Приложение к постановлению	
администрации города Арзамас	a
ot No_	

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки территории

Книга 1

6-2021-ППМТ

г. Городец 2021г.

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки территории

Книга 1

6-2021- ППМТ

Разработал

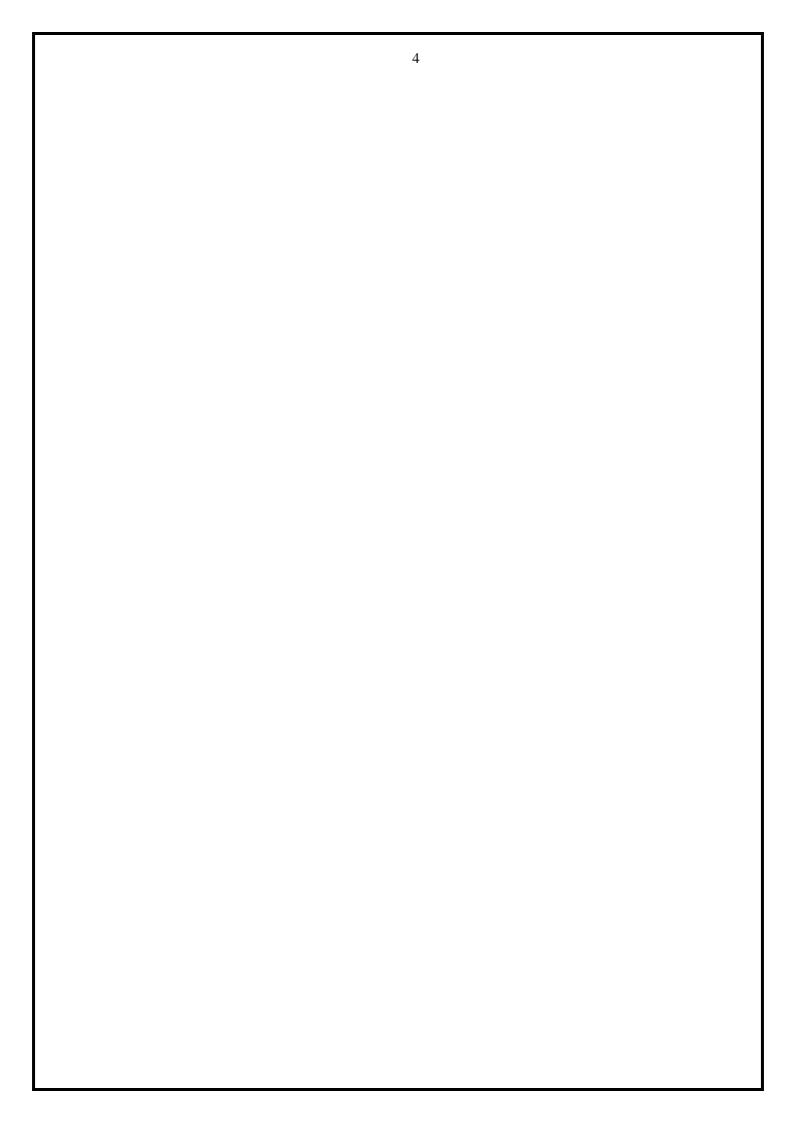
Проверил

Сироткина Е.А. