

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГЕО-ЦЕНТР»
(ООО «Гео-Центр»)**

Заказчик: Г.В. Ковалев

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ: ЮЖНАЯ ГРАНИЦА ЛЭП 220 КВ,
УЛ. БАСКОВА, УЛ. АРАПОВА, ЮЖНАЯ И ЗАПАДНАЯ
ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 66:67:0101031
В ПГТ. ВЕРХ-НЕЙВИНСКИЙ**

Объект: «Территория кадастрового квартала 66:67:0101001»

Раздел: Проект планировки

Стадия: П

Новоуральск, 2023

Состав проекта

	Наименование	кол- во ед.
	<i>Основная (утверждаемая часть) проекта планировки</i>	
1.	Проект планировки территории кадастрового квартала 66:67:0101001 в поселке городского типа Верх- Нейвинский Свердловской области. Основная часть. Том 1.	
2.	Схема размещения проектируемой территории в структуре населенного пункта. М 1:10 000	1 лист
3.	План современного использования территории (опорный план). М 1: 2000	1 лист
4.	Разбивочный чертеж красных линий. М 1: 1:2000	1 лист
	<i>Проект межевания</i>	
5.	Проект межевания территории кадастрового квартала 66:67:0101010 в поселке городского типа Верх- Нейвинский Свердловской области. Основная часть. Том 2.	
6.	Чертеж межевания территории. М 1:2000	1 лист

Содержание

Введение	4
I. Проект планировки территории	
Раздел 1. Природные условия	
1.1. Климат. Атмосферный воздух	5
1.2. Геологическое строение района, рельеф	6
1.3. Физико-геологические процессы	6
1.4. Гидрография, гидрология, гидрогеологические условия	7
1.5. Грунты и почвенные ресурсы, ландшафт	7
Раздел 2. Современное состояние территории	
2.1. Местоположение проектируемой территории, условные границы, современное использование	9
2.2. Объекты культурного наследия и памятники истории	9
2.3. Градостроительные регламенты	9
2.4. Существующая транспортная инфраструктура	9
Раздел 3. Проектные предложения	
3. Проектные предложения	9
Раздел 4. Защита территории от чрезвычайных ситуаций, пожарная безопасность	13
II. Проект межевания территории	
Раздел 5. Проект межевания территорий	
5.1. Общие данные.	14
5.2. Проектные предложения по формированию земельных участков	14

Введение

Проект планировки территории кадастрового квартала 66:67:0101001: южная граница ЛЭП 220 кВ, ул. Баскова, ул. Арапова, южная и западная границы кадастрового квартала 66:67:0101031 в пгт. Верх-Нейвинский Свердловской области разработан на основании договора № 4 от 15.02.2023.

Проект разработан в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектировании Свердловской области», г.Екатеринбург 2009 г.;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Новая редакция) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» Актуализированная редакция;
- СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения» Актуализированная редакция;
- РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;
- СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы»;
- РД 34.20.185-94 Инструкция по проектированию городских электрических сетей;

Федеральный закон № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Проект разработан на основании следующей градостроительной документации:

- Генерального плана городского округа Верх-Нейвинский, утвержденного решением Думы городского округа Верх-Нейвинский от 28.12.2012 № 79;
- Правил землепользования и застройки городского округа Верх-Нейвинский», утвержденных решением Думы городского округа Верх-Нейвинский от 31.05.2007 г. № 60/05 (последнее изменение внесено решением Думы от 30.11.2012 № 71).

В качестве подосновы для планировки территории использованы геодезическая съемка местности в границах проекта М 1:500, в цифровом виде, выполненная в 2012 году; кадастровый план территории по данным УФС Государственной регистрации кадастра и картографии по Свердловской области. вспомогательные подоснова – геодезическая съемка М 1:5000, вып. В 2011 году.

I. Проект планировки территории

Раздел 1. Природные условия

1.1. Климат. Атмосферный воздух

Район пгт. Верх-Нейвинский согласно СНиП 2. 01 – 82 «Строительная климатология и геофизика» относится к климатическому поясу I-B.

Климат района континентальный, с холодной, продолжительной зимой и умеренно-теплым сравнительно коротким дождливым летом, обилием осадков и мощным снеговым покровом. Среднегодовая амплитуда температур 32 – 33 °С. По данным метеостанции г. Невьянск, расположенной в 25 км севернее пгт. Верх-Нейвинский, средняя температура воздуха самого жаркого месяца 16,7 С, самого холодного месяца - 15,7 С. Характерная особенность района – позднее прекращение весенних и раннее возобновление осенних заморозков в воздухе и на почве.

Атмосферных осадков выпадает от 260 до 605 мм в год, среднегодовая многолетняя сумма осадков составляет 426,0 мм, из них на апрель - октябрь приходится 77%, и ноябрь - март - 23%. Средняя относительная влажность воздуха 74 %. Ясных дней в году 19%, пасмурных - 29%, дней с выпадением осадков - 44%, с переменной облачностью - 8%. Среднее число дней с туманами за год - 8, средняя продолжительность туманов за год - 96 часов.

Мощность снегового покрова в районе доходит до 100 см. Средняя дата образования устойчивого снежного покрова 10-15 ноября, число дней со снежным покровом - 164, а начало осенних заморозков относится к первой половине сентября, иногда к концу августа. Средняя многолетняя глубина промерзания грунта - 150- 220 см, среднее атмосферное давление за год - 736,5 мм. рт.ст.

Преобладающее направление ветра для района - западное и юго-западное, менее распространено восточное. Повторяемость направления ветра и штилей за год приведена в таблице 1.1.

Таблица 1.1.

Повторяемость направлений ветра и штилей, %

Направление	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
Повторяемость	11	6	5	9	18	20	19	12	8

Сведения о средней месячной и годовой скорости ветра приведены в таблице 1.2.

Таблица 1.2.

Средняя месячная и годовая скорость ветра, м/с

Месяц	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Скорость	3,7	3,7	3,5	4,0	3,8	3,1	2,7	2,8	3,3	3,9	3,2	3,9	3,5

1.2. Геологическое строение района, рельеф

Пгт. Верх-Нейвинский расположен на восточном склоне Уральских гор, в пределах выровненного останцево-увалистого рельефа восточного склона Урала.

Согласно схеме геоморфологического районирования, выполненного А.П. Сиговым, территория округа относится к зоне кряжа остаточных гор Восточного склона Урала, район которых совпадает с увалистой полосой, которая характеризуется наличием почти меридионально вытянутых гряд, холмов и увалов, с сильно сглаженными вершинами, пологими выпуклыми склонами, которые покрыты чехлом элювиально-делювиальных образований.

Рельеф района является переходным от горно-холмистого, с абсолютными отметками до 550 м (горная цепь, являющаяся водоразделом рек Тагил и Нейва), к равнинно-увалистому, с отметками до 330 м (представляющему переход к Западно-Сибирской низменности).

Повсеместно на вершинах возвышенностей и склонах располагаются коренные выходы и глыбовый элювий палеозойских пород.

Территория городского округа Верх-Нейвинский относится к Западно-Уральской карстовой провинции. В пределах городского округа проявления карста носят локальный (немасштабный) характер. Процесс карстообразования считается стабилизировавшимся.

1.3. Физико-геологические процессы

Территория городского округа Верх-Нейвинский подвержена и находится под влиянием следующих опасных природных процессов и явлений:

- склоновые процессы (обвалы, осыпи, плоскостной смыв);
- речная эрозия, требующая укрепления берегов, сохранения русел рек в естественном виде;
- карстообразование;
- морозное пучение (сезонное – в период зимних и весенних холодов);
- болотообразование.

Наличие указанных процессов и явлений вызывает необходимость проведения мероприятий по инженерной подготовке и инженерной защите в ходе освоения территорий пгт. Верх-Нейвинский, при проектировании, строительстве и эксплуатации объектов, включая вертикальную планировку, с организацией поверхностного стока, а также необходимость организации мониторинга карстообразования.

Согласно СНиП II-7-81* грунты рассматриваемой территории по сейсмическим свойствам относятся ко II категории. Сейсмическая интенсивность района согласно «Общему сейсмическому районированию территории РФ» составляет 6 баллов по шкале MSK-64. Сейсмичность характеризуется степенью

сейсмической опасности района – В, которая отражает 5% вероятность превышения (или 95% вероятность непревышения) в течение 50 лет, интенсивности сейсмических воздействий в 6 баллов.

1.4. Гидрография, гидрология, гидрогеологические условия

Гидрографическая сеть пгт. Верх-Нейвинский представлена рекой Нейва, принадлежащей к бассейну реки Тобол, с образованными на ней Верх-Нейвинским прудом и Малым (Верхним) прудом, и правыми притоками - реками Первая, Вторая и Лобачевка.

Река Нейва берет начало из ключей западнее оз. Таватуй, её длина составляет 294 км, ширина - 3-10 м, глубина - от 0,3 до 1,3 м, скорость течения - 0,3 - 0,5 м/с, площадь водосбора 5 600 км² (85-90% площади расположено в пределах городского округа Верх-Нейвинский).

Питание подземных вод территории населенного пункта инфильтрационное, разгрузка осуществляется в долины рек. Уровень грунтовых вод в естественных условиях повторяет рельеф. Подземные воды встречены всеми скважинами, пройденными до глубины 8,0 – 10,0 м. Появившийся уровень грунтовых вод зафиксирован на глубине 4,0 – 6,5 м, установившийся уровень зафиксирован на глубине 2,1 – 2,6 м.

1.5. Грунты и почвенные ресурсы, ландшафт

Климатические особенности ландшафтного геокомплекса (положение его в барьерной тени от горной полосы, определяющее более благоприятные термические условия территории, меньшее увлажнение, в т.ч., относительную влажность) обуславливают преобладание здесь сосновых лесов с возрастанием роли ельников. На местах вырубок широко развиты вторичные лиственные, в основном берёзовые леса.

Почвы под данными типами лесов относятся к среднemosным оподзоленным и дерновослабоподзолистым.. Достаточно широко распространены болотные низинные торфяно-глеевые почвы.

На территории поселка городского типа Верх-Нейвинский по почвенным условиям сформировались следующие типы почв:

- почвенный покров незастроенной части характеризуется преобладанием дерново-подзолистых почв. Содержание гумуса - около 8%. Реакция почвенного раствора – сильноокислая;
- подзолистые почвы, с низкой плодородностью, ограниченно пригодные для использования в сельском хозяйстве, подверженные истощению и деградации;
- заторфовывающиеся в процессе заболачивания почвы.

Согласно классификации, разработанной А.И. Перельманом (1975 г.), геохимические ландшафты района в целом относятся к группе лесных ландшафтов, к южно-таёжному семейству таежного типа. Растительный покров представлен лиственно-сосновыми лесами и луговой растительностью

Нормативная глубина промерзания грунтов согласно СНиП 23.01.99 составляет: для дресвяно-щебенистого грунта – 2,50 м; для суглинистых грунтов – 1,95 м.

Раздел 2. Современное состояние территории

2.1. Местоположение проектируемой территории, условные границы, современное использование

Территория планируемого строительства расположена в северной части пгт. Верх-Нейвинский, свободна от застройки, с запада примыкает к существующему садоводческому товариществу «Нейва-С», с южной и восточной стороны находятся незастроенные, залесенные территории, с северной стороны через проезд находится существующее кладбище

Планируемый к застройке участок (площадью 4 926) в соответствии с ранее утвержденной градостроительной документацией – Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки пгт. Верх-Нейвинский относится к зоне кладбищ С1.

