

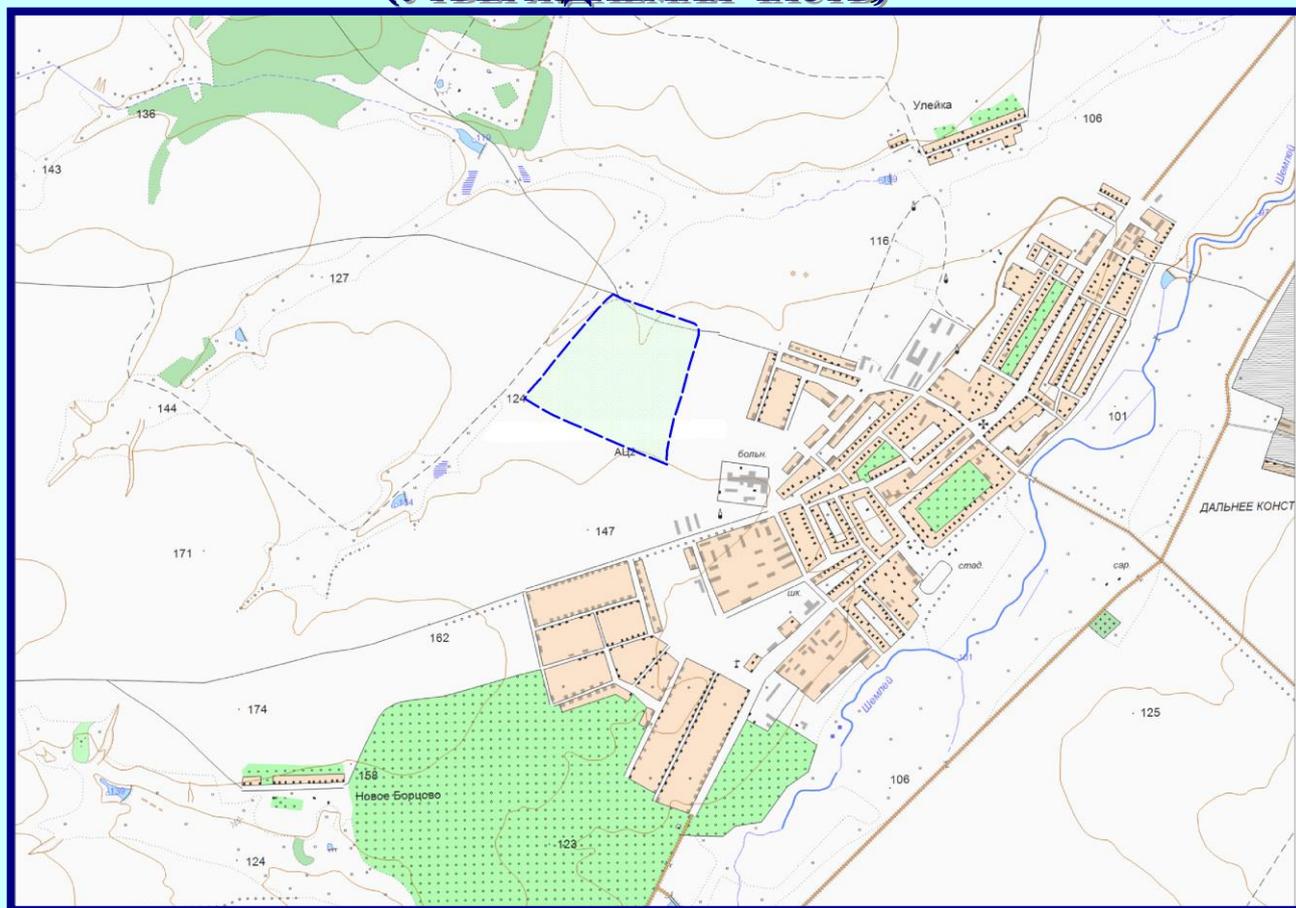
ООО "СФЕРА"

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

**для малоэтажной многоквартирной жилой
застройки, расположенной северо-западнее
р.п. Дальнее Константиново**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**ТОМ I – ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**



*Заказчик: Администрация Дальнеконстантиновского муниципального
района Нижегородской области*

г. Нижний Новгород - 2019 г.

ООО "СФЕРА"

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Малышев Д.В.

«_____» _____ 2019 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**для малоэтажной многоквартирной жилой застройки,
расположенной северо-западнее
р.п. Дальнее Константиново**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**ТОМ I – ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**

г. Нижний Новгород
2019 г.

ОБЩИЙ СОСТАВ

Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства (утверждаемая часть)		
	Пояснительная записка	
	Графические материалы:	
Лист 1	Основной чертеж планировки территории	М 1:1000
Лист 2	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
Лист 3	Схема объектов инженерного обеспечения	М 1:1000
Лист 4	Поперечные профили улиц	М 1:100
Материалы по обоснованию.		
	Графические материалы:	
Лист 1	Схема расположения элемента планировочной структуры территории	М 1:10000
Лист 2	Схема существующего использования территории	М 1:1000
Лист 3	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта	М 1:1000
Лист 4	Схема границ зон особого регулирования градостроительной деятельности	М 1:1000
Лист 5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:1000
Лист 6	Схема сетей и объектов инженерного обеспечения	М 1:1000
Лист 7	Схема благоустройства и озеленения территории	М 1:1000
Том II. Проект межевания (утверждаемая часть)		
	Пояснительная записка	
	Графические материалы:	
Лист 1	Чертеж межевания	М 1:1000

Том I. Основная часть.		стр.
	Введение	5
	1. Положения о размещении объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения	6
1.1	Общие положения	6
1.2	Цели и задачи	6
1.3	Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение	6
1.4	Инженерная инфраструктура	11
1.4.1	Водоснабжение	11
1.4.2	Водоотведение	12
1.4.3	Электроснабжение	13
1.4.4	Газоснабжение	13
1.4.5	Слаботочные сети	14
1.4.7	Телефонизация	14
1.4.7	Радиофикация и телевидение	14
1.4.8	Водоотведение дождевых и сточных вод	15
1.5	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание	17
1.6	Инженерная подготовка территории	17
	2. Характеристика планируемого развития территории	19

Приложения	
1.	Постановление администрации Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области № 1237 от 04.10.2018г
2.	Градостроительное задание на разработку документации по планировке территории № 12/18
3.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
4.	Объемно-пространственное решение застройки территории

Том II. Проект межевания (утверждаемая часть)		стр.
	Введение	5
1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	7
2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	14
3.	Вид разрешенного использования, категория земель, описание местоположения образуемых земельных участков	14
4.	Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания	23

ВВЕДЕНИЕ

Основанием для разработки документации по планировке территории являются:

- Градостроительный кодекс РФ, статьи 8.2, 41-43,45,46;
- Закон Нижегородской области от 08.04.2008 № 37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- Закон Нижегородской области от 01.12.2011 № 168-З «О предоставлении земельных участков многодетным семьям в собственность бесплатно на территории Нижегородской области»;
- План мероприятий по организации работы в области строительства, архитектуры и градостроительства, информатики на 2017 год и на плановый период 2018-2019 годов, утвержденный распоряжением Правительства Нижегородской области от 30 января 2017 года № 73-р (с изменениями);
- Постановление администрации Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области № 1237 от 04.10.2018г. (Приложение 1);
- Градостроительное задание № 12/18 «На разработку документации по планировке территории для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, расположенной северо-западнее р.п. Дальнее Константиново» (Приложение 2).

