

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО АДРЕСУ:
НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД АРЗАМАС,
Д. БЕРЕЗОВКА, УЛ. ЦВЕТОЧНАЯ**

**Том I
ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

г. Арзамас
2024г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПЕРСПЕКТИВНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПО АДРЕСУ:
НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД АРЗАМАС,
Д. БЕРЕЗОВКА, УЛ. ЦВЕТОЧНАЯ**

Том I

**Часть 1. Материалы по утверждению проекта планировки и
межевания территории перспективной жилой застройки по адресу:
Нижегородская область, городской округ город Арзамас,
д. Берёзовка, ул. Цветочная.**

Заказчик: Петрук Н.С.

Исполнитель: ООО "НовоТех"

г. Арзамас
2024 г.

Список исполнителей – участников проекта планировки и межевания территории перспективной жилой застройки по адресу: Нижегородская область, городской округ город Арзамас, д. Берёзовка, ул. Цветочная.

Заказчик

Петрук Н. С.

Исполнитель

ООО "НовоТех"

г. Арзамас

Директор



К. Н. Лапшинов

В подготовке проекта планировки и межевания территории перспективной жилой застройки по адресу: Нижегородская область, городской округ город Арзамас, д. Берёзовка, ул. Цветочная также принимали участие иные организации и специалисты, которые были вовлечены в общую работу предоставлением консультаций, заключений и рекомендаций, участием в совещаниях, рабочих обсуждениях.

Структура и состав проектных материалов

№№ частей	№№ разделов, схем	Наименование	Комплектация по томам, листам
1	2	3	4
Проект планировки и межевания территории			
Часть 1	Положения территориального планирования		Том I
	Раздел 1	Цели и задачи территориального планирования.	
	Раздел 2	Характеристика планируемого развития территории.	
	Раздел 3	Размещение объектов капитального строительства, систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения.	
	Раздел 4	Показатели проекта планировки территории, очередность планируемого развития территории, этапы строительства.	
	Раздел 5	Межевание планируемой территории.	
Часть 2	Схемы проекта планировки и межевания территории		
	Схема 1	Основной чертеж.	М 1:1000
	Схема 2	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры.	М 1:1000
	Схема 3	Чертеж межевания территории.	М 1:1000
Обосновывающие материалы проекта планировки и межевания территории			
Часть 1	Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории (пояснительная записка)		Том II
	Раздел 1	Общие данные.	
	Раздел 2	Обоснование принятого архитектурно-планировочного решения развития территории.	
	Раздел 3	Обоснование принятых параметров планируемого развития системы транспортного обслуживания.	
	Раздел 4	Обоснование принятых параметров планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения.	
	Раздел 5	Обоснование принятых решений по защите территории от ЧС природного и техногенного характера, проведение мероприятий по ГО и обеспечению пожарной безопасности.	
	Раздел 6	Обоснование в отношении охраны окружающей среды.	
	Раздел 7	Технико-экономические показатели.	
	Раздел 8	Межевание планируемой территории.	
Часть 2	Схемы проекта планировки и межевания территории		
	Схема 1	Схема расположения элемента в планировочной структуре.	М 1:5 000
	Схема 2	Схема использования территории в период подготовки документации по планировке территории.	М 1:1000
	Схема 3	Схема организации движения транспорта и пешеходов.	М 1:1000
	Схема 4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:5000
	Схема 5	Чертеж межевания	М 1:1000
	Схема 6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:1000

СОДЕРЖАНИЕ тома I

Часть 1. Текстовая часть.

Раздел 1. Цели и задачи территориального планирования.

Раздел 2. Характеристика планируемого развития территории.

Раздел 3. Размещение объектов капитального строительства, систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения.

Раздел 4. Показатели проекта планировки территории, очередность планируемого развития территории, этапы строительства.

Раздел 5. Межевание планируемой территории.

Часть 2. Графическая часть.

Схема 1. Основной чертеж.

Схема 2. Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

Схема 3. Чертеж межевания территории.

Текстовые приложения.