2.2. Объекты культурного наследия и памятники истории

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

2.3. Градостроительные регламенты

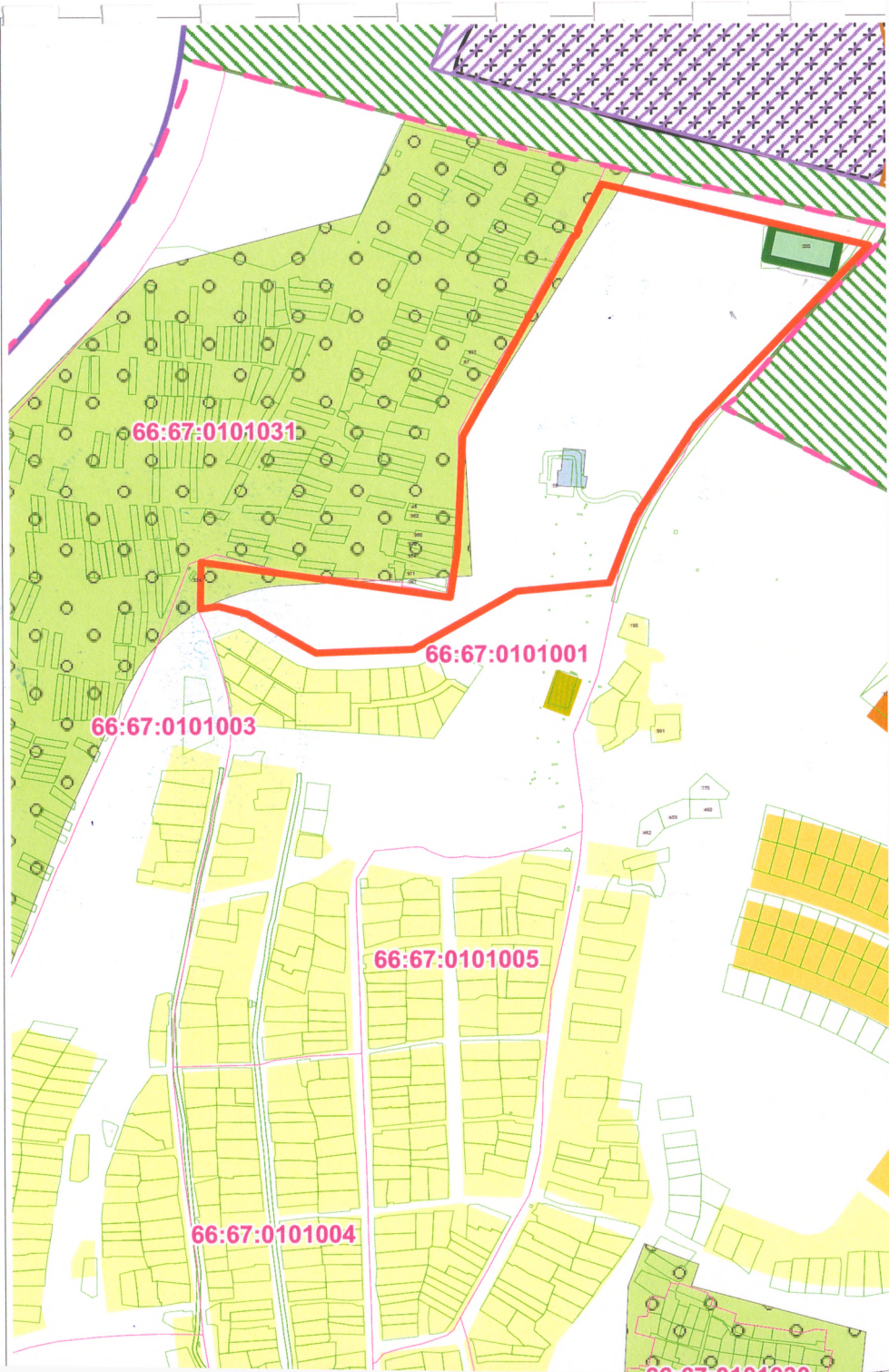
Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа Верх-Нейвинский на проектируемую территорию распространено действие следующих градостроительных регламентов: - С1 (Зона кладбищ); - ПК (Зона производственных и коммунальных объектов IV, V -го классов санитарной опасности); Р1 (Зона рекреационно-ландшафтных территорий).

2.4. Существующая транспортная инфраструктура

Подъезд к территории, на которой планируется строительство, в настоящее время осуществляется по существующей дороге местного значения улице Баскова.

Раздел 3. Проектное предложение

Проектирование территории квартала ведется в границах красных линий, устанавливаемых данным проектом. В начале работы было проведено исследование, позволившее определить более оптимальную общественные пространства, а также зону производственных объектов, объектов ритуального назначения.



