



Администрация городского округа город Бор
Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 22.01.2025

№ 295

**Об утверждении проекта планировки и межевания территории,
расположенной восточнее д. Телятьево (Ситниковский сельсовет)
городского округа г. Бор**

В соответствии со ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и заключением о результатах общественных обсуждений от 07.11.2024 администрация городского округа город Бор постановляет:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки и межевания территории, расположенной восточнее д. Телятьево (Ситниковский сельсовет) городского округа г. Бор, в границах земельного участка с кадастровым номером 52:20:1100073:4106, разработанный на основании постановления администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 13.08.2019 № 4436, по инициативе М.Г. Горшкова.

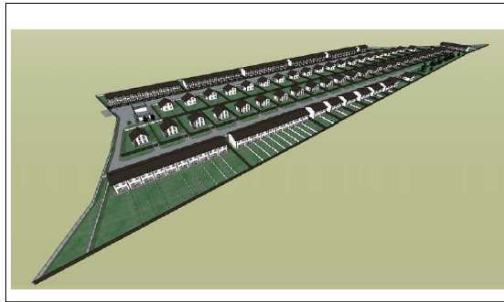
2. Общему отделу администрации городского округа г. Бор обеспечить опубликование настоящего постановления и приложения в сетевом издании «БОР-официал», в газете «БОР сегодня» и размещение на официальном сайте муниципального образования городского округа город Бор bor.nobl.ru.

Глава местного самоуправления
А.В. БОРОВСКИЙ

Утвержден
постановлением администрации
городского округа г. Бор
от 22.01.2025 № 295

Общество с ограниченной ответственностью
«Альтернатива Плюс»

Проект планировки и межевания территории, расположенной восточнее д. Телятьево
(Ситниковский сельсовет) городского округа город Бор Нижегородской области



Директор _____ С.А. Ненюков

г. Бор

2022 г.

Содержание:

Разделы	Наименование	Страница
1	2	
1	Текстовая часть	
1.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
1.2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	
1.3	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	
1.4	Обязательства по обеспечению индивидуальных жилых домов системами инженерно-технического обеспечения, дорогами и проездами	
1.5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН	
2	Графическая часть	
2.1	Основной чертеж, М 1:500	
3	Материалы по обоснованию документации по планировке территории	
3.1	Карта (фрагмент) карты планировочной структуры проектируемой территории в п. Неклюдово г. Бор	
3.2	Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, необходимо	
3.3	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
3.4	Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети, М 1:2000	
3.5	Схема границ территорий объектов культурного наследия	
3.6	Схема границ зон с особыми условиями территории	
3.7	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	
3.8	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной,	

1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектом предлагается внесение изменений в генеральный план городского округа город Бор, утв. Решением Совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 г. №113 (с изменениями), в части перевода земельного участка с К№ 52:20:1100073:4106 из функциональной зоны- зоны рекреационного назначения в зону застройки индивидуальными жилыми домами.

Проектом предлагается внесение изменений в правила землепользования и застройки в городском округе город Бор Нижегородской области (с изменениями), утв. Решением Совета депутатов городского округа г. Бор Нижегородской области от 25.12.2012 N 114 (с изменениями) в части перевода земельного участка с К№ 52:20:1100073:4106 из территориальной зоны Р-1 (Зона экологического и природного ландшафта вне границ лесного фонда) в зону Ж-1АП (Зона индивидуальной жилой застройки проектная).

До раздела земельного участка с К№ 52:20:1100073:4106 необходимо внести изменения в генеральный план городского округа город Бор, утв. Решением Совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 г. №113 (с изменениями) и в правила землепользования и застройки в городском округе город Бор Нижегородской области (с изменениями), утв. Решением Совета депутатов городского округа г. Бор Нижегородской области от 25.12.2012 N 114 (с изменениями).

В настоящее время исходный земельный участок с К№ 52:20:1100073:4106 имеет следующие характеристики: площадь 21163 кв.м, адрес: РФ, Нижегородская область, г. Бор, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

	транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	
3.9	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	
3.10	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	
3.11	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	
3.12	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
3.13	Обоснование очерченности планируемого развития территории	
3.14	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	
	Текстовые приложения	
	Копия постановления администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 13.08.2019 г. № 443/6	
	Копия градостроительного задания № 17/19 на подготовку проекта планировки и межевания территории расположенной восточнее д. Телятьево (Ситниковский сельсовет) городского округа город Бор Нижегородской области	
	Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области №5185/12347/20 от 12.11.2020 г.	
	Письмо Управления сельского хозяйства администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 10.11.2020 №249	
	Письмо Департамента региональной безопасности Нижегородской области от 20.11.2020 г. №Исх-416-527323/20	
	Письмо Департамента региональной безопасности Нижегородской области от 11.01.2020 г. №Исх-416-2516/21	
	Письмо Управления образования и молодежной политики администрации городского округа город Бор Нижегородской области №107-30-142451 от 02.11.2020 г.	
	Письмо Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области (Нижегородстат) от 26.10.2020 №Аб-54-16/2026-ДР	
	Письмо ООО «Бор Теплоэнерго» от 10.12.2020 г. №1436	
	Письмо АО «Борский Волочанал» от 22.12.2020 г. №2092	
	Письмо №61 от 04.02.2021 г.	
	Письмо от 15.01.2021 г. №107-30-14/44	
	Письмо от 29.04.2022 г. Исх№МР7-ННЗ/Р16-01/04/220	

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования.

