



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
СРЕДНЕУРАЛЬСК СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.05.2026

№ 481-ПА

г. Среднеуральск

Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории в целях комплексного развития незастроенной территории по улице Бахтеева в городе Среднеуральск муниципального округа Среднеуральск Свердловской области

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Правилами землепользования и застройки муниципального округа Среднеуральск Свердловской области, утвержденными решением Думы городского округа Среднеуральск от 25.02.2010 № 43/3 (с изменениями, внесенными решениями Думы городского округа Среднеуральск от 19.12.2019 № 63/8, от 21.07.2021 № 89/1, от 29.12.2021 № 9/3, от 26.10.2023 № 48/1, от 23.11.2023 № 49/10, от 29.02.2024 № 54/3, от 30.05.2024 № 60/5, от 27.06.2024 № 61/6, от 31.10.2024 № 64/6, от 28.11.2024 № 65/14, от 19.12.2024 № 67/6, решениями Думы муниципального округа Среднеуральск Свердловской области от 29.05.2025 № 77/10, от 26.06.2025 № 78/7, от 25.09.2025 № 82/6, от 26.02.2026 № 90/7), на основании постановления Главы городского округа Среднеуральск от 11.10.2024 № 20-ПГ «О комплексном развитии незастроенной территории по улице Бахтеева в городе Среднеуральск городского округа Среднеуральск» (с изменением, внесенным постановлением Главы муниципального округа Среднеуральск Свердловской области от 10.03.2025 № 11-ПГ), договора № 1 о комплексном развитии незастроенной территории от 16 мая 2025 года, протокола общественных обсуждений от 13.04.2026 № 3 и заключения о результатах общественных обсуждений от 13.04.2026 № 3, руководствуясь Уставом муниципального округа Среднеуральск Свердловской области, Администрация муниципального округа Среднеуральск Свердловской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

Бланк № 0023394

1. Утвердить проект планировки территории и проекта межевания территории в целях комплексного развития незастроенной территории по улице Бахтеева в городе Среднеуральск муниципального округа Среднеуральск Свердловской области в следующем составе:

1.1. проект планировки и проект межевания территории в целях комплексного развития незастроенной территории по улице Бахтеева в городе Среднеуральск ГО Среднеуральск. Том 1 «Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включённых в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры (приложение № 1);

1.2. чертеж планировки территории (приложение № 2);

1.3. чертеж красных линий (приложение № 3);

1.4. карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий муниципального округа с отображением границ элементов планировочной структуры (приложение № 4);

1.5. схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети (приложение № 5);

1.6. схема границ зон с особыми условиями использования территорий (приложение № 6);

1.7. схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам (приложение № 7);

1.8. схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории (приложение № 8);

1.9. варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах) (приложение № 9);

1.10. схема размещения объектов инженерно-технического обеспечения территории (сохраняемых, демонтируемых и планируемых) (сводный план объектов инженерной инфраструктуры) (приложение № 10).

2. Участникам градостроительной и кадастровой деятельности руководствоваться документацией по планировке территории, утвержденной настоящим постановлением.

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

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства Администрации муниципального округа Среднеуральск Свердловской области – главного архитектора А.Д. Мальшеву.

5. Настоящее постановление опубликовать в печатном средстве массовой информации «Вести Среднеуральска» и разместить на официальном сайте муниципального округа Среднеуральск Свердловской области в разделе «Градостроительство».

Глава муниципального округа
Среднеуральск Свердловской области



А.В. Стасёнок

Приложение № 1
к постановлению Администрации
муниципального округа Среднеуральск
Свердловской области
от 24.05 2026 № 481-ПА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОЕКТОР»

**Проект планировки и проект межевания территории в целях комплексного
развития незастроенной территории по улице Бахтеева
в городе Среднеуральск муниципального округа Среднеуральск
Свердловской области**

2025/26-06-00-ППТ

Том 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включённых в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включённых в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Екатеринбург, 2026

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРОЕКТОР»

**Проект планировки и проект межевания территории в целях комплексного
развития незастроенной территории по улице Бахтеева
в городе Среднеуральск муниципального округа Среднеуральск
Свердловской области**

2025/26-06-00-ППТ

Том 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включённых в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включённых в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Директор

Е.В. Фаридонова

Главный градостроитель

Н.В. Переверзева

Екатеринбург, 2026

Проект планировки разработан авторским коллективом в составе:

Главный градостроитель проекта

Н.В. Переверзева

Главный инженер проекта

Т.Д. Агаева

Состав проекта

№ п\п	Наименование	№ ТОМОВ, ЛИСТОВ	КОЛ-ВО
1	Проект планировки территории		
1.1	Основная (утверждаемая) часть:		
1	Чертеж планировки территории, М1:1000	1	1
	Чертеж красных линий, М1:1000	2	1
	<p>Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.</p> <p>Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры</p>	Том 1	1
1.2	Материалы по обоснованию:		
2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий муниципального округа с отображением границ элементов планировочной структуры	3	1
	Схема организации движения транспорта (включая	4	1

транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети, М 1:1000.		
Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:1000.	5	1
Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам, М 1:1000	6	1
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000.	7	1
Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	8	1
Схема размещения объектов инженерно-технического обеспечения территории (сохраняемых, демонтируемых и планируемых) (Сводный план объектов инженерной инфраструктуры), М 1: 1000	9	1
Материалы по обоснованию проекта планировки	Том 2	1

Оглавление

Введение

10

1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

14

2. Положения о характеристиках планируемого развития территории

15

2.1 Границы территории по проекту планировки

15

2.2 Характеристика проектируемой территории

15

2.3 Жилищное строительство

15

2.4 Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры

15

3 Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения

19

3.1. Характеристика системы транспортного обслуживания

19

3.2 Инженерно-техническое обеспечение

19

3.2.1 Водоснабжение

21

3.2.2 Водоотведение

22

3.2.3 Электроснабжение

22

3.2.4 Газоснабжение

23

3.2.5 Теплоснабжение

23

3.2.6 Связь

23

3.3 Санитарная очистка территории

23

4 Предложения по установлению красных линий на проектируемой территории

25

5 Положение об очерёдности планируемого развития территории

27

6 Основные технико-экономические показатели

28

Введение

1. Проект планировки и проект межевания территории в целях комплексного развития незастроенной территории по улице Бахтеева в городе Среднеуральск муниципального округа Среднеуральск Свердловской области разработаны на основании Постановления Главы ГО Среднеуральск от 11.10.2024 №20-ПГ «О комплексном развитии незастроенной территории по улице Бахтеева в городе Среднеуральск городского округа Среднеуральск» (в редакции Постановления Главы МО Среднеуральск от 10.03.2025 №11-ПГ «О внесении изменений в постановление главы городского округа Среднеуральск от 11.10.2024 №20-ПГ «О комплексном развитии незастроенной территории по улице Бахтеева в городе Среднеуральск городского округа Среднеуральск») в соответствии с техническим заданием на выполнение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории.

