

**Индивидуальный
предприниматель
Соколов Юрий Анатольевич**

Почтовый адрес: 241001 г.Брянск, ул. Горбатова
10, кв. 149
Телефон 89610007944
zemdelo@internet.ru
ИИН 323408552396
КПП 325702001
ОГРНИП 325320000038042
р/сч 40802810608710002392
В Брянское отделение № 8605
ПАО Сбербанк России.
к/с 3010181040000000601
БИК 041501601

**Документация по планировке территории расположенной по
адресу: Российская Федерация, Нижегородская область,
Дальнеконстантиновский муниципальный округ, западнее с.
Тепелево**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Том 2



Ю.А. Соколов

2025

Содержание

Содержание	
Введение.....	3
1.1 Результаты анализа исходных данных о территории проектирования	4
1.2 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.....	6
1.3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	21
1.4. Характеристика показателей планируемого развития территории	21
1.5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.....	29
1.6. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.....	31
1.7. Обоснование очередности планируемого развития территории.....	37
2. Графическая часть	
2.1 Схема расположения элемента планировочной структуры	
2.2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	
2.3. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	
2.4 Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств	

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

- Том 1. Проект планировки территории. Основная часть
- Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию
- Том 3. Проект межевания территории. Основная часть
- Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

Введение

Проектируемая территория расположена в западной части с. Тепелево Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области, в кадастровом квартале 52:32:0600011.

Основанием для разработки проекта является:

- Постановление Администрации Дальнеконстантиновского муниципального округа №2719 от 25.10.2025 г «О подготовке документации по планировке территории расположенной по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный округ, западнее с. Тепелево»;

- Градостроительное задание №09/24 на разработку документации по планировке территории расположенной по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный округ, западнее с. Тепелево

- Генеральный план сельского поселения Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденный решением сельского Совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 26.05.2014 года №11 «Об утверждении генерального плана»;

- Правила землепользования и застройки сельского поселения Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением сельского Совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 26.05.2014 г. №12 «Об утверждении Правил землепользования и застройки МО Тепелевский сельсовет» (с учетом внесенных изменений, утвержденных постановлением главы местного самоуправления, председателем сельского Совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 12.03.2018 №3-с «Об утверждении Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области»);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Нижегородской области (утверженные Постановлением от 31 декабря 2015 года № 921);

- Постановление администрации Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области от 01.10.2024 №2663 «Об утверждении схемы теплоснабжения Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области на период с 2024 по 2039 годы»;

- Постановление Администрации Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области от 13.06.2024 №1522 «Об утверждении схемы водоснабжения и водоотведения Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области на период с 2024 по 2034 годы»;

- СП 35-105-2002 «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения», одобренный

постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 19.07.2002 89;

- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 540;

- СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция;

- СНиП 35-01-2001», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14.11.2016 798/пр;

- СП 42.13330.2011, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

- виды элементов планировочной структуры, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 738/пр;

- Требования к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 739/ материалов по обоснованию проекта планировки территории, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 740/пр;

- Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 742/пр;

- Требования к оформлению материалов документации по планировке территории, утвержденные приказом Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 06.09.2024 № 01-02/124;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (ред. от 31.12.2017 г.);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2011 г. №136-ФЗ.

1.1 Результаты анализа исходных данных о территории проектирования

Природно-климатические условия

Погодные условия отличаются переходными чертами от влажного умеренно-континентального к континентальному климату внутренних областей Европейской части России, для которых характерна четкость сезонных колебаний

всех составных элементов климата.

Зимой абсолютные минимумы температуры достигают – 42° С при средних значениях самого холодного месяца января – 12 ° С. Лето теплое с максимумами температуры до 37 ° С при средних ее значениях в июле до 19 ° С. Осадков выпадает 550 – 600 мм в год, причем две трети из них выпадает в теплый период.

Ветровой режим меняется по временам года: в холодный период преобладают ветра юго-западных направлений, в теплый – северо-западные ветра.

Климатические ресурсы обеспечивают условия проживания и жизнедеятельности людей, произрастание многих видов сельскохозяйственных культур, преимущественно зерновых и широколиственных лесов.

Погодные условия не вызывают планировочных ограничений для всех основных видов хозяйственных деятельности, строительства, сельского хозяйства и рекреации.

Продолжительность безморозного периода до 142 дней. Расчетная температура самой холодной пятидневки составляет – 30° С. Период со средней суточной температурой выше 15 °С длится в среднем около 80 дней. Продолжительность залегания устойчивого снежного покрова около 140-145 дней.

Современное использование территории

С северной части граница проектируемой территории проходит по границе земельного участка с кадастровым номером 52:32:0600011:290

С западной части граница проектируемой территории проходит по границе земельных участков с кадастровыми номерами 52:32:0600011:456, 52:32:0600011:400, 52:32:0600011:781.

Территория разработки проекта свободна от существующей застройки.

Рельеф умеренный, всхолмленный. Отметки поверхности изменяются от 145,00, до 125,00 м Б.С.

Территория планируется до существующих отметок.

Вертикальная планировка территории выполнена с учетом отметок проектируемой дорожной сети (требуется завоз грунта для подсыпки).

Характеристика объектов социального и культурного назначения

Территория, прилегающая к границе разработки проекта планировки, имеет социальную инфраструктуру.

Образовательные учреждения:

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение "Дальнеконстантиновская средняя школа"

Детские дошкольные учреждения:

Муниципальное автономное дошкольное образовательное учреждение детский сад "Колокольчик". (МАДОУ детский сад "Колокольчик")

Медицинские учреждения:

Центральная районная больница находится в п. Дальнее Константиново (Пионерская ул., 1А, рабочий посёлок Дальнее Константиново)

Учреждения спорта, культуры, досуга и религии:

- Дом культуры
- Церковь Сергия Радонежского
- Спортивная площадка 40 x 60 м

Учреждения эпизодического и периодического пользования в полном объеме услуг расположены в районном центре р.п. Дальнее Константиново, и областном центре г. Н. Новгороде.

Объекты улично-дорожной сети

В границах территории проекта планировки и межевания территории отсутствуют маршруты и остановки общественного транспорта.

С проектируемой территории в настоящее время имеется выезд на улицы Школьная и Советская.

Проектируемая жилая застройка находится в 1 км от остановки общественного транспорта 22Н-2067

Объекты инженерной инфраструктуры

На проектируемой территории отсутствуют сети инженерной инфраструктуры.

Экологическая ситуация

Экологическое состояние территории благоприятное, т.к. производства, способного негативно влиять на экологию, в непосредственной близости к территории не расположено.

1.2 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

В соответствии с генеральным планом сельского поселения Нижегородский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденный решением сельского Совета муниципального образования Телевеский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 26.05.2014 года №11, проектируемая территория относится к зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки сельского поселения Нижегородский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального

района Нижегородской области, утвержденные решением сельского Совета муниципального образования Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от области от 26.05.2014 г. №12 (с изменениями от 12.03.2018) проектируемая территория расположена в зоне «Ж-1А» - зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания и Ж-2 - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки.

Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства и содержанием домашнего скота и птицы на приусадебном участке, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-1А, применяются для подготовки документации по планировке территории и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельного участка и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства после утверждения в установленном законом порядке документации по планировке территории. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальной зоны Ж-1А, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном ГрК РФ и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Для зоны Ж-1А – действие градостроительных регламентов вступает в силу после утверждения проекта планировки.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций	3.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5
Земельные (территории) участки общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
Условно-разрешённые виды разрешенного использования		

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Блокированная жилая застройка	<p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха</p>	2.3
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
Социальное обслуживание	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам</p>	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Религиозное использование	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);</p> <p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения</p>	3.7

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; здания органов правопорядка, отделения, участковые пункты милиции	3.8
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 800 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве устройства площадок для занятия спортом и физкультурой	5.1*
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий; пожарная часть	8.3
Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; - размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; - размещение хозяйственных строений и сооружений.	13.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Вспомогательные виды разрешенного использования		
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.6; Хозяйственные постройки, теплицы оранжереи, сады, огороды, палисадники; Рекламные конструкции; Скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна; Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок	2.7
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей	4.9

Предельные (мин. и макс.) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов кап. строительства.

Требования к минимальным и максимальным размерам ранее предоставленных земельных участков не устанавливаются

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
Для объектов капитального строительства		
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	<p>1) минимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 400 кв. м;</p> <p>2) максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 2000 кв. м;</p> <p>3) максимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства - 2000 кв. м;</p> <p>4) минимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства - 50 кв. м;</p> <p>5) максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома - 150 кв. м на один блок. Максимальное количество блоков 10. Максимальный размер земельного участка для размещения блокированного жилого дома 1500 кв.м</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для объектов</p>

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		<p>дошкольного образования 2000 кв.м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 2000 кв.м;</p> <p>8) минимальный размер земельного участка под огородничество - 200 кв.м;</p> <p>9) максимальный размер земельного участка под огородничество - 1500 кв.м;</p> <p>10) минимальный размер земельного участка под садоводство - 200 кв.м;</p> <p>11) максимальный размер земельного участка под садоводство - 1500 кв.м;</p> <p>12) для иных объектов капитального строительства - не подлежит установлению.</p>
3	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	<p>1) 5м со стороны улиц;</p> <p>2) 3м от боковых и задней границ земельного участка</p>
4	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	<p>1) 3 этажа</p>
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	<p>1) 20% для размещения индивидуального жилого дома;</p> <p>2) 50% для размещения блокированной жилой застройки;</p> <p>3) 40% для иных объектов капитального строительства.</p>
6	Иные показатели	<p>Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж1: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования;</p> <p>1) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования 2-5 машиноместа, гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 1 участок;</p> <p>2) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>3) требования к ограждению земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не допускается сплошное ограждение высотой более 2.0 метра со стороны улиц; - высота забора между соседними участками не должна превышать 2.0 м. - характер ограждения и его высота должны быть единообразны;

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		4) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 400 кв. м. Магазины в отдельно стоящем здании.