- Задание на разработку проекта планировки и межевания территории перспективной жилой застройки по адресу: Нижегородская область, городской округ город Арзамас, д. Берёзовка, ул. Цветочная, утвержденного постановлением Администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области в приложение к постановлению администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области от 16.11.2023 № 4208.
- Постановление Администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области от 16.11.2023г №4208 «О разработке проекта планировки и межевания территории перспективной жилой застройки по адресу: Нижегородская область, городской округ город Арзамас, д. Березовка, ул. Цветочная»;
- Письмо ООО «Арзамасский Водоканал» № 02-24-351 от 27.03.2024г о технической возможности подключения к системе холодного водоснабжения;
- Письмо филиала ООО «Газпром газораспределение Нижний Новгород» в г. Арзамас № 0202-11-123 от 21.03.2024 о технической возможности подключения (техническом присоединении) к системе газораспределения;
- Письмо Администрации г.о.г. город Арзамас Нижегородской области № Исх.2542/1 от 11.03.2024 о технической возможности подключения (техническом присоединении) к сети газораспределения;
- Письмо ООО «РайВодоканал» № 86 от 16.03.2024г. о технической возможности подключения (техническом присоединении) к централизованной системе водоотведения.
- Письмо филиала ПАО «Россети Центр и Приволжье» - «Нижновэнерго» №б/н от 07.03.2024 об электроснабжении объекта.

Введение

Для разработки проектной документации, необходимым условием является наличие разработанных и утверждённых, в установленном законом порядке, документов по планировке территории, предполагающей расположение проектируемого объекта. В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ такими документами является проект планировки территории.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 45, 46 Градостроительного кодекса РФ.

Проект планировки и межевания территории перспективной жилой застройки разработан по заказу 2542-24 на основании постановления № 4208 от 16.11.2023г. «О разработке проекта планировки и межевания территории перспективной жилой застройки по адресу: Нижегородская область, городской округ город Арзамас, д. Берёзовка, ул. Цветочная».

- Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004 г.;
- Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.;
- Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006 г.;
- Лесной кодекс Российской Федерации № 200-ФЗ от 04.12.2006 г.;
- Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. №74 (ред. от 28.02.2022г.), (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 г. № 10995);
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
- Генеральный план сельского поселения Березовский сельсовет Арзамасского муниципального района Нижегородской области, утвержденный постановлением Правительства Нижегородской области от 01.10.2021 года №876;
- Правила землепользования и застройки территории Березовского сельсовета Арзамасского муниципального района Нижегородской области, утвержденные

решением сельского Совета Березовского сельсовета Арзамасского муниципального района Нижегородской области от 03.05.2011 года №57.

- Местные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные решением Арзамасской городской Думы от 28.04.2018 №28;
- Проект планировки и межевания территории перспективной жилой застройки южнее ул. Цветочной и восточнее ул. Малая Садовая, д. Березовка Арзамасского района Нижегородской области. утвержденного решением сельского Совета Березовского сельсовета Арзамасского муниципального района Нижегородской области от 25.06.2021 №316/1.

Графические материалы разработаны с использованием топографической основы М 1:1000, выполненной ООО «НовоТех».

Инженерно-геодезические изыскания выполнены в границах подготовки документации по планировке территории согласно СП 47.13330.2016, СП 11-104-97. Материалы инженерно-геодезических изысканий представлены на электронном носителе.

Проект планировки и межевания территории разработан в границах в соответствии с требованиями технических регламентов, с учётом нормативов градостроительного проектирования, а также с учётом предложений заинтересованных лиц.

По заданию на проектирование проект планировки и межевания захватывает только часть участков в границах проекта планировки, участки с номерами: 52:41:1601005:1295; 52:41:1601005:1258; 52:41:1601005:397; 52:41:1601005:376; 52:41:1601005:350; 52:41:1601005:212; 52:41:1601005:126; 52:41:1601005:34.

Остальные земельные участки в границах разработки проекта за границами проектируемых земельных участков остаются без изменений.

