

Администрация Березовского сельсовета Арзамасского  
муниципального района Нижегородской области

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

Том II

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

г. Арзамас

2024г.

---

Администрация Березовского сельсовета Арзамасского  
муниципального района Нижегородской области

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

Том II

Часть 1. Материалы по обоснованию 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

2024г.

---

**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
<b>Проект планировки и межевания территории</b>			
Часть 1	<b>Положения территориального планирования</b>		<b>Том I</b>
	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	<b>Схемы проекта планировки территории</b>		
	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
<b>Обосновывающие материалы проекта планировки и межевания территории</b>			
Часть 1	<b>Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории (пояснительная записка)</b>		<b>Том II</b>
	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	<b>Схемы проекта планировки и межевания территории</b>		
	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	Карта планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры.	М 1:5000
	Схема 4	Схема благоустройства и озеленения территории	М 1:1000
	Схема 5	Схема организации движения транспорта.	М 1:1000
	Схема 6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА II

Часть 1. Текстовая часть.

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 обслуживания.

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. Техничко-экономические показатели.

Раздел 8. Межевание планируемой территории.

Часть 2. Графическая часть.

Схема 1. Схема расположения элемента в планировочной структуре.

Схема 2. Схема использования территории в период подготовки документации по планировке территории.

Схема 3. Схема организации движения транспорта и пешеходов.

Схема 4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Схема 5. Чертёж межевания.

Схема 6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки 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».

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.

## РАЗДЕЛ 1.

### ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект планировки разработан с учетом положений следующих документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 30.12.2004 г., статьи 8.2, 41-43, 46 ;
- 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»;
- Закон Нижегородской области от 08.04.2008 №37-3 «об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- 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.

## 1.1 Существующее состояние

В соответствии с генеральным планом сельского поселения Берёзовский сельсовет Арзамасского муниципального района Нижегородской области, территория в границах подготовки документации по планировке территории расположена в границах функциональной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный).

В соответствии с правилами землепользования и застройки территории сельского поселения Берёзовский сельсовет Арзамасского муниципального района Нижегородской области, территория в границах подготовки документации по планировке территории расположена в границах территориальной зоны Ж-2А – зона многоквартирной жилой застройки малой этажности.

Участок перспективной жилой застройки не сформирован, необходимо перераспределить существующие земельные участки. В настоящее время на разрабатываемой территории выделены участки: 52:41:1601005:1295; 52:41:1601005:350; 52:41:1601005:212; 52:41:1601005:397; 52:41:1601005:126; 52:41:1601005:34; 52:41:1601005:1258. Виды разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства. На участке 52:41:1601005:376 вид разрешенного использования – для ведения огородничества. Так же территория затрагивает не разграниченные земли населенных пунктов.

В настоящее время территория перспективной жилой застройки не обеспечена инженерными коммуникациями.

Территория, на которую осуществляется проект планировки, располагается на рельефе с общим уклоном 4% в юго-восточном направлении около. Отметки поверхности земли 138,00-146,00 БС.

В границах разработки проходят зоны с особыми условиями использования территории:

- Зона с особыми условиями использования территории воздушной линии электропередачи 10кВ 1001 ПС Выездное, Нижегородская область, Арзамасский район;
- Зона с особыми условиями использования территории воздушной линии электропередачи 10кВ 1008 ПС Новоселки, расположенной на территории Нижегородской области, Арзамасского района
- Охранная зона сооружений (газопровод, сеть газоснабжения), протяженность: 139833,3 п.м., условный номер 52:40:000000:90279

## **РАЗДЕЛ 2.**

### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТОГО АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Разрабатываемый участок перспективной жилой застройки не сформирован.

В границах разработки проекта планировки находятся 17 земельных участков свободных от застройки (площади участков 0,0707-0,1981 га). Виды разрешенного использования на существующие участки:

- для ведения личного подсобного хозяйства;
- для ведения огородничества.

Проектом планировки и межевания подлежат перераспределению 8 земельных участков. При формировании территории образуются 13 земельных участков, из них:

- 11 участков отведены под жилую застройку площадью 0,0539-0,1047га, с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства;
- 2 земельных участка – территории общего пользования.

Перспективную застройку проектируемой территории на свободных от застройки участках предполагается осуществить индивидуальными жилыми домами для постоянного проживания с возведением дополнительных вспомогательных сооружений: гаража, бань, хозяйственных построек и т.д. Площадь территории в границах разработки проекта планировки и межевания составляет 21590 кв.м. Площадь проектируемой территории составляет 9500,5кв.м.

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

В северо-восточной части территории перспективной жилой застройки установлены:

- зона с особыми условиями использования территории воздушной линии электропередачи 10кВ 1001 ПС Выездное, Нижегородская область, Арзамасский район;
- зона с особыми условиями использования территории воздушной линии электропередачи 10кВ 1008 ПС Новоселки, расположенной на территории Нижегородской области, Арзамасского района.

На проектируемой территории не предусмотрены зоны для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения. Общественно-деловые зоны (административные, торговые, бытового обслуживания) предполагаются к размещению по генеральному плану сельского поселения Берёзовского сельсовета Арзамасского муниципального района Нижегородской области.

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

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

Вид разрешенного использования земельных участков: для индивидуального жилищного строительства:

– размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);

– выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур;

– размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

Для разрабатываемого участка перспективной жилой застройки устанавливаем следующие предельные параметры строительства:

- минимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 500 кв. м;

- максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 2000 кв. м;

- минимальный отступы от границ земельных участков до зданий и строений (стены жилого дома) - 3м, до прочих хозяйственных построек, строений, вспомогательного использования - 1м;

- минимальный отступ от красной линии до зданий, строений и сооружений при осуществлении нового строительства – 5м;

- предельное количество этажей зданий – 3 этажа;

- тах процент застройки в границах земельного участка:

1) 20% для размещения индивидуального жилого дома

2) для иных объектов 40%.

Мусороудаление с территории перспективной жилой застройки предусмотрено путем вывоза мусора от существующих площадок с контейнерами для сбора ТБО в д. Берёзовка.

## **2.1 Расчеты, основанные на архитектурно-планировочном и объемно-пространственном решении**

На проектируемой территории формируется 11 земельных участков, на которых предполагается разместить индивидуальные жилые дома для постоянного проживания с возведением дополнительных вспомогательных сооружений.

Расчет плотности населения

Согласно данным официальной статистики РОССТАТ средний размер семейной ячейки по Нижегородской области для сельских населенных пунктов составляет 2,6 чел.  
 $11 \times 2,6 = 29 \text{ чел.}$

Число проживающих на территории перспективной застройки — 29 чел;

Площадь в границах проектируемой территории — 0,95005 га.

Плотность населения составляет:  $29 / 0,95005 = 30,5 \text{ чел/га}$

Расчет коэффициентов застройки и плотности застройки

Для территориальных зон застройки одно - двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками показатели плотности застройки:

-коэффициент застройки 0,2;

-коэффициент плотности застройки 0,4.

Площадь застройки (ориентировочно), занятой под жилыми зданиями составляет —  $704 \text{ м}^2$ .

Площадь земельных участков составляет — 0,95005 га.

Коэффициент застройки - 0,074 ( $0,0704 / 0,95 = 0,074$ )

Максимальный процент застройки для размещения индивидуального жилого дома в границах земельного участка 20%.

Площадь всех этажей зданий —  $2112 \text{ м}^2$  ( $64 \text{ м}^2 \times 11 \times 3 = 2112$ )

Площадь участка (квартала) — 2,1590 га

Коэффициент плотности застройки — 0,1 ( $0,2112 / 2,1590 = 0,1$ )

Площадь одного участка находится в пределах норм по минимальному ( $500 \text{ м}^2$ ) и максимальному ( $2000 \text{ м}^2$ ) размеру земельного участка в соответствии с правилами землепользования.

