

**Документация по планировке территории  
(проект планировки и проект межевания территории)  
в границах улиц Карла Маркса, Дзержинского  
в г. Первомайск Нижегородской области.**

**1. Положения о характеристиках планируемого развития территории**

**1.1. Общие положения**

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Карла Маркса, Дзержинского в г. Первомайск Нижегородской области, разработана на основании Постановления администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области от 06.10.2021 № 856. Площадь территории в границах проектирования составляет 7,0 га.

**1.2. Цели и задачи**

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Карла Маркса, Дзержинского в г. Первомайск Нижегородской области разработана проектной организацией ООО «Сфера» в соответствии с градостроительным заданием № 11/21 в целях:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с Постановлением Администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области №856 от 06.11.2021;
- установление границ территории общего пользования и земельных участков;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Заказчик: Администрация городского округа город Первомайск Нижегородской области.

Основной задачей документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) является определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (индивидуальных жилых домов) и объектов инженерной инфраструктуры.

**1.3. Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение**

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение территории разработано в соответствии с:

- генеральным планом городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденный решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 187 (с изменениями);

- правилами землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденные решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 186 (с изменениями);

- требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и иными нормативами градостроительного проектирования.

Архитектурно-планировочная организация территории продиктована сложившейся градостроительной ситуацией.

### **Красные линии.**

Проектом предлагается ввести красные линии по ул. Чкалова, как улицы в жилой застройке с повышенной транспортной нагрузкой.

### **Функционально-планировочная организация территории.**

Целью разработки данной документации является обеспечение устойчивого развития территорий в соответствии с Постановлением Администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области №856 от 06.11.2021. На территории в границах проектируемого участка планируется разместить объекты индивидуального жилищного строительства, а также площадки для отдыха и занятий спортом жителей.

### **Инженерные коммуникации.**

Проектом предполагается организация электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, канализации, телефонизация и радиофикация от внешних по отношению к территории комплекса источников согласно технических условий, выдаваемых соответствующими техническими службами г. Первомайска.

## **1.4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание**

### **Улично-дорожная сеть.**

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления на проектируемой территории выполнены с учетом сложившейся улично-дорожной сети и предложениями генерального плана городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденный решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 187(с изменениями) согласно которого ул. Карла Маркса, ул. Чкалова, ул. Дзержинского и пер. Лермонтова являются улицами в жилой застройке. В радиусе 600 м от самой удаленной точки проектируемой территории находятся остановка автобусных

маршрутов №1, 2, 3, 4.

В рамках проекта планировки и межевания запроектированы проезды вдоль домов шириной 5,5 м, вдоль основных проездов запроектирован пешеходный тротуар шириной 1,5 м..

### **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.

Для многоквартирных жилых домов на проектируемой территории требуется наличие 12 машино-мест для постоянного хранения автомобилей, в том числе 2 машино-места для маломобильной группы населения.

*На территории запроектирована автомобильная стоянка на 40 машино-мест, в том числе для маломобильной группы населения 2 машино-места.*

Кроме постоянного места хранения автомобиля, требуется 4 машино-мест для гостевых парковок, в том числе 1 машино-место для маломобильной группы населения.

*На территории запроектировано и размещено 8 машино-мест для гостевых парковок, в том числе 8 машино-мест для маломобильной группы населения.*

Всего для проектируемой территории требуется 16 машино-мест, в том числе для маломобильной группы населения - 3 машино-места.

Суммарное количество запроектированных парковочных мест составляет 48 машино-мест, в том числе для маломобильной группы населения - 10 машино-мест.

### **Велосипедный транспорт.**

Раздел организации велосипедного движения на проектируемой территории разработан в соответствии с требованиями «Методических рекомендаций по разработке и реализации мероприятий по организации дорожного движения. Требования к планированию развития инфраструктуры велосипедного транспорта поселений, городских округов в Российской Федерации» согласованных Заместителем Министра транспорта Российской Федерации 24 июля 2018 года.

В связи с отсутствием оживленного движения транспорта по проезжей части улиц, входящих в границы проектирования, специальные велодорожки не предусмотрены. Велосипедное движение будет осуществляться по существующей и запроектированной проезжей части улиц и проездов.