66:67:0101031

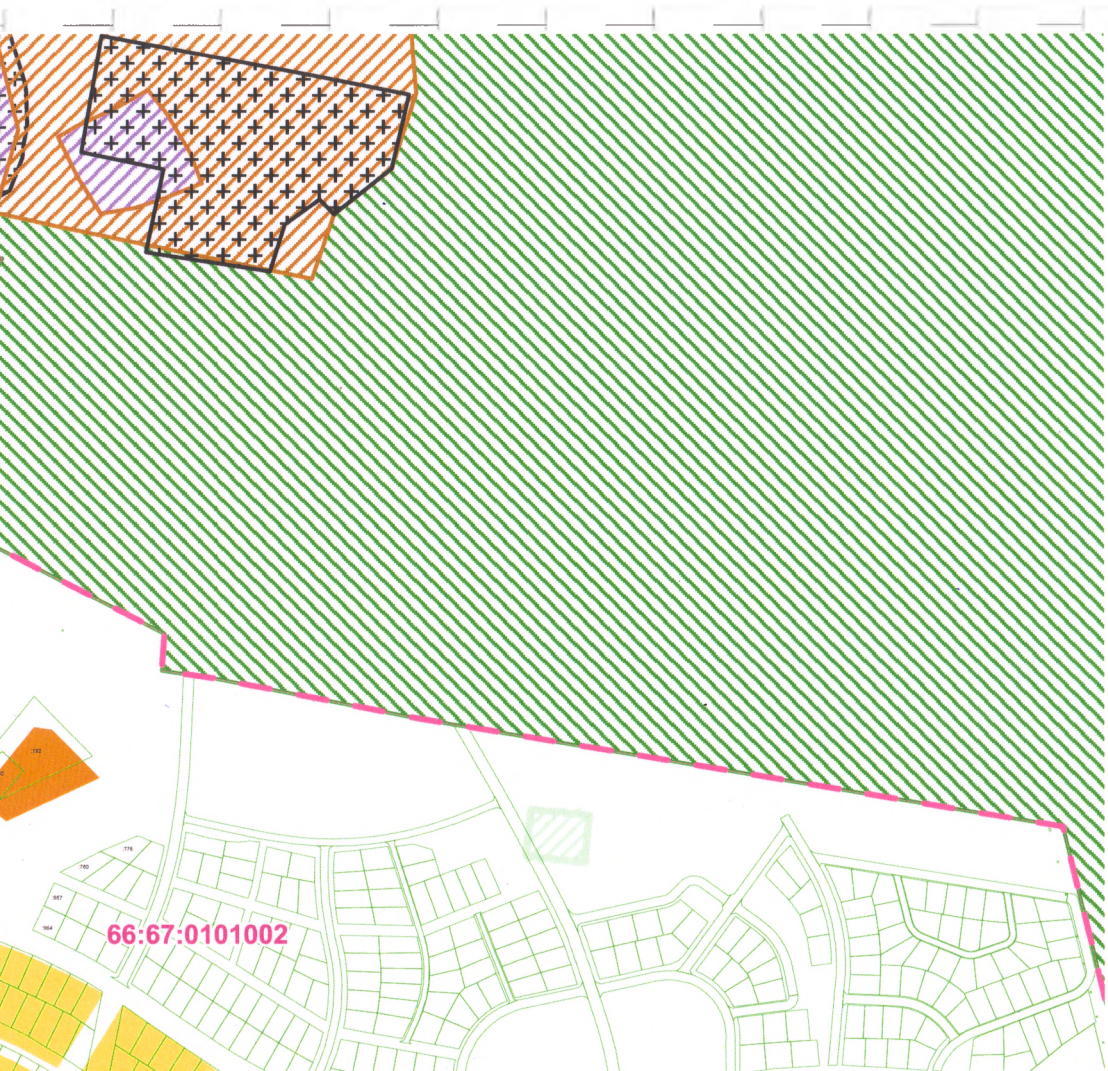
66:67:0101001

66:67:0101003

66:67:0101005

66:67:0101004

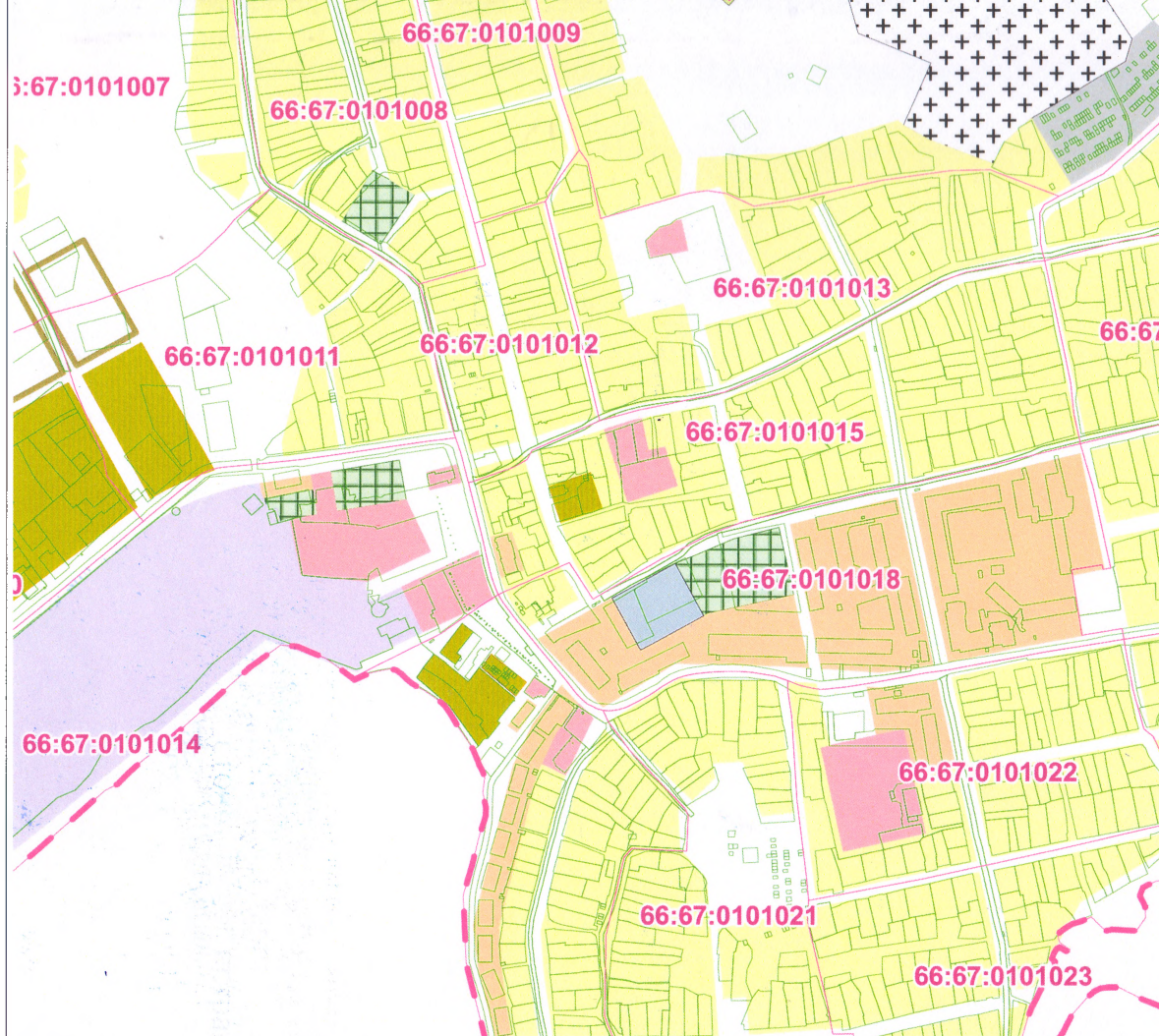
66:67:0101020



Условные обозначения

Функциональные зоны

-  железная дорога
-  земли лесного фонда
-  жилые зоны (зоны застройки малоэтажными жилыми домами)
-  зона коллективных садов
-  зона производственных и коммунальных объектов IV, V-го класса санитарной опасности
-  зона объектов сельскохозяйственного назначения



- зона производственных и коммунальных объектов IV,V-го класса санитарной опасности
- общественно-деловые зоны (существующая)
- зона производственных и коммунальных объектов IV,V-го класса санитарной опасности
- жилые зоны (зоны застройки малоэтажными жилыми домами)
- зона объектов автомобильного транспорта
- закрытое кладбище
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и т.п. назначения
- земли особо охраняемых объектов и территорий
- зона застройки малоэтажными жилыми домами секционного типа
- кладбище
- зона объектов дошкольного и общего образования
- зона производственных объектов I,II,III-го класса санитарной опасности
- граница посёлка городского типа Верх-Нейвинский;
- граница кадастрового квартала;
- границы земель и земельных участков;
- граница территории проектирования;
- номер кадастрового квартала;
- кадастровый номер земельного участка;
- характерная точка границы территориальной зоны;

Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Директор		Галкина Е.Е.			02.22
Н.контр.		Щекалев И.А.			02.22
Разработал		Мешавкина Т.В.			02.22

66-67-01.ПП

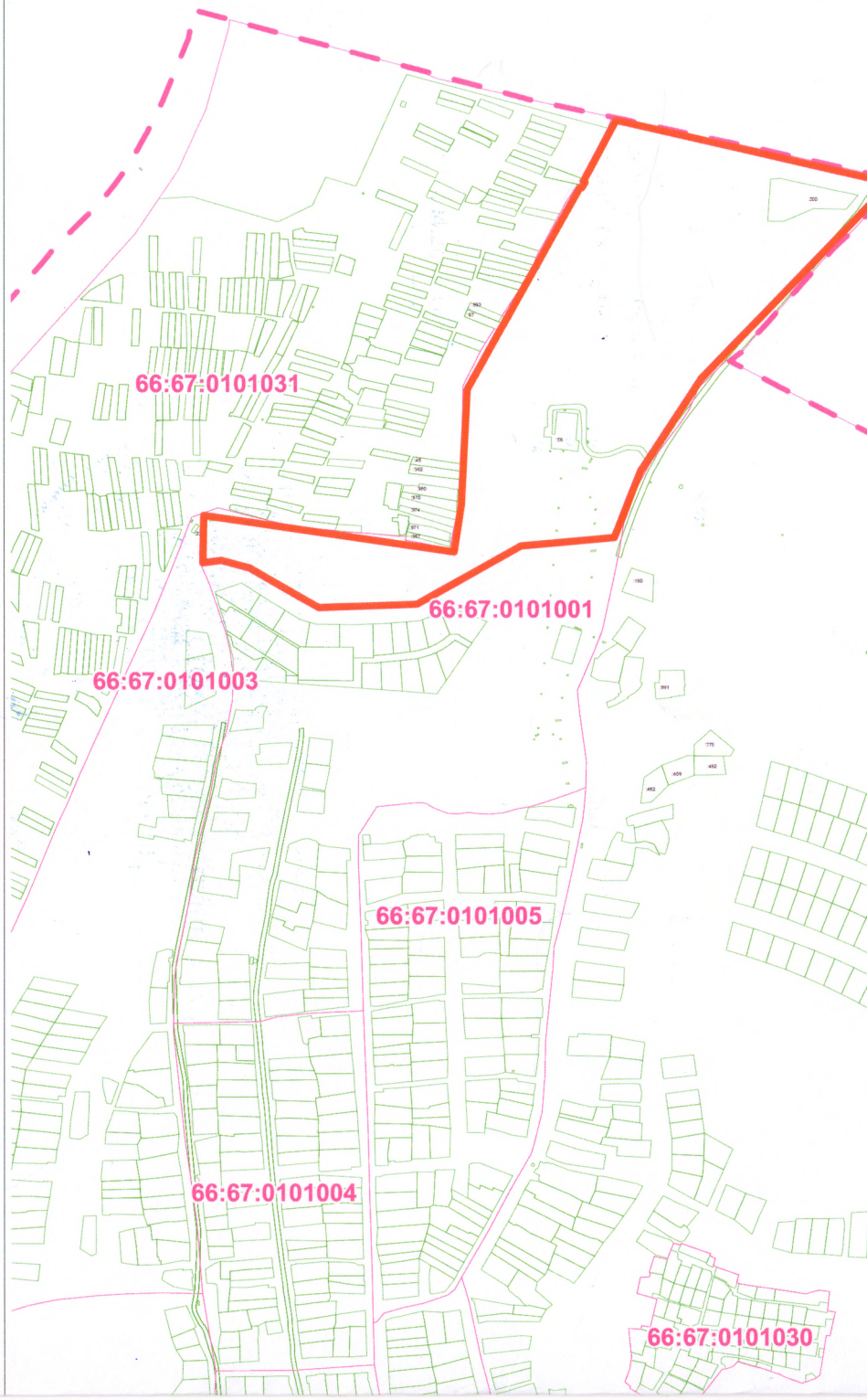
Россия, Свердловская область. МО ГО Верх-Нейвинский

Проект планировки территории:
южная граница ЛЭП 220 кВ, ул. Баскова,
ул. Арапова, южная и западная границы
кадастрового квартала 66:67:0101031

Лист	Листов	Масштаб
2	X	1 : 10 000

План современного использования
территории (опорный план)

ООО "Гео-Центр"