Условный номер образуемого земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, м²	Способ образования	Состав образуемого земельного участка		
					Условный номер	Площадь, м²	Вид разрешенного использования
1	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1600	земельный участок образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:20:1100073:4106 (после внесения изменений в генеральный план городского округа город Бор, утв. Решением Совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 г. №113 (с изменениями) и в правила землепользования и застройки в городском округе город Бор Нижегородской области (с изменениями), утв. Решением Совета депутатов городского округа г. Бор Нижегородской области от 25.12.2012 N 114 (с изменениями))		1600	часть земельного участка с кадастровым номером 52:20:1100073:4106, ВРИ «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства»
2	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1577			1577	
3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1500			1500	
4	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	800			800	
5	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	802			802	
6	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	803			803	

7	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	803	земельный участок образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:20:1100073:4106 (после внесения изменений в генеральный план городского округа город Бор, утв. Решением Совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 г. №113 (с изменениями) и в правила землепользования и застройки в городском округе город Бор Нижегородской области (с изменениями), утв. Решением Совета депутатов городского округа г. Бор Нижегородской области от 25.12.2012 N 114 (с изменениями))		803	часть земельного участка с кадастровым номером 52:20:1100073:4106, ВРИ «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства»
8	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	818			818	
9	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	807			807	
10	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	809			809	
11	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	811			811	
12	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	812			812	
13	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	814			814	
14	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	816			816	

15	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1736	земельный участок образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:20:1100073:4106 (после внесения изменений в генеральный план городского округа город Бор, утв. Решением Совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 г. №113 (с изменениями) и в правила землепользования и застройки в городском округе город Бор Нижегородской области (с изменениями), утв. Решением Совета депутатов городского округа г. Бор Нижегородской области от 25.12.2012 N 114 (с изменениями))		1736	часть земельного участка с кадастровым номером 52:20:1100073:4106, ВРИ «для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства»
16	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	126			126	
17	земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг	1715			1715	
18	земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг	4014			4014	

1.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, отсутствуют.

1.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Для образуемых земельных участков устанавливается вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Бор, утв. Решением Совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 г. №114 (с изменениями), а также в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. №540 (ред. от 04.02.2019) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Для образуемых земельных участков с условным номером 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 устанавливается вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Для образуемых земельных участков с условным номером 17,18 устанавливается вид разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг».

До раздела земельного участка с К№ 52:20:1100073:4106 необходимо внести изменения в генеральный план городского округа город Бор, утв. Решением Совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 г. №113 (с изменениями) и в правила землепользования и застройки в городском округе город Бор Нижегородской области (с изменениями), утв. Решением Совета депутатов городского округа г. Бор Нижегородской области от 25.12.2012 N 114 (с изменениями).

1.4 Обязательства по обеспечению индивидуальных жилых домов системами инженерно-технического обеспечения, дорогами и проездами

Водоснабжение

В границах проектируемой территории источниками питьевого водоснабжения могут служить индивидуальные колодцы либо скважины.

Водоотведение

В границах проектируемой территории возможно размещение либо централизованной системы водоотведения (канализации), либо локальных очистных сооружений для очистки сточных вод. Вариант системы водоотведения (канализации) будет определен Заказчиком на этапе строительства.

Теплоснабжение

В настоящее время проектируемая территория свободна от жилой застройки и существующих сетей и сооружений теплоснабжения не имеет.

Подключение к сетям централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения не предусмотрено ввиду отсутствия технологической возможности (письмо ООО «Бор Теплоэнергo» от 10.12.2020 г. №1436). Теплоснабжение и горячее водоснабжение проектируемой территории перспективной жилой застройки предусматривается от индивидуальных источников тепла – электрических котлов, устанавливаемых в каждом жилом доме.

Электроснабжение

В настоящее время в границах проектируемой застройки проходят транзитные участки ВЛ-10 кВ (ПС-35/10 кВ Чернуха).

Потребителями электроэнергии на перспективу являются жилой фонд индивидуальной малоэтажной и блокированной застройки и здание магазина.

Телефонизация и радификация

Конкретные технические решения будут определены после подачи заявок на подключение в Нижегородский филиал Макрорегионального филиала «Волга» ОАО «Ростелеком».

После утверждения проекта застройки специализированной организации необходимо разработать схему телефонизации, включая разводку от АТС до жилых домов и других объектов телефонизации.

Развитие сети проводного радиовещания на проектируемой территории не предусматривается. Рекомендуется использовать эфирное радиовещание с питанием от электросети.

Улично-дорожная сеть. Транспортное обслуживание.

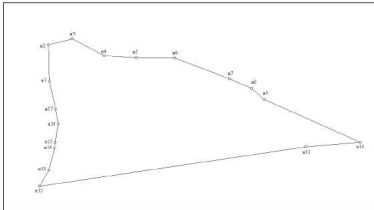
Внешний транспорт и дороги

Сеть пассажирского транспорта представлена автобусным транспортом до д. Квасово (в 1,3 км от проектируемой территории).

Улично-дорожная сеть

Ширина улицы в красных линиях составит 15 м; двухполосная дорога с шириной каждой полосы движения - 3,0 м, протяженностью 280 м. Покрытие предлагается выполнить из асфальтобетонного покрытия. На территорию проектируемого строительства запланирован 1 въезд/выезд на существующую улично-дорожную сеть д. Телятьево.