### **Транспортное обслуживание.**

В г. Первомайск общественный транспорт представлен автобусными маршрутами. Основное движение автобусов осуществляется по ул. Мочалина.

В радиусе 600 м от самой удаленной точки проектируемой территории находятся остановка автобусных маршрутов №1, 2, 3, 4.

## **1.5. Благоустройство, озеленение, организация рельефа**

### **Организация рельефа.**

Рельеф проектируемой территории спокойный, со стоком поверхностных вод в юго-западном направлении. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 162,6 до 164,8 м. Уклон поверхности незначительный – в районе 0,6%. Условия поверхностного стока – удовлетворительные.

Проектом не предусмотрено внесение существенных изменений в организацию рельефа проектируемой территории.

#### **Озеленение.**

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

Площадь территории в границах красных линий 63358 кв.м. Площадь озеленения территории в красных линиях 28998 кв.м. Процент озеленения территории составляет:

$$K_{оз} = S_{оз}/S_{к.л.} * 100 = 28998/63358 * 100 = 46\%$$

#### **Благоустройство.**

Подъезд к проектируемой территории осуществляется по существующим автодорогам. Проектом предусмотрены проезды с асфальтобетонным покрытием, тротуары с покрытием из тротуарного камня. Для свободных территорий между объектами капитального строительства и проездами предусмотрено благоустройство и озеленение.

### **1.6. Инженерная инфраструктура**

На территории проектирования сохраняются существующие кабельные электрические сети, кабельные сети связи, сети водоснабжения, канализации и газоснабжения.

Проектом предполагается организация электро-, газо-, водоснабжения, канализации, телефонизация и радиофикация от внешних по отношению к территории комплекса источников согласно технических условий, выдаваемых соответствующими техническими службами г. Первомайска.

#### **1.6.1. Водоснабжение**

На рассматриваемой территории объектов жилищного строительства водоснабжение будет осуществляется согласно ТУ №1330 от 24 ноября 2021 года Муниципальным предприятием городского округа город Первомайск Нижегородской области “Радуга” от водопроводной линии, проложенной по ул. Карла Маркса, Чкалова, Дзержинского. Диаметр существующего водопровода 100 мм, труба чугунная.

Согласно расчета на водопотребление по проектируемой застройке расход воды по планируемой жилой застройке составит - 44 м³/сут (2 м³/час).

Расход на пожаротушение принимается 10 л/сек согласно СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное

водоснабжение. Требования пожарной безопасности».

Расход воды на наружное пожаротушение составит  $108 \text{ м}^3$ .

Согласно СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Нормы и правила проектирования» (п.7.1) для жилых домов менее 12 этажей внутренний противопожарный водопровод не требуется.

На существующей водопроводной сети установлен пожарный гидрант в районе дома №18 по ул. Чкалова. Запроектированы пожарные гидранты на проектируемой водопроводной сети в количестве 8 шт. Существующие и запроектированные пожарные гидранты обеспечивают пожаротушение не менее чем из двух точек.

### **1.6.2. Водоотведение**

Отвод бытовых стоков от планируемых жилых домов и объектов обслуживания предусматривается в существующую канализационную согласно ТУ №1330 от 24 ноября 2021 года Муниципальным предприятием городского округа город Первомайск Нижегородской области «Радуга» за точку подключения принята дворовая самотечная канализация, проложенная по ул. Карла Маркса, Чкалова, Дзержинского.

Количество бытовых стоков по планируемой застройке составит  $44 \text{ м}^3/\text{сут}$  ( $2 \text{ м}^3/\text{час}$ ).

### **1.6.3. Электроснабжение**

Согласно расчета нагрузок потребителей жилищно-коммунального сектора нагрузка по электроснабжению составит 231 кВт. III категории надежности. Электроснабжение будет осуществляться согласно выдаваемым ТУ на последующих стадиях проектирования. За точку подключения принято проектируемое здание трансформаторной подстанции

### **1.6.4. Газоснабжение**

Газоснабжение будет осуществляться согласно Техническим условиям № 0202-11-374 от 03.12.2021 г., выданным ПАО «Газпром газораспределение Нижний Новгород», подключение проектируемых объектов к газораспределительной сети будет осуществлено на границе земельного участка.