66:67:0101031

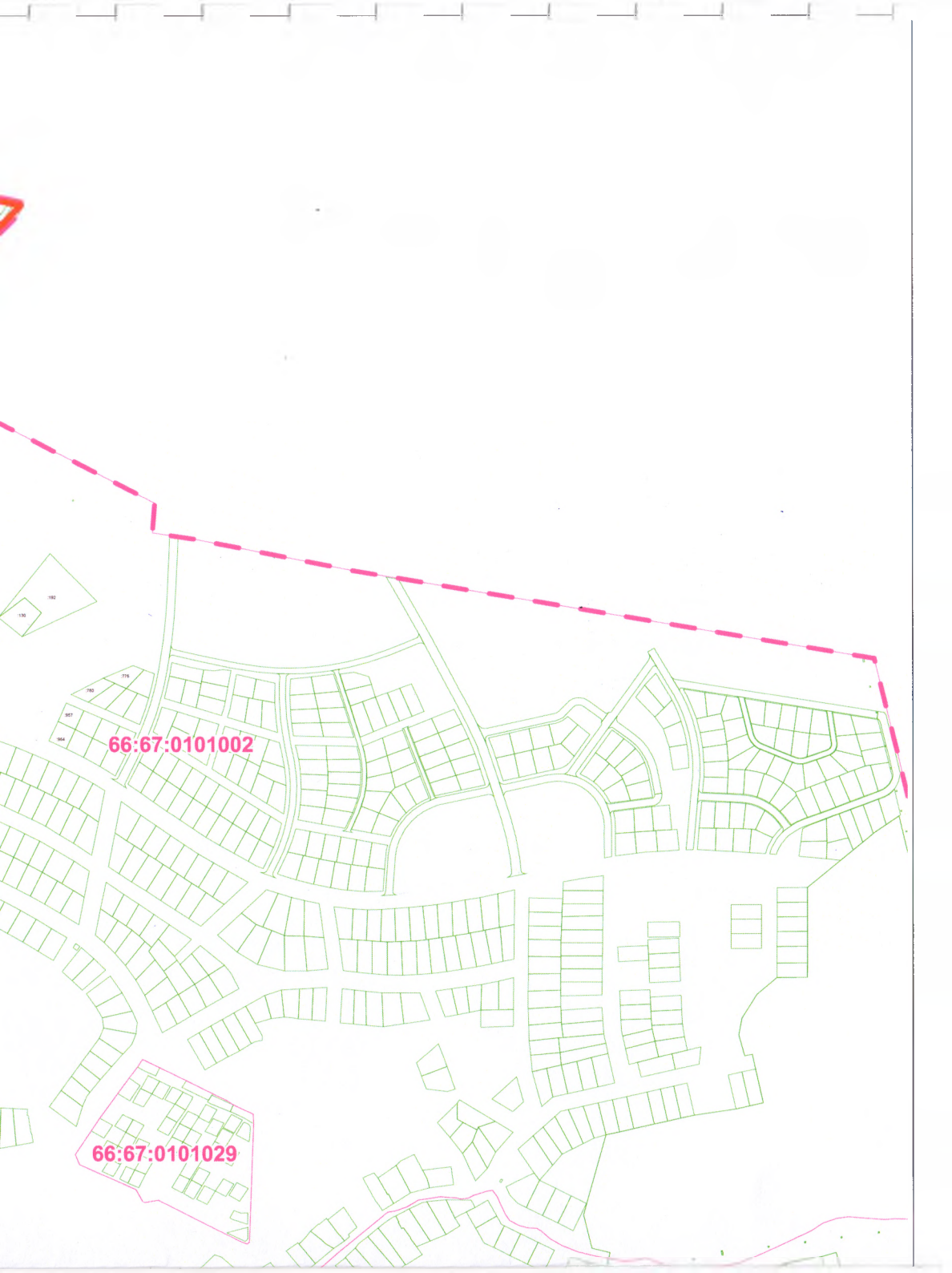
66:67:0101001

66:67:0101003

66:67:0101005

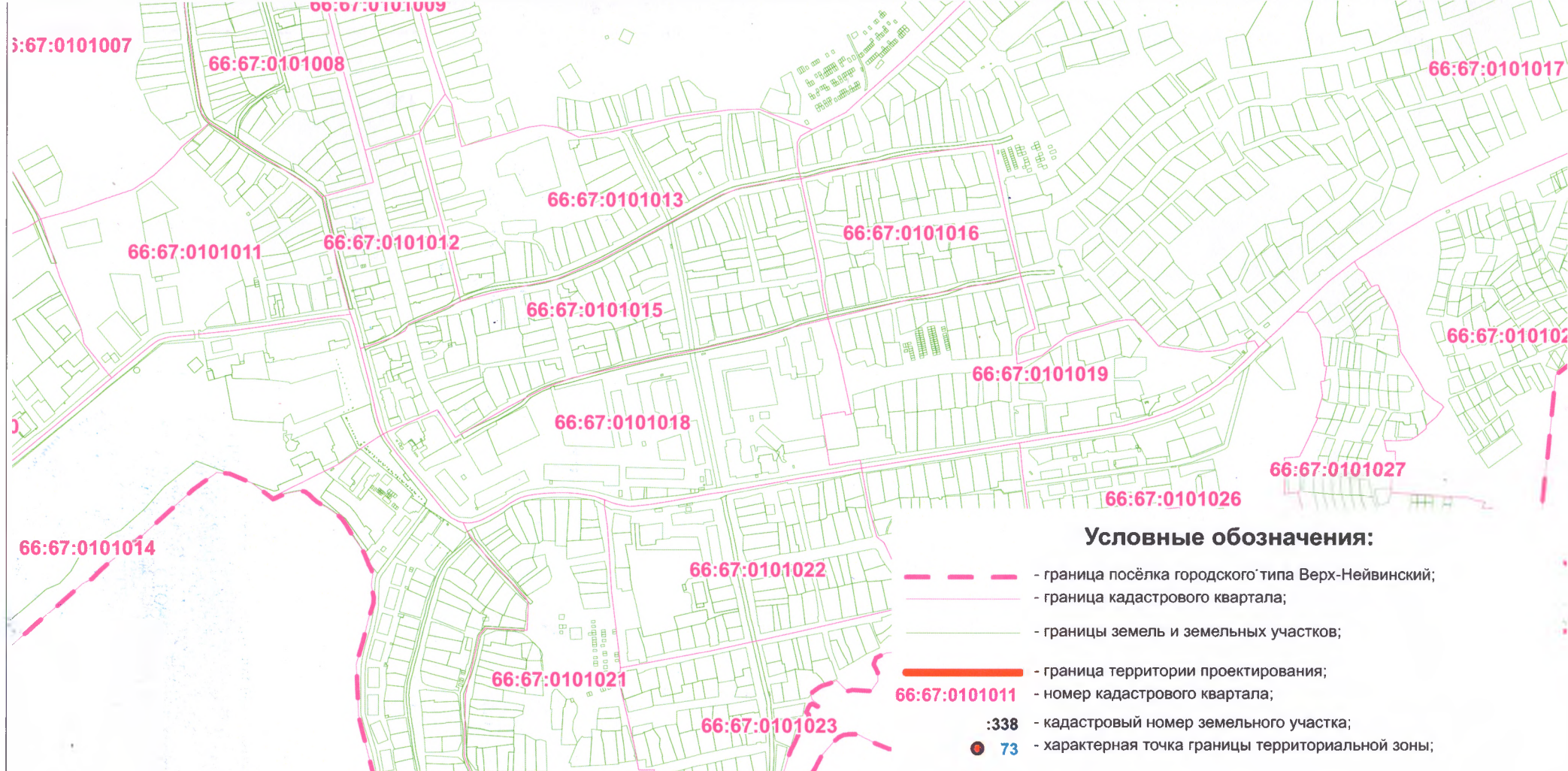
66:67:0101004

66:67:0101030



66:67:0101002

66:67:0101029



						66-67-01.ПП			
						Россия, Свердловская область. МО ГО Верх-Нейвинский			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории кадастрового квартала 66:67:0101001	Лист	Листов	Масштаб
Директор		Галкина Е.Е.			02.22		1	X	1 : 10 000
Н.контр.		Щекалев И.А.			02.22				
Разработал		Мешавкина Т.В.			02.22				
						Схема расположения проектируемой территории в структуре населенного пункта	ООО "Гео-Центр"		





Условные обозначения:

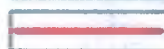
Границы



Граница квартала 66:67:0101001



Границы земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет



Красные линии



Характерная точка красной линии

Функциональные зоны, территории, земельные участки



С1 Зона кладбищ



Зона производственных и коммунальных объектов IV, V -го классов санитарной опасности



Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированного типа



Р1 Зона рекреационно-ландшафтных территорий

						Свердловская область, поселок городского типа Верх-Нейвинский			
Изм.	№ уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Кадастровый квартал 66:67:0101001	Стадия	Лист	Листов
							П		
Директор	Галкина Е.Е.				12.12	Разбивочный чертеж красных линий М 1 : 2000	ООО «Гео-Центр»		
Н.контр.	Шереметьев А.				12.12				
Разработал	Мешаев И.				12.12				

Раздел 4. Защита территории от чрезвычайных ситуаций, пожарная безопасность

Характеристики поражающих факторов чрезвычайных ситуаций климатического характера, возникновение которых возможно на территории пгт. Верх-Нейвинский:

№ п\п	Источники ЧС	Характер воздействия поражающего фактора
1	Сильный ветер	Ветровая нагрузка, аэродинамическое давление на ограждающие конструкции
2	Экстремальные атмосферные осадки	Затопление территории, подтопление фундаментов, снеговая и ветровая нагрузка. Снежные заносы.
3	Град	Ударная динамическая нагрузка
