

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

территории кадастрового квартала 66:67:0101019
в поселке городского типа Верх-Нейвинский
Свердловской области

Объект: «Территория кадастрового квартала 66:67:0101019»

Раздел: Проект планировки

Стадия: П

Состав документации по планировке территории

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов	Гриф секретности
1	Материалы основной части проекта планировки территории			
1.1.	Проект планировки территории кадастрового квартала 66:67:0101019 в поселке городского типа Верх-Нейвинский Свердловской области. Основная часть. Том 1.	-	12	Не секретно
1.2.	Схема расположения проектируемой территории в структуре населенного пункта.	М 1 : 10000	1	Не секретно
1.3.	План современного использования территории (опорный план)	М 1 : 2000	1	Не секретно
1.4.	Разбивочный чертеж красных линий	М 1 : 2000	1	Не секретно
2	Материалы проекта межевания территории			
2.1.	Проект межевания территории кадастрового квартала 66:67:0101019 в поселке городского типа Верх-Нейвинский Свердловской области. Основная часть. Том 2.	-	18	Не секретно
2.2.	Чертеж межевания территории (1 этап)	М 1 : 2000	1	Не секретно
2.3.	Чертеж межевания территории (2 этап)	М 1 : 2000	1	Не секретно
2.4.	Чертеж межевания территории (3 этап)	М 1 : 2000	1	Не секретно
2.5.	Чертеж межевания территории (4 этап)	М 1 : 2000	1	Не секретно

Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата							
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	66-67-08.20 ПП						
						Свердловская область, поселок городского типа Верх-Нейвинский						
						Проект планировки территории кадастрового квартала 66:67:0101019			Стадия	Лист	Листов	
									П	1	12	
						Состав проекта			ООО «Гео-Центр»			

Содержание

Введение	3
Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения	4
Положения о характеристиках планируемого развития территории	7
Положения о характеристиках развития системы транспортного обслуживания, необходимой для развития территории	7
Положения о характеристиках развития системы инженерно-технического обеспечения, необходимой для развития территории	8

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							66-67-08.20 ПП	Лист
										2
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Введение

Проект планировки территории кадастрового квартала 66:67:0101019 в поселке городского типа Верх-Нейвинский Свердловской области разработан на основании договора № 39 от 05.08.2020.

При разработке настоящего проекта учтены следующие нормативные правовые акты и нормативные материалы:

Градостроительный Кодекс Российской Федерации;

Водный кодекс Российской Федерации;

Земельный Кодекс Российской Федерации;

Лесной кодекс Российской Федерации;

СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области», г.Екатеринбург 2009 г.;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

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

постановление администрации городского округа Верх-Нейвинский о подготовке документации по планировке территории от 04.08.2020 № 327;

генеральный план городского округа Верх-Нейвинский (утв. решением Думы городского округа Верх-Нейвинский от 28.12.2012 № 79) (далее – Генеральный план);

правила землепользования и застройки городского округа Верх-Нейвинский, утвержденные решением Думы городского округа Верх-Нейвинский от 31.05.2007 № 60/05;

Документация по планировке территории выполнена в местной системе координат (далее МСК-66);

Приказ № 153/пр от 07.03.2019 «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №		
						66–67–08.20 ПП				Лист
										3

1. Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения

1.1 Современное использование территории

На проектируемой территории существуют следующие объекты местного значения: малоэтажный жилой дом, индивидуальные жилые дома, магазины, объекты транспортной инфраструктуры, индивидуальные гаражи, автозаправочный комплекс, объекты строительно-промышленного назначения, трансформаторные подстанции, подземные и надземные системы электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, площадки для мусоросборных контейнеров, улично-дорожная сеть и автопарковки общего пользования, пешеходные зоны, зона рекреации, благоустройство территории.

1.2. Объекты культурного наследия и памятники истории

На проектируемой территории нет объектов, относящихся к категории ценных и рядовых объектов историко-градостроительной среды.

