

**Проект планировки и межевания территории, расположенной
юго-западнее д. Рожново (Редькинский сельсовет)
городского округа город Бор Нижегородской области**

Содержание проекта планировки и межевания

Проект планировки и межевания содержит две части:

Том I

Основная часть проекта планировки и межевания:

- пояснительная записка (текстовая часть);
- схемы основной части (графические материалы).

Том II

Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания:

- пояснительная записка (текстовая часть);
- схемы материалов по обоснованию (графические материалы).

Содержание Тома I Основная часть проекта

РАЗДЕЛ 1. Характеристика планируемого развития территории

ГЛАВА 1. Параметры архитектурно-планировочного решения развития территории.

1.1 Баланс территории

1.2 Жилой фонд

1.3 Характеристика развития системы социального обслуживания и размещения объектов
коммерческого назначения

1.4 Характеристика улично-дорожной сети

Глава 2. Параметры планируемого развития системы инженерно-технического обслуживания

2.1 Водоснабжение

2.2 Водоотведение: бытовая канализация

2.3 Отвод поверхностных вод

2.4 Электроснабжение

2.5 Газоснабжение

2.6 Теплоснабжение

2.7 Связь

РАЗДЕЛ 2. Пожарная безопасность

РАЗДЕЛ 3. Инженерная подготовка территории

РАЗДЕЛ 4. Мероприятия планировочного характера по обеспечению условий жизнедеятельности
инвалидов и маломобильных групп населения

РАЗДЕЛ 5. Технико-экономические показатели

РАЗДЕЛ 6. Межевание планируемой территории

Схемы в составе основной части

Схема 1. Разбивочный чертеж красных линий	М 1: 1000
Схема 2. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры	М 1: 1000
Схема 3. Чертеж межевания территории	М 1: 1000

РАЗДЕЛ 1. Характеристика планируемого развития территории

ГЛАВА 1. Параметры архитектурно-планировочного решения развития территории

1.1 Баланс территории

Таблица 1.1 - Баланс планируемого использования территории

№ п/п	Наименование территории	Площадь, м ²	%
1	Зона жилой застройки	46 178	50,6
2	Зона детского дошкольного учреждения	1 050	1,1
3	Зона объекта торговли	875	1,0
4	Зона инженерной инфраструктуры	838	0,9
5	Зона спортивных и детских площадок	1 343	1,5
6	Зона общего пользования	41 028	44,9
	Всего	91 312	100

1.2 Жилой фонд

Расчетная численность населения в границах планируемого участка 108 человек, средний размер домохозяйства (коэффициент семейности) по Нижегородской области составляет 2,4 чел.

Проектом предлагается коттеджный тип застройки территории, представленный одно - трехэтажными домами с участками от 823 до 1222 м². Всего на проектируемой территории планируется к размещению 45 домовладений.

1.3 Характеристика развития системы социального обслуживания и размещения объектов коммерческого назначения

Таблица 1.2 – Характеристики планируемых объектов социального обслуживания и объектов

коммерческого назначения

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Вместимость, чел.	Общая площадь, м ²	Площадь земельного участка, м ²
1	Объект торговли	м ² общей площади	-	70	875
2	Детский сад	м ² общей площади	7	100	1050

1.4 Характеристика улично-дорожной сети

Проектом предлагается организовать устройство твердого покрытия на всех вновь планируемых улицах и проездах.

Предлагаются следующие значения ширины проезжей части:

- улица в жилой застройке – 6 м (Том 2, рисунок 3.1);
- тротуар – 1,5 м.

Все сложные дорожные участки должны быть обозначены соответствующими дорожными знаками и быть хорошо освещены.

Протяженность улично-дорожной сети приведена в таблице 1.3.

Таблица 1.3 - Протяженность улично-дорожной сети

Наименование	Протяженность, м
Улицы в жилой застройке	1 876
Итого:	1 876

Для планируемого к размещению магазина смешанного ассортимента площадью 70 м² требуется 2 машино-места, из которых для парковки транспорта инвалидов необходимо 1 машино-место. Всего для объекта торговли проектом предусмотрено размещение 4 машино-места.

Требуемое количество машино-мест для постоянного хранения легкового автотранспорта для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами – не нормируется, т.к. хранение личного автотранспорта обеспечивается за счет наличия придомовых земельных участков.

Глава 2. Параметры планируемого развития системы инженерно-технического обслуживания

2.1 Водоснабжение

Водоснабжение проектируемой территории предусматривается от индивидуальных скважин, расположенных на каждом из участков.

В соответствии с СанПиНом 2.1.4.1075-02 «Гигиенические требования к качеству воды нецентрализованного водоснабжения. Санитарная охрана источников» выбор места расположения водозаборных сооружений осуществляется их владельцем с привлечением соответствующих специалистов и проводится на основании геологических и гидрогеологических данных, а также результатов санитарного обследования близлежащей территории. Место расположения водозаборных сооружений следует выбирать на незагрязненном участке, удаленном не менее чем на 50 метров выше по потоку грунтовых вод от существующих или возможных источников загрязнения: выгребных туалетов и ям, др.

Расход воды на наружное пожаротушение проектируемой территории составляет 10 л/сек, согласно требованиям СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности» (Утвержден и введен в действие Приказом МЧС России от 25 марта 2009 г. № 178 (с изменениями №1)).

Проектные предложения

Для водоснабжения планируемой территории проектом предлагается бурение индивидуальных артезианских скважин. Скважины предлагается оборудовать системой автоматического управления погружными насосами (САУ).

Для наружного пожаротушения предусматривается размещение одного пожарного резервуара объемом 30 м³.

Мероприятия, предлагаемые для эффективной работы водоснабжения проектируемой территории:

- бурение артезианских скважин с оборудованием системой автоматического управления погружными насосами;
- строительство двух пожарных резервуаров.

2.2 Водоотведение: бытовая канализация

На проектируемой территории централизованной системы отведения хозяйственно бытовых сточных вод не предусматривается.

Для владельцев индивидуальных домов, а также для объектов социального обслуживания, проектом рекомендуется устройство на участках компактных очистных сооружений полной биологической очистки заводского изготовления (септиков) или устройство водонепроницаемых выгребов на приусадебных участках с вывозом стоков на канализационные очистные сооружения.

2.3 Отвод поверхностных вод

На проектируемой территории отвод поверхностных стоков выполнен рассеивающим потоком, предусмотрены разрывы в бордюрном камне.

2.4 Электроснабжение

Проектируемая застройка располагается на свободной от застройки территории.

Расчет нагрузок выполнен в соответствии с нормативными данными удельных электрических нагрузок, в зависимости от количества проектируемых домов (кВт/коттедж), согласно следующим документам:

1 - СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий». Москва, 2004 г.;

- Инструкция по проектированию городских электрических сетей» РД 34.20.185-94 с учетом изменений и дополнений Раздела 2 «Расчетные электрические нагрузки», утвержденных Приказом Минтопэнерго России № 213.

По общественным зданиям нагрузки подсчитаны по удельным нагрузкам на единицу показателя (кВт/место, кВт/м² торговой площади и т.д.).

Проектные предложения

Потребители проектируемой застройки относятся к III категории по степени надёжности электроснабжения.

Электроснабжение застройки предлагается выполнить от проектной ЛЭП 0,4 кВ.

Мероприятия, предлагаемые для эффективной работы системы электроснабжения проектируемой территории:

– строительство ветки ЛЭП 0,4 кВ;

– при рабочем проектировании уточнить марку и мощность трансформаторного пункта; марку, сечение и протяженность ВЛ-0,4 кВ.

Таблица 2.1 - Результирующие вновь подключаемые электрические нагрузки

Потребители	Расчетная единица	Удельная расчетная электрическая нагрузка, кВт/ед	Кол-во расчетных единиц	Расчетная электрическая нагрузка $\times K1 \times K2$, кВт
Индивидуальная застройка (коттеджи с плитами на природном газе и электрической сауной мощностью до 12 кВт)	дом	5,0	45	272,3
Магазин	м ² торгового зала	0,25	70	21,2
Детское дошкольное учреждение	1 ребенок	0,46	7	3,2
Итого:				296,7
Примечание: $K1 = 1,1$ коэффициент использования электричества на теплоснабжение, $K2 = 1,1$ – резерв				

Суммарная электрическая нагрузка по планировочному району составляет 0,2967 МВт, с учетом потерь при транспортировке электроэнергии (10%) суммарная электрическую нагрузку принята 0,3264 МВт.

2.5 Газоснабжение

Расчет потребления газа произведен согласно СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб», и Приказу Министерства регионального развития РФ от 13 июля 2006 г. N83 «Об утверждении Методики расчета норм потребления газа населением при отсутствии приборов учета газа».

Для обеспечения газоснабжением проектируемой территории необходимо строительство газового оборудования, газопровода высокого и низкого давления, предварительно выполнив проектно-изыскательские работы.

Газоснабжение территории будет осуществляться от проектируемого ГРП. Газ высокого давления будет поступать по проектируемому подземному трубопроводу до ГРП. После

распределения газ низкого давления поступает к потребителям. Газоснабжение проектируемого участка планируется природным газом, с подключением к централизованной сети.

Для цели пищеприготовления в каждом доме предусмотрена установка газовой плиты. Отопление и горячее водоснабжение – индивидуальное от котлов и водонагревателей.

Прокладка сетей газопроводов предусматривается вдоль улиц, проездов на допустимом расстоянии от коммуникаций в соответствии со СНиП 42-01-2002. Перед объектами газопотребления предусматривается установка отключающих устройств (задвижек).

Расчет газоснабжения проектируемой территории выполнен по укрупненным показателям потребления газа, м³ в год на 1 чел. в соответствии со СП 42-101-2003.

Максимальный часовой расход газа Q_{d}^{h} , м³/час определяется по формуле:

$$Q_{\text{d}}^{\text{h}} = K_{\text{max}}^{\text{h}} \cdot Q_{\text{y}} \text{ м}^3/\text{час}$$

где $K_{\text{max}}^{\text{h}}$ – коэффициент часового максимума (коэффициент перехода от годового расхода к

максимальному часовому расходу газа), принимаемый в соответствии с таблицей 2 СП42-101-2003 (1/1800);

Q_{y} - годовой расход газа, м³/год,

$$Q_{\text{y}} = 300 \cdot 108 = 32400 \text{ м}^3/\text{год}$$

При составлении проектов генеральных планов городов и других поселений допускается принимать укрупненные показатели потребления газа, м³/год на 1 чел., при теплоте сгорания газа 34 МДж/м³ (8000 ккал/м³):

- при наличии централизованного горячего водоснабжения - 120;
- при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей - 300;
- при отсутствии всяких видов горячего водоснабжения - 180 (220 в сельской местности).

$$Q_{\text{d}}^{\text{h}} = 1/1800 \cdot 32400 = 18 \text{ м}^3/\text{час}$$

Расчет газа для административной застройки производится по заданию на проектирование при рабочем проектировании.

Мероприятия, предлагаемые для эффективной работы системы газоснабжения проектируемой территории:

- строительство газорегуляторного пункта (ГРП) в юго-западной части территории;
- строительство газопровода низкого давления;
- при рабочем проектировании выполнить расчет газопровода с применением специализированных программных комплексов, а также уточнить расход газа потребителями;
- размещение наружных газопроводов должно соответствовать СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы» (утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 27 декабря 2010 г. № 780 и введен в действие с 20 мая 2011 г. Изменение № 1 к СП 62.13330.2011 "СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы" утверждено приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 10 декабря 2012 года № 81/ГС и введено в действие с 1 января 2013 г. (Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002)).

5.6 Теплоснабжение

Проектируемая территория обеспечивается автономной системой теплоснабжения от индивидуальных автоматических газовых водонагревателей.

