

**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
<b>Нагрузки по инженерно-техническому проектируемой застройке</b>			
10	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /час	0,45

	Противопожарное водоснабжение наружное	л/сек	10
	Противопожарное водоснабжение внутреннее	л/сек	не требуется
<b>11</b>	Канализация	м <sup>3</sup> /час	0,45
<b>12</b>	Газоснабжение	м <sup>3</sup> /час	791
<b>13</b>	Электроснабжение III категории надежности	кВт	85,5
<b>14</b>	Радиофикация (радиоточек)	шт.	5
<b>15</b>	Телефонизация (номеров)	шт.	5

<b>7</b>	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
<b>8</b>	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
<b>9</b>	Индивидуальный жилой дом	1	224	168
<b>10</b>	Многоквартирный жилой дом	1	224	168
<b>11</b>	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
<b>12</b>	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
<b>13</b>	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
<b>14</b>	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
<b>15</b>	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
<b>16</b>	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
<b>17</b>	Индивидуальный жилой дом	1	400	300
<b>18</b>	Многоквартирный жилой дом	1	322	192
<b>37</b>	Объект электроснабжения	1	6	6
<b>38</b>	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
<b>1</b>	Художественная, музыкальная школа	2	I очередь строительства	-
<b>2</b>	Индивидуальный жилой дом	1	I очередь строительства	-
<b>3</b>	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.

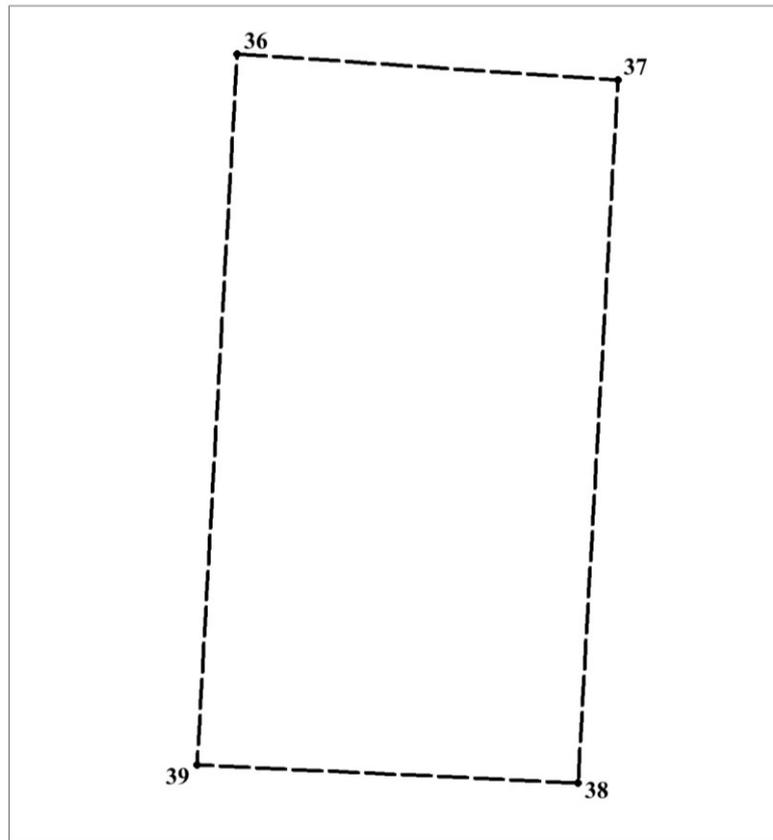
#### **4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания**