2. Градостроительные регламенты

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Верх-Нейвинский на проектируемую территорию распространено действие следующих градостроительных регламентов:

- Ж1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа);
- Ж2 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами);
- О1 (Зона объектов общественного, делового, коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения);
- Т1 (Зона объектов транспортной инфраструктуры);
- ПК (Зона производственных и коммунальных объектов IV, V -го классов санитарной опасности);
- Р1 (Зона рекреационно-ландшафтных территорий).

3. Проектное предложение

Проектирование территории квартала ведется в границе красных линий, устанавливаемых данным проектом (см. лист 11). В начале работы было проведено исследование, позволившее определить более оптимальную организацию жилой среды и общественных пространств.

3.1. Зонирование

В проекте предусмотрено зонирование территории квартала:

- на зону застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2), которая предназначена для размещения одно - трехэтажных блокированных либо многоквартирных жилых домов, выполненных по типовым и индивидуальным проектам, без приусадебных участков.;
- на зону застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа;
- на зону объектов общественного, делового, коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения;

Взам. инв. №	Подп. и дата	исследование, позволившее определить более оптимальную организацию жилой среды и общественных пространств.						
		3.1. Зонирование						
Инв. № подл.		В проекте предусмотрено зонирование территории квартала:						
		- на зону застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2), которая предназначена для размещения одно - трехэтажных блокированных либо многоквартирных жилых домов, выполненных по типовым и индивидуальным проектам, без приусадебных участков.;						
		- на зону застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа;						
		- на зону объектов общественного, делового, коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения;						
						66–67–08.20 ПП		Лист
								4
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

- на зону объектов транспортной инфраструктуры;
- на зону производственных и коммунальных объектов IV, V -го классов санитарной опасности);
- на зону рекреационно-ландшафтных территорий.

3.2. Сооружения и устройства для хранения транспортных средств

Проектом предусмотрено размещение автостоянок, предназначенных:

- для временного хранения автомобилей при объектах обслуживания (в том числе в зоне объектов торговли);
- для постоянного хранения автомобилей в жилой зоне;
- для временного хранения автомобилей в жилой зоне (открытые гостевые парковки вдоль проездов и на внутридворовых территориях).

3.3. Мероприятия по обеспечению жизнедеятельности маломобильных групп населения

Мероприятия для обеспечения жизнедеятельности маломобильных групп населения будут предусмотрены при разработке рабочей документации отдельных объектов с учетом норм СНиП 35-01-2001, а именно:

- устройство пандусов крылец главных входов в жилые и общественные здания для инвалидов колясочников;
- ширина дорожек при двухстороннем движении инвалидов на колясках не менее 1.8 м;
- покрытие проездов и тротуаров выполнено из мелкозернистого асфальтобетона на щебеночном основании;
- при устройстве покрытия из плитки, толщина швов между плитками предусматривается не более 0,015м;
- на площадке для временной парковки легковых машин предусмотрены места 3,6 м х 6,0 м для парковки автотранспорта МГН;
- в местах пересечения тротуаров и проезжих частей организовано понижение бордюрного камня;
- при озеленении вдоль пешеходных тротуаров применены кустарники и деревья неядовитых пород, не имеющих шипов и колючек;
- пешеходные тротуары разработаны с учетом установки скамеек и других элементов малых архитектурных форм.

3.4. Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологических требований

Мероприятия по обеспечению санитарно-эпидемиологических требований будут предусмотрены при разработке рабочей документации отдельных объектов, а именно:

- соблюдение санитарных норм и требований по обеспечению инсоляции жилых помещений;
- соблюдение необходимых санитарных разрывов и зон;
- для сбора отходов и мусора предусматриваются специальные площадки;
- защита и сохранение имеющихся зеленых насаждений и рекультивацию территории после завершения строительства.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Лист
						66-67-08.20 ПП		5

3.5. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

Для обеспечения мероприятий по пожарной безопасности территории при рабочем проектировании будет предусмотрено следующее:

- соблюдение противопожарных расстояний между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями;
- обеспечение возможности проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями;
- устройство пожарных гидрантов.