Расчет потребности детских дошкольных учреждений и школ

Согласно государственной статистики по Нижегородской области (Нижегородстат), численность населения Арзамасского муниципального района, сельское поселение Берёзовский сельсовет:

- Дети дошкольного возраста от 0 до 7 лет – 80 детей на 1000 чел.;

- Дети в возрасте от 7 до 17 лет – 96 детей на 1000 чел.

Число проживающих в проектируемой перспективной жилой застройке - 29 чел. Из них 3 ребенка дошкольного возраста (80 детей на 1000чел.)

80 - 1000

x - 29

$x = 29 \times 80 / 1000 = 3 \text{ чел.}$

На развиваемой территории размещение детского сада не предусматривается. Предполагается использование детских садов, расположенных по адресу: Арзамасский район, д. Берёзовка, ул.Школьная, д.6 МБДОУ Березовский детский сад №33, а также в детских садах г.Арзамаса Нижегородской области.

Потребность в школьных местах составляет 3 учащихся (96 детей на 1000чел.)

96 - 1000

x - 29

$x = 29 \times 96 / 1000 = 3 \text{ чел.}$

На проектируемых участках размещение новой школы не предусматривается. Предполагается использование школы, расположенной по адресу: Арзамасский район, д. Берёзовка, ул.Школьная, д.4, а также школ расположенных в г.Арзамас Нижегородской области.

В соответствии с генеральным планом сельского поселения Березовского сельсовета Арзамасского муниципального района Нижегородской области, в непосредственной близости к территории, предусматривается наличие объектов учебно-образовательного назначения.

### **РАЗДЕЛ 3.**

#### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ ПАРАМЕТРОВ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

Улично-дорожная сеть территории сформирована во взаимоувязке с системой улиц и дорог, предусмотренной генеральным планом поселений. Учтены местоположение территории в структуре поселения, размеры и конфигурация территории, а так же решения, принятые проектом 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.

Планировочное решение территории обеспечивает проезд автотранспорта ко всем участкам. Стоянки для автотранспорта предусмотрены на территории с застройкой индивидуальными жилыми домами в пределах отведенного участка и придомовой территории.

Пешеходное движение внутри территории перспективной жилой застройки организуется по пешеходным улицам, тротуарам и пешеходным дорожкам.

Проектом предлагается проектирование щебёночного покрытия автомобильной дороги. Проектирование и строительство автомобильной дороги осуществляется за счёт владельцев земельных участков.

Предлагаются следующие значения ширины проезжей части (характеристика представлена в табл. 3.1):

- проезды – 4,5 м;
- пешеходная часть – 1м

**Таблица 3.1 - Характеристика улично-дорожной сети**

Категория улиц	Протяженность, км	
	Сущ. положение	Проект
Проезд		0,12
Итого:	0	0,12

Все сложные и опасные дорожные участки должны быть обозначены соответствующими дорожными знаками и быть хорошо освещенными.

## **РАЗДЕЛ 4.**

### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ ПАРАМЕТРОВ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕ- ЧЕНИЯ**

#### **4.1 Водоснабжение**

Источником водоснабжения является централизованная городская сеть ООО «Арзамасский водоканал».

В настоящее время на разрабатываемом участке перспективной жилой застройки имеются существующие сети водоснабжения.

Согласно письма ООО «Арзамасский водоканал» от 27.03.2024г., имеется технологическая возможность подключения (технологического присоединения) земельного участка к системе холодного водоснабжения.

В проекте сохраняется единая система водопроводных сетей хозяйственно-питьевого и производственного водопровода.

Ориентировочные объемы работ по водоснабжению приведены в таблице 4.1.1.

Работы по прокладке водопроводной линии выполняются владельцами земельных участков за свой счет.

Удельное среднесуточное водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды населения принято согласно СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооруже-

ния». Проектом предусматривается ежедневный полив из городского водопровода зеленых насаждений, усовершенствованных покрытий тротуаров и проездов. Суточная норма на полив – 60л/чел. Полив предусматривается в часы минимального водопотребления.