4	Морозы	Температурные деформации ограждающих конструкций
5	Грозы, молнии	Электрические разряды, пожары

Перечисленные выше климатические воздействия не представляют непосредственной опасности для жизни людей и не требуют превентивных мер, но могут нанести большой ущерб зданиям.

На проектируемой территории проявляют себя следующие физико-геологические и гидрогеологические процессы: подтопление подземными водами, экзогенное выветривание, сезонное промерзание и оттаивание грунтов, в весенне-осенний период возможно образование верховодки; суффозионно-карстовые процессы.

Для предотвращения последствий перечисленных процессов необходимо проведение вертикальной планировки, подсыпки территории, организация водоотведения поверхностного стока и его очистки. Во избежание затопления уличных территорий в период активного снеготаяния необходим вывоз и складирование снега.

К источникам возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера на территории пгт Верх-Нейвинский относятся: аварии на опасных производственных объектах; пожары и взрывы на пожаровзрывоопасных объектах; аварийные разливы нефти и нефтепродуктов; аварии на коммунально-энергетических сетях; опасные происшествия на автомобильном транспорте при перевозке опасных грузов. Территории, где расположены потенциально-опасные объекты расположены на значительном расстоянии от проектируемого объекта недвижимости

Территория расположена вне зон прохождения магистральных инженерных коммуникаций и транспортных коммуникаций, по которым происходит перевозка и транспортирование опасных грузов.

II. Проект межевания территории

Раздел 5. Проект межевания территории

5.1. Общие данные

Проект межевания выполнен на основе планировочных решений проекта планировки, в его составе определены изменения границ участка, путем перераспределения с землями, государственная собственность на которые не разграничена.

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 проектировании 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»