2. При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- Конституция РФ;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной информации в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;
- 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 РФ от 19 января 2006 г. №20»;
- Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 №485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах 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»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства

и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (с изменениями на 30 декабря 2024 года);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правила охраны газораспределительных сетей» (с изменениями на 17 мая 2016 года);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;

- Приказ Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;

- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр)

- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;

- СП 118.13330.2022 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения»;

- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (Приказ Минстроя России от 14 ноября 2016 г. № 798/пр);

- СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- СП 30.13330.2020 «СНиП 2.04.01-85* Внутренний водопровод и канализация зданий»;

- СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности»;

- СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности»;

- СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85»;

- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003»;

- СП 89.13330.2016 «Котельные установки»;

- СП 256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа»;

- СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы»;

- СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб»

- РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;

- СП 34.13330.2021 «СНиП 2.05.02-84* Автомобильные дороги»;

- СП 131.13330.2020 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология»;

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

- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;

- СП 52.13330 «СНиП 23-05-95* Естественное и искусственное освещение» (Приказ Минстроя России от 7 ноября 2016 г. № 777/пр);
- СП 47.13330.2016 «СНиП 11-02-96 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1033/пр)»
- СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне»;
- СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи»;
- СанПиН 2.2.1./2.1.1.2739-10 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;
- СП 2.1.3678-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а также условиям деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнение работ или оказание услуг»;
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (с изменениями и дополнениями)»;
- СанПиН 2.1.8/2.2.4.2302-07 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов»;
- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания"»;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- Генеральный план городского округа Среднеуральск, в действующей редакции;
- Правила землепользования и застройки городского округа Среднеуральск Свердловской области, в действующей редакции;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Среднеуральск, в действующей редакции (решение Думы городского округа Среднеуральск от 26.09.2024 № 63/6);
- Приказ Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 01.08.2023 № 435-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Свердловской области»;
- Иные нормативные территориальные акты: целевые программы, утверждённые планы градостроительного развития территории и др.;
- Действующие регламенты, нормы, правила, стандарты, а также исходные данные, технические условия и требования, выданные заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта строительства.

- Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий: особо охраняемых природных территорий федерального, регионального, местного значения, водных объектов (водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения), объектов культурного наследия (защитные зоны, зоны охраны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности), санитарно-защитных зонах;

- Сведения единого государственного реестра недвижимости: кадастровые планы территорий, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН) в электронном виде.

1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

На территории в границах проектирования не предусматривается размещение объектов капитального строительства **федерального, регионального и местного значения.**

2. Положения о характеристиках планируемого развития территории

2.1 Границы территории по проекту планировки

Проектируемая территория расположена в Свердловской области, в юго-восточной части г. Среднеуральск муниципального округа Среднеуральск в границах кадастрового квартала: **66:62:0107011, КН 66:62:0107011:1486.**

Общая площадь проектируемой территории – 0,86 га.

2.2 Характеристика проектируемой территории

На территории в границах КРТ выделена зона застройки среднеэтажными жилыми домами площадью 0,86 га.

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства - общая площадь 0,86 га.

2.3 Жилищное строительство

Тип проектируемой застройки – 5-6-ти этажные двух секционные многоквартирные жилые дома с встроенными помещениями коммерческого назначения.

Минимальный уровень жилой обеспеченности (количество кв.м жилой площади на одного жителя) составляет **30 кв.м/чел.** (согласно таблице 5.1, п. 5.6 СП 42.13330).

Население на расчётный срок определено в количестве 236 чел.

Жилищный фонд на расчётный срок составит **7051,6 кв.м.**

Информация по жилищному фонду и населению по проектируемым домам представлена в таблице 2.1

Таблица 2.1

Проектируемый жилищный фонд

Номер дома	Жилищный фонд, кв. м.	Коммерческие помещения, кв.м	Население, чел
Дом 1 секция 1.1	1694,4	158,1	57
Дом 1, секция 1.2	1831,4	-	61
Дом 2, секция 2.1	1694,4	158,1	57
Дом 2, секция 2.2	1831,4	-	61
Итого	7051,6	316,2	236

2.4 Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания выполнен с учётом рекомендаций Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Среднеуральск Свердловской области (МНГП), Региональных нормативов градостроительного проектирования Свердловской области (РНГП СО).

Расчёт потребности произведён на численность населения в проектируемой застройке - 236 чел.

Таблица 2.2

Пределные значения расчётных показателей в области образования (таблица 34 глава 2.2 РНГП СО)

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Величина	Потребность	Размещено в проекте
1	Дошкольная образовательная организация	Кол-во мест для детей в возрасте 0-6 года на 1000 чел.,	55	13	-
2	Общеобразовательная организация	Кол-во мест для детей в возрасте 7-18 года на 1000 чел.	114	27	-
3	Организация дополнительного образования	Кол-во мест для детей в возрасте 5-18 года на 1000 чел.	60	14	-

Таблица 2.3

Расчётные показатели в области физической культуры и массового спорта (пункт 15,16 глава 3 МНГП)

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Величина	Потребность	Размещено в проекте
1	Площадки для занятий физической культурой и массовым спортом	Кв. м на 10000 чел.	19494	460	Размещено в проекте
2	Спортивные залы	тыс.кв.м на 10000 чел.	3,5	0,083	-
	Крытые плавательные бассейны	Не нормируются	-	-	--
3	Объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурной и спортом, в том числе универсальные игровые площадки, дистанции, велодорожки, споты (плаза начального уровня), площадки с тренажерами, сезонные катки	Не нормируются	-	-	-

Таблица 2.4

Предельные значения расчётных показателей в области благоустройства жилых территорий
(таблица 38, гл. 2.5 РНГП СО)

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Величина	Потребность	Размещено в проекте
1	Площадки для игр детей	Кв.м/чел.	0,4	94,4	Размещено в проекте
2	Площадки отдыха взрослого населения	Кв.м/чел.	0,1	23,6	Размещено в проекте

Количество площадок в границах КРТ составляет 560 кв.м, в том числе детские площадки - 305 кв.м, спортивная площадка - 235 кв.м, площадка для отдыха взрослого населения - 20 кв.м

Таблица 2.5

Предельные значения расчётных показателей в области торговли, общественного питания и бытового обслуживания
(таблицы 10, 11, п. 26 глава 7 МНГП)

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Величина	Потребность	Размещено в проекте
1	2	3	4	5	6
1	Магазины	Кв.м торговой площади на 1000 чел.	280	66	
2	Предприятия общественного питания	Мест на 1000 чел	40	9	-
3	Предприятия бытового обслуживания	Рабочее место на 1000 чел.	9	2	-