Проект выполнен в соответствии с требованиями:

- статей* 8,7,41-46 Градостроительного кодекса Российской Федерации
- ФЗ от 24.07.2008г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»
- Земельного Кодекса РФ;
- Закона Нижегородской области от 08.04.2008 г. №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- 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».

В качестве исходной планово-картографической основы для выполнения проекта планировки территории использовались планы топографо-геодезической съемки масштаба 1:500, подготовленные ООО «Сфера» в августе 2018.

В качестве исходных данных для выполнения проекта использовались следующие сведения и материалы:

- 1) Сведения о границах территории разработки проекта планировки, включая проект межевания территории (Приложение 2);
- 2) Сведения о зарегистрированных правах и обременениях на земельный участок, планируемый под размещение объектов капитального строительства (Приложение 3).

Так же при разработке проекта планировки и межевания территории учитывались ранее разработанная градостроительная документация:

- Генеральный план Р.п. Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденный решением сельского совета Р.п. Дальнее Константиново от 30.05.2014 № 51/1;
- Правила землепользования и застройки Р.п. Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденный решением сельского совета Р.п. Дальнее Константиново от 02.03.2018 № 237/6.

1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

1.1. Общие положения

В составе документации по планировке и межеванию территории для малоэтажной многоквартирной застройки, расположенной северо-западнее р.п.Дальнее Константиново Нижегородской области подготовлен проект планировки и межевания территории площадью 284826 кв.м.

1.2. Цели и задачи

Документация по проекту планировки и межевания территории в северо-западной части п.Дальнее Константиново Нижегородской области разработана проектной организацией ООО «Сфера» в соответствии с Муниципальным контрактом № 17 от 14 августа 2018г. в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры;

- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (индивидуальных жилых домов и др.);

- установления границ земельных участков, в том числе для размещения индивидуального жилищного строительства с целью последующего бесплатного предоставления многодетным семьям в собственность в рамках реализации Закона Нижегородской области от 01.12.2011 № 168-З;

- обоснования и законодательное оформление границ территорий общего пользования;

- определения в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования размеров и границ участков зеленых насаждений, объектов социальной инфраструктуры, схем организации улично-дорожной сети и планов инженерных коммуникаций, что позволит органу местного самоуправления оперативно принимать решения по развитию территории, основанные на результатах объективного анализа существующей ситуации.

Заказчик: Администрация Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области.

Границы проектирования – территория в северо-западной части п.Дальнее Константиново Нижегородской области, расположенная в границах земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184.

1.3. Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение

Границами проектируемой территории служат:

- с севера – ул.Ветеранская;

- с востока – ул.Лесная;

- с запада – размежеванная территория коттеджной застройки,

- с юга - граница населенного пункта п. Дальнее Константиново.

Инженерно-геологические и климатические условия застраиваемой территории.

Рельеф района представлен средневысотной всхолмленной равниной, которая благоприятна для строительства.

Рельеф проектируемой территории спокойный, со слабым стоком поверхностных вод в северном направлении. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 133,27 м до 118,02 м. Условия поверхностного стока – удовлетворительные.

В геологическом строении участок работ однороден по комплексу слагающих ее пород и условиям их залегания, в котором принимают участие преимущественно моренные суглинки, делювиальные и аллювиальные пески, супеси, реже, глины.

По инженерно-геологическим условиям проектируемая территория относится к I (простой) категории сложности, согласно СП 47.133302012.

Оползневых процессов в пределах объекта работ не наблюдается.

По инженерно-геологическим факторам (рельефу, грунтам, характеру залегания грунтовых вод, условиям водоснабжения и водоотведения) территория проектирования в целом благоприятна для строительства.

Климат умеренно-континентальный с умеренно-теплым летом и умеренно-холодной зимой.

Климат рассматриваемой территории умеренно-континентальный с умеренно-теплым летом и умеренно-холодной зимой. Зимой на рассматриваемой территории часто наблюдается антициклон с сильно охлажденным воздухом. Охлаждение воздуха в антициклонах происходит, главным образом, в нижних слоях, одновременно уменьшается влагосодержание этих слоев, с высотой температура воздуха в зимнее время обычно возрастает.

Самым теплым месяцем является июль (+20,4 °С), самым холодным – январь (-11,8 °С). Среднегодовая температура воздуха составляет +4,4 °С. Абсолютный максимум температуры отмечен в августе месяце (+38,3 °С), а абсолютный минимум (-41,2 °С) – в декабре-январе.

Наличие опасных природных и техногенных процессов в границах проектируемого участка не выявлено.



Рис. 1 – Фотоснимок предполагаемого места расположения зоны малоэтажной многоквартирной застройки.

Территория проектирования свободна от застройки, покрыта травянистой растительностью.

Планировочные решения проектируемой территории базируются на основе документации:

- Генеральный план Р.п. Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденный решением сельского совета Р.п. Дальнее Константиново от 30.05.2014 № 51/1;

- Правила землепользования и застройки Р.п. Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденный решением сельского совета Р.п. Дальнее Константиново от 02.03.2018 № 237/6.

- анализа существующей застройки на представленном графическом материале, а также исходных данных, предоставленных администрацией Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области.



Рис. 2 - Фото грунтовой дороги, расположенной параллельно ул.Лесной.



Рис. 3 - Фото проектируемой территории.



Рис. 4 - Фото ул.Ветеринарной по границе с проектируемой территорией.

Зонирование.

В соответствии с Генеральным планом Р.п. Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области территория проектирования относится к зоне:

- зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками (СТН-4).

- Правила землепользования и застройки Р.п. Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденный решением сельского совета Р.п. Дальнее Константиново от 02.03.2018 № 237/6.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Р.п. Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, территория расположена в границах территориальных зон:

Ж-1А - Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания.

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

После внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки р.п. Дальнее Константиново территориальная зона в отношении проектируемой территории изменится на зону Ж-2 (зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки).

Красные линии.

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

При проектировании и установлении красных линий необходимо руководствоваться Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Российской Федерации в области градостроительства, иным законодательством Российской Федерации, принимаемыми в соответствии с ними законами и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования, последующего освоения и застройки территорий городов, и других поселений. Соблюдение красных линий

также обязательно при межевании и инвентаризации застроенных или подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

Красные линии дополняются другими линиями градостроительного регулирования, определяющими особые условия использования и застройки территорий городов и других поселений.

В составе документации по проекту планировки и межевания территории для малоэтажной застройки, расположенной северо-западнее р.п. Дальнее Константиново Нижегородской области разработан план красных линий.

Внешние красные линии формируются границами участков, зарегистрированных в едином государственном кадастре недвижимости. Красные линии на проектируемой территории формируют уличную сеть. Расстояние между красными линиями приняты: для магистральной улицы районного значения – 20 м (до оси проезжей части) и 25 м для жилой улицы, в центре жилой территории запроектирован бульвар с шириной в красных линиях – 45 м. Внутри красных линий (в границах сформированных кварталов) располагаются участки жилых домов, детского дошкольного учреждения, магазина и пожарного депо на 4 автомашины.

