

**Документация по планировке территории (проект
планировки территории, включая проект межевания
территории) в границах земельного участка с кадастровым
номером 52:31:0070003:44, расположенной в северной части п.
Советский, Нижегородской области**

Том I

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)

Нижний Новгород

2024 г.

**Документация по планировке территории (проект
планировки территории, включая проект межевания
территории) в границах земельного участка с кадастровым
номером 52:31:0070003:44, расположенной в северной части п.
Советский, Нижегородской области**

Том I

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ)

Директор _____ А.Ю.Никанов

Инженер _____ А.Ю.Никанов

Нижний Новгород

2024 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 52:31:0070003:44, расположенной в северной части п. Советский, Нижегородской области разработана для территории площадью 8,99 га.

1.2 Цели и задачи

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:31:0070003:44, расположенной в северной части п. Советский, Нижегородской области выполнена ИП Никанов (Нижний Новгород) по заказу Общества с ограниченной ответственностью племенной завод «Большемурашкинский» «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:31:0070003:44, расположенной в северной части п. Советский, 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	8,99
2	Площадь территории квартала (в границах красных линий)	кв.м	89992
3	Численность населения в том числе: -в объектах, планируемых к строительству	чел	153

4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: -под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв.м	8567
5	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений в том числе: -проектируемых зданий и сооружений	кв.м	17134
6	Коэффициент застройки		0,08
7	Коэффициент плотности застройки	-	0,17
8	Этажность проектируемых объектов в том числе: -жилых домов -объектов обслуживания -объектов инженерной инфраструктуры	-	1 1 1
9	Жилищная обеспеченность	кв.м. на чел	50
10	Площадь озелененных территорий	кв.м.	22473
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
11	Водоснабжение	м ³ /сут	33,1
12	Газоснабжение	м ³ /ч	5,89
13	Электроснабжение	кВт	176,25
14	Теплоснабжение	кВт	37,79
Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание			
15	Протяженность местных улиц	м	1065
16	протяженность тротуаров	м	1995
17	протяженность велодорожек	м	-

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 застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
ЗПР 1	Для индивидуального жилищного строительства	1	Индивидуальный жилой дом	181,2	2	362,4
ЗПР 2	Для индивидуального жилищного	2	Индивидуальный жилой дом	210	2	420

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
	строительства					
ЗПР 3	Для индивидуального жилищного строительства	3	Индивидуальный жилой дом	210,6	2	421,2
ЗПР 4	Для индивидуального жилищного строительства	4	Индивидуальный жилой дом	210,6	2	421,2
ЗПР 5	Для индивидуального жилищного строительства	5	Индивидуальный жилой дом	175	2	350
ЗПР 6	Для индивидуального жилищного строительства	6	Индивидуальный жилой дом	166,8	2	333,6
ЗПР 7	Для индивидуального жилищного строительства	7	Индивидуальный жилой дом	175	2	350
ЗПР 8	Для индивидуального жилищного строительства	8	Индивидуальный жилой дом	175,6	2	351,2
ЗПР 9	Для индивидуального жилищного строительства	9	Индивидуальный жилой дом	176,6	2	353,2
ЗПР 10	Для индивидуального жилищного строительства	10	Индивидуальный жилой дом	153,4	2	306,8
ЗПР 11	Для индивидуального жилищного строительства	11	Индивидуальный жилой дом	138,2	2	276,4
ЗПР 12	Для индивидуального жилищного строительства	12	Индивидуальный жилой дом	174,6	2	349,2
ЗПР 13	Для индивидуального жилищного строительства	13	Индивидуальный жилой дом	174,8	2	349,6
ЗПР 14	Для индивидуального	14	Индивидуальный жилой дом	175,4	2	350,8

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
	жилищного строительства					
ЗПР 15	Для индивидуального жилищного строительства	15	Индивидуальный жилой дом	150,8	2	301,6
ЗПР 16	Для индивидуального жилищного строительства	16	Индивидуальный жилой дом	139,4	2	278,8
ЗПР 17	Для индивидуального жилищного строительства	17	Индивидуальный жилой дом	176,8	2	353,6
ЗПР 18	Для индивидуального жилищного строительства	18	Индивидуальный жилой дом	176,8	2	353,6
ЗПР 19	Для индивидуального жилищного строительства	19	Индивидуальный жилой дом	176,2	2	352,4
ЗПР 20	Для индивидуального жилищного строительства	20	Индивидуальный жилой дом	153,4	2	306,8
ЗПР 21	Для индивидуального жилищного строительства	21	Индивидуальный жилой дом	196,2	2	392,4
ЗПР 22	Для индивидуального жилищного строительства	22	Индивидуальный жилой дом	176,6	2	353,2
ЗПР 23	Для индивидуального жилищного строительства	23	Индивидуальный жилой дом	176,6	2	353,2
ЗПР 24	Для индивидуального жилищного строительства	24	Индивидуальный жилой дом	176,6	2	353,2
ЗПР 25	Для индивидуального жилищного строительства	25	Индивидуальный жилой дом	151,6	2	303,2
ЗПР 26	Для индивидуального	26	Индивидуальный жилой дом	183,6	2	367,2

