

**Документация по планировке территории  
(проект планировки и проект межевания территории)  
в районе дома 11 по ул. Димитрова  
в г. Первомайск Нижегородской области.**

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

**1.1. Общие положения**

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в районе дома 11 по ул. Димитрова в г. Первомайск Нижегородской области, разработана на основании Постановления администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области от 22.02.2023 № 187.

**1.2. Цели и задачи**

Основной задачей разработки документации является выделение элементов планировочной структуры, в том числе образование земельного участка под школу искусств, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, а также определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления, изменения красных линий.

**1.3. Определение параметров планируемого строительства систем  
социального, транспортного обслуживания и инженерно-  
технического обеспечения, необходимых для развития территории**

**1.3.1. Определение параметров планируемого строительства**

Параметры планируемого строительства продиктованы 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) территориальной зоны Ж-2 и Т-1.

**1.3.2. Организация транспортного и пешеходного обслуживания территории**

**Транспортное обслуживание**

В рамках проекта планировки и межевания запроектированы проезды вдоль

домов шириной 5,5 м, вдоль основных проездов запроектирован пешеходный тротуар шириной 1,5 м.

### **Автомобильные парковки**

Для длительного хранения транспорта в жилых домах

На территории имеются гаражи в количестве 8 шт. Запроектировано гаражей в количестве – 9 шт и автомобильная стоянка для постоянного хранения на 7 машино-мест, в том числе для маломобильной группы населения 3 машино-места.

Гостевые парковки для жилых домов

На территории запроектировано гостевых автопарковок на 7 машино-мест, в том числе для маломобильной группы населения 1 машино-место.

Для хранения транспорта детской школа искусств  
на 300 мест

На территории запроектирована автомобильная стоянка на 12 машино-мест, в том числе для маломобильной группы населения 2 машино-места.

### **1.3.3. Инженерное обеспечение территории**

#### **Водоснабжение**

Расход воды по планируемой застройке составит – 0,45 м<sup>3</sup>/час.

#### **Противопожарное водоснабжение**

На водопроводной сети запроектированы пожарные гидранты на расстоянии не более 150 метров друг от друга.

#### **Водоотведение**

Количество бытовых стоков составит 0,45 м<sup>3</sup>/час.

#### **Электроснабжение**

Необходимая электрическая нагрузка: III категории надежности 85,5 кВт. За точку подключения принято здание существующей трансформаторной подстанции.

#### **Газоснабжение**

Потребность в природном газе на планируемой территории – 233 тыс. м<sup>3</sup>/год; – 791 м<sup>3</sup>/час.

#### **Теплоснабжение**

Централизованное теплоснабжение не предусмотрено. Отопление и горячее водоснабжение помещений будет осуществляться от местного газового водонагревательного прибора.

#### **Слаботочные сети.**

В данном проекте предусматривается обеспечение абонентов застройки, планируемой к размещению полным комплексом телекоммуникационных услуг: 5 номеров телефона и 5 радиоточек.

#### 1.4. Архитектурно-планировочное решение планировки территории

##### Расчет коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки.

Площадь расчетной территории в красных линиях составляет 23417 кв.м.

Площадь застройки всех зданий на проектируемой территории составляет 8556 кв.м.

Коэффициент застройки — отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка:

$$K_{\text{застр.}} = 8556/23417 = 0,37$$

Коэффициент плотности застройки — отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка:

$$K_{\text{пл.застр.}} = 10070/23417 = 0,43$$

##### Благоустройство и озеленение территории

Площадь расчетной территории в границах красных линий 23417 кв.м. Площадь озеленения территории 10614 кв.м. Процент озеленения территории составляет - 45%.

Таблица 1.4.1. – Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Кол-во
1	Площадь территории в границах разработки документации	га	2,7
2	Площадь расчетной территории в красных линиях	кв.м	23417
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе	кв.м	8556
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		6142
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		2414
4	Общая площадь, всех этажей зданий и сооружений, в том числе	кв.м	10070
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		6142
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		3928
5	Коэффициент застройки жилой территории	-	0,37
6	Коэффициент плотности застройки территории	-	0,43
7	Общая площадь объектов обслуживания	кв.м	3028
8	Площадь озеленения территорий	кв.м / %	10614/45
9	Вместимость автостоянок	машино-мест	47
Нагрузки по инженерно-техническому проектируемой застройке			
10	Водоснабжение	м³/час	0,45