Разбивочный чертеж красных линий представлен на Листе 2 утверждаемой части графических материалов.

Функционально-планировочная организация территории.

Архитектурно-планировочная организация территории продиктована существующей конфигурацией границ территории в районе территории для малоэтажной застройки, расположенной северо-западнее р.п. Дальнее Константиново Нижегородской области, а также ограничениями в использовании данной территории:

- границами участков, стоящих на кадастровом учете;
- существующей ул.Ветеранской;
- «зеленой зоной» с искусственно созданным земляным валом и участком поставленным на кадастровый учет под строительство магистральных инженерных коммуникаций.

В границах территории разработки документации отсутствуют выявленные и стоящие на государственном учете объекты культурного наследия — памятники истории, искусства, архитектуры и археологии.

Многоквартирные дома сформированы группами в центре групп размещаются площадки общего пользования, предназначенные для отдыха населения различного возраста и занятий спортом.

На проектируемой территории представлено решение внутренних и внешних транспортных связей, обеспечивающих выход проектируемых улиц и проездов на существующую улично-дорожную р.п. Дальнее Константиново.

Расчет численности населения

Жилищное строительство запланировано с целью предоставления переселения жителей из аварийного фонда и предоставления жилплощади нуждающимся детям-сиротам, а также для продажи жилья с целью улучшения условий проживания.

Всего необходимо предоставить для переселения людей из аварийного фонда 93 квартиры общей площадью 2886 кв.м, в которых проживают 187 человек. Кроме того, для 30 детей сирот запланировано выделить жилья общей площадью 600 кв.м. Остальная жилплощадь распределяется исходя из нормы 20 кв.м на одного человека. Всего общая площадь в запроектированных зданиях составляет 44935 кв.м, из них (2886+600=3486 кв.м) предоставляется (187+30=217 чел.), и на оставшейся площади (44935-3486=41449 кв.м) будут проживать (41449/20=2072) человек. Всего численность, проживающих на проектируемой территории, составит:

$$N = 217 + 2072 = 2289 \text{ чел.}$$

Объекты социального и коммунально-бытового назначения.

На проектируемой территории располагаются здания и сооружения, мощность которых определена Градостроительным заданием, а именно детское дошкольное образовательное учреждение на 250 мест и пожарное депо на 4 автомашины.

Открытые спортивные сооружения

Площадь открытых спортивных сооружений определяется из расчета 700 кв.м на 1000 человек.

$$S_{СП} = 700 * 2289 / 1000 = 1602 \text{ кв.м,}$$

Участок площадью 6621 кв.м запроектирован в районе, примыкающем к территориям пожарного депо и магазина.

Площадки для игр детей, отдыха и занятий физкультурой

На территории запроектированы площадки для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения, их площадь должна быть не менее 10% общей площади микрорайона (квартала) жилой зоны и составляет:

$$K_{Пл} = S_{Пл} / S_{КЛ} * 100 = 17455 / 146112 * 100 = 11,9\%,$$

где $S_{Пл}$ – площадь, занимаемая площадками для игр детей, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения,

$S_{КЛ}$ – площадь жилых кварталов в красных линиях

1.4. Инженерная инфраструктура

В границах разработки документации по планировке и межеванию территории отсутствуют источники централизованного теплоснабжения, газоснабжения, связи, водоснабжения и канализации.

Проектом предполагается организация газо-, водоснабжения, канализации, электроснабжения, телефонизации и радиофикация от внешних по отношению к территории комплекса источников согласно технических условий, выдаваемых соответствующими техническими службами р.п. Дальнее Константиново Нижегородской области и разрабатываемых специализированными организациями вне рамок данного проекта.

1.4.1. Водоснабжение

На рассматриваемой территории объектов жилищного строительства водоснабжение будет осуществляться от существующей сети согласно выдаваемых ТУ.

Расчетное водопотребление по проектируемой застройке для населения принято согласно СП 30.13330.2012 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85* табл. А.2 с удельным водопотреблением на одного человека для жилых домов: 250 л/сут, в том числе горячей 100 л/сут, табл. А.3 для проектируемого детского сада на одного ребенка 40 л/сут, в том числе горячей 20 л/сут.; магазин – 30 л/20 кв.м зала, в том числе горячей 12 л/20 кв.м зала (8 часов работы)

Результаты расходов воды представлены в таблице 2.

Прокладку инженерных коммуникаций производить по выданным техническим условиям соответствующих служб и организаций.

Пожаротушение

Расход на пожаротушение принимается 10 л/сек согласно СП 8.13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения».

Количество одновременных пожаров - один. Время тушения – 3 часа. Время

восстановления противопожарного запаса воды - 24 часа.

Расход воды на наружное пожаротушение составит: $10 \times 3 \times 3600 : 1000 = 108 \text{ м}^3$.

Согласно СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности (с Изменением N 1)» п.4.1.5а) для жилых домов внутренний противопожарный водопровод предусматривать не требуется.

Таблица 1 – Внутреннее пожаротушение

Наименование	Строительный объем (м ³)	Расход, л/с	Время тушения пожара, час	Расход м ³
Детский сад на 250 мест	14015	1х2,5	3	27

Количество одновременных пожаров – 1. Потребности водоснабжения на внутреннее пожаротушение 1 ствол с потреблением 2,5 л/с.

На водопроводной сети должны быть установлены пожарные гидранты на расстоянии не более 150 метров друг от друга, а так же световые указатели к пожарным гидрантам. Пожарные гидранты располагаются согласно СП 8.13130.2009 вдоль внутриплощадочных проездов на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части и не менее 5 м от стен зданий. Тушение пожара производится минимум из двух точек.

Таблица 2.- Водопотребление и водоотведение жилого комплекса

Наименование (ед.изм)	Норма л/сут	Водопотребление и водоотведение		
		Кол-во	всего м ³ /сут (м ³ /час)	горячей м ³ /сут(м ³ /час)
Население (чел)	250/100	2289	572 (23,8)	229 (9,5)
Детский сад на (мест)	40/20	250	10 (1,0)	5(0,5)
Магазин (кв.м торг зала)	20/12	1200	24(3,0)	14(1,8)
Пожарное депо (здание)	38,2/19,1	1	38 (1,6)	19(0,8)
Неучтенные расходы	10%	-	83 (3,7)	34 (1,7)
Всего:	-	-	708 (32,3)	294 (17,2)
Наружное пожаротушение	10 л/сек	-	108 (36)	-
Внутреннее пожаротушение	2,5 л/сек	-	27 (9)	-

Примечание: продолжительность водозабора для жилых домов и пожарного депо – 24 часа, для детского сада – 10 часов, для магазина 8 часов.

1.4.2. Водоотведение

Водоотведение принимается на уровне водопотребления без учета расхода воды на пожаротушение.

Количество бытовых стоков приведено в таблице 2, из которой следует, что количество бытовых стоков по планируемой застройке составит 708 м³/сут (32,3 м³/час).