Таблица 2.6

Предельные значения расчётных показателей в области благоустройства (таблица 9, глава 6 МНГП)

№ п/п	Наименование объекта	Единица измерения	Величина	Потребность	Размещено в проекте
1	Общегородские территории общего пользования (парк, сад, сквер, бульвар, набережная)	Кв. м /чел	8	1888	-

Радиус территориальной доступности объектов (главы 8-11 МНГП)

№ п/п	Наименование объекта	Показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Ближайший объект
1	2	3	4
1	Дошкольная образовательная организация	300 м	220 м МАДОУ ЦРР Детский сад №20 «Золотой Петушок» (ул. Бахтеева, 12 б)
2	Общеобразовательные учреждения	500 м	50 м МАОУ-СОШ №6 (ул.Бахтеева, 25)
3	Организации дополнительного образования	-	1100 м МБУ ДО Дом детского творчества (ул. Куйбышева, 6г)
	Площадки для занятий физической культурой и массовым спортом	1500 м	На прилегающей территории
	Спортивные залы	500 м	600 м МБУ ДО Энергия (ул. Лермонтова, 2 а)
4	Общегородские территории общего пользования (парк, сад, сквер, бульвар, набережная)	20 мин.	Центральный парк
5	Остановочный пункт	800 м	«Объездная» - 175 м «Метрология» - 260 м
6	Предприятия торговли	500 м	На прилегающей территории
7	Предприятия общественного питания и бытового обслуживания	500 м	На прилегающей территории

3 Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения

3.1. Характеристика системы транспортного обслуживания

Развитие улично-дорожной сети предполагает обеспечение оптимальной транспортной доступности внутри территории проектирования, организацию транспортных связей с другими районами города, а также с внешними дорогами.

Вдоль западной границы проектирования проходит улица Бахтеева (улица общегородского значения) - протяжённость 234 м. Ширина улиц в красных линиях - 44,0 м, ширина проезжей части - 7,0 м, предусматривается организация транзитных тротуаров с обеих сторон улица - 2,25 м.

вдоль северной границы - улица районного значения - протяжённость - 125 м. Ширина улицы в красных линиях - 30,0 м, ширина проезжей части - 7,0 м, ширина транзитного тротуара - 1,5 м.

вдоль южной границ проектирования проходит проезд ведущий в коллективный сад, протяжённость 126 м. Ширина проезда в красных линиях 25,0 м, ширина проезжей части 7,0 м, ширина транзитного тротуара - 1,5 м.

Общая протяжённость улично-дорожной сети вдоль границ проектирования - 485 м. Протяжённость улиц измерялась относительно планируемых красных линий планировочного элемента, где располагается проектируемая жилая застройка.

Для реализации проекта предусмотрено:

1) Организация въездов на проектируемую территорию с улицы районного значения и проезда

2) Устройство внутриквартального проезда по территории проектирования.

С учетом правил применения показателей общее количество требуемых машино-мест в проекте - 94 машино-места, в том числе для жителей 88 машино-мест, для встроенных помещений 6 машино-мест.

В проекте предусматривается размещение 67 машино-мест в границах КРТ (70% от необходимого количества).

Согласно письму Администрации МО Среднеуральск Свердловской области Управления муниципальным имуществом возможно предоставление части земельного участка 66:62:0107001:59 для размещения парковочных мест.

3.2 Инженерно-техническое обеспечение

Местоположение объектов инженерной инфраструктуры представлено на Листе 9 «Схема размещения объектов инженерно-технического обеспечения территории (сохраняемых, демонтируемых и планируемых) (Сводный план объектов инженерной инфраструктуры), М 1: 1000».

Развитие инженерной инфраструктуры выполнено на основе архитектурно-планировочных решений Проекта планировки и расчетов по численности населения и общей площади жилищного строительства перспективной жилой застройки.

На территории подготовки Проекта планировки предусмотрено создание следующих систем инженерного обеспечения: электроснабжение, водоснабжение хозяйственно-питьевое и противопожарное, водоотведение хозяйственно-бытовых

стоков, теплоснабжение, средства связи.

В пределах границ Проекта планировки планируется размещение 5-6-ти этажных многоквартирных жилых домов - 2 дома (по 2 секции в каждом доме).

В зданиях предусмотрены помещения ввода водопровода и канализации, индивидуальный тепловой пункт с узлом учёта тепла, электрощитовые, обслуживающие функциональные различные части здания, помещения насосных ХВС и пожаротушения с отдельным выходом наружу, лифты (в каждой секции 1 лифт).

Здания оснащены всеми необходимыми видами инженерного оборудования:

- централизованное теплоснабжение;
- водоснабжение, в том числе горячее;
- канализация;
- электроснабжение;
- слаботочные устройства.

Все расчеты инженерных нагрузок/ диаметров сетей носят укрупненный характер и могут быть откорректированы на последующих этапах проектирования.

Трассировки сетей инженерной инфраструктуры за границами настоящего Проекта планировки от/до точки подключения будут разработаны отдельным проектом, в том числе проектом планировки и межевания линейного объекта.

Окончательный вариант проектных инженерных решений будет предусмотрен на следующих стадиях проектирования в соответствии с техническими условиями на инженерное обеспечение территории в рамках договоров на технологическое присоединение.

Распределение видов систем инженерного обеспечения по типам

Таблица 3.1

№ п/п	Виды систем инженерного обеспечения	Объекты капитального строительства
		<i>Среднеэтажные жилые дома</i>
1	Электроснабжение	централизованное
2	Водоснабжение (холодная вода)	централизованное
3	Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков	централизованное
4	Теплоснабжение	централизованное
5	Средства связи	централизованное/ децентрализованное (сотовая связь)
6	Газоснабжение	не предусмотрено

Параметры инженерной инфраструктуры

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков *линейных* ОКС определяются проектной документацией для конкретного типа ОКС и нормами отвода для данных линейных объектов.

Сведения о строительстве и реконструкции инженерных сетей на территории Проекта планировки, характеристики зон с особыми условиями использования территории

Таблица 3.2

№ п/п	Наименование инженерных сетей и сооружений	Ед. изм.	Параметры	Зоны ограничений, м
1	Электроснабжение			
1.1	кабельные ЛЭП 10 кВ новое строительство	км	будет решено отдельным проектом	1 ²
1.2	трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ* новое строительство	объект	1	10 ²
2	Водоснабжение (холодная вода)			
2.1	водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный новое строительство	км	0,260	-
3	Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков			
3.1	коллектор хозяйственно-бытовой канализации самотечный новое строительство	км	0,028	-
4	Теплоснабжение**			
4.1	подземные теплопроводы новое строительство	км	будет решено отдельным проектом	3 ³

1 - Протяжённость инженерных сетей вычислена графическим способом, приведена до точки подключения;

* - Местоположение ТП будет решено отдельным проектом;

** - Протяжённость представлена в двухтрубном исполнении;

2 - В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 охранные зоны устанавливаются:

- вокруг трансформаторной подстанции – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведённой на расстоянии 10 м от границ этих объектов;

- вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра;

3 - В соответствии с Приказом № 197 от 17.08.1992 г. Министерства архитектуры, строительства жилищно-коммунального хозяйства РФ «Типовые правила охраны коммунальных тепловых сетей» охранный зона тепловых сетей устанавливается вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

3.2.1 Водоснабжение

Ориентировочные расчетные показатели среднесуточного водопотребления проектируемой застройки составят 54,072 м³/сут.