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
	жилищного строительства					
ЗПР 27	Для индивидуального жилищного строительства	27	Индивидуальный жилой дом	157,8	2	315,6
ЗПР 28	Для индивидуального жилищного строительства	28	Индивидуальный жилой дом	156,8	2	313,6
ЗПР 29	Для индивидуального жилищного строительства	29	Индивидуальный жилой дом	156	2	312
ЗПР 30	Для индивидуального жилищного строительства	30	Индивидуальный жилой дом	175,2	2	350,4
ЗПР 31	Для индивидуального жилищного строительства	31	Индивидуальный жилой дом	146	2	292
ЗПР 32	Для индивидуального жилищного строительства	32	Индивидуальный жилой дом	175,6	2	351,2
ЗПР 33	Для индивидуального жилищного строительства	33	Индивидуальный жилой дом	175,6	2	351,2
ЗПР 34	Для индивидуального жилищного строительства	34	Индивидуальный жилой дом	175,6	2	351,2
ЗПР 35	Для индивидуального жилищного строительства	35	Индивидуальный жилой дом	166,8	2	333,6
ЗПР 36	Для индивидуального жилищного строительства	36	Индивидуальный жилой дом	126	2	252
ЗПР 37	Для индивидуального жилищного строительства	37	Индивидуальный жилой дом	117,2	2	234,4
ЗПР 38	Для индивидуального	38	Индивидуальный жилой дом	141	2	282

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
	жилищного строительства					
ЗПР 39	Для индивидуального жилищного строительства	39	Индивидуальный жилой дом	110	2	220
ЗПР 40	Для индивидуального жилищного строительства	40	Индивидуальный жилой дом	119,6	2	239,2
ЗПР 41	Для индивидуального жилищного строительства	41	Индивидуальный жилой дом	142,8	2	285,6
ЗПР 42	Для индивидуального жилищного строительства	42	Индивидуальный жилой дом	170	2	340
ЗПР 43	Для индивидуального жилищного строительства	43	Индивидуальный жилой дом	121	2	242
ЗПР 44	Для индивидуального жилищного строительства	44	Индивидуальный жилой дом	144,8	2	289,6
ЗПР 45	Для индивидуального жилищного строительства	45	Индивидуальный жилой дом	243,4	2	486,8
ЗПР 46	Для индивидуального жилищного строительства	46	Индивидуальный жилой дом	158,8	2	317,6
ЗПР 47	Для индивидуального жилищного строительства	47	Индивидуальный жилой дом	148,2	2	296,4
ЗПР 48	Для индивидуального жилищного строительства	48	Индивидуальный жилой дом	146	2	292
ЗПР 49	Для индивидуального жилищного строительства	49	Индивидуальный жилой дом	162,2	2	324,4
ЗПР 50	Для индивидуального	50	Индивидуальный жилой дом	177,6	2	355,2

№ зоны по чертежу планировки	Наименование Зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки и по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
	жилищного строительства					
ЗПР 51	Для индивидуального жилищного строительства	51	Индивидуальный жилой дом	320,6	2	641,2
ИТОГ			ИТОГ:	8567		17134

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	181,2	2	362,4
2	Индивидуальный жилой дом	210	2	420
3	Индивидуальный жилой дом	210,6	2	421,2
4	Индивидуальный жилой дом	210,6	2	421,2
5	Индивидуальный жилой дом	175	2	350
6	Индивидуальный жилой дом	166,8	2	333,6
7	Индивидуальный жилой дом	175	2	350
8	Индивидуальный жилой дом	175,6	2	351,2
9	Индивидуальный жилой дом	176,6	2	353,2
10	Индивидуальный жилой дом	153,4	2	306,8

№ ОКС по чертежу планиров ки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки по ПЗЗ	Этажнос ть	Суммарная поэтажная площадь здания
11	Индивидуальный жилой дом	138,2	2	276,4
12	Индивидуальный жилой дом	174,6	2	349,2
13	Индивидуальный жилой дом	174,8	2	349,6
14	Индивидуальный жилой дом	175,4	2	350,8
15	Индивидуальный жилой дом	150,8	2	301,6
16	Индивидуальный жилой дом	139,4	2	278,8
17	Индивидуальный жилой дом	176,8	2	353,6
18	Индивидуальный жилой дом	176,8	2	353,6
19	Индивидуальный жилой дом	176,2	2	352,4
20	Индивидуальный жилой дом	153,4	2	306,8
21	Индивидуальный жилой дом	196,2	2	392,4
22	Индивидуальный жилой дом	176,6	2	353,2
23	Индивидуальный жилой дом	176,6	2	353,2
24	Индивидуальный жилой дом	176,6	2	353,2
25	Индивидуальный жилой дом	151,6	2	303,2
26	Индивидуальный жилой дом	183,6	2	367,2
27	Индивидуальный жилой дом	157,8	2	315,6
28	Индивидуальный жилой дом	156,8	2	313,6
29	Индивидуальный жилой дом	156	2	312
30	Индивидуальный жилой дом	175,2	2	350,4
31	Индивидуальный жилой дом	146	2	292
32	Индивидуальный жилой дом	175,6	2	351,2
33	Индивидуальный жилой дом	175,6	2	351,2
34	Индивидуальный жилой дом	175,6	2	351,2
35	Индивидуальный жилой дом	166,8	2	333,6
36	Индивидуальный жилой дом	126	2	252
37	Индивидуальный жилой дом	117,2	2	234,4
38	Индивидуальный жилой дом	141	2	282
39	Индивидуальный жилой дом	110	2	220
40	Индивидуальный жилой дом	119,6	2	239,2
41	Индивидуальный жилой дом	142,8	2	285,6
42	Индивидуальный жилой дом	170	2	340

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Макс. площадь застройки по ПЗЗ	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания
43	Индивидуальный жилой дом	121	2	242
44	Индивидуальный жилой дом	144,8	2	289,6
45	Индивидуальный жилой дом	243,4	2	486,8
46	Индивидуальный жилой дом	158,8	2	317,6
47	Индивидуальный жилой дом	148,2	2	296,4
48	Индивидуальный жилой дом	146	2	292
49	Индивидуальный жилой дом	162,2	2	324,4
50	Индивидуальный жилой дом	177,6	2	355,2
51	Индивидуальный жилой дом	320,6	2	641,2
	ИТОГ:	8567		17134

Перечень объектов транспортной инфраструктуры, инженерной инфраструктуры и благоустройства территории, планируемые к строительству:

- формирование въездов на территорию проектируемого жилого квартала с дорог общего пользования межмуниципального значения 22 ОП МЗ 22Н-0616 подъезд к п. Советский от а/д Большое Мурашкино-Перевоз;

- формирование улиц жилой застройки, нормативной ширины для обеспечения проектируемой застройки проездом транспортных средств (общей протяженностью ориентировочно 1065 м).

- формирование тротуаров для обеспечения пешеходного движения (общей протяженностью ориентировочно 1995 м);

- устройство детских площадок (площадью 107,1 м²);

- устройство площадки для занятия физкультурой (площадью 306 м²);

- устройство площадок для отдыха взрослого населения (площадью 15,3 м²);

- устройство площадок для хозяйственных целей и выгула собак (площадью 42,3 м²)

- устройство инженерных сетей водоснабжения, электроснабжения, связи, газоснабжения, устройство наружного освещения.

- благоустройство территории (устройство озеленения, малых архитектурных форм).

Ориентировочная площадь благоустройства – 6 780 кв.м.

Проектируемые объекты размещаются на землях, обремененных правами третьих лиц.

Проектом предусмотрено образование 47 земельных участков путем раздела земельного участка зарегистрированных в ЕГРН 52:31:0070003:44.

Реализация проектных решений осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, определенных Правилами землепользования и застройки Большемурашкинского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориального образования Советский сельсовет, входящего в состав Большемурашкинского муниципального округа Нижегородской области, и территории Большемурашкинского муниципального округа Нижегородской области за границами этих населенных пунктов, утвержденные постановлением администрации Большемурашкинского муниципального округа Нижегородской области от 01.10.2018 №29.

РАЗДЕЛ 3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Проектом предусмотрено образование 47 земельных участков путем раздела земельного участка зарегистрированных в ЕГРН 52:31:0070003:44.

Кадастровый номер ЗУ	Адрес ЗУ	ВРИ земельного участка	Категория земель	Площадь по ГКН	Правообладатель
52:31:0070003:44	Нижегородская область, Большемурашкинский муниципальный округ, поселок Советский	Под объект недвижимости "Животноводческий комплекс 2"	Земли населенных пунктов	89 892	89 892 Общество с ограниченной ответственностью племенной завод «Большемурашкинский»

Таблица 3.1 – Перечень образуемых земельных участков

Условный номер образуемого ЗУ	Площадь образуемого ЗУ, кв.м.	ВРИ образуемого земельного участка	Категория земель
1	906	для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов
2	1050	для индивидуального жилищного строительства	
3	1053	для индивидуального жилищного строительства	
4	1053	для индивидуального жилищного строительства	
5	875	для индивидуального жилищного строительства	
6	834	для индивидуального жилищного строительства	
7	875	для индивидуального жилищного строительства	
8	878	для индивидуального жилищного строительства	
9	883	для индивидуального жилищного строительства	
10	767	для индивидуального жилищного строительства	
11	691	для индивидуального жилищного строительства	
12	873	для индивидуального жилищного строительства	
13	874	для индивидуального жилищного строительства	
14	877	для индивидуального жилищного строительства	
15	754	для индивидуального жилищного строительства	

Условный номер образуемого ЗУ	Площадь образуемого ЗУ, кв.м.	ВРИ образуемого земельного участка	Категория земель
16	697	для индивидуального жилищного строительства	
17	884	для индивидуального жилищного строительства	
18	884	для индивидуального жилищного строительства	
19	881	для индивидуального жилищного строительства	
20	767	для индивидуального жилищного строительства	
21	981	для индивидуального жилищного строительства	
22	883	для индивидуального жилищного строительства	
23	883	для индивидуального жилищного строительства	
24	883	для индивидуального жилищного строительства	
25	758	для индивидуального жилищного строительства	
26	918	для индивидуального жилищного строительства	
27	789	для индивидуального жилищного строительства	
28	784	для индивидуального жилищного строительства	
29	780	для индивидуального жилищного строительства	
30	876	для индивидуального жилищного строительства	
31	730	для индивидуального жилищного строительства	
32	878	для индивидуального жилищного строительства	
33	878	для индивидуального жилищного строительства	
34	878	для индивидуального жилищного строительства	
35	834	для индивидуального жилищного строительства	
36	630	для индивидуального жилищного строительства	
37	586	для индивидуального жилищного строительства	
38	705	для индивидуального жилищного строительства	
39	550	для индивидуального жилищного строительства	
40	598	для индивидуального жилищного строительства	
41	714	для индивидуального жилищного строительства	
42	850	для индивидуального жилищного строительства	
43	605	для индивидуального жилищного строительства	
44	724	для индивидуального жилищного строительства	
45	1217	для индивидуального жилищного строительства	

Условный номер образуемого ЗУ	Площадь образуемого ЗУ, кв.м.	ВРИ образуемого земельного участка	Категория земель
46	794	для индивидуального жилищного строительства	
47	741	для индивидуального жилищного строительства	
48	730	для индивидуального жилищного строительства	
49	811	для индивидуального жилищного строительства	
50	888	для индивидуального жилищного строительства	
51	1603	для индивидуального жилищного строительства	
52	15813	улично-дорожная сеть	

РАЗДЕЛ 4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Таблица 4.1- Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ п/п	X (0,01) м	Y (0,01) м
131	474396,77	2258978,53
2	474331,79	2258961,08
3	474315,91	2259009,15
4	474212,90	2258979,02
5	474185,61	2259108,89
6	474122,04	2259088,16
7	474049,52	2259062,89
8	474054,84	2259048,80
9	474168,19	2258833,55
10	474193,63	2258757,63
11	474298,55	2258703,98
12	474308,71	2258698,94
13	474310,60	2258697,82
14	474314,57	2258695,79
15	474325,32	2258694,91
16	474325,15	2258695,02
17	474326,78	2258697,50
18	474328,35	2258696,45
№ п/п	X (0,01) м	Y (0,01) м
19	474327,24	2258694,75
20	474347,70	2258693,06
21	474396,69	2258706,23
22	474423,17	2258715,46

23	474472,09	2258736,34
1	474396,77	2258978,53

Рисунок 4.2 – Схема границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