5.7 Связь

Для телефонизации объекта необходимо:

1. Телефонизацию объекта предусмотреть по технологии GPON;
2. Разработать проект;

3. Проектом предусмотреть строительство волоконно-оптической линии магистрального уровня необходимой емкости с возможностью 100% подключения объекта от АТС - Редькино (городской округ г. Бор, с. Редькино, д.3);

4. Учесть проектом при строительстве волоконно-оптической линии магистрального уровня выделение волокон для радиофикации объектов, с установкой телекоммуникационных шкафов на объектах радиофикации;

5. Проложить ОК необходимой емкости от АТС - Редькино (Борский район, с. Редькино, д.3) до объекта телефонизации (способ прокладки оптического кабеля определить проектом);

6. Предусмотреть проектом установку оптического кросса высокой плотности в помещении АТС - Редькино (городской округ г. Бор, с. Редькино, д.3);

7. Для объектов индивидуальной жилой застройки (коттеджей, таунхаусов и т.п.) предусмотреть размещение оптических сплиттеров делением не более 1:64 в разветвительных оптических муфтах;

8. При телефонизации объектов социального назначения (ДОУ, школы) предусмотреть размещение оптических розеток (ОР) не более 1(одного) метра от места установки оборудования ONT);

9. Предоставление услуг широкополосного доступа, передача цифрового телевизионного сигнала обеспечивается ПАО «Ростелеком» в сети доступа по технологии GPOM в каждое домохозяйство, офисное помещение и т.д.;

10. Выполнить все строительные работы согласно «Руководства по строительству линейных сооружений местных сетей связи», существующих норм и правил;

11. На распределительной сети на ответвлениях использовать разветвительные герметические оптические муфты (марку предусмотреть проектом) с размещением в них оптических сплиттеров делением не более 1:64;

12. Обеспечить техническую возможность прокладки оптической внутридомовой разводки (абонентский подвесной DROP-кабель) от сплитера до оконечного оборудования GPOM (ONT) в зданиях, офисных помещениях с установкой розеток (ОР). (Установка ONT выполняется ПАО «Ростелеком» после сдачи объекта в эксплуатацию и заключении договора об указании услуг связи с абонентом):

13. Передача цифрового телевизионного сигнала обеспечивается ПАО «Ростелеком» в сети доступа по технологии GPOM (технология IP-TV);

14. Передача абонентам услуги широкополосного доступа в сеть интернет обеспечивается ПАО «Ростелеком» в сети доступа по технологии GPOM;

15. Проект согласовать по адресу: г. Бор, ул. Ванеева, д.88, ЛТЦ (г. Бор) МЦТЭТ (г. Семенов), телефон (83159)2-20-10;

16. Перед началом работ в существующих сооружениях НФ ПАО «Ростелеком» г. Бор необходимо получить разрешение в ЛТЦ (г. Бор) МЦТЭТ (г. Семенов) на производство работ с предъявлением согласованного проекта;

17. После выполнения строительно-монтажных работ и сдачи их в ЛТЦ (г. Бор) МЦТЭТ (г. Семенов) НФ ПАО «Ростелеком» необходимо заключить договор на обслуживание вновь прокладываемого телефонного кабеля, а также предоставить исполнительную съемку местности М 1:500 на вновь построенные сооружения связи.

Для радиофикации объектов необходимо:

1. Разработать проект по радиофикации объекта строительства;

2. Организовать цифровой канал передачи данных, с пропускной способностью не менее 512 Кб/с, от узла приема и распределения программ проводного радиовещания (УПРППВ) до ближайшего магистрального узла передачи данных ПАО «Ростелеком»;

3. Предусмотреть в телекоммуникационных шкафах размещение узлов приема и распределения 3-х обязательных программ проводного радиовещания УПРППВ (конвертера IP/СПВ, оптического кросса, коммутатора, источника бесперебойного питания), обеспечивающих их прием по цифровому каналу передачи данных, и дальнейшее их распространение по распределительной сети до абонентов. Количество узлов определить проектом (в зависимости от этажности, количества радиоточек и т.д.);

4. Предусмотреть строительство распределительной сети проводного вещания (РСПВ) на территории жилого комплекса с охватом всех домовладений и построек, в которых предполагается пребывание людей. РСПВ должна быть выполнена согласно «Правил строительства и ремонта воздушных линий связи и радиотрансляционных сетей. Часть III. Строительство и ремонт стоечных и подземных линий и оборудование домовая распределительная радиотрансляционная и сельской телефонной сетей»;

5. Строительство РСПВ (места размещения элементов радиосети: ограничительных, соединительных коробок, кабелей, радиорозеток и пр.) выполнить согласно СП 133.13330.2012 Сети проводного радиовещания и оповещения в зданиях и сооружениях. Нормы проектирования;

6. Предусмотреть строительство распределительной сети в зданиях с оконечиванием абонентской проводки розеткой типа РПВ-1;

7. Предусмотреть систему речевого оповещения и её совместимость с конвертером интерфейсов IP/СПВ, для организации оповещения на территории жилой застройки;

8. Предусмотреть проектом электропитание узлов приема и распределения программ проводного радиовещания 220В, 50 Гц;

9. Предусмотреть проектом установку источника бесперебойного питания, мощностью достаточной для питания узлов приема и распределения 3-х обязательных программ проводного радиовещания, коммутатора, усилителя проводного вещания;

10. Проект согласовать с ЛТЦ (г.Бор) МЦТЭТ (г. Семенов) по адресу: ул. Ванеева, д.88 (тел. (83159)2-20-10).

11. Перед началом работ в существующих сооружениях связи НФ ПАО «Ростелеком» необходимо получить разрешение в ЛТЦ (г.Бор) МЦТЭТ (г. Семенов) по адресу: ул. Ванеева, д.88 (тел. (83159)2-20-10) с предъявлением согласованного проекта;

12. Все строительно-монтажные работы в существующих сооружениях связи НФ ПАО «Ростелеком» производить в присутствии представителя ЛТЦ (г.Бор) МЦТЭТ (г. Семенов);

13. После выполнения строительно-монтажных работ предъявить их к сдаче в ЛТЦ (г.Бор) МЦТЭТ (г. Семенов) НФ ПАО «Ростелеком».

РАЗДЕЛ 2. Пожарная безопасность

Для наружного пожаротушения проектом предлагается для хранения пожарного запаса воды разместить 2 пожарных резервуара, объемом 30 м³ каждый. У места расположения пожарного резервуара должны быть предусмотрены указатели по ГОСТ Р 12.4.026. Проектирование емкостей выполняется по отдельному

РАЗДЕЛ 3. Инженерная подготовка территории

Проектные продольные уклоны по осям проезжих частей улиц приняты от 0,5 % до 3,2%. В целом по проекту вертикальная планировка осуществлялась в отметках, близких к существующим. В среднем земляные работы колеблются от 0 до 2,71 метров.

Поверхностный сток с обустраиваемой территории отводится по открытым лоткам и кюветам в придорожную канаву дороги с общим уклоном 0,5 до 3,2%, с последующим отводом по открытым водостокам на рельеф.

Ширина улиц в красных линиях составляет 15 м, в том числе проезжей части – 6 м. По всей улице запроектированы тротуары шириной 1,5 м. Тротуары отделяются от проезжей части зеленой зоной с древесно-кустарниковыми насаждениями.

РАЗДЕЛ 4. Мероприятия планировочного характера по обеспечению условий жизнедеятельности инвалидов и маломобильных групп населения

На стадии рабочего проектирования в обязательном порядке предусмотреть мероприятия по обеспечению доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения.

Объекты социальной инфраструктуры должны оснащаться в том числе следующими специальными приспособлениями и оборудованием:

- пандусами и поручнями у лестниц при входах в здания;
- пологими пандусами у тротуаров в местах наземных переходов улиц, дорог.

Уклоны тротуаров для проезда инвалидов на креслах-колясках не должны превышать: 5 % - продольный, 1-2 % - поперечный. При устройстве съездов с тротуара около здания и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10 % на протяжении не более 10 м.

Высоту бордюров по краям пешеходных путей следует принимать не менее 0,01 м. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не должны превышать 0,04 м.

На открытых автостоянках около объектов социальной инфраструктуры на расстоянии не далее 50 м от входа, а при жилых зданиях – не далее 100 м, следует выделять до 4 % мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. Места парковки оснащаются знаками, применяемыми в международной практике.

РАЗДЕЛ 5. Техничко-экономические показатели

Таблица 5.1 – Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование характеристики	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	9,13
2	Численность населения в том числе: - в сохраняемых объектах; - в объектах, планируемых к строительству	чел	- 108
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: - под сохраняемыми зданиями и сооружениями; - под проектируемыми зданиями и сооружениями	м ²	- 4670
4	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе: - сохраняемых зданий и сооружений; - проектируемых зданий и сооружений	м ²	- 4670 (1 эт.) – 13670 (3 эт.)
5	Площадь застройки	м ²	18470
6	Коэффициент застройки		0,08
7	Коэффициент плотности застройки		0,34
8	Этажность проектируемых объектов в том числе: - жилых домов; - объектов обслуживания		1-3 1-2
9	Общая площадь жилых домов	м ²	4500
10	Общая площадь объектов обслуживания	м ²	170
11	Жилищная обеспеченность	м ² на чел.	41,7
12	Вместимость объектов социального назначения - детские образовательные учреждения	мест	7
13	Вместимость автостоянок	машино-мест	4
14	Территория для детских и спортивных площадок	м ²	1343
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
15	Водоснабжение	м ³ /ч	-
16	Канализация	м ³ /ч	-
17	Газоснабжение	м ³ /ч	18
18	Электроснабжение	кВт	326,4

19	Теплоснабжение	Гкал/ч	
20	Радиофикация	Кол. Радиоточек	-
21	Телефонизация	Кол.Номеров	-
22	Ливневая канализация	л/с	-

РАЗДЕЛ 6. Межевание планируемой территории

При разработке проекта межевания принята система координат МСК-52.

Таблица 6.1 – Координаты поворотных и конечных точек красных линий

Ведомость координат поворотных точек красных линий			
Номер квартала	Номер поворотной точки	Y	X
1	1	2235645,10	524172,21
	2	2235690,52	524226,98
	3	2235698,79	524224,58
	4	2235793,92	524181,64
	5	2235801,54	524179,35
	6	2236036,14	524142,01
	7	2236044,58	524140,67
	8	2236029,33	524044,89
	9	2235981,15	524058,57
	10	2235912,07	524083,51
	11	2235819,90	524115,91
	12	2235807,81	524140,57
	13	2235776,50	524158,20
	14	2235771,77	524166,95
	15	2235757,04	524170,97
	16	2235664,31	524171,80
	17	2235658,48	524171,28
	18	2235646,59	524169,04
2	1	2236052,64	524095,85
	2	2236059,39	524138,31
	3	2236219,29	524112,87
	4	2236233,63	524052,02
3	1	2236043,51	524038,52
	2	2236050,27	524080,99
	3	2236237,49	524035,65
	4	2236251,84	523974,78
	5	2236175,36	523987,03
	6	2236117,38	524005,37
4	1	2236231,58	524126,10
	2	2236274,28	524119,30
	3	2236298,90	524014,85
	4	2236290,11	524003,23
	5	2236262,33	524008,56
	6	2236259,17	524009,07
5	1	2236267,86	523972,19
	2	2236262,89	523993,28
	3	2236270,37	523992,08
	4	2236305,96	523984,88
	5	2236311,01	523963,46

Всего в границах разработки документации по планировке территории расположено 56 земельных участков. Проектом предусматривается образование 56 земельных участка из 65 исходных изменяемых участков путем их перераспределения.

Проектом межевания выделены границы формируемых земельных участков для дальнейшего предоставления их физическим и юридическим лицам под строительство.

Данный раздел выполнен с учетом красных линий, установленных проектом планировки территории, линий отступа от красных линий в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений и является основанием для подготовки градостроительных планов в соответствии со статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Формирование земельных участков на территории проектирования проводится с учетом:

- видов разрешенного использования земельных участков (основные, вспомогательные и условно разрешенные);
- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Каждый земельный участок формируется по присущим только ему характеристикам: местоположение, целевое назначение земель, разрешенное использование, площадь, удостоверенные границы, ограничения в использовании земель, обременения правами иных лиц (сервитуты).

В общую площадь земельного участка под объектами недвижимости включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами.

Границы земельного участка устанавливаются в соответствии с требованиями эколого-ландшафтной организации территории.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- полевое обследование и оценка состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- сдача пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельных участков;
- составление чертежа границ земельных участков;
- контроль и приемка результатов межевания производителем работ, государственный контроль над установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевых дел;
- утверждение межевых дел в установленном порядке;
- осуществление постановки границ земельного участка на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Границы земельных участков устанавливаются одновременно с выносом красных линий.

Каталог координат образуемых земельных участков объектов проектирования представлен в таблице 6.2.

Таблица 6.2 – Каталог координат образуемых земельных участков

№ уч.	№ поворотной точки	Y	X
1	1	2235667,81	524199,59
	2	2235690,52	524226,98
	3	2235698,79	524224,58
	4	2235717,66	524216,06

	5	2235703,86	524193,21
2	1	2235703,86	524193,21
	2	2235717,66	524216,06
	3	2235751,68	524200,70
	4	2235745,01	524185,92
3	1	2235645,10	524172,21
	2	2235667,81	524199,59
	3	2235703,86	524193,21
	4	2235690,79	524171,56
	5	2235664,31	524171,80
	6	2235658,48	524171,28
	7	2235646,59	524169,04
4	1	2235690,79	524171,56
	2	2235703,86	524193,21
	3	2235745,01	524185,92
	4	2235738,34	524171,14
5	1	2235738,34	524171,14
	2	2235745,01	524185,92
	3	2235751,68	524200,70
	4	2235788,24	524184,20
	5	2235776,50	524158,20
	6	2235771,77	524166,95
	7	2235757,04	524170,97
6	1	2235788,24	524184,20
	2	2235793,92	524181,64
	3	2235801,54	524179,35
	4	2235805,83	524178,67
	5	2235800,43	524144,73
	6	2235776,50	524158,20
7	1	2235800,43	524144,73
	2	2235807,81	524140,57
	3	2235823,43	524138,09
	4	2235824,60	524145,42
	5	2235829,29	524174,94
	6	2235805,83	524178,67
8	1	2235807,81	524140,57
	2	2235823,43	524138,09
	3	2235819,90	524115,91
9	1	2235824,60	524145,42
	2	2235829,29	524174,94
	3	2235862,87	524169,59
	4	2235857,64	524136,73
10	1	2235857,64	524136,73
	2	2235862,87	524169,59
	3	2235893,49	524164,72
	4	2235887,77	524128,81
11	1	2235887,77	524128,81
	2	2235893,49	524164,72
	3	2235922,12	524160,16
	4	2235915,95	524121,40
12	1	2235915,95	524121,40
	2	2235922,12	524160,16
	3	2235948,30	524156,00
	4	2235941,71	524114,62

13	1	2235941,71	524114,62
	2	2235948,30	524156,00
	3	2235973,48	524151,99
	4	2235966,49	524108,11
14	1	2235966,49	524108,11
	2	2235973,48	524151,99
	3	2235998,92	524147,94
	4	2235995,23	524124,73
	5	2235991,53	524101,52
15	1	2235819,90	524115,91
	2	2235823,43	524138,09
	3	2235824,60	524145,42
	4	2235857,64	524136,73
	5	2235852,50	524104,45
16	1	2235852,50	524104,45
	2	2235857,64	524136,73
	3	2235887,77	524128,81
	4	2235882,23	524094,00
17	1	2235882,23	524094,00
	2	2235887,77	524128,81
	3	2235915,95	524121,40
	4	2235910,04	524084,23
18	1	2235910,04	524084,23
	2	2235915,95	524121,40
	3	2235941,71	524114,62
	4	2235935,42	524075,08
19	1	2235935,42	524075,08
	2	2235941,71	524114,62
	3	2235966,49	524108,11
	4	2235959,83	524066,26
20	1	2235959,83	524066,26
	2	2235966,49	524108,11
	3	2235991,53	524101,52
	4	2235987,84	524078,31
	5	2235984,54	524057,60
	6	2235981,15	524058,57
21	1	2235995,23	524124,73
	2	2235998,92	524147,94
	3	2236036,14	524142,01
	4	2236044,58	524140,67
	5	2236040,89	524117,46
22	1	2236037,19	524094,25
	2	2235991,53	524101,52
	3	2235995,23	524124,73
	4	2236040,89	524117,46
23	1	2236033,50	524071,05
	2	2235987,84	524078,31
	3	2235991,53	524101,52
	4	2236037,19	524094,25
24	1	2235984,54	524057,60
	2	2235987,84	524078,31
	3	2236033,50	524071,05
	4	2236029,33	524044,89
25	1	2236056,01	524117,08