Требования к содержанию сельскохозяйственных животных на приусадебных земельных участках:

Содержание скота и птицы допускается при размерах участка не менее 1000 кв.м.

Минимальное расстояние от основного строения (жилого дома) до сараев для содержания птиц и скота:

Нормативный разрыв	Поголовье (шт. не более)							
	Свиньи	КРС	Овцы, козы	Кролик и	Пчелы*	Птица	Лошади	Нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	Не менее 10 м	30	5	5
20 м	8	8	15	20		45	8	8
30 м	10	10	20	30		60	10	10
40 м	15	15	25	40		75	15	15

*Количество пчелиных семей не должно превышать одной пчелиной семьи на 100 кв.м. земельного участка и отделяются от соседних участков по периметру сплошным забором, высотой не менее двух метров, либо они должны быть отделены от соседних землевладений зданием, строением или густым кустарником, а летки должны быть направлены к середине участка пчеловода.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, указанного в таблице, разрешается только на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

Высота помещений хозяйственных построек для содержания скота и птицы должна быть не менее 2,4 м.

Допускается пристройка помещений для содержания скота и птицы к жилому дому при условии изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Минимальное расстояние от сараев для содержания птиц и скота до шахтных колодцев 20 м.

Общая площадь застройки блокированных сараев для содержания скота и птицы не должна превышать 800 кв.м. Расстояния между группами сараев принимается в соответствии с главой 15 раздела II федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Ж-2. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона многоквартирной жилой застройки малой этажности Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов высотой до 4 этажей, включая мансардный. Разрешено размещение объектов обслуживания повседневного спроса и других видов деятельности, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Основные виды разрешенного использования		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;</p> <p>размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;</p> <p>размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	2.1.1.
Блокированная жилая застройка	<p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);</p> <ul style="list-style-type: none"> - разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха 	2.3
Коммунальное обслуживание	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для</p>	3.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Условно-разрешённые виды разрешенного использования		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты	3.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ремонтные мастерские бытовой техники, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро), рекламные агентства, индивидуальные мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов); - размещения отделений почты, телеграфа и связи	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, молочные кухни, пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки)	3.4.1*
Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний	3.6
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	3.7

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; здания органов правопорядка, отделения, участковые пункты милиции	3.8
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 800 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)	5.1*
Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; - размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; - размещение хозяйственных строений и сооружений.	13.2
Вспомогательные виды использования		

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.	2.7
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Поликлиника на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20м; - поликлиника в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 метров	3.4.1
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей	4.9
Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	4.9.1

Предельные (мин. и макс.) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов кап. строительства.

Требования к минимальным и максимальным размерам ранее предоставленных земельных участков не устанавливаются

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 400 кв. м ; 2) максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 2000 кв. м ;

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		<p>3) максимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства - 2000 кв. м;</p> <p>4) минимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства - 50 кв. м;</p> <p>5) максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома - 150 кв. м на один блок. Максимальное количество блоков 10. Максимальный размер земельного участка для размещения блокированного жилого дома 1500 кв.м</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 2000 кв.м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 2000 кв.м;</p> <p>8) минимальный размер земельного участка под огородничество - 200 кв.м;</p> <p>9) максимальный размер земельного участка под огородничество - 1500 кв.м;</p> <p>10) минимальный размер земельного участка под садоводство - 200 кв.м;</p> <p>11) максимальный размер земельного участка под садоводство - 1500 кв.м;</p> <p>12) минимальный размер земельного участка для магазина 200 кв.м;</p> <p>13) минимальный размер земельного участка для гостиницы 1000 кв.м;</p> <p>14) минимальный размер земельного участка для общественного питания 560 кв.м;</p> <p>15) минимальный размер земельного участка для объектов спорта 200 кв.м;</p> <p>16) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению.</p>
3	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	1) 5м со стороны улиц; 2) 3м от боковых и задней границ земельного участка
4	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	1) 3 этажа
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) 20% для размещения индивидуального жилого дома; 2) 50% для размещения блокированной жилой застройки; 3) 40% для иных объектов капитального строительства.
6	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж2: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок,

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		<p>требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования;</p> <p>1) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования 2-5 машиноместа, гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 1 участок;</p> <p>2) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>3) требования к ограждению земельных участков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не допускается сплошное ограждение высотой более 2.0 метра со стороны улиц; - высота забора между соседними участками не должна превышать 2.0 м. - характер ограждения и его высота должны быть единообразны; <p>1) 4) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 400 кв. м. Магазины в отдельно стоящем здании.</p>

1.3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства и личного (подсобного) хозяйства определены в соответствии с Правилами землепользования и застройки сельского поселения Нижегородский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением сельского Совета муниципального образования Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 26.05.2014 г. №12 (с изменениями от 12.03.2018), и соответствует градостроительным регламентам для зоны Ж1-А и Ж-2

Красные линии

Документацией по планировке и межевания территории предусматривается установление красных линий путем формирования улично-дорожной сети и жилых кварталов.

1.4 Характеристика показателей планируемого развития территории

Архитектурно-планировочная и объемно-пространственная организация застройки территории

Расчет численности населения и жилого фонда микрорайона

Общая площадь земельных участков: 147 098 кв.м

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20% (0,2)

Общая площадь, занятая под зданиями, в том числе:

- под проектируемыми зданиями: $147\ 098 \times 0,2 = 29\ 419,6$ кв.м

Общая площадь всех этажей зданий, в том числе:

- проектируемых зданий $29\ 419,6 \times 3 = 88\ 258,8$

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для индивидуальной жилой застройки не нормируются. Для укрупненных расчетов жилищную обеспеченность индивидуальной жилой застройки следует принимать 50-70 м²/чел.

Таким образом, **численность населения**: $88\ 258,8 / 70 = 1\ 261$ человек

Коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади квартала.

Расчет коэффициента застройки

$K_{\text{застр}} = S_{\text{застр}} / S$

где $S_{\text{застр}}$ - общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями,

S – площадь квартала (границы проектирования)

$K_{\text{застр}} = 29\ 419,6 / 247933 = 0,12$

Коэффициент плотности застройки – отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

Расчет коэффициента плотности застройки

$K_{\text{плот. застр}} = S_{\text{об.застр}} / S$

где $S_{\text{об.застр}}$ - общая площадь всех этажей зданий и сооружений, S – площадь квартала (границы проектирования)

$K_{\text{плот. застр}} = 88\ 258,8 / 247933 = 0,35$

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для индивидуальной жилой застройки не нормируются.

Социальная инфраструктура

Расчет необходимых мест в учреждениях образования выполнен с учетом Региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденных постановлением Правительства Нижегородской области от 31.12.2015 года №921.

Количество мест дошкольного образовательной организации определяется с учетом коэффициента k 35 детей на 1000 чел и составляет:

Кдоу = $(N*k)/1000 = 1\ 261*35/1000 = 44$ места, где N – численность населения по проекту.

Проектом предусмотрены места в существующем детском саду Клокольчик. Проектная наполняемость на 50 мест.

Количество мест общеобразовательной организации определяется с учетом коэффициента k 100 детей на 1000 чел и составляет:

Кдоу = $(N*k)/1000 = 1\ 261*100/1000 = 126$ мест, где N – численность населения по проекту.

Проектом предусмотрены места в Дальнеконстантиновской средней школе.

Благоустройство и озеленение территории

Благоустройство территории – это комплекс мероприятий, направленный на улучшение санитарного, экологического и эстетического состояния территории.

Благоустройство территории, планируемое к реализации, будет осуществляться на территориях общего долевого имущества и включать в себя:

- зона отдыха с устройство пешеходных дорожек;
- устройство площадок различного назначения (спортивные, детские и для отдыха взрослых);
- устройство площадок для хозяйственных целей;
- озеленение территории.

Детские площадки будут разделены и оборудованы песочницами, качелями, горками и другими малыми архитектурными формами.

Для отдыха взрослых, вдоль пешеходных зон, будут предусмотрены скамейки и лавочки.

Согласно Приказа Министерства строительства и жилищно- коммунального хозяйства Российской Федерации от 29.12.2021 г №1042/пр на территориях жилой застройки рекомендуется использовать следующие элементы благоустройства: твердые виды покрытия проезда, различные виды покрытия площадок в зависимости от их функционального назначения, элементы сопряжения поверхностей, детское игровое, спортивно-развивающее, спортивное оборудование площадок, озеленение, осветительное оборудование; при организации озеленения рекомендуется сохранять существующие ландшафты. Для озеленения рекомендуется использовать преимущественно многолетние виды и сорта растений, произрастающие на территории данного региона и не нуждающиеся в специальном укрытии в зимний период.