Проект планировки имеет одну очередь строительства

Проект планировки территории - Том I, содержит две части:

- 1) Часть первая - Положения о планировке территории (текстовая часть);
- 2) Часть вторая - Схемы проекта планировки территории (графические материалы).

В процессе подготовки материалов проекта планировки территории выполнялись соответствующие материалы по обоснованию проекта – Том II.

Материалы по обоснованию проекта содержат аргументацию решения задач проекта планировки территории, обоснование мероприятий и предложений по проекту и этапам его выполнения, перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, оценку экологической ситуации территории и перечень мероприятий по ее улучшению.

Раздел 1. Цели и задачи территориального планирования

1.1 Цели проекта

Главными целями разработки проекта планировки и межевания территории перспективной жилой застройки являются:

- 1) Освоение свободной от застройки территории.
- 2) Обеспечение устойчивого развития территории.
- 3) Выделение элементов планировочной структуры.
- 4) Размещение отдельно стоящих домов в установленных границах земельного участка.
- 5) Размещение линейных объектов в границах участка проекта планировки.
- 6) Создание благоприятных для населения условий проживания.
- 7) Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

1.2 Задачи проекта

Для достижения указанных целей определены следующие задачи:

- 1) Проведение комплексного анализа состояния территории.
- 2) Подготовка предложений по развитию транспортной и инженерной инфраструктур, в целях развития незастроенной территории и повышения ее инвестиционной привлекательности.
- 3) Подготовка перечня мероприятий, обеспечивающих безопасное нахождение населения, охрану объектов капитального строительства от последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.
- 4) Обеспечение устойчивых и безопасных транспортных связей путем строительства новых дорог.

Раздел 2. Характеристика планируемого развития территории

Участок перспективной жилой застройки не сформирован, необходимо перераспределить существующие земельные участки. Проект планировки выполняется на территории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования на существующих земельных участках, поставленных на кадастровый учёт: для ведения личного подсобного хозяйства, для ведения огородничества.

Перспективную застройку проектируемой территории предполагается осуществить индивидуальными жилыми домами для постоянного проживания с возведением дополнительных вспомогательных сооружений, размещения гаража и т.д. Вид разрешенного использования на земельные участки: для индивидуального жилищного строительства.

Организован доступ ко всем земельным участкам через проектируемые проезды и дороги местных улиц.

Перечень зон планируемого размещения объектов капитального строительства

В соответствии с правилами землепользования и застройки сельского поселения Берёзовский сельсовет Арзамасского муниципального района Нижегородской области, территория разработки расположена в границах территориальных зон:

– Ж-2А – зона многоквартирной жилой застройки малой этажности.

Вид разрешенного использования земельного участка: для индивидуального жилищного строительства.

Раздел 3. Размещение объектов капитального строительства, систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения

3.1 Характеристика развития системы социального обслуживания и размещения объектов коммунально-бытового обслуживания и коммерческого назначения

Обеспечение разрабатываемого участка коммунально-бытовыми, социальными и коммерческими объектами осуществляется за счёт существующих объектов сельского поселения Берёзовский сельсовет Арзамасского муниципального района Нижегородской области.

3.2 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Для стабильной и эффективной работы транспортной инфраструктуры и улично-дорожной сети проектируемой территории, проектом предлагаются следующие мероприятия:

На территории перспективной жилой застройки обеспечить проезд автотранспорта ко всем жилым зданиям;

– Пешеходное движение внутри территории перспективной жилой застройки организовать по пешеходным улицам, тротуарам и пешеходным дорожкам;

– Проектирование щебёночного покрытия автомобильных дорог.

Предлагаются следующие значения ширины проезжей части (характеристика представлена в табл. 1.1):

- проезды – 4,5 м;

- пешеходная часть – 1,5м (по обе стороны проезда).

Таблица 1.1 - Характеристика улично-дорожной сети

Категория улиц	Протяженность, км	
	Сущ.	Проект

	положение	
Проезд	0	0,12
Итого:	0	0,12

3.3 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения

Проект планировки территории перспективной жилой застройки предусматривает обеспечение всех жилых домов инженерными коммуникациями. На данный момент таковые отсутствуют.