Нормы расхода воды на наружное пожаротушение и количество одновременных пожаров принимаются согласно СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения».

Расчетные расходы воды приведены в таблице 4.1.2.

### Ориентировочные объемы работ по водоснабжению

Таблица 4.1.1

Наименование	Един. измерен.	Количество	Стоимость тыс.руб. (в ценах 2001г.)
1	2	3	4
1. Строительство водопроводных сетей (в границах проектирования).	км	0,262	Определяется отдельно при разработке проекта НВК
<b>Итого:</b>		0,262	

### Расчетные расходы воды

Таблица 4.1.2

Наименование	Норма водопотребления л/сут.на 1 чел.
1	3
<b>д. Берёзовка:</b>	
(новое строительство)	
- индивидуальная жилая застройка	0,67м <sup>3</sup> /сут.
- полив	60л/чел.
<b>Итого:</b>	

## 4.2 Канализация

В настоящее время на разрабатываемом участке перспективной жилой застройки имеются существующие канализационные сети.

Отведение сточных вод от проектируемой территории перспективной жилой застройки осуществляется подведением канализационных сетей к жилым домам и подключением сетей к существующим сетям водоотведения по ул. Цветочная д. Березовка.

Нормы водоотведения соответствуют нормам водопотребления согласно СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

Расчетные расходы сточных вод приведены в таблице 4.2.2.

**Ориентировочные объемы работ по водоотведению**

Таблица 4.2.1

Наименование	Един. измерен.	Количество	Стоимость тыс.руб. (в ценах 2001г.)
1	2	3	4
1. Строительство канализационных сетей (в границах проектирования).	км	0,262	Определяется отдельно при разработке проекта НВК
<b>Итого:</b>		0,262	

**Расчетные расходы воды**

Таблица 4.2.2

Наименование	Норма водопотребления л/сут.на 1 чел.
1	3
<b>д. Берёзовка</b>	
(новое строительство)	
- индивидуальная жилая застройка	0,67м <sup>3</sup> /сут.
<b>Итого:</b>	

**4.3 Дождевая канализация**

В настоящее время в проектируемых границах закрытой сети дождевой канализации нет. Отвод поверхностного стока (ливневой канализации и талых вод) на рассматриваемой территории осуществляется по рельефу местности в зеленые зоны.

**4.4 Теплоснабжение**

В настоящее время на проектируемой территории существующих централизованных сетей и сооружений теплоснабжения не имеется.

Теплоснабжение проектируемой территории перспективной жилой застройки предусматривается от индивидуальных источников тепла, устанавливаемых в жилых домах.

**4.5 Электроснабжение**

В настоящее время на разрабатываемом участке перспективной жилой застройки имеются существующие сети электроснабжения.

Согласно письму филиала ПАО «Россети Центр и Приволжье» - «Нижновэнерго» от 07.03.2024г. существует возможность технологического присоединения к распределительным сетям 0,4-10кВ ПАО «Россети Центр и Приволжье».

Электроснабжение перспективной жилой застройки осуществляется подведением электроснабжения к жилым домам и подключением сетей к существующим опорам линий электропередач.



Электроснабжение осуществляется каждым собственником при заключении договора с энергоснабжающей организацией филиалом «Нижевоэнерго» ПАО «Россети Центр и Приволжье».

Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств 15 кВт.

Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение 0,4кВт.

#### **4.6 Газоснабжение**

Источником газоснабжения является ООО «Газпром газораспределение Нижний Новгород» филиал в г. Арзамас.

В настоящее время на разрабатываемом участке перспективной жилой застройки имеется существующее газоснабжение.

Газоснабжение перспективной жилой застройки осуществляется подведением сетей к жилым домам и подключением к существующему газопроводу среднего давления по ул. Цветочная д. Березовка.

Объекты газоснабжения (трубопроводы) будут размещаться, и проходить по землям общего пользования.

## **РАЗДЕЛ 5.**

### **ОБОСНОВАНИЕ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧС ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, ПРОВЕДЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ГО И ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ**

Чрезвычайная ситуация - обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. Различают чрезвычайные ситуации по характеру источника (природные, техногенные, биолого-социальные и военные) и по масштабам (по ГОСТ Р 22.0.02).

Чрезвычайные ситуации природного характера обусловлены географическими и климатическими особенностями региона, интенсивностью геологических процессов, гидрологических и агрометеорологических явлений.

Природные чрезвычайные ситуации, обусловленные возникновением метеорологических (атмосферных) явлений, выражаются: ураганами, шквальными ветрами, градом,

ливнями, сильными снегопадами, метелями, морозами, сильным повышением температуры и гололёдом.

Согласно СП 165.1325800.2014 территория планировки находится вне зон возможной опасности.

Опасные метеорологические процессы и явления

Наиболее опасными проявлениями метеорологических процессов и явлений на территории поселения являются:

- грозы;
- ливни с интенсивностью 30 мм/час и более;
- подтопление территории;
- сильные морозы;
- снегопады, превышающие 20 мм за 24 часа;
- град с диаметром частиц более 20 мм;
- гололед с диаметром отложений более 200 мм;
- сильные ветры со скоростью более 32 м/с (ураганы).

Сильный ветер, обильные продолжительные дожди и снегопады, гололедные явления, аномально низкие и высокие температуры воздуха возможны на всей территории поселения. Перечисленные метеорологические явления приводят к нарушению жизнеобеспечения населения, авариям на коммунальных и энергетических сетях, нарушению работы общественного транспорта.

Опасные гидрологические процессы и явления

Согласно гидрогеологическому районированию территория поселения Берёзовского сельсовета входит в состав Волго-Камского артезианского бассейна.

По режиму уровней реки характеризуются четко выраженным высоким половодьем, низкой летней меженью, прерываемой дождевыми паводками, и устойчивой зимней меженью. Подъем уровня весеннего половодья начинается обычно в середине апреля очень быстро и интенсивно, спад происходит менее интенсивно. Быстрое падение уровня воды наблюдается только в первые дни после пика, а затем интенсивность спада уменьшается. Обычно, весеннее половодье заканчивается в конце мая - середине июня.

Наиболее тяжелым последствием в период обильного весеннего половодья является возможное затопление посевных площадей, зданий и сооружений, расположенных непосредственно на берегах рек. Затопление будет носить местный характер, могут возникнуть транспортные неудобства у жителей близлежащих населенных пунктов, в целом это не повлияет на функционирование проектируемой территории застройки.

Для защиты территории поселения от затопления предусматривается сплошная подсыпка территории до незатапливаемых отметок территорий нового строительства.

#### Опасные геологические процессы и явления

На территории перспективной жилой застройки возможны следующие экзогенные геологические процессы: карстовые провалы, повышение уровня грунтовых вод.

Строительство и эксплуатация зданий строений и сооружений на данной территории проводить необходимо в соответствии с Приказом департамента градостроительного развития территории Нижегородской области от 09.04.2012 N 01-10/17-1 «Об утверждении рекомендаций по проведению инженерных изысканий, проектированию, строительству и эксплуатации зданий и сооружений на закарстованных территориях Нижегородской области».

Наблюдение за опасными природными процессами (метеорологическими, гидрологическими) на территории области и анализ информации, поступающей от сети гидрометеопостов и водопостов, развернутых на территории области и других источников, осуществляется Нижегородским центром по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды с региональными функциями» (далее – Нижегородский ЦГМС-Р).

