



## ГЛАВА СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

---

от 28.02.2017 г. № 77  
г. Сысерть

***Об утверждении документации по планировке юго-западной застроенной территории деревни Шайдурово, ограниченной улицами Светлая, Ленина, Лесная и перспективной границей населенного пункта (в границах кадастрового квартала 66:25:1601001, 66:25:1401002, в том числе земельный участок с кадастровым номером 66:25:1401002:244)***

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 16.09.2016 № 439 «О подготовке документации по планировке юго-западной застроенной территории деревни Шайдурово, ограниченной улицами Светлая, Ленина, Лесная и перспективной границей населенного пункта (в границах кадастрового квартала 66:25:1601001, 66:25:1401002, в том числе земельный участок с кадастровым номером 66:25:1401002:244)», с учетом заключения о результатах публичных слушаний от 27.02.2014, принимая во внимание обращение Общества с ограниченной ответственностью «Ш-25» от 12.01.2017 № 12-00069,

### **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить основную часть документации по планировке юго-западной застроенной территории деревни Шайдурово, ограниченной улицами Светлая, Ленина, Лесная и перспективной границей населенного пункта (в границах кадастрового квартала 66:25:1601001, 66:25:1401002, в том числе земельный участок с кадастровым номером 66:25:1401002:244) (далее-проект), состоящую из проекта планировки и проекта межевания территории, основная часть документации по планировке территории прилагается.

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 (С.А. Щекин) 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.

Исполняющая обязанности  
Главы Сысертского городского округа

Н.В. Кузнецова

УТВЕРЖДЕНА  
 постановлением Главы  
 Сысертского городского  
 от 28.02.2017 г. № 77  
 «Об утверждении документации по планировке  
 юго-западной застроенной территории деревни  
 Шайдурово, ограниченной улицами Светлая,  
 Ленина, Лесная и перспективной границей  
 населенного пункта (в границах кадастрового  
 квартала 66:25:1601001, 66:25:1401002, в том  
 числе земельный участок с кадастровым  
 номером 66:25:1401002:244)»

**Документация по планировке юго-западной застроенной территории деревни Шайдурово, ограниченной улицами Светлая, Ленина, Лесная и перспективной границей населенного пункта (в границах кадастрового квартала 66:25:1601001, 66:25:1401002, в том числе земельный участок с кадастровым номером 66:25:1401002:244)**

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

## ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

### 1. Архитектурно-планировочное решение

#### 1.1. Жилая зона

Проектируемая территория площадью 49,8 га расположена в юго-западной части деревни Шайдурово. На момент проектирования территория частично занята индивидуальной жилой застройкой.

Архитектурно-пространственная композиция территории строится на взаимно перпендикулярных осях в виде жилых улиц. Следовательно, структура жилой застройки решена отдельными жилыми кварталами с четкими планировочными границами.

Проектное предложение по развитию планировочной структуры предусматривает формирование планировочной структуры, исходя из того, что данный планировочный элемент будет началом поэтапного изменения планировочной структуры населенного пункта в целом.

Основные положения при принятии проектных решений:

- формирование «открытой» планировочной структуры по линейному типу, с целью обеспечения возможности ее дальнейшего развития;
- формирование земельных участков для размещения домов садового типа в на свободных территориях, с целью упорядочения и завершения квартала жилой застройки, расположенной к югу от территории проектирования.

Реализация представленного проектного предложения позволит получить показатели функционального зонирования, представленные в таблице 1.

Проектный баланс территории

Таблица 1

№ 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	49,82	49,82	100,0
	в том числе:			
2	Зона жилой застройки	2,8	36,40	73,05
	из них:			
3	Зона застройки индивидуальными отдельно	2,8	18,69	37,51

	стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками			
4	Зона размещения коллективных садов	-	17,71	35,54
	<b>Зона объектов общественно-делового назначения</b>	-	0,02	0,04
	из них:			
	Зона объектов общественно-делового назначения	-	0,02	0,04
5	<b>Зона рекреационного назначения</b>	<b>28,32</b>	<b>2,55</b>	<b>5,11</b>
	из них:			
6	Зона луговой растительности	28,32	0,25	0,51
	Зона древесно-кустарниковой растительности	-	2,29	4,60
	Зона объектов спортивного назначения	-	0,5	0,10
	<b>Зона промышленного назначения</b>	<b>0,97</b>	<b>0,99</b>	<b>1,98</b>
	из них:			
	Зона размещения промышленных объектов	0,97	0,99	1,98
	<b>Зона инженерной и транспортной инфраструктуры</b>	-	0,03	0,07
	из них:			
	Зона инженерной инфраструктуры (объекты газоснабжения)	-	0,01	0,02
	Зона инженерной инфраструктуры (объекты водоснабжения)	-	0,01	0,02
	Зона инженерной инфраструктуры (объекты электроснабжения)	-	0,01	0,03
7	<b>Прочие территории</b>	<b>4,45</b>	<b>9,81</b>	<b>49,83</b>
	из них:			
8	Территория общего пользования	4,45	9,81	49,83

## 1.2. Расчет численности населения

Численность населения, размещаемого в проекте, рассчитана, исходя из количества семей и среднего размера домохозяйства. Размер среднего домохозяйства принят в размере 2,7 чел/семью. Таким образом, численность населения, размещаемого в проекте, составляет 820 человек. Расчет численности населения представлен в таблице 11.