Отвод бытовых стоков от планируемых жилых домов и объектов обслуживания предусматривается согласно выдаваемых ТУ.

На самотечной канализационной сети в местах присоединения, на углах поворотов и на линейных участках на расстоянии не более 50 метров предусматриваются канализационные колодцы.

При разработке проекта строительства уточняется трассировка сетей, точка врезки в существующий коллектор, диаметр труб определяется гидравлическим расчетом.

1.4.3. Электроснабжение

Нагрузки потребителей жилищно-коммунального сектора подсчитаны согласно «Инструкции по проектированию городских электрических сетей» РД 34.20.185-94, а также СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

При этом принято:

Теплоснабжение – централизованное, пищеприготовление – газовые плиты.

Таблица 3. – Ориентировочная электрическая нагрузка

Наименование	Ед. изм	Кол-во	кВт/ед.изм	кВт	Кат. надежн.
Многоквартирные жилые дома	1 квартира	814	0,68	554	III
Детский сад на 250 мест	1 место	250	0,46	101	II
Магазин (продотдел)	1 кв.м торг.зала	600	0,25	150	III
Магазин (промотдел)	1 кв.м торг.зала	600	0,16	96	III
Пожарное депо	здание	1	135	135	I
Уличное освещение	1 лампа	297	1	297	III

Необходимая электрическая нагрузка: **I категории надежности 135 кВт, II категории 101 кВт и III категории надежности 1097 кВт.** I категории надежности достигается установкой в здании пожарного депо электрогенератора.

Кабельные линии прокладываются в земляной траншее. Глубина заложения кабелей от планировочной отметки составляет 0,7 м.

На последующих стадиях проектирования трассировка сетей, параметры электротехнического оборудования и схема электроснабжения в целом подлежат корректировке в соответствии техническими условиями на строительство сетей.

1.4.4. Газоснабжение

Расчет потребности в природном газе на планируемой территории приведен в таблице 4.

Таблица 4 – Ориентировочная нагрузка

№ по генплану	Наименование	Кол-во	Объем здания (м3)	Кол-во (чел)	Часовой (м3/час)		Годовой (тыс. м3/год)	
					на дом	всего	на дом	всего
1-2	Многоквартирный жилой дом	2	5662	82	102,56	205,12	0,168	0,336
3	Многоквартирный жилой дом	1	3775	55	56,16	56,16	0,112	0,112
4-5	Многоквартирный жилой дом	2	3424	48	47,26	94,52	0,1	0,2
6	Многоквартирный жилой дом	1	5135	73	86,57	86,57	0,152	0,152
7-8	Многоквартирный жилой дом	2	4050	60	63,23	126,46	0,121	0,242
9	Многоквартирный жилой дом	1	6075	90	117,45	117,45	0,181	0,181
10	Многоквартирный жилой дом	1	8934	84	132,06	132,06	0,239	0,239
11-15	Многоквартирный жилой дом	5	3424	42	42,74	213,7	0,097	0,485
16-25	Многоквартирный жилой дом	10	5662	58	74,42	744,2	0,154	1,54
26	Многоквартирный жилой дом	1	5103	51	63,46	63,46	0,138	0,138
27	Многоквартирный жилой дом	1	5540	78	96,2	96,2	0,163	0,163
28-29	Многоквартирный жилой дом	2	3299	25	32,18	64,36	0,084	0,168
30	Многоквартирный жилой дом	1	4949	38	52,51	52,51	0,127	0,127
31-34	Многоквартирный жилой дом	4	3353	46	45,1	180,4	0,098	0,392
35-36	Многоквартирный жилой дом	2	3931	36	42,96	85,92	0,104	0,208
37	Многоквартирный жилой дом	1	5897	54	72,58	72,58	0,156	0,156
38-41	Многоквартирный жилой дом	4	2155	28	24,16	96,64	0,062	0,248

42	Многоквартирный жилой дом	1	8934	80	126,57	126,57	0,236	0,236
43	Многоквартирный жилой дом	1	6067	55	74,89	74,89	0,161	0,161
44	Многоквартирный жилой дом	1	4045	37	44,5	44,5	0,107	0,107
45	Детский сад	1	14013	250	577,92	577,92	2,45	2,45
46	Магазин	1	4902	6	17,49	17,49	0,35	0,35
47	Пожарное депо	1	6480	30	35,24	35,24	0,73	0,73
		Всего				3364,92		9,12

Итого: общий годовой расход газа – 9 тыс. м³/год

Итого: общий часовой расход газа – 3364,92 м³/час.

Распределение газа предлагается осуществлять на низком давлении, с этой целью проектируется строительство сети газопроводов низкого давления

Проектируемую газораспределительную сеть низкого давления предлагается запитать от проектируемого газорегуляторного пункта (ГРП), расположенного вблизи восточной границы планируемой территории.

Газовые сети низкого давления предлагается преимущественно закольцевать.

Все газопроводы прокладываются в подземном исполнении, глубина заложения от планировочной отметки составит 0,8 м под непроезжей частью и 1,0 м под дорогами.

На последующих стадиях проектирования трассировка, диаметры газопроводов и схема газоснабжения в целом определяются в соответствии с техническими условиями газовых служб.

1.4.5. Слаботочные сети.

В пределах планируемой территории сети и сооружения связи отсутствуют.

В данном проекте предусматривается обеспечение абонентов жилой застройки, планируемой к размещению полным комплексом телекоммуникационных услуг:

- телефонизация с выходом на сеть общего назначения;
- прием программ телевидения и радиовещания;
- диспетчеризация инженерно-технического оборудования, пожарная и охранная сигнализация;
- услуги передачи данных, мультимедиа-связи и др.

Телекоммуникационную сеть предлагается выполнить по принципу широкополосных линий связи, что позволит передавать по одному кабелю одновременно несколько сигналов различной направленности.

Для ориентировочного расчета емкости телефонной и радиотрансляционной сетей планируемой малоэтажной жилой застройки был принят норматив, обеспечивающий 100% телефонизацию и радиофикацию населения из расчета: по одному телефону и одной радиоточке на одну квартиру, для детского сада два номера и 10 радиоточек, для магазина два номера и две радиоточки, для пожарного депо два номера и две радиоточки.

1.4.6. Телефонизация

Емкость телефонной сети на планируемой территории составит 820 и будет осуществляться согласно выдаваемых технических условий

В соответствии с ОСТН 600-93 глубина канализационного канала принята не менее 0,7 м, ширина траншеи 0,65 м, расстояние между трубами 20-25 мм.

1.4.7. Радиофикация и телевидение

Для радиофикации объектов на планируемой территории рекомендуется применить эфирное радиовещание.

Для радиофикации объектов нового строительства на планируемой территории

потребуется установить 818 радиоприемников.

Для оповещения населения по сигналам ГО и ЧС на крышах домов и общественных зданий устанавливаются громкоговорители ГРД – 10.

Марка и завод-изготовитель радиоприемников определяются на последующих стадиях проектирования.

Головная телевизионная станция предусмотрена также на базе ранее запроектированного телекоммуникационного пункта.

Домовые усилители проектируется установить на чердаках или крышах зданий.

