

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
**«Центр сопровождения инвестиционных
проектов»**



*Юридический адрес: 606400, Нижегородская область, г. Балахна, ул. Свердлова 26"Б", оф.3.
Фактический адрес: г. Балахна, ул. Свердлова 26"Б", оф.3, тел: 8 (83144) 6 71 97,
e-mail: geokomplex.nn@yandex.ru, тел. 8-904-391-73-33, 8-904-391-63-33*

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Объект разработки:

**Проект планировки и межевания территории, находящейся по
адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантиновский
муниципальный район, с. Гремячая Поляна**

Основная (утверждаемая часть) проекта

Том I

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Нижний Новгород, 2021 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
**«Центр сопровождения инвестиционных
проектов»**



*Юридический адрес: 606400, Нижегородская область, г. Балахна, ул. Свердлова 26"Б", оф.3.
Фактический адрес: г. Балахна, ул. Свердлова 26"Б", оф.3, тел: 8 (83144) 6 71 97,
e-mail: geokomplex.nn@yandex.ru, тел. 8-904-391-73-33, 8-904-391-63-33*

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Объект разработки:

**Проект планировки и межевания территории, находящейся по
адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантиновский
муниципальный район, с. Гремячая Поляна**

Основная (утверждаемая часть) проекта

Том I

Директор

Степанова А.А.

Име. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Нижний Новгород, 2021 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Наименование	Примечание
	Основная (утверждаемая) часть	
	Текстовая часть	
	Графическая часть	
	Чертеж 1. Чертеж планировки территории	М 1:1000
	Чертеж 2. Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
	Чертеж 3. Схема объектов инженерного обеспечения	М 1:1000
	Чертеж 4. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов регионального, местного значения	М 1:9000
	Чертеж 5. Поперечные профили улиц и дорог	М 1:200
	Чертеж 6. Чертеж межевания территории	М 1:1000

Согласовано			

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Директор		Степанова				Состав отчетной документации	Стадия	Лист	Листов
							ППМ		
							ООО «ЦСИП»		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
Директор		Степанова				Пояснительная записка		Стадия	Лист	Листов
Инженер								ППМ		
								ООО «ЦСИП»		

- Постановление администрации Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 22.12.2021г. № 1578 «О внесении изменений в градостроительное задание №13/21 на разработку документации по планировке и межевания территории с проектом, находящиеся по адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный район, с. Гремячая Поляна, утвержденное постановлением администрации Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 25.11.2021г. № 1451 «О подготовке проекта планировки и межевания территории, находящейся по адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный район, с. Гремячая Поляна»;

- Градостроительное задание № 13/21 на разработку документации по планировке и межевания территории с проектом, находящиеся по адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный район, с. Гремячая Поляна, выданное администрацией Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области.

- Закона Нижегородской области от 23.12.2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области»;

- СНиП 2.07.01-89 «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 Российской Федерации»;

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

- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89;

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

- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;

- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;

- СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения»;

- СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							
- СНиП 2.06.15-83 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»; - РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»; - СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения»; - СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».									
									Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

- Сведений из государственного кадастра недвижимости в виде кадастровых выписок на земельные участки и кадастровых планов территории.

1.2. Цели и задачи проекта планировки:

- Проект планировки разрабатывается в целях определения архитектурно-планировочного решения и упорядочения градостроительной и хозяйственной деятельности на данной территории, обеспечения наиболее рационального использования территории;

- Установление красных линий, линий регулирования застройки. Выполнение поперечных профилей улиц и дорог;

- Определение плотности и параметров планируемой застройки;

- Разработка архитектурно - и объемно-планировочного решения проектируемой территории;

- Организация улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

- Развитие систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, а также условия присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, находящихся за пределами проектируемой территории;

- Улучшения экологической ситуации градостроительными средствами;

- Определение границ формируемых земельных участков для объектов капитального строительства, границы территорий общего пользования;

- Определение границ зон действия публичных сервитутов.

В подготовительный период выполнены следующие работы:

- выполнение топографической съемки местности;

- анализ ранее выполненной градостроительной документации;

- анализ современного использования территории;

- анализ современного состояния инженерной и транспортной инфраструктур, инженерных сооружений;

- комплексная оценка территории;

Документация по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания в его составе) площадного объекта соответствует документам территориального

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

планирования, градостроительным регламентам с учетом границ зон с особыми условиями использования территории, требованиям технических регламентов, строительных норм и правил (СНиП, СП), государственных стандартов (ГОСТ) и другим нормативным документам, введенных в действие на территории Российской Федерации.

1.3 Анализ фактического землепользования:

Объект разработки - территория, расположенная по адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район, Богоявленский сельсовет, с. Гремячая Поляна.

Площадь территории в границах проекта планировки ориентировочно составляет 7,5 га.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Богоявленский сельсовет, утвержденные решением сельского совета Богоявленского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от от 23.05.2014 №25 (с изменениями от 01.03.2018 г.), территория в границах подготовки проекта межевания расположена в границах территориальной зоны Ж-1А – Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания.

Территория планировки и межевания расположена в границах кадастрового квартала 52:32:0500029.

1.4 Исходные материалы.

Проект планировки и межевания территории подготовлен на основании:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Закон Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- Генеральный план муниципального образования Богоявленский сельсовет, утвержденный решением сельского совета Богоявленского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 23.05.2014 №24;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования Богоявленский сельсовет, утвержденные решением сельского совета Богоявленского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 23.05.2014 №25 (с изменениями от 01.03.2018 г.);

Взам. инв. №		Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 23.05.2014 №24; - Правила землепользования и застройки муниципального образования Богоявленский сельсовет, утвержденные решением сельского совета Богоявленского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 23.05.2014 №25 (с изменениями от 01.03.2018 г.);							
Подпись и дата									
Инв. № подл.									Лист
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- Постановление администрации Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 25.11.2021г. № 1451 «О подготовке проекта планировки и межевания территории, находящейся по адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный район, с. Гремячая Поляна»;

- Постановление администрации Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 22.12.2021г. № 1578 «О внесении изменений в градостроительное задание №13/21 на разработку документации по планировке и межевания территории с проектом, находящиеся по адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный район, с. Гремячая Поляна, утвержденное постановлением администрации Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 25.11.2021г. № 1451 «О подготовке проекта планировки и межевания территории, находящейся по адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный район, с. Гремячая Поляна»;

- Градостроительное задание № 13/21 на разработку документации по планировке и межевания территории с проектом, находящиеся по адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный район, с. Гремячая Поляна, выданное администрацией Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области.

- Закона Нижегородской области от 23.12.2014 г. № 197-3 «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области»;

- СНиП 2.07.01-89 «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 Российской Федерации»;

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

- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89;

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

- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;

- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

- СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения»;
- СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».
- Сведений из государственного кадастра недвижимости в виде кадастровых выписок на земельные участки и кадастровых планов территории.

2. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ И ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОЕ РЕШЕНИЕ

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение территории разработано в соответствии с решениями генерального плана Богоявленского сельсовета Дальнеконстантиновского района Нижегородской области, Правил землепользования и застройки Богоявленского сельсовета Дальнеконстантиновского района Нижегородской области, с требованиями СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и иных нормативов градостроительного проектирования, с учетом решений ранее утвержденной документации по планировке территории и сложившейся градостроительной ситуации.

В соответствии с генеральным планом Богоявленского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области территория относится к зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками (СТН-4).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Богоявленский сельсовет, утвержденные решением сельского совета Богоявленского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от от 23.05.2014 №25 (с изменениями от 01.03.2018 г.), территория в границах подготовки проекта межевания расположена в границах территориальной зоны Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания.

На участке, предназначенном для комплексного освоения в целях жилищного строительства, предусматривается строительство индивидуальных жилых домов, прокладка сетей газопровода, электрических сетей.

Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	1 – Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
			На участке, предназначенном для комплексного освоения в целях жилищного строительства, предусматривается строительство индивидуальных жилых домов, прокладка сетей газопровода, электрических сетей.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
			Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														</

Ширина проездов принята 20 м центрального проезда и 15 м - второстепенных. Вместимость парковочных мест для собственников жилья – 1 и 1 гостевое парковочное место у каждого дома. Все парковочные места имеют твердое покрытие.

Инженерная подготовка территории

Участок проектируемого строительства не относится к естественно подтопляемой территории. Рельеф умеренный, всхолмленный, перепад высот составляет порядка 20 м. Отметки поверхности изменяются от 106,00, до 123,60м Б.С.

Территория планируется до существующих отметок. Завоз грунта требуется.

Таблица 1.Характеристика планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единица измерения	Величина
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	7,5
2	Площадь территории квартала	га	1772,4
3	Численность населения, в том числе: - в объектах, планируемых к строительству	чел.	124
4	Общая площадь, занятая под зданиями, в том числе: - под проектируемыми зданиями	га	2697
5	Общая площадь всех этажей зданий, в том числе: - проектируемых зданий	кв.м	5394
6	Коэффициент застройки	-	0,0001
7	Коэффициент плотности застройки	-	0,0003
8	Этажность проектируемых объектов, в том числе: - жилых домов		2
9	Общая площадь жилых помещений	кв.м	5394
10	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел	43,5
11	Вместимость автостоянок - на придомовых территориях - гостевые машино/места (также на придомовых		31 8

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

	территориях)		
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
12	газоснабжение	м ³ /ч	опред. при дальнейшем проектировании
13	электроснабжение	кВт	опред. при дальнейшем проектировании
14	телефонизация	номеров	31

2.1. Водоснабжение

Проектирование водопровода не предусмотрено проектом в связи с тем, что в селе отсутствует водопроводная сеть.

2.2. Распределительный газопровод низкого давления

Место присоединения газопровода низкого давления указано от существующей трубы газопровода.

От фундамента зданий и сооружений до газопровода низкого давления выдержано расстояние не менее 2.0 м. От фундамента планируемых опор воздушных линий электропередач напряжением до 1 кВ выдержано расстояние до газопровода не менее 1.0 м в свету по горизонтали.

2.3. Канализация

В соответствии со СНиП 2.04.03-85* при проектировании предусматривалась безнапорная система канализации.

2.4. Электроснабжение

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Источником электроснабжения является линия электропередач для электроснабжения проектируемой жилой застройки. Проектом предусмотрен перенос столбов линии электропередач для строительства дорожного полотна.

2.5.Установление публичных и частных сервитутов инженерных сетей

В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты – право ограниченного пользования чужой недвижимостью для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором. Частный сервитут устанавливается применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения интересов граждан и юридических лиц.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом для обеспечения государственных или общественных нужд, без изъятия земельных участков. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которым установлен публичный сервитут.

Сервитуты могут устанавливаться для ограниченного использования земельного участка в целях: -строительства и реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений, сооружений, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; -проведение работ по инженерной подготовке и защите территории; -прохода, проезда через земельный участок; -размещения межевых и геодезических знаков, обеспечения их сохранности, доступности и зоны видимости; -забора воды; -проведения изыскательских, исследовательских нужд; -иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

Сервитут может быть постоянным или срочным (установленным на определенный срок);

Сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Границы действия публичных сервитутов фиксируются на планах земельных участков.

Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

В настоящем проекте установление сервитутов не предусмотрено из-за отсутствия необходимости, соответственно План границ зон действия публичных сервитутов также не предусмотрен.

2.6. Защита от чрезвычайных ситуаций

Чрезвычайные ситуации природного характера

Наиболее опасными проявлениями природных процессов для Дальнеконстантиновского района являются:

- грозы;
- ливни с интенсивностью 30 мм/час и более;
- подтопление территории;
- сильные морозы;
- снегопады, превышающие 20 мм за 24 часа;
- град с диаметром частиц более 20 мм;
- гололед с величиной отложений более 200 мм;
- сильные ветры со скоростью более 35 м/сек.

Чрезвычайные ситуации техногенного характера

Чрезвычайные ситуации техногенного характера представляют собой пожары и взрывы, возможные в результате неосторожного обращения с огнем, социальных причин и природных бедствий а также аварии на транспорте, коммунальных системах жизнеобеспечения, аварии в электроэнергетических системах. Последствия потребления психоактивных веществ влияют на большие группы населения, приводят к снижению продолжительности жизни, к патологическим изменениям всего комплекса показателей здоровья населения, а также ухудшения социального статуса различных категорий людей употребляющих психоактивные вещества Криминогенная ситуация приводит к дестабилизации общественного порядка, повышению уровня психологического давления, влияет на здоровье потерпевших и членов их семей. Массовые беспорядки вызывают проявление массового страха перед реальной и воображаемой угрозой и выражаются особенностью поведения –паникой, приводят к человеческим жертвам, материальным разрушениям, нервным заболеваниям ,срывам и длительным утратам трудоспособности. Военные конфликты приводят к значительным потерям человеческих ресурсов, материальным разрушениям и загрязнению окружающей среды. Некоторые из приведенных факторов риска в настоящее время маловероятны, но в расчетном периоде и перспективе они должны учитываться, как при корректировке Генерального плана, так и при

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	

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

разработке градостроительной документации (планировке территории, архитектурно-строительном проектировании).

В целях защиты поселения от воздействия природных, техногенных и социальных факторов и снижения ущерба от последствий чрезвычайных ситуаций, необходимо периодическое обновление проекта Инженерно-технических мероприятий ГО ЧС (ИТМ ГО ЧС) по мере накопления изменений в инфраструктуре поселения, разработки более эффективных методов защиты и предотвращения ЧС. Каждые 5 лет следует осуществлять проверку выполнения проекта ИТМ ГО ЧС.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	