Согласно предварительным Техническим условиям МУП «СУВКХ» ТУ №16 от 30.06.2025г. на подключение к сетям водоснабжения, письму ООО СК «Анта» №7 от 30.07.2025г. точка подключения - к водопроводу d63 мм в колодце ВК, расположенном вблизи с многоквартирным домом по адресу: г. Среднеуральск, ул. Бахтеева, 14. По уточненным данным МУП «СУВКХ» подключение предлагается к водопроводу d160 мм по ул. Бахтеева.

Проектом планировки предусмотрено размещение водопроводов d63 мм для обеспечения централизованного хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения населения проектируемой территории.

Пожаротушение территории Проекта планировки предусмотрено из системы хозяйственно-питьевого водоснабжения города. Для этой цели на водопроводной сети предусматриваются пожарные гидранты.

3.2.2 Водоотведение

Ориентировочные расчетные показатели среднесуточного объема стоков проектируемой застройки составят 48,072 м³/сут.

Согласно предварительным Техническим условиям МУП «СУВКХ» ТУ №16 от 30.06.2025г. на подключение к сетям водоотведения, письму ООО СК «Анта» №7 от 30.07.2025г. точка подключения - самотечная сеть бытовой канализации d160 мм, канализационный колодец, расположенный по ул. Бахтеева, между домом №14 и КНС №9. По уточненным данным МУП «СУВКХ» подключение предлагается к самотечному коллектору d200 мм по улице районного значения.

Проектом планировки предусмотрено строительство самотечных сетей канализации d150 мм. За границами проектирования по системе самотечно-напорных канализационных коллекторов стоки отводятся на существующие очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации г. Среднеуральск.

3.2.3 Электроснабжение

В проекте приняты жилые дома с электрическими плитами. Ориентировочная расчетная электрическая нагрузка на шинах 0,4 кВ трансформаторной подстанции 441,6 кВт.

Предлагается размещение 1 двухтрансформаторной подстанции ТП-10/0,4 кВ полной заводской готовности с учётом застройки мощностью ориентировочно 630 кВА. Питание ТП-10/0,4 кВ выполнится по кабельным линиям 10 кВ от существующих объектов электросетевого хозяйства. Фактическое местоположение ТП и трассировка кабельных линий электропередачи 10 кВ будут уточнены отдельным проектом по договору технологического присоединения.

Согласно Техническим условиям для присоединения к электрическим сетям АО «Региональная сетевая компания» от 13.11.2025 №244/ПТО по максимальной мощности присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя составляет 445 кВт, точка присоединения - на концевиках вводных кабелей во ВРУ-0,4 кВ строящегося многоквартирного жилого дома по ул. Бахтеева, 25Д, расположенного

на границе участка заявителя, от РУ-0,4 кВ ТП-60168, основной источник питания - ПС Среднеуральская кВ 110/10 кВ, яч. №3 ф. 10 кВ «Водоподъём-1».

3.2.4 Газоснабжение

Газоснабжение проектируемой застройки не предусмотрено. В проекте приняты жилые дома с электрическими плитами.

3.2.5 Теплоснабжение

Ориентировочное теплотребление на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение по проектируемой застройке составит 0,794 Гкал/час.

Возможная точка подключения к системе теплоснабжения: тепловая сеть 2d 159 мм, проходящая северо-западнее границы земельного участка (Письмо ООО СК «Анта» № б/н от 08.10.2025г.).

Подача теплоносителя предусматривается по теплопроводам 2d 110 мм, проектируемым от точки подключения до индивидуальных тепловых пунктов (ИТП).

Теплоснабжение многоквартирной среднеэтажной застройки предусмотрено от проектируемых ИТП, в которых производится снижение параметров теплоносителя и подача горячей воды для целей отопления и горячего водоснабжения по закрытой системе.

3.2.6 Связь

Рассматриваемую территорию планируется обеспечить сотовой связью от существующих (за границами проектирования) базовых станции сотовой связи.

На последующих стадиях проектирования необходимо получить технические условия на подключение к существующим сетям у организаций-собственников сетей, предусмотреть помещения для распределительных узлов в проектируемых зданиях.

3.3 Санитарная очистка территории

Сбор и вывоз на утилизацию твёрдых коммунальных отходов с территории г. Среднеуральск осуществляется региональным оператором АО «Спецавтобаза».

Место размещения отходов - полигон ТБО «Северный», п. Крутой

Расчетное количество контейнеров для жилой застройки - 3 штуки (при ежедневном вывозе).

Таблица 3.3

Расчетные нормативы накопления и количество образования ТКО

Категория объектов	Нормативы накопления ТКО, в год	Количество образования ТКО, год	Суточный объем накопления ТКО, куб.м	Расчетное количество контейнеров, шт.
	куб.м	куб.м	куб.м	
Многоквартирная жилая застройка, 236 чел.	2,556	603,216	1,65	

Смет с твердых покрытий, 4500 кв.м	0,01	45	0,15	
Встроенные помещения, 316 кв.м	0,25	79	0,21	
ИТОГО:		727,216	2,01	3

□

4 Предложения по установлению красных линий на проектируемой территории

Красные линии устанавливаются в соответствии с требованиями действующих нормативных документов:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ.

Красные линии устанавливаются с целью определения границ линейных объектов и территорий общего пользования, определения границ планировочных элементов для подготовки документации по планировке территории, прилегающих к автомобильной дороге, резервирования территории для развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

Информация о ранее установленных красных линиях в границах проектирования отсутствует.

Перечень координат поворотных точек красных линий представлен в системе координат МСК 66.

В таблице 4.1 представлены координаты поворотных точек красных линий квартала, в таблице 4.2 - координаты поворотных точек красных линий противоположных сторон улиц.