1.5 Системы о границах территории, в отношении которой
утвержден проект межевания, содержащие перечень координат
характерных точек этих границ в системе координат, используемой для
исления ЕГРН

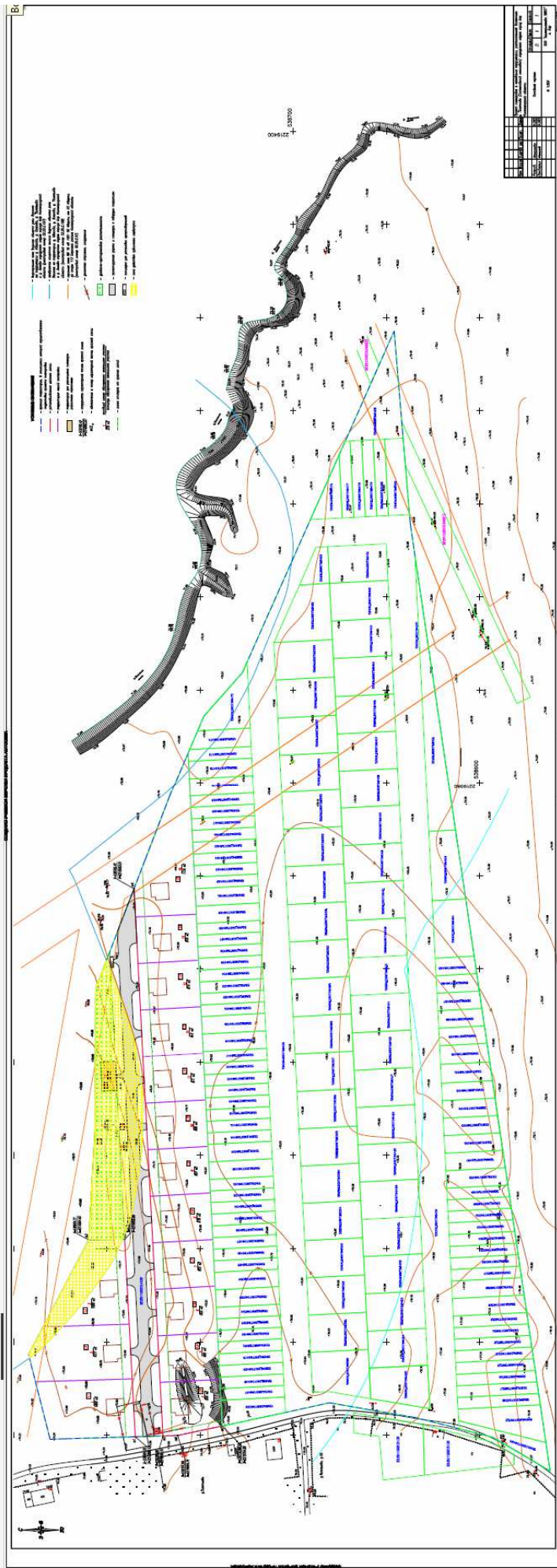


Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении
которой утвержден проект межевания

№ точки на плане	Координаты, м	
	X	Y
1	538761.96	2218699.79
2	538830.47	2218697.75
3	538842.06	2218743.29
4	538809.74	2218804.69
5	538806.30	2218865.08
6	538805.97	2218939.53
7	538766.01	2219043.66
8	538747.88	2219086.03
9	538727.28	2219109.41

10	538645.86	2219292.77
11	538677.24	2219189.39
12	538562.22	2218680.77
13	538592.91	2218698.79
14	538634.64	2218709.44
15	538645.05	2218711.04
16	538680.57	2218777.33
17	538709.13	2218711.05
1	538761.96	2218699.79

1. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



3.1 Карта (фрагмент) карты планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры.



В состав основных видов инженерных изысканий входят:

1. Инженерно-экологические изыскания.
2. Инженерно-гидрометеорологические изыскания.
3. Инженерно-геодезические изыскания.
4. Инженерно-геологические изыскания.

Необходимость в проведении данных инженерных изысканий на данном этапе, отсутствует.

3.3 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Согласно Правил землепользования и застройки городского округа город Бор, утвержденных решением совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 г №114 (с изменениями), условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов:

Зона выделена в целях обеспечения комплексного и устойчивого развития городских (сельских) территорий, выбора наиболее эффективного использования территории с учетом решений Генерального плана и предусматривающих изменение параметров, функции существующей застройки. Размещение объектов капитального строительства может осуществляться при условии обязательной подготовки документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-1А.

[illegible]

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования (по классификатору)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков		Предельные количество этажей/высоты		Максимальный процент застройки, %	Максимальная стоимость от стоимости земельного участка, %	Иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			Сред. кв.м.	Макс. кв.м.	этажность	высота, м.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Примечание: * - Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

3.4. Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети



3.5 Схема границ территорий объектов культурного наследия

В границах проектируемой территории объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, отсутствуют (письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области №518/512347/20 от 12.11.2020 г.).

Схема границ территорий объектов культурного наследия не разрабатывалась.

3.6 Схема границ зон с особыми условиями использования территории

Проектируемая территория попадает в следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- зона с особыми условиями использования территории - водоохранная зона водного объекта реки Везлома на территории д. Квасово, д. Власово, д. Телятьево и д. Зыково городского округа города Бор Нижегородской области (реестровый номер 52.20.2.167),
- зона с особыми условиями использования территории – прибрежная защитная полоса водного объекта реки Везлома на территории д. Квасово, д. Власово, д. Телятьево и д. Зыково городского округа города Бор Нижегородской области (реестровый номер 52.20.2.168),
- охранная зона ВЛ 10 кВ №1004 ПС Квартц от ПС Квартц до опоры №113 Борского района Нижегородской области (реестровый номер 52.20.2.57).