	2	2236059,39	524138,31
	3	2236103,83	524131,24
	4	2236100,15	524108,11
26	1	2236100,15	524108,11
	2	2236103,83	524131,24
	3	2236148,28	524124,17
	4	2236144,29	524099,14
27	1	2236144,29	524099,14
	2	2236148,28	524124,17
	3	2236192,72	524117,10
	4	2236188,43	524090,17
28	1	2236188,43	524090,17
	2	2236192,72	524117,10
	3	2236219,29	524112,87
	4	2236226,46	524082,44
29	1	2236052,64	524095,85
	2	2236056,01	524117,08
	3	2236100,15	524108,11
	4	2236096,51	524085,22
30	1	2236096,51	524085,22
	2	2236100,15	524108,11
	3	2236144,29	524099,14
	4	2236140,39	524074,60
31	1	2236140,39	524074,60
	2	2236144,29	524099,14
	3	2236188,43	524090,17
	4	2236184,26	524063,97
32	1	2236184,26	524063,97
	2	2236188,43	524090,17
	3	2236226,46	524082,44
	4	2236233,63	524052,02
33	1	2236046,89	524059,76
	2	2236050,27	524080,99
	3	2236088,49	524071,73
	4	2236084,52	524046,81
34	1	2236084,52	524046,81
	2	2236088,49	524071,73
	3	2236124,53	524063,00
	4	2236120,01	524034,61
35	1	2236120,01	524034,61
	2	2236124,53	524063,00
	3	2236155,73	524055,45
	4	2236151,02	524025,85
36	1	2236151,02	524025,85
	2	2236155,73	524055,45
	3	2236185,12	524048,33
	4	2236180,24	524017,68
37	1	2236180,24	524017,68
	2	2236185,12	524048,33
	3	2236218,13	524040,34
	4	2236213,50	524011,25
38	1	2236212,69	524006,17
	2	2236213,50	524011,25
	3	2236218,13	524040,34

	4	2236237,49	524035,65
	5	2236245,96	523999,73
39	1	2236043,51	524038,52
	2	2236046,89	524059,76
	3	2236084,52	524046,81
	4	2236080,56	524021,90
40	1	2236080,56	524021,90
	2	2236084,52	524046,81
	3	2236120,01	524034,61
	4	2236115,49	524006,22
41	1	2236115,49	524006,22
	2	2236120,01	524034,61
	3	2236151,02	524025,85
	4	2236146,30	523996,22
	5	2236117,38	524005,37
42	1	2236146,30	523996,22
	2	2236151,02	524025,85
	3	2236180,24	524017,68
	4	2236175,36	523987,03
43	1	2236175,36	523987,03
	2	2236180,24	524017,68
	3	2236213,50	524011,25
	4	2236212,69	524006,17
	5	2236208,79	523981,68
44	1	2236208,79	523981,68
	2	2236212,69	524006,17
	3	2236245,96	523999,73
	4	2236251,84	523974,78
45	1	2236235,30	524110,32
	2	2236231,58	524126,10
	3	2236274,28	524119,30
	4	2236278,00	524103,52
46	1	2236241,13	524085,60
	2	2236235,30	524110,32
	3	2236278,00	524103,52
	4	2236283,83	524078,80
47	1	2236246,96	524060,87
	2	2236241,13	524085,60
	3	2236283,83	524078,80
	4	2236289,65	524054,08
48	1	2236252,78	524036,15
	2	2236246,96	524060,87
	3	2236289,65	524054,08
	4	2236295,48	524029,35
49	1	2236259,17	524009,07
	2	2236252,78	524036,15
	3	2236295,48	524029,35
	4	2236298,90	524014,85
	5	2236290,11	524003,23
	6	2236262,33	524008,56
50	1	2236267,86	523972,19
	2	2236262,89	523993,28
	3	2236270,37	523992,08
	4	2236305,96	523984,88

	5	2236311,01	523963,46
51	1	2236271,65	523956,12
	2	2236267,86	523972,19
	3	2236311,01	523963,46
	4	2236314,80	523947,39
52	1	2236056,01	524117,08
	2	2236052,64	524095,85
	3	2236050,27	524080,99
	4	2236046,89	524059,76
	5	2236043,51	524038,52
	6	2236024,19	524030,76
	7	2235976,55	524044,28
	8	2235907,04	524069,38
	9	2235809,13	524103,79
	10	2235796,39	524129,79
	11	2235778,63	524139,79
	12	2235768,85	524140,83
	13	2235761,63	524154,17
	14	2235754,96	524155,99
	15	2235664,91	524156,79
	16	2235660,54	524156,40
	17	2235614,64	524147,74
	18	2235628,16	524175,28
	19	2235685,25	524244,13
	20	2235704,00	524238,68
	21	2235799,18	524195,72
	22	2235804,89	524194,01
	23	2236038,50	524156,83
	24	2236044,58	524140,67
	25	2236036,14	524142,01
	26	2235998,92	524147,94
	27	2235973,48	524151,99
	28	2235948,30	524156,00
	29	2235922,12	524160,16
	30	2235893,49	524164,72
	31	2235862,87	524169,59
	32	2235829,29	524174,94
	33	2235805,83	524178,67
	34	2235801,54	524179,35
	35	2235793,92	524181,64
	36	2235788,24	524184,20
	37	2235751,68	524200,70
	38	2235717,66	524216,06
	39	2235698,79	524224,58
	40	2235690,52	524226,98
	41	2235667,81	524199,59
	42	2235645,10	524172,21
	43	2235646,59	524169,04
	44	2235658,48	524171,28
	45	2235664,31	524171,80
	46	2235690,79	524171,56
	47	2235738,34	524171,14
	48	2235757,04	524170,97
	49	2235771,77	524166,95

