

ООО «НПЦ «Развитие Региона»



**Проект планировки территории, включая проект межевания территории,
расположенной: Нижегородская область, Балахнинский район,
СПК «Центральное», пашня, массив 1-2, смежный с западной частью
границы д.Гумнищи, в границах земельного участка с кадастровым номером
52:17:0020501:173**

Том 1

**Проект планировки
Основная часть
(Утверждаемая часть)**

Заказчик:

- Полушкин Владимир Николаевич.

Технический директор

Фомичев А.С.

Инженер-проектировщик

Пахтусова Н.А.

2018

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Состав проекта

- 1.Пояснительная записка
- 2.Графические материалы:
- 2.3. Основной чертеж М 1:1000.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №													
								35.09-2018-ППМТ							
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата							
			Разработал	Пахтусова					Проект планировки Основная часть (Утверждаемая часть)						
			Проверил	Фомичев									Стадия	Лист	Листов
													ППМТ	1	12
													ООО «НПЦ «Развитие Региона»		

**Положения о размещении объектов капитального строительства и
характеристиках планируемого развития территории
(утверждаемая часть)**

Содержание тома

Пояснительная записка

Стр.

	Введение	3
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории	6
2	Положения об очередности развития территории	9
3	Характеристики планируемого развития территории	10
4	Графическая часть	11

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №									Лист
											2
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	35.09-2018-ППМТ					

Введение

Документация по планировке территории разработана ООО «НПЦ «Развитие региона» согласно договору № 35.09-2018 от 25.09.2018 г.

Инженерно-геодезические изыскания для выполнения документации по планировке территории подготовлены ООО «Проектное бюро «Профи» в 2018 г.

Инженерно-геологические изыскания выполнены индивидуальным предпринимателем Субботиным В.В. в 2012 году для проектирования газопровода низкого давления.

При разработке документации по планировке территории учтены следующие документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
- Закон Нижегородской области от 23 декабря 2014 N 197-3 "О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области";
- Схема территориального планирования Балахнинского муниципального района, утвержденная Решением Земского собрания Балахнинского муниципального района Нижегородской области от 24.12.2009 № 771.
- Генеральный план сельского поселения «Шеляуховский сельсовет» Балахнинского района Нижегородской области», утвержденный решением сельского Совета муниципального образования «Шеляуховский сельсовет» Балахнинского муниципального района Нижегородской области от 22.12.2009 г № 45;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Шеляуховский сельсовет» Балахнинского муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением сельского Совета муниципального образования «Шеляуховский сельсовет» Балахнинского муниципального района Нижегородской области от 22.12.2009 г. № 46;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	35.09-2018-ППМТ	Лист
							3

- | | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
| | | |

Лист
4

установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 N 18-30).

- СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*. С изменением N 1.
- СП 8.13130.2009 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
						35.09-2018-ППМТ	Лист	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Общие положения

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в районе деревни Гумнищи Балахнинского района Нижегородской области разработана на основании постановления администрации Балахнинского муниципального района от 03.09.18 №1773 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) расположенной по адресу: Нижегородская область, Балахнинский район, д.Гумнищи, СПК «Центральное», пашня, массив 1-2, смежный с западной частью границы д.Гумнищи» на территории площадью 9,4 га. (далее – документация по планировке территории).

1.2. Цели и задачи

Документация по планировке территории подготовлена в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документацией по планировке территории даны предложения по размещению индивидуальной жилой застройки; объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; обеспеченности объектами социального назначения, а также благоустройству территории.

1.3. Общие сведения об объекте проектирования

Участок с кадастровым номером 52:17:0020501:173 расположен по адресу: Нижегородская область, Балахнинский район, СПК «Центральное», пашня, массив 1-2, смежный с западной частью границы д.Гумнищи.

Инв. № инв. №	Взам. инв. №							
Подп. и дата								
Инв. № подл.								
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	35.09-2018-ППМТ		Лист
								6

Участки граничат:

- с юга с земельным участком 52:17:0020501:523;
- с востока с д. Гумнищи;
- с запада с лесным массивом;
- с севера с д. Гумнищи.

Проектные решения:

Планировочные решения индивидуальной жилой застройки на территории Шеляуховского сельсовета Балахнинского района Нижегородской области выполнены на основании задания на проектирование с учётом имеющихся и проектируемых планировочных ограничений. На архитектурно-планировочное решение основное влияние оказали: рельеф местности, границы участка проектирования, природное окружение.

Участок расположен в юго-западной части д. Гумнищи.

Жилой район сложной формы. Участки неправильной формы используются как хозяйственные, где установлены контейнеры для сбора твердых бытовых отходов.