При дальнейшем проектировании проектной документацией необходимо предусмотреть технические решения, направленные на максимальное снижение негативных воздействий особо опасных погодных явлений, а именно:

- Строительство ведется в соответствии с результатами инженерно-геологических изысканий и с данными карстоопасности площадки строительства.
  - В соответствии с требованиями СП 20.13330.2016 здания и сооружения должны быть рассчитаны на восприятие ветровых нагрузок (скоростной напор ветра для I ветрового района 0,23 кПа), снеговых нагрузок (нормативное значение снеговой нагрузки – 1,6 кПа), гололедных нагрузок (значение гололедной нагрузки для I гололедного района – 5 мм).
  - Предусмотреть защиту объектов от прямых ударов молнии
- Для обеспечения пожарной безопасности проектом предусмотрено:
- Противопожарное расстояние между зданиями от 6 до 15м, в зависимости от степени огнестойкости и степени конструктивной пожарной опасности здания;
  - Обеспечена возможность подъезда пожарных машин по дорогам с твердым покрытием шириной не менее 3.5м.

#### Мероприятия по пожарной безопасности.

Система обеспечения пожарной защиты предусматривает соблюдение необходимых противопожарных разрывов, обеспечение подъездов для пожарных автомобилей, проектирование огнестойкого здания (IV степени огнестойкости), применение современных активных и пассивных средств защиты от пожара, автоматизацию систем и средств противопожарной защиты, их надежное электропитание.

Система обеспечения пожарной безопасности объекта включает в себя систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности или их комбинацию.

Способы обеспечения пожарной безопасности, системы предотвращения пожара.

Предотвращение пожара достигается предотвращением образования горючей среды и внесения в неё источников зажигания.

Предотвращение образования горючей среды предусматривается следующими способами: максимально возможным применением негорючих и трудногорючих веществ и материалов; максимально возможным по условиям технологии и строительства ограничением массы и объема горючих веществ, материалов и наиболее безопасным способом их размещения.

Ограничения массы и объема горючих веществ и материалов. А так же наиболее безопасный способ их размещения предусматривается уменьшением массы горючих веществ и материалов, находящихся одновременно в помещении.

Противопожарная защита достигается применением следующих способов:

- применение противопожарного водопровода, первичных средств пожаротушения;
- применение автоматических установок пожарной сигнализации;
- применение основных строительных конструкций и материалов, в том числе используемых для облицовок конструкций, с нормированными показателями пожарной опасности;
- организацией с помощью технических средств, включая автоматические, своевременного оповещения и эвакуации людей.

Организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности:

- использование сертифицированного оборудования в области пожарной безопасности;
- организация обучения работающих правилам пожарной безопасности на производстве;
- разработка и реализация норм и правил пожарной безопасности, инструкций о соблюдении противопожарного режима и действиях людей при возникновении пожара;
- изготовление и применение средств наглядной агитации по обеспечению пожарной безопасности;
- обеспечение времени прибытия пожарной команды на объект (на межселенной территории это время не превышает 20 минут следования от ближайшего пожарного депо).

## **РАЗДЕЛ 6.**

### **ОБОСНОВАНИЕ В ОТНОШЕНИИ ОХРАНЫ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ**

Анализ экологических проблем на проектируемой территории

Стратегической целью градостроительного развития территории является обеспечение благоприятной экологической обстановки для здоровья населения и сохранение природно-экологического комплекса проектируемой территории как необходимое условие его устойчивого развития.

В настоящее время планируемая территория является землями населенного пункта.

Отсутствие промышленных предприятий на территории благоприятно влияет на ее экологическое состояние.

Отсутствие автомобильного транспорта также не оказывает негативного влияния на проектируемую территорию.

#### Состояние и охрана воздушного бассейна

В настоящее время территория проектируемого жилого массива минимально урбанизированная, отличается благоприятным состоянием атмосферного воздуха.

С целью улучшения состояния воздушного бассейна проектируемой территории проектом планировки территории предлагается озеленение намечаемых к строительству улиц из зеленых насаждений, устойчивых к влиянию техногенных нагрузок с высокими пыле- и газоулавливающими характеристиками.

#### Состояние и охрана почвенного покрова

Анализ состояния почвенного покрова очень важен для правильной экологической оценки состояния рассматриваемой территории. Почва, в отличие от воды и атмосферного воздуха, которые являются лишь миграционными средами, наиболее объективный и стабильный индикатор техногенного загрязнения. Она четко отражает эмиссию загрязненных веществ и их фактическое распределение в компонентах городского ландшафта.