5.2. Проектные предложения по формированию земельных участков

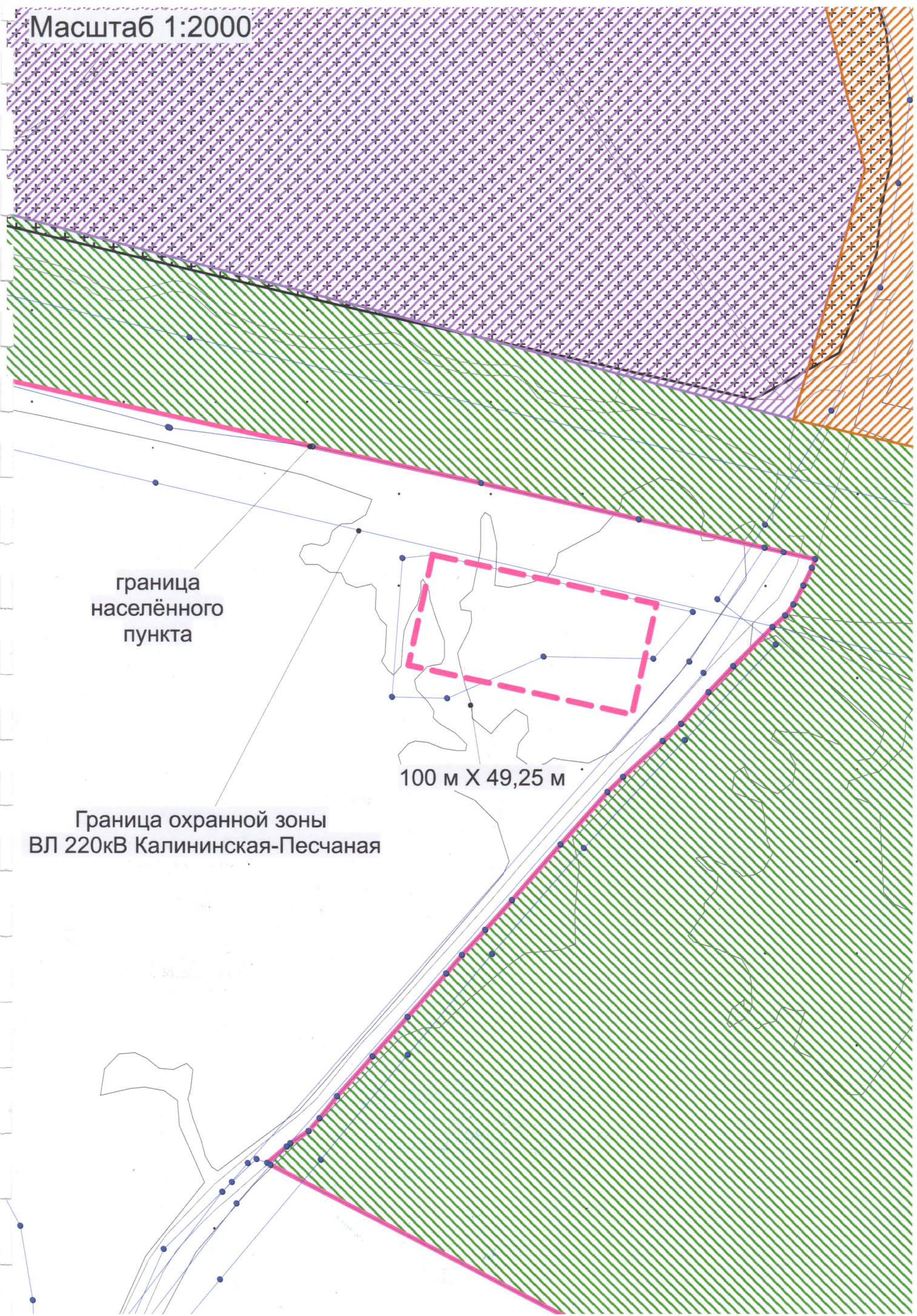
В соответствии с планировочными решениями и решениями по функциональному зонированию планируемой территории, проектом межевания предусмотрено образование земельного участка ЗУ1 путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена и земельного участка с кадастровым номером 66:67:0101001:200. Установить вновь образованному земельному участку вид разрешенного использования – Ритуальная деятельность (12.1). Категория земель – земли населенных пунктов. Площадь образуемого земельного участка – 4926 кв.м. Адрес образуемого земельного участка; Свердловская область, р. п. Верх-Нейвинский, между западной границей ул. Баскова и южной границей ЛЭП 11-кВ. Территориальная хона, в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Верх-Нейвинский, в которой образованный земельный участок находится - С1 (Зона кладбищ).

Масштаб 1:2000

граница
населённого
пункта

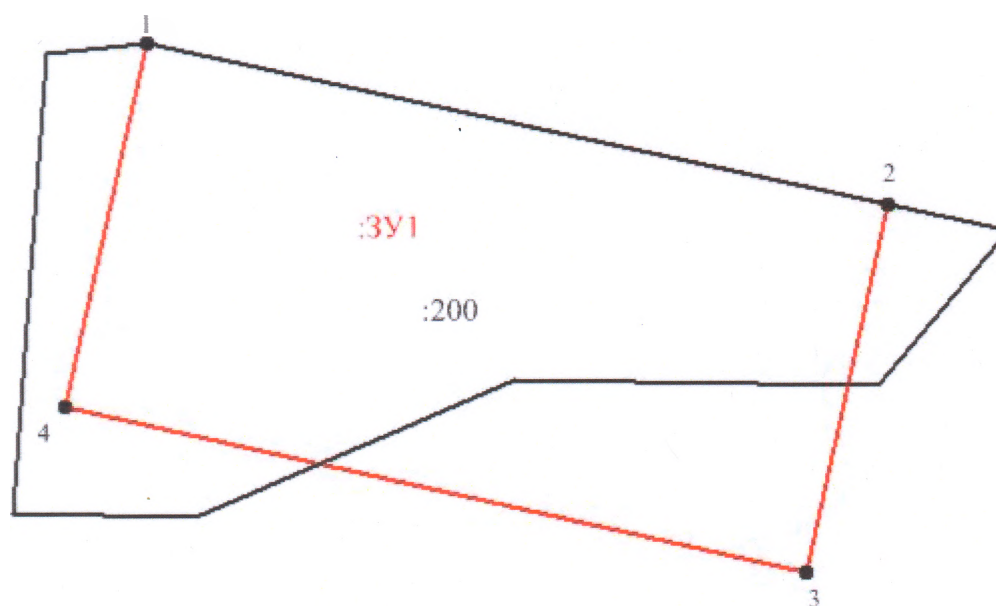
Граница охранной зоны
ВЛ 220кВ Калининская-Песчаная

100 м X 49,25 м



План границ земельного участка образуемого путем перераспределения с землями

66:67:0101001



М 1:1000

Условные обозначения:

- Границы существующих земельного участка
- Границы образуемых земельных участков
- Характерная точка
- 1, 2... Надписи номеров характерных точек
- :3У1... Условный номер образуемых земельных участков
- :200 Кадастровый номер земельного участка

Каталог координат границ образуемого земельного участка:

Ппп	X	Y	Меры Линий
0			Объект 1
1	441085,63	1505497,22	100,1
2	441064,10	1505594,98	49,38
3	441015,91	1505584,20	100,05
4	441037,74	1505486,56	49,06
1	441085,63	1505497,22	

Площадь 4926 кв.м.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист