



ИНН 6686028880, КПП 668601001,
620041, г. Екатеринбург, пер.Красный, 5к1, оф.5,6

электронная почта: ayuta_proekt@mail.ru

Свидетельство саморегулирующей организации № СРО- П-144-0302010

ИП Сошникова А.В.

Заказчик: Администрация Невьянского городского округа

**Документация по планировке территории
под строительство многоквартирного жилого дома для работни-
ков бюджетных учреждений на территории города Невьянска
между улицей Матвеева и стадионом МБОУ СОШ №1**

Проект планировки территории

Том 1. Пояснительная записка

29/2020-ПЗ.ПП

Генеральный директор _____ В.В. Попов
М.П.

Главный инженер проекта _____ А.А. Базина

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2020



ООО «АЮТА»

ИНН 6686028880, КПП 668601001,
620041, г. Екатеринбург, пер.Красный, 5к1, оф.5,6

электронная почта: ayuta_proekt@mail.ru

Свидетельство саморегулирующей организации № СРО- П-144-0302010

ИП Сошникова А.В.

Заказчик: Администрация Невьянского городского округа

**Документация по планировке территории
под строительство многоквартирного жилого дома для работни-
ков бюджетных учреждений на территории города Невьянска
между улицей Матвеева и стадионом МБОУ СОШ №1**

Проект планировки территории

Том 1. Основная часть проекта планировки

29/2020-ПЗ.ПП

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
	15.08.2020	

2020

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1. Пояснительная записка

Раздел 1. Основная часть проекта планировки

Раздел 2. Графические материалы основной части

Том 2. Пояснительная записка

Раздел 1. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Раздел 2. Графические материалы по обоснованию проекта планировки территории

Взам. инв. №									
Подп. и дата	15.08.2020								
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	29/2020-ПП.ПЗ			
Инв. № подл.	ГИП	Сошникова				Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	Разрабо-							1	13
							ИП Сошникова А.В.		

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	4
1.1 Плотность и параметры застройки. Характеристика объектов капитального строительства.....	4
1.2 Социально – бытовое обеспечение населения проектируемой территории.....	9
1.3 Транспортное обеспечение проектируемой территории.....	9
1.4 Обеспечение проектируемой территории объектами инженерной инфраструктуры.....	10
2. Положение об очередности планируемого развития территории.	10
3. Объекты капитального строительства федерального, регионального, местного значения, размещаемые в границах территории проектирования.	10
4. Основные технико – экономические показатели застройки, в т.ч. объекты капитального строительства местного значения, размещаемые на территории.....	10
5. Графические материалы основной части.....	12
5.1 Чертеж планировки территории М 1: 500;.....	12
5.2 Чертеж красных линий, М 1:500;	13

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №	
	15.08.2020			
4	Все			15.08.2020
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Введение

Разработка документации по планировке территории для размещения объекта выполнена на основании с Постановления Главы Невьянского городского округа от 29.01.2019г., № 6гп «О подготовке документации по планировке территории под строительство многоквартирного жилого дома для работников бюджетных учреждений на территории города Невьянска между улицей Матвеева и Стадионом МБОУ СОШ №1», в соответствии с техническим заданием, являющимся неотъемлемой частью муниципального контракта от 17.07.2020 №124-К-20.

Документация по планировке территории выполняется в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий;
- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
- установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки и межевания территории для размещения объекта выполнен в соответствии с действующей законодательно - нормативной и методической документации:

- Земельный кодекс РФ ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Постановление Правительства Свердловской области от 15.03.2010 г. № 380-ПП «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Свердловской области»;
- СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений";
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- Генеральный план Невьянского городского округа применительно к территории города Невьянска, утвержденный решением Думы Невьянского городского округа от 26.12.2012 года № 198;
- Правила землепользования и застройки Невьянского городского округа, утв. 26.06.2019г. Решением Думы Невьянского городского округа № 66, с учетом измене-

Взам. инв. №	Подп. и дата	15.08.2020	Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	29/2020-ПП.ПЗ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	4	Все	15.08.2020		3

ний в Правила землепользования и застройки Невьянского городского округа от 23.06.2020 принятых Решением Думы Невьянского городского округа № 56;

- Распоряжение Правительства Свердловской области от 26.12.2011г. № 2360-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории Свердловской области»;

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

При разработке документации были использованы следующие данные:

- планово-картографический материал в М 1:500;

- кадастровый план территории 29.06.2020 №66/ИСХ/20-513753.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Площадь территории проектирования составляет около 0,8 га.

Рассматриваемая территории расположена в внутри сформированного жилого квартала со смешанной жилой, социальной застройкой, ограничена ул. Ленина по восточной границе, ул. Матвеева по южной границе и существующей застройкой квартала по западной и северной границе проектирования.

Территория рассматривается под строительство нового жилого дома.

Тип застройки – жилая малоэтажная многоквартирная застройка.

1.1 Плотность и параметры застройки. Характеристика объектов капитального строительства.

В соответствии с требованиями положений Нормативов градостроительного проектирования Свердловской области, плотность населения территории планировочного района принята: 217 чел/га, что соответствует плотности населения территории планировочного района, застроенными 2-х этажными жилыми домами секционного типа.

Тип жилого дома по уровню комфорта – социальный. Обеспеченность общей площадью квартиры 18-20 кв.м/чел.

Проектируемая территория расположена в соответствии с решениями Генерального плана Невьянского городского округа, применительно г. Невьянск в функциональной зоне малоэтажной жилой застройки.

Территориальная зона, согласно Правил землепользования и застройки Невьянского городского округа, применительно территории г. Невьянска установлена 4.1 - зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания, рис. 1.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	15.08.2020
Инв. № подл.	

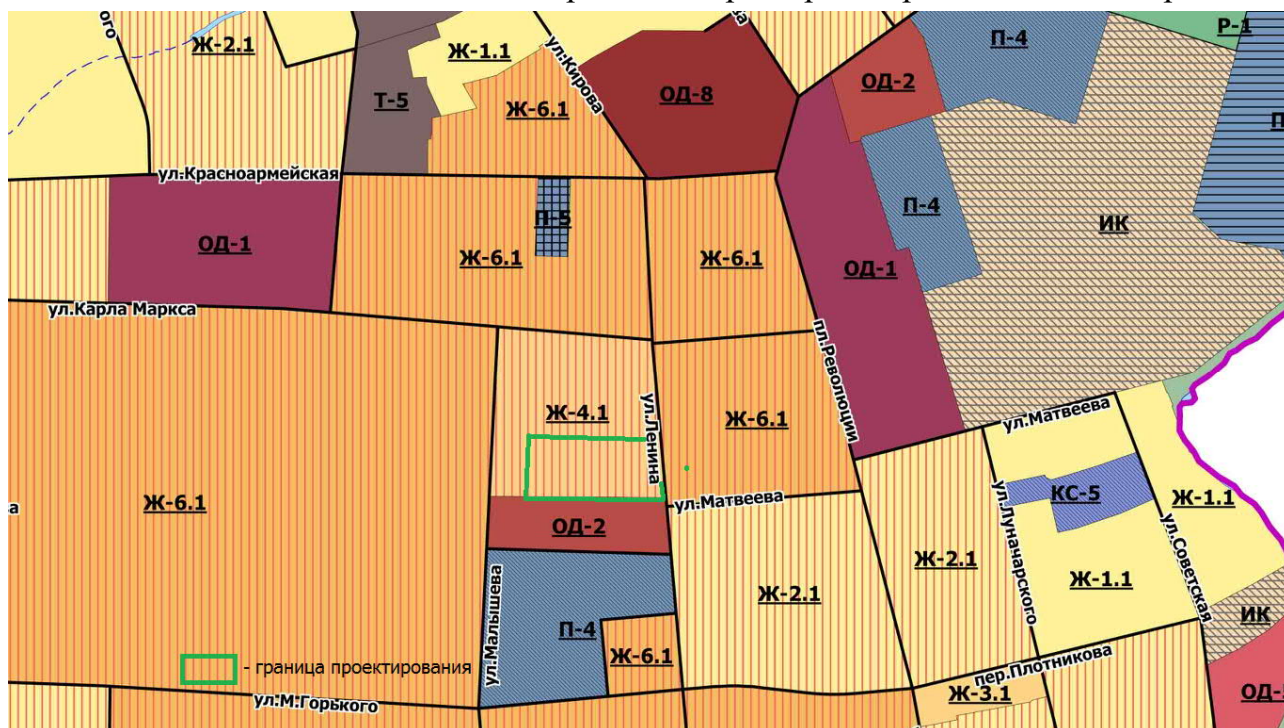
4	Все			15.08.202
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

29/2020-ПП.ПЗ

Лист

4

Рис. 1. Фрагмент карты градостроительного зонирования.



