Индивидуальный предприниматель
Варнаков Евгений Владимирович
ОГРИП 320527500108953

606310 Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район,
с. Татарское, ул. Молодежная, д.129
Тел 89030524627 e-mail:79030524627@yandex.ru

Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации
ассоциации « Национальное объединение организаций по инженерным изысканиям, геологии и геотехнике»
№784
Дата регистрации члена в реестре членов саморегулируемой организации 11.04.2022 г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Объект разработки:

Проект планировки и межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 52:32:0600011:377, 52:32:0600011:758, 52:32:0600011:759, находящихся по адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантинвский муниципальный район, с. Тепелево

Материалы по обоснованию проекта

Том II

Нижний Новгород, 2022 г.

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

Индивидуальный предприниматель
Варнаков Евгений Владимирович
ОГРИП 320527500108953

606310 Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район,
с. Татарское, ул. Молодежная, д.129
Тел 89030524627 e-mail:79030524627@yandex.ru

Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации
ассоциации « Национальное объединение организаций по инженерным изысканиям, геологии и геотехнике»
№784
Дата регистрации члена в реестре членов саморегулируемой организации 11.04.2022 г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Объект разработки:

Проект планировки и межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 52:32:0600011:377, 52:32:0600011:758, 52:32:0600011:759, находящихся по адресу: Нижегородская область, Дальнеконстантинвский муниципальный район, с. Тепелево

Материалы по обоснованию проекта

Том II

Индивидуальный предприниматель Варнаков Е.В.

Нижний Новгород, 2022 г.

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

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ..... 3

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА..... 4

1. Характеристика планируемого развития территории
   1.1. Градостроительная ситуация 4
2. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание.....10
   2.1. Описание красных линий, утвержденных в составе проекта планировки и межевания территории 10
   2.2. Описание формируемых земельных участков 10

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Номер тома	Наименование	Примечание
ТомII	**Материалы по обоснованию**	
	Текстовая часть	
	Графическая часть	
	Чертеж 1. Схема расположения элемента планировочной структуры	М 1:9000
	Чертеж 2. Схема современного использования территории	М 1:1000
	Чертеж 3. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта	М 1:1000
	Чертеж 4. Схема границ зон особого регулирования градостроительной деятельности	М 1:1000
	Чертеж 5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:1000
	Чертеж 6. Схема сетей и объектов инженерного обеспечения	М 1:1000
	Чертеж 7. Схема комплексной природно-экологической оценки территории	М 1:1000

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

1 Характеристика планируемого развития территории

При разработке проекта планировки и межевания территории были учтены основные требования к параметрам и характеристикам планируемого развития территории участка строительства, подготовке документации по планировке территории с учетом технико-экономических показателей строительства.

Участок граничит с юго-западной стороны с населенным пунктом с. Тепелево.

Территория свободна от застройки. На участке произрастают луговая растительность, характерные для средней полосы России.

Участок предполагаемого строительства индивидуальных жилых домов в санитарно-защитную зону никаких промышленных предприятий не попадает.

1.1 Градостроительная ситуация

В соответствии с генеральным планом муниципального образования Тепелевского сельсовет, утвержденный решением сельского совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 26.05.2014 №11, территория в границах подготовки проекта планировки и межевания территории расположена в зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками - СТН-4.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Тепелевского сельсовет, утвержденные решением сельского совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 26.05.2014 г. № 12 (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.

Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства и содержанием домашнего скота и птицы на приусадебном участке, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-1А, применяются для подготовки документации по планировке территории и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельного участка и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства после утверждения в установленном законом порядке документации по планировке территории.

Для зоны Ж-1А – действие градостроительных регламентов вступает в силу после утверждения проекта планировки.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	**Описание вида разрешенного использования земельного участка**	**Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)**
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Амбулаторно-	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	3.4.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
поликлиническое обслуживание	оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Условно-разрешённые виды разрешенного использования		
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома	2.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри,	3.7

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; здания органов правопорядка, отделения, участковые пункты милиции	3.8
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 800 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок),	4.9

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве устройство площадок для занятия спортом и физкультурой	5.1*
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий;пожарная часть	8.3
Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8
Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и	13.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	картофеля; - размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; - размещение хозяйственных строений и сооружений.	
Вспомогательные виды разрешенного использования		
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.6; Хозяйственные постройки, теплицы оранжереи, сады, огороды, палисадники; Рекламные конструкции; Скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна; Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок	2.7
Коммунальное обслуживание	- Скважина для забора воды, при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых зон); индивидуальные резервуары для хранения воды; индивидуальные бани, надворные туалеты; - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг (жилищно-эксплуатационные и	3.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	аварийно-диспетчерские службы); - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); - площадки для сбора мусора.	
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей	4.9

