



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР СОПРОВОЖДЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ»**

ИНН 5244024510 / КПП 524401001 / ОГРН 1125248000570

603104, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ванеева, д. 127, 6 эт., П7

тел: 8 (831) 215-30-02, e-mail: geokomplex.nn@yandex.ru

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ

52:55:0070009:1209, 52:55:0070009:1326, 52:55:0070009:1327, РАСПОЛОЖЕННЫХ

ВОСТОЧНЕЕ С. ЯКОВЛЕВКА ДИВЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Основные положения

(Утверждаемая часть)

Том I

«Пояснительная записка»

04/24-1-ППТ.ПЗ-1

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

Нижний Новгород,

2024 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР СОПРОВОЖДЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ»

ИНН 5244024510 / КПП 524401001 / ОГРН 1125248000570

603104, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Ванеева, д. 127, 6 эт., П7

тел: 8 (831) 215-30-02, e-mail: geokomplex.nn@yandex.ru

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ

52:55:0070009:1209, 52:55:0070009:1326, 52:55:0070009:1327, РАСПОЛОЖЕННЫХ

ВОСТОЧНЕЕ С. ЯКОВЛЕВКА ДИВЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Основные положения

(Утверждаемая часть)

Том I

«Пояснительная записка»

ЗАКАЗЧИК: Обухов Сергей Николаевич

СТАДИЯ: Проект планировки территории

Заказ № _

Директор

Начальник отдела

территориального планирования



Степанова А.А.

Глумов Е.А.

М.П.

Нижний Новгород,

2024 г.

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

Содержание

Содержание	4
I. Положения о характеристиках планируемого развития территории	5
1.1. Общие положения	5
1.2. Цели и задачи	5
1.3. Характеристики планируемого развития территории	6
1.4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства	11
II. Положения об очередности планируемого развития территории	12
1 очередь строительства.....	12

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					04/24-1-ППТ.ПЗ-1	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.		Подпись

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Общие положения

Площадь территории: в границах подготовки документации по планировке территории – 3,4 га.

Адрес (местоположение): Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, восточнее с. Яковлевка, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 52:55:0070009:1209, 52:55:0070009:1326, 52:55:0070009:1327.

1.2. Цели и задачи

Документация по планировке территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 52:55:0070009:1209, 52:55:0070009:1326, 52:55:0070009:1327, расположенных восточнее с. Яковлевка Дивеевского муниципального округа Нижегородской области подготовлена ООО «Центр сопровождения инвестиционных проектов». Цель подготовки документации по планировке территории обеспечение устойчивого развития территории, установление элементов планировочной структуры, определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установление границ территорий общего пользования и границ земельных участков, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

В составе проекта планировки территории:

- установление красных линий, линий регулирования застройки. Выполнение поперечных профилей улиц и дорог (при необходимости);
- определение плотности и параметров планируемой застройки;
- разработка архитектурно - и объемно-планировочного решения проектируемой территории;
- организация улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;
- развитие систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, а также условия присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, находящихся за пределами проектируемой территории;
- улучшения экологической ситуации градостроительными средствами.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	04/24-1-ППТ.ПЗ-1	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Ине. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

1.3. Характеристики планируемого развития территории

Основными показателями плотности застройки (СП 42.13330.2016 (Приложение Б)) являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1. СП 42.13330.2016.

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			04/24-1-ППТ.ПЗ-1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Схема 1.3.1. – Схема расчетных кварталов



Условные обозначения

	границы территории расчетного квартала
	условный номер планируемого квартала
	зона производственных предприятий / проектная
	зона производственных предприятий IV класса вредности/ проектная
	зона сельскохозяйственных угодий
	зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

