

**Индивидуальный предприниматель
Соколов Юрий Анатольевич**

Почтовый адрес: 241001 г.Брянск, ул. Горбатова 10,
кв. 149

Телефон 89610007944

zemdelo@internet.ru

ИНН 323408552396

КПП 325702001

ОГРНИП 325320000038042

р/сч 40802810608710002392

В Брянское отделение № 8605

ПАО Сбербанк России.

к/с 30101810400000000601

БИК 041501601

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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1



Ю.А. Соколов

2025

СОДЕРЖАНИЕ

1. Текстовая часть.....	3
1.1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а так же о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.....	
1.2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства.....	8
2. Графическая часть;	
2.1 Чертеж планировки территории	

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

1. Текстовая часть

1.1 Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

2) территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

3) устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

4) деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории, деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно - строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

5) элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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 (утвержденные 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.

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

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

Ранее на территорию, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, документация по планировке территории не разрабатывалась и не утверждалась.

Характеристики планируемого развития территории.

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	24,7933
2	Численность населения в том числе:	чел.	1 261
	- в объектах, планируемых к		1 261
3	Коэффициент застройки		0,3
4	Коэффициент плотности застройки		0,6
5	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе:	кв.м	29 419,6
	- под сохраняемыми зданиями и		-
	- под проектируемыми зданиями и		29 419,6
6	Суммарная поэтажная площадь зданий, строений и сооружений:	кв.м	88 258,8
	- сохраняемых зданий и сооружений		-
	- проектируемых зданий и сооружений		88 258,8
7	Этажность проектируемых объектов в том		
	- жилых домов		3
	- объектов производственного, общественно- делового и иного назначения		3
8	Общая жилая площадь	кв.м.	88 258,8
9	Площадь озелененных территорий	кв.м.	49 647
10	Парковочные места для проектируемого магазина	мест	143
11	Протяженность проектируемой УДС	м	2600
12	Протяженность проектируемых тротуаров	м	2300
13	Площадь образуемых земельных участков	кв.м	244368
14	Коэффициент застройки		0,12
15	Расчет коэффициента плотности застройки		0,35

Общие сведения о параметрах и протяженности улично-дорожной сети

№ п/п	Наименование улицы	Тип улицы и дороги по классификации	Протяженность, м	Ширина, м		Площадь, м ²	
				проезжей части	трогуара	проезжей части	трогуара
1	2	3	4	5	6	7	8
1	-	Проезды основные	2600	6	1,5	20969	3437

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

№ п/п	Местоположение	Количество парковочных мест
1	2	3
1	В восточной части проектируемой территории	56
2	В северной части проектируемой территории	87

Размеры и местоположение парковочных мест спроектировано в соответствии с СП 113.13330.2016 и Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 29.12.2017 N 443-ФЗ.

Инженерная подготовка и вертикальная планировка

Вертикальная планировка по проектируемым проездам решена с учетом водоотвода с прилегающих к ним территорий. Продольные уклоны проектируемых проездов в пределах требований СП 34.13330.2021

Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории:

Водоснабжение – развитие не предусматривается.

Водоотведение – развитие предусматривается. Для организации поверхностного стока дождевых и талых вод в зоне проектируемых проездов с откосами предусматривается прокладка двух дренажных труб в откосах дорог (проездов). Диаметр труб - 400. Продольный уклон трубы — не менее 20%.

Теплоснабжение – развитие не предусматривается.

Газификация - развитие предусматривается. Проектирование системы газоснабжения микрорайона с подключением к существующим сетям с. Тепелево

Электроснабжение – развитие предусматривается. Проектирование системы электроснабжения с подключением к существующим сетям с. Тепелево

Параметры развития сетей инженерной инфраструктуры в границах проектирования

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Новое строительство
1	2	3	4
1	Протяженность линий электроснабжения	м	1940
2	Протяженность сетей газоснабжения	м	2108
3	Протяженность дренажных труб	м	22

1.2 Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства

Очередность планируемого размещения объектов капитального строительства на территории проектирования, этапы строительства следует определять на последующих стадиях проектирования.

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ)
ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ
М 1:1000

M_e	χ^2 (MCMC-1)	χ^2 (MCMC-2)
67	276021.1	276021.1
68	278587.2	278587.2
69	278876.7	278876.7
70	278837.7	278837.7
71	278819.24	278819.24
72	278800.73	278800.73
73	278782.21	278782.21
74	278763.69	278763.69
75	278745.17	278745.17
76	278726.66	278726.66
77	278708.15	278708.15
78	278689.64	278689.64
79	278671.13	278671.13
80	278652.62	278652.62
81	278634.11	278634.11
82	278615.6	278615.6
83	278597.09	278597.09
84	278578.58	278578.58
85	278560.07	278560.07
86	278541.56	278541.56
87	278523.05	278523.05
88	278504.54	278504.54
89	278486.03	278486.03
90	278467.52	278467.52
91	278449.01	278449.01
92	278430.5	278430.5
93	278412	278412
94	278393.49	278393.49
95	278374.98	278374.98
96	278356.47	278356.47
97	278337.96	278337.96
98	278319.45	278319.45
99	278300.94	278300.94
100	278282.43	278282.43

175	479158.4	2221416.58
176	479172.17	2221442.81
177	479185.1	2221467.62
178	479198.24	2221492.83
179	479209.6	2221514.63
180	479223.83	2221541.95
181	479236.34	2221565.96
182	479248.74	2221589.75
183	479207.96	2221607.82
184	479201.63	2221623.85
185	479222.2	2221665.04
186	479196.08	2221676.58
187	479192.09	2221713.34
188	479191.22	2221718.31
189	479190.16	2221722.8
190	479197.98	2221740.76
191	479177.69	2221749.6
192	479114.93	2221771.12
193	479029.79	2221800.31