<u>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</u>

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		Для объектов капитального строительства
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - **400 кв. м;** 2) максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - **2500 кв.** м; 3) максимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства - **2500 кв. м;** 4) минимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства - **50 кв. м;** 5) максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома - **150 кв. м** на один блок. Максимальное количество блоков 10. Максимальный размер земельного участка для размещения блокированного жилого дома **1500** кв.м 6) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования **1600** кв.м; 7) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения **6000** кв.м; 8) минимальный размер приквартирного земельного участка -**30** кв.м; 9) максимальный размер приквартирного земельного участка – **60** кв.м; 10). для иных объектов капитального строительства - не подлежит установлению.
2	Минимальные и (или)	1) минимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - **400 кв. м;**

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
	максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь (для вновь образуемых земельных участков, предоставляемых в собственность)	2) максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - **2000 кв.** м; 3) максимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства - **2000 кв. м;** 4) минимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства - **50 кв. м;** 5) максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома - **150 кв. м** на один блок. Максимальное количество блоков 10. Максимальный размер земельного участка для размещения блокированного жилого дома **1500** кв.м 6) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 1600 кв.м; 7) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения **6000** кв.м; 8) минимальный размер приквартирного земельного участка -**30** кв.м; 9) максимальный размер приквартирного земельного участка – **60** кв.м; 10). для иных объектов капитального строительства - не подлежит установлению.
3	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	1) 5м со стороны улиц; 2) 3м со стороны проезда
4	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	1) 3 этажа
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) **50%** для размещения индивидуального жилого дома; 2) **50%** для размещения блокированной жилой застройки; 3) **40%** для иных объектов капитального строительства.
6	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж1: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования; 1) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования 2-5 машиноместа, гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 1 участок; 2) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. 3) требования к ограждению земельных участков: - не допускается сплошное ограждение высотой более 2 метра со стороны улиц; - высота забора между соседними участками не должна превышать 2 м. — в случае возведения глухого ограждения и 2 м — в случае возведения, так называемых, прозрачных конструкций забора; - характер ограждения и его высота должны быть единообразны; 4) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 400 кв. м. Магазины в отдельно стоящем здании.

Требования к содержанию сельскохозяйственных животных на приусадебных земельных участках:

Содержание скота и птицы допускается при размерах участка не менее 1000 кв.м.

Минимальное расстояние от основного строения (жилого дома) до сараев для содержания птиц и скота:

Нормативный разрыв	Поголовье (шт. не более)							
	Свиньи	КРС	Овцы, козы	Кролики	Пчелы*	Птица	Лошади	Нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	Не менее 10 м	30	5	5
20 м	8	8	15	20		45	8	8
30 м	10	10	20	30		60	10	10
40 м	15	15	25	40		75	15	15

*Количество пчелиных семей не должно превышать одной пчелиной семьи на 100 кв.м. земельного участка и отделяются от соседних участков по периметру сплошным забором, высотой не менее двух метров, либо они должны быть отделены от соседних землевладений зданием, строением или густым кустарником, а летки должны быть направлены к середине участка пчеловода.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, указанного в таблице, разрешается только на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

Высота помещений хозяйственных построек для содержания скота и птицы должна быть не менее 2,4 м.

Допускается пристройка помещений для содержания скота и птицы к жилому дому при условии изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Минимальное расстояние от сараев для содержания птиц и скота до шахтных колодцев 20 м.

Общая площадь застройки сблокированных сараев для содержания скота и птицы не должна превышать 800 кв.м. Расстояния между группами сараев принимается в соответствии с главой 15 раздела II федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТНЫХ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ

На участке, предназначенном для освоения в целях жилищного строительства, предусматривается строительство индивидуальных жилых домов, прокладка дополнительных сетей газопровода, перенос линии связи и линий электропередач.

Проектируемые здания представляют из себя жилые дома высотой не более 3-х этажей. Размер и архитектурно-планировочные решения здания устанавливаются в соответствии с действующими градостроительными нормами.

Заезд к домам осуществляется с существующей автодороги с. Тепелево. Внутренние проезды асфальтируются. Ширина проездов принята 30 м центрального проезда . Вместимость парковочных мест для собственников жилья – 1 и 1 гостевое парковочное место у каждого дома. Все парковочные места имеют твердое покрытие.

Рельеф равнинный. Отметки поверхности изменяются от от 146,00, до 149,74м Б.С.

Территория планируется до существующих отметок. Не требуется завоз грунта.

Вертикальная планировка территории будет выполнена с учетом отметок автодороги (подсыпка не требуется).

Строительство планируется в один этап, поэтому разработка схемы очередности освоения территории не требуется.

СОЦИАЛЬНОЕ И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Участок под строительство индивидуальных жилых домов находится в с. Тепелево на территории с хорошо развитой инфраструктурой. Практически все объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения Тепелево сельсовета размещаются в с. Тепелево.

В Тепелевском сельсовете 1 школа: в с. Тепелево средняя общеобразовательная школа. Имеется значительный резерв емкости существующих учреждений. В качестве мероприятий по развитию следует проводить обновление материально технической базы существующей школы.