Проектируемые земельные участки имеют зону планируемого размещения индивидуального жилого дома, границы которой расположены на расстоянии 3 м от границ земельных участков с учетом линии регулирования застройки и охранных зон инженерных коммуникаций.

Участки имеют площади от 663 кв.м до 1654 кв.м. Всего на территории жилого района расположено 73 участка под индивидуальное строительство.

Схема вертикальной планировки выполнена по осям проезжих частей дорог в максимальном приближении к отметкам существующего рельефа и обеспечивает:

- отвод поверхностных вод с жилой территории малоэтажной застройки методом вертикальной планировки на обочины.
- удобное и безопасное движение транспорта и пешеходов путём придания проездам допустимых продольных и поперечных уклонов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	жилого района расположено 73 участка под индивидуальное строительство.							
			Схема вертикальной планировки выполнена по осям проезжих частей дорог в максимальном приближении к отметкам существующего рельефа и обеспечивает:							
			- отвод поверхностных вод с жилой территории малоэтажной застройки методом вертикальной планировки на обочины. - удобное и безопасное движение транспорта и пешеходов путём придания проездам допустимых продольных и поперечных уклонов.							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	35.09-2018-ППМТ				Лист
										7

Минимальный продольный уклон принят – 1 ‰, максимальный – 9 ‰, что соответствует "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*".

Теплоснабжение объектов капитального строительства осуществляется от индивидуальных котлов на газовом топливе.

Газоснабжение от существующего газопровода высокого давления $P_{гв}=0,6 \text{ МПа}$ р.п.Первомайский Городецкого района.

Водопроводная сеть не проектируется, так как согласно письму администрации МО «Шеляуховский сельсовет» Балахнинского муниципального района от 08.10.2018г. №289 центральные сети водоснабжения в д.Гумнищи отсутствуют. Водоснабжение объектов индивидуального жилищного строительства осуществляется от индивидуальных скважин.

Канализационная сеть не проектируется, так как согласно письму администрации МО «Шеляуховский сельсовет» Балахнинского муниципального района от 08.10.2018г. №289 центральные сети канализации в д.Гумнищи отсутствуют. Канализация объектов индивидуального жилищного строительства осуществляется в местную канализацию - индивидуальные септики. Септики местной канализации хозяйственно-бытовых стоков допускается размещать до:

- границы земельного участка и вспомогательных сооружений и строений – не менее 1 м;
- стен и окон соседнего дома - не менее 8 м;
- до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Санитарно-защитная зона для сооружений местной канализации хозяйственно-бытовых стоков составляет для:

- септика – 5 метров;
- выгреб (фильтрующего колодца) – 8 метров.

Септик для сбора хозяйственно-бытовых стоков должен быть выполнен из водонепроницаемых конструкций, объем которого должен быть рассчитан на количество проживающих в доме.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			35.09-2018-ППМТ						8
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Размещение септиков местной канализации допускается размещать в пределах отведенных земельных участков жилой застройки.

Электроснабжение района малоэтажной застройки предусматривается от проектируемой ТП - 6/0,4кВ (ЛЭП – 611 ПС «Малаховская»).

Генеральным планом на расчетный срок предусматривается развитие основного комплекса электрической связи и телекоммуникаций, включающего в себя:

- улучшение качества связи телефонной сети общего пользования;
- создание и развитие информационных телекоммуникационных сетей и сетей передачи данных;
- расширение мультимедийных услуг, предоставляемых населению, включая "Интернет";
- развитие эфирного радиовещания, осуществляемого в УКВ и FM диапазонах, за счет увеличения количества радиовещательных станций;
- развитие сотовой связи за счет увеличения покрытия территории населенного пункта сотовой связью различных операторов GSM и применения новейших технологий 3G;
- развитие сети эфирного цифрового телевизионного вещания с увеличением количества и улучшения качества принимаемых телевизионных каналов.

2. Положения об очередности планируемого развития территории

Реализация решений документации по планировке территории предусмотрена в две очереди.

Всего на территории жилого района расположено 73 участка под индивидуальное жилищное строительство.

В первой очереди осуществляется строительство инженерных сетей, объектов инженерно-технического обеспечения, а также улично-дорожной сети.

Во второй очереди осуществляется строительство объектов индивидуальной жилой застройки.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	предусмотрена в две очереди. Всего на территории жилого района расположено 73 участка под индивидуальное жилищное строительство. В первой очереди осуществляется строительство инженерных сетей, объектов инженерно-технического обеспечения, а также улично-дорожной сети. Во второй очереди осуществляется строительство объектов индивидуальной жилой застройки.								
			35.09-2018-ППМТ								
									Лист		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	9					

Графическая часть

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
									11	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	35.09-2018-ППМТ				