3.6. Благоустройство и озеленение

Благоустройство квартала складывается из благоустройства территорий жилых групп, благоустройства общественных зон, и благоустройства внутриквартальных территорий.

3.7. Инженерное обеспечение

3.7.1. Организация рельефа

Вертикальной планировкой решены задачи обеспечения поверхностного водоотвода в лотках дорожных покрытий к дождеприёмным колодцам, ливневой канализации, создания нормативных значений уклонов по проездам и площадкам, а также минимизации объёмов земляных работ.

3.7.2. Сводный план инженерных коммуникаций

На территории располагаются следующие инженерные коммуникации:

- сети водоснабжения (индивидуальные сети, сети ИТО отдельных объектов);
- сети бытовой и ливневой канализации (индивидуальные сети, сети ИТО отдельных объектов);
- сети электроснабжения (внутриквартальные сети (6 кВ), домовые сети (0,4 кВ), трансформаторные подстанции) и электроосвещения (внутриквартальные сети, сети ИТО отдельных объектов);
- сети канализации связи и сети связи (в том числе внутриквартальные сети, сети ИТО отдельных объектов).

Прокладка трубопроводов и кабельных линий, а также присоединение проектируемых сетей к существующим коммуникациям, будут выполнены в соответствии с материалами проектной документации на вышеперечисленные сети и техническими условиями от организаций-владельцев инженерных коммуникаций в районе застройки квартала.

4. Расчет основных показателей застройки

Расчет основных показателей застройки выполнен на основании НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области», на территорию квартала в границах проектирования.

Согласно нормативам, для жилых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки выполняются для территории квартала (микрорайона) (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, автомобильных стоянок, зеленых насаждений и других объектов благоустройства.

Коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки по проектируемому кварталу (брутто) соответствуют нормативным показателям плотности застройки территориальных зон.

						66-67-08.20 ПП	Лист
							6
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

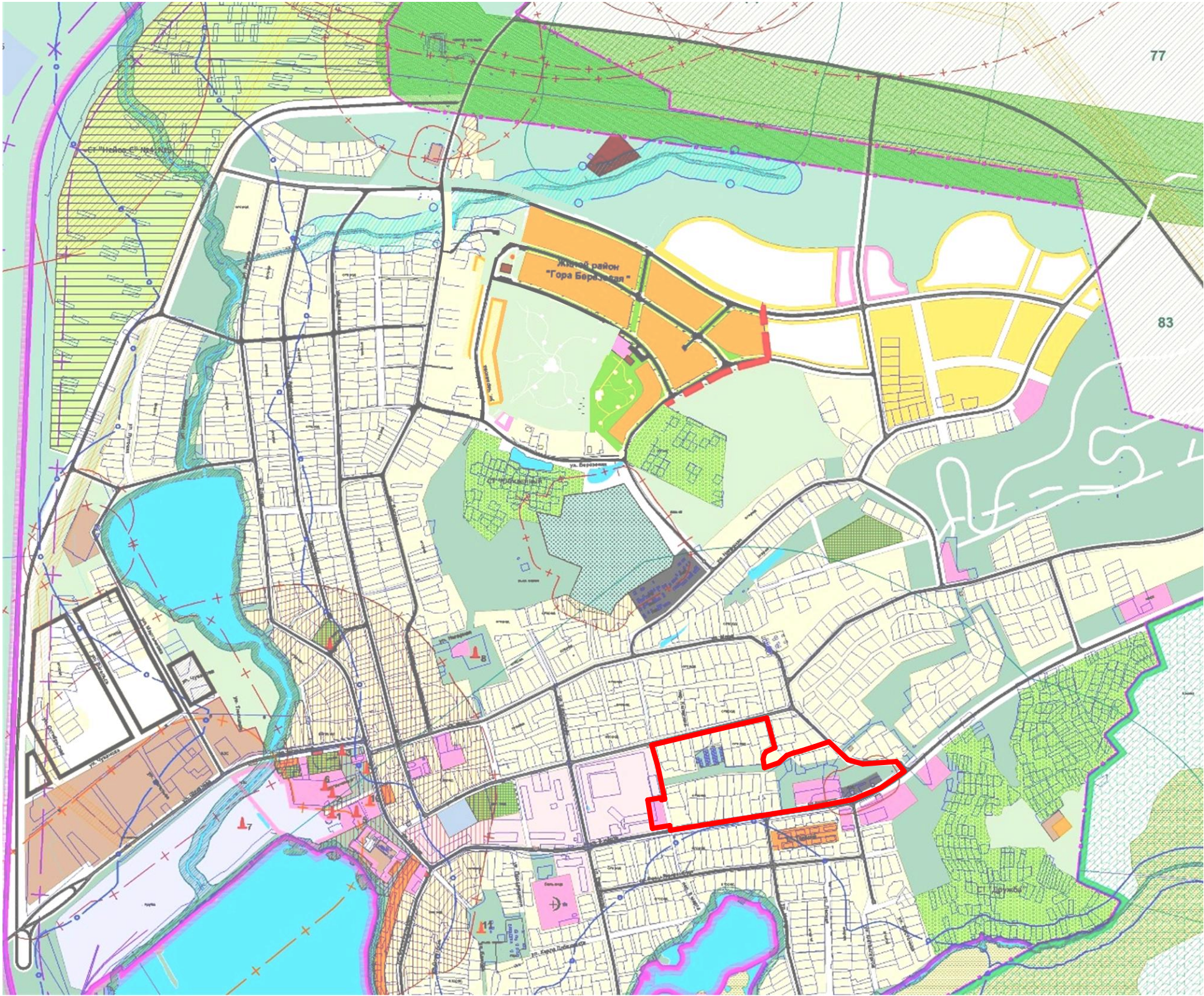
В рамках данного проекта планировки планируется уточнение установленных градостроительными регламентами видов разрешенного использования земельных участков.

2. Размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства - 400 – 2500 кв .м.

Ширина проезжей части, обочин, велосодорожек и тротуаров принята в соответствии с табл. 8,9 п.11.5, п.11.7 СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

						66-67-08.20 ПП	Лист
							7
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Схема расположения проектируемой территории в структуре населенного пункта



- Условные обозначения
- Граница
- Граница проектирования по техническому заданию
 - Граница территорий, необходимость включения которых в границы проектирования, выявлена дополнительно
 - граница кадастрового квартала (граница рабочего посёлка Верх-Нейвинский)
 - Граница городского округа Верх-Нейвинский
 - Граница земельных участков, внесенных в земельный кадастр
- Функциональные зоны, территории
- Индивидуальная жилая застройка усадебного типа
 - Индивидуальная жилая застройка усадебного типа
 - Развитие индивидуальной жилой застройки усадебного типа ранее запланированная по генеральному плану
 - Развитие общественно деловой зоны по генплану
 - зона производственных и коммунальных объектов IV-V-го класса санитарной опасности
 - Территории коллективных садов
 - заказанная территория для организации природного парка "Озеро Табату" (по лесохозяйственным регламентам ГУО "Нейвинское лесничество")
 - граница ландшафтного заказника парка "Озеро Табату" (по постановлению Правительства Свердловской области 41-ПП от 17.01.2001г.)
 - Озеленение рекреационное
 - Озеленение общего пользования (парки, скверы, бульвары)
 - Общественно деловая зона
 - Кладбище
 - Зона объектов дошкольного и общего образования
 - Болота
- Территории по категориям земель (по данным земельного кадастра):
- Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.п. назначения
 - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.п. назначения
 - земли особо охраняемых объектов и территорий
 - Земли объектов лесного фонда
 - Инженерно-транспортные коммуникации
 - Улицы и дороги с твердым покрытием
 - Железная дорога
- Граница водоохранной зоны
- Береговая полоса
 - Санитарно защитная зона
 - территории в пределах санитарно-защитных зон, назначение которых противоречит режиму использования СЗЗ
 - Граница водоохранной зоны
 - ориентировочные санитарно-защитные зоны (по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-02, новая редакция)

Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Галкина Е.Е.				08.20
Н.контр.	Щекалев И.А.				08.20
Разработал	Мешавкина Т.В.				08.20

66-67-08.20 ПП					
Свердловская область, поселок городского типа Верх-Нейвинский					
Проект планировки территории кадастрового квартала 66:67:0101019					
Схема расположения проектируемой территории в структуре населенного пункта. М 1 : 10000					
Стадия					
Лист					
Листов					
П					
9					
12					
ООО «Гео-Центр»					

План современного использования территории (опорный план)



Условные обозначения:

Границы

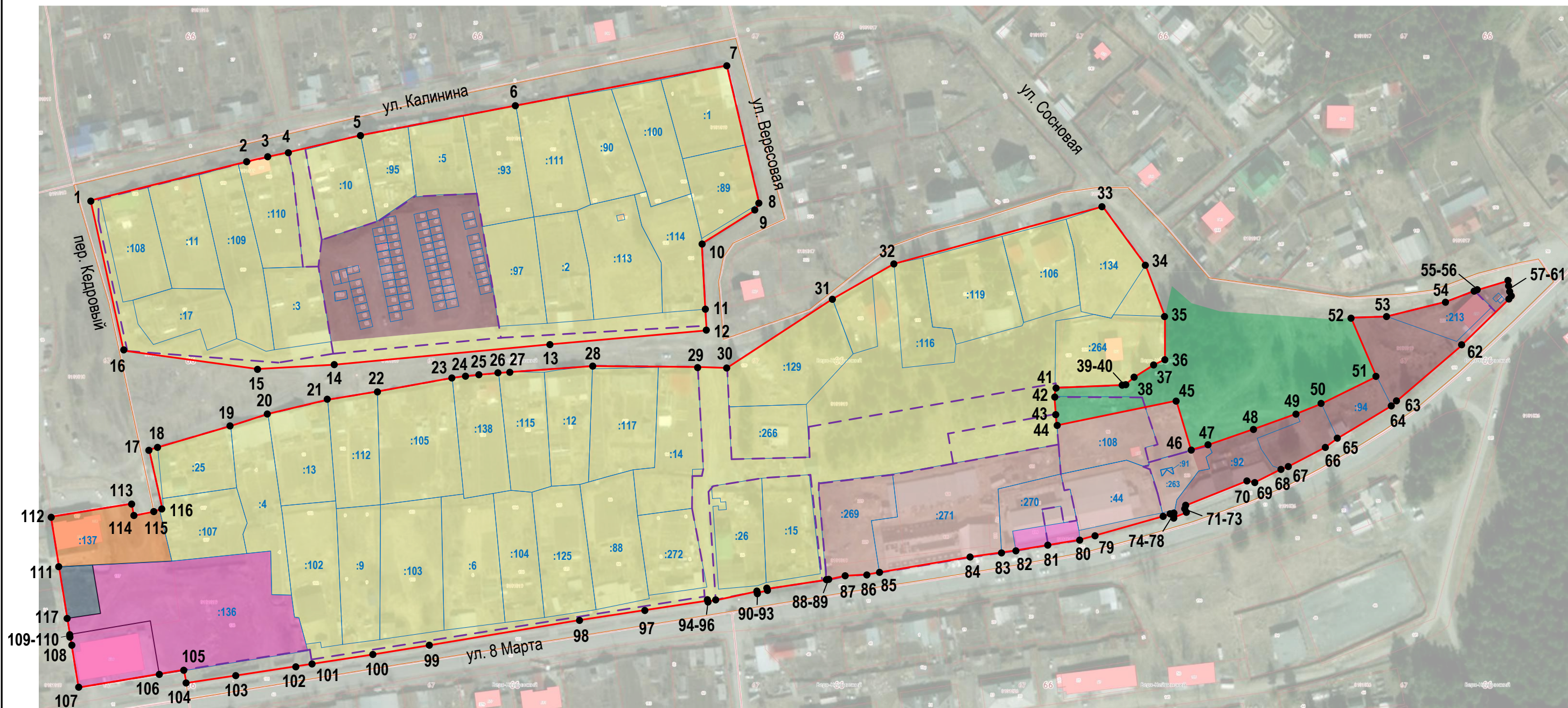
- Граница проектирования по техническому заданию
- Граница квартала 66:67:0101019
- Границы земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
- Границы ориентировочных санитарно-защитных зон по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (нов. ред.)

Функциональные зоны, территории, земельные участки

- Застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа
- Зона объектов общественного, делового, коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами секционного типа
- Зона объектов транспортной инфраструктуры
- Зона производственных и коммунальных объектов IV, V -го классов санитарной опасности

						66-67-08.20 ПП			
						Свердловская область, поселок городского типа Верх-Нейвинский			
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории кадастрового квартала 66:67:0101019	Стадия	Лист	Листов
							П	10	12
Директор	Галкина Е.Е.				08.20	План современного использования территории (опорный план) М 1 : 2000	ООО «Гео-Центр»		
Н.контр.	Щекалев И.А.				08.20				
Разработал	Мешавкина Т.В.				08.20				

Разбивочный чертеж красных линий



Условные обозначения:

- Границы
- Граница квартала 66:67:0101019
 - Границы земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет
 - Корректируемые красные линии
 - Красные линии
 - Характерная точка красной линии

- Функциональные зоны, территории, земельные участки
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами
 - Зона объектов общественного, делового, коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения
 - Застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа
 - Зона объектов инженерной инфраструктуры
 - Зона рекреационно-ландшафтных территорий
 - Зона объектов транспортной инфраструктуры
 - Зона производственных и коммунальных объектов IV, V -го классов санитарной опасности

Примечание:

1. Ведомость координат характерных точек красных линий – см. 66–67–08.20 ПП лист 12;

2. Вся территория проектирования находится во 2 и 3 поясах санитарной охраны Верх-Нейвинского водохранилища. Ограничения установлены Постановлением Правительства Свердловской области от 28.12.2011г. № 1843-ПП "Об установлении границ и режима зон санитарной охраны Верх-Нейвинского водохранилища, используемого для питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения города Новоуральска, расположенных на территориях Новоуральского городского округа и городского округа Верх-Нейвинский".

						66–67–08.20 ПП			
						Свердловская область, рабочий поселок Верх-Нейвинский			
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории кадастрового квартала 66:67:0101019	Стадия	Лист	Листов
							П	11	12
Директор	Галкина Е.Е.			08.20	План красных линий и эскиз застройки М 1 : 2000		ООО «Гео-Центр»		
Н.контр.	Щекалев И.А.		08.20						
Разработал	Мешавкина Т.В.		08.20						