Градостроительные регламенты в зоне размещения малоэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания (Ж-4.1)

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
Основные виды разрешенного использования	
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка Блокированная жилая застройка	Высота зданий не должна превышать 3 этажа. Отступ жилых домов от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее 5 м.
Магазины	Отступ зданий от красной линии улиц и проездов должен составлять не менее 5 м. Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 4000 кв.м. Высота зданий не должна превышать 3 этажа Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров Максимальный процент застройки – 80
Общественное питание	Минимальный размер земельного участка 1000 кв.м. Высота зданий не должна превышать 5

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
	15.08.2020	
Изм.	Лист	№ докум.
4	Все	
Подп.	Дата	
	15.08.2020	

29/2020-ПП.ПЗ

Лист

5

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
	15.08.2020	

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
	этажей Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров Максимальный процент застройки - 80
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Минимальный размер земельного участка 2000 кв.м. Высота зданий не должна превышать 5 этажей Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров Максимальный процент застройки - 80
Социальное обслуживание	Минимальный размер земельного участка 1500 кв.м. Высота зданий не должна превышать 3 этажа Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров Максимальный процент застройки - 80
Связь	Не подлежат установлению
Деловое управление Общественное управление	Минимальный размер земельного участка 500 кв.м. Высота зданий не должна превышать 5 этажей Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров Максимальный процент застройки - 80
Дошкольное, начальное и среднее образование	Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 2000 кв.м. до 15000 кв.м. Высота зданий не должна превышать 3 этажа Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 6 метров Максимальный процент застройки - 80
Культурное развитие	Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 1500 кв.м. до 3000 кв.м. Высота зданий не должна превышать 3 этажа

4	Все			15.08.202
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

29/2020-ПП.ПЗ

Лист

6

Виды разрешенного использования территории	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства (реконструкции)
	Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метров Максимальный процент застройки - 80
Спорт	Максимальные и минимальные размеры земельных участков от 1000 кв.м. до 15000 кв.м. Высота зданий не должна превышать 3 этажа Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метра Максимальный процент застройки - 80
Банковская и страховая деятельность	Не подлежат установлению
Бытовое обслуживание	Минимальный размер земельного участка 1000 кв.м. Высота зданий не должна превышать 3 этажа Расстояния от здания до границы соседнего земельного участка должны быть не менее 3 метра Максимальный процент застройки – 80
Коммунальное обслуживание Автомобильный транспорт Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению
Вспомогательные виды разрешенного использования	
Обслуживание жилой застройки Объекты гаражного назначения	Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. Расстояние от площадки для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой должно быть не менее 20 м; до окон жилых домов – не менее 15 м. Расстояние до окон жилых и общественных зданий от: – детских игровых площадок – 12 м; – площадок для отдыха взрослых – 10 м; – площадок для выгула собак – 40 м; – открытых спортивных площадок – 10-40м.
Условно разрешенные виды использования	
Автомобильный транспорт	Не подлежат установлению

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
	15.08.2020	

4	Все			15.08.2020
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

29/2020-ПП.ПЗ

Лист

7

Ранее разработанные красные линии, утвержденные постановлением администрации Невьянского городского округа от 16.03.2016 года № 490-п, настоящим проектом планировки сохраняются.

Проектное предложение по развитию планировочной структуры территории предусматривает:

- размещение участков для строительства многоквартирного жилого дома между улицей Матвеева и стадионом МБОУ СОШ № 1 с учетом сложившейся застройки;
- формирование проезда к существующим объектам капитального строительства, не имеющим доступа с территорий общего пользования, с учетом существующих подъездов на ул. Ленина и ул. Матвеева.

Процент застройки участка объектами капитального строительства составит 21%.

Характеристика размещаемого многоквартирного жилого дома (на 1 единицу):

- количество этажей -2;
- площадь квартир принята 502,4 кв.м.
- количество человек из расчета: $502,4/18=58$ человек.

Расчет потребности в машино – местах для хранения автомобилей произведен по СП 42.13330.2011, приложение К.

Уровень автомобилизации в г. Невьянск принят 250 автомобилей на 1000 жителей.

Для проектируемого жилого дома требуется 17 машино - мест. Расположение необходимого количества машино – мест проектом предусмотрено в границах земельного участка, предусмотренного для строительства жилого дома.

На дальнейших стадиях проектирования объекта рекомендуется принимать расстояния размеры площадок различного функционального назначения, размещаемых на территории квартала до площадок различного назначения в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

Площадки	Площадки Удельный размер площадки, кв. м/чел	Средний размер одной площадки, кв. м	Расстояние до окон жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	30	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	15	10
Для занятий физ-	1,5-2,0	100	10-40

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
	15.08.2020	

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
4	Все			15.08.2020

29/2020-ПП.ПЗ

Лист
8

культурой			
Для хозяйственных целей	0,3-0,4	10	20
Для выгула собак	0,1-0,3	25	40
Для стоянки автомашин	0,8-2,5	25 (на машиноместо)	в соответствии с техническими регламентами

1.2 Социально – бытовое обеспечение населения проектируемой территории.