Согласно ст 65 ВК РФ в границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на

- дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

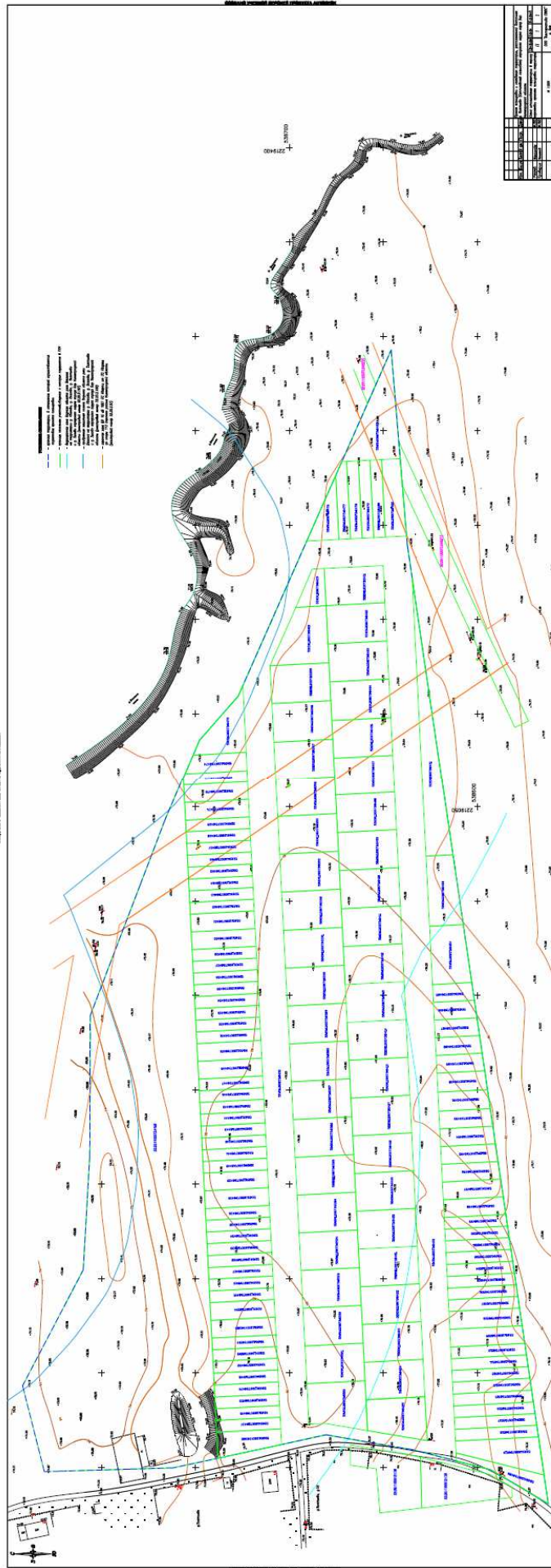
В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;
- 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;
- 5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

На территории водоохранных зон вдоль берегов рек по обеим сторонам русла выделяются прибрежные полосы, основным назначением которых являются санитарно-защитные функции.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 ст 65 ВК РФ ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

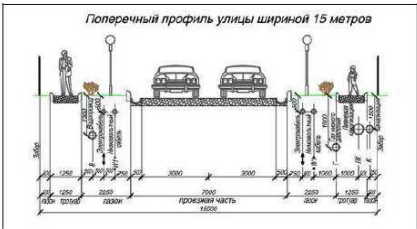


3.8 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетным показателем максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

В настоящее время проектируемая территория является территорией сельскохозяйственного использования (пашня, пастбища), и свободна от застройки.

Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единица измерения	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	9,12
2	Площадь территории квартала	кв.м	2,11
3	Численность населения в том числе: - в сохраняемых объектах - в объектах, планируемых к строительству	чел	45
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе: - под сохраняемыми зданиями и сооружениями - под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв.м	10048
5	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений, в том числе: - сохраняемых зданий и сооружений - проектируемых зданий и сооружений	кв.м	2850
6	Коэффициент застройки	-	0,10
7	Коэффициент плотности застройки	-	0,19
8	Этажность проектируемых объектов в том числе: - жилых домов	-	1-2 эт
9	Общая площадь жилых помещений (квартир)	кв.м	2850
10	Общая площадь объектов обслуживания	кв.м	-
11	Жилищная обеспеченность	кв.м на чел.	63
12	Вместимость объектов социального назначения: - детские образовательные учреждения - больницы, поликлиники	мест/коек/посещений в смену	-
13	Площадь озелененных территорий	га	0,53



Постоянное и временное хранение личного автотранспорта будет осуществляться на придомовой территории. Строительство автостоянок для постоянного хранения автотранспортных средств не требуется.

В границах проектируемой территории существующие сети и сооружения теплоснабжения, и централизованная система водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

Подключение к сетям централизованного теплоснабжения и горячего водоснабжения не предусмотрено ввиду отсутствия технологической возможности (письмо ООО «Бор Теплоэнерг» от 10.12.2020 г №1436). Теплоснабжение и горячее водоснабжение проектируемой территории перспективной жилой застройки предусматривается от индивидуальных источников тепла – электрических котлов, устанавливаемых в каждом жилом доме.