Проектом предлагается проектирование новых инженерных сетей:

- водоснабжение холодной водой;
- водоотведения;
- электроснабжение 0,4кВт;
- газоснабжение.

Отвод ливневой канализации и талых вод осуществляется по рельефу местности в зеленые зоны.

Раздел 4. Показатели проекта планировки территории, очередность планируемого развития территории, этапы строительства.

Таблица 2.1 – Технико–экономические показатели

№	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах разработки	м ²	21590
2	Площадь разрабатываемой территории	м ²	9500,5
3	Площадь застройки, ориентировочно	м ²	704
4	Площадь озеленения	м ²	1685,3
5	Протяженность улично-дорожной сети - всего:	м	120
6	Протяженность водопровода	м	262
7	Протяженность канализации	м	262
8	Протяженность газопровода	м	330

Рекомендуемая последовательность реализации проекта выполняется по этапам:

- строительство временной внутриплощадочной автодороги;
- подведение сетей коммуникаций к участку планируемой территории;
- строительство внутриплощадочных инженерных коммуникаций;
- строительство коттеджа и обустройство придомовой территории;
- строительство системы транспортного обслуживания.

Данная разбивка на этапы дана условно.

Раздел 5. Межевание планируемой территории.

Участок перспективной жилой застройки не сформирован, необходимо перераспределить существующие земельные участки. Для организации проезда к участкам перспективной жилой застройки необходимо сформировать участок для общего пользования, провести межевание территории. Земельные участки в границах разработки проекта за границами проектируемых земельных участков остаются без изменений.

Площадь территории в границах разработки: 21590 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов

– Ж-2А – зона многоквартирной жилой застройки малой этажности;

Виды разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства

Ведомость координат поворотных точек межевания территории с указанием образуемых границ земельного участка общего пользования сведена в таблицу 3.1.

Ведомость образуемых земельных участков из изменяемых земельных участков сведена в таблицу 3.2

Таблица 3.1 – Ведомость координат поворотных точек межевания территории

№ участка	№ поворотной точки	X(0,01)м	Y(0,01)м	Площадь формируемого участка, м ²
52:41:1601005:3У1	1	422016.73	2206153.16	1047
	2	421974.50	2206113.05	
	3	421976.85	2206110.78	
	4	421975.14	2206108.64	
	5	421983.99	2206101.14	
	6	421991.88	2206094.43	
	7	421997.58	2206100.88	
	8	422017.23	2206118.14	
	9	422003.78	2206132.66	
	10	422020.87	2206148.48	
52:41:1601005:3У2	11	422028.19	2206155.28	671
	10	422020.87	2206148.48	
	9	422003.78	2206132.66	
	8	422017.23	2206118.14	
	13	422030.64	2206129.92	
	12	422042.01	2206140.41	
52:41:1601005:3У3	12	422042.01	2206140.41	539
	13	422030.64	2206129.92	
	14	422053.40	2206104.58	
	15	422065.38	2206115.28	
	38	422055.13	2206126.32	
52:41:1601005:3У4	22	422091.92	2206138.65	740

