



Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:55:0100008:26, расположенной по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.п. Сатис, ул. Гаражная

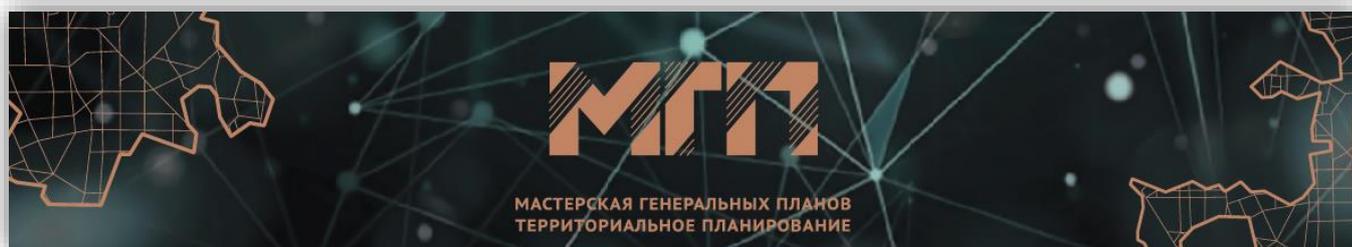
Том I

**Положение о территориальном планировании
Основная (утверждаемая) часть документации по планировке
Территории**

Пояснительная записка



**г. Нижний Новгород
2025 год**



Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:55:0100008:26, расположенной по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.п. Сатис, ул. Гаражная

Том I

**Положение о территориальном планировании
Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории**

Пояснительная записка

Стадия: Проект планировки и межевания территории

Заказчик: Белухин Иван Юрьевич

Руководитель проекта



Корнилов А.Е

Главный архитектор мастерской

Н.А. Валуйская

**г. Нижний Новгород
2025 г.**



Состав проекта:

1. Пояснительная записка том 1. Положение о территориальном планировании
2. Пояснительная записка том 2. Материалы по обоснованию проекта
3. Пояснительная записка том 3. Материалы по обоснованию проекта. Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
4. Графические материалы проекта планировки территории
5. Пояснительная записка проекта межевания (утверждаемая часть)
6. Пояснительная записка проекта межевания (обосновывающая часть)
7. Графические материалы проекта межевания

Перечень графических материалов:

№ п/п	Наименование	гриф	Масштаб	Примечание
Проект планировки территории				
Основная (утверждаемая) часть				
1.	Чертеж планировки территории	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-01
Материалы по обоснованию				
2.	Карта планировочной структуры территорий городского округа	н/с	1:5000	МГП-45-20240605-ДПТ-02
3.	Схема развития улично-дорожной сети	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-03
4.	Схема организации движения транспорта и пешеходов	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-04
5.	Разбивочный чертеж красных линий	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-05
6.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-06
7.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-07
8.	Схема обеспечения проектируемой территории объектами социального и коммунально-бытового обслуживания	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-08
9.	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-09
10.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-10
11.	Схема благоустройства и озеленения территории	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-11



12.	Сводный план объектов внеплощадочной инженерной инфраструктуры	н/с	1: 5000	МГП-45-20240605-ДПТ-12
13.	Схема очередности освоения территории	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-13
14.	Схема границ зон возможной опасности	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-14
15.	Схема зон действия поражающих факторов на газопроводах среднего давления	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-15
16.	Схема зон действия поражающих факторов на газопроводах низкого давления	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-16
17.	Схема огнестойкости зданий	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДПТ-17
18.	План размещения пожарных депо	н/с	1: 5000	МГП-45-20240605-ДПТ-18
Проект межевания территории				
Основная (утверждаемая) часть				
1.	Чертеж межевания территории	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДМТ-01
2.	Чертеж межевания территории с указанием образуемых и изменяемых земельных участков	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДМТ-02
Материалы по обоснованию				
3.	Чертеж межевания территории	н/с	1: 1000	МГП-45-20240605-ДМТ-03



ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории.....	6
1.1. Общие положения.....	6
1.2. Цели и задачи	6
1.3. Характеристики планируемого развития территории.....	6
1.4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.....	8
ГЛАВА 2. Положения об очередности планируемого развития территории	8



ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Общие положения

Проект планировки и межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 52:55:0100008:26, расположенной по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.п. Сатис, ул. Гаражная, разработан ООО «МГП» в соответствии с Постановлением администрации Дивеевского муниципального округа Нижегородской области от 13.12.2023 № 1744 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка кадастровым номером 52:55:0100008:26, расположенной по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дивеевский муниципальный округ, с.п. Сатис, ул. Гаражная» и Градостроительным заданием на подготовку документации по планировке территории № 15/23, заказчик Белухин Иван Юрьевич.

Проектируемая территория квартала застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей, включая мансардный) расположена в центральной части с.п. Сатис, по улице Гаражная, Дивеевского муниципального округа Нижегородской области. Рассматриваемый участок ограничен:

- с севера - улицей Гаражная и территорией церкви Серафима Саровского;
- с востока - кварталом существующей малоэтажной многоквартирной жилой застройки;
- с запада и юга - улицей Гаражная.

Площадь территории в границах подготовки документации по планировке территории – 1,3 га.

1.2. Цели и задачи

Проект планировки и межевания территории подготовлен ООО «МГП» в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ территорий общего пользования и границ земельных участков, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

1.3. Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта	тыс. кв. м.	13,3



2	Численность населения в объектах, планируемых к строительству	чел	260
3	Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями и сооружениями в границах жилого квартала	кв. м.	2600,9
4	Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий и сооружений в границах жилого квартала	тыс. кв. м.	9881,6
5	Коэффициент застройки	-	0,21
6	Коэффициент плотности застройки	-	0,8
7	Этажность проектируемых объектов, в том числе:		
	- малоэтажных многоквартирных жилых домов	этажей	4
	- магазина	этажей	1
8	Общая площадь многоквартирных жилых домов	кв. м	9409,6
9	Жилищная обеспеченность в многоквартирных жилых домах	кв. м. на чел.	30,0
10	Общая площадь жилых помещений (квартир)	кв. м	7809,9
11	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание:		
	- протяженность проездов	м	486
	- протяженность тротуаров	м	715
	- места для временного хранения автотранспорта	машино-мест	96
12	Водоснабжение, в т.ч. Противопожарное внутреннее/наружное	м ³ /ч л/с	4,70 - / 10,0
13	Канализация хозяйственно-бытовая	м ³ /ч	4,70
14	Теплоснабжение	Гкал/ч	1,081
15	Газоснабжение	м ³ /ч	109,6
16	Электроснабжение	кВт	124,0
17	Радиофикация	кол. радиоточек	114
18	Телефонизация	кол. номеров	114



1.4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование объекта капитального строительства	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м.	Общая площадь квартир в МКД, кв. м.
1	Малозэтажная многоквартирная жилая зона	1.1	Многоквартирный дом	4	1344,4	5377,6	4463,4
2	Малозэтажная многоквартирная жилая зона	2.1	Многоквартирный дом	4	3346,5	4032,0	3346,5
		2.2	Магазин	1	174,0	174,0	-
-	-	-	Трансформаторная подстанция	-	2,88	-	-

1.5. Характеристики необходимых для функционирования планируемых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование объекта капитального строительства	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м.
1.1	Многоквартирный дом	4	1344,4	5377,6
2.1	Многоквартирный дом	4	3346,5	4032,0
2.2	Магазин	1	174,0	174,0

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Настоящим проектом предлагается освоение территории в одну очередь.

1 очередь

На первую очередь необходимо подготовить территорию для строительства:



- образовать земельные участки;
- переложить участок канализационной сети d 150 мм, кабельной линии напряжением 0,4 кВ;

- демонтировать участок водопровода и газопровода.

Проектирование и строительство следующих объектов:

- Многоквартирные жилые дома с магазином (номера ОКС по чертежу 1.1, 2.1, 2.2.);
- Организация подъезда к объектам с номерами по чертежу 1.1, 2.1, 2.2;
- Организация парковочных мест для многоквартирных жилых домов и обслуживания магазина;
- Организация основных улиц в жилой застройке;
- Объекты инженерной инфраструктуры для обслуживания объектов с номерами по чертежу 1.1 2.1, 2.2: организация сетей водоснабжения, организация сетей бытовой канализации, организация сетей связи, организация сетей электроснабжения, организация сетей газоснабжения, организация сетей теплоснабжения;
- Организация тротуаров;
- Организация площадок для мусорных контейнеров.
- Благоустройство и озеленение территории;
- Организация открытой спортивной площадки;
- Организация площадки для отдыха взрослого населения;
- Организация детской игровой площадки.