	Противопожарное водоснабжение наружное	л/сек	10
	Противопожарное водоснабжение внутреннее	л/сек	не требуется
11	Канализация	м³/час	0,45
12	Газоснабжение	м³/час	791
13	Электроснабжение III категории надежности	кВт	85,5
14	Радиофикация (радиоточек)	шт.	5
15	Телефонизация (номеров)	шт.	5

7	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
8	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
9	Индивидуальный жилой дом	1	224	168
10	Многokвартирный 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	Многokвартирный жилой дом	1	322	192
37	Объект электроснабжения	1	6	6
38	Объект газоснабжения	1	8	8

## 2. Положения об очередности планируемого развития территории

2.1. 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	Этаж-ность	Очереди строительства	Примечание
1	Художественная, музыкальная школа	2	I очередь строительства	-
2	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
3	Индивидуальный жилой	1	I очередь	-

	дом		строительства	
4	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
5	Гараж	1	I очередь строительства	-
6	Гараж	1	I очередь строительства	-
7	Гараж	1	I очередь строительства	-
8	Гараж	1	I очередь строительства	-
9	Гараж	1	I очередь строительства	-
10	Гараж	1	I очередь строительства	-
11	Гараж	1	I очередь строительства	-
12	Гараж	1	I очередь строительства	-
13	Гараж	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 – художественная, музыкальная школа №1	I очередь строительства
2	Канализация: точка подключения художественная, музыкальная школа №1	I очередь строительства
3	Газопровод: точка подключения - художественная, музыкальная школа №1	I очередь строительства
4	Электросети: точка подключения - художественная, музыкальная школа №1	I очередь строительства
5	Слаботочные сети: точка подключения - художественная, музыкальная школа №1	I очередь строительства
6	Водопровод: точка подключения – жилой дом №2	I очередь строительства
7	Канализация: точка подключения – жилой дом №2	I очередь строительства
8	Газопровод: точка подключения – жилой дом №2	I очередь строительства
9	Теплоснабжение: точка подключения – жилой дом №2	I очередь строительства

10	Электросети: точка подключения – жилой дом №2	I очередь строительства
11	Водопровод: точка подключения – жилой дом №3	I очередь строительства
12	Канализация: точка подключения – жилой дом №3	I очередь строительства
13	Газопровод: точка подключения – жилой дом №3	I очередь строительства
14	Электросети: точка подключения – жилой дом №3	I очередь строительства
15	Водопровод: точка подключения – жилой дом №4	I очередь строительства
16	Канализация: точка подключения – жилой дом №4	I очередь строительства
17	Газопровод: точка подключения – жилой дом №4	I очередь строительства
18	Электросети: точка подключения – жилой дом №4	I очередь строительства
19	Устройство подъездов	I очередь строительства
20	Устройство тротуаров	I очередь строительства
21	Благоустройство и озеленение территории	I очередь строительства

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

3.1. Документацией по планировке территории (проект планировки, проект межевания территории) предусматривается образование трёх земельных участков (с условными номерами 1,2 и 3) из земель, государственная собственность на которые не разграничена и одного земельного участка с условным номером 4, путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 52:56:0600002:401 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

**Таблица 3.1.** Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
1	1173	из земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	1172	из земель, государственная собственность на

		которые не разграничена
3	1172	из земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	4820	перераспределение существующего земельного участка с кадастровым номером 52:56:0600002:401 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

**3.2. 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**

В рамках разработки проекта межевания не предусмотрено образование 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.

**3.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков**

Документацией предлагается образовать:

1) земельный участок с условным номером 1 общей площадью 1173 кв.м., с видом разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова в соответствии Правилами землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденными решением городской Думы городского округа города Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 186, из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

2) земельный участок с условным номером 2 общей площадью 1172 кв.м., с видом разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова в соответствии Правилами землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденными решением городской Думы городского округа города Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 186, из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

3) земельный участок с условным номером 3 общей площадью 1172 кв.м., с видом разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1), по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Чкалова в

соответствии Правилами землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденными решением городской Думы городского округа города Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 186, из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

4) земельный участок с условным номером 4 общей площадью 4820 кв.м., с видом разрешенного использования – «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Первомайск, город Первомайск, улица Димитрова в соответствии Правилами землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденными решением городской Думы городского округа города Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 186, путём перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 52:56:0600002:401 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