Положения о территориальном планировании и межевании

	16	422069.99	2206119.36	
	17	422079.73	2206108.50	
	18	422080.20	2206108.06	
	19	422086.04	2206112.23	
	20	422096.29	2206104.18	
	21	422111.56	2206117.53	
52:41:1601005:3У5				777,7
	23	422112.27	2206156.42	
	22	422091.92	2206138.65	
	21	422111.56	2206117.53	
	24	422131.90	2206135.33	
52:41:1601005:3У6	33	422130.67	2206172.52	815,4
	23	422112.27	2206156.42	
	24	422131.90	2206135.33	
	25	422156.12	2206156.51	
52:41:1601005:3У7	26	422171.98	2206170.38	922,3
	27	422163.10	2206179.32	
	28	422150.86	2206168.66	
	29	422148.59	2206171.02	
	30	422139.79	2206177.51	
	31	422106.33	2206203.92	
	32	422093.33	2206196.02	
	33	422130.67	2206172.52	
	25	422156.12	2206156.51	
52:41:1601005:3У8	46	422086.18	2206191.68	578,8
	45	422083.66	2206190.14	
	44	422078.95	2206187.66	
	43	422073.33	2206182.56	
	35	422094.00	2206160.32	
	34	422111.53	2206175.71	
52:41:1601005:3У9	43	422073.33	2206182.56	523
	42	422060.58	2206170.91	
	36	422080.93	2206148.86	
	35	422094.00	2206160.32	
52:41:1601005:3У10	42	422060.58	2206170.91	698,6
	41	422054.95	2206175.86	
	40	422047.58	2206171.10	
	39	422040.72	2206165.51	
	37	422067.17	2206136.85	
	36	422080.93	2206148.86	
52:41:1601005:3У11	39	422040.72	2206165.51	631,2
	11	422028.19	2206155.28	
	12	422042.01	2206140.41	
	38	422055.13	2206126.32	
	37	422067.17	2206136.85	

52:41:1601005:3У12	32	422093.33	2206196.02	1493,3
	46	422086.18	2206191.68	
	34	422111.53	2206175.71	
	35	422094.00	2206160.32	
	36	422080.93	2206148.86	
	37	422067.17	2206136.85	
	38	422055.13	2206126.32	
	15	422065.38	2206115.28	
	16	422069.99	2206119.36	
	22	422091.92	2206138.65	
	23	422112.27	2206156.42	
	33	422130.67	2206172.52	
52:41:1601005:3У13	1	422016.73	2206153.16	63,2
	10	422020.87	2206148.48	
	11	422028.19	2206155.28	
	47	422023.97	2206160.07	

Таблица 3.2 – Ведомость образуемых земельных участков из изменяемых земельных участков

Образуемые земельные участки			Изменяемые земельные участки
Условные кадастровый номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования по классификатору	Площадь образуемого земельного участка	Условный кадастровый номер изменяемого земельного участка (части земельного участка)
52:41:1601005:3У1	Для индивидуального жилищного строительства	1047,0	52:41:1601005:1258 52:41:1601005:34
52:41:1601005:3У2	Для индивидуального жилищного строительства	671,0	52:41:1601005:1258 52:41:1601005:126 52:41:1601005:34 52:41:1601005:397
52:41:1601005:3У3	Для индивидуального жилищного строительства	539,0	52:41:1601005:397 52:41:1601005:126 52:41:1601005:212
52:41:1601005:3У4	Для индивидуального жилищного строительства	740,0	52:41:1601005:1295 52:41:1601005:350
52:41:1601005:3У5	Для индивидуального жилищного строительства	777,7	52:41:1601005:1295 52:41:1601005:350
52:41:1601005:3У6	Для индивидуального жилищного строительства	815,4	52:41:1601005:1295 52:41:1601005:350 52:41:1601005:376
52:41:1601005:3У7	Для индивидуального жилищного строительства	922,3	52:41:1601005:1295 52:41:1601005:376
52:41:1601005:3У8	Для индивидуального	578,8	52:41:1601005:397

Положения о территориальном планировании и межевании

	жилищного строительства		52:41:1601005:126
			52:41:1601005:34
			52:41:1601005:376
52:41:1601005:ЗУ9	Для индивидуального жилищного строительства	523,0	52:41:1601005:397
			52:41:1601005:126
			52:41:1601005:34
52:41:1601005:ЗУ10	Для индивидуального жилищного строительства	698,6	52:41:1601005:397
			52:41:1601005:126
			52:41:1601005:34
			52:41:1601005:1258
52:41:1601005:ЗУ11	Для индивидуального жилищного строительства	631,2	52:41:1601005:397
			52:41:1601005:126
			52:41:1601005:34
			52:41:1601005:1258
52:41:1601005:ЗУ12	Территория общего пользования	1493,3	52:41:1601005:397
			52:41:1601005:212
			52:41:1601005:376
			52:41:1601005:350
52:41:1601005:ЗУ13	Территория общего пользования	63,2	52:41:1601005:1258