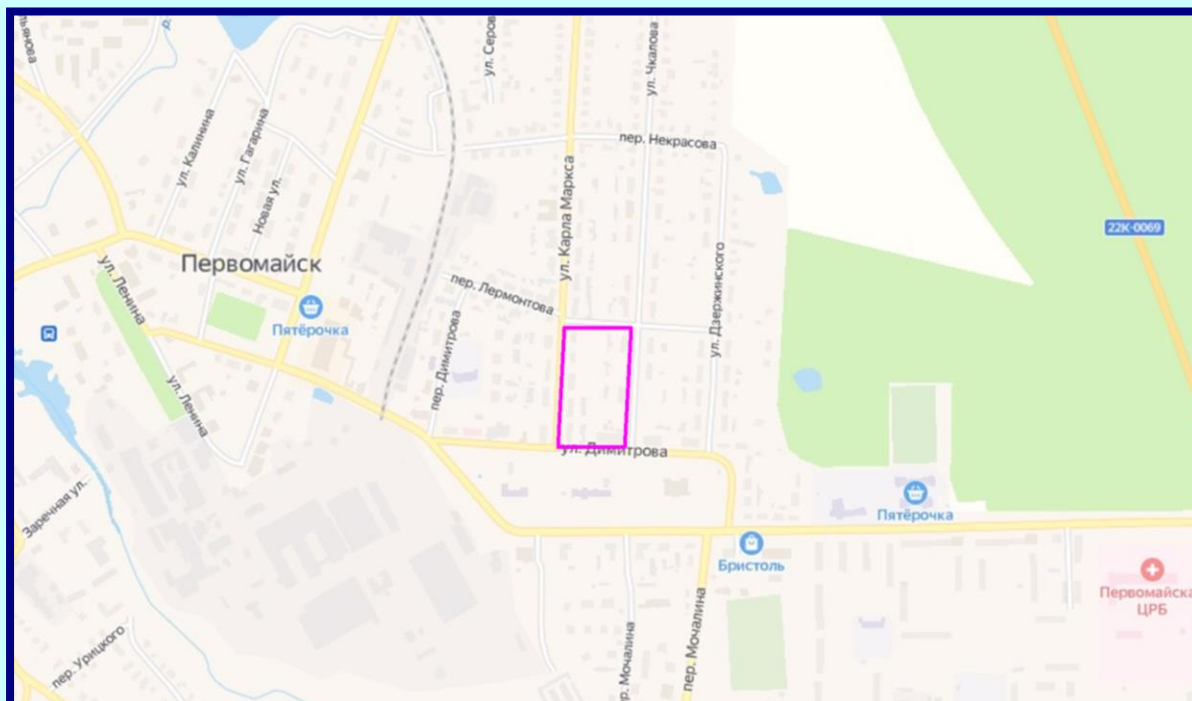


ООО "СФЕРА"

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ
ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ)**

**в районе дома 11 по ул. Димитрова в г. Первомайск
Нижегородской области**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
(утверждаемая часть)**



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

г. Нижний Новгород - 2026 г

ООО "СФЕРА"

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Малышев Д.В.

«_____» _____ 2026 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ
ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ)**

в районе дома 11 по ул. Димитрова в г. Первомайск
Нижегородской области

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
(утверждаемая часть)

г. Нижний Новгород
2026 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Пояснительная записка	
1.	Основания и исходные данные для разработки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории	4
2.	Положение о характеристиках планируемого развития территории	6
	2.1 Определение параметров планируемого строительства	6
	2.2 Организация транспортного и пешеходного обслуживания территории	6
	2.3 Инженерное обеспечение территории	7
3.	Архитектурно-планировочное решение планировки территории	8
4.	Положение об очередности планируемого развития территории	10
5.	Список используемых нормативных правовых актов, строительных и санитарных норм и правил	12
	Графические материалы (утверждаемая часть)	
	<i>Лист 1</i> – Основной чертеж. Чертеж планировки территории.	

1. ОСНОВАНИЯ И ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в районе дома 11 по ул. Димитрова в г. Первомайск Нижегородской области разрабатывается на основании:

– постановления администрации муниципального округа город Первомайск Нижегородской области №35 от 23.01.2026 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в районе дома 11 по ул. Димитрова в г. Первомайск Нижегородской области» (с изменениями от 05.02.2026 г.).

Территория расположена в центральной части города Первомайска.

Основной задачей разработки документации является выделение элементов планировочной структуры, установления зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, характеристик планируемых объектов капитального строительства.

В качестве исходной планово-картографической основы для подготовки концепции использовались планы топографо- геодезической съемки масштаба 1:500, предоставленные заказчиком.

В качестве исходных данных для выполнения работ использовались следующие сведения и материалы:

1) сведения о границах территории разработки документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания территории);

2) сведения о земельных участках, учтенных в государственном кадастре недвижимости, расположенных в границах территории разработки

документации по внесению изменений в проект планировки и межевания и на прилегающих территориях (предоставлены филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области и представлены к проекту в электронном виде);

3) документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории), в районе дома 11 по ул. Димитрова в г.Первомайск Нижегородской области, утвержденная постановлением администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области от 16.06.2023 №709.

Документация по внесению изменений в документацию планировке территории (проект планировки, проект межевания территории) разрабатывается на основе положений и норм действующих нормативно-правовых актов. Термины и определения, употребляемые в документации, соответствуют действующим нормативно-правовым актам РФ, Нижегородской области, а также Правилам землепользования и застройки в городском округе город Первомайск Нижегородской области.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Определение параметров планируемого строительства

Параметры планируемого строительства продиктованы Правилами землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденные решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 186 (с изменениями) территориальной зоны Ж-2 и Т-1.

2.2. Организация транспортного и пешеходного обслуживания территории **Транспортное обслуживание**

В рамках документации запроектированы проезды вдоль домов шириной 5,5 м, вдоль основных проездов запроектирован пешеходный тротуар шириной 1,5 м. Схема организации транспортного обслуживания представлена на Листе 2 обосновывающей части графических материалов.

2.3. Инженерное обеспечение территории

Водоснабжение

Расход воды по планируемой застройке составит – 0,7 м³/час.

Противопожарное водоснабжение

Расход на наружное пожаротушение - 10 л/сек.

Водоотведение

Количество бытовых стоков составит 0,7 м³/час.

Электроснабжение

Необходимая электрическая нагрузка: III категории надежности 106 кВт.

Газоснабжение

Потребность в природном газе на планируемой территории – 160 м³/час.

Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение не предусмотрено.

Слаботочные сети.

В данном проекте предусматривается обеспечение абонентов, планируемых к размещению полным комплексом телекоммуникационных услуг: 21 номеров телефона и 21 радиоточек.

3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Расчет коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки.

Площадь расчетной территории составляет 24459 кв.м.

Площадь застройки всех зданий - 5045 кв.м.

Площадь всех этажей зданий - 5936 кв.м.

Коэффициент застройки - 0,21

Коэффициент плотности застройки - 0,24

Благоустройство и озеленение территории

Площадь расчетной территории - 24459 кв.м.

Площадь озеленения территории 12535 кв.м.

Процент озеленения территории составляет - 51%

Таблица 3.1 – Характеристики планируемого развития территории

N п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Кол-во
1	Площадь территории в границах разработки документации	га	3,7
2	Площадь расчетной территории в красных линиях	кв.м	24459
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе	кв.м	5045
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		3121
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		1924
4	Общая площадь, всех этажей зданий и сооружений, в том числе	кв.м	5936
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		3406
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		2530

5	Коэффициент застройки жилой территории	-	0,21
6	Коэффициент плотности застройки территории	-	0,24
7	Общая площадь объектов обслуживания	кв.м	нет
8	Площадь озеленения территорий	кв.м / %	12535/51
9	Вместимость автостоянок	машино- мест	51
Нагрузки по инженерно-техническому проектируемой застройки			
10	Водоснабжение	м ³ /час	0,7
	Противопожарное водоснабжение наружное	л/сек	10
	Противопожарное водоснабжение внутреннее	л/сек	не требуется
11	Канализация	м ³ /час	0,7
12	Газоснабжение	м ³ /час	160
13	Электроснабжение III категории надежности	кВт	106
14	Радиофикация (радиоточек)	шт.	21
15	Телефонизация (номеров)	шт.	21

4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Освоение территории в границах проектирования предлагается осуществлять в одну очередь. Первоочередными мероприятиями по освоению территории должны быть: прокладка сетей водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения и слаботочных сетей; устройство улично-дорожной сети.

Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусмотренных в каждой очереди строительства.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в первой очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства:

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки	Этажность	Суммарная поэтажная площадь	Примечание
1.1	Малоэтажный многоквартирный жилой дом	606	3	1818	
2.1	Блокированный жилой дом	187	1	187	
3.1	Блокированный жилой дом	187	1	187	
4	Индивидуальный жилой дом	228	1	228	
5-13	Гараж	24	1	24	

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Водопровод: точка подключения - многоквартирный жилой дом №1.1	
2	Водопровод: точка подключения - блокированный жилой дом №2.1	
3	Водопровод: точка подключения - блокированный жилой дом №3.1	
4	Водопровод: точка подключения - индивидуальный жилой дом №4	

5	Канализация: точка подключения - многоквартирный жилой дом №1.1	
6	Канализация: точка подключения - блокированный жилой дом №2.1	
7	Канализация: точка подключения - блокированный жилой дом №3.1	
8	Канализация: точка подключения - индивидуальный жилой дом №4	
9	Электросети: точка подключения - многоквартирный жилой дом №1.1	
10	Электросети: точка подключения - блокированный жилой дом №2.1	
11	Электросети: точка подключения - блокированный жилой дом №3.1	
12	Электросети: точка подключения - индивидуальный жилой дом №4	
13	Газопровод: точка подключения - многоквартирный жилой дом №1.1	
14	Газопровод: точка подключения - блокированный жилой дом №2.1	
15	Газопровод: точка подключения - блокированный жилой дом №3.1	
16	Газопровод: точка подключения - индивидуальный жилой дом №4	
17	Слаботочные сети: точка подключения - многоквартирный жилой дом №1.1	
18	Слаботочные сети: точка подключения - блокированный жилой дом №2.1	
19	Слаботочные сети: точка подключения - блокированный жилой дом №3.1	
20	Слаботочные сети: точка подключения - индивидуальный жилой дом №4	
21	Дороги: устройство временного покрытия проезжей части улиц	
22	Дороги: формирование окончательного профиля с устройством асфальтового покрытия протяженностью 590 кв.м	
23	Устройство тротуаров протяженностью 435 кв.м	
24	Устройство автомобильных парковок	
25	Благоустройство и озеленение	

5. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ НОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СТРОИТЕЛЬНЫХ И САНИТАРНЫХ НОРМ И ПРАВИЛ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"
4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"
5. Правила землепользования и застройки городского округа город Первомайске (утв. Постановление Городской Думы от 27.12.2013 N 186.) с изменениями.
6. Региональные нормативы градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденные Постановлением правительства Нижегородской области от 31 декабря 2015 г. № 921 (с изменениями).
7. Свод правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"(с изменениями).