Так как проектируемая территория расположена в границах водоохранной зоны р. Везлома, то в ее границах возможно размещение либо централизованной системы водоотведения (канализации), централизованной ливневой системы водоотведения, либо локальных очистных сооружений для очистки сточных вод (устройства служат для переработки, стоков после бытового использования, очищенная вода пригодна для полива огорода либо ее просто выводят в грунт).

14	Вместимость автостоянок	Машино-мест	не требуется
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
15	Водоснабжение	куб. м/ч	9,9
16	Канализация	куб. м/ч	9,9
17	Газоснабжение	куб. м/ч	-
18	Электроснабжение	кВт	78,11
19	Теплоснабжение	Гкал/ч	-
20	Радиофикация	Кол. радиоточек	-
21	Телефонизация	Кол. номеров	-
22	Линейная канализация	л/с	-

На рассматриваемой территории планируется к строительству индивидуальная, малоэтажная жилая застройка с домами по 100,0-200,0 м², с земельными участками по 800 -1736 м² в количестве 15 домов, в среднем 2,25 т. м² общей площади,

Предельные минимальные и максимальные размеры образуемых земельных участков соответствуют требованиям Правил землепользования и застройки городского округа город Бор, утвержденные решением совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 г №114 (с изменениями).

Население на проектируемой территории может составить 45 человек (для ориентировочного расчета населения принят коэффициент семейности 3).

Жилой фонд всего составит = 2,25 т.м².

Коэффициент застройки составит - **0,10** отношение площади, занятой под зданиями к площади участка в красных линиях (0,15 га:1,52 га)

Коэффициент плотности застройки составит – **0,19** (отношение площади всех этажей зданий к площади участка в красных линиях (1-2 эт) 2*0,15 т.м²*0,95 (к=коэффициент перехода к общей площади):1,52 т.м², что соответствует нормативным показателям СП 42.13330.2011 (Приложение Г).

Ширина улиц в красных линиях составляет 15 м.

Вариант системы водоотведения (канализации) будет определен Заказчиком на этапе строительства.

Нормы водоотведения соответствуют нормам водопотребления согласно СНиП 2.04.02-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения». Расчетные расходы сточных вод приведены в таблице.

Расчетные расходы сточных вод

Наименование	Население тыс. чел.	Норма водоотведения л/сут на 1 чел.	Максимально суточный расход м ³ /сут
1	2	3	4
- население	0,045	200	9
- неучтенные расходы 10%			0,9
Итого:			9,9

На проектируемой территории источниками питьевого водоснабжения могут служить индивидуальные колодцы либо скважины.

Удельное среднесуточное водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды населения принято согласно СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий» и составит для населения, проживающего в зданиях, оборудованных внутренним водопроводом, канализацией и ванными с местными водонагревателями – 200 л/сут на 1 человека.

Расчетные расходы воды

Наименование	Население тыс. чел.	Норма водопотребления л/сут на 1 чел.	Максимально суточный расход м ³ /сут
1	2	3	4
- население	0,045	200	9
- неучтенные расходы 10%			0,9
Итого:			9,9

Существует возможность подключения проектируемой жилой застройки к распределительным сетям 0,4 кВ, после получения технических условий на технологическое присоединение к электрическим сетям филиала «Нижовэнерго» ПАО «МРСК Центра и Приволжья».

Расчет электрических нагрузок проведен по РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»

Расчет мощности коттеджей

1. Удельная расчетная нагрузка в данном случае определяется методом интерполяции, по следующей формуле кВт/кв:

$$P_{уд.кв.}(N_{кв}) = P_{уд.кв.}(N'_k) - \frac{P_{уд.кв.}(N'_k) - P_{уд.кв.}(N''_k)}{N'_k - N''_k} \cdot (N_{кв} - N'_k),$$

где N'-ближайшее меньшее количества коттеджей (N кв.) по таблице;
N''-ближайшее большее количества коттеджей (Nкв.) по таблице, N:
Руд.жд. (N') и Руд.жд. (N'') -удельные расчетные нагрузки, табл.2.1.1
соответственно для N' и N''.

$$P_{уд.кв.} = 7,5 - \frac{7,5 - 6,7}{20 - 10} \cdot (15 - 10) = 7,10 \text{ (кВт/комтедж)}$$

2. Расчетная активная нагрузка коттеджей определяется в зависимости от числа коттеджей и применяемых кухонных плит по типу пищеприготовления, по выражению:

$$P_{р.кв.} = P_{уд.кв.} \cdot N_{кв.} = 5,92 \cdot 15 = 88,5 \text{ кВт.}$$

где Nкв - число коттеджей, присоединенных к элементу сети;

Руд.кв. - удельная расчетная нагрузка коттеджа, определяемая согласно табл.2.1.1.

3. Расчетная реактивная нагрузка коттеджей:

$$Q_{р.кв.} = P_{р.кв.} \cdot \text{tg} \varphi = 88,5 \cdot 0,36 = 31,86 \text{ квар}$$

4. Полная расчетная нагрузка коттеджей:

$$S_{р.кв.} = \sqrt{P_{р.кв.}^2 + Q_{р.кв.}^2} = \sqrt{88,5^2 + 31,86^2} = 94,1 \text{ кВА}$$

Расчет мощности внутриквартального освещения

Расчетную активную нагрузку уличного освещения можно определить по формуле:

$$P_{р.ул.л.} = \sum_{i=1}^n P_{уд.ул.л.и} \cdot L_{ул.л.и}$$

где Руд.ул.о,и—удельная расчетная нагрузка уличного освещения, кВт/км,

Лул,и—длина улицы категории и, км;

$$P_{р.ул.о.} = 3,5 \cdot 0,3 = 1,05 \text{ кВтм}$$

Расчетная реактивная нагрузка уличного освещения:

$$Q_{р.ул.о.} = P_{р.ул.о.} \cdot \text{tg} \varphi = 1,05 \cdot 0,29 = 0,3 \text{ квар}$$

Полная расчетная нагрузка уличного освещения:

$$S_{р.ул.о.} = \sqrt{P_{р.ул.о.}^2 + Q_{р.ул.о.}^2} = \sqrt{1,05^2 + 0,3^2} = 1,09 \text{ кВА}$$

Результаты сведены в таблицу:

поз.	Наименование	Константный показатель, ед	Удельная расчетная нагрузка, кВт/ед	Активная расчетная нагрузка, кВт	cos φ	tg φ	Реактивная расчетная нагрузка, квар	Полная расчетная
1	Коттеджа	15	7,1	88,5	0,94	0,36	31,86	91,1
2	Освещение внутриквартальное, км	0,3	3,5	1,05	0,96	0,29	0,3	1,09

Расчет суммарной нагрузки микрорайона

Расчет электрической нагрузки микрорайона выполняется путем суммирования расчетных нагрузок отдельных групп однородных потребителей с учетом коэффициента участия в максимуме наибольшей из нагрузок.

Расчетные активная и реактивная нагрузки микрорайона определяются по выражениям:

$$P_{р.м.р.} = P_{р.кв.} + \sum_{i=1}^n P_{р.и} \cdot K_{уд.и}$$

$$Q_{р.м.р.} = P_{р.кв.} \cdot \text{tg} \varphi_{р.кв.} + \sum_{i=1}^n P_{р.и} \cdot \text{tg} \varphi_{уд.и} \cdot K_{уд.и}$$

где Рр.кв.- наибольшее значение расчетной активной мощности одной из групп однородных потребителей, кВт;

Рр.и - расчетная активная нагрузка остальных групп потребителей; кВт;

Ку,и -коэффициент участия в максимуме нагрузки относительно выбранной наибольшей нагрузки, определяемый по табл.2.3.1.

tgφуд,иб.-расчетный коэффициент реактивной мощности, соответствующий группе потребителей с наибольшей нагрузкой.

tgφуд,иб.-расчетный коэффициент реактивной мощности, соответствующий остальным группам потребителей.

$$P_{р.м.р.} = P_{р.кв.коттеджей} + P_{р.ул.о.св.} \cdot K_2 = 91,1 + 1,09 \cdot 1 = 92,19 \text{ кВт}$$

$$Q_{р.м.р.} = 31,86 + 0,3 \cdot 1 = 32,16 \text{ квар}$$

$$S_{р.м.р.} = \sqrt{P_{р.м.р.}^2 + Q_{р.м.р.}^2} = 97,64 \text{ кВА}$$

$$97,64 \text{ кВА} = 78,11 \text{ кВт.}$$

Площадь озелененных территорий по нормативу составляет S*0,25,где S-площадь квартала без учета участков школ и детских образовательных учреждений (2,11*0,25=0,53). Данное условие выполняется с учетом площадей приусадебных участков.

Расчет обеспеченности территории объектами социального и коммунально-бытового назначения

№ п/п	Наименование учреждений	Ед. изм.	Норматив На 1 тыс. чел. (СП 42.13330.2011)	Необходимо по норме	Примечание
1	Дошкольные учреждения	мест	56	(56*45/1000) 2,5	Предполагается использование д/сада «Рукавичка» в п. Неклюдово, к.в. Дружбы, д. 14
2	Общеобразовательные учреждения	мест	103	(103*45/1000) 4,6	Предполагается использование школы №12 в п. Неклюдово, ул. Дружбы, д. 1А
3	Спортивно-лосудовый центр	кв.м	-	(300*45/1000) 13,5	Предполагается использование существующих предприятий г. Бор
4	Поликлиника	Посетений в смену	-	(17,6*45/1000) 0,8	Поликлиника расположена в г. Бор
5	Амбулатории	кв.м	-	(50*45/1000) 2,2	Предполагается использование существующей амбулатории в. Неклюдово (в пределах 30 мин доступности от проектируемой территории)
6	Аптечные киоски	кв.м общей площади	-	(10*45/1000) 4	Не предусмотрен
7	Опорный пункт охраны порядка	объект	-	1.	Не предусмотрен

8	Продовольственный магазин	м² торг. площади	-	(160*45/1000) 7,2	Предполагается использование существующего магазина в д. Телятьево
9	Непродовольственный магазин	м² торг. площади	-	(80*45/1000) 3,6	Предполагается использование существующего магазина в п. Неклюдово
10	Отделение связи	объект	-	1	Отделения связи расположены в п. Неклюдово (в пределах 30 мин доступности от проектируемой территории) (в пределах 30 мин доступности от проектируемой территории)
11	Предприятия бытового обслуживания	-	-	(2*45/1000) 1	Объекты бытового обслуживания обслуживания расположены в п. Неклюдово (в пределах 30 мин доступности от проектируемой территории)
12	Отделение Сбербанка	40	-	(40*45/1000) 1,8	Отделение Сбербанка расположены в. Неклюдово (в пределах 30 мин доступности от проектируемой территории)
13	Административный центр	1	объект	-	не предусмотрен

Расчет земельных участков для площадок различного назначения

Наименование	Норма на 1 человека	Требуется на 45 чел.
1	2	3
Комплекс площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, м²	0,7 м²/чел.	31,5 м²
Площадки для отдыха	0,1 м²/чел.	4,5 м²

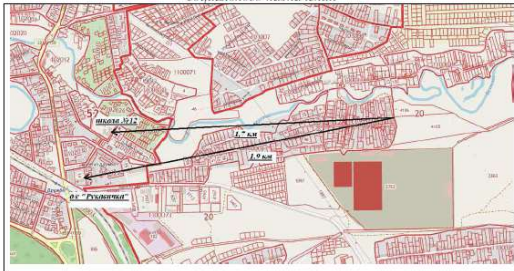
взрослого населения, м ²		
Площади для занятия физкультурой, м ²	2,0 м ² /чел.	90 м ²
ИТОГО		126 м ²

Согласно СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» школы размещаются: средние и основные – начиная с численности населения 2 тыс. чел., начальные – с 500 чел.

На проектируемой территории размещение новой школы не предусматривается. Предполагается использование школы №12, расположенной по адресу: п. Неклюдово, ул. Дружбы, д. 1А (с учетом радиуса обслуживания 2000 м).

Согласно письма Управления образования и молодежной политики администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 15.01.2021 г № 107-30-14/44 необходимость в строительстве д/сада на проектируемой территории отсутствует. Предполагается использование д/сада «Рукавичка», расположенного по адресу: п. Неклюдово, кв. Дружбы, д.14.

Схема обеспечения проектируемой территории объектами социального назначения



3.10 Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)

Общий вид



Вид со стороны въезда



Согласно СП 30-102-99 в сельской местности обеспечение жителей каждого поселения услугами первой необходимости должно осуществляться в пределах пешеходной доступности не более 30 мин (2-2,5 км); при этом размещение учреждения более высокого уровня обслуживания, в том числе периодического, необходимо рассматривать в пределах границ муниципальных образований с пешеходно - транспортной доступностью не более 60 мин.

Объекты социального и коммунально-бытового назначения на проектируемой территории отсутствуют. Учреждения повседневного пользования с частичными элементами периодического пользования представлены в д. Телятьево (продовольственный магазин), и п. Неклюдово.

Учреждения эпизодического и периодического пользования в полном объеме услуг расположены в районном центре г. Бор, а так же в областном центре г. Н. Новгороде.

3.9 Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам

Проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам в границах разработки проекта планировки и межевания, отсутствуют.

Информация, об объектах, подлежащих сносу отражена в графической части проекта.

Центральная часть застройки



3.11 Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций техногенного характера (взрыв газа, пожар), в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Мероприятия по защите от ЧС природного и техногенного характера:

— обеспечение охранных зон от объектов инженерной инфраструктуры (трансформаторные подстанции, ГРПП(ГРПБ)), строгое соблюдение противопожарных нормативов и требований.

Согласно писем Департамента региональной безопасности от 20.11.2020 г №Исх-416-527323/20, от 11.01.2020 г №Исх-416-2516/21 проектируемая территория находится в зоне катастрофического затопления (согласно СП 165.1325800.2014 (п. 4.12) зона возможного катастрофического затопления - территория, которая в результате повреждения или разрушения гидротехнических сооружений или в результате стихийного бедствия может быть покрыта водой с глубиной затопления более 1,5 м, и в пределах которой возможны гибель людей, сельскохозяйственных животных и растений,

повреждение или разрушение зданий (сооружений), других материальных ценностей, а также ущерб окружающей среде)

В соответствии со СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» комплекс мероприятий и инженерных сооружений по защите от подтопления должен обеспечивать как локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований, так и (при необходимости) защиту всей территории в целом. При использовании в качестве защитных мероприятий дренажей и организации поверхностного стока в комплекс защитных сооружений следует включать системы водоотведения и утилизации (при необходимости очистки) дренажных вод. В состав мероприятий по инженерной защите от подтопления должен быть включен мониторинг режима подземных и поверхностных вод, расходов (утечек) и напоров в водонесущих коммуникациях, деформаций оснований, зданий и сооружений, а также наблюдения за работой сооружений инженерной защиты.

В качестве основных средств инженерной защиты от затопления следует предусматривать обвалование, искусственное повышение поверхности территории, руслорегулирующие сооружения, и сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы и другие сооружения инженерной защиты.

Согласно градостроительной документации (генеральный план городского округа г. Бор, утвержденный решением совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 №113 (с изменениями)) проектируемая территория не относится к закарстованному. Необходимость разработки мероприятий по противокарстовой защите отсутствует.

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории чаще всего, возникают на объектах социально-бытового назначения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» проектом

- сети подвижной радиотелефонной связи,
- сети местной телефонной связи, в том числе таксофоны, предназначенные для оказания универсальных услуг телефонной связи с функцией оповещения,
- сети связи операторов связи и ведомственные,
- сети систем персонального радиовызова,
- информационно-телекоммуникационная сеть "Интернет",
- громкоговорящие средства на подвижных объектах, мобильные и носимые средства оповещения.