Прокладка сетей газопровода низкого давления будет осуществляться из труб ПНД с использованием медного провода для обозначения трассы газопровода.

Общий годовой расход газа составляет – 461 тыс.  $\text{м}^3/\text{год}$

Общий часовой расход газа составляет –  $159 \text{ м}^3/\text{час}$ .

Проектируемую газораспределительную сеть низкого давления предлагается запитать от проектируемого газорегуляторного пункта (ГРП), расположенного вблизи проектируемого жилого дома по ул. Карла Маркса 21 (№1 по генплану).

Газовые сети низкого давления предлагается преимущественно закольцевать.

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

м под дорогами.

### 1.6.5. Телефонизация и радификация

#### Телефонизация

Емкость телефонной сети на проектируемой территории составит 21 номер.

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.

#### Радификация

Для радификации объектов нового строительства на планируемой территории потребуется установить 21 радиоприемников.

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

### Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Кол-во
1	Площадь территории в границах разработки документации	га	6,9
2	Площадь территории в красных линиях	кв.м	63358
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в жилых кварталах, в том числе	кв.м	12483
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		6017
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		6466
4	Общая площадь, всех этажей зданий и сооружений в жилых кварталах, в том числе	кв.м	12668
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		6017
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		6466
5	Коэффициент застройки жилой территории	-	0,20
6	Коэффициент плотности застройки территории	-	0,20
7	Общая площадь объектов обслуживания	кв.м	нет
8	Площадь озеленения жилых территорий в красных линиях (без учета площади ДОУ)	кв.м / %	28998/46
9	Вместимость автостоянок	машино-мест	95
<b>Нагрузки по инженерно-техническому проектируемой застройке</b>			
10	Водоснабжение	м3/час	2
11	Канализация	м3/час	2
12	Газоснабжение	м3/час	159
13	Электроснабжение III категории надежности	кВт	231
14	Радификация (радиоточек)	шт.	21
15	Телефонизация (номеров)	шт.	21

### Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого и иного назначения

№ по чертежу	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь, кв.м
1	Индивидуальный жилой дом	1	180	180

2	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
3	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
4	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
5	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
6	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
7	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
8	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
9	Индивидуальный жилой дом	1	224	168
10	Многоквартирный жилой дом	1	224	168
11	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
12	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
13	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
14	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
15	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
16	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
17	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
18	Многоквартирный жилой дом	1	322	192
37	Объект электроснабжения	1	6	6
38	Объект газоснабжения	1	8	8

## 2. Положения об очередности планируемого развития территории

Первоочередными мероприятиями по освоению территории должны быть: прокладка сетей водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации и радиификации.

Прокладку инженерных коммуникаций лучше производить до строительства дорожной сети.

Строительство планируемых зданий и сооружений на проектируемой территории предполагается производить в I очередь.

Информация о планируемых к размещению инженерных сетей, зданий, строений и сооружений, и их очередности строительства представлены в таблицах 2.1 и 2.2.

**Таблица 2.1. – Экспликация планируемых к размещению объектов капитального строительства.**

№ номер по ген. плану	Наименование	Этажность	Очереди строительства	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
2	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
3	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-

4	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
5	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
6	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
7	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
8	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
9	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	Ранее запроектированный
10	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	Ранее запроектированный
11	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
12	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
13	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
14	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
15	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
16	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
17	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-

**Таблица 2.2.** – Экспликация планируемых к строительству объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

№ п/п	Наименование	Очередь строительства
1	Водопровод: точка подключения – жилые дома 1-9; 18	I очередь строительства
2	Канализация: точка подключения – жилые дома 1-9; 18	I очередь строительства
3	Газопровод: точка подключения – жилые дома 1-9; 18	I очередь строительства
4	Электросети: точка подключения – жилые дома 1-9; 18	I очередь строительства



5	Слаботочные сети: точка подключения - жилые дома 1-9; 18	I очередь строительства
6	Устройство подъезда к дому жилым домам 1-9; 18, общей протяженностью 430 м	I очередь строительства
7	Устройство автомобильной парковки у дома 1 на 40 мест	I очередь строительства
8	Водопровод: точка подключения – жилые дома 10-17	I очередь строительства
9	Канализация: точка подключения – жилые дома 10-17	I очередь строительства
10	Газопровод: точка подключения – жилые дома 10-17	I очередь строительства
11	Электросети: точка подключения – жилые дома 10-17	I очередь строительства
12	Слаботочные сети: точка подключения - жилые дома 10-17	I очередь строительства
13	Устройство подъезда к дому жилым домам 10-17, общей протяженностью 690 м	I очередь строительства
14	Устройство автомобильных парковок вдоль проезда на 50 мест	I очередь строительства
15	Благоустройство и озеленение	I очередь строительства