1.4.8. Водоотведение дождевых и сточных вод

Организация поверхностного стока – одно из основных мероприятий инженерной подготовки территории, которое обеспечивает соответствующий уровень благоустройства, исключает загрязнение водотоков неочищенными сточными водами, способствует понижению уровня грунтовых вод и, тем самым, защищает от подтопления.

Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция) отвод поверхностного стока с планируемой территории предусматривается сетью закрытой дождевой канализации.

Схема дождевой канализации решена на основании схемы вертикальной планировки территории и архитектурно-планировочного решения.

Сбор и очистка поверхностного стока предусматривается с дорог, проездов, стоянок, крыш зданий и газонов. Общая площадь водосбора составляет 29,4 га.

Расчет ливневой канализации

Среднегодовой объем дождевых (W_d) и талых (W_t) вод определяется по формулам:

$$W_d = 10 \text{ h}_d \Psi_d F$$

$$W_t = 10 \text{ h}_t \Psi_t F$$

где F - общая площадь стока, 28,4 га;

h_d - слой осадков, мм, за теплый период года - 416 мм, определяется по табл. 2 СНиП 23-01-99;

h_t - слой осадков, мм, за холодный период года – 232 мм (определяет общее годовое количество талых вод) или запас воды в снежном покрове к началу снеготаяния, определяется по табл. 1 СНиП 23-01-99;

Ψ_d - общий коэффициент стока дождевых вод – 0,4;

Ψ_t – общий коэффициент талых вод – 0,6.

$$W_d = 10 \text{ h}_d \Psi_d F = 10 * 416 * 0,4 * 29,4 = 48923 \text{ м}^3$$

$$W_t = 10 \text{ h}_t \Psi_t F = 10 * 232 * 0,6 * 29,4 = 40923 \text{ м}^3$$

Определение расчетных объемов поверхностных сточных вод при отведении их на очистку

Объем дождевого стока от расчетного дождя $W_{оч}$, м³, отводимого на очистные сооружения с селитебных территорий и площадок предприятий, определяется по формуле:

$$W_{оч} = 10 \text{ ha } F \Psi_{mid},$$

где h_a - максимальный слой осадков за дождь, мм, сток от которого подвергается очистке в полном объеме = 7 мм;

Ψ_{mid} - средний коэффициент стока для расчетного дождя (определяется как средневзвешенная величина в зависимости от постоянных значений коэффициента стока Ψ_i , для разного вида поверхностей);

Площадь покрытий:

асфальт – 50876 кв.м

кровли – 36480 кв.м

озеленения – 206745 кв.м

детские и спортивные площадки – 13477 кв.м

$$\Psi_{асф} * F_{асф} = 0.95 * 50867 = 48324$$

$$\Psi_{гравия} * F_{плоч.} = 0.3 * 13477 = 4043$$

$$\Psi_{асф} * F_{кровли} = 0.95 * 36480 = 34656$$

$$\Psi_{газона} * F_{озеленения} = 0.1 * 206745 = 20675$$

$$\Psi_{mid} = (\sum \Psi_i * F_i) / F = (48324 + 4043 + 34654 + 20675) / 294102 = 0,37$$

F - общая площадь стока 294102 кв.м. (29,4 га)

$$W_{оч} = 10 * 7 * 29,4 * 0,37 = 761,46 \text{ м}^3/\text{сут} = 31,73 \text{ м}^3/\text{час}$$

Максимальный суточный объем талых вод $W_{т.сут}$, м³, в середине периода снеготаяния, отводимых на очистные сооружения определяется по формуле:

$$W_{т.сут} = 10 \Psi_t K_y F h_c,$$

где Ψ_t - общий коэффициент стока талых вод (принимается 0,6);

F - площадь стока, 29,4 га;

K_y - коэффициент, учитывающий частичный вывоз и уборку снега, определяется по формуле:

$$K_y = 1 - F_y / F = 1 - (4,8 / 29,4) = 0,84,$$

F_y - площадь, очищаемая от снега 4,8 га;

h_c - слой талых вод за 10 дневных часов, мм, принимается в зависимости от расположения объекта.

Границы климатических районов определяются по карте районирования снегового стока, приведенной в Приложении 1. Для района Нижнего Новгорода величина h_c равна 25 мм.

$$W_{т.сут} = 10 * 0,6 * 0,84 * 29,4 * 25 = 3704 \text{ м}^3/\text{сут} = 154,4 \text{ м}^3/\text{час}$$

1.5. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления на проектируемой территории выполнены с учетом сложившейся улично-дорожной сети, представленной магистральной улицей районного значения (ул.Ветеринарная) и запроектированной сетью жилых улиц на примыкающей с запада территории.

В рамках проекта планировки и межевания запроектирована сеть улиц:

1. Магистральная улица районного значения, расположенная параллельно ул.Лесной и связывающая ул.Ветеринарную с ул.Комсомольской
2. Ряд жилых улиц, связывающих жилые микрорайоны с ул. Ветеринарной и запроектированной магистральной улице районного значения.

Парковки.

Расчет необходимого количества парковочных мест произведен согласно «Региональным нормативам градостроительного проектирования Нижегородской области», утвержденным Постановлением правительства Нижегородской области от 31 декабря 2015 г. № 921.

При проектировании и застройке территории многоквартирными жилыми домами места длительного хранения транспорта должны быть расположены в радиусе 200-300 м от мест проживания, но не более 600 м (расстояние от наиболее удаленного подъезда жилого дома до запроектированных гаражей не превышает 400 м). Количество парковочных мест для постоянного хранения должно обеспечивать 70% квартир.

$$N_{ст} = N_{кв} * 70/100 = 814 * 70/100 = 570 \text{ машино-мест,}$$

где $N_{кв}$ – количество запроектированных квартир

Дополнительно к местам постоянного хранения автотранспорта должны быть предусмотрены места для временного хранения автомобилей ("гостевых парковок") - 30% от расчетного количества мест постоянного хранения.

$$N_{гост} = N_{ст} * 30/100 = 570 * 30/100 = 171 \text{ машино-мест,}$$

Общее количество парковочных мест для хранения автомобилей должно составлять 741

Всего на проектируемой территории располагаются места хранения автомобилей на 741 машино-мест в том числе:

1. Гаражи – на 227 машино-мест
2. Парковки на выделенной территории – на 203 машино-мест
3. Парковки рядом с жилыми домами – на 210 машино-мест.
4. Гостевые парковки - на 101 место

Рядом с детским дошкольным образовательным учреждением запроектирована полоса для высадки-посадки детей из автотранспорта. Рядом с магазином запроектирована площадка для временного хранения автомобилей. На территории пожарного депо и магазина запроектированы площадки для служебного автотранспорта.

1.6. Инженерная подготовка территории

Проектируемая территория расположена в водосборной площади р. Шемлей, являющейся водоприемником поверхностного стока с прилегающей территории, образующегося в результате выпадения дождей и таяния снега.

Рельеф ровный, падение уклона поверхности в северном направлении. Водное питание почв осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков.

Инженерная подготовка территории предполагает комплекс мероприятий по обеспечению пригодности территории для градостроительного использования.