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

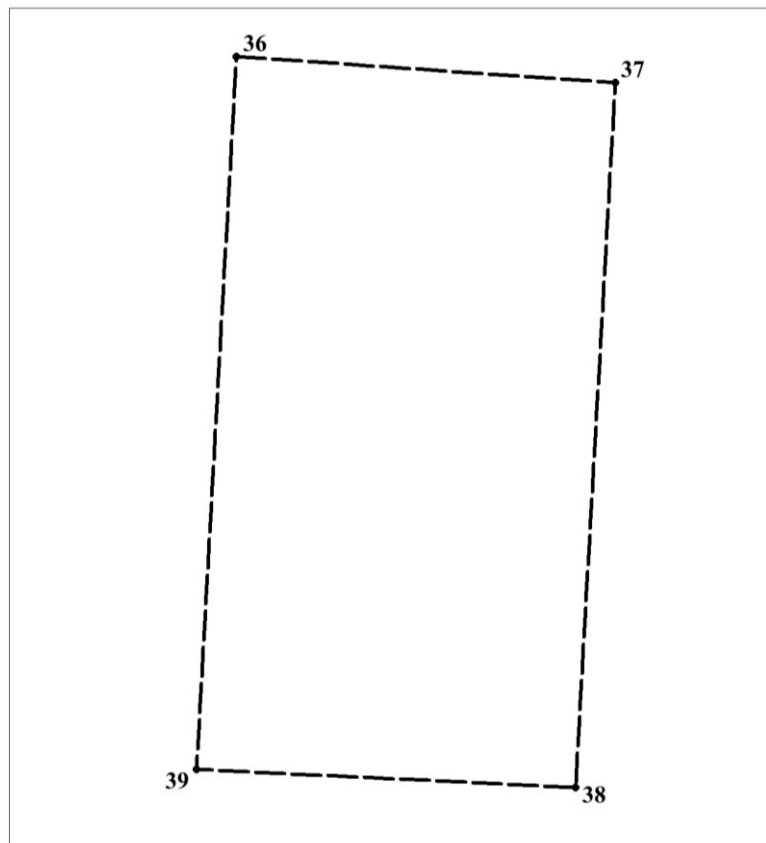
Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 2,7 га.

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

**Таблица 4.** Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

<b>№ п/п</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
36	368006.82	2202610.82
37	367998.54	2202730.55
38	367776.27	2202717.82
39	367782.00	2202598.09
36	368006.82	2202610.82





### Условные обозначения

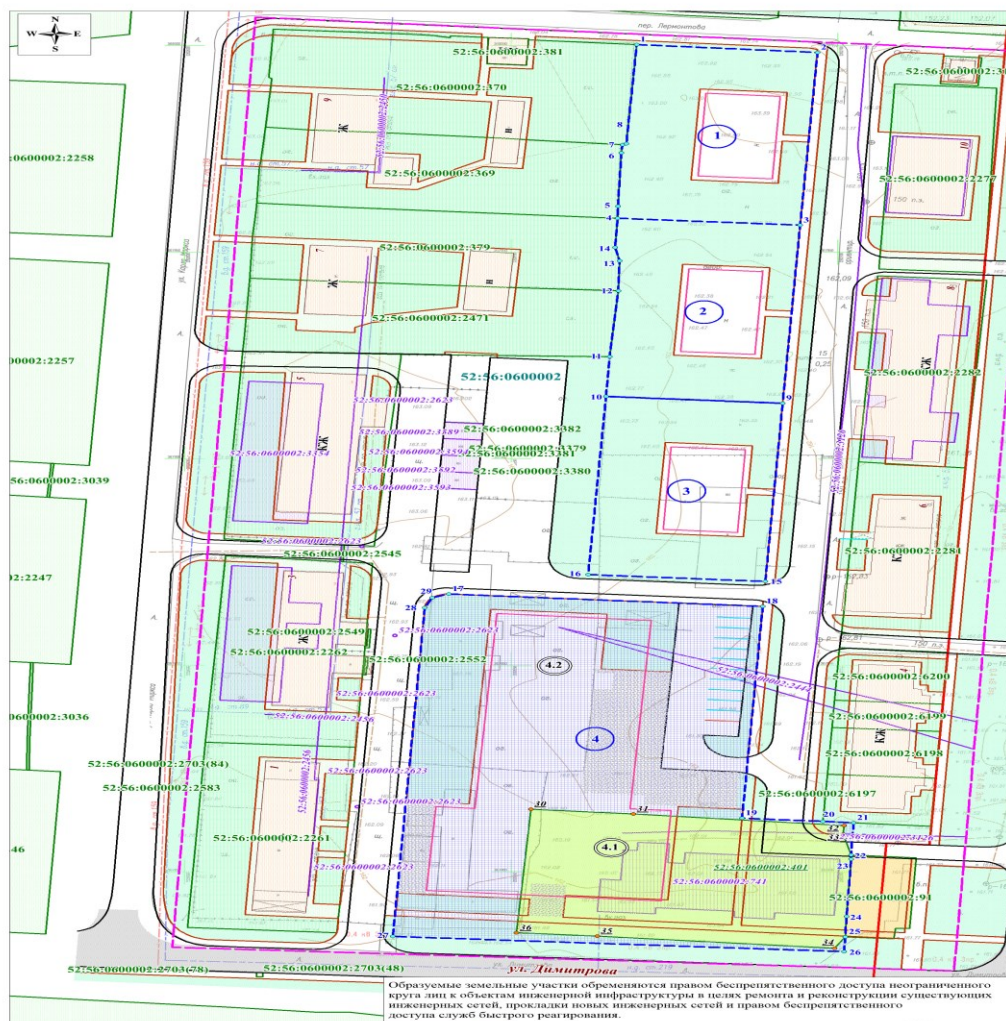
——— - граница разработки проекта межевания территории