### 3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Документацией предусматривается образование 21 земельного участка:

- с условными номерами **1-14, 20-21** из земель, государственная собственность на которые не разграничена;
- с условными номерами **15-19** путем перераспределения существующих земельных участков и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

**Таблица 1.** Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Адрес местоположения образуемого земельного участка
1	1000	для индивидуального жилищного строительства	земли, собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.20а

2	1000
3	1000
4	1000
5	1000
6	1000
7	1000
8	1000
9	1000
10	1000

	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.18а
	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.16б
	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.16а
	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.14а
	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.12б
	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.12а
	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.15б
	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.15а
	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.13б

11	1000			Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.13а	
12	1000			Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.11а	
13	1000			Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.9б	
14	1000			Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.9а	
15	732			перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:56:0600002:6170 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.12
16	666			перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:56:0600002:6171 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.12
17	615	блокированная жилая застройка		перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:56:0600002:6158 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.16
18	614			перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:56:0600002:6159 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова, д.16

19	2000	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:56:0600002:435 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Карла Маркса, д. 19
20	20	коммунальное обслуживание	земли, собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, рядом с домом № 19 по улице Карла Маркса
21	24			Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, рядом с домом № 19 по улице Карла Маркса

Земельные участки образуются под индивидуальными, блокированным, многоквартирным жилыми домами, объектами электроснабжения и газоснабжения с учетом территории, необходимой для благоустройства.

Для образуемых земельных участков проектом предлагается установить:

- категорию земель – земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования:

для земельных участков с условными номерами **1-16** - «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденные решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 186 (с изменениями);

для земельных участков с условными номерами **17-18** - «блокированная жилая застройка» (код 2.3) в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденные решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 186 (с изменениями);

для земельного участка с условным номером **19** - «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1) в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденные решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 186 (с изменениями);

для земельных участков с условными номерами **20-21** - «коммунальное обслуживание».

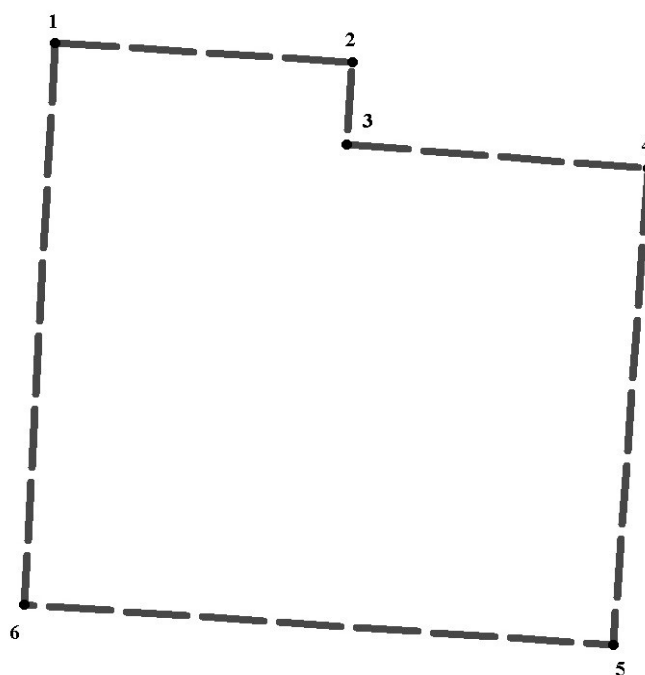
**Таблица 2.** Экспликация изменяемых земельных участков

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования
52:56:0600002:6158	428	блокированная жилая застройка
52:56:0600002:6159	427	блокированная жилая застройка
52:56:0600002:6170	506	для индивидуального жилищного строительства
52:56:0600002:6171	506	для индивидуального жилищного строительства
52:56:0600002:435	2356	под многоквартирным жилым домом и придомовой территорией

Границы образуемых земельных участков закреплены в системе координат – ГСК 52.