В соответствии с инженерно-геологическими условиями и архитектурно-планировочным решением намечаются следующие мероприятия:

- подготовка территории – вертикальная планировка;
- благоустройство застраиваемых территорий.

Организация рельефа.

Проектом предусматриваются земляные работы по частичной срезке-насыпи на отдельных участках для обеспечения выравнивания площадок под строительство домов и отвода ливневых стоков на проезжую часть улиц.

Схема вертикальной планировки выполнена на основании схемы улично-дорожной сети на топографической основе.

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Озеленение.

Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений) должна составлять, как правило, не менее 25 % площади территории квартала.

Площадь территории жилых кварталов в границах проектирования в красных линиях 146112 кв.м. Площадь озеленения жилой территории, без учета участка детского сада, в красных линиях – 65765 кв.м. Процент озеленения территории составляет:

$$\text{Коз} = \text{Соз-доу} / \text{Скл} * 100 = 65765/146112 * 100 = 45 \%$$

Расчет коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки.

Площадь жилой территории в красных линиях составляет 146110 кв.

Общая площадь застройки зданий, расположенных на проектируемой территории равна 33631 м². Площадь всех этажей зданий, расположенных на проектируемой территории составляет 68819 м².

В соответствии с Приложением 6 Градостроительного задания для зоны застройки индивидуальными жилыми домами на реконструируемой территории максимальный коэффициент застройки не должен превышать 0,4; максимальный коэффициент плотности застройки не должен превышать 0,8

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки — отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка

$$\text{К}_{\text{застр.}} = 33635/146112 = 0,23$$

- коэффициент плотности застройки — отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

$$\text{К}_{\text{пл.застр.}} = 82893/146112 = 0,57$$

Таблица 5. – Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Кол-во
1	Площадь территории в границах разработки документации	га	28,48
2	Площадь территории в красных линиях	кв.м	220048
	в том числе площадь жилых кварталов	кв.м	146112
	в том числе площадь под размещение гаражей и огородов	кв.м	73936
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в жилых кварталах, в том числе	кв.м	33635
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		нет
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		33631
4	Общая площадь, всех этажей зданий и сооружений в жилых кварталах, в том числе	кв.м	82893
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		нет
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		82893
5	Коэффициент застройки жилой территории	-	0,23
6	Коэффициент плотности застройки территории	-	0,57
7	Общая площадь объектов обслуживания	кв.м	8465
8	Площадь озеленения жилых территорий в красных линиях (без учета площади ДОУ)	кв.м / %	65765/45
9	Вместимость автостоянок	машино-мест	741

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
10	Водоснабжение	м3/час	32,3
11	Канализация	м3/час	32,3
12	Газоснабжение	м3/час	3365
13	Электроснабжение	кВт	135
	I категории надежности		101
	II категории надежности		1097
14	Теплоснабжение	отсутствует	
15	Радиофикация	кол. радиоточек	818
16	Телефонизация	кол.номеров	820
17	Ливневая канализация	согласно ТУ	

ПРИЛОЖЕНИЯ



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ДАЛЬНЕКОНСТАНТИНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

04.10.2018

№ 1237

О подготовке документации по планировке территории для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, расположенной северо-западнее р.п.Дальнее Константиново

В соответствии со статьями 7, 41-45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законом Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области», рассмотрев заявление ООО «Сфера», администрация Дальнеконстантиновского муниципального района **постановляет:**

1. Разрешить подготовку проекта планировки, межевания для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, расположенной северо-западнее р.п.Дальнее Константиново с последующим внесением изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки р.п.Дальнее Константиново.

2. Разработку документации по планировке территории выполнить в соответствии с градостроительным заданием №12/18, являющимся приложением № 1 к настоящему постановлению.

3. По окончании разработки проекта планировки территории, указанной в п.1 настоящего Постановления, представить в администрацию Дальнеконстантиновского муниципального района для дальнейшего согласования в установленном действующим законодательством порядке.

4. Разработку проекта планировки территории заказчику осуществить за счёт собственных средств.

И.о.главы администрации

А.В.Чуевский



УТВЕРЖДАЮ
и.о. главы администрации
Дальнеконстантиновского муниципального района
Нижегородской области

А.В.Чуевский



**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАДАНИЕ №12/18
на разработку документации по планировке территории
для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, расположенной северо-
западнее р.п.Дальнее Константиново.**

1. Вид документации по планировке территории

Документация по планировке территории для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, расположенной северо-западнее р.п.Дальнее Константиново.

2. Ранее разработанная градостроительная документация

Генеральный план Р.п.Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденный решением сельского совета Р.п.Дальнее Константиново от 30.05.2014 №51/1;

Правила землепользования и застройки Р.п.Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением сельского совета Р.п.Дальнее Константиново от 02.03.2018 №237/6.

3. Разработчик документации

Определяет заказчик.

4. Основание для разработки документации по планировке территории

- Заявление на разработку;
- Градостроительный кодекс РФ, статьи 7, 41-45;
- Закон Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области».

5. Объект разработки, его основные характеристики:

Наименование: территория, расположенная северо-западнее р.п.Дальнее Константиново.

Площадь территории: 284826 кв.м.

В соответствии с генеральным планом Р.п.Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области территория относится к зоне:

- зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками(СТН-4).

В соответствии с правилами землепользования и застройки Р.п.Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области территория относится к зоне:

- зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания (Ж-1А). 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. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капиталь-

ного строительства, расположенных в границах территориальной зоны Ж-1А, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном ГрК РФ и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

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

После внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки р.п. Дальнее Константиново территориальная зона станет Ж-2. (Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки).

Зона многоквартирной жилой застройки малой этажности Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов высотой до 4 этажей, включая мансардный. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного спроса и других видов деятельности, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

6. Нормативные градостроительные документы для разработки документации по планировке территории

Проект разработать в соответствии с требованиями:

- Градостроительного Кодекса РФ;
- Земельного Кодекса РФ;
- Закона Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области».
- 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».

Ограничения по экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям: в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических нормативов и законодательства об охране природы.

Формирование доступной среды жизнедеятельности инвалидов в соответствии с требованиями:

- 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».

7. Основные цели и задачи документации по планировке территории

7.1 Проект планировки

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

7.1.2 Застройку, предлагаемую в проекте планировки необходимо увязать с существующей застройкой, примыкающей к границам проектирования;

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

7.1.4 Определение плотности и параметров планируемой застройки;

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

7.1.6 Организация улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

7.1.7 Размещение объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения: детские дошкольные учреждения, предприятия бытового обслуживания, предприятия общественного питания, магазины.

7.1.8 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 (согласно техническим условиям, выданным соответствующими службами);

7.1.9 В основу пространственной организации территории должен быть положен принцип улучшения экологической ситуации градостроительными средствами.

7.2. Проект межевания:

7.2.1 Определение границ формируемых земельных участков для объектов капитального строительства, границы территорий общего пользования, инженерных сооружений, границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

7.2.2 Определение границ зон действия публичных сервитутов;

7.2.3 Определение предельных параметров разрешенного строительства: минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка.

9.3 Градостроительные планы подготавливаются на основании проекта межевания на земельные участки, подлежащие застройке.

