



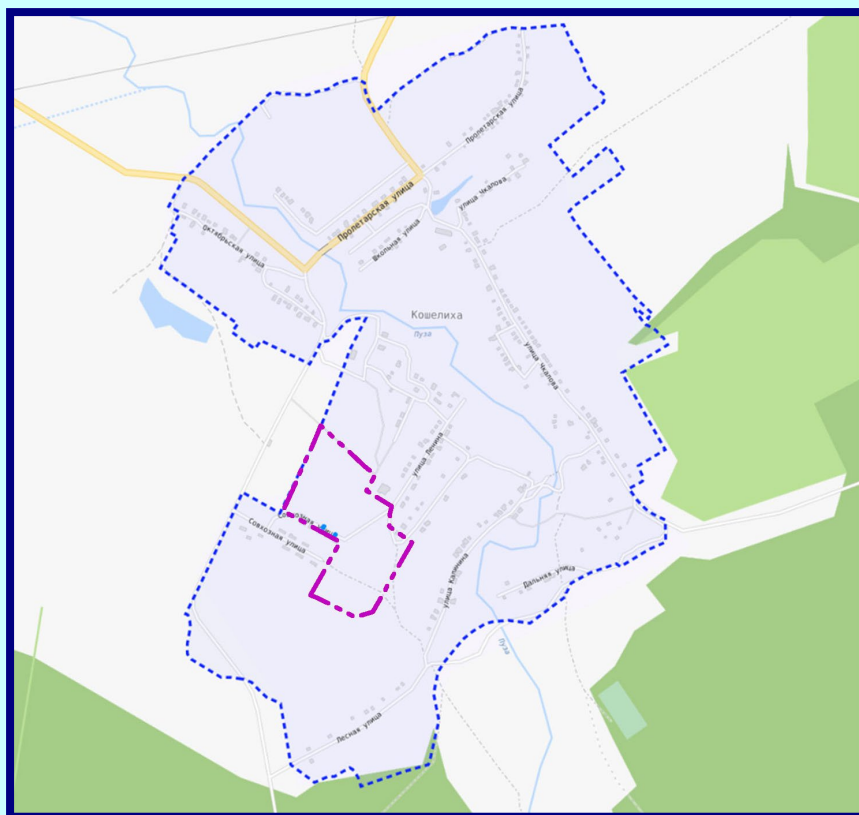
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СФЕРА»**

ДОКУМЕНТАЦИЯ

**по планировке территории (проект планировки
территории, в том числе проект межевания территории)
в границах ул. Совхозная, Ленина в с. Кошелиха
г.о.г. Первомайск Нижегородской области**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**ТОМ I – ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**



***Заказчик: Администрация городского округа город Первомайск
Нижегородской области***

г. Нижний Новгород - 2026 г.

ООО "СФЕРА"

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Малышев Д.В.

«_____» _____ 2026 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ

**по планировке территории (проект планировки территории,
в том числе проект межевания территории)
в границах ул. Совхозная, Ленина в с. Кошелиха
г.о.г. Первомайск Нижегородской области**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**ТОМ I – ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**

г. Нижний Новгород
2026 г.

Пояснительная записка Том I. Положения о размещении объектов. Содержание		стр.
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории	4
1.1	Общие положения	4
1.2	Цели и задачи	4
1.3	Характеристики планируемых объектов капитального строительства	6
2	Положения об очередности планируемого развития территории	9
3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.	10
4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	11
5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат	11

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Общие положения

Документация по планировке территории (проект планировки территории, в том числе проект межевания территории) в границах ул. Совхозная, Ленина в с. Кошелиха г.о.г. Первомайск Нижегородской области выполнена на основании Постановления администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области № 868 от 28.10.2025 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, в том числе проект межевания территории) в границах ул. Совхозная, Ленина в с. Кошелиха г.о.г. Первомайск» на территорию 18,1 га.

1.2 Цели и задачи

Документация по планировке территории (проект планировки территории, в том числе проект межевания территории) в границах ул. Совхозная, Ленина в с. Кошелиха г.о.г. Первомайск Нижегородской области подготовлена проектной организацией ООО «Сфера» по заказу администрации городского округа город Первомайск в соответствии с постановлением администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области № 868 от 28 октября 2025 года в целях:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установления границ земельных участков и границ территорий общего пользования;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории;
- определения характеристик планируемых объектов капитального строительства в целях образования земельных участков с видом разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства».

Основной задачей документации по планировке территории (проект планировки территории, в том числе проект межевания территории) является:

- определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства – жилых домов;
- определение границ земельных участков, необходимых для строительства объектов, расположенных в границах проектирования.

Таблица 1.1 - Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Кол-во
1	Площадь территории в границах разработки документации	га	18,1
2	Площадь территории в красных линиях	кв.м	75349
	Квартал 1	кв.м	10000
	Квартал 2	кв.м	26971
	Квартал 3	кв.м	12606
	Квартал 4	кв.м	10812
	Квартал 5	кв.м	10118
	Квартал 6	кв.м	4842
3	Численность населения в объектах, планируемых к строительству		112
	Квартал 1	чел	15

	Квартал 2	чел	40
	Квартал 3	чел	19
	Квартал 4	чел	16
	Квартал 5	чел	15
	Квартал 6	чел	7
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе	КВ.М	9917
	под сохраняемыми зданиями и сооружениями		0
	под проектируемыми зданиями и сооружениями		9917
	Квартал 1	КВ.М	1330
	Квартал 2	КВ.М	3588
	Квартал 3	КВ.М	1680
	Квартал 4	КВ.М	1440
	Квартал 5	КВ.М	1347
	Квартал 6	КВ.М	532
5	Суммарная поэтажная площадь всех зданий и сооружений в жилых кварталах, в том числе	КВ.М	29751
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		0
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		29751
	Квартал 1	КВ.М	3990
	Квартал 2	КВ.М	10764
	Квартал 3	КВ.М	5040
	Квартал 4	КВ.М	4320
	Квартал 5	КВ.М	4041
	Квартал 6	КВ.М	1596
6	Коэффициент застройки территории	-	0,13
	Квартал 1	-	0,13
	Квартал 2	-	0,13
	Квартал 3	-	0,13
	Квартал 4	-	0,13
	Квартал 5	-	0,12
	Квартал 6	-	0,11
7	Коэффициент плотности застройки территории	-	0.39
	Квартал 1	-	0,40
	Квартал 2	-	0.40
	Квартал 3	-	0.40
	Квартал 4	-	0.40
	Квартал 5	-	0.40
	Квартал 6	-	0.33
8	Этажность проектируемых объектов	этаж	3
	Квартал 1	этаж	3
	Квартал 2	этаж	3
	Квартал 3	этаж	3
	Квартал 4	этаж	3
	Квартал 5	этаж	3
	Квартал 6	этаж	3
9	Общая площадь жилых помещений (квартир)	КВ.М	22313
	Квартал 1	КВ.М	2993
	Квартал 2	КВ.М	8073

	Квартал 3	кв.м	3780
	Квартал 4	кв.м	3240
	Квартал 5	кв.м	3031
	Квартал 6	кв.м	1197
10	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел	не нормируется
	Квартал 1	кв.м/чел	не нормируется
	Квартал 2	кв.м/чел	не нормируется
	Квартал 3	кв.м/чел	не нормируется
	Квартал 4	кв.м/чел	не нормируется
	Квартал 5	кв.м/чел	не нормируется
	Квартал 6	кв.м/чел	не нормируется
11	Площадь озелененных территорий	кв.м / %	62128/83
	Квартал 1	кв.м / %	8117/81
	Квартал 2	кв.м / %	22254/83
	Квартал 3	кв.м / %	10374/82
	Квартал 4	кв.м / %	8897/82
	Квартал 5	кв.м / %	8328/77
	Квартал 6	кв.м / %	4158/86
12	Протяженность проектируемых Улиц Тротуаров	м	2399 2626
13	Вместимость автостоянок	машино-мест	48
Нагрузки по инженерно-техническому проектируемой застройки			
13	Водоснабжение	м³/час	0,94
13.1	Наружное пожаротушение	л/сек	10
14	Газоснабжение	м³/час	726
15	Электроснабжение III категории надежности	кВт	125
16	Радиофикация (радиоточек)	шт.	48
17	Телефонизация (номеров)	шт.	48

1.3 Характеристики планируемых объектов капитального строительства

Таблица 1.2 – Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв.м.	Этажность	Суммарная поэтажная площадь, кв.м.	Примечание
1	Для ведения личного подсобного хозяйства	1.1.	Жилой дом	133	3	399	
2	Для ведения личного подсобного хозяйства	2.1.	Жилой дом	133	3	399	
3	Для ведения личного подсобного хозяйства	3.1.	Жилой дом	133	3	399	

4	Для ведения личного подсобного хозяйства	4.1.	Жилой дом	133	3	399	
5	Для ведения личного подсобного хозяйства	5.1.	Жилой дом	133	3	399	
6	Для ведения личного подсобного хозяйства	6.1.	Жилой дом	133	3	399	
7	Для ведения личного подсобного хозяйства	7.1.	Жилой дом	133	3	399	
8	Для ведения личного подсобного хозяйства	8.1.	Жилой дом	133	3	399	
9	Для ведения личного подсобного хозяйства	9.1.	Жилой дом	133	3	399	
10	Для ведения личного подсобного хозяйства	10.1.	Жилой дом	133	3	399	
11	Для ведения личного подсобного хозяйства	11.1.	Жилой дом	225	3	675	
12	Для ведения личного подсобного хозяйства	12.1.	Жилой дом	200	3	600	
13	Для ведения личного подсобного хозяйства	13.1.	Жилой дом	266	3	798	
14	Для ведения личного подсобного хозяйства	14.1.	Жилой дом	233	3	699	
15	Для ведения личного подсобного хозяйства	15.1.	Жилой дом	200	3	600	
16	Для ведения личного подсобного хозяйства	16.1.	Жилой дом	204	3	612	
17	Для ведения личного подсобного хозяйства	17.1.	Жилой дом	259	3	777	
18	Для ведения личного подсобного хозяйства	18.1.	Жилой дом	259	3	777	
19	Для ведения личного подсобного хозяйства	19.1.	Жилой дом	257	3	771	
20	Для ведения личного подсобного хозяйства	20.1.	Жилой дом	210	3	630	
21	Для ведения личного подсобного хозяйства	21.1.	Жилой дом	235	3	705	
22	Для ведения личного подсобного хозяйства	22.1.	Жилой дом	246	3	738	
23	Для ведения личного подсобного хозяйства	23.1.	Жилой дом	262	3	786	
24	Для ведения личного подсобного хозяйства	24.1.	Жилой дом	266	3	798	
25	Для ведения личного подсобного хозяйства	25.1.	Жилой дом	266	3	798	
26	Для ведения личного подсобного хозяйства	26.1.	Жилой дом	210	3	630	

27	Для ведения личного подсобного хозяйства	27.1.	Жилой дом	210	3	630	
28	Для ведения личного подсобного хозяйства	28.1.	Жилой дом	210	3	630	
29	Для ведения личного подсобного хозяйства	29.1.	Жилой дом	210	3	630	
30	Для ведения личного подсобного хозяйства	30.1.	Жилой дом	210	3	630	
31	Для ведения личного подсобного хозяйства	31.1.	Жилой дом	210	3	630	
32	Для ведения личного подсобного хозяйства	32.1.	Жилой дом	210	3	630	
33	Для ведения личного подсобного хозяйства	33.1.	Жилой дом	210	3	630	
34	Для ведения личного подсобного хозяйства	34.1.	Жилой дом	210	3	630	
35	Для ведения личного подсобного хозяйства	35.1.	Жилой дом	210	3	630	
36	Для ведения личного подсобного хозяйства	36.1.	Жилой дом	210	3	630	
37	Для ведения личного подсобного хозяйства	37.1.	Жилой дом	209	3	627	
38	Для ведения личного подсобного хозяйства	38.1.	Жилой дом	201	3	603	
39	Для ведения личного подсобного хозяйства	39.1.	Жилой дом	200	3	600	
40	Для ведения личного подсобного хозяйства	40.1.	Жилой дом	200	3	600	
41	Для ведения личного подсобного хозяйства	41.1.	Жилой дом	209	3	627	
42	Для ведения личного подсобного хозяйства	42.1.	Жилой дом	200	3	600	
43	Для ведения личного подсобного хозяйства	43.1.	Жилой дом	200	3	600	
44	Для ведения личного подсобного хозяйства	44.1.	Жилой дом	237	3	711	
45	Для ведения личного подсобного хозяйства	45.1.	Жилой дом	266	3	798	
46	Для ведения личного подсобного хозяйства	46.1.	Жилой дом	235	3	705	
47	Для ведения личного подсобного хозяйства	47.1.	Жилой дом	266	3	798	
48	Для ведения личного подсобного хозяйства	48.1.	Жилой дом	266	3	798	

2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Первая очередь строительства

Освоение территории в границах проектирования предлагается осуществлять в одну очередь строительства.

Первоочередными мероприятиями по освоению территории должны быть: прокладка сетей водоснабжения; газоснабжения, в том числе ГРПШ; электроснабжения, в том числе ТП; слаботочных сетей, в том числе КУ – коммуникационного узла связи; устройство улично-дорожной сети.

Информация о планируемых к размещению инженерных сетях, зданиях, строениях и сооружениях первой очереди строительства представлены в таблицах 2.1, 2.2.

Таблица 2.1 – Экспликация планируемых к размещению объектов капитального строительства

Номер по генплану	Наименование	Примечание
1.1 - 48.1	Жилой дом	

Таблица 2.2 – Экспликация планируемых к строительству объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Дороги: устройство временного покрытия проезжей части улиц	
2	Дороги: устройство примыканий к существующим улицам и дорогам	
3	Водопровод: магистральная линия вдоль проезжей части улиц	
4	Водопровод: подключение к жилым домам по мере их ввода в эксплуатацию	
5	Электросети: магистральная линия вдоль проезжей части улиц	
6	Электросети: подключение к жилым домам по мере их ввода в эксплуатацию	
7	Газопровод: магистральная линия вдоль проезжей части улиц	
8	Газопровод: подключение к жилым домам по мере их ввода в эксплуатацию	
9	Слаботочные сети: магистральная линия вдоль проезжей части улиц	
10	Слаботочные сети: подключение к жилым домам по мере их ввода в эксплуатацию	
11	Канализация: устройство индивидуальных систем сбора канализации по мере производства строительных работ на участках	
12	Дороги: формирование окончательного профиля с устройством асфальтового покрытия площадью протяженностью 2399 м.	
13	Устройство тротуаров площадью 2626 кв.м	
14	Благоустройство и озеленение территории общего пользования	

3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектом предусматривается образование следующих земельных участков:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
ЗУ1	для ведения личного подсобного хозяйства	1000	из земель, собственность на которые не разграничена
ЗУ2		1000	
ЗУ3		1000	
ЗУ4		1000	
ЗУ5		1000	
ЗУ6		1000	
ЗУ7		1000	
ЗУ8		1000	
ЗУ9		1000	
ЗУ10		1000	
ЗУ11		1688	
ЗУ12		1500	
ЗУ13		2000	
ЗУ14		1748	
ЗУ15		1501	
ЗУ16		1536	
ЗУ17		1948	
ЗУ18		1948	
ЗУ19		1930	
ЗУ20		1582	
ЗУ21		1767	
ЗУ22		1852	
ЗУ23		1972	
ЗУ24		2000	
ЗУ25		2000	
ЗУ26		1575	
ЗУ27		1576	
ЗУ28		1576	
ЗУ29		1575	
ЗУ30		1575	
ЗУ31		1576	
ЗУ32		1576	
ЗУ33		1575	
ЗУ34		1575	
ЗУ35		1576	
ЗУ36		1576	
ЗУ37		1573	
ЗУ38		1511	
ЗУ39		1500	

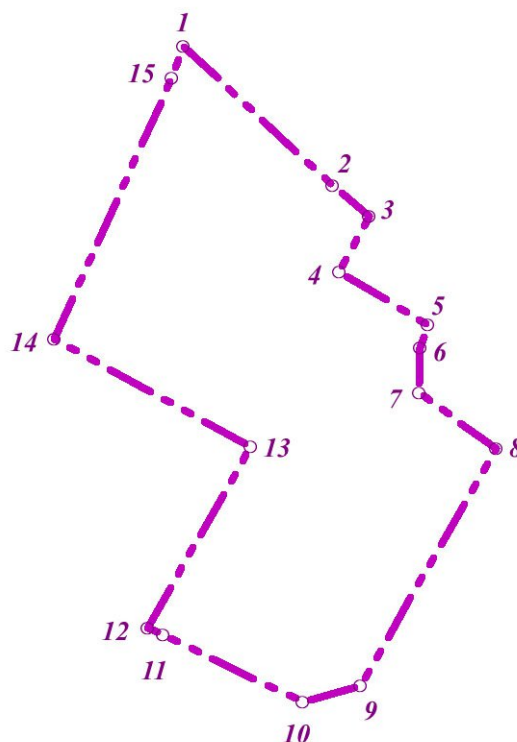
ЗУ40		1500	
ЗУ41		1571	
ЗУ42		1500	
ЗУ43		1500	
ЗУ44		1780	
ЗУ45		2000	
ЗУ46		1767	
ЗУ47		2000	
ЗУ48		2000	

4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

В рамках разработки данного проекта межевания не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 18,1 га.



Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – ГСК-52)

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	385192,86	2185043,83
2	385036,23	2185211,17
3	385002,25	2185252,98
4	384940,00	2185218,90
5	384880,56	2185318,08
6	384854,15	2185309,93
7	384803,51	2185308,26
8	384740,76	2185395,26

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
9	384474,43	2185243,04
10	384455,38	2185178,15
11	384531,51	2185021,45
12	384539,10	2185003,62
13	384743,12	2185120,22
14	384864,02	2184899,26
15	385157,97	2185030,84
1	385192,86	2185043,83