

**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:

**Территория, расположенная юго-западнее д. Хмелевая Поляна
Дальнеконстантиновского района Нижегородской области**

Основная (утверждаемая часть) проекта

Том I

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

Нижний Новгород, 2019 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:

**Территория, расположенная юго-западнее д. Хмелевая Поляна
Дальнеконстантиновского района Нижегородской области**

Основная (утверждаемая часть) проекта

Том I

Директор

Крюкова С.В.

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

Нижний Новгород, 2019 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Наименование	Примечание
	Основная (утверждаемая) часть	
	Текстовая часть	
	Графическая часть	
	Чертеж 1. Чертеж межевания территории	М 1:1500
	Чертеж 2. Чертеж планировки территории	М 1:1500
	Чертеж 3. Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1500
	Чертеж 4. Схема объектов инженерного обеспечения	М 1:1500
	Чертеж 5. Поперечные профили улиц	М 1:200

Согласовано			

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Директор	Крюкова С.В.					Состав отчетной документации	Стадия	Лист	Листов
							ППМ		
							ООО «Центр сопровождения инвестиционных проектов»		

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Введение

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ), подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.

Исследуемая территория расположена в Дальнеконстантиновском районе Нижегородской области, в границах кадастрового квартала 52:32:0500029.

Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

- Градостроительный 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.);
- Постановление администрации Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 1.02.2019 г. № 107 «О подготовке проекта планировки и межевания территории для индивидуальной жилой застройки, расположенной юго-западнее д. Хмелевая Поляна Дальнеконстантиновского района Нижегородской области»;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист

- Градостроительное задание № 04/19, выданное администрацией Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области.

- Закон 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»;

- 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 42.13330.2016 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».

- Сведения из единого государственного реестра 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.

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подпись и дата					
Проект планировки разрабатывается в целях определения архитектурно-планировочного решения и упорядочения градостроительной и хозяйственной деятельности на данной территории, обеспечения наиболее рационального использования территории.						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Задачи проекта планировки:

- 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;
- улучшение экологической ситуации градостроительными средствами;
- определение границ формируемых земельных участков для объектов капитального строительства, границ территорий общего пользования;
- определение границ зон действия публичных сервитутов.

В подготовительный период выполнены следующие работы:

- топографическая съемка 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 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, введенным в действие на территории Российской Федерации.

1.3 Анализ фактического землепользования

Объект разработки - территория, расположенная по адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район, юго-западнее д. Хмелевая Поляна.

Директор Крюкова С.В.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист

- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89;
- 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»;
- 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».
- Сведения из единого государственного реестра 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.

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Богоявленский сельсовет, утвержденными 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.

На участке, предназначенном для комплексного освоения в целях жилищного строительства, предусматривается строительство индивидуальных жилых домов с приусадебными участками, прокладка газопровода.

Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Заезд к проектируемым домам осуществляется с существующей автодороги межуни муниципального значения - подъезд к д. Хмелевая Поляна – д. Малая Поляна от автодороги Н. Новгород – Саратов. Ширина центральной улицы принята 15 м, ширина проездов – 10 м. 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 всхолмленный, перепад высот составляет порядка 16 м. Отметки поверхности изменяются от 124,31 до 140,19 м Б.С.

Территория планируется до существующих отметок. Завоз грунта не требуется.

Таблица 1. Характеристика планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единица измерения	Величина
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	12,8
2	Площадь территории квартала	га	1772,4
3	Численность населения, в том числе: - в объектах, планируемых к строительству	чел.	410
4	Общая площадь, занятая под зданиями, в том числе:		

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

	- под проектируемыми зданиями	га	14350
5	Общая площадь всех этажей зданий, в том числе: - проектируемых зданий	кв.м	28700
6	Коэффициент застройки	-	0,11
7	Коэффициент плотности застройки	-	0,22
8	Этажность проектируемых объектов, в том числе: - жилых домов		2
9	Общая площадь жилых помещений	кв.м	28700
10	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел	70
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
13	Электроснабжение	кВт	опред. при дальнейшем проектировании
14	Газоснабжение	м³/ч	опред. при дальнейшем проектировании

2.1. Водоснабжение

Проектирование водопровода не предусмотрено проектом в связи с тем, что в селе отсутствует централизованное водоснабжение.

2.2. Распределительный газопровод низкого давления

На проектируемой территории предусматривается прокладка газопровода. Строительство газопровода будет осуществляться за счет средств собственников земельных участков.

2.3. Канализация

Проектирование канализационной сети не предусмотрено проектом в связи с тем, что в селе отсутствует канализационная сеть.

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

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.

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

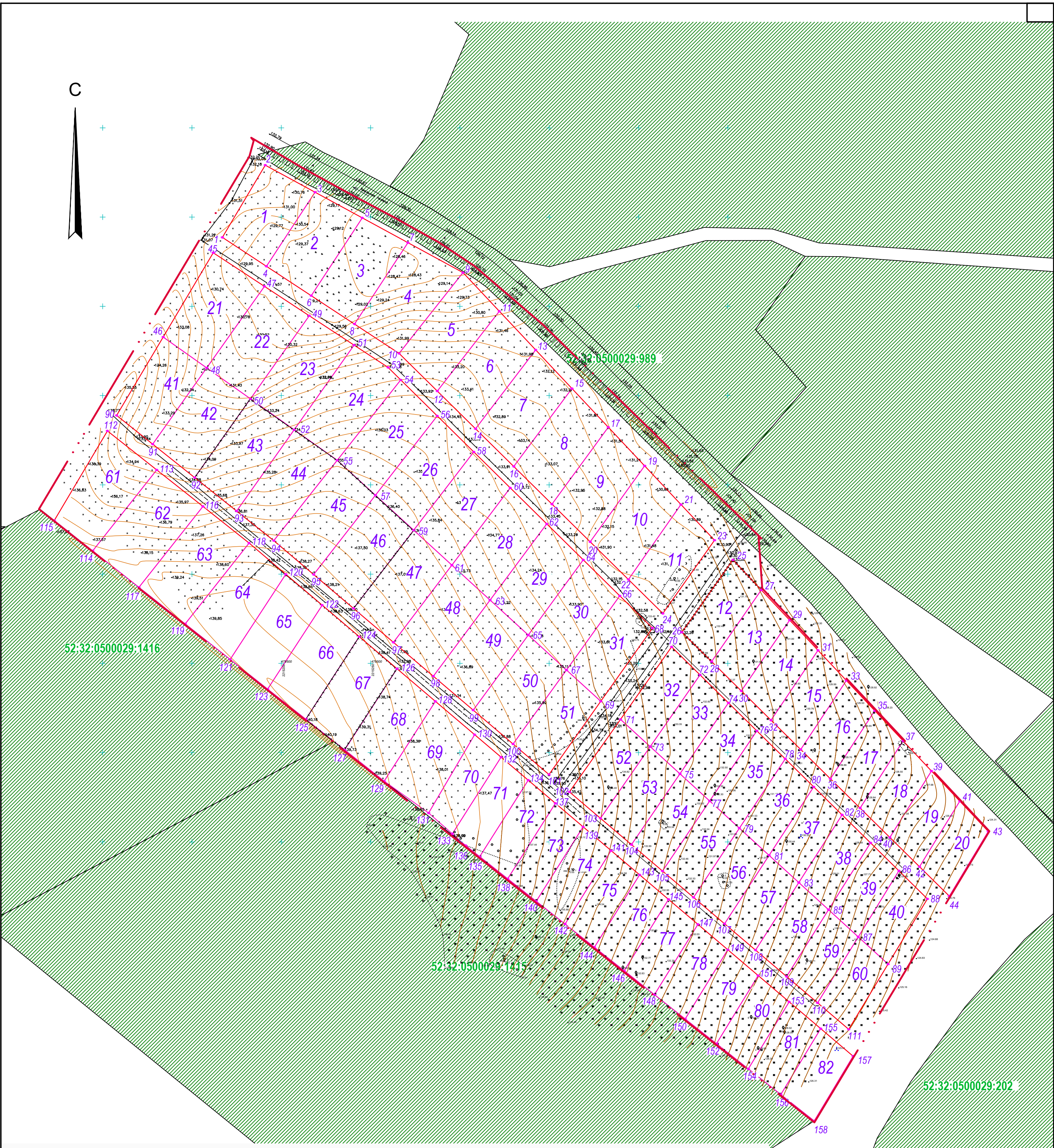
Чрезвычайные ситуации техногенного характера представляют собой пожары и взрывы, возможные в результате неосторожного обращения с огнем, социальных причин и природных бедствий а также аварии на транспорте, коммунальных системах жизнеобеспечения, аварии в электроэнергетических системах. Последствия потребления 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,

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

материальным разрушениям, нервным заболеваниям, срывам и длительным утратам трудоспособности. Военные конфликты приводят к значительным потерям человеческих ресурсов, материальным разрушениям и загрязнениям 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 разработке градостроительной документации (планировке территории, архитектурно-строительном проектировании).

В целях защиты населения 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				

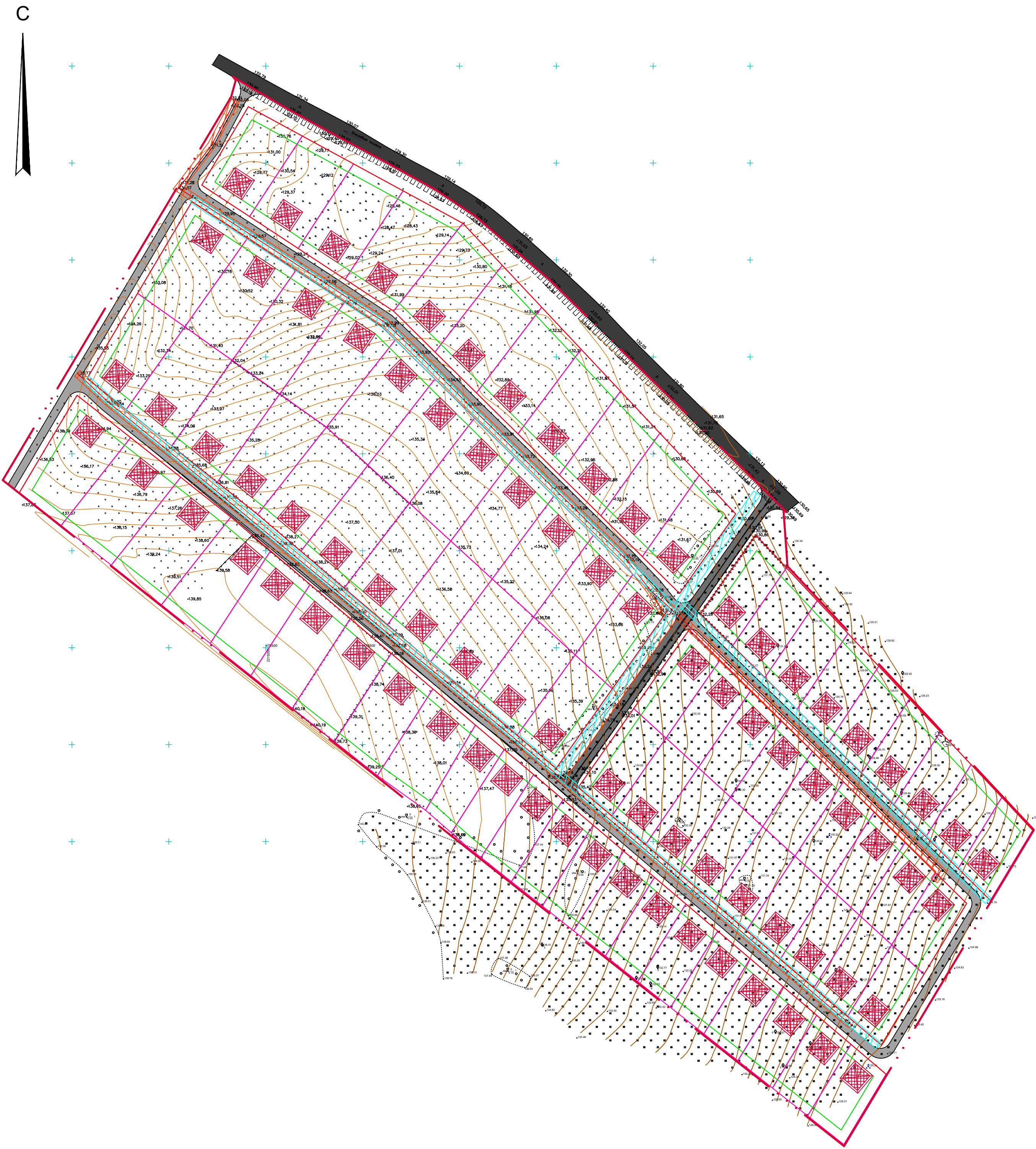


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки проекта планировки и межевания территории;
- красная линия;
- граница проектируемых земельных участков;
- земельные участки, границы которых учтены в ЕГРН;
- кадастровые номера земельных участков, границы которых учтены в ЕГРН;
- условный номер проектируемого земельного участка;
- характерная точка проектируемого земельного участка

						2/19-ППМ			
						Планировка территории, расположенной юго-западнее д. Хмелевая Поляны Дальнеконстантиновского района Нижегородской области			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.			Гордеева И.				ПП	1	5
Проверил			Крюкова С.В.			Чертеж межевания территории М1:1500	ООО "Центр сопровождения инвестиционных проектов" 2019 год		

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

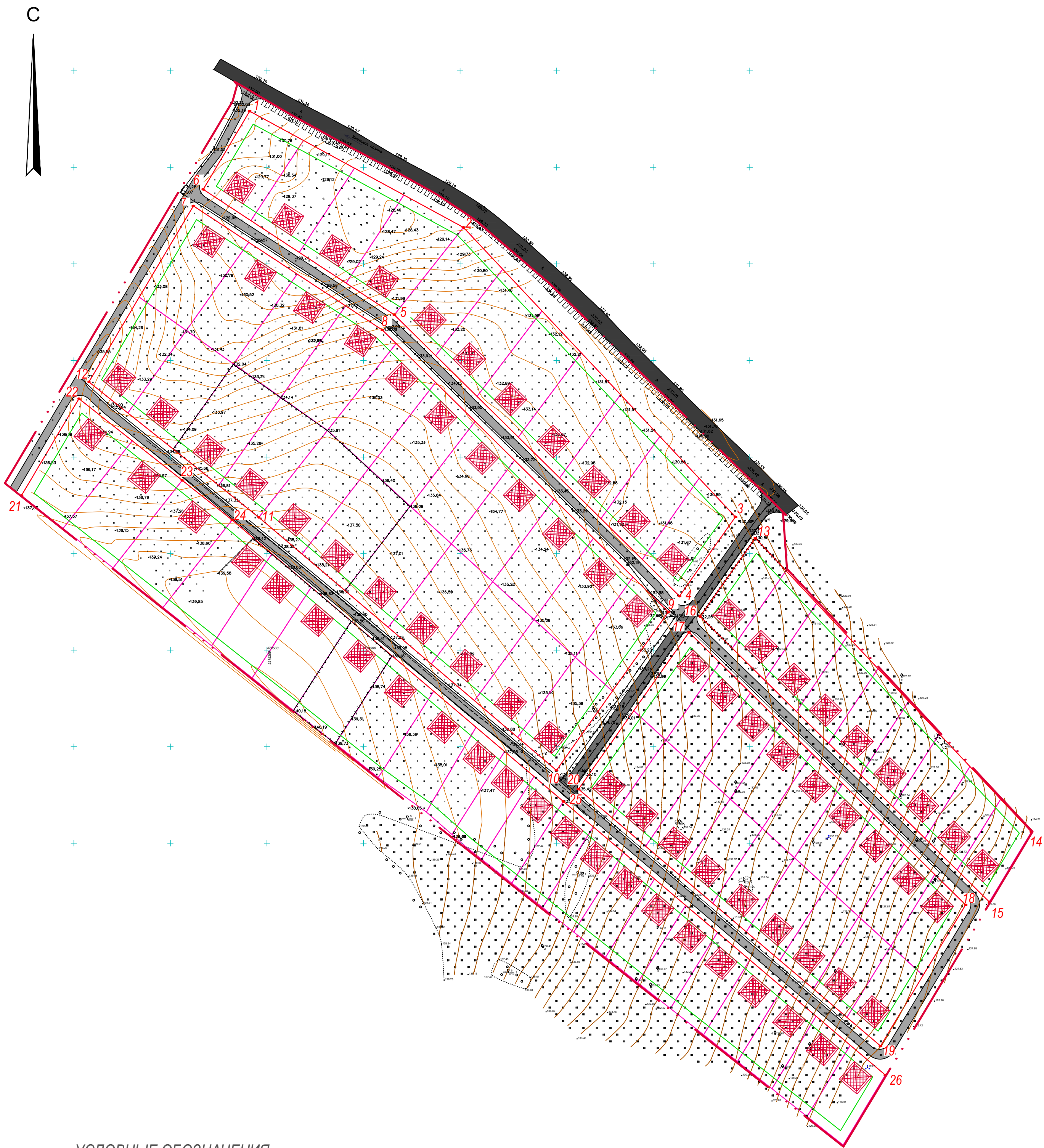
- граница разработки проекта планировки и межевания территории;
- красная линия;
- линия регулирования застройки;
- существующая линия электропередач;
- проектируемый газопровод;
- проектируемые здания;
- существующая улично-дорожная сеть;
- проектируемая улично-дорожная сеть;
- проектируемые проезды;
- граница проектируемых земельных участков

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- охранный зона газопровода;
- охранный зона линий электропередач

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

						2/19-ППМ		
						Планировка территории, расположенной юго-западнее д. Хмелевая Поляны Дальнеконстантиновского района Нижегородской области		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории Утверждаемая часть	Стадия	Лист
Разраб.			Гордеева И.				ПП	2
Проверил			Крюкова С.В.					5
						Чертеж планировки территории М1:1500	ООО "Центр сопровождения инвестиционных проектов" 2019 год	

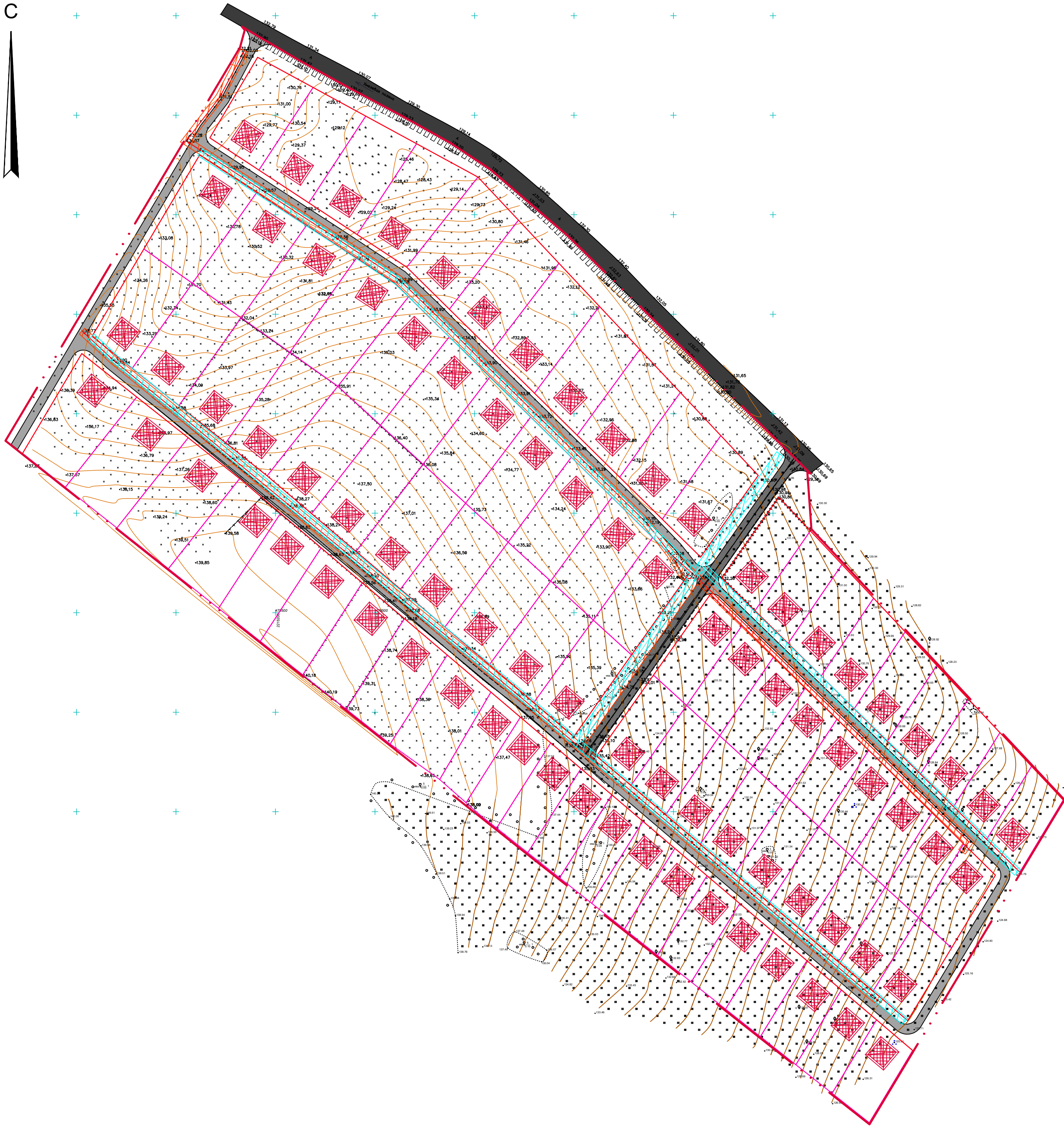


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки проекта планировки и межевания территории;
- красная линия;
- линия регулирования застройки;
- проектируемые здания;
- существующая улично-дорожная сеть;
- проектируемая улично-дорожная сеть;
- проектируемые проезды;
- граница проектируемых земельных участков;
- 1 - характеристическая точка красной линии

						2/19-ППМ			
						Планировка территории, расположенной юго-западнее д. Хмелевая Поляны Дальнеконстантиновского района Нижегородской области			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Гордеева И.					ПП	3	5
Проверил		Крюкова С.В.				Разбивочный чертеж красных линий М1:1500	ООО "Центр сопровождения инвестиционных проектов" 2019 год		

С



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница разработки проекта планировки и межевания территории;
- красная линия;
- существующая линия электропередач;
- проектируемый газопровод;
- проектируемые здания;
- существующая улично-дорожная сеть;
- проектируемая улично-дорожная сеть;
- проектируемые проезды;
- граница проектируемых земельных участков

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

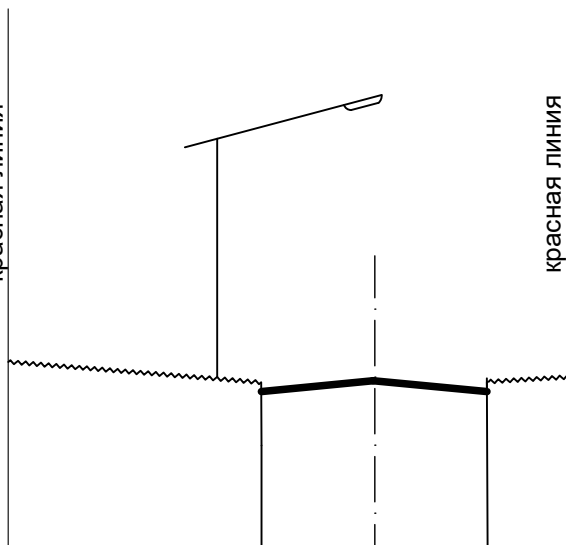
- охранный зона газопровода;
- охранный зона линий электропередач

Согласовано					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Гордеева И.				
Проверил	Крюкова С.В.				
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

2/19-ППМ					
Планировка территории, расположенной юго-западнее д. Хмелевая Поляна Дальнеконстантиновского района Нижегородской области					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Гордеева И.				
Проверил	Крюкова С.В.				
Проект планировки и межевания территории				Стадия	Лист
Утверждаемая часть				ПП	4
Схема объектов инженерного обеспечения				Листов	5
М1:1500				ООО "Центр сопровождения инвестиционных проектов" 2019 год	

Территория
индивидуальной
жилой
застройки

красная линия



Территория
индивидуальной
жилой
застройки

Наименование элемента	3П	ПЧ	ПЧ	3П
Уклон,‰	15	20	20	15
Расстояние,м	6,7	3,0	3,0	2,3
Ширина улицы в красных линиях	15			

2/19-ППМ

Планировка территории, расположенной юго-западнее д. Хмелевая
Поляна Дальнеконстантиновского района Нижегородской области

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
Разраб.	Гордеева И.			
Пров.	Крюкова С.В.			

Проект планировки и межевания
территории
Утверждаемая часть

Стадия	Лист	Листов
ПП	5	5

Поперечные профили улиц
Разрез 1-1 М1:200

ООО "Центр сопровождения
инвестиционных проектов"
2019 год