8. Содержание работы

- анализ ранее выполненной градостроительной документации;
- анализ современного использования территории;
- анализ современного состояния инженерной и транспортной инфраструктур, инженерных сооружений;
- комплексная оценка территории;
- определение планировочной структуры территории, с учетом перспективы развития;
- разработка экономически и технически обоснованного варианта по транспортному обслуживанию и инженерному оборудованию, инженерной защите территории и благоустройству, а также условий присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям инженерно-технического обеспечения, связи и благоустройства, находящимся за пределами проектируемой территории (согласно техническим условиям, выданным соответствующими службами);
- определение места размещения объектов социального и коммунально-бытового обслуживания;
- технико-экономические показатели инфраструктуры, включая: автодороги, объекты теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения и т.д.

9. Требования к документации по планировке территории

9.1 Первый этап – разработка концепции архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решения территории в границах подготовки проекта планировки территории.

9.1.1 Дать предложения по концепции перспективного развития территории с учетом существующей застройки, примыкающей к границам проектирования, и существующей градостроительной ситуации с учетом ограничений по использованию территории;

9.1.2 Выполнить расчет нормативных коэффициентов застройки, коэффициента плотности застройки в границах территории предлагаемых кварталов;

9.1.3 Определить предварительные характеристики планируемого развития территории, плотность и параметры застройки территории, характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания (технико-экономические показатели);

9.1.4 Выполнить расчет обеспеченности территории объектами социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения в соответствии с СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*.

9.1.5 Дать предложения по размещению социальных объектов в границах подготовки проекта планировки территории либо обосновать возможность использования существующих (проектируемых) объектов, расположенных на прилегающей территории с учетом нормативных радиусов обслуживания;

Разработанную концепцию застройки территории согласовать с администрацией Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области.

9.2 Второй этап – подготовка документации по планировке территории в соответствии с одобренной концепцией застройки территории.

9.2.1 Документацию по планировке территории выполнить в соответствии с генеральным планом Р.п.Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области.

9.2.2 Обосновать размещение объектов внешней инженерной инфраструктуры в соответствии с техническими условиями инженерных служб, выделить коридоры под внеплощадочные инженерные коммуникации. Выполнить расчет нагрузок по инженерно-техническому обеспечению перспективной застройки (представить расчет), а также условия присоединения к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования.

9.2.3 Предусмотреть перенос коммуникаций связи и инженерного оборудования (при необходимости);

9.2.4 Проектом планировки определить:

1). Уточненные характеристики планируемого развития территории, плотность и параметры застройки территории, характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания (технико-экономические показатели);

2). Планировочные ограничения;

3). Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения, инженерно-технического обеспечения территории в соответствии с СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*;

9.2.5 Выполнить вертикальную планировку территории.

9.2.6 Проектом предусмотреть благоустройство территории общего пользования.

9.2.7 Установить границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), границ земельных участков, естественных границ образуемого или изменяемого земельного участка, границ ранее утвержденных схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которых не истек, фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства с учетом, а также обеспечения беспрепятственного подъезда (подхода) к образуемому и изменяемому земельному участку.

9.2.8 Установить границы зон действия публичных сервитутов.

10. Основные требования к составу, содержанию и форме материалов по документации по планировке.

10.1 Проект планировки

10.1.1 Основная часть (утверждаемая):

I. Графические материалы.

- Основной чертеж планировки территории с обозначением дорог, улиц, проездов, линий регулирования застройки, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, элементов благоустройства, границ зон планируемого размещения объектов;

- Разбивочный чертеж красных линий.

- Схема объектов инженерного обеспечения (на схеме отображаются магистральные сети и инженерно-технические сооружения).

- Поперечные профили улиц и дорог с раскладкой инженерных сетей (на чертеже отображаются элементы и параметры транспортной и инженерной инфраструктур, транспортные развязки).

II. Краткая пояснительная записка.

В состав пояснительной записки необходимо включить:

- положения о размещении объектов капитального строительства регионального и местного значения;

- характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории и характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

- мероприятия по развитию систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;

- очередность реализации градостроительных мероприятий;

- технико-экономические показатели, положения о характеристиках планируемого развития территории, плотности и параметрах застройки территории.

10.1.2 Материалы по обоснованию:

I. Графические материалы.

1. Схема расположения элемента планировочной структуры;

2. Схема современного использования территории (на схеме отображаются границы территорий объектов культурного наследия, границы зон с особыми условиями использования территории, границы зон ограничений природного и техногенного характера);

3. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта;

4. Схема границ зон особого регулирования градостроительной деятельности (схема планировочных ограничений, линий регулирования застройки, технических, охранных, санитарно-защитных зон, зоны охраны и регулирования объектов историко-культурного наследия и т.д.);

5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

6. Схемы сетей и объектов инженерного обеспечения (электроснабжения, связи, тепло-снабжения, водоснабжения, канализации и т.д.);

7. Схема очередности освоения территории;

8. Иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

II. Пояснительная записка.

1. Анализ ранее выполненной градостроительной документации:

- анализ современного использования территории;

- анализ материалов по охране памятников архитектуры, истории и археологии;

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

- перечень основных экологических проблем рассматриваемой территории;

- комплексная оценка территории.

2. Описание и технико-экономическое обоснование положений:

- разработка экономически и технически обоснованного варианта и определение параметров планируемого строительства систем социального обслуживания и транспортного обслуживания;

- инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

- определение планировочной структуры территории, с учетом перспективы развития;

- разработка градоэкологических требований и ограничений;

- защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

- мероприятий по охране окружающей среды;

- иных вопросов планировки территории;

- технико-экономические показатели.

3. Градостроительное задание, технические условия.

10.2 Проект межевания

I. Графические материалы:

1. План современного землепользования территории с указанием границ земельных участков и объектов недвижимости, находящихся в собственности, аренде или пользовании, согласно правоустанавливающим документам с координатами поворотных точек;

2. План межевания, на котором отобразить:

- красные линии;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков для размещения планируемых объектов;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

3. Разбивочный план межевания с координатами;

4. План границ зон действия публичных сервитутов.

В зависимости от загруженности чертежи межевания могут выполняться в виде одной или нескольких схем с отображением на них информации, указанной в вышеизложенном пункте.

Схемы в составе основной части к проекту межевания должны содержать описание использованных условных обозначений и экспликацию объектов, показанных на чертеже. Экспликация может размещаться на схемах или представляться в виде приложения к ним.

10.3 Градостроительные планы

Градостроительные планы земельных участков, подлежащие застройке, на которых указываются:

- границы земельного участка;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- информация о функциональной зоне земельного участка;
- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

11. Требования к порядку разработки, составу и содержанию документации

11.1 Состав и содержание проекта – в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (глава 5, статьи 41-45).

11.2 Графические материалы выполнить на топооснове масштаба 1:500.

12. Требования к согласованию и сдаче материалов

12.1 Проект подлежит рассмотрению и согласованию с администрацией Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области.

После проведения согласования и устранения всех замечаний, Исполнитель предоставляет Заказчику материалы документации по планировке территории на бумажных носителях в 2 экземплярах и на электронных носителях в 4 экземплярах пояснительных записок формата А4 и графических материалов в электронном и бумажном виде следующих форматов:

для растровых файлов: tiff, jpeg, pdf.