Озеленение территории занимает не менее 20% от общей площади территории: $247\ 933*0,20=49\ 586,6$ кв.м.

Санитарная очистка территории Бытовые отходы

Расчет количества ТБО от жилого фонда выполнен на основании распоряжения Правительства Нижегородской области № 877-р от 14.12.2005 г. «О нормах накопления твердых бытовых отходов» (с изменениями на 8 февраля

2011г.) и приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 4.1 - Накопление ТБО от жилого фонда

Наименование объекта, ед. изм.	Численность, чел. 2025 г	Среднегодовая норма накопления отходов, ед. измерения		Всего по проекту	
		м ³ /год	т/год	м ³ /год	т/год
Жилищный фонд (на 1 жителя)	1 261	1,8	0,36	226,9	454

Сбор отходов производится в контейнеры для отходов, установленные на заранее определенной и оборудованной контейнерной площадке, а из них в специальный автотранспорт, работающий по установленному графику.

Согласно СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м.

Для удобства эксплуатации, контейнеры размещать на специальных контейнерных площадках, представляющих собой асфальтированное покрытие размерами 1,5 x 1,5 м с бордюром и уклоном в сторону проезжей части, возможно ограждение.

Не допускать накопления на проектируемой территории мусора и других видов отходов в количестве, превышающем предельную вместимость мест их временного хранения.

Сбор и транспортировка ртутьсодержащих отходов должны соответствовать требованиям «Правил обращения с отходами производства и потребления в части осветительных устройств, электрических ламп, ненадлежащие сбор, накопление, использование, обезвреживание, транспортирование и размещение которых может повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям и окружающей среде», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 сентября 2010 г. N 681 (с изменениями и дополнениями).

Расчет площадок общего пользования

Расчет размеров площадок общего пользования различного назначения произведен с учетом Региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденных постановлением Правительства Нижегородской области от 31.12.2015 года №921.

Таблица 4.3 – Расчет размеров площадок общего пользования различного назначения.

№	Наименование	Ед. изм.	Расчет
1	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	м ²	N·0,7, где N-численность населения 1 261·0,7=882,7м ²
2	Площадки для отдыха взрослого населения	м ²	N·0,1, где N-численность населения 1 261·0,1=126,1 м ²
3	Площадки для занятий физкультурой	м ²	N·2,0, где N-численность населения 1 261·2,0=2522 м ²

Для размещения площадок для отдыха и занятия физкультурой запроектирован земельный участок площадью 9010 кв.м. который покрывает потребность согласно расчетам размеров площадок общего пользования

Транспортная инфраструктура и улично-дорожная сеть

В настоящее время в границах разработки проекта улично-дорожная сеть отсутствует.

Внутри территории проектирования движение транспорта будет осуществляться по 2-х полосным улицам в жилой застройке с шириной проезжей части 6,0м.

Ширина проездов выполнена в соответствии с разделом 8 СП 4.13130.2013

«Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», что обеспечивает возможность беспрепятственного проезда пожарной техники.

Для движения пешеходов и велосипедистов проектом разработана сеть тротуаров и дорожек с твердым покрытием, шириной от 1,5 м.

При проектировании предусмотрена система улично-дорожной сети, обеспечивающая удобные, быстрые и безопасные транспортные связи со всеми функциональными зонами проектируемой территории.

Таблица 4.4 – Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети

№ п/п	Наименование характеристики	Проектируемая территория
1	Улица в жилой застройке, м	2600
2	Тротуары, м	2300

В соответствии с пунктом 2.11.3.1 Региональных нормативов

градостроительного проектирования Нижегородской области №921 от 31.12.2015 (с изм. от 29.10.2024 г.) – далее РНГП НО – в случае застройки индивидуальными жилыми домами парковочные места хранения и парковки легкового автотранспорта жителей размещаются в границах придомового земельного участка из расчета: для индивидуальной жилой застройки - не менее одного парковочного места на дом.

Для обеспечения посетителей планируемого магазина местами хранения автотранспорта проектом планировки предусмотрено размещение парковочных мест в границах земельного участка магазина.

Проектом предусматривается благоустройство, озеленение улиц и проездов, строительство тротуаров.

Согласно табл. 2.11.4 РНГП НО предусмотрено 1 парковочное место на 40-50 кв.м. общей площади для специализированных объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров продовольственной и непродовольственной групп (отдельно стоящие сетевые супермаркеты).

Дополнительно документацией по планировке территории в границах проектирования предусматриваются автостоянки для кратковременного и длительного хранения автомобилей.

№ п/ п	Местоположение	Количество парковочных мест
1	В восточной части проектируемой территории	56
2	В северной части проектируемой территории	87

Инженерная инфраструктура

Проектирование сетей централизованного водоснабжения и водоотведения данным проектом не предусмотрено.

Источниками питьевого водоснабжения проектируемой застройки могут служить индивидуальные колодцы либо скважины.

Для инженерно-технического обеспечения и полноценного функционирования территории, проектом предусмотрено устройство индивидуальных септиков закрытого типа для каждого объекта капитального строительства. Септики выполнить водонепроницаемыми, расположенными в местах, исключающих загрязнение территории. Стоки из септиков необходимо собирать и вывозить по мере наполнения.

Для семьи из трех человек принимаем септик объемом 1,8 м³ в количестве 121 шт. Для магазина принимаем, представленный на рынке септик объемом 2,5 м³ в количестве 1 шт.

Ливневая канализация

Застойка территории ИЖС разделана улицами в жилой застройки на кварталы. Каждый квартал поделен на участки под строительства жилых и не жилых объектов:

- отвод ливневых стоков с крыш жилых домов осуществляется на территорию участка, которая в последующем фильтруется через почвенный покров;
- отвод ливневых стоков с крыш нежилых зданий осуществляется на территорию участка, с последующим отводом их на проезжую часть улиц и/или на рельеф.

Дождевые стоки требуется отвести только с твердого покрытия жилых улиц. Так как интенсивность автотранспортного движения на этих улицах крайне мала, дождевые воды с этих улиц считаются условно чистыми. Отвод их осуществляется на прилегающие территории посредством разрывов в бордюрном камне рассеивающим потоком.

Электроснабжение

Предусматривается электрификация жилых домов на проектируемой территории. Расчет электрической нагрузки, а также параметры сетей оборудования электроснабжения и наружного освещения подробно будут указаны на следующем этапе проектирования, а именно при разработке проектной и рабочей документации.

Теплоснабжение

Подключение к сетям централизованного теплоснабжения не планируется. Теплоснабжение и горячее водоснабжение проектируемой территории перспективной жилой застройки предусматривается от собственных двухконтурных газовых котлов, устанавливаемых в каждом жилом доме.

Газоснабжение

Предусматривается газификация жилых домов на проектируемой территории. Расчет потребления газа будет произведен на следующих этапах проектирования.

Телефонизация и радиофикация

Обеспечение объекта коммуникациями связи (телефония, телевидение, интернет) планируется посредством сотовой связи операторов, обеспечивающих наиболее устойчивый прием 3G и 4G.

4.6. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территорий - это комплекс работ по созданию условий для проведения основных работ по благоустройству и озеленению. В

зависимости от размеров объекта, его значимости, выполняемых функций, а также с учетом влияния природных факторов среды, степени антропогенных нагрузок состав и содержание работ по инженерной подготовке территорий может быть разнообразным.

Основными задачами инженерной подготовки территорий являются: осушение участков, защита от затопления, защита от оползней, от ветровой эрозии, от смыва плодородного слоя почвы, подготовка территории под строительство дорог, сооружений, малых архитектурных форм, павильонов, выравнивание поверхности участков по проектным отметкам, то есть «вертикальная планировка», что непосредственно связано с организацией поверхностного стока дождевых и талых вод, укрепление берегов и склонов рек, водоемов, озер, оврагов осушение заболоченных участков и орошение (обводнение) в засушливых условиях, мероприятия по устраниению селей, явлений карста, оползней рекультивация - техническая и биологическая – территории, вертикальная планировка или организация поверхности, создание нового рельефа с различными его формами.

Состав мероприятий инженерной подготовки устанавливается в зависимости от природных условий осваиваемой территории (рельефа, грунтовых условий, степени затопляемости, заболоченности и т. д.) с учетом планировочной организации населённого места. В некоторых случаях мероприятия по инженерной подготовке определяют архитектурно-планировочную структуру и пространственную композицию населенных мест.

Вертикальная планировка – это инженерное мероприятие по искусственноому изменению и преобразованию существующего рельефа местности, и она является обязательным и одним из важнейших мероприятий по инженерной подготовке и благоустройству территорий. Основная цель вертикальной планировки заключается в создании поверхностей, удовлетворяющих требованиям застройки и инженерного благоустройства территорий. Кроме того, вертикальная планировка территории призвана создать благоприятные условия для размещения зданий и сооружений, прокладки улиц, проездов, подземных инженерных коммуникаций и т.д.

Схема вертикальной планировки территории разработана методом подбора проектных отметок в пересечениях улиц.

Проектные отметки выбраны с учетом, обеспечения отвода поверхностных вод с нормативными уклонами к существующим проездам и дорогам. В дальнейшем на стадии проектной/ рабочей документации планировочные отметки подлежат уточнению.

В состав подготовительных мероприятий, производимых до начала инженерной подготовки территории, входят:

- расчистка территории от кустарника;
- снятие растительного слоя грунта по трассам будущих улиц и проездов, с последующим хранением в строго отведенных местах, и использованием при благоустройстве территории.