Рассмотрение вопросов об организации оповещения населения и определении способов и сроков оповещения населения осуществляется комиссиями по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций и обеспечению пожарной безопасности соответствующего уровня.

Мероприятия по гражданской обороне разрабатываются органами государственной власти и органами местного самоуправления городского округа в соответствии с требованиями Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне».

Рассматриваемая территория к группам территорий по ГО не относится.

3.12 Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Мероприятия по охране окружающей среды направлены на улучшение качества окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов для устойчивого развития территории, обеспечения жизнедеятельности человека.

Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Санитарная охрана и оздоровление воздушного бассейна обеспечивается комплексом защитных мер технологического, санитарно-технического и планировочного характера.

Основными мероприятиями по снижению загрязнения атмосферного воздуха являются:

- благоустройство, озеленение улиц и проектируемой территории в целом, в целях защиты жилой застройки от неблагоприятных ветров, борьбы с шумом,

предусматривается соблюдение противопожарных расстояний от жилых домов и хозяйственных построек (сараях, гаражей, бань) на приусадебном земельном участке, до жилых домов и хозяйственных построек на соседних приусадебных земельных участках не менее 15 метров. При условии, что стены зданий, обращенные друг к другу, не имеют оконных проемов, выполнены из негорючих материалов или подвергнуты огнезащите, а кроуля и карнизы выполнены из негорючих материалов, указанное расстояние допускается уменьшать до 6 метров.

Проектом предусматривается беспрепятственный подъезд на проектируемую территорию пожарных машин, сил и средств ликвидации последствий ЧС. Проектируемые проезды соответствуют всем требованиям противопожарной безопасности.

Ближайшее пожарное депо находится в п. Ситники. Расчетное время прибытия одной пожарной машины, находящейся в распоряжении ДПК на проектируемую территорию составляет 20 мин. Пирс для забора воды для нужд пожаротушения находится у реки Везлома, являющейся пожарным водоемом между д. Телятьево и д. Власово, в 400 м от проектируемой территории.

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях

Оповещение населения о чрезвычайных ситуациях - это доведение до населения сигналов оповещения и экстренной информации об опасностях, возникающих при угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при ведении военных действий или вследствие этих действий, о правилах поведения населения и необходимости проведения мероприятий по защите

Для обеспечения своевременной передачи населению сигналов оповещения и экстренной информации комплексно могут использоваться:

- сети электрических, электронных сирен и мощных акустических систем,
- сети проводного радиовещания,
- сети уличной радиодиффузии,
- сети кабельного телерадиовещания,
- сети эфирного телерадиовещания,

повышения влажности воздуха, обогащения воздуха кислородом и поглощения из воздуха углекислого газа.

Атмосферный воздух не получит отрицательных воздействий, так как на проектируемой территории планируется только блокированная жилая застройка и застройка индивидуальными жилыми домами. Источниками загрязнения атмосферного воздуха на территории жилой застройки будут только индивидуальные системы отопления с использованием газообразного топлива и автотранспорт.

Учитывая небольшую величину суммарного выброса от автономных источников теплоснабжения и наличие зеленых насаждений, можно предложить, что нормативные содержания загрязняющих веществ в воздушном бассейне превышаться не будут.

Мероприятия по охране почв и подземных вод

Для предотвращения загрязнения почв и подземных вод в границах проектируемой территории предусмотрены следующие мероприятия:

- инженерная подготовка территории, планируемой к застройке;
- устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
- устройство отмосток вдоль стен зданий;
- проведение технической рекультивации земель, нарушенных при строительстве и прокладке инженерных сетей;
- организация контроля уровня загрязнения грунтовых вод.

Мероприятия по санитарной очистке территории

Решение вопросов охраны окружающей среды требует выполнения на современном уровне комплекса мероприятий по совершенствованию схемы санитарной очистки и уборки территории.

Санитарная очистка территории должна предусматривать рациональный сбор и утилизацию бытовых отходов в соответствии со схемой очистки населенного пункта. Вывоз твердых бытовых отходов осуществляется специализированным автотранспортом. Контейнеры располагаются на специальных площадках, расположенных на требуемом расстоянии от жилой застройки.

3.13 Обоснование очередности планируемого развития территории

На проектируемой территории на первую очередь реализации к строительству предусматривается улично-дорожная сеть, индивидуальная малоэтажная застройка и блокированная жилая застройка (таунхаусы).

3.14 Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории

Вертикальная планировка - важный элемент инженерной подготовки территории. Ее назначение - привести естественный рельеф в состояние, соответствующее наиболее благоприятным условиям для общего планировочного решения. При строительстве и реконструкции населенных мест с помощью вертикальной планировки сооружают уличную сеть в соответствии с требованиями транспорта, обеспечивают нормальный отвод поверхностных вод с территорий проектирования. Она имеет важное значение в создании необходимых условий для застройки жилых территорий, отдельных зданий и сооружений.

Данным проектом вертикальная планировка предусмотрена только по основной улице (проезду) в границах красных линий. Вертикальная планировка обеспечивает нормативные уклоны проезжей части. Отметки вертикальной планировки (черные, красные) указаны по оси проезжей части улицы (проезду). Планировка земельных участков будет решаться проектами их застройки.

Инженерная подготовка территории.

Проектом предусмотрено использование существующего рельефа местности.

Инженерная защита территории.

Для выбора системы инженерной защиты от подтопления и затопления перед началом строительства на проектируемой территории необходимо провести инженерно-геологические, гидрогеологические и гидрологические изыскания.