для текстовых файлов: doc (для MS Word 2003), таблиц: xls (для MS Excel 2003).

для графических данных: dwg.

для геоданных: mid, mif.

И.о. главы администрации Дальнеконстантиновского
муниципального района Нижегородской области

А.В.Чуевский

Главный специалист
(в сфере архитектуры и градостроительства)

И.Е.Цирков



Приложение №1 к градостроительному заданию №12/18



Условные обозначения

Позиции, утверждаемые данной картой

Административные границы территориальных образований

планируемая граница населенных пунктов

Основные функциональные зоны

Стандартные территории нормирования (СТН) благоприятных условий жизнедеятельности населения - жилые зоны

зона ядра поселкового центра

зона многофункциональной застройки поселкового центра

зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками

застройка смешанного типа (индивидуальная с приусадебными участками и среднеэтажная жилая застройка)

зона многофункциональной среднеэтажной жилой застройки

территории подлежащие первоочередному освоению

территории подлежащие освоению на расчетный срок

Территории ситуационного проектирования (ТСП) - зоны нежилого назначения

зона общественно-деловая, специализированная

зона промышленно-торговая с возможностью размещения объектов до V класса вредности

зона промышленно-торговая с возможностью размещения объектов до IV класса вредности

зона рекреационных объектов (парки, набережные, сады, открытые плоскостные спортивные сооружения и т.п.)

природно-ландшафтные и защитные зеленые зоны в границах населенного пункта

зона коллективных садов, садово-огородных и дачных участков

зона размещения инженерных объектов

Зоны сельскохозяйственного назначения

территория, занятая травянистой растительностью

территория сельскохозяйственных угодий (пашни)

Зоны специального назначения

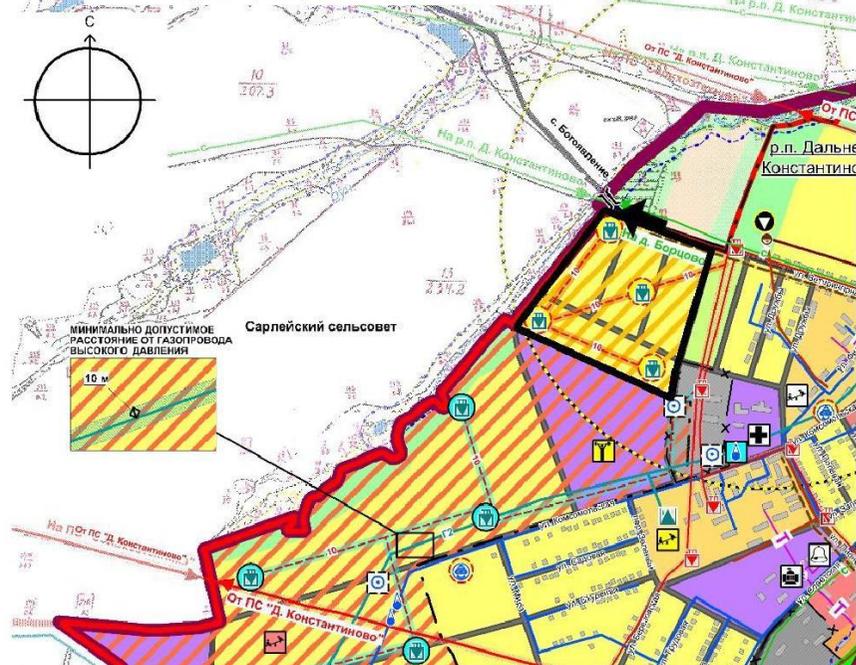
территория кладбищ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ "РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК ДАЛЬНЕЕ КОНСТАНТИНОВО" ДАЛЬНЕКОНСТАНТИНОВСКОГО РАЙОНА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГЕНПЛАНА

Карта 5. Административные границы
Функциональное зонирование территории
Зоны с особыми условиями использования территории
Планируемые к размещению объекты капитального строительства



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.08.2018 г., поступившего на рассмотрение 15.08.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2018 № 99/2018/150846698			
Кадастровый номер:		52:32:1000015:184	

Номер кадастрового квартала:	52:32:1000015
Дата присвоения кадастрового номера:	09.07.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир северо-западная граница р.п. Дальнее Константиново. Участок находится примерно в 30 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская обл, р-н Дальнеконстантиновский, ОАО "Дальнеконстантиновское", участок 142, в районе р.п. Дальнее Константиново
Площадь:	284826 +/- 4670 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	504142.02
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	52:32:0000000:22
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
15.08.2018 № 99/2018/150846698			
Кадастровый номер:		52:32:1000015:184	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства: вид угодия - пашня
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
15.08.2018 № 99/2018/150846698			
Кадастровый номер:		52:32:1000015:184	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Жиганова Юлия Владимировна

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
-----------------------------	-----------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

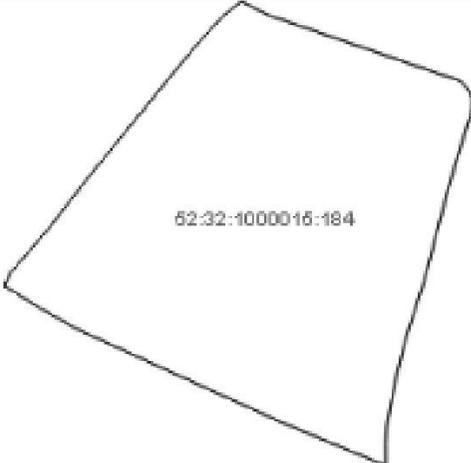
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___
Всего разделов: ___	
Всего листов выписки: ___	
15.08.2018 № 99/2018/150846698	
Кадастровый номер:	52:32:1000015:184
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Администрация Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Постоянное (бессрочное) пользование, № 52-52-14/211/2014-324 от 26.11.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Дальнеконстантиновский муниципальный район Нижегородской области
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Собственность, № 52-52-14/211/2014-470 от 22.12.2014
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2018 № 99/2018/150846698			
Кадастровый номер:		52:32:1000015:184	

План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
15.08.2018 № 99/2018/150846698			
Кадастровый номер:		52:32:1000015:184	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	473470.81	2220197.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	473459.8	2220219.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	473458.33	2220220.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	473448.85	2220241.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	473350.17	2220530.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	473336.88	2220541.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	473322.16	2220546.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	473300.8	2220544.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	473193.55	2220511.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	473052.47	2220474.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	472958.14	2220444.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	472894.52	2220429.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	472830.26	2220417.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	472805.78	2220416	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	472772.02	2220416.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
15.08.2018 № 99/2018/150846698			
Кадастровый номер:		52:32:1000015:184	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: ГСК 52				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	472839.83	2220253.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	472942.5	2220026.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	472978.62	2219947.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	473007.33	2219896.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	473042.61	2219839.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	473061.44	2219847.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	473093.33	2219875.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	473129.33	2219906.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	473201.77	2219963.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	473271.62	2220020.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	473331.04	2220068.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	473404.35	2220129.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	473447.95	2220169.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