Таблица 4.1

№	X	Y
1	406426,82	1526046,33
2	406437,24	1525996,98
3	406438,57	1525990,53
4	406439,83	1525984,64
5	406441,27	1525977,81
6	406442,52	1525971,88
7	406443,74	1525967,28
8	406445,03	1525961,83
9	406445,90	1525958,07
10	406447,66	1525947,49
11	406654,94	1525975,01
12	406654,34	1525984,25
13	406653,77	1525995,71
14	406653,89	1526008,60
15	406653,48	1526021,69
16	406653,66	1526024,78
17	406651,82	1526074,80
1	406426,82	1526046,33

№	X	Y
1	406431,62	1525902,36
2	406457,74	1525905,75
3	406463,61	1525906,37
4	406660,54	1525931,05
5	406684,83	1525978,98
6	406681,72	1526078,58
7	406660,20	1526116,01
8	406492,11	1526093,02
9	406419,08	1526083,03
10	406401,93	1526043,18
11	406422,81	1525944,19

5 Положение об очередности планируемого развития территории

Реализация строительства осуществляется поэтапно и определяется проектной документацией на объект капитального строительства.

На первую очередь планируется строительство 3525,8 кв.м жилищного фонда (Дом 1, секции 1.1, 1.2) с коммерческими помещениями площадью 158,1 кв.м.

На вторую очередь планируется строительство 3525,8 кв.м жилищного фонда (Дом 2, секции 2.1, 2.2) с коммерческими помещениями площадью 158,1 кв.м.

6 Основные технико-экономические показатели

Таблица 6.1

Технико-экономические показатели

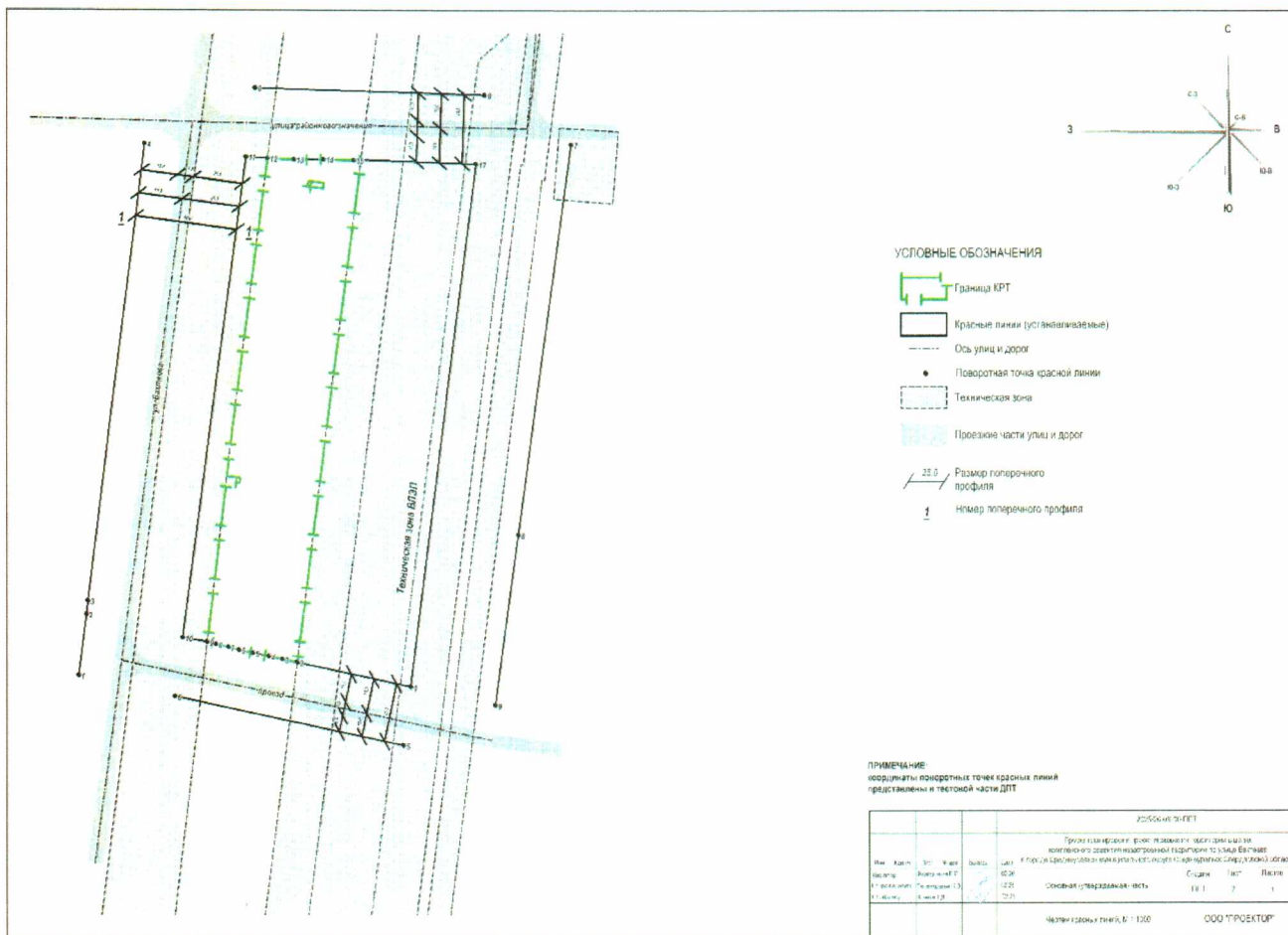
№ пп.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1.	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	га	0,86	0,86
1.2	в том числе территории:			
	-зона застройки среднеэтажными жилыми домами		-	0,86
	- прочие территории		0,86	-
2	Объем планируемого строительства			
2.1	Новое строительство, жилищный фонд	кв. м	-	7051,6
3	Транспортная инфраструктура			
3.1	Протяженность улично-дорожной сети всего	км	0,485	0,485
3.2	Расчётное число автомобилей, всего	маш. – мест	-	94
3.3	Расчетное число хранения автомобилей жителей / размещено в проекте			88/67
4	Инженерная инфраструктура			
4.1	Водоснабжение*			
	Среднесуточное водопотребление	куб.м / сут.	-	54,072
4.2	Водоотведение*			
	Среднесуточный расход хозяйственно-бытовых стоков	куб.м / сут.	-	48,072
4.3	Электроснабжение*			
	Электропотребление	кВт	-	441,6
4.4	Теплоснабжение*			
	Общее потребление тепла на отопление, горячее водоснабжение	Гкал/час	-	0,794
5	Санитарная очистка территории			
	Количество твердых коммунальных отходов в год	куб.м / год	-	727,216

Примечание:

* - Протяженность/количество объектов капитального строительства указаны в границах проектирования, протяженность вычислена графическим способом.