Излишки грунта, полученные при устройстве дорожных корыт, могут быть использованы для благоустройства, подсыпки пониженных мест на территории новой застройки.

Для сбора и отвода излишков воды из окружающего грунта в районе проездов с откосами в западной части проектируемой территории предусмотрены прокладка двух труб для отведения поверхностных вод

1.5 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

В соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» охрана окружающей среды – это деятельность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, общественных и иных некоммерческих объединений, юридических и физических лиц, направленная на сохранение и восстановление природной среды, рациональное использование и воспроизводство природных ресурсов, предотвращение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и ликвидацию ее последствий (далее также – природоохранная деятельность).

При разработке проекта планировки под жилую застройку необходимо соблюдение требований в области охраны окружающей среды, санитарно-гигиенических норм, санитарной очистке, обезвреживанию и безопасному размещению отходов потребления, соблюдению нормативов допустимых выбросов и сбросов веществ и микроорганизмов, а также по восстановлению природной среды, рекультивации земель, благоустройству территорий и иных мер по обеспечению охраны окружающей среды и экологической безопасности в соответствии с законодательством.

Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки в условиях градостроительного развития территории проектирования является установление зон с особыми условиями использования. Наличие данных зон определяет систему градостроительных ограничений, от которых во многом зависит планировочная структура и условия дальнейшего развития.

Зоны с особыми условиями использования территории

ЗОУИТ объектов энергетики, связи, транспорта. Согласно сведений, полученных в ЕГРН, в границах разработки проекта межевания территории расположены:

- охранная зона объекта: Воздушная линия электропередачи- 10 кВ №1002 ПС «СельХозТехника»;
- охранная зона объекта: Воздушная линия электропередачи - 10 кВ № 1015 ПС "Дальнее Константиново".

На планируемой территории предусмотрено размещение следующих инженерных объектов, накладывающих на территорию обременения в виде охранных зон и санитарно-защитных зон:

- Воздушные линии 0,4кВ с наружным освещением. Охранная зона ВЛ 0,4 кВ – 2 м с каждой стороны, согласно постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

- Газопроводы. Охранная зона газопровода устанавливается вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров – с противоположной стороны, согласно постановлению Правительства РФ №878 от 20 ноября 2000 года «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей (с изменениями на 17 мая 2016 года)».

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу вышеперечисленных объектов, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Границы лесничеств. На проектируемой территории земли лесного фонда отсутствуют.

Водоохранные зоны не установлены, так как на проектируемой территории водные объекты отсутствуют.

Объекты культурного наследия. Объекты культурного наследия в границах разработки планировки и межевания отсутствуют.

Воздействие на окружающую среду в период строительства

Воздействие на окружающую среду в период строительства будет осуществляться:

1) на атмосферный воздух за счет выбросов вредных веществ:

- при работе автомобильного транспорта при доставке строительных материалов;
- при работе дорожно-строительной техники при осуществлении земляных и строительных работ;
- при проведении сварочных работ.

2) на земельные ресурсы:

- при складировании строительных материалов;
- при сборе, временном хранении и размещении строительных отходов;

3) на животный мир.

Кроме того, проведение строительных работ на объекте будет оказывать шумовое воздействие.

Воздействие на окружающую среду при эксплуатации объекта

- 1) на атмосферный воздух за счет выбросов вредных веществ:
 - при проезде автотранспорта к парковкам;
 - шумовое воздействие от автотранспорта.
- 2) на земельные ресурсы при уборке снега и смета с дороги, а также скопления ТБО от жителей индивидуальных жилых домов.

1.6 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Раздел «Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» разработан в соответствии с Федеральным Законом РФ «О гражданской обороне» № 28-ФЗ от 12.02.1998г. (с изм.) (Л-1).

Анализ последствий воздействия ЧС природного характера

Согласно п. 5 СП 115.13330.2016 при проектировании зданий и их инженерной за щиты от опасных природных процессов следует учитывать наиболее опасные из них.

Оценка частоты и интенсивности проявления опасных природных процессов для участка строительства определяется на основании ПП Нижегородской области от 08.05.2013г. №289, данные Нижегородского ЦГМС-Р.

Наиболее опасными явлениями погоды, характерными для региона Нижегородской области, являются:

- грозы;
- сильные морозы до -400С и ниже;
- ливни с интенсивностью 30 мм/час и более (1 раз в 10 лет);
- снегопады, превышающие 20 мм за 12 часов (1 раз в 10 лет);
- град с диаметром частиц более 20 мм (1 раз в 15 лет);
- сильные ветры со скоростью 30 м/с (1 раз в 5 лет);
- гололедно-изморозевое отложение на проводах гололедного станка:
 - а) гололеда диаметром не менее 20 мм,
 - б) сложного отложения или мокрого снега диаметром не менее 35 мм; в) изморози - диаметр отложений не менее 50 мм.

Опасные инженерно-геологические и техногенные процессы и явления, отрицательно влияющие на строительство, проявляются в результате деятельности дождевых и талых вод.

Воздействие на геологическую среду при строительстве проявляется в изменении микрорельефа (отсыпка, выемки, рытье котлованов), нарушении

параметров поверхностного и подземного стока - при нарушении природных гидро геологических условий возможна периодическая активизация процесса подтопления (в период снеготаяния, обильного выпадения атмосферных осадков, аварийных утечек из водонесущих коммуникаций); изменении физико-механических свойств грунтов.

С целью предохранения объектов от возможных аварийных ситуаций, связанных с проявлением опасных природных процессов, в проекте предусмотрены следующие инженерно-технические мероприятия:

- на снеговую, ветровую и гололедную нагрузку здание будут запроектировано в соответствии с требованиями СП 20.13330.2016 «Свод правил. Нагрузки и воздействия. Актуализированная версия СНиП 2.01.07-85*» для IV снегового района, I ветрового района и II гололедного района;

- сильные морозы - производительность системы отопления принимается в соответствии с требованиями СНиП 41-01-2003 "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха" рассчитаны исходя из температур наружного воздуха -31

°С в течение наиболее холодной пятидневки;

- грозовые разряды - согласно требованиям СО 153-34.21.122-2003 "Инструкция по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций" предусматривается защита объекта от прямых ударов молнии и вторичных ее проявлений.

- ливневые дожди – отвод дождевых и талых вод с кровли здания предусматривается внутренним водостоком с отводом их в сеть дождевой канализации. Отвод поверхностных вод с земельного участка проектируемой территории, осуществляется при решении вертикальной планировки в границах земельных участков с увязкой проектных решений с вертикальной планировкой и благоустройством прилегающих территорий и проездов.

Учитывая существующее положение, природные условия, архитектурно-планировочные решения и инженерно-геологические условия проектом на данном этапе предусматриваются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- организация рельефа на основании СП 42.13330.2010 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- организация поверхностного стока на основании СП 42.13330.2010 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Конкретные технические и конструктивные решения по защите территории планировки от опасных природных явлений, геологических процессов будут проработаны при дальнейшем детальном проектировании в составе каждого этапа строительства в соответствии с требованиями СП 116.13330.2012 «Свод правил. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная версия СНиП 22-02-2003».

Аварии на сетях газоснабжения

Авария - опасное техногенное происшествие, создающее на объекте, определенной территории или акватории угрозу жизни и здоровью людей и приводящее к разрушению зданий, сооружений, оборудования и транспортных средств, нарушению производственного или транспортного процесса, а также к нанесению ущерба окружающей природной среде.

Авария на газопроводе - авария, связанная с выбросом под давлением опасных химических или пожаровзрывоопасных веществ, приводящая к возникновению техногенной чрезвычайной ситуации.

Возможными причинами возникновения аварийных ситуаций являются:

- некачественное строительство;
- внутренняя коррозия трубопроводов и оборудования;
- механические повреждения;
- нарушение норм технологического режима;
- внешние воздействия природного и техногенного характера.

Для расчета принималась аварийная ситуация с наихудшими последствиями, определялась степень поражения людей, зданий от взрывной нагрузки.

На сетях газоснабжения может произойти несколько видов аварийных ситуаций:

- разрыв газопровода и наличие значительных свищей на газопроводе;
- заклинивание или поломка запорной арматуры (задвижек) с большими утечками газа;
- закупорка газопровода ледяными или гидратными пробками.

В результате возникновения данных аварийных ситуаций, происходит выброс природного газа в атмосферу.

Безопасность объектов будет обеспечиваться за счет принятых разрывов между существующими, проектируемыми площадками, зданиями и полной герметизацией технологического процесса.

Для предупреждения развития аварий на существующих сетях газоснабжения выполняются мероприятия, обеспечивающие надежность сетей газоснабжения:

- выполнение требований промышленной безопасности;
- установка отключающих устройств;
- вдоль трассы наружного газопровода установлена охранная зона на расстоянии 2-х метров с каждой стороны от газопровода;
- защита стального подземного газопровода, вертикальных участков на выходе из земли, сварных стыков от почвенной коррозии;
- защита от атмосферной коррозии надземных участков стального газопровода.

Выполняется плановое обслуживание газоиспользующего оборудования и

сетей газоснабжения сотрудниками специализированных организаций.

В целях предупреждения повреждения или нарушения условий нормальной эксплуатации газораспределительной сети, на земельные участки, входящие в охранную зону газопровода (по 2 м в каждую сторону от оси газопровода), налагаются ограничения (обременения) на ведение хозяйственной деятельности обозначенной в п. 14 «Правил охраны газораспределительных сетей» №878 от 20.10.2000 г.

Деревья и кустарники, создающие угрозу целостности газопровода, подлежат вырубке.

Аварии на сетях энергоснабжения

В качестве аварий на объекте, планируемого к застройке, возможен пожар в результате неисправности сетей энергоснабжения, а также в случае неосторожного обращения с огнем.

Расчет последствий указанных аварийных ситуаций целесообразно проводить при разработке мероприятий ПМ ГОЧС в составе отдельных проектов зданий и сооружений, располагающихся на территории проектируемой территории.

Степень огнестойкости зданий – не ниже II, класс конструктивной пожарной опасности СО.

Для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения инженерных сетей и коммуникаций объектов вокруг них устанавливаются охранные зоны.

Обеспечение пожарной безопасности

Система обеспечения пожарной безопасности объектов входящих в застройку должна включать в себя систему предотвращения пожара, систему противопожарной защиты, комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и в обязательном порядке должна содержать комплекс мероприятий, исключающих возможность превышения значений допустимого пожарного риска, установленного Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», и направленных на предотвращение опасности причинения вреда третьим лицам в результате пожара.

Объемно-планировочные и конструктивные решения зданий и сооружений предусматриваются таким образом, чтобы в процессе их эксплуатации исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество.

На территории и у здания предусматриваются пожарные проезды и подъездные пути для пожарной техники.

На территории, расположенной между подъездом для пожарных автомобилей и зданием или сооружением не допускается размещать ограждения

(за исключением ограждений для палисадников), воздушные линии электропередачи, осуществлять рядовую посадку деревьев и устанавливать иные конструкции и изделия, способные создать препятствия для работы пожарных автолестниц и автоподъемников.

Согласно п. 8.1.4 СП 4.13133 ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений следует принять не менее:

- 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно
- 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно;
- 6,0 метров - при высоте здания более 46 метров.

В общую ширину проездов для пожарных автомобилей, совмещенных с подъездами к зданиям и сооружению, допускается включать тротуар, примыкающий к таким проездам.

Конструкция дорожной одежды проездов (в том числе укрепленных газонов, газонных решеток) для пожарной техники, а также площадок для ее установки должны быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

Эвакуационные пути и выходы из зданий и сооружений должны предусматриваться в соответствии с СП 1.13130, СП 59.13330.2020 и Федеральным законом от 22 июля 2008 года №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и с учетом обеспечения возможности своевременной и беспрепятственной эвакуации людей до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара.

Противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии со ст. 69 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 4.13130.

Нормативные противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями должны составлять не менее значений, указанных в нормативных документах по пожарной безопасности, или должны применяться противопожарные преграды или комплекс противопожарных преград, позволяющих снижать указанные расстояния.

Проходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям планируются в соответствии с положениями ст. 90 Федерального закона от 22.07.2008 № 123- ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и СП 4.13130.

Наличие отступлений от требований нормативных документов в части устройства пожарных проездов, подъездов и обеспечения доступа пожарных подразделений для проведения пожарно-спасательных мероприятий, возможность обеспечения деятельности пожарных подразделений на объектах защиты должна подтверждаться в специальных технических условиях, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности и содержащие комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Также согласно п. 8.1.3 СП 4.13130 при невозможности выполнения требований нормативных документов в части устройства пожарных проездов, подъездов и обеспечения доступа подразделений пожарной охраны для тушения пожара и проведения пожарно-спасательных работ, возможность обеспечения деятельности пожарной охраны на объекте защиты должна подтверждаться в документах предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ, разрабатываемых в установленном порядке.

Необходимость разработки специальных технических условий, и разработка документов предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ определяется на последующих стадиях проектирования при детальной проработке проектных решений по каждому объекту.

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности объекта застройки детально прорабатываются в рамках разработки соответствующих разделов проектной документации при дальнейшем проектировании на последующей стадии проектирования.

Принятые решения должны позволять пожарным подразделениям безопасно осуществлять аварийно-спасательные мероприятия и мероприятия по тушению пожара определенные Приказом МЧС России от 16 октября 2017 г. № 444 «Об утверждении боевого устава подразделений пожарной охраны, определяющего порядок организации тушения пожаров и проведения аварийно-спасательных работ».

Ближайшие пожарные части:

- 155 пожарно-спасательная часть 10 пожарно-спасательного отряда ФПС ГПС Главного управления МЧС России по Нижегородской области по адресу: рабочий посёлок Дальнее Константиново, ул. Советская, 14;
- Пожарная часть по адресу: село Богоявление, ул. Шоссейная., 165; время прибытия – не более 20 минут;

Аварии на территории проектируемого объекта носят только локальный характер и ликвидируются силами управляющей компании с возможным привлечением подрядных организаций (обслуживание газопровода и газового оборудования входит в обязанность ПАО «Газпром газорапределение Нижний Новгород» согласно договору), при необходимости могут привлекаться силы МЧС. ЧС природного характера не будут оказывать влияние на деятельность проектируемого объекта, т.к. дальнейшее проектирование объекта будет выполняться с учетом действующих на данный момент нормативных документов. Мероприятия по обеспечению пожаро-взрывобезопасности объекта исключают возможные ЧС связанные с пожарами (возникновение пожара на объекте может быть связано только с грубыми нарушениями техники безопасности и соответствующих нормативных документов, в данном случае предусмотрено оповещение людей, эвакуацией их в безопасную зону и тушением возможного пожара с помощью первичных средств пожаротушения (будут

зaproектированы на этапе проектирования зданий) и пожарных гидрантов.

Поражение людей возможно при авариях на газопроводах, либо возгораниях в помещениях. Обслуживание газопровода входит в обязанность ПАО «Газпром газораспределение Нижний Новгород». В качестве превентивных мер предусматривается оповещение людей с помощью средств связи (радио и телефонная связь) в случае аварии и эвакуация населения в безопасную зону.

Сведения по системам оповещения ГО


Оповещение и передача информации о чрезвычайных ситуациях осуществляются через оперативные дежурные управления МЧС России по Нижегородской области (тел. 432-03-70; 438-09-90) по системам связи и оповещения, радио и телевидения.

В соответствии с постановлением Правительства Нижегородской области от 27.12.2005г. №323 разработана схема оповещения ответственных лиц при ЧС и ограничениях на объектах жизнеобеспечения Нижегородской области. Схема оповещения ответственных лиц при ЧС и ограничениях на объектах жизнеобеспечения Нижегородской области представлена ниже.

1.7 Обоснование очередности планируемого развития территории

Реализация проекта планировки осуществляется в одну очередь строительства. Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных проектом, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- инженерную подготовку территории (приводится естественный рельеф в состояние, соответствующее наиболее благоприятным условиям для строительства);
- проектирование и строительство индивидуальных жилых домов
- проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
- проектирование и строительство въезда на проектируемую территорию;
- проектирование и строительство объектов и сетей инженерной инфраструктуры;
- проектирование и строительство улично-дорожной сети:
- внутриквартальные проезды (улицы в жилой застройке)
- тротуары
- 5) благоустройство территории (строительство площадок различного назначения, устройство озеленения, малых архитектурных форм):
- устройство детских площадок
- устройство площадки для занятия физкультурой
- устройство площадок для отдыха взрослого населения
- озеленение территории
- проектирование и строительство объекта производственного общественно-делового и иного назначения




Условные обозначения:

- границы разработки проекта планировки территории
- границы с. Телево

МК № 3525007849625000006			
Документация по изысканию территории расположенной по адресу: Республика Ферганка, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный округ, западнее с. Телево			
Ном.	Номер	Лист	Ном.
Год	Лист	Ном.	Лист
Приложение	Схема	1	1
Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный округ, с. Телево			
Схема расположения элемента планировочной структуры			
Индивидуальная предпринимательская зона Курт Капитал			







АДМИНИСТРАЦИЯ
ДАЛЬНЕКОНСТАНТИНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

25.10.2024

№ 2971

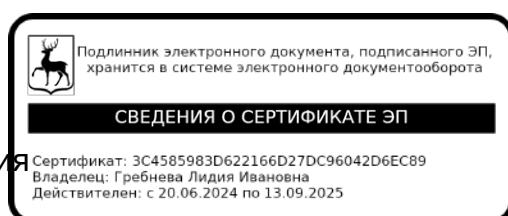
О подготовке документации по планировке территории расположенной по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный округ, западнее с. Тепелево

В соответствии со статьями 7, 41-46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, закона Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области», закона Нижегородской области от 23.12.2014 г. №197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», администрация Дальнеконстантиновского муниципального округа **постановляет**:

1. Разрешить подготовку документации по планировке территории расположенной по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский муниципальный округ, западнее с. Тепелево.
2. Выполнить разработку документации по планировке территории указанной в п. 1 настоящего постановления, в соответствии с градостроительным заданием №09/24, являющимся приложением к настоящему постановлению.
3. По завершении работ по разработке документации по планировке территории, указанной в п. 1 настоящего постановления, представить в администрацию Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области для дальнейшего согласования в установленном действующим законодательством порядке.
4. Разработку Проекта заказчику осуществить за счет собственных средств.

Врип главы местного самоуправления

Л. И. Гребнева



Подлинник электронного документа, подписанный ЭП,
хранится в системе электронного документооборота

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 3C4585983D622166D27DC96042D6EC89
Владелец: Гребнева Лидия Ивановна
Действителен: с 20.06.2024 по 13.09.2025

Приложение
к постановлению

администрации
Дальнеконстантиновского
муниципального округа

25.10.2024 2971 Г. № _____

УТВЕРЖДАЮ
Врио главы местного
самоуправления
Дальнеконстантиновского
муниципального округа
Нижегородской области
Л. И. Гребнева

**Градостроительное задание № 09/24
на разработку документации по планировке территории расположенной по
адресу: Российская Федерация, Нижегородская область,
Дальнеконстантиновский муниципальный округ, западнее с. Тепелево**

1. Вид документации по планировке территории

Документация по планировке территории расположенной по адресу:
Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский
муниципальный округ, западнее с. Тепелево.

2. Ранее разработанная градостроительная документация

- Генеральный план сельского поселения Тепелевский сельсовет
Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области,
утвержденный решением сельского Совета Тепелевского сельсовета
Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от
26.05.2014 года №11 «Об утверждении генерального плана»;

- Правила землепользования и застройки сельского поселения Тепелевский
сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской
области, утвержденные решением сельского Совета Тепелевского сельсовета
Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от
26.05.2014 г. №12 «Об утверждении Правил землепользования и застройки МО
Тепелевский сельсовет» (с учетом внесенных изменений, утвержденных
постановлением главы местного самоуправления, председателем сельского Совета
Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района
Нижегородской области от 12.03.2018 №3-с «Об утверждении Проекта внесения
изменений в Правила землепользования и застройки МО Тепелевский сельсовет
Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области»).

3. Разработчик документации:

Определяется на основании аукциона.

4. Основание для разработки документации по планировке территории

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, статьи 7, 41-46;
- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Закон Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах
регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской
области»;

- Закон Нижегородской области от 23.12.2014 №197-З «О перераспределении
отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных

образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области»;

- Генеральный план сельского поселения Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденный решением сельского Совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 26.05.2014 года №11 «Об утверждении генерального плана»;

- Правила землепользования и застройки сельского поселения Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением сельского Совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 26.05.2014 г. №12 «Об утверждении Правил землепользования и застройки МО Тепелевский сельсовет» (с учетом внесенных изменений, утвержденных постановлением главы местного самоуправления, председателем сельского Совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 12.03.2018 №3-с «Об утверждении Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области»);

- обращение комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области.

5. Объект градостроительного планирования, его основные характеристики:

5.1 Адрес (описание местоположения): территория в границах кадастрового квартала 52:32:0600011 западнее с. Тепелево Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области (схематичное месторасположение указано в приложение №1 к градостроительному заданию №09/24).

5.1.1 Площадь территории (ориентировочно) – 27 Га.

5.2 Градостроительные регламенты в соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки:

В соответствии с генеральным планом сельского поселения Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденный решением сельского Совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 26.05.2014 года №11 «Об утверждении генерального плана», территория относится к зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, подлежащая освоению, требующая первоочередной разработки проектной документации (Приложение №2 к градостроительному заданию №09/24).

В соответствии с правилами землепользования и застройки сельского поселения Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением сельского Совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 26.05.2014 г. №12 «Об утверждении Правил землепользования и застройки МО Тепелевский сельсовет» (с учетом внесенных изменений, утвержденных постановлением главы местного самоуправления, председателем сельского Совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 12.03.2018 №3-с «Об утверждении Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области»), территория относится к зоне «Ж-1А» - зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания (Приложение №3 к градостроительному заданию №09/24).

Ж-1А. Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания

Зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства и содержанием домашнего скота и птицы на приусадебном участке, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Градостроительные регламенты территориальной зоны Ж-1А, применяются для подготовки документации по планировке территории и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельного участка и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства после утверждения в установленном законом порядке документации по планировке территории. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальной зоны Ж-1А, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами в порядке, установленном ГрК РФ и настоящими Правилами после утверждения документации по планировке территории в установленном законом порядке.

Для зоны Ж-1А – действие градостроительных регламентов вступает в силу после утверждения проекта планировки.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозaborы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для	3.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0
Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
Условно-разрешенные виды разрешенного использования		
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену	2.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	(общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек	2.7.1
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные	3.7

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	училища)	
Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; здания органов правопорядка, отделения, участковые пункты милиции	3.8
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 800 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стоячными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9
Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве устройство площадок для занятия спортом и физкультурой	5.1*
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий;пожарная часть	8.3
Ведение садоводства	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; - размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на	13.2

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	квартиры; - размещение хозяйственных строений и сооружений.	
Вспомогательные виды разрешенного использования		
Обслуживание жилой застройки	<p>Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1 - 2.6;</p> <p>Хозяйственные постройки, теплицы оранжереи, сады, огороды, палисадники;</p> <p>Рекламные конструкции;</p> <p>Скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;</p> <p>Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок</p>	2.7
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стоячными местами, стоянок (парковок), гаражей	4.9

Предельные (мин. и макс.) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов кап. строительства.

Требования к минимальным и максимальным размерам ранее предоставленных земельных участков не устанавливаются

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
<u>Для объектов капитального строительства</u>		
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	<p>1) минимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 400 кв. м;</p> <p>2) максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 2000 кв. м;</p> <p>3) максимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства - 2000 кв. м;</p> <p>4) минимальный размер приусадебного участка личного подсобного хозяйства - 50 кв. м;</p> <p>5) максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома - 150 кв. м на один блок. Максимальное количество блоков 10. Максимальный размер земельного участка для размещения блокированного жилого</p>

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		дома 1500 кв.м 6) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 2000 кв.м; 7) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 2000 кв.м; 8) минимальный размер земельного участка под огородничество - 200 кв.м; 9) максимальный размер земельного участка под огородничество - 1500 кв.м; 10) минимальный размер земельного участка под садоводство - 200 кв.м; 11) максимальный размер земельного участка под садоводство - 1500 кв.м; 12) для иных объектов капитального строительства - не подлежит установлению.
3	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	1) 5м со стороны улиц; 2) 3м от боковых и задней границ земельного участка
4	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	1) 3 этажа
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) 20% для размещения индивидуального жилого дома; 2) 50% для размещения блокированной жилой застройки; 3) 40% для иных объектов капитального строительства.
6	Иные показатели	Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж1: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования; 1) парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования 2-5 машиноместа, гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 1 участок; 2) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. 3) требования к ограждению земельных участков: - не допускается сплошное ограждение высотой более 2.0 метра со стороны улиц; - высота забора между соседними участками не должна превышать 2.0 м. - характер ограждения и его высота должны быть единообразны; 4) размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 400 кв. м. Магазины в отдельно стоящем здании.

Требования к содержанию сельскохозяйственных животных на приусадебных земельных участках:

Содержание скота и птицы допускается при размерах участка не менее 1000 кв.м.

Минимальное расстояние от основного строения (жилого дома) до сараев для содержания птиц и скота:

Нормативный разрыв	Поголовье (шт. не более)							
	Свиньи	КРС	Овцы, козы	Кролики	Пчелы*	Птица	Лошади	Нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	Не менее 10 м	30	5	5
20 м	8	8	15	20		45	8	8
30 м	10	10	20	30		60	10	10
40 м	15	15	25	40		75	15	15

*Количество пчелиных семей не должно превышать одной пчелиной семьи на 100 кв.м. земельного участка и отделяются от соседних участков по периметру сплошным забором, высотой не менее двух метров, либо они должны быть отделены от соседних землевладений зданием, строением или густым кустарником, а летки должны быть направлены к середине участка пчеловода.

Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, указанного в таблице, разрешается только на территории зон сельскохозяйственного использования для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

Высота помещений хозяйственных построек для содержания скота и птицы должна быть не менее 2,4 м.

Допускается пристройка помещений для содержания скота и птицы к жилому дому при условии изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Минимальное расстояние от сараев для содержания птиц и скота до шахтных колодцев 20 м.

Общая площадь застройки блокированных сараев для содержания скота и птицы не должна превышать 800 кв.м. Расстояния между группами сараев принимается в соответствии с главой 15 раздела II федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

6. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории

Регламентируются статьями 30, 31, 32, 33, 34, 35 главы 9 части II правил землепользования и застройки сельского поселения Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением сельского Совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 26.05.2014 г. №12 «Об утверждении Правил землепользования и застройки МО Тепелевский сельсовет» (с учетом внесенных изменений, утвержденных постановлением главы местного самоуправления, председателем сельского Совета Тепелевского сельсовета Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области от 12.03.2018 №3-с «Об утверждении Проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области»).

7. Нормативные градостроительные документы для разработки документации по планировке территории

Проект разработать в соответствии с требованиями:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации;
- Земельного Кодекса Российской Федерации;
- Закона Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области».
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 №112 «Об утверждении правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятие решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а так же подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального или регионального значения».

Ограничения по экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям: в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических нормативов и законодательства об охране природы.

Формирование доступной среды жизнедеятельности инвалидов в соответствии с требованиями:

- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;
- СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения»;
- СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- Нормы градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденные Постановлением Правительства Нижегородской области от 31.12.2015 г. №921 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области» (с внесенными изменениями);
- Нормы градостроительного проектирования сельского поселения Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области.

8. Основные цели и задачи документации по планировке территории

8.1 Проект планировки

8.1.1 Проект планировки разрабатывается в целях определения архитектурно-планировочного решения и упорядочения градостроительной и хозяйственной деятельности на данной территории, обеспечения наиболее рационального использования территории;

8.1.2 Застройку, предлагаемую в проекте планировки необходимо увязать с существующей застройкой, примыкающей к границам проектирования;

8.1.3 Установление красных линий, линий регулирования застройки. Выполнение поперечных профилей улиц и дорог;

8.1.4 Определение плотности и параметров планируемой застройки;

8.1.5 Разработка архитектурно - и объемно-планировочного решения проектируемой территории;

8.1.6 Организация улично-дорожной сети и транспортного обслуживания;

8.1.7 Размещение объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения: детские дошкольные учреждения, предприятия бытового обслуживания, предприятия общественного питания, магазины.

8.1.8 Развитие систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, а также условия присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, находящихся за пределами проектируемой территории (согласно техническим условиям, выданным соответствующими службами);

8.1.9 В основу пространственной организации территории должен быть положен принцип улучшения экологической ситуации градостроительными средствами.

8.2 Проект межевания:

8.2.1 Определение границ формируемых земельных участков для объектов капитального строительства, границы территорий общего пользования, инженерных сооружений, границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

8.2.2 Определение границ зон действия публичных сервитутов;

8.2.3 Определение предельных параметров разрешенного строительства: минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площадь, минимальные отступы от границ земельных участков, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений; максимальный процент застройки в границах земельного участка.

9. Содержание работы

-анализ ранее выполненной градостроительной документации;

-анализ современного использования территории;

-анализ современного состояния инженерной и транспортной инфраструктур, инженерных сооружений;

-комплексная оценка территории;

-определение планировочной структуры территории, с учетом перспективы развития;

-разработка экономически и технически обоснованного варианта по транспортному обслуживанию и инженерному оборудованию, инженерной защите территории и благоустройству, а также условий присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям инженерно-технического обеспечения, связи и благоустройства, находящимся за пределами проектируемой территории (согласно техническим условиям, выданным соответствующими службами);

- определение места размещения объектов социального и коммунально-бытового обслуживания;

- технико-экономические показатели инфраструктуры, включая: автодороги, объекты теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения и т.д.

10. Требования к документации по планировке территории

10.1 Документацию по планировке территории, выполнить, в соответствии с действующим на момент выдачи настоящего градостроительного задания генеральным планом сельского поселения Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области.

10.1.1 Дать предложения по концепции перспективного развития территории с учетом существующей застройки, примыкающей к границам проектирования, и существующей градостроительной ситуации с учетом ограничений по использованию территории;

10.1.2 Выполнить расчет нормативных коэффициентов застройки, коэффициента плотности застройки в границах территории предлагаемых кварталов;

10.1.3 Определить предварительные характеристики планируемого развития территории, плотность и параметры застройки территории, характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания (технико-экономические показатели);

10.1.4 Выполнить расчет обеспеченности территории объектами социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения в соответствии с СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*.

10.1.5 Дать предложения по размещению объектов, указанных в границах подготовки проекта планировки территории либо обосновать возможность использования существующих (проектируемых) объектов, расположенных на прилегающей территории с учетом нормативных радиусов обслуживания;

10.1.6 Дать предложения по организации транспортного обслуживания и пешеходного движения на территории с учетом схемы улично-дорожной сети Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области.

Разработанную концепцию застройки территории согласовать с администрацией Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области и, при необходимости, с министерством градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области.

10.2 Второй этап – подготовка документации по планировке территории в соответствии с одобренной концепцией застройки территории.

10.2.1 Документацию по планировке территории выполнить в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки сельского поселения Тепелевский сельсовет Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области;

10.2.2 При разработке документации по планировке учесть лесохозяйственный регламент территории;

10.2.3 Обосновать размещение объектов внешней инженерной инфраструктуры в соответствии с техническими условиями инженерных служб, выделить коридоры под внеплощадочные инженерные коммуникации, установить параметры линейных сооружений;

10.2.4 Предусмотреть перенос коммуникаций связи и инженерного оборудования (при необходимости);

10.2.5 Разработать схемы транспортного и пешеходного обслуживания территории с учетом схемы улично-дорожной сети Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области;

10.2.6 Проектом планировки определить:

1). Уточненные характеристики планируемого развития территории, плотность и параметры застройки территории, характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания (технико-экономические показатели);

2). Планировочные ограничения;

3). Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения, инженерно-технического обеспечения территории в соответствии с СП 42.13330.2011 Свод правил.

Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*;

10.2.7 Вертикальную планировку территории выполнить с учетом отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы и с организацией отвода поверхностных вод в закрытую сеть дождевой канализации.

10.2.8 Проектом предусмотреть благоустройство территории общего пользования.

11. Основные требования к составу, содержанию и форме материалов по документации по планировке.

11.1 Проект планировки

11.1.1 Основная часть (утверждаемая):

Графические материалы.

Основной чертеж планировки территории с обозначением дорог, улиц, проездов, линий регулирования застройки, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, элементов благоустройства, границ зон планируемого размещения объектов;

1. Разбивочный чертеж красных линий.
2. Схема объектов инженерного обеспечения (на схеме отображаются магистральные сети и инженерно-технические сооружения).
3. Чертеж границы зон планируемого размещения объектов регионального, местного значения;
4. Поперечные профили улиц и дорог с раскладкой инженерных сетей (на чертеже отображаются элементы и параметры транспортной и инженерной инфраструктур, транспортные развязки).

Краткая пояснительная записка.

В состав пояснительной записи необходимо включить:

- положения о размещении объектов капитального строительства регионального и местного значения;
- характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории и характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- мероприятия по развитию систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;
- очередность реализации градостроительных мероприятий;
- технико-экономические показатели, положения о характеристиках планируемого развития территории, плотности и параметрах застройки территории.

11.1.2 Материалы по обоснованию:

Графические материалы.

1. Схема расположения элемента планировочной структуры;
2. Схема современного использования территории (на схеме отображаются границы территорий объектов культурного наследия, границы зон с особыми условиями использования территории, границы зон ограничений природного и техногенного характера);
3. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта;
4. Схема границ зон особого регулирования градостроительной деятельности (схема планировочных ограничений, линий регулирования застройки, технических, охранных, санитарно-защитных зон, зоны охраны и регулирования объектов историко-культурного наследия и т.д.);
5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
6. Схемы сетей и объектов инженерного обеспечения (электроснабжения, связи, теплоснабжения, водоснабжения, канализации и т.д.);

7. Схема комплексной природно-экологической оценки территории;
8. Схема очередности освоения территории;
9. Иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

Пояснительная записка.

1. - анализ ранее выполненной градостроительной документации;
- анализ современного использования территории;
- анализ материалов по охране памятников архитектуры, истории и археологии;
- анализ современного состояния инженерной и транспортной инфраструктур головных инженерных сооружений;
- перечень основных экологических проблем рассматриваемой территории;
- комплексная оценка территории;
2. Описание и технико-экономическое обоснование положений:
 - 1) разработка экономически и технически обоснованного варианта и определение параметров планируемого строительства систем:
 - социального обслуживания;
 - транспортного обслуживания;
 - инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
 - определение планировочной структуры территории, с учетом перспективы развития;
 - разработка градоэкологических требований и ограничений.
 - 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
 - 3) мероприятий по охране окружающей среды;
 - 4) иных вопросов планировки территории;
 - 5) технико-экономические показатели.
3. Градостроительное задание, технические условия.

11.2 Проект межевания

Графические материалы:

План современного землепользования территории с указанием границ земельных участков и объектов недвижимости, находящихся в собственности, аренде или пользовании, согласно правоустанавливающим документам с координатами поворотных точек;

1. План межевания, на котором отобразить:
 - красные линии;
 - линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
 - границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
 - границы формируемых земельных участков для размещения планируемых объектов;
 - границы зон с особыми условиями использования территории;
 - границы зон действия публичных сервитутов.
3. Разбивочный план межевания с координатами;
4. План границ зон действия публичных сервитутов.

В зависимости от загруженности чертежи межевания могут выполняться в виде одной или нескольких схем с отображением на них информации, указанной в вышеизложенном пункте.

Схемы в составе основной части к проекту межевания должны содержать описание использованных условных обозначений и экспликацию объектов, показанных на чертеже. Экспликация может размещаться на схемах или представляться в виде приложения к ним.

12. Требования к порядку разработки, составу и содержанию документации

12.1 Состав и содержание проекта – в соответствии с Градостроительным кодексом РФ (глава 5, статьи 41-46).

12.2 Графические материалы выполнить на топооснове масштаба 1:1000.

13. Требования к согласованию и сдаче материалов

После проведения согласования и устранения всех замечаний, Исполнитель предоставляет Заказчику документацию по планировке территории на бумажных и электронных носителях в 2 экземплярах в объеме, указанных в пункте 10, в 2 экземплярах пояснительную записку формата А4 и графических материалов в электронном и бумажном виде следующих форматов:

для растровых файлов: .tiff, .jpeg, .pdf.

для текстовых файлов: .doc (для MS Word 2003), таблиц: .xls (для MS Excel 2003).

для графических данных: .dwg.

для геоданных: .mid, .mif.

На обмен данными, составляющими государственную, служебную, коммерческую тайну, распространяются ограничения, предусмотренные действующим законодательством.

14. Сроки представления проекта межевания территории:

Документация по планировке территории предоставляется в администрацию Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области на рассмотрение в установленном законом порядке.

15. Иные условия

1. В случае возникновения обстоятельств, требующих пересмотра условий задания, изменения в него могут быть внесены по согласованию с заказчиком.

2. Утвержденная документация по планировке территории в двух экземплярах в бумажном и в электронном виде передается в администрацию Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области для хранения и размещения в государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области.

3. В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации документация по планировке территории до его утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях. Порядок организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по документации по планировке территории регламентируется статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Положением об организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу градостроительной деятельности на территории Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области, утвержденного решением Совета депутатов Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области от 17.11.2022 №90/1 «Об утверждении положения об организации и проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросу градостроительной деятельности на территории Дальнеконстантиновского муниципального округа Нижегородской области».

5. Риски по не достижению результата (согласование, утверждение и реализация документации по планировке территории) лежат на стороне заказчика.

Приложение №1 к градостроительному заданию №09/24

Ситуационный план



Условные обозначения:



- граница подготовки документации по планировке территории



- земельные участки, учтенные в ГКН



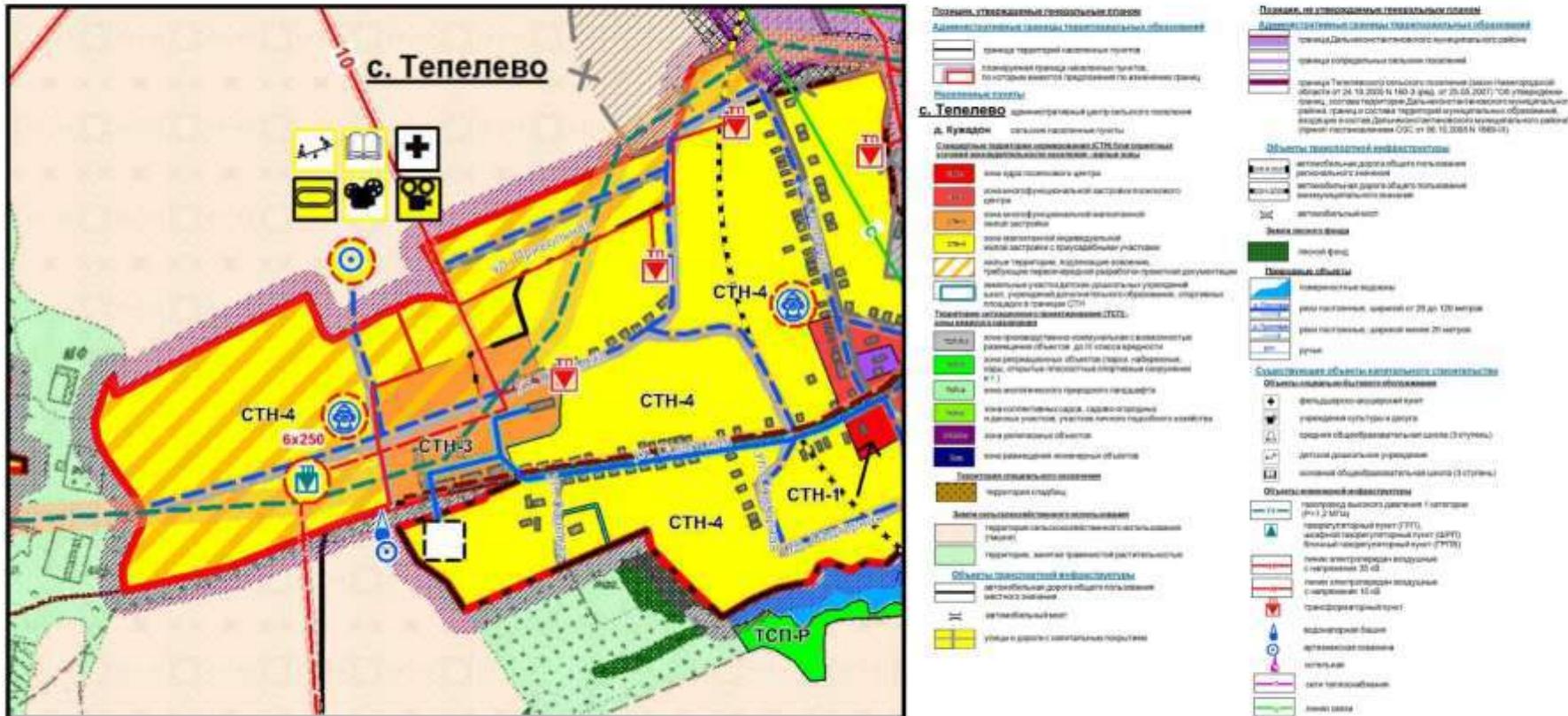
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ДТЕПЕЛЕВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ДАЛЬНЕКОНСТАНТИНОВСКОГО РАЙОНА
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Карта 1. Карта административных границ.

Карта функциональных зон.

Карта ограничений использования территории.

Карта планируемых к размещению объектов капитального строительства



Условные обозначения:



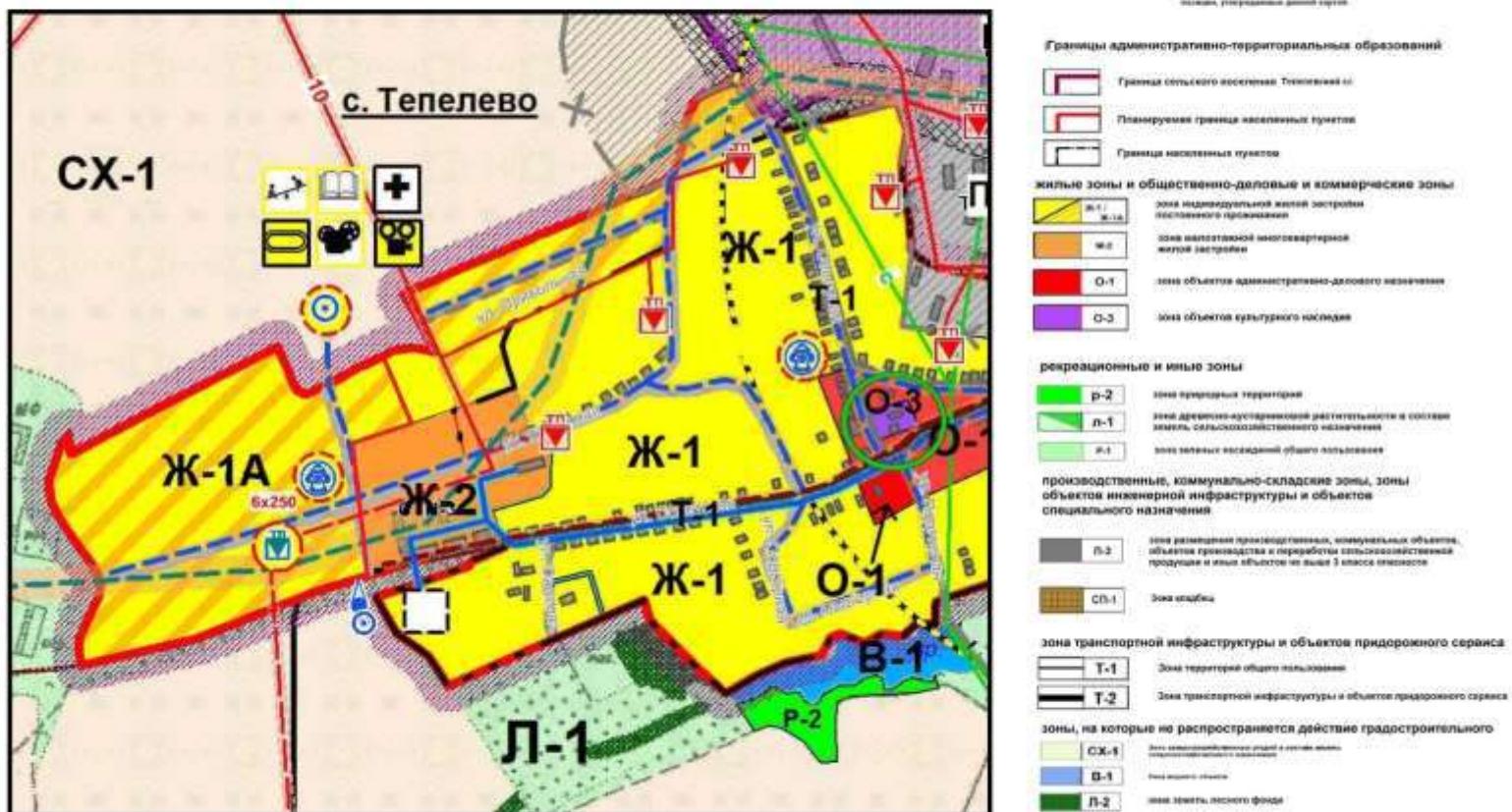
- граница подготовки документации по планировке территории



**Правила землепользования и застройки сельского поселения Тепелевский сельсовет
Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области**

Схема градостроительного зонирования территории сельского поселения.
Границы зон с особыми условиями использования территории.

Границы территорий объектов культурного
наследия.



Условные обозначения:



- граница подготовки документации по планировке территории