Загрязнение почвенного покрова – это изменение состава почв в результате накопления примесей промышленного происхождения и жизнедеятельности человека. Загрязнение почв происходит за счет непосредственного поступления загрязняющих веществ при разливах и россыпях различного рода, путем выпадения аэрозолей загрязняющих веществ из атмосферы и при снеготаянии, а также за счет поступления с поверхностным стоком при смыве с загрязненных территорий.

С целью улучшения состояния почв территории проектом планировки территории предлагается:

- запрет мойки и парковки автотранспорта в неустановленных местах;
- запрет складирование бытового и промышленного мусора на несанкционированных свалках;
- увеличение количества лесопосадочных полос вдоль автодорог, отдавая предпочтение хвойным породам.

#### Физические факторы загрязнения

Основной целью разработки настоящего раздела является обеспечение защиты от шума и обеспечения нормативных параметров акустической среды в жилых, общественных зданиях и на территории жилой застройки.

Обеспечение комфортных акустических условий для проживания и отдыха населения достигается путем ликвидации источников шума с одной стороны и проведения шумозащитных мероприятий с другой.

С целью снижения шумового загрязнения на анализируемой территории проектом предлагается:

- размещение жилой застройки на достаточном удалении от источников шума;
- применение рациональных приемов планировки и застройки жилого массива;

#### Источники электромагнитных излучений

В пределах проектируемой территории источники ЭМИ отсутствуют.

#### Формирование системы озелененных территорий

В проекте система озелененных территорий проектируемого участка будет включать:

- озелененные территории ограниченного пользования – территории в пределах жилой застройки;
- озелененные территории специального назначения – санитарно-защитные, насаждения вдоль автомобильных дорог (в составе озелененных полос вдоль улиц и дорог, озеленение санитарно-защитных зон).

Основными типами посадок деревьев и кустарников при устройстве озелененных территорий являются:

- аллеи и рядовые посадки деревьев;
- группы (куртины);
- живые изгороди;
- одиночные посадки (солитеры) на газоне.

Посадку зеленых насаждений и уход за ними необходимо осуществлять в соответствии СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75 (с Изменениями N 1, 2)»

#### Санитарная очистка территории

Для обеспечения экологического и санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и эффективного использования парка мусоровозного транспорта в проекте принята централизованная планово-регулярная уборка жилого массива, которая в целях обеспечения шумового комфорта должна производиться не раньше 7 часов утра и не позднее 23 часов вечера.

Периодичность удаления отходов в соответствии с требованиями «Роспотребнадзора» составляет не более 3-х суток зимой и не более одних суток в теплое время года. Удаление негабаритных отходов производится по мере накопления, но не реже раза в неделю.

Мероприятия по благоустройству и озеленению территории

Главным направлением озеленения рассматриваемой территории является создание системы зеленых насаждений, сохранение естественной древесно-кустарниковой растительности.

При строительстве жилой застройки необходимо произвести благоустройство территории:

- устройство газонов, цветников, посадка живых изгородей, высокоствольных деревьев и кустарников;
- организация дорожно-пешеходной сети;
- освещение территории жилого массива;

Создание системы зеленых насаждений является необходимым, так как она улучшает микроклимат, температурно-влажностный режим, очищает воздух от пыли, газов, является шумозащитой территорий.

Для создания системы зеленых насаждений предусмотрены следующие мероприятия по озеленению территории:

- восстановление растительного покрова в местах сильной деградации зеленых насаждений;
- целенаправленное формирование крупных насаждений, устойчивых к влиянию антропогенных и техногенных факторов;
- посадка газонов на площадях, не занятых дорожным покрытием, для предотвращения образования пылящих поверхностей;
- организация дополнительных озелененных площадей за счет озеленения санитарно-защитных зон.

