

***Общество*** ***с*** ***ограниченной*** ***ответственностью*** ***ПРОЕКТНАЯ*** ***СТУДИЯ*** ***«НОВАЯ*** ***АРХИТЕКТУРА»***

***Регистрационный*** ***номер*** ***члена*** ***саморегулируемой*** ***организации*** ***№*** ***П-200-*** ***004345525373-2047***

***в*** ***Ассоциация*** ***Саморегулируемая*** ***организация*** ***«НОПРИЗ»*** ***(СРО-П-200-*** ***23052018)***

*Адрес:* *Кировская* *область,* *г.* *Киров,* *ул.* *Гороховская,* *д.81,* *кв.84,* *ИНН4345525373,* *КПП434501001,Р/С407028108100014226659* *в* *АО* *«Тинькофф* *Банк»,* *127287,* *г.* *Москва,* *ул.* *Хуторская* *2-я.* *д.38А,стр.26,* *БИК044525974,* *К/С* *30101810145250000974,* *781176@mail.ru,* *т.78-11-76*

**ПРОЕКТ** **ПЛАНИРОВКИ** **С** **ПРОЕКТОМ** **МЕЖЕВАНИЯ**

**земельных** **участков** **с** **кадастровыми** **номерами**

43:12:430162:279, 43:12:430162:280, 43:12:430162:281, 43:12:430162:283,

43:12:430162:285

д. Лобань

*МО* *Просницкого* *сельского* *поселения* *Кирово-Чепецкого* *района* *Кировской* *области*

*Заказчик* *Кулиев* *А.О.*

*Директор*

 *Ведерников* *А.В.* *“* *”* *2025* *г.*

*Киров,* *2025* *г*

**ПРОЕКТ** **ПЛАНИРОВКИ** **С** **ПРОЕКТОМ** **МЕЖЕВАНИЯ**

**земельных** **участков** **с** **кадастровыми** **номерами**

43:12:430162:279, 43:12:430162:280, 43:12:430162:281, 43:12:430162:283,

43:12:430162:285

д. Лобань

*МО* *Просницкого* *сельского* *поселения* *Кирово-Чепецкого* *района* *Кировской* *области*

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик: Кулиев Амид Олегович

Исполнитель: ООО ПС «Новая архитектура»

г. Киров 2025 г.

Содержание

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п. | Наименование | стр. | примечание |
|  | Содержание |  |  |
|  | Часть 1. Основная часть проекта планировки |  |  |
| 1. | Проект планировки территории |  |  |
| 1.1 | Пояснительная записка. Общая часть |  |  |
| 1.2 | Основные задачи проекта |  |  |
| 1.3 | Основные технико-экономические показатели объекта |  |  |
| 1.4 | Климатические и географические условия |  |  |
| 1.5 | Инженерное и транспортное обеспечение территории |  |  |
| 1.6 | Обеспечение территории объектами социального обслуживания |  |  |
| 1.7 | Положение об очередности планируемого развития территории |  |  |
| 1.8 | Противопожарные мероприятия |  |  |
| 1.9 | Благоустройство и озеленение |  |  |
|  |  |  |  |
| 2. | Проект межевания |  |  |
| 2.12.2 | Перечень и сведения о площади и видах разрешенного использо- вания образуемых земельных участках и способы их образования |  |  |
| Перечень координат поворотных точек образуемых земельных участ- ков |  |
| 2.3 | Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках |  |  |
|  |  |  |  |
| 3. | Приложение |  |  |
| 3.1 | Техническое задание на подготовку документации по планировке тер- ритории |  |  |
| 3.2 | Постановление |  |  |
| 3.3 | Технические условия на подключение |  |  |
| 3.4 | Выписки из ЕГРН |  |  |
| 3.5 | Выписка СРО |  |  |
|  | Схема расположения элементов планировочной структуры |  |  |
|  | Чертеж межевания территории |  |  |
|  | Схема использования территории в период подготовки объекта (топо- графия) |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование | стр. | примечание |
|  |  |  |
| Чертеж планировки территории |  |  |
| Транспортная инфраструктура(дорожно-уличная сеть) |  |  |
| Сводный чертеж образуемых земельных участков |  |  |
| Ситуационный план |  |  |
| Схема зон с особыми условиями использования |  |  |

**Проект** **планировки** **территории**

## Пояснительная записка. Общая часть.

*Проект* *выполнен* *в* *соответствии* *с* *действующими* *градостроительными,* *са-* *нитарно-гигиеническими* *и* *противопожарными* *нормами* *и* *правилами.*

*Проектируемая* *территория* *представляет* *собой* *земельные* *участки* *с* *ка-* *дастровыми* *номерами:* *43:12:430162:279,* *общей* *площадью* *42436* *кв.* *м.,* *43:12:430162:280,* *общей* *площадью* *40999* *кв.* *м.,* *43:12:430162:281,* *общей* *пло-* *щадью* *41140* *кв.* *м.,* *43:12:430162:283,* *общей* *площадью* *39347* *кв.* *м.,* *43:12:430162:285,* *общей* *площадью* *40988* *кв.* *м.,* *находящиеся* *в* *собственности* *у* *Кулиева* *Амид* *Олеговича.*

### Справка главного инженера проекта

*Настоящая* *проектная* *документация* *разработана* *в* *соответствии* *с* *действу-* *ющими* *техническими* *регламентами,* *градостроительным* *регламентом,* *прави-* *лами,* *заданием* *на* *проектирование* *и* *руководящими* *материалами.* *Технические* *решения* *и* *мероприятия,* *принятые* *в* *проектной* *документации,* *соответству-* *ют* *требованиям* *экологических,* *санитарно-гигиенических,* *противопожарных* *и* *других* *строительных* *норм* *и* *ГОСТов,* *действующих* *на* *территории* *Российской* *Федерации,* *обеспечивают* *безопасную* *для* *здоровья* *и* *жизни* *людей* *эксплуата-* *цию* *объекта* *и* *прилегающих* *к* *нему* *территорий* *при* *соблюдении* *предусмот-* *ренных* *проектом* *мероприятий* *и* *технических* *условий.*

*Главный* *инженер* *проекта*

*«* *»* *2025* *г.* *Кореев* *Д.С.*

### Основные задачи проекта

Основными задачами проекта являются:

1. Обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков , предназначенных для строительства объектов;
2. Удовлетворение современных потребностей в развитии и совершенство- вании социальной, информационной и инженерно-транспортной инфра- структур;
3. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых строительством.

В состав проекта межевания, согласно заданию на разработку проекта, норм ст. 41 главы 5 Градостроительного кодекса РФ разрабатываются следующие виды документации:

Проект межевания территории:

Проект межевания территории включает в себя чертежи, на которых отоб- ражаются:

* 1. Границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки террито- рии) и существующих элементов планировочной структуры.
	2. Красные линии, утвержденные в составе проектом планировки терри- тории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом ме- жевания территории;
	3. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допусти- мого размещения зданий, строений, сооружений;
	4. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, услов- ные номера образуемых земельных участков, в том числе в отноше- нии которых предполается их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
	5. Границы публичных сервитутов.

## Основные технико-экономические показатели объекта.

Проектируемый земельный участок ограничен с южной и с восточной сто- рон - пашней, с северо – западной стороны - д. Лобань.

Застройщиками образуемых земельных участков будут являться физические лица.

У проектируемого участка рельеф ровный, спокойный, благоприятный для строительства.

Проектируемый участок свободен от застройки и зеленых насаждений. Проектное решение:

* общая площадь проектируемой территории - 204920 м²;
* площадь земельных участков для индивидуального жилищного строи- тельства участки № 1 - 49, 51 – 117(зона Ж-1) - 159770,0 м²;
* земельные участок для размещения магазина № 50(зона ОД-1) – 995,0 м²;
* земли общего пользования (улицы) – 44155,0 м².

Координаты характерных точек границы территории проектирования в системе координат МСК-43

|  |  |
| --- | --- |
| X | Y |
| 575276.90 | 2220590.30 |
| 575314.24 | 2220645.56 |
| 575337.57 | 2220680.08 |
| 575369.76 | 2220727.72 |
| 575393.55 | 2220762.93 |
| 575425.74 | 2220810.58 |
| 575449.54 | 2220845.79 |
| 575481.73 | 2220893.44 |
| 575505.52 | 2220928.65 |
| 575538.01 | 2220976.75 |
| 575561.80 | 2221011.96 |

|  |  |
| --- | --- |
| 575617.78 | 2221094.82 |
| 575649.97 | 2221142.46 |
| 575673.76 | 2221177.67 |
| 575705.96 | 2221225.32 |
| 575729.76 | 2221260.54 |
| 575760.94 | 2221306.69 |
| 575783.72 | 2221340.41 |
| 575608.84 | 2221447.75 |
| 575568.27 | 2221387.70 |
| 575512.28 | 2221304.84 |
| 575503.89 | 2221292.41 |
| 575480.09 | 2221257.20 |
| 575456.30 | 2221221.98 |
| 575447.90 | 2221209.55 |
| 575400.32 | 2221139.12 |
| 575391.92 | 2221126.69 |
| 575368.12 | 2221091.47 |
| 575343.87 | 2221055.57 |
| 575279.48 | 2220960.28 |
| 575255.69 | 2220925.06 |
| 575231.90 | 2220889.85 |
| 575175.91 | 2220806.99 |
| 575167.52 | 2220794.56 |
| 575144.20 | 2220760.05 |
| 575120.86 | 2220725.50 |
| 575106.86 | 2220704.78 |
| 575083.07 | 2220669.57 |
| 575056.75 | 2220630.65 |
| 575095.54 | 2220574.14 |
| 575125.70 | 2220530.20 |
| 575161.12 | 2220540.56 |
| 575219.03 | 2220557.49 |
| 575234.80 | 2220562.10 |
| 575236.51 | 2220559.57 |

|  |  |
| --- | --- |
| 575246.32 | 2220545.04 |
| 575276.90 | 2220590.30 |

В соответствии с документами по планировке территория определена для за- стройки индивидуальными 1/3 - этажными 1-квартирными жилыми домами с земельными участками от 2000 кв. м. до 882 кв. м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО Просницкое сель- ское поселение, образуемые земельные участки, входят в зону Ж-1 – «зона индиви- дуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки».

Инженерно-геодезические изыскания проводились согласно технического задания на проведение инженерных изысканий для подготовки проекта межевания в объеме указанном в задании на проектирование.

## Климатические и географические условия

Проектируемая территория в соответствии со СниП 23.01-99 «Строительная клима- тология» относится к району – I В климатического районирования.

Проектируемая территория в соответствии со СниП 23.01-99 «Строительная клима- тология» относится к району – I В климатического районирования.

Природные условия характеризуются следующими данными: климат района - уме- ренно-континентальный с умеренно-теплым летом и холодной снежной зимой.

Среднегодовая температура составляет +3,1 оС, наиболее теплым месяцем в году является июль со среднемесячной температурой воздуха +17,9 оС, а самым холод- ным – январь со среднемесячной температурой -22,1 оС. Длительность безморозно- го периода около 120 дней. Годовое количество осадков 500-600 мм. Господствуют ветры западных направлений: зимой – юго-западные, летом – северо-западные.

Нормативная глубина промерзания грунтов – 1,7 м.

## Инженерное и транспортное обеспечение территории.

На данной территории планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства, здания магазина, спортплощадок и инженерной инфра-

структуры за счёт моих средств и средств индивидуальных застройщиков. Террито- рия для застройки индивидуальными жилыми домами 15,51 га, территория общего пользования 4,58 га, общая площадь зданий, сооружений (при площади жилых до- мов от 100 до 200 м2) –22200 м2. Коэффициент застройки 0,11. Коэффициент плот- ности застройки 0,14. Протяженность улиц 3500 м. Численность населения 284 чел. Электроснабжение, максимальная электрическая нагрузка (мощность) 8278388 квт. час/год. , протяженность электрических сетей в границах проектирования террито- рии 3,5 км. Газоснабжение, потребление, протяженность сетей в границах проекти- рования территории (на перспективу с учетом догазофикации населенного пункта д. Лобань) 2682202 куб. м./год, протяженность 3,5 км.

Проект межевания подготовлен в целях исключения чересполосицы, вклинивания, вкрапления и обеспечения доступа земельных участков к землям общего пользова- ния в соответствии с подпунктом 2 пунктом 1 ст. 39.28, ст. 39.27 Земельного кодекса РФ.

Система улично-дорожной сети составляет основу планировочной структу- ры населённого пункта и призвана обеспечивать удобные, быстрые и безопас- ные транспортные связи со всеми функциональными зонами, расположенными на территории населённого пункта, с объектами внешнего транспорта и автомо- бильными дорогами общей сети.

Проектируемая улично-дорожная сеть увязана с существующими улицами д. Лобань и имеет вид непрерывной системы с учётом функционального назна- чения улиц, интенсивности движения, архитектурно-планировочной организа- ции территории и характера застройки.

Расчётные параметры проезжей части приняты по табл.2 приложения 12 "Региональных нормативов градостроительного проектирования Кировской об- ласти":

* ширина улиц в "красных линиях" – 15 метров и 12 метров;
* ширина проезжей части - 7 метров;
* число полос движения - 2;
* ширина пешеходной части тротуара - 1 метр.