●36 - обозначение характерных точек границ территории, в отношении которой утверждён проект межевания

5. Чертеж планировки территории



## 6. Чертеж межевания территории



Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Способ образования земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь образуемого земельного участка, кв.м
1	Российская Федерация, Новгородская область, городской округ город Парномайск, город Парномайск, улица Чкалова	из земель, государственная собственность на которые не разграничена	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1173
2	Российская Федерация, Новгородская область, городской округ город Парномайск, город Парномайск, улица Чкалова	из земель, государственная собственность на которые не разграничена	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1172
3	Российская Федерация, Новгородская область, городской округ город Парномайск, город Парномайск, улица Чкалова	из земель, государственная собственность на которые не разграничена	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1172

Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков путем перераспределения

Условный номер образуемого земельного участка (система образуемого участка)	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (система образуемого земельного участка), кв.м	Условный номер изменяемого земельного участка	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка, кв.м
4	Дачное хозяйство, начальное и среднее общее образование	4820	4.1	Под многоквартирным использованием земель дачной (52:56:0600002:491)	1479
			4.2	земли, государственная собственность на которые не разграничена	3341

### Условные обозначения:

- границы разработки документации по планировке территории (исключая проект межевания территории)
- красные линии
- дороги, проезды
- тротуары
- существующая застройка
- озеленение
- брусчатка
- зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- автомобильные парковки
- автомобильные парковки для инвалидов
- границы земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
- границы объектов капитального строительства, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
- 52:56:0600002 — номер кадастрового квартала
- 52:56:0600002:2281 — кадастровый номер земельного участка
- 52:56:0600002:3593 — кадастровый номер объекта капитального строительства
- 52:56:0600002:91 — границы земельного участка, изымаемого для муниципальных нужд, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (проект планировки и межевания территории), и его кадастровый номер (постановление администрации городского округа город Парномайск Новгородской области от 22.09.2022г. №1064)
- границы образуемых земельных участков и их условные номера

- (4.1) — границы изменяемых земельных участков и их условные номера
- 52:56:0600002:491 — кадастровый номер изменяемого земельного участка
- (4.2) — земли, государственная собственность на которые не разграничена и их условный номер
- 1 — обозначение поворотных точек границ образуемых земельных участков и их номера
- 30 — обозначение поворотных точек границ изменяемых земельных участков и их номера

Итого						Итого					
Имя	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории (включая проект межевания территории) разработана в районе 11 по ул. Димитрова в г. Парномайск Новгородской области					
Директор	Г. В. Митин	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Число: завершенная территория (утверждена часть)					
Гл. инженер	М. А. Баранова	Лист	№ док.	Подп.	Дата	М 1: 500					
Инженер	Т. В. Волыкина	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ООО "Сфера"					



6.1. Чертеж межевания территории