## 1.3. Жилищное строительство

В качестве нового строительства на проектируемой территории предлагается размещение садовых домов.

В проекте приняты к размещению дома садового типа, общей площадью 100 м<sup>2</sup>.

Общая структура жилого фонда, предлагаемого к размещению в проекте, представлена в таблице 2.

Характеристика жилого фонда

Таблица 2

№ п/п	Тип застройки	Количество жилых домов	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Население, человек
1	Существующая застройка индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	55	5500	150
2	Проектируемая застройка домами садового типа	248	24800	670
	<b>Всего</b>	<b>308</b>	<b>30800</b>	<b>820</b>

## 1.4. Культурно-бытовое обслуживание

Потребность в учреждениях социально-бытового обслуживания определена, исходя из прогнозируемой численности населения. При расчете использовались НПГСО 1-2009.66. Расчет потребности населения в объектах социального и культурно-бытового обслуживания представлен в таблице 3, исходя из положения, что население, проживающее в существующих домах, является дачным населением.

В связи с чем, данное население включено только в расчет потребности в объектах торговли и общественного питания.

#### Расчет потребности населения в объектах социально-бытового обслуживания

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Ед. Изм.	Проектная потребность в объектах	Новое строительство
1	Дошкольные образовательные учреждения	мест	41	-
2	Общеобразовательные учреждения	учащихся	92	-
3	Учреждения дополнительного образования для детей	мест	18	-
5	Продовольственные магазины	м <sup>2</sup> торговой площади	57,4	-
6	Непродовольственные магазины	м <sup>2</sup> торговой площади	139,4	-
7	Предприятие общественного питания	посадочных мест	25	-
8	Предприятия бытовых услуг	рабочее место	3	-
9	Учреждение культуры клубного типа	мест	82	-
10	Физкультурно-оздоровительные клубы по месту жительства, в том числе:	человек, занимающихся спортом	25	-
	Спортивные залы	м <sup>2</sup> площади пола	172,2	-
11	Плоскостные спортивные сооружения	м <sup>2</sup>	779,5	500,7

На территории деревни услуги дошкольного образования оказывает детский сад № 50, расположенный по адресу: ул. Строителей, 12.

Медицинские услуги оказывает фельдшерско-акушерский пункт, расположенный по адресу: ул. Строителей, 19.

На территории населенного пункта функционирует 1 объект торговли – магазин продовольственных товаров.

Почтовые услуги предоставляются в почтовом отделении № 624005, расположенном по адресу: п. Октябрьский, ул. Чапаева, 1.

Банковские услуги предоставляются в отделении Сбербанка РФ № 7003/0489, расположенном в поселке Октябрьском.

### 1.5. Транспортная инфраструктура

#### Развитие улично-дорожной сети

Структура улично-дорожной сети состоит:

- главные улицы: ул. Светлая, ул. Южная, ул. Яблонева, ул. Сиреневая, ул. Ленина;
- основные улицы в жилой застройке: ул. Липовая, ул. Рябиновая, ул. Кленовая, ул. Ольховая, ул. Березовая, ул. Строителей, ул. Юго-Западная, ул. Лесная;
- второстепенные улицы в жилой застройке и проезды.

Ширина в красных линиях главных улиц составляет 15 - 23 м., основных улиц в жилой застройке – 12 - 20 м. Ширина проезжей части улиц – 7 м. Тротуары на всех категориях улиц расположены по одну сторону проезжей части. Ширина тротуаров на всех категориях улиц составляет 1,5 м. Поперечные профили проектируемых улиц выполнены в соответствии с СП 42.13330.2011

Протяженность улично-дорожной сети в пределах границ проектируемого района составляет 6,9 км. Плотность улично-дорожной сети – 1,38 км/км<sup>2</sup>.

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

#### Объекты обслуживания транспорта

Хранение автотранспорта жителями индивидуальной жилой застройки планируется на собственных приусадебных участках.

### 1.6. Инженерная инфраструктура

Водоснабжение жилой застройки осуществляется за счет строительства индивидуальных скважин.

## Водоотведение

Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков жилой застройки осуществляется за счет строительства выгребных ям.