04/24-1-ППТ.ПЗ-1

Лист

7

Таблица 1.3.1. – Квартал 1

1	2	3	4
№ п/п	Наименование характеристики	Единица измерения	Величина
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	3,4
2	Площадь территории расчетного квартала 1	кв.м	34000
3	Численность населения, в том числе: - в сохраняемых объектах - в объектах, планируемых к строительству	чел.	- -
4	Общая площадь, занятая под зданиями, в том числе: - под сохраняемыми зданиями и сооружениями: - - под проектируемыми зданиями и сооружениями: - Склад - Производственный цех - Подсобное здание - Открытый склад для хранения гравия	кв.м	840,0 - - 840,0 150 180 50 460,0
5	Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений, сооружений, в том числе: - под сохраняемыми зданиями и сооружениями: - - под проектируемыми зданиями и сооружениями: - Склад - Производственный цех - Подсобное здание - Открытый склад для хранения гравия	кв.м	840,0 - - 840,0 150 180 50 460,0
6	Коэффициент застройки	-	0,8
7	Коэффициент плотности застройки	-	2,4
8	Этажность проектируемых объектов, в том числе: -	эт	-
9	Общая площадь жилых помещений (квартир)	кв.м	-
10	Общая площадь производственного, общественно-делового и иного назначения	кв.м	840,0
11	Жилищная обеспеченность	кв.м на чел.	-
12	Вместимость объектов социального назначения:	мест/ коек/ посещений в смену	-
13	Площадь озелененных территорий	кв.м	29000
14	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: - проезд	м	600
15	Вместимость автостоянок: - Производственный цех	машино-мест	10

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории

16	Водоснабжение	м ³ /час	1,1
17	Канализация	м ³ /час	1,1
18	Газоснабжение	м ³ /ч	-
19	Электроснабжение	кВт	89,0
20	Теплоснабжение	Гкал/ч	0,29
21	Радиофикация	кол.радиоточек	2
22	Телефонизация	кол.номеров	1
23	Ливневая канализация	л/с	15,6

Расчет коэффициентов застройки и плотности застройки участка в красных линиях:

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							04/24-1-ППТ.ПЗ-1
Инв. № подл.							8
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

1. Площадь квартала в красных линиях (границах разработки) – 34000 кв.м.
2. Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями – 840,0 кв.м.
3. Общая площадь зданий и сооружений – 840,0 кв.м.
4. Коэффициент застройки – 0,8;
5. Коэффициент плотности застройки – 2,4.

Согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство. Приложение Б. Нормативные показатели для застройки территориальной зоны - Промышленная. Коэффициент застройки – 0,8; Коэффициент плотности застройки – 2,4

В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

В проекте данные показатели не превышают нормативные.

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	04/24-1-ППТ.ПЗ-1		9	

Таблица I.3.2 - Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Проектное предложение I очередь реализации	Проектное предложение II очередь реализации
1.	Площадь территории в границах разработки проекта	га	3,4	
1.1	Площадь территории квартала 1	кв.м	34000	
2.1	Коэффициент застройки квартала 1	-	0,8	
3.1	Коэффициент плотности застройки квартала 1	-	2,4	
4.	Транспортная инфраструктура			
	- Улицы	м	-	
	- Проезды	м	600	
	- Трогуары	м	600	
5.	Инженерная инфраструктура			
5.1	Водоснабжение			
	- Водопотребление	м ³ /час	1,1	
	- Протяженность водопроводных сетей	км	0,06	
	- Строительство скважины	шт	-	
	- Строительство пожарного резервуара (100куб.м)	шт	2	
5.2	Канализация			
	- Общее поступление сточных вод	м ³ /час	1,1	
	- Протяженность сетей бытовой канализации	км	0,15	
5.3	Дождевая канализация			
	- Расход ливневых стоков	л/с	15,6	
	- Протяженность сетей дождевой канализации	км	2,25	
5.4	Теплоснабжение			
	- Общий расход тепла	Гкал/ч	0,29	
	- строительство (встроенной) котельной	Ед.	1	
5.5	Газоснабжение			
	- Расход природного газа	м ³ /час	-	
	- Протяженность газопровода высокого давления (до 1,2 МПа)	км	-	
	- строительство ГРУ	Ед.	-	
5.6	Электроснабжение			
5.6.1	Сети электроснабжения			
	- Протяжённость ЛЭП-0,4 кВ	км	0,74	
	- вновь подключаемая электрическая нагрузка	кВт	89,0	
5.6.2	Сети наружного электроосвещения			
	- Протяжённость ЛЭП-0,4 кВ	км	0,15	
5.7	Телефонизация, радиификация			
	- Протяжённость линий связи (ВОЛС)	км	5,4	
	- Телекоммуникационный шкаф (ТКШ)	шт.	2	
	- Количество вновь подключаемых телефонных номеров	шт.	1	
	- Вновь подключаемое количество радиоприёмников	шт.	1	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

