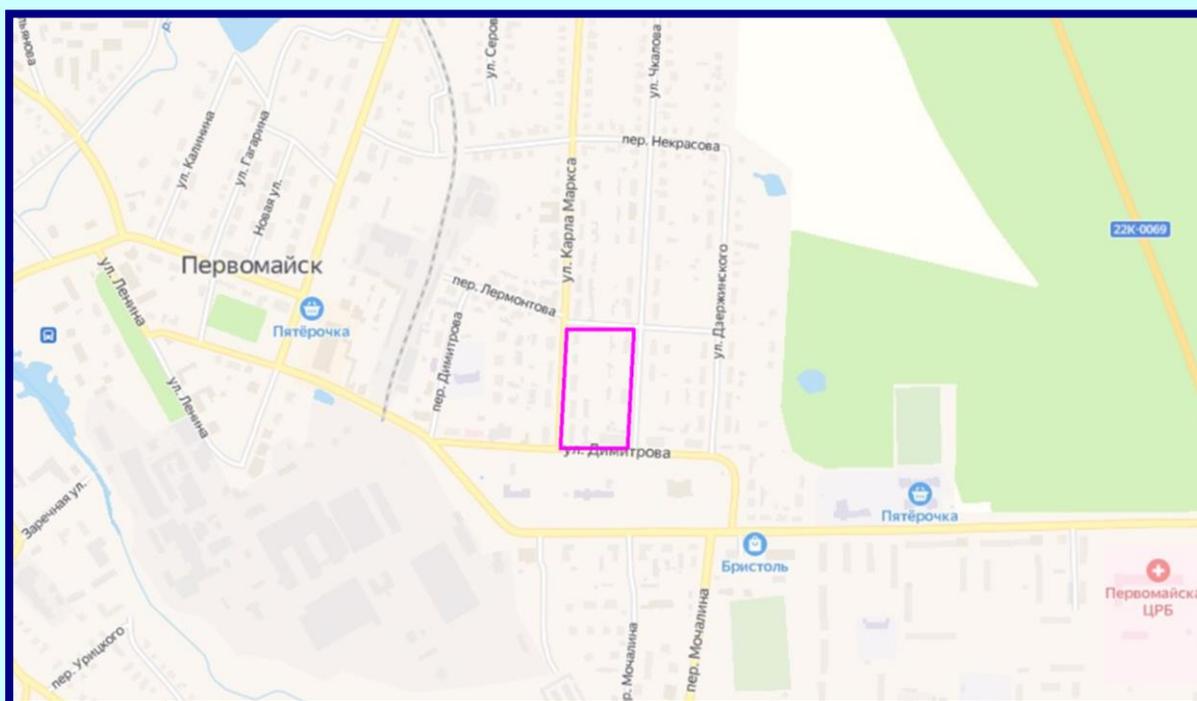


**ООО "СФЕРА"**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ)**

**в районе дома 11 по ул. Димитрова в г. Первомайск  
Нижегородской области**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
(утверждаемая часть)**



*Заказчик: Администрация городского округа город Первомайск  
Нижегородской области*

**г. Нижний Новгород - 2023 г**

**ООО "СФЕРА"**

УТВЕРЖДАЮ:

\_\_\_\_\_ Малышев Д.В.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ)**

**в районе дома 11 по ул. Димитрова в г. Первомайск  
Нижегородской области**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
(утверждаемая часть)**

г. Нижний Новгород  
2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

	<b>Пояснительная записка</b>	
<b>1.</b>	Основания и исходные данные для разработки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории	5
<b>2.</b>	Определение параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	6
	2.1 Определение параметров планируемого строительства	6
	2.2 Организация транспортного и пешеходного обслуживания территории	6
	2.3 Инженерное обеспечение территории	7
<b>3.</b>	Архитектурно-планировочное решение планировки территории	9
<b>4.</b>	Обоснование очередности планируемого развития территории	10
<b>5.</b>	Список используемых нормативных правовых актов, строительных и санитарных норм и правил	12
<b>Графические материалы (утверждаемая часть)</b>		
<i>Лист 1</i> – Основной чертеж. Чертеж планировки территории.		
<i>Лист 2</i> – Чертеж межевания территории		
<i>Лист 3</i> – Чертеж межевания территории		

## **I. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

### **1.1. Общие положения**

Документация по планировке территории (проект планировки, проект межевания территории) в районе дома 11 по ул. Димитрова в г. Первомайск Нижегородской области разрабатывается на основании:

- постановления администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области №187 от 22.02.2023 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в районе дома 11 по ул. Димитрова в г. Первомайск Нижегородской области» (Приложение 1);
- градостроительного задания № 1/23 (разработано администрацией городского округа город Первомайск Нижегородской области).
- Территория расположена в центральной части города Первомайска.

### **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.

## **2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПАРАМЕТРОВ ПЛАНИРУЕМОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **2.1. 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.

### **2.2. 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. Схема организации транспортного обслуживания представлена на Листе 2 обосновывающей части графических материалов.

### **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.

## **2.3. 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.

## **3. 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 3.1 – 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
11	Канализация	м <sup>3</sup> /час	0,45
12	Газоснабжение	м <sup>3</sup> /час	791
13	Электроснабжение III категории надежности	кВт	85,5
14	Радиофикация (радиоточек)	шт.	5
15	Телефонизация (номеров)	шт.	5

#### 4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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 4.1 и 4.2.

**Таблица 4.1.** – 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 дом	1	I очередь 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 4.2.** – 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