**проект планировки и межевания территории,**

**предназначенной для жилой застройки чётной линии**

**ул. им. Н. Рубцова р.п. Варнавино**

Том I

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Нижний Новгород – 2020г.

**проект планировки и межевания территории,**

**предназначенной для жилой застройки чётной**

**линии ул. им. Н. Рубцова р.п. Варнавино**

Том I

**Часть 1. Материалы по утверждению проекта планировки и межевания территории, предназначенной для жилой застройки чётной линии**

**ул. им. Н. Рубцова р.п. Варнавино**

**Исполнитель:** ООО "НижНовСтройПроект"

г. Нижний Новгород - 2020 г.

**Список исполнителей – участников подготовки проекта планировки и межевания**

**Исполнитель**

ООО "НижНовСтройПроект" г. Нижний Новгород

Генеральный директор С.А. Рыжов

Разработал А.А.Паничева

В подготовке проекта планировки и межевания территории, предназначенной для жилой застройки чётной линии ул. им. Н. Рубцова р.п. Варнавино 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 | Показатели проекта планировки территории |
| Раздел 4 | Межевание территории |
| Часть 2 | **Схемы проекта планировки территории** | | |
| Чертеж 1. | Чертеж планировки территории | М 1:1 000 |
| Чертеж 2. | Чертеж красных линий | М 1:1 000 |
| Чертеж 3. | Чертеж межевания территории | М 1:1 000 |
| **Обосновывающие материалы проекта планировки и межевания территории** | | | |
| Часть 1 | **Материалы по обоснованию проекта планировки 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 обслуживания |
| Раздел 5 | Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций при родного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне |
| Раздел 6 | Обоснование в отношении охраны окружающей среды |
| Раздел 7 | Технико-экономические показатели |
| Раздел 8 | Межевание территории |
| **Часть 2** | **Схемы проекта планировки территории** | | |
| Схема 1. | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории  Схема границ зон с особыми условиями использования территории  Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства  Схема границ зон с особыми условиями использования территории;  Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения | М 1:1 000 |
| Схема 2. | Схема организации улично-дорожной сети и схема организации движения транспорта | М 1:1 000 |
| Схема 3. | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории | М 1:1 000 |
| Схема 4. | Чертеж межевания территории | М 1:1 000 |

**СОДЕРЖАНИЕ тома I**

[Введение 6](#_Toc53041200)

[Раздел 1. Цели и задачи проекта планировки территории 7](#_Toc53041201)

[1.1 Цели проекта 7](#_Toc53041202)

[1.2 Задачи проекта 7](#_Toc53041203)

[1.3 Положения об очередности планируемого развития территории 7](#_Toc53041204)

[Раздел 2. Характеристика планируемого развития территории 8](#_Toc53041205)

[2.1 Характеристика жилой застройки 8](#_Toc53041206)

[2.2 Характеристика развития системы социального обслуживания и размещения объектов коммунально-бытового обслуживания и коммерческого назначения 8](#_Toc53041207)

[2.3 Характеристика развития системы транспортного обслуживания 9](#_Toc53041209)

[2.4 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения 9](#_Toc53041210)

[2.4.1 Водоснабжение 9](#_Toc53041211)

[2.4.2 Водоотведение: бытовая канализация 9](#_Toc53041212)

[2.4.3 Отвод поверхностных вод 9](#_Toc53041213)

[2.4.4 Электроснабжение 9](#_Toc53041214)

[2.4.5 Теплоснабжение 10](#_Toc53041215)

[2.4.6 Связь, радиофикация 10](#_Toc53041216)

[Раздел 3. Показатели проекта планировки территории 11](#_Toc53041217)

[Раздел 4. Межевание территории 12](#_Toc53041218)

# Введение

Проект планировки и межевания территории, предназначенной для жилой застройки чётной линии ул. им. Н. Рубцова р.п. Варнавино, выполнен на основании:

1. Постановление администрации Варнавинского муниципального района Нижегородской области от 05.11.2020 г. №778 «О подготовке документации по планировке территории».

При разработке проекта учитывались основные положения действующих документов генерального плана; иных актов и документов, документации по планировке и проектов объектов капитального строительства, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

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

Расчетная численность населения принята на проектный срок – 24 человек. При разработке проекта была использована тахеометрическая съемка с сечение рельефа через 0,5 м.

Проект планировки территории - Том I, содержит две части:

1. Часть первая - Положения о планировки территории (текстовая часть);
2. Часть вторая - Чертежи 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 обоснование 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 проекта планировки территории

1.1 Цели проекта

Главными целями подготовки проекта планировки и межевания территории, являются:

1) Комплексное освоение свободной от застройки территории.

2) Обеспечение устойчивого развития территории.

3) Выделение элементов планировочной структуры.

4) Установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

5) Создание благоприятных для населения условий проживания.

6) 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.

5) Строительство новых водопроводных сетей.

6) Строительство новых систем электроснабжения.

7) Совершенствование сбора и утилизации хозяйственно-бытовых отходов.

**1.3 Положения об очередности планируемого развития территории**

Реализация решений документации по планировке территории предусмотрена в две очереди. В первую очередь (один этап) осуществляется строительство инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, а также улично-дорожной сети. Во второй очереди строительства выделен один этап: локальное подключение к сетям инженерного обеспечения.

# Раздел 2. Характеристика планируемого развития территории

2.1 Характеристика жилой застройки

На проектируемой территории находится 6 земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.

**Перечень зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Планировочная структура территории квартала представлена следующими зонами планируемого размещения объектов капитального строительства:

1. жилая зона, участками площадью 12-14 соток – общая площадь 0,8 га;

**Положения о характеристиках планируемого развития территории,**

**в том числе плотности и параметрах застройки территории**

Расчетная численность населения 24 чел. в границах планируемого участка определена с учетом данных Всероссийской переписи населения 2002 г., в соответствии с которыми средний размер домохозяйства (коэффициент семейности) по Нижегородской области составляет 3,0 человека.

В границах проектируемой территории возможно размещение 6 жилых домов.

Плотность населения проектируемого участка при размещении нового строительства в виде застройки жилыми домами до 3-х этажей – 10,4 чел./га;

Общий объем строительства составляет 1,0 тыс. м² общей площади.

Характеристика жилой застройки приведена в таблице 1 - «Характеристика жилой застройки».

*Таблица 1 - Характеристика застройки*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Тип застройки** | **Этажность** | **Количество** | | | **Площадь, кв. м** | | | | **Население тыс. чел** |
| **Зданий** | **Квартир** | | **Застройки** | | **Общая** | |
| **Здания** | **Всего** | **Здания** | **Всего** | **Здания** | **Всего** |
| Индивидуальный жилой дом | 1-3 | 6 | 1 | 1 | 6 | 504 | 168 | 1008 | 0,024 |

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

Обеспечение населения объектами социального назначения производится за счет следующих объектов: МБОУ Варнавинская средняя школа, МБДОУ Ручеек, МБДОУ Светлячок; ЦРБ Варнавинская, на основании характеристик социальных объектов, выполненных в генеральном плане городского поселения рабочий поселок Варнавино Варнавинского муниципального района.

2.3 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

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

Основные показатели планируемого развития объектов транспортной инфраструктуры приведены в таблице 2 - «Основные показатели транспортной инфраструктуры».

*Таблица 2 - Основные показатели транспортной инфраструктуры*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Категория**  **улиц** | **Протяженность, км** | | **Плотность, км/км2** | |
| **Сущ.**  **положение** | **Проект** | **Существ.**  **положение** | **Проект** |
| Улицы в жилой застройке | - | 0,3 | - | 166 |
| Итого: | - | 0,3 | - | - |

2.4 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения

2.4.1 Водоснабжение

Мероприятия, предлагаемые для эффективной работы системы водоснабжения проектируемой территории:

1. Подключение к существующей сети водоснабжения.

2.4.2 Водоотведение: бытовая канализация

Для владельцев индивидуальных жилых домов может быть рекомендовано использование компактных установок полной биологической очистки или устройство водонепроницаемых выгребов на приусадебных участках с вывозом стоков на очистные сооружения канализации близлежащих муниципальных образований.

2.4.3 Отвод поверхностных вод

Мероприятия, предлагаемые для эффективной работы системы водоотведения поверхностных вод с проектируемой территории:

1. строительство сети открытой ливневой канализации (лотков) L=0,3 км;

Объем сточных вод с проектируемой территории составляет около 13,7 л/с.

2.4.4 Электроснабжение

Мероприятия, предлагаемые для эффективной работы системы электроснабжения проектируемой территории:

1. Подключение к существующей сети 0,4 кВ.

2.4.5 Теплоснабжение

Теплоснабжение индивидуальной жилой застройки проектируемого участка предусматривается от индивидуальных источников.

2.4.6 Связь, радиофикация

Мероприятия, предлагаемые для эффективной работы системы телефонизации и радиофикации проектируемой территории:

1. Подключение к существующей разводящей линии связи по технологии GPON.

# Раздел 3. Показатели проекта планировки территории

*Таблица 3.1 – Показатели территории*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Единица измерения** | **Количество** |
| **1** | **Площадь территории в границах разработки** | **м²** | **22990** |
| **2** | **Площадь застройки, в том числе:** | **м²** | **504** |
| 2.1 | Площадь индивидуальной жилой застройки | м² | 504 |
| 2.2 | Коэффициент застройки | - | 0,02 |
| 2.3 | Коэффициент плотности застройки | - | 0,04 |
| **3** | **Общая площадь зданий и сооружений, в том числе:** | **м²** | **1008** |
| 3.1 | Общая площадь индивидуальных жилых домов | м² | 1008 |
| **4** | **Площадь зеленых насаждений в границах участка** | **м²** | **12952** |
| **5** | **Численность населения** | **чел.** | **24** |
| **6** | **Транспортная инфраструктура** |  |  |
| **7** | **Протяженность улично-дорожной сети - всего:** | **м** | **300** |
| **8** | **Инженерная инфраструктура** |  |  |
| 8.1 | Водоснабжение | м³/сут | 6,46 |
| 8.2 | Водоотведение | м³/сут | - |
| 8.3 | Электроснабжение | кВт | 33,6 |
| 8.4 | Газоснабжение | тыс.м³/год | - |

# Раздел 4. Межевание территории

Проектом межевания территории, предназначенной для жилой застройки чётной линии ул. им. Н. Рубцова р.п. Варнавино, предусматривается образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (см. табл. 1.1).

*Таблица 1.1 – Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер образуемых земельных участков** | **Площадь, кв.м.** | **Вид разрешенного использования** | **Категория земель** | **Возможный способ образования земельного участка** | **Адрес образуемого земельного участка** |
| 12 | 1284 | Для индивидуального жилищного строительства | Земли населенных пунктов | Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Российская Федерация, Нижегородская область, Варнавинский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Варнавино, рабочий поселок Варнавино, ул. им.Н.Рубцова, земельный участок №12. |
| 10 | 1322 | Для индивидуального жилищного строительства | Земли населенных пунктов | Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Российская Федерация, Нижегородская область, Варнавинский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Варнавино, рабочий поселок Варнавино, ул. им.Н.Рубцова, земельный участок №10. |
| 8 | 1406 | Для индивидуального жилищного строительства | Земли населенных пунктов | Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Российская Федерация, Нижегородская область, Варнавинский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Варнавино, рабочий поселок Варнавино, ул. им.Н.Рубцова, земельный участок №8. |
| 6 | 1407 | Для индивидуального жилищного строительства | Земли населенных пунктов | Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Российская Федерация, Нижегородская область, Варнавинский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Варнавино, рабочий поселок Варнавино, ул. им.Н.Рубцова, земельный участок №6. |
| 4 | 1409 | Для индивидуального жилищного строительства | Земли населенных пунктов | Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Российская Федерация, Нижегородская область, Варнавинский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Варнавино, рабочий поселок Варнавино, ул. им.Н.Рубцова, земельный участок №4. |
| 2 | 1410 | Для индивидуального жилищного строительства | Земли населенных пунктов | Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности | Российская Федерация, Нижегородская область, Варнавинский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Варнавино, рабочий поселок Варнавино, ул. им.Н.Рубцова, земельный участок №2. |

Координаты характерных точек границ территории, представлен в таблице 1.2.

*Таблица 1.2 – Координаты характерных точек границ территории.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер поворотной точки | х | у |
| 1 | 651267.21 | 2282720.01 |
| 2 | 651211.42 | 2282775.07 |
| 3 | 651010.44 | 2282564.12 |
| 4 | 651068.35 | 2282509.14 |
| 1 | 651267.21 | 2282720.01 |