	50	2235776,50	524158,20
	51	2235800,43	524144,73
	52	2235807,81	524140,57
	53	2235819,90	524115,91
	54	2235852,50	524104,45
	55	2235882,23	524094,00
	56	2235910,04	524084,23
	57	2235935,42	524075,08
	58	2235959,83	524066,26
	59	2235981,15	524058,57
	60	2235984,54	524057,60
	61	2236029,33	524044,89
	62	2236033,50	524071,05
	63	2236037,19	524094,25
	64	2236040,89	524117,46
53	1	2236274,28	524119,30
	2	2236278,00	524103,52
	3	2236283,83	524078,80
	4	2236289,65	524054,08
	5	2236295,48	524029,35
	6	2236298,90	524014,85
	7	2236290,11	524003,23
	8	2236262,33	524008,56
	9	2236259,17	524009,07
	10	2236252,78	524036,15
	11	2236246,96	524060,87
	12	2236241,13	524085,60
	13	2236235,30	524110,32
	14	2236231,58	524126,10
	15	2236038,50	524156,83
	16	2236044,58	524140,67
	17	2236040,89	524117,46
	18	2236056,01	524117,08
	19	2236059,39	524138,31
	20	2236103,83	524131,24
	21	2236148,28	524124,17
	22	2236192,72	524117,10
	23	2236219,29	524112,87
	24	2236226,46	524082,44
	25	2236233,63	524052,02
	26	2236184,26	524063,97
	27	2236140,39	524074,60
	28	2236096,51	524085,22
	29	2236052,64	524095,85
	30	2236050,27	524080,99
	31	2236088,49	524071,73
	32	2236124,53	524063,00
	33	2236155,73	524055,45
	34	2236185,12	524048,33
	35	2236218,13	524040,34
	36	2236237,49	524035,65
	37	2236245,96	523999,73
	38	2236251,84	523974,78
	39	2236208,79	523981,68

	40	2236175,36	523987,03
	41	2236146,30	523996,22
	42	2236117,38	524005,37
	43	2236115,49	524006,22
	44	2236080,56	524021,90
	45	2236043,51	524038,52
	46	2236024,19	524030,76
	47	2236039,08	524024,07
	48	2236112,03	523991,33
	49	2236171,90	523972,40
	50	2236263,60	523957,73
	51	2236271,65	523956,12
	52	2236267,86	523972,19
	53	2236262,89	523993,28
	54	2236270,37	523992,08
	55	2236305,96	523984,88
	56	2236311,01	523963,46
	57	2236314,80	523947,39
	58	2236318,17	523946,70
	59	2236315,57	523958,03
	60	2236310,08	523980,97
	61	2236307,33	523992,45
	62	2236301,51	524017,16
	63	2236299,72	524025,36
	64	2236294,54	524046,76
	65	2236288,31	524073,10
	66	2236281,55	524101,79
	67	2236279,75	524109,27
	68	2236279,18	524111,65
	69	2236278,39	524114,98
	70	2236277,48	524118,79
54	1	2235704,00	524238,68
	2	2235799,18	524195,72
	3	2235804,89	524194,01
	4	2236038,50	524156,83
	5	2236231,58	524126,10
	6	2236274,28	524119,30
	7	2236277,48	524118,79
	8	2236273,73	524134,58
	9	2236040,86	524171,64
	10	2235806,26	524208,98
55	1	2235611,98	524142,27
	2	2235614,64	524147,74
	3	2235660,54	524156,40
	4	2235664,91	524156,79
	5	2235754,96	524155,99
	6	2235761,63	524154,17
	7	2235768,85	524140,83
	8	2235698,39	524148,29
	9	2235667,98	524141,77
56	1	2235976,55	524044,28
	2	2236024,19	524030,76
	3	2236039,08	524024,07
	4	2236112,03	523991,33

	5	2236171,90	523972,40
	6	2236264,51	523957,56
	7	2236271,65	523956,12
	8	2236314,80	523947,39
	9	2236318,17	523946,70
	10	2236321,25	523933,31
	11	2236294,73	523937,55
	12	2236219,33	523952,25
	13	2236134,13	523973,29
	14	2236026,28	524021,88

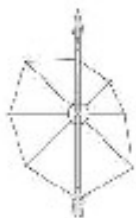
Перечень, сведения о площади и вид разрешенного использования образуемых земельных участков представлен в таблице 6.3.

Таблица 6.3 – Перечень, сведения о площади и вид разрешенного использования образуемых земельных участков

№ п/п	Площадь участка, кв.м	Предполагаемый вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Примечание
1	964	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
2	823	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
3	1095	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
4	846	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
5	1050	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	
6	694	Отдых (рекреация)	5.0	
7	875	Магазины	4.4	
8	178	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Для размещения контейнерной площадки для ТБО
9	1074	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
10	1079	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
11	1096	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
12	1075	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
13	1100	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
14	1178	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
15	1064	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
16	1053	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
17	1057	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
18	1029	Для индивидуального жилищного	2.1	

		строительства		
19	1051	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
20	1121	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
21	1087	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
22	1087	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
23	1087	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
24	1097	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
25	1011	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
26	1097	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
27	1184	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
28	918	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
29	1005	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
30	1081	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
31	1156	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
32	1222	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
33	916	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
34	998	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
35	940	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
36	919	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
37	1024	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
38	914	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
39	916	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
40	998	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
41	944	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
42	920	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
43	1032	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
44	936	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
45	649	Отдых (рекреация)	5.0	
46	1016	Для индивидуального жилищного	2.1	