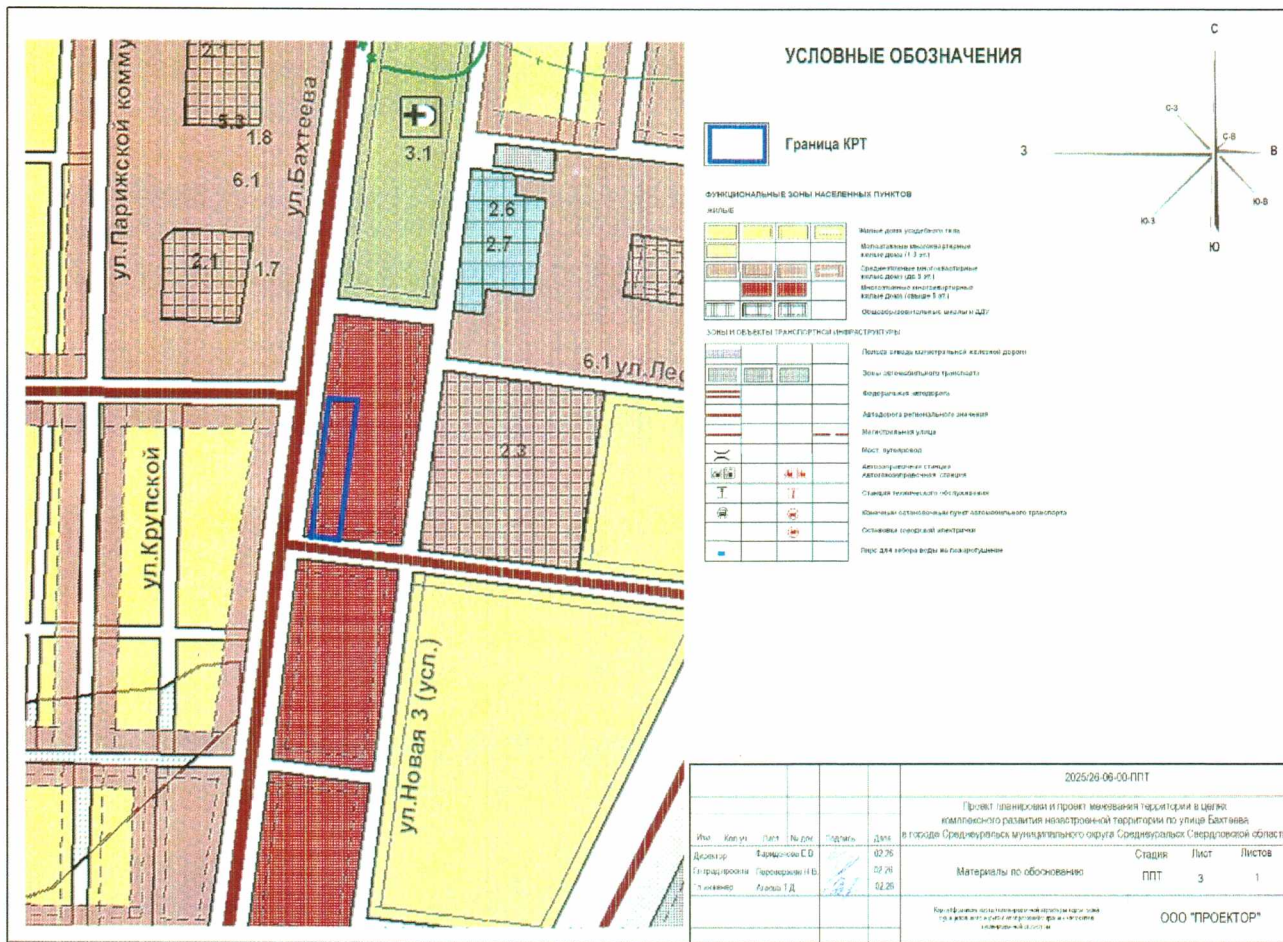
Приложение № 3
к постановлению Администрации
муниципального округа Среднеуральск
Свердловской области
от 24.05. 2026 № 489-ПА

Чертеж красных линий



Приложение № 4
к постановлению Администрации
муниципального округа Среднеуральск
Свердловской области
от 24.05. 2026 № 481-ПА

Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий муниципального округа с отображением границ элементов планировочной структуры



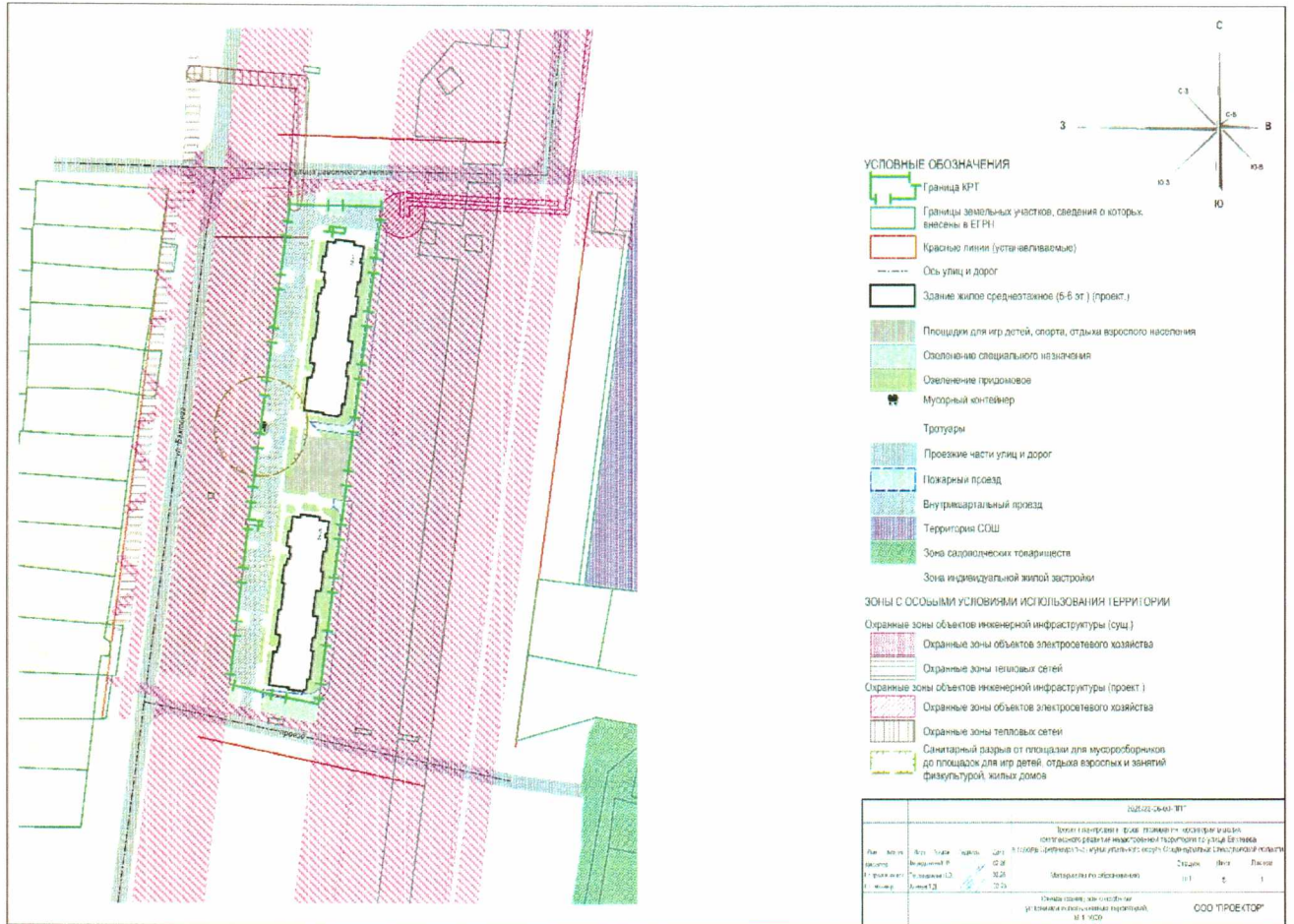
Приложение № 5
к постановлению Администрации
муниципального округа Среднеуральск
Свердловской области
от 24.05. 2026 № 481-ПА

Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети



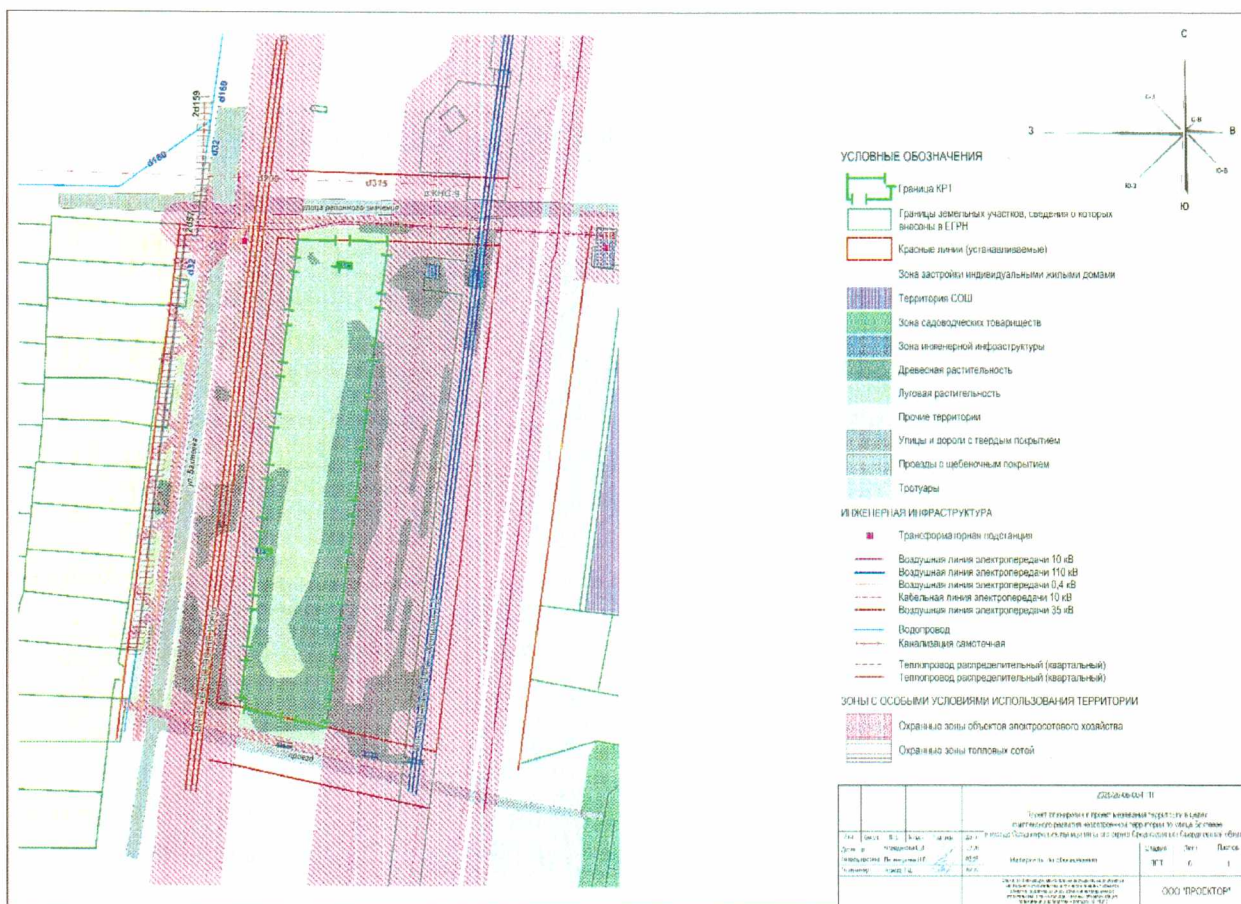
Приложение № 6
к постановлению Администрации
муниципального округа Среднеуральск
Свердловской области
от 24.05.2026 № 481-ПА