## Теплоснабжение

На территории проекта планировки отсутствует необходимость организации централизованного теплоснабжения. Теплоснабжение всех объектов предлагается осуществлять от индивидуальных газовых котлов.

## Газоснабжение

Проектом планировки предусматривается размещение 1 ГРП и надземным газопроводов низкого давления.

Минимальные расчетные показатели удельного годового потребления природного газа на коммунально-бытовые нужды населения рассчитываются с учетом следующих показателей: характеристика объектов и численность населения территории.

Расчет объемов газопотребления проведен в соответствии с главой 47 НГПСО 1-2009.66.

## Электроснабжение

Электроснабжение объектов вновь застраиваемой территории предлагается от действующего линии ЛЭП с установкой следующих объектов:

- 2 трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ (далее – ТП);
- кабельных ЛЭП 10 кВ до ТП;
- кабельных ЛЭП 0,4 кВ от ТП, определяется при проектировании с учетом размещения потребителей и их категории надёжности электроснабжения.

Расчеты нормативного годового расхода электроэнергии объектов социального и коммунально-бытового назначения и электрической коммунально-бытовой нагрузки выполнены в соответствии с разделом 7, главы 48, п. 259, п. 260, таблицы 18 НГПСО 1-2009.66.

## Средства связи

Мобильная связь обеспечивается от существующих источников, т.к. проектируемая территория располагается в зоне покрытия всех сотовых компаний, работающих в регионе.

## ПРОЕКТНЫЙ БАЛАНС И ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Проектный баланс территории

Основные технико-экономические показатели

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Существующее положение	Проектное предложение
1	2	3	4	4
	<b>Территории</b>			
	<b>Общая площадь земель в границе проектирования</b>	<b>га</b>	<b>49,82</b>	<b>49,82</b>
	в том числе:			
	<b>Зона жилой застройки</b>	<b>га</b>	<b>2,8</b>	<b>36,40</b>
	из них:			
	Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками	га	2,8	18,69
	Зона размещения коллективных садов	га	-	17,71
	<b>Зона объектов общественно-делового назначения</b>	<b>га</b>	<b>-</b>	<b>0,02</b>
	из них:			
	Зона объектов общественно-делового назначения	га	-	0,02
	<b>Зона рекреационного назначения</b>	<b>га</b>	<b>28,32</b>	<b>2,55</b>
	из них:			
	Зона луговой растительности	га	28,32	0,25
	Зона древесно-кустарниковой растительности			2,29
	Зона объектов спортивного назначения			0,5
	<b>Зона промышленного назначения</b>	<b>га</b>	<b>0,97</b>	<b>0,99</b>
	из них:			
	Зона размещения промышленных объектов	га	0,97	0,99
	<b>Зона инженерной и транспортной инфраструктуры</b>	<b>га</b>	<b>-</b>	<b>0,03</b>
	из них:			

	Зона инженерной инфраструктуры (объекты газоснабжения)	га	-	0,01
	Зона инженерной инфраструктуры (объекты водоснабжения)	га	-	0,01
	Зона инженерной инфраструктуры (объекты электроснабжения)	га	-	0,01
	<b>Прочие территории</b>	<b>га</b>	<b>4,45</b>	<b>9,81</b>
	из них:			
	Территория общего пользования	га	4,45	9,81
	<b>Население</b>			
	общая численность постоянного населения, в том числе:	чел.	150	820
	плотность населения	чел \ га	9,0	22,5
	<b>Жилой фонд</b>			
	Общая площадь жилого фонда	м <sup>2</sup>	5500	30800
	Средняя обеспеченность населения жилым фондом	м <sup>2</sup> /чел.	36,67	37,56
	Количество домов	ед	55	308
	Объем нового жилищного строительства	м <sup>2</sup>	-	8600
	Средняя площадь жилого дома	м <sup>2</sup>	-	100
	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
	Общая протяженность улично-дорожной сети	км	3,34	6,9
	Плотность улично-дорожной сети	км/км <sup>2</sup>	0,67	1,38
	<b>Инженерная инфраструктура и благоустройство территории</b>			
	<i>Электроснабжение</i>			
	Трансформаторные пункты	шт	-	2
	<i>Водоснабжение</i>			
	Индивидуальные скважины	шт.	-	248
	Площадки для пожарного водозабора	шт.	-	1
	<i>Водоотведение</i>			
	Водонепроницаемые выгребы	шт	-	248
	<i>Теплоснабжение</i>			
	Индивидуальные отопительные установки	шт	-	248
	<i>Газоснабжение</i>			
	Потребление газа	тыс. м <sup>3</sup> /год	-	203,546
	<i>Связь</i>			
	Обеспеченность населения сотовой телефонной сетью	%	-	100
	<i>Санитарная очистка территории</i>			
	Площадка для сбора ТБО	объект	-	1
	Площадка для сбора ТБО	контейнер	-	4