### 3.1. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 7,0 га.



**Условные обозначения:**

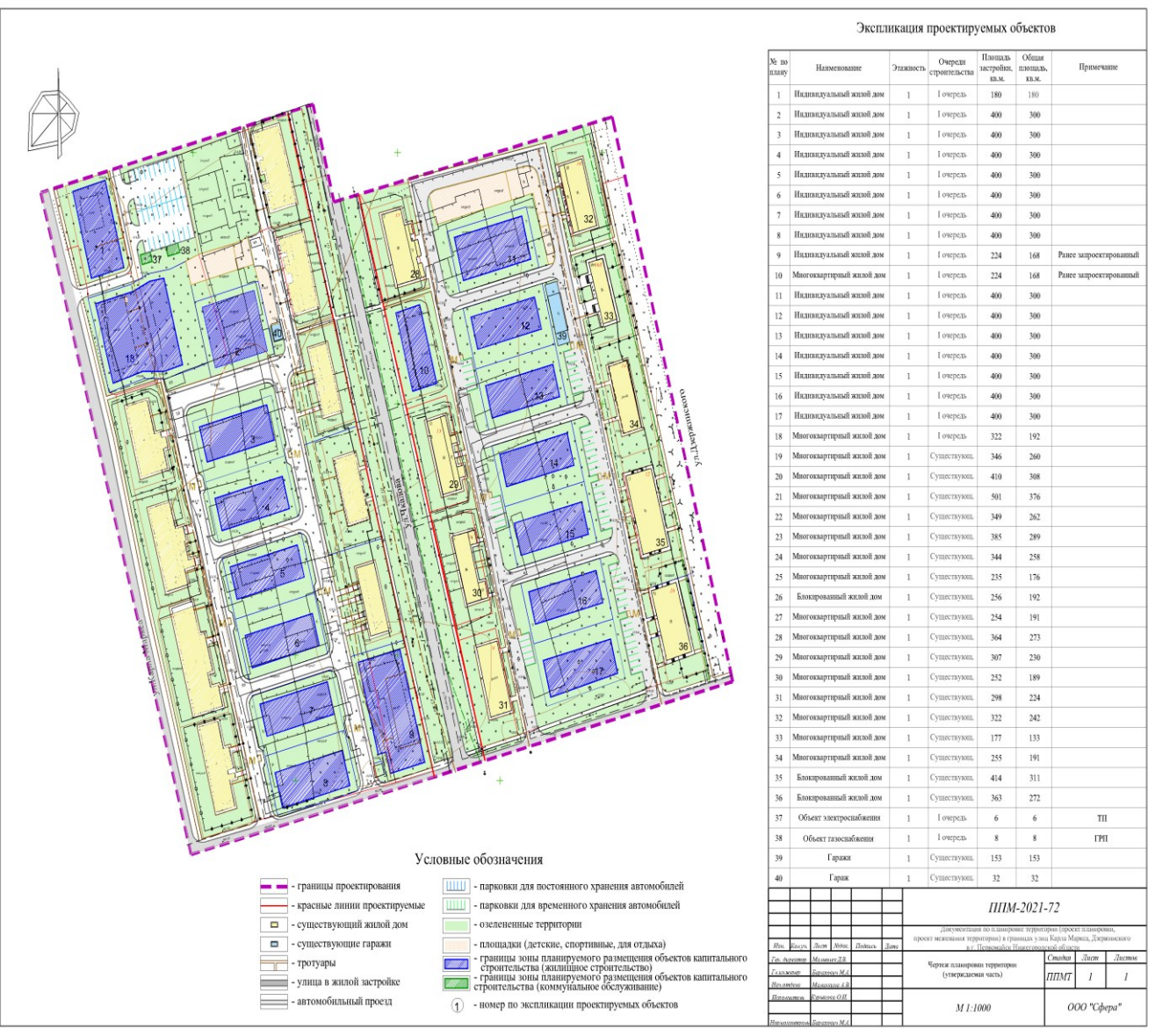
- — — — — граница подготовки проекта межевания территории
- 1 — обозначение характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания, закреплены в системе координат – ГСК 52.

**Таблица 3.** Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

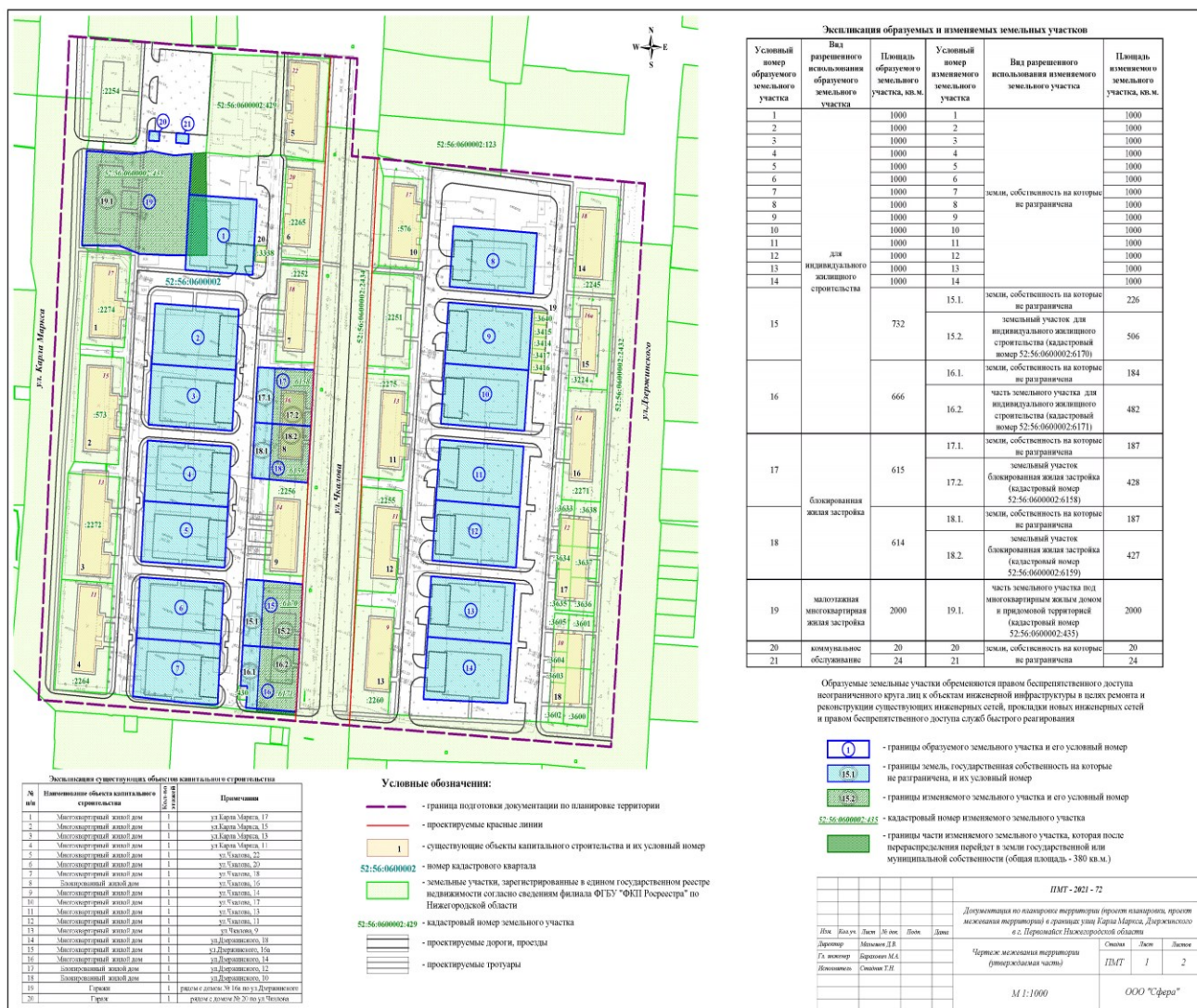
<b>№ п/п</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	368281,68	2202620,14
2	368272,52	2202757,39
3	368232,38	2202754,69
4	368220,97	2202894,43
5	367989,14	2202878,37
6	368008,51	2202605,54
1	368281,68	2202620,14

4. Чертеж планировки территории





## 5. Чертеж межевания территории





## 6. Чертеж межевания территории