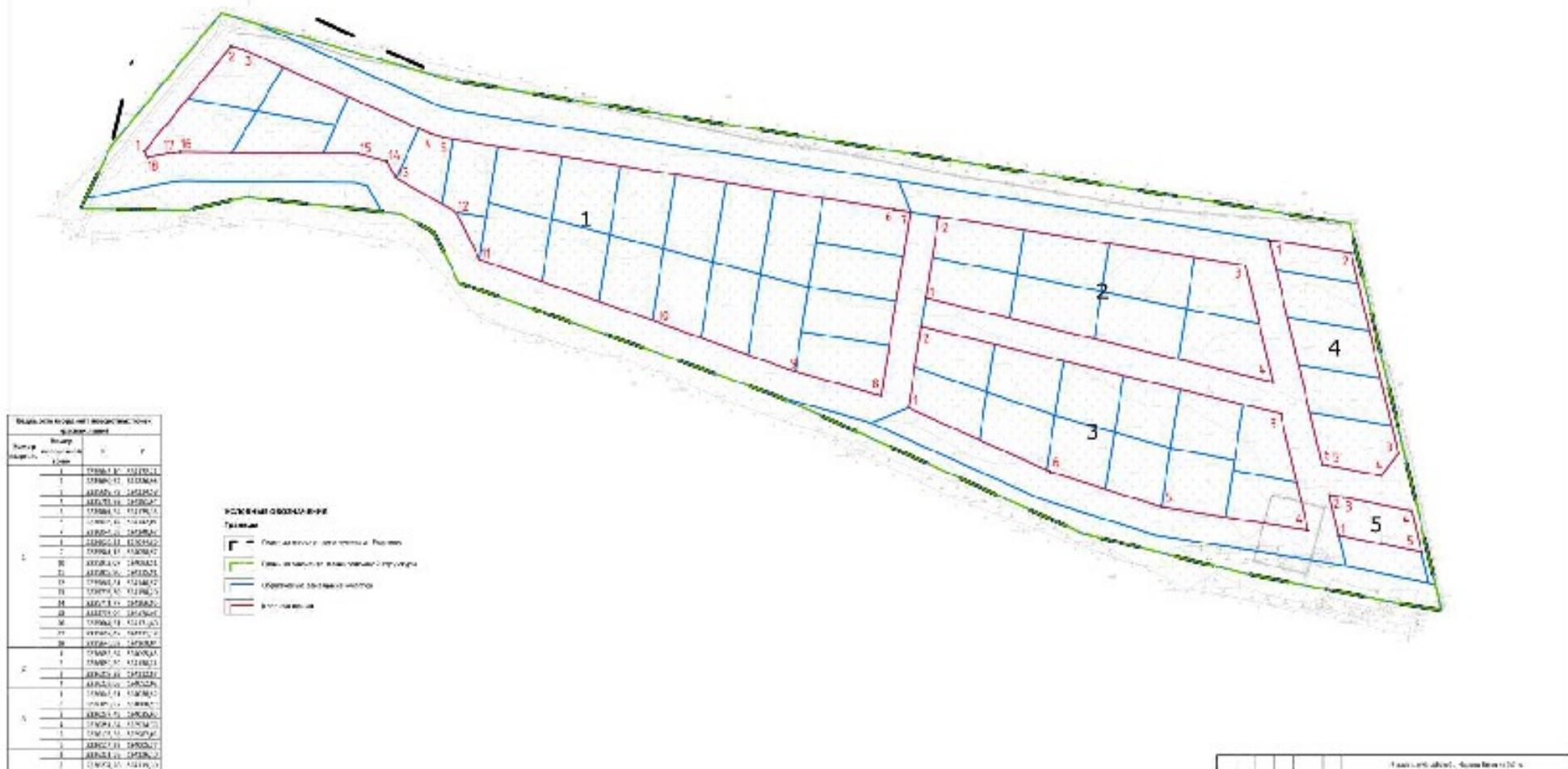
		строительства		
47	1016	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
48	1016	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
49	1058	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
50	879	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	
51	660	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Для размещения объектов инженерной инфраструктуры
52	14832	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	
53	13215	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	
54	7966	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Территория, предусмотренная для опашки
55	1683	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Территория, предусмотренная для опашки
56	3329	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Территория, предусмотренная для опашки

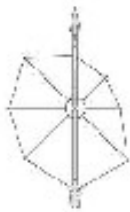


**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ
ЮГО-ЗАПАДНЕЕ Д. РОЖНОВО (РЕДЬКИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА
Г. БОР НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

Чертеж 1. Разбивочный чертеж красных линий





**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ
ЮГО-ЗАПАДНЕЕ Д. РОЖНОВО (РЕДЬКИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ) ГОРОДСКОГО ОКРУГА
Г. БОР НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
Чертеж 3. Чертеж межевания территории



- Условные обозначения:**
- Точка записи в Едином государственном реестре недвижимости
 - Границы земельных участков
 - Границы территории

№ п/п	№ участка	Площадь, кв. м	Средняя стоимость, руб.	Средняя стоимость за кв. м, руб.	№ п/п	№ участка	Площадь, кв. м	Средняя стоимость, руб.	Средняя стоимость за кв. м, руб.
1	1	1000	100000	100000	29	29	1000	100000	100000
2	2	1000	100000	100000	30	30	1000	100000	100000
3	3	1000	100000	100000	31	31	1000	100000	100000
4	4	1000	100000	100000	32	32	1000	100000	100000
5	5	1000	100000	100000	33	33	1000	100000	100000
6	6	1000	100000	100000	34	34	1000	100000	100000
7	7	1000	100000	100000	35	35	1000	100000	100000
8	8	1000	100000	100000	36	36	1000	100000	100000
9	9	1000	100000	100000	37	37	1000	100000	100000
10	10	1000	100000	100000	38	38	1000	100000	100000
11	11	1000	100000	100000	39	39	1000	100000	100000
12	12	1000	100000	100000	40	40	1000	100000	100000
13	13	1000	100000	100000	41	41	1000	100000	100000
14	14	1000	100000	100000	42	42	1000	100000	100000
15	15	1000	100000	100000	43	43	1000	100000	100000
16	16	1000	100000	100000	44	44	1000	100000	100000
17	17	1000	100000	100000	45	45	1000	100000	100000
18	18	1000	100000	100000	46	46	1000	100000	100000
19	19	1000	100000	100000	47	47	1000	100000	100000
20	20	1000	100000	100000	48	48	1000	100000	100000
21	21	1000	100000	100000	49	49	1000	100000	100000
22	22	1000	100000	100000	50	50	1000	100000	100000
23	23	1000	100000	100000	51	51	1000	100000	100000
24	24	1000	100000	100000	52	52	1000	100000	100000
25	25	1000	100000	100000	53	53	1000	100000	100000
26	26	1000	100000	100000	54	54	1000	100000	100000
27	27	1000	100000	100000	55	55	1000	100000	100000
28	28	1000	100000	100000	56	56	1000	100000	100000

Итого: 56 участков, общая площадь 3136 кв. м			
Средняя стоимость: 100000 руб./кв. м			
Средняя стоимость за кв. м: 100000 руб.			