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

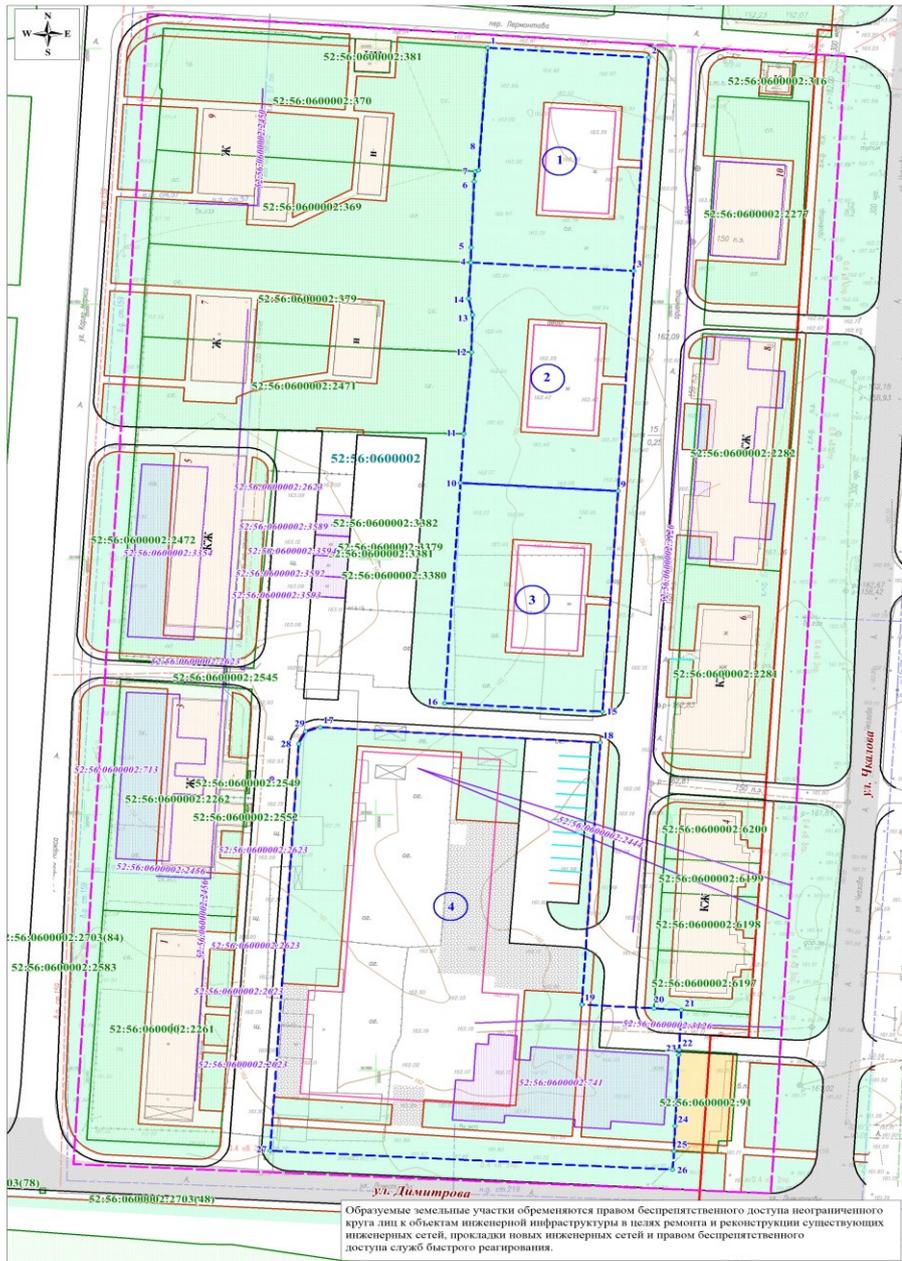
- — — - граница разработки проекта межевания территории
- 36 - обозначение характерных точек границ территории, в отношении которой утверждён проект межевания

# 5. Чертеж планировки территории





# 6.1. Чертеж межевания территории



Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь образуемого земельного участка, кв.м
1	для индивидуального жилищного строительства	1173
2	для индивидуального жилищного строительства	1172
3	для индивидуального жилищного строительства	1172
4	дошкольное, начальное и среднее общее образование	4820

**Условные обозначения:**

- - граница разработки документации по планировке территории (включая проект межевания территории)
- - красные линии
- - дороги, проезды
- - тротуары
- - существующая застройка
- - озеленение
- - брусчатка
- - автомобильные парковки
- - автомобильные парковки для инвалидов
- - зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- - границы земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
- - границы объектов капитального строительства, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
- - номер кадастрового квартала
- 52:56:0600002:2281 - кадастровый номер земельного участка

- 52:56:0600002:3593 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- 52:56:0600002:91 - граница земельного участка, выделенного 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 Первомайск Нижегородской области от 22.09.2022г. №1064)
- 0 - границы образуемых земельных участков и их условные номера
- o 1 - обозначение поворотных точек грани образуемых земельных участков и их номера

ПМТ-2023-14					
Документация по планировке территории (включая проект межевания территории) многоквартирных и жилых домов 11 по ул. Димитрова в с. Первомайск Нижегородской области					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
	Директор	Л.В. Мельников			
	Гл. инженер	М.А. Борова			
	Инженер	Т.В. Колесникова			
Чертеж межевания территории (утвержденная часть)					
			Синд.	Лист	Листов
			ПМТ	3	3
М 1: 500					
ООО "Сфера"					