В настоящий момент в границах проектирования отсутствуют объекты социально-бытового обслуживания населения.

Жители проектируемого многоквартирного жилого дома будут получать услуги социально-бытового обслуживания за границами проектирования. Потребность в учреждениях социально-бытового обслуживания населения определена, исходя из прогнозируемой численности населения, которая составляет 58 человек.

При расчете использовались Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1- 2009.66.

Обеспеченность объектами дошкольного образования – для проектируемого числа жителей необходимо 3 места.

Обеспеченность местами в общеобразовательных учреждениях – для проектируемого числа жителей необходимо 6 мест.

1.3 Транспортное обеспечение проектируемой территории.

Данным проектом предлагается:

- сформировать проезд и реконструировать существующий проезд с основной улицы в жилой застройке – ул. Ленина и ул. Матвеева к проектируемому многоквартирному жилому дому;
- предусмотреть устройство тротуарной части вдоль ул. Матвеева;
- предусмотреть асфальтирование внутриквартальных проездов в границах территории проектирования.

Согласно требованиям СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* минимальная ширина полосы движения проездов составляет 3 м, ширина пешеходной части тротуара 2 м.

В проекте принято: ширина проектируемых проездов с двухсторонним движением составляет 5,5 м; ширина тротуаров составляет 2,0 м. Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 3,5 метров. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, сооружению и строению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
4	Все			15.08.2020
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
4	Все			15.08.2020
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

29/2020-ПП.ПЗ

Лист

9

Проектные решения подлежат уточнению на этапах рабочего проектирования.

1.4 Обеспечение проектируемой территории объектами инженерной инфраструктуры.

Перечень и параметры инженерных сетей, необходимых для технического подключения объектов, строительство которых предусмотрено на территории подготовки Проекта планировки, будет осуществлено на стадии архитектурно-строительного проектирования с учетом технических условий на подключение к существующим сетям инженерно-технического обеспечения, полученных в ресурсоснабжающих организациях

2. Положение об очередности планируемого развития территории.

Расчетные сроки реализации проекта: 2020-2025 гг.

Реализация проекта предусмотрена в одну очередь.

3. Объекты капитального строительства федерального, регионального, местного значения, размещаемые в границах территории проектирования.

Проектом планировки не предполагается размещение объектов федерального, регионального значения в границах территории проектирования.

4. Основные технико – экономические показатели застройки, в т.ч. объекты капитального строительства местного значения, размещаемые на территории.

Сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов местного значения проектируемой территории представлены в таблице 1

Таблица 1

№п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Современное состояние	Проектное предложение на расчетный срок
1	Территории			
1.1	Общая площадь земель в границах территории подготовки проекта планировки	га	0,8	0,8
	Зона размещения малоэтажной многоквартирной жилой	га	0,8	0,8

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
	15.08.2020	

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
4	Все			15.08.2020

29/2020-ПП.ПЗ

Лист

10

	застройки с объектами обслуживания	%	100	100
2	Население			
2.1	Общая проектируемая численность	Чел.	0	58
2.2	Плотность населения	Чел\га	0	217
2.3	Жилой фонд		0	502,4
2.4	Количество квартир		-	
2.5	Уровень жилищной обеспеченности	кв.м/чел	0	18
3	Транспортная инфраструктура			
3.1	Уровень автомобилизации	Автомобилей на 1000 чел.	250	250
3.2	Количество парковок	шт.	0	17

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				
	15.08.2020					
4	Все			15.08.202	29/2020-ПП.ПЗ	
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		
					Лист	
					11	

[illegible]

						ШИФР: 29/2020-ПЗ.ПП.ОП			
						Документация по планировке территории под строительство многоквартирного жилого дома для работников бюджетных учреждений на территории города Невьянска между улицей Матвеева и стадионом МБОУ СОШ №1			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Чертеж планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил					08.20		пп	12	
Исполнитель					08.20				
						Масштаб 1:500	ИП Сошникова А. В.		

 Красные линии
 Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта
 Линия регулирования застройки
 Существующие здания
 Проектируемый жилой дом
 Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете

66:15:1501020:4 Кадастровый номер земельного участка

Документация по планировке территории под строительство многоквартирного жилого дома для работников бюджетных учреждений на территории города Невьянска между улицей Матвеева и стадионом МБОУ СОШ №1

Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Невьянска между улицей Матвеева и стадионом МБОУ СОШ №1			
						Чертеж красных линий	Стадия	Лист	Листов
Проверил				08.20			пп	13	
Исполнитель				08.20					
						Масштаб 1:500	ИП Сошникова А. В.		