04/24-1-ППТ.ПЗ-1

Лист

10

1.4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

Таблица 1.4.1. – Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

1	2	3	4	5
№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м
1.1	Склад	1	150	150
1.2	Производственный цех	1	180	180
1.3	Подсобное здание	1	50	50
1.4	Открытый склад для хранения гравия	1	460	460

Таблица 1.4.2. – Требуемое количество стояночных мест легковых автомобилей для объектов нового строительства и реконструкции объектов общественного и производственного назначения, а также при изменении функционального назначения объектов (Расчет выполнен согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Нижегородской области от 31.12.2015 г. № 921 (с изменениями от 15.03.2024))

1	2	3	4	5	6
№ по чертежу планировки территории	Объекты посещения	Вместимость, мест	Расчетные единицы	Норма на 1 стояночное место	Кол-во стояночных мест по расчету
	Существующие				
-	-	-	-	-	-
	Планируемые				
1	Производственный цех	40	на 6-8 работающих в двух смежных сменах	1	8
Всего по расчёту:					8 м/мест
Всего по проекту:					10 м/мест (включая 2 места для МГН)**

**Для маломобильных групп населения расчёт парковочных мест произведён по СП 59.13330.2016 п 5.2.1 – 10% от общего количества мест выделяется для инвалидов.

На территории существует:

-

На территории планируется размещение:

1. Производственный цех:

Норматив принят - для производственных зданий и коммунально-складских объектов (1м/м на 6-8 работающих в двух смежных сменах).

По проекту принято 10 м/мест для легковых автомобилей:

- по расчету требуется 8 стояночных мест;
- +1 машино-место для маломобильных групп населения;
- +1 машино-место для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске (норма до 100м/м - 5%).

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			04/24-1-ППТ.ПЗ-1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

II. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство (реконструкция) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено в **1 очереди строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусмотренных в каждой очереди строительства.

1 очередь строительства

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в первой очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- Подготовку территории, в том числе:

- Проектирование и строительство следующих объектов жилого/ производственного, общественно-делового/иного назначения

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

Предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- коммунально-транспортная сфера.

Предлагается развитие территории проектирования по очередности таблица 2.1.

Таблица 2.1. – Предложение развития территории проектирования по очередности

1	2	3
№ по чертежу планировки территории	Наименование	Очередность развития территории проектирования
1	<i>Планируемые ОКС:</i>	
-	- Склад - Производственный цех - Подсобное здание - Открытый склад для хранения гравия	
-	Локальные очистные сооружения дождевой канализации (ЛОС)	
-	Коммунально-транспортная инфраструктура: - вертикальная планировка улично-дорожной сети; - формирование проезжей части улично-дорожной сети: - Проезды – 600м; - Тротуары – 600м; - устройство наружного освещения улично-дорожной сети; - территория обеспечена; - устройство инженерных коммуникаций (электроснабжение): - территория обеспечена; - устройство инженерных коммуникаций (телефонизация, радиофикация): - территория обеспечена; - устройство инженерных коммуникаций (теплоснабжение): - строительство (встроенной) котельной – 1 шт; - устройство инженерных коммуникаций (водоснабжение и водоотведение): - устройство скважены – не требуется дополнительно; - устройство пожарного резервуара (100куб.м) – 2 шт; - устройство септика – 1 шт; - благоустройство улично-дорожной сети;	1 этап

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

04/24-1-ППТ.ПЗ-1

Лист

12

1	2	3
	-инженерная подготовка территории.	
2	планируемые к исключению ОКС:	
-	-	

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также – ОКС), отраженные в таблице 2.2.

Таблица 2.2. – Положения об очередности планируемого развития территории.

1	2	3
Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Примечание
1 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	-
2 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций (если планируется в таблице 2.1.)	-
3 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	-

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			04/24-1-ППТ.ПЗ-1						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				