел.	27	647
		%	100	100
25	плотность населения	чел \ га	-	17,35
Жилой фонд				
26	Общая площадь жилого фонда	м <sup>2</sup>	1000	22700
27	Средняя обеспеченность населения жилым фондом	м <sup>2</sup> /чел.	37	36,6
28	Индивидуальная усадебная жилая застройка, дачные дома	м <sup>2</sup>	1000	22700
		%	100	100
29	Количество домов	ед	10	227
30	Объем нового жилищного строительства	м <sup>2</sup>	-	22700
31	Средняя площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	-	119
Объекты социально-бытового обслуживания населения				
32	Плоскостные спортивные сооружения	м <sup>2</sup>	-	630,83
33	Продовольственные магазины	м <sup>2</sup> торговой площади	-	45,29
34	Непродовольственные магазины	м <sup>2</sup> торговой площади	-	110,0
35	Предприятие общественного питания	посадочных мест	-	20
36	Предприятия бытовых услуг	рабочее место	-	3
37	Учреждение культуры клубного типа	мест		65
Транспортная инфраструктура				
38	Общая протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	0,5	5,25
39	Протяженность главных улиц с шириной дорожного полотна - 7,0 м	км	0,5	1,21
40	Протяженность основных улиц в жилой застройке с шириной дорожного полотна - 6,0 м	км	-	4,04
Инженерная инфраструктура и благоустройство территории				
41	Электроснабжение			
42	Электропотребление	кВт ч/год	-	1 479,940
43	Потребление на человека	кВт ч/ год	-	2,287
44	Общая протяженность ЛЭП, в том числе:	км	-	0,77
45	ЛЭП 10кВ воздушные, новое строительство	км	-	0,77
46	Водоснабжение			
47	Индивидуальные скважины	шт.	-	620

1	2	3	4	4
48	Площадки для пожарного водозабора	шт.	-	1
49	Водоотведение			
50	Водонепроницаемые выгребы	шт	-	620
51	Теплоснабжение			
52	Индивидуальные отопительные установки	шт	-	620
53	Газоснабжение			
54	Потребление газа	тыс. м3/год	-	188,356
55	Газопровод подземный, высокого давления, новое строительство	км	-	0,02
56	Связь			
57	Обеспеченность населения сотовой телефонной сетью	%	-	100
58	Санитарная очистка территории			
59	Площадка для сбора ТБО	объект	-	7
60	Площадка для сбора ТБО	контейнер	-	10

## VIII. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Общая площадь земельных участков, поставленных на кадастровый учет, составляет 33,05 га или 88,7 % от общей площади территории, с учетом участков пересекаемых границей проектирования. Все 39 участков на период разработки проекта межевания отнесены к категории «Земли населенных пунктов».

Проект межевания выполнен с учетом квартальной планировочной структуры.

Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 10

№ п/п	Тип согласно проекта межевания	Количество участков
1	Сохраняемые земельные участки	32
2	Ликвидируемые земельные участки	1
3	Переформировываемые земельные участки	3
4	Образуемые земельные участки	246
5	в том числе	
6	для индивидуального жилищного строительства	11
7	ведение дачного хозяйства	219
8	земельные участки (территории) общего пользования	8
9	коммунальное обслуживание	5
10	магазины	1
11	спорт	2

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 13.05.2016 № 320





Приложение № 3  
к постановлению Главы  
Сысертского городского округа  
от 13.05.2016 № 220