В целях создания непрерывной системы зеленых насаждений предлагается все малые зеленые устройства соединить газонами и цветниками, которые следует создавать на всех свободных от покрытий участках.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения (уровень озеленения территории застройки) в пределах проектируемой территории должен быть не менее 25% (включая суммарную площадь озелененной территории микрорайонов) в соответствии со сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция».

Для озеленения проектируемой территории предлагается следующий ассортимент деревьев и кустарников: ель, сосна, пихта, липа, ясень, береза, ольха, рябина, клен, чермуха, акация, шиповник и др.

## РАЗДЕЛ 7.

### ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Таблица 7.1 – Техничко–экономические показатели

№	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах разработки	м <sup>2</sup>	21590
2	Площадь разрабатываемой территории	м <sup>2</sup>	9500,5
3	Площадь застройки, ориентировочно	м <sup>2</sup>	704
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	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 8. МЕЖЕВАНИЕ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Участок перспективной жилой застройки не сформирован, необходимо перераспределить существующие земельные участки с кадастровыми номерами: 52:41:1601005:1295, 52:41:1601005:350, 52:41:1601005:212, 52:41:1601005:397, 52:41:1601005:126, 52:41:1601005:34, 52:41:1601005:1258, 52:41:1601005:376. земельные участки в границах разработки проекта за границами проектируемых земельных участков



остаются без изменений. Для организации проезда к участкам перспективной жилой застройки необходимо сформировать участок для общего пользования, повести межевание территории.

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 8.1.

Ведомость образуемых земельных участков из изменяемых земельных участков сведена в таблицу 8.2

*Таблица 8.1 – Ведомость координат поворотных точек межевания территории*

№ участка	№ поворотной точки	X(0,01)м	Y(0,01)м	Площадь формируемого участка, м <sup>2</sup>
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	

<b>52:41:1601005:3Y2</b>	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	
<b>52:41:1601005:3Y3</b>	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	
<b>52:41:1601005:3Y4</b>	22	422091.92	2206138.65	740
	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	
<b>52:41:1601005:3Y5</b>				777,7
	23	422112.27	2206156.42	
	22	422091.92	2206138.65	
	21	422111.56	2206117.53	
	24	422131.90	2206135.33	

<b>52:41:1601005:3Y6</b>	33	422130.67	2206172.52	815,4
	23	422112.27	2206156.42	
	24	422131.90	2206135.33	
	25	422156.12	2206156.51	
<b>52:41:1601005:3Y7</b>	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	
<b>52:41:1601005:3Y8</b>	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	
<b>52:41:1601005:3Y9</b>	43	422073.33	2206182.56	523
	42	422060.58	2206170.91	
	36	422080.93	2206148.86	
	35	422094.00	2206160.32	

<b>52:41:1601005:3Y10</b>	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	
<b>52:41:1601005:3Y11</b>	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	
<b>52:41:1601005:3Y12</b>	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	
<b>52:41:1601005:3Y13</b>	1	422016.73	2206153.16	63,2

	10	422020.87	2206148.48	
	11	422028.19	2206155.28	
	47	422023.97	2206160.07	

Таблица 8.2 – 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	815,4	52:41:1601005:1295

	жилищного строительства		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 жилищного строительства	578,8	52:41:1601005:397
			52:41:1601005:126
			52:41:1601005:34
			52:41:1601005:376
52:41:1601005:3У9	Для индивидуального жилищного строительства	523,0	52:41:1601005:397
			52:41:1601005:126
			52:41:1601005:34
52:41:1601005:3У10	Для индивидуального жилищного строительства	698,6	52:41:1601005:397
			52:41:1601005:126
			52:41:1601005:34
			52:41:1601005:1258
52:41:1601005:3У11	Для индивидуального жилищного строительства	631,2	52:41:1601005:397
			52:41:1601005:126
			52:41:1601005:34
			52:41:1601005:1258
52:41:1601005:3У12	Территория общего пользования	1493,3	52:41:1601005:397
			52:41:1601005:212
			52:41:1601005:376
			52:41:1601005:350
52:41:1601005:3У13	Территория общего пользования	63,2	52:41:1601005:1258