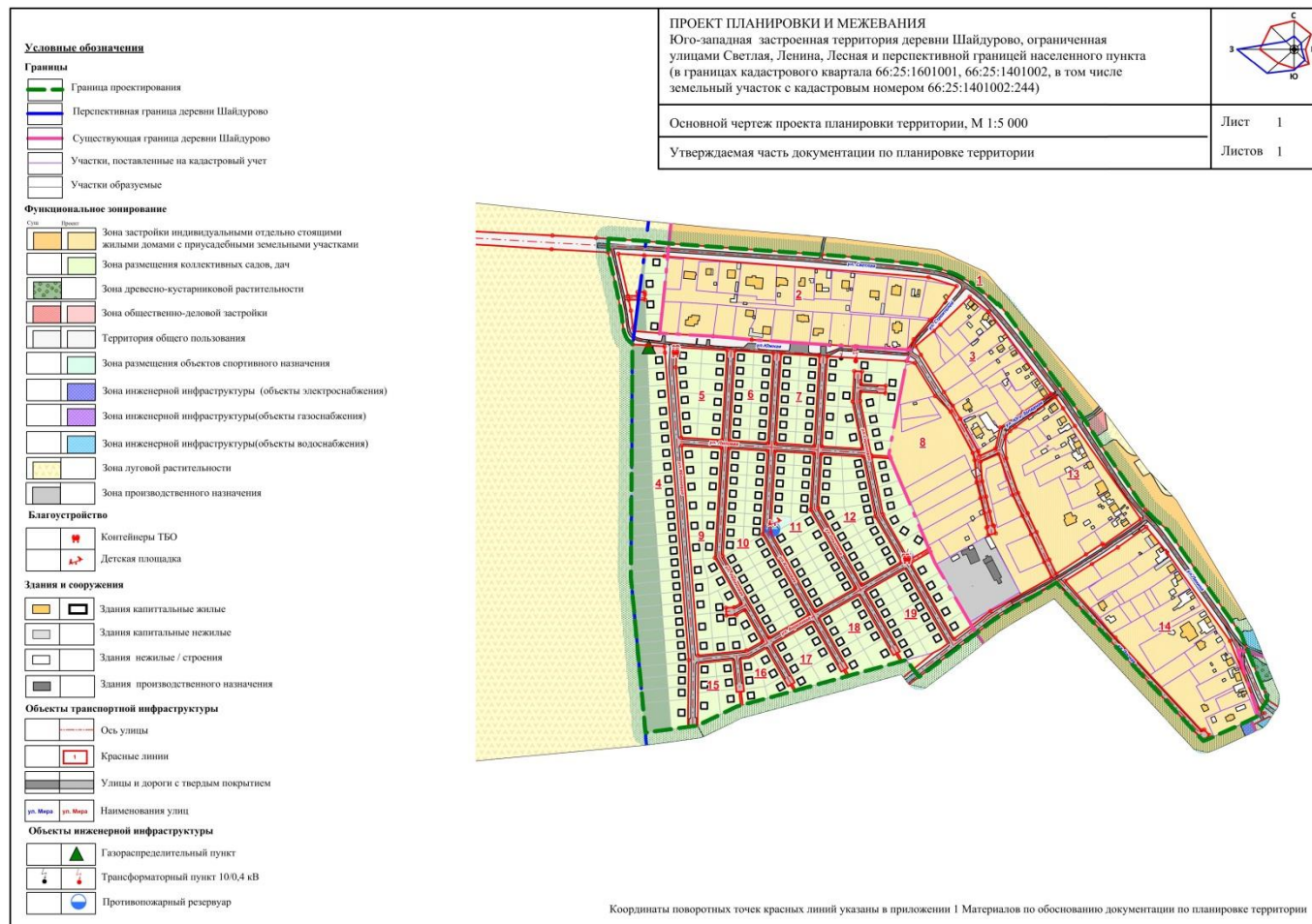




# УТВЕРЖДЕН

постановлением Главы  
Сысертского городского  
от 28.02.2017 г. № 77

«Об утверждении документации по планировке юго-западной застроенной территории деревни Шайдурово, ограниченной улицами Светлая, Ленина, Лесная и перспективной границей населенного пункта (в границах кадастрового квартала 66:25:1601001, 66:25:1401002, в том числе земельный участок с кадастровым номером 66:25:1401002:244)»



УТВЕРЖДЕН  
 постановлением Главы  
 Сысертского городского  
 от 28.02.2017 г. № 77  
 «Об утверждении документации по планировке юго-западной  
 застроенной территории деревни Шайдурово, ограниченной улицами  
 Светлая, Ленина, Лесная и перспективной границей населенного пункта  
 (в границах кадастрового квартала 66:25:1601001, 66:25:1401002, в том  
 числе земельный участок с кадастровым номером 66:25:1401002:244)»