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий



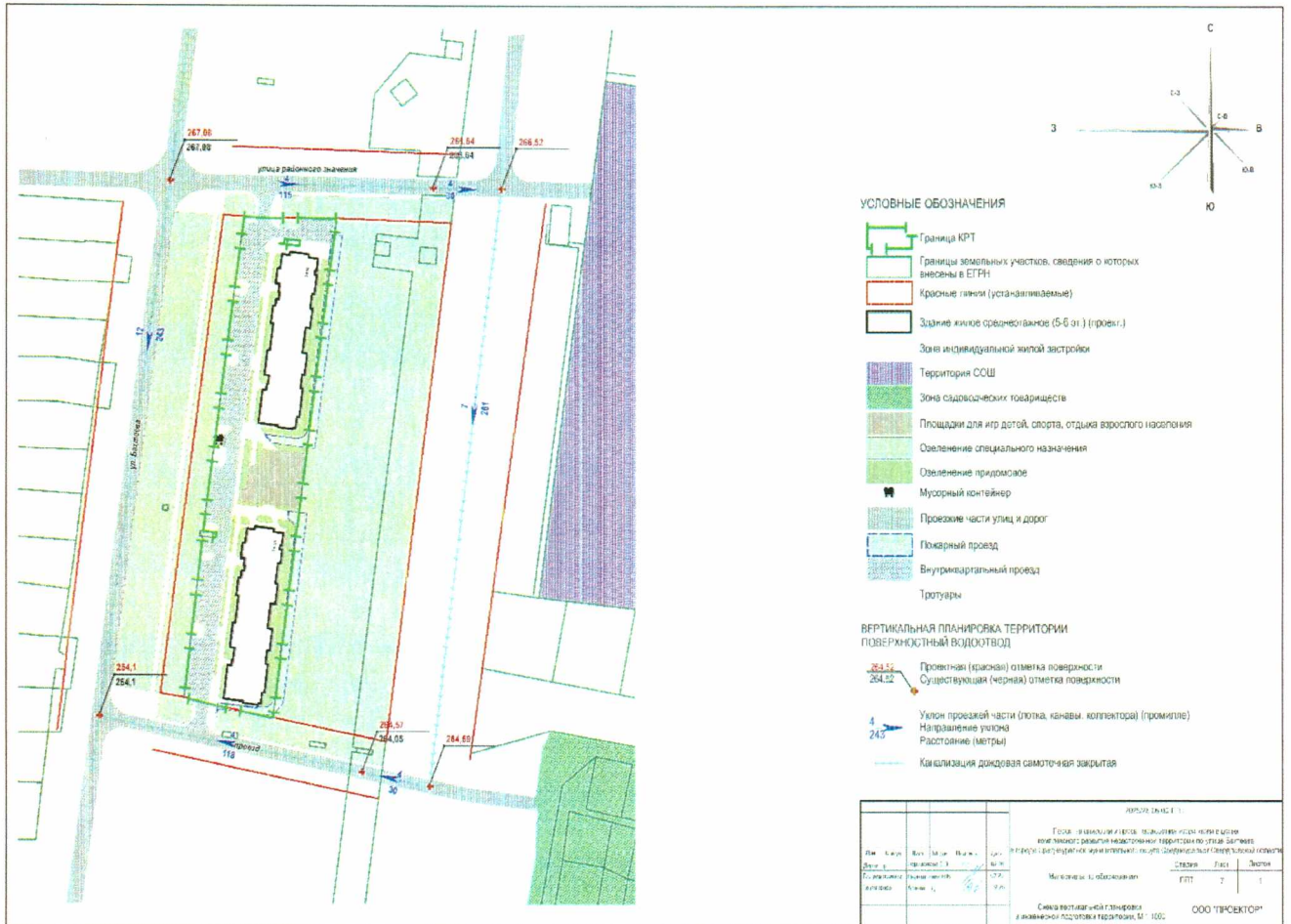
Приложение № 7
к постановлению Администрации
муниципального округа Среднеуральск
Свердловской области
от 24.05. 2026 № 481-ПА

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам



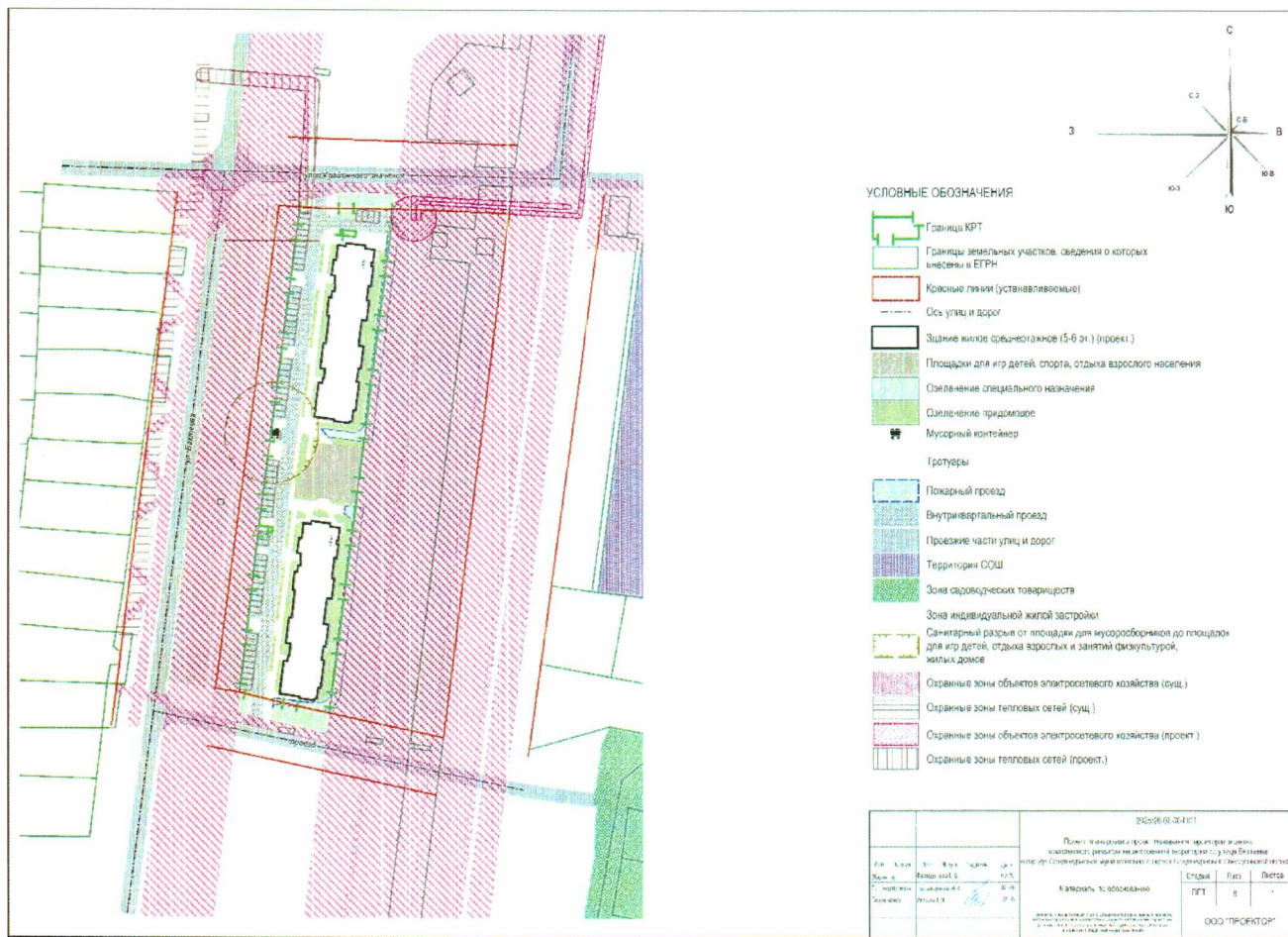
Приложение № 8
к постановлению Администрации
муниципального округа Среднеуральск
Свердловской области
от 27.05. 2026 № 481-ПА

Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории



Приложение № 9
к постановлению Администрации
муниципального округа Среднеуральск
Свердловской области
от 24.05. 2026 № 481-ПА

Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)



Приложение № 10
к постановлению Администрации
муниципального округа Среднеуральск
Свердловской области
от 27.05 2026 № 481-ПА

Схема размещения объектов инженерно-технического обеспечения территории
(сохраняемых, демонтируемых и планируемых) (сводный план объектов
инженерной инфраструктуры)