В с. Тепелево работает детский сад проектной мощностью 45 мест. Численность детей в нем – 40 человека (на 2011 г.).

Культура в поселении представлена домом культуры: в с. Тепелево .

Сфера здравоохранения представлена фельдшерско-акушерскимипунктами в с. Тепелево. Генеральным планом предусматривается поддержание существующего объекта в надлежащем техническом состоянии и устройство кабинетов врача общей практики.

Согласно СП42.13330.2011 радиусы обслуживания общеобразовательных школ в сельской местности допускается принимать по региональным градостроительным нормативам, а при их отсутствии по заданию на проектирование.

Согласно СП42.13330.2011 доступность поликлиник, амбулаторий, фельдшерско- акушерских пунктов и аптек в сельской местности принимается в пределах 30 мин (с использованием транспорта). Фельдшерско-акушерский пункт находится в 6 минутах езды от проектируемой территории.

Таблица 4 - Характеристика планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единица измерения	Величина
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	0,5
2	Площадь территории квартала	га	4365.23
3	Численность населения, в том числе: - в объектах, планируемых к строительству	чел.	12
4	Общая площадь, занятая под зданиями, в том числе: - под проектируемыми зданиями	кв.м.	450
5	Общая площадь всех этажей зданий, в том числе: - проектируемых зданий	кв.м	900
6	Коэффициент застройки	-	0,0001
7	Коэффициент плотности застройки	-	0,0002
8	Этажность проектируемых объектов, в том числе: - жилых домов		2
9	Общая площадь жилых помещений	кв.м	900
10	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел	75
11	Вместимость автостоянок - на придомовых территориях - гостевые машино/места (также на придомовых территориях)		6 3
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
12	газоснабжение	$м^3/ч$	опред. при дальнейшем проектировании
13	электроснабжение	кВт	опред. при дальнейшем проектировании

<u>Расчет коэффициента застройки</u>

$К_{застр} = S_{застр}/S$

где $S_{застр}$ - общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями,

S – площадь квартала

$К_{застр}$ = 450/43652283= 0,0001

Расчет коэффициента плотности застройки

$К_{плот.\ застр}$ = $S_{об.застр}$/S

где $S_{об.застр}$ - общая площадь всех этажей зданий и сооружений,

S – площадь квартала

$К_{плот.\ застр}$ = 900/17724161 = 0,0002

Расчет коэффициента жилищной обеспеченности

Ж = $S_{квартир}$/N

где $S_{квартир}$ – общая площадь жилых помещений

N – численность населения

Ж = 900/12 = 75 кв.м на чел.

Расчет площадок различного назначения

Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в кварталах необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения.

Из расчета для отдыха взрослого населения 0,1 $м^2$/чел. Площадки для размещения озелененных территорий общего пользования достаточной площадью предусмотрены в соседнем квартале.

Расчет парковочных мест временного хранения автомобилей (гостевых парковок)

В соответствии с Постановлением правительства Нижегородской области № 921 от 31.12.2015 « Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области» (пп. 2.11.7) мест для временного хранения автомобилей должно быть 25-30% от расчетного количества мест постоянного хранения:

31 × 0,25 = 8 м/мест.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ

2.1.Описание красных линий, утвержденных в составе проекта планировки и межевания

Проектом предусмотрено установление красных линий в границах разработки проекта. Координаты поворотных точек красных линий приведены в Таблице 6.

Таблица 5. Координаты поворотных точек красных линий.

Красная линия №1		
Номер (назв.) точки	Координаты, м	
	X	Y
1	479348.59	2221828.92
2	479360.10	2221855.06

Красная линия №2		
Номер (назв.) точки	Координаты, м	
	X	Y
3	479341.21	2221886.34
4	479322.44	2221843.61

2.2.Описание формируемых земельных участков

Проектом сформировано 3 земельный участок, существующих в ЕГРН. Координаты участков представлены в таблице 6.

Таблица 6. Координаты характерных точек земельных участков.

Земельный участок 1		
№	X	У
1	479390.14	2221805.58
2	479390.41	2221806.19
3	479402.50	2221834.44
4	479403.07	2221835.77
5	479390.61	2221841.36
6	479360.09	2221855.03
7	479348.59	2221828.92
1	479390.14	2221805.58

Земельный участок 2		
№	X	У
8	479322.44	2221843.61
9	479328.26	2221856.87
10	479331.89	2221865.12
11	479290.63	2221887.68
12	479287.11	2221880.19
13	479286.71	2221879.34
14	479280.89	2221866.94
8	479322.44	2221843.61

Земельный участок 3		
№	X	У
15	479331.89	2221865.12
16	479334.78	2221871.69
17	479341.21	2221886.34
18	479300.74	2221909.19
19	479293.93	2221894.71
20	479290.63	2221887.68
15	479331.89	2221865.12

№	Местоположение	Категория	ВРИ	Площадь, кв.м.
1	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный район, с. Тепелево, уч. 446	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1450
2	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный район, с. Тепелево,	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1095
3	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный район, с. Тепелево,	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1094