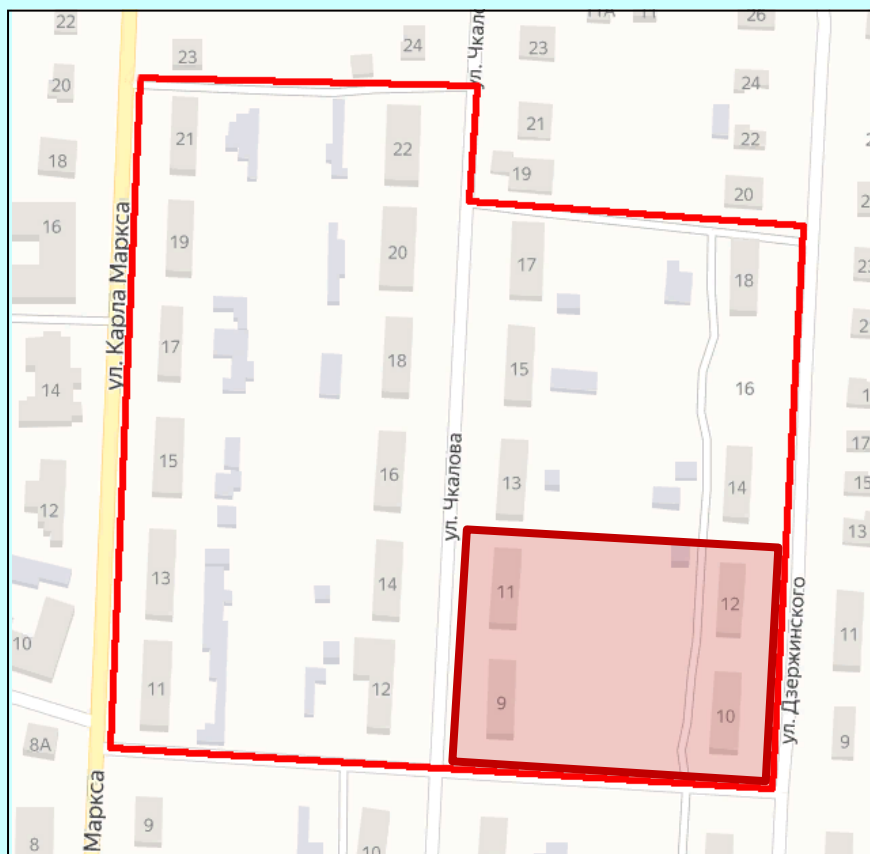


**Документация по внесению изменений
в документацию по планировке территории
(проект планировки, проект межевания территории) в границах
улиц Карла Маркса, Дзержинского в г. Первомайск
Нижегородской области**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ТОМ I – ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**



Заказчик: *Тимонин Михаил Петрович*

ООО "СФЕРА"

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Малышев Д.В.

«_____» _____ 2023 г.

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

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ТОМ I – ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**

г. Нижний Новгород
2023 г.

ОБЩИЙ СОСТАВ

Том I. Основная часть.		
Пояснительная записка. Положения о размещении объектов		
Графические материалы:		
Лист 1	Чертеж планировки территории	М 1:1000
Том II. Материалы по обоснованию.		
Пояснительная записка. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.		
Графические материалы:		
Лист 1	Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Первомайска	М 1:5000
Лист 2	Схема организации движения транспорта и пешеходов	М 1:1000
Лист 3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000
Лист 4	Схема использования территории в период подготовки документации	М 1:1000
Лист 5	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры.	М 1:1000
Лист 6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000
Лист 7	Поперечные профили улиц	М 1: 200
Лист 8	Схема благоустройства и озеленения территории	М 1:1000
Лист 9	Сводный план объектов внеплощадочной инженерной инфраструктуры	М 1:2000
Лист 10	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
Том III. Проект межевания территории.		
Пояснительная записка.		
Графические материалы:		
Лист 1	Чертеж межевания территории	М 1: 500
Лист 2	Чертеж межевания территории	М 1: 500

Пояснительная записка Том I. Положения о размещении объектов. Содержание		стр.
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории	4
1.1	Общие положения	4
1.2	Цели и задачи	4
1.3	Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение	4
1.4	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание	5
1.5	Благоустройство, озеленение, организация рельефа	6
1.6	Инженерная инфраструктура	6
2	Положение об очередности планируемого развития территории	

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Общие положения

Документация по внесению изменений в документацию 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 04.10.2023 № 1143. Площадь территории в границах ранее утвержденного проекта составляет 7,0 га, площадь территории внесения изменений в границах улиц Чкалова, Дзержинского – 1,2 га.

1.2. Цели и задачи

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Карла Маркса, Дзержинского в г. Первомайск Нижегородской области разработана в целях уточнения планировки территории и изменения границ земельных участков с кадастровыми номерами 52:56:0600002:6272, 52:56:0600002:6273, 52:56:0600002:6274, 52:56:0600002:6275.

Заказчик: Тимонин Михаил Петрович.

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, а также проектными решениями по размещению на проектируемой территории новых объектов жилищного строительства и инженерной инфраструктуры.

Красные линии.

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

Функционально-планировочная организация территории.

На территории в границах проектируемого участка размещаются объекты индивидуального жилищного строительства (в том числе блокированной застройки), 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 комплексов 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, утвержденного 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.

С учетом предложений по изменению границ земельных участков жилого дома блокированной застройки по улице Чкалова, 9А проектом внесения изменений на прилегающей территории уточнены контуры проездов и тротуаров.

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 (с изменениями).

В целом, в границах ранее утвержденного проекта для многоквартирных жилых домов на проектируемой территории требуется наличие 65 машино-мест для постоянного хранения автомобилей, в том числе 2 машино-места для маломобильной группы населения.

На территории запроектированы автомобильные парковки для многоквартирных домов на 90 машино-мест, в том числе для маломобильной группы населения 12 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 осуществляться 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 - 40 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 м³.

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 40 м³/сут (2 м³/час).

1.6.3. Электроснабжение

Согласно расчета нагрузок потребителей жилищно-коммунального сектора нагрузка по электроснабжению составит 516 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 – 392 тыс. м³/год

Общий часовой расход газа составляет – 138 м³/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 радиофикация

Телефонизация

Емкость телефонной сети на проектируемой территории составит 45 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.

Радиофикация

Для радиофикации объектов нового строительства на планируемой территории потребуется установить 45 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 границах внесения изменений	га	1,2
3	Площадь территории в красных линиях	кв.м	63358
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в жилых кварталах, в том числе	кв.м	11789

	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		6017
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		5782
5	Общая площадь, всех этажей зданий и сооружений в жилых кварталах, в том числе	кв.м	11789
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		6017
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		5782
6	Коэффициент застройки жилой территории	-	0,19
7	Коэффициент плотности застройки территории	-	0,19
8	Общая площадь объектов обслуживания	кв.м	нет
9	Площадь озеленения жилых территорий в красных линиях (без учета площади ДОУ)	кв.м / %	31736/50
10	Вместимость автостоянок	машино-мест	90
Нагрузки по инженерно-техническому проектируемой застройке			
11	Водоснабжение	м3/час	2
12	Канализация	м3/час	2
13	Газоснабжение	м3/час	138
14	Электроснабжение III категории надежности	кВт	516
15	Радиофикация (радиоточек)	шт.	45
16	Телефонизация (номеров)	шт.	45

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	Многokвартирный жилой дом	1	224	168
10	Многokвартирный жилой дом	1	224	168
11	Блокированный жилой дом	1	311	233
12	Блокированный жилой дом	1	302	227
13	Блокированный жилой дом	1	300	225
14	Блокированный жилой дом	1	301	226
15	Блокированный жилой дом	1	300	225
16	Блокированный жилой дом	1	300	225
17	Блокированный жилой дом	1	224	168
18	Многokвартирный жилой дом	1	322	192
37	Объект электроснабжения	1	6	6
38	Объект газоснабжения	1	8	8

2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

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	Многоквартирный жилой дом	1	I очередь строительства	Ранее запроектированный
10	Многоквартирный жилой дом	1	I очередь строительства	Ранее запроектированный
11	Блокированный жилой дом	1	I очередь строительства	-
12	Блокированный жилой дом	1	I очередь строительства	-
13	Блокированный жилой дом	1	I очередь строительства	-
14	Блокированный жилой дом	1	I очередь строительства	-
15	Блокированный жилой дом	1	I очередь строительства	-
16	Блокированный жилой дом	1	I очередь строительства	-
17	Блокированный 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