Улицы будут строиться за счет и силами заявителя - собственника земельного участка. Состав дорожного полотна - асфальтово – щебеночная.

Этапы строительства:

* + планировка грунта
	+ оканавливание
	+ песчаная подушка – 20 см
	+ подушка щебня крупной фракции 20\*40 см
	+ подушка щебня мелкой фракции - 20\*5 см
	+ асфальт – 10 см.

## Обеспечение территории объектами социального обслуживания.

Проектируемая жилая застройка будет обеспечиваться предприятиями и учреждениями г. Кирово-Чепецка, п. Просница, д. Лобань, расположенными в пределах 20 - минутной транспортной доступности.

Для обеспечения потребностей жителей требуется 13 мест и 22 места в до- школьных и школьных учреждениях соответственно. Доступность и обеспеченность

дошкольными и общеобразовательными учреждениями могут быть обеспечены МКДОУ детский сад «Радуга» и МКОУ средняя школа на жд станции Просница со- ответственно, см. письмо управления образования Кирово-Чепецкого района от 01.04..2025 № 01-03-/118.

## Положение об очередности планируемого развития территории

Работы по первичной подготовке и выравнивание площадок под проектируе- мые объекты недвижимости начнут производится после постановки образуемых зе- мельных участков на государственный кадастровый учет в 2025 году.

Строительство первой очереди домов планируется на весну – осень 2026 года.

Дальнейшее строительство и благоустройство территории, а также создание дорожно-уличной сети планируется на 2027-28 годы.

## Противопожарные мероприятия.

Главной целью разработки данного раздела является обеспечение жизнеде- ятельности жителей и обеспечение возможности проведения спасательных ра- бот и тушения пожара пожарными подразделениями.

Проектируемые дома имеют III / V степень огнестойкости. Площадь застройки каждого участка не превышает 200 м².

Наружное пожаротушение предусматривается от действующего водопро- вода с помощью размещенных на нем пожарных гидрантов. Расход воды на

наружное пожаротушение согласно СНиП 2.04.02-84\* "Водоснабжение. Наруж- ные сети и сооружения" п. 2.12 и табл.5 составит 10 л/с.

Проектируемые здания размещены друг от друга на расстояниях не менее 15м (нормативный противопожарный разрыв между зданиями и сооружениями V степе- ни огнестойкости в соответствие с табл. 1\* прил. 1\* СНиП 2.07.01-89\*) для деревян- ных домов и не менее 10 м для кирпичных домов.

Проектом планировки предусмотрены подъезды ко всем проектируемым зе- мельным участкам, дающие возможность при необходимости проезда пожарной машины.

Предусматривается завоз воды автоцистернами, а также использование по- жарных гидрантов, расположенных на наружных сетях водоснабжения.

## Благоустройство и озеленение.

Планировка и застройка осуществляется на основе инженерно – геологическо- го районирования территории и сравнительной оценки районов по степени благо- приятности для градостроительного освоения с учетом прогноза изменения геологи- ческой среды в процессе строительства и эксплуатации.

Площадки для сушки белья и места для хранения средств личного автотранс- порта предусматриваются на территории земельных участков собственников.

Тротуары предлагается выполнять с песчано-гравийным покрытием.

Территория сельских населенных пунктов должна быть озеленена в целях улучшения санитарно - гигиенических условий для жизни и отдыха населения, за-

щиты строений от пожаров, сильных ветров, а также шума, пыли и отработанных газов транспортных средств.

В мероприятиях по озеленению части населенного пункта предусматрива-

ются:

а) озеленение улиц и проездов;

б) максимальное озеленение детской площадки «живой изгородью»;

в) озеленение участков, занимаемых жилыми и общественными зданиями и со- оружениями

Площади озелененной территории микрорайонов принимается 6 кв. м. на человека в соответствии со СниП 2.07.01-89\*, т. е.

224 чел \* 6 кв. м. = 1344 кв. м.

Размещение древесно-кустарниковой растительности носит свободный харак- тер. В средней на 1 гектар озеленяемой территории необходимо высаживать 30-50 штук деревьев и 100-200 штук кустарников. Хвойные породы должны составлять 10-15% от общего количества высаживаемых пород и, наряду с березами, высажи- вается с прикорневым комом земли. В посадочных ямах, траншеях и котлованах предусматривается полная замена грунта растительной землей и внесение органи- ческих удобрении.