Ведомость координат характерных точек красных линий

		№ п/п	Х, м	У, м	№ п/п	Х, м	У, м	№ п/п	Х, м	У, м	
		1	438 676,54	1 505 828,48	41	438 580,74	1 506 322,77	81	438 499,98	1 506 319,09	
		2	438 696,13	1 505 907,99	42	438 576,10	1 506 322,43	82	438 497,24	1 506 302,51	
		3	438 697,78	1 505 914,17	43	438 564,57	1 506 323,35	83	438 496,20	1 506 295,19	
		4	438 701,22	1 505 929,87	44	438 561,63	1 506 323,63	84	438 493,87	1 506 278,82	
		5	438 709,93	1 505 966,86	45	438 573,59	1 506 384,87	85	438 485,98	1 506 232,65	
		6	438 725,15	1 506 046,39	46	438 548,76	1 506 392,39	86	438 484,93	1 506 226,48	
		7	438 745,69	1 506 154,50	47	438 551,30	1 506 401,23	87	438 484,20	1 506 216,10	
		8	438 675,07	1 506 171,13	48	438 559,26	1 506 424,20	88	438 482,22	1 506 205,97	
		9	438 671,50	1 506 169,00	49	438 567,23	1 506 446,40	89	438 482,10	1 506 205,21	
		10	438 654,38	1 506 141,72	50	438 572,31	1 506 459,12	90	438 477,57	1 506 175,40	
		11	438 620,77	1 506 143,51	51	438 586,25	1 506 487,49	91	438 476,63	1 506 175,58	
		12	438 609,95	1 506 144,21	52	438 616,48	1 506 474,48	92	438 475,59	1 506 169,96	
		13	438 602,76	1 506 063,39	53	438 617,06	1 506 492,59	93	438 476,23	1 506 169,84	
		14	438 592,39	1 505 953,33	54	438 624,61	1 506 523,01	94	438 471,75	1 506 149,16	
		15	438 590,20	1 505 913,96	55	438 629,75	1 506 536,52	95	438 471,16	1 506 145,06	
		16	438 599,60	1 505 845,40	56	438 630,17	1 506 537,60	96	438 471,49	1 506 144,59	
		17	438 548,28	1 505 857,65	57	438 635,34	1 506 554,89	97	438 466,09	1 506 108,89	
		18	438 550,04	1 505 862,86	58	438 632,08	1 506 555,19	98	438 461,13	1 506 079,53	
		19	438 560,99	1 505 900,25	59	438 629,06	1 506 556,01	99	438 448,40	1 506 000,63	
		20	438 567,18	1 505 919,31	60	438 627,20	1 506 556,71	100	438 443,52	1 505 970,66	
		21	438 574,46	1 505 949,96	61	438 626,22	1 506 555,67	101	438 438,94	1 505 940,83	
		22	438 578,66	1 505 975,42	62	438 601,07	1 506 529,82	102	438 437,79	1 505 933,31	
		23	438 585,64	1 506 013,75	63	438 574,21	1 506 498,43	103	438 433,35	1 505 904,40	
		24	438 586,33	1 506 018,88	64	438 571,22	1 506 495,10	104	438 429,36	1 505 877,28	
		25	438 586,91	1 506 024,12	65	438 554,52	1 506 467,36	105	438 435,64	1 505 876,17	
		26	438 588,17	1 505 037,52	66	438 549,98	1 506 461,14	106	438 433,15	1 505 860,67	
		27	438 588,52	1 506 042,19	67	438 540,15	1 506 442,24	107	438 426,99	1 505 822,29	
		28	438 591,69	1 506 085,83	68	438 538,86	1 506 438,61	108	438 448,69	1 505 818,77	
		29	438 591,23	1 506 139,66	69	438 532,09	1 506 425,15	109	438 453,02	1 505 818,07	
		30	438 590,75	1 506 154,64	70	438 532,86	1 506 421,26	110	438 454,17	1 505 817,88	
		31	438 625,98	1 506 208,60	71	438 520,25	1 506 389,76	111	438 488,84	1 505 812,28	
		32	438 644,04	1 506 240,14	72	438 518,24	1 506 389,28	112	438 514,47	1 505 808,14	
		33	438 673,43	1 506 347,19	73	438 516,73	1 506 390,32	113	438 521,19	1 505 849,60	
		34	438 643,49	1 506 369,09	74	438 513,98	1 506 383,36	114	438 515,03	1 505 850,60	
		35	438 617,14	1 506 379,12	75	438 515,46	1 506 383,52	115	438 517,08	1 505 860,80	
		36	438 595,03	1 506 379,11	76	438 516,32	1 506 383,69	116	438 518,20	1 505 863,75	
		37	438 592,43	1 506 373,56	77	438 515,76	1 506 381,87	117	438 462,36	1 505 816,56	
		38	438 585,98	1 506 363,37	78	438 514,69	1 506 378,07				
		39	438 582,03	1 506 358,63	79	438 505,54	1 506 345,67				
		40	438 581,92	1 506 355,72	80	438 502,67	1 506 335,36				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	66–67–08.20 ПП					Лист
											12