

ИП Никанов

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:55:0070005:1215, расположенной в западной части с. Дивеево, Нижегородской области

Том I

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)

Нижегород

2023 г.

ИП Никанов

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:55:0070005:1215, расположенной в западной части с. Дивеево, Нижегородской области

Том I

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)

Директор _____ А.Ю.Никанов

Инженер _____ А.Ю.Никанов

Нижегород

2023 г.

РАЗДЕЛ 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1.1 Общие положения

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:55:0070005:1215, расположенной в западной части с. Дивеево, Нижегородской области разработана для территории площадью 9,05 га.

1.2 Цели и задачи

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:55:0070005:1215, расположенной в западной части с. Дивеево, Нижегородской области выполнена ИП Никанов (Нижний Новгород) по заказу Болотнова Григория Валерьевича, на основании Постановления Администрации Дивеевского муниципального округа Нижегородской области №621 от 15.05.2023 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:55:0070005:1215, расположенной в западной части с. Дивеево, Нижегородской области», в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления элементов планировочной структуры, определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установление границ территорий общего пользования и границ земельных участков, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

1.3 Характеристики планируемого развития территории

Таблица 1.1 - Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	9,05
2	Площадь территории квартала (в границах красных линий)	кв.м	67255
3	Численность населения в том числе: -в объектах, планируемых к строительству	чел	273
4	Общая площадь, занятая под	кв.м	

	зданиями и сооружениями в том числе: -под проектируемыми зданиями и сооружениями		12407
5	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений в том числе: -проектируемых зданий и сооружений	кв.м	37140
6	Коэффициент застройки		0,1
7	Коэффициент плотности застройки	-	0,4
8	Этажность проектируемых объектов в том числе: -жилых домов -объектов обслуживания -объектов инженерной инфраструктуры	-	1-3 1 1
9	Жилищная обеспеченность	кв.м. на чел	50
10	Площадь озелененных территорий	кв.м.	22687,4
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
11	Водоснабжение	м ³ /сут	42,9
12	Водоотведение	м ³ /сут	42,9
13	Газоснабжение	м ³ /ч	308,11
14	Электроснабжение	кВт	1426,86
15	Теплоснабжение	Гкал/ч	2,24
Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание			
16	Протяженность местных улиц	м	1523
17	протяженность тротуаров	м	1165
18	протяженность велодорожек	м	1523

1.4 Характеристики планируемых объектов капитального строительства

Документацией по планировке территории предусмотрено размещение проектируемых объектов капитального строительства, характеристики которых представлены в таблице 1.2

Таблица 1.2 - Характеристика проектируемых объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застроек и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
ЗПР 1	Для индивидуального жилищного строительства	1	Индивидуальный жилой дом	124	3	371

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
ЗПР 2	Для индивидуального жилищного строительства	2	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 3	Для индивидуального жилищного строительства	3	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 4	Для индивидуального жилищного строительства	4	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 5	Для индивидуального жилищного строительства	5	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 6	Для индивидуального жилищного строительства	6	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 7	Для индивидуального жилищного строительства	7	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 8	Для индивидуального жилищного строительства	8	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 9	Для индивидуального жилищного строительства	9	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 10	Для индивидуального жилищного строительства	10	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 11	Для индивидуального жилищного строительства	11	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 12	Для индивидуального жилищного строительства	12	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 13	Для индивидуального жилищного строительства	13	Индивидуальный жилой дом	122	3	365

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
ЗПР 14	Для индивидуального жилищного строительства	14	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 15	Для индивидуального жилищного строительства	15	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 16	Для индивидуального жилищного строительства	16	Индивидуальный жилой дом	143	3	428
ЗПР 17	Для индивидуального жилищного строительства	17	Индивидуальный жилой дом	155	3	465
ЗПР 18	Для индивидуального жилищного строительства	18	Индивидуальный жилой дом	136	3	409
ЗПР 19	Для индивидуального жилищного строительства	19	Индивидуальный жилой дом	139	3	418
ЗПР 20	Для индивидуального жилищного строительства	20	Индивидуальный жилой дом	168	3	503
ЗПР 21	Для индивидуального жилищного строительства	21	Индивидуальный жилой дом	253	3	759
ЗПР 22	Для индивидуального жилищного строительства	22	Индивидуальный жилой дом	145	3	434
ЗПР 23	Для индивидуального жилищного строительства	23	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
ЗПР 24	Для индивидуального жилищного строительства	24	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
ЗПР 25	Для индивидуального жилищного строительства	25	Индивидуальный жилой дом	120	3	361

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
ЗПР 26	Для индивидуального жилищного строительства	26	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
ЗПР 27	Для индивидуального жилищного строительства	27	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
ЗПР 28	Для индивидуального жилищного строительства	28	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
ЗПР 29	Для индивидуального жилищного строительства	29	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
ЗПР 30	Для индивидуального жилищного строительства	30	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
ЗПР 31	Для индивидуального жилищного строительства	31	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
ЗПР 32	Для индивидуального жилищного строительства	32	Индивидуальный жилой дом	125	3	374
ЗПР 33	Для индивидуального жилищного строительства	33	Индивидуальный жилой дом	124	3	371
ЗПР 34	Для индивидуального жилищного строительства	34	Индивидуальный жилой дом	133	3	398
ЗПР 35	Для индивидуального жилищного строительства	35	Индивидуальный жилой дом	133	3	398
ЗПР 36	Для индивидуального жилищного строительства	36	Индивидуальный жилой дом	133	3	398
ЗПР 37	Для индивидуального жилищного строительства	37	Индивидуальный жилой дом	133	3	398

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
ЗПР 38	Для индивидуального жилищного строительства	38	Индивидуальный жилой дом	133	3	398
ЗПР 39	Для индивидуального жилищного строительства	39	Индивидуальный жилой дом	137	3	411
ЗПР 40	Для индивидуального жилищного строительства	40	Индивидуальный жилой дом	155	3	466
ЗПР 41	Для индивидуального жилищного строительства	41	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 42	Для индивидуального жилищного строительства	42	Индивидуальный жилой дом	121	3	362
ЗПР 43	Для индивидуального жилищного строительства	43	Индивидуальный жилой дом	123	3	369
ЗПР 44	Для индивидуального жилищного строительства	44	Индивидуальный жилой дом	141	3	422
ЗПР 45	Для индивидуального жилищного строительства	45	Индивидуальный жилой дом	171	3	512
ЗПР 46	Для индивидуального жилищного строительства	46	Индивидуальный жилой дом	196	3	589
ЗПР 47	Для индивидуального жилищного строительства	47	Индивидуальный жилой дом	142	3	427
ЗПР 48	Для индивидуального жилищного строительства	48	Индивидуальный жилой дом	121	3	362
ЗПР 49	Для индивидуального жилищного строительства	49	Индивидуальный жилой дом	121	3	362

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
ЗПР 50	Для индивидуального жилищного строительства	50	Индивидуальный жилой дом	121	3	364
ЗПР 51	Для индивидуального жилищного строительства	51	Индивидуальный жилой дом	121	3	364
ЗПР 52	Для индивидуального жилищного строительства	52	Индивидуальный жилой дом	157	3	472
ЗПР 53	Для индивидуального жилищного строительства	53	Индивидуальный жилой дом	155	3	464
ЗПР 54	Для индивидуального жилищного строительства	54	Индивидуальный жилой дом	122	3	366
ЗПР 55	Для индивидуального жилищного строительства	55	Индивидуальный жилой дом	122	3	366
ЗПР 56	Для индивидуального жилищного строительства	56	Индивидуальный жилой дом	122	3	366
ЗПР 57	Для индивидуального жилищного строительства	57	Индивидуальный жилой дом	161	3	482
ЗПР 58	Для индивидуального жилищного строительства	58	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 59	Для индивидуального жилищного строительства	59	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
ЗПР 60	Для индивидуального жилищного строительства	60	Индивидуальный жилой дом	123	3	368
ЗПР 61	Для индивидуального жилищного строительства	61	Индивидуальный жилой дом	122	3	367

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
ЗПР 62	Для индивидуального жилищного строительства	62	Индивидуальный жилой дом	126	3	377
ЗПР 63	Для индивидуального жилищного строительства	63	Индивидуальный жилой дом	125	3	376
ЗПР 64	Для индивидуального жилищного строительства	64	Индивидуальный жилой дом	122	3	366
ЗПР 65	Для индивидуального жилищного строительства	65	Индивидуальный жилой дом	123	3	369
ЗПР 66	Для индивидуального жилищного строительства	66	Индивидуальный жилой дом	121	3	362
ЗПР 67	Для индивидуального жилищного строительства	67	Индивидуальный жилой дом	124	3	373
ЗПР 68	Для индивидуального жилищного строительства	68	Индивидуальный жилой дом	125	3	375
ЗПР 69	Для индивидуального жилищного строительства	69	Индивидуальный жилой дом	122	3	367
ЗПР 70	Для индивидуального жилищного строительства	70	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
ЗПР 71	Для индивидуального жилищного строительства	71	Индивидуальный жилой дом	166	3	497
ЗПР 72	Для индивидуального жилищного строительства	72	Индивидуальный жилой дом	134	3	401
ЗПР 73	Для индивидуального жилищного строительства	73	Индивидуальный жилой дом	125	3	374

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
ЗПР 74	Для индивидуального жилищного строительства	74	Индивидуальный жилой дом	123	3	369
ЗПР 75	Для индивидуального жилищного строительства	75	Индивидуальный жилой дом	170	3	511
ЗПР 76	Для индивидуального жилищного строительства	76	Индивидуальный жилой дом	139	3	418
ЗПР 77	Для индивидуального жилищного строительства	77	Индивидуальный жилой дом	126	3	377
ЗПР 78	Для индивидуального жилищного строительства	78	Индивидуальный жилой дом	124	3	373
ЗПР 79	Для индивидуального жилищного строительства	79	Индивидуальный жилой дом	174	3	522
ЗПР 80	Для индивидуального жилищного строительства	80	Индивидуальный жилой дом	140	3	419
ЗПР 81	Для индивидуального жилищного строительства	81	Индивидуальный жилой дом	140	3	421
ЗПР 82	Для индивидуального жилищного строительства	82	Индивидуальный жилой дом	136	3	409
ЗПР 83	Для индивидуального жилищного строительства	83	Индивидуальный жилой дом	156	3	469
ЗПР 84	Для индивидуального жилищного строительства	84	Индивидуальный жилой дом	218	3	655
ЗПР 85	Для индивидуального жилищного строительства	85	Индивидуальный жилой дом	141	3	422

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
ЗПР 86	Для индивидуального жилищного строительства	86	Индивидуальный жилой дом	136	3	409
ЗПР 87	Для индивидуального жилищного строительства	87	Индивидуальный жилой дом	161	3	483
ЗПР 88	Для индивидуального жилищного строительства	88	Индивидуальный жилой дом	191	3	573
ЗПР 89	Для индивидуального жилищного строительства	89	Индивидуальный жилой дом	144	3	431
ЗПР 90	Для индивидуального жилищного строительства	90	Индивидуальный жилой дом	182	3	547
ЗПР 91	Для индивидуального жилищного строительства	91	Индивидуальный жилой дом	153	3	460

Документацией по планировке территории предусматривается размещение объектов коммунальной инфраструктуры – строительство трансформаторного пункта, строительство пункта редуцирования газа и строительство двух скважин.

РАЗДЕЛ 2. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечение жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предусмотрено в один этап.

Подготовка территории:

- инженерная подготовка территории для размещения здания и сооружений в границах всего квартала;

- подвод инженерных коммуникаций на территорию;

- строительство местных улиц территории квартала;

- строительство объектов капитального строительства.

Таблица 1.3 – Перечень объектов капитального строительства

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
1	Индивидуальный жилой дом	124	3	371
2	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
3	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
4	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
5	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
6	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
7	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
8	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
9	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
10	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
11	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
12	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
13	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
14	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
15	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
16	Индивидуальный жилой дом	143	3	428
17	Индивидуальный жилой дом	155	3	465
18	Индивидуальный жилой дом	136	3	409
19	Индивидуальный жилой дом	139	3	418

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
20	Индивидуальный жилой дом	168	3	503
21	Индивидуальный жилой дом	253	3	759
22	Индивидуальный жилой дом	145	3	434
23	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
24	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
25	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
26	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
27	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
28	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
29	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
30	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
31	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
32	Индивидуальный жилой дом	125	3	374
33	Индивидуальный жилой дом	124	3	371
34	Индивидуальный жилой дом	133	3	398
35	Индивидуальный жилой дом	133	3	398
36	Индивидуальный жилой дом	133	3	398
37	Индивидуальный жилой дом	133	3	398
38	Индивидуальный жилой дом	133	3	398
39	Индивидуальный жилой дом	137	3	411
40	Индивидуальный жилой дом	155	3	466
41	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
42	Индивидуальный жилой дом	121	3	362
43	Индивидуальный жилой дом	123	3	369
44	Индивидуальный жилой дом	141	3	422
45	Индивидуальный жилой дом	171	3	512
46	Индивидуальный жилой дом	196	3	589
47	Индивидуальный жилой дом	142	3	427
48	Индивидуальный жилой дом	121	3	362
49	Индивидуальный жилой дом	121	3	362
50	Индивидуальный жилой дом	121	3	364
51	Индивидуальный жилой дом	121	3	364

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
52	Индивидуальный жилой дом	157	3	472
53	Индивидуальный жилой дом	155	3	464
54	Индивидуальный жилой дом	122	3	366
55	Индивидуальный жилой дом	122	3	366
56	Индивидуальный жилой дом	122	3	366
57	Индивидуальный жилой дом	161	3	482
58	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
59	Индивидуальный жилой дом	122	3	365
60	Индивидуальный жилой дом	123	3	368
61	Индивидуальный жилой дом	122	3	367
62	Индивидуальный жилой дом	126	3	377
63	Индивидуальный жилой дом	125	3	376
64	Индивидуальный жилой дом	122	3	366
65	Индивидуальный жилой дом	123	3	369
66	Индивидуальный жилой дом	121	3	362
67	Индивидуальный жилой дом	124	3	373
68	Индивидуальный жилой дом	125	3	375
69	Индивидуальный жилой дом	122	3	367
70	Индивидуальный жилой дом	120	3	361
71	Индивидуальный жилой дом	166	3	497
72	Индивидуальный жилой дом	134	3	401
73	Индивидуальный жилой дом	125	3	374
74	Индивидуальный жилой дом	123	3	369
75	Индивидуальный жилой дом	170	3	511
76	Индивидуальный жилой дом	139	3	418
77	Индивидуальный жилой дом	126	3	377
78	Индивидуальный жилой дом	124	3	373
79	Индивидуальный жилой дом	174	3	522
80	Индивидуальный жилой дом	140	3	419
81	Индивидуальный жилой дом	140	3	421
82	Индивидуальный жилой дом	136	3	409
83	Индивидуальный жилой дом	156	3	469

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
84	Индивидуальный жилой дом	218	3	655
85	Индивидуальный жилой дом	141	3	422
86	Индивидуальный жилой дом	136	3	409
87	Индивидуальный жилой дом	161	3	483
88	Индивидуальный жилой дом	191	3	573
89	Индивидуальный жилой дом	144	3	431
90	Индивидуальный жилой дом	182	3	547
91	Индивидуальный жилой дом	153	3	460
92	Контрольно-пропускной пункт	30*	1	30*
93	Трансформаторный пункт	10*	1	10*
94	Газораспределительный пункт	10*	1	10*
	ИТОГ:	12407		37140

*-не имеет ограничений по ПЗЗ

Размещение планируемых объектов капитального строительства ЖКХ

Водоснабжение и водоотведение.

В первую очередь строительства проектом планировки предусматривается:

- строительство сетей водоснабжения, протяженностью 3600 метров;
- строительство двух скважин (одна эксплуатационная и одна резервная);
- строительство на каждом участке предназначенного под индивидуальное жилищное строительство водонепроницаемых выгребов (септиков).

Размещение планируемых объектов энергетических систем местного значения

Электроснабжение, связь.

В первую очередь строительства проектом планировки предусматривается:

- строительство сетей электроснабжения 10 кВ протяженностью 2813 м;
- строительство сетей наружного освещения, протяженностью 1445 м;
- строительство сетей связи, общей протяженностью 2673 м;
- строительство трансформаторного пункта.

**Размещение планируемых линейных объектов местного значения, обеспечивающих
деятельность субъектов естественных монополий**

Газоснабжение

В первую очередь строительства проектом планировки предусматривается:

- строительство пункта редуцирования газа;
- строительство сетей газоснабжения низкого давления, протяженностью 2,56 км;
- строительство сетей газоснабжения высокого давления, протяженностью 0,053 км.

Размещение планируемых объектов капитального строительства транспорта

В первую очередь строительства проектом планировки предусматривается:

- формирование въездов на территорию проектируемого жилого квартала с дорог общего пользования межмуниципального значения: 22 ОП МЗ 22Н-2106 Дивево-Коврез и 22 ОП МЗ 22Н-2120 Дивеево-Полупочинки-Челатьма;
- формирование улиц жилой застройки, нормативной ширины для обеспечения проектируемой застройки проездом транспортных средств, общей протяженностью 1523 м.
- строительство тротуаров для обеспечения пешеходного движения, протяженностью 1165 м;
- формирование велодорожек, протяженностью 1523 м;
- строительство павильона ожидания пассажирского транспорта.

**Размещение планируемых объектов капитального строительства социальной
инфраструктуры**

Для полного обеспечения объектами культурно-бытового обслуживания населения, которое будет проживать на проектируемой территории, проектом на первую очередь строительства предлагается:

- организация площадки для занятия физкультурой, площадью 552 м²;
- организация детской площадки, площадью 194 м²;
- организация площадки для отдыха взрослого населения, площадью 28 м²;
- организация площадок для мусорных контейнеров, в количестве трёх штук;
- благоустройство территории (устройство озеленения, малых архитектурных форм), ориентировочная площадь благоустройства – 22687,4 кв.м.

Проектом предусмотрено образование 98 земельных участков путем раздела земельного участка зарегистрированных в ЕГРН 52:55:0070005:1215.

Реализация проектных решений осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, определенных Правилами землепользования и застройки Дивеевского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Дивеевский сельсовет, входящего в состав Дивеевского муниципального округа Нижегородской области, и территории Дивеевского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов, утвержденные постановлением администрации Дивеевского муниципального округа Нижегородской области от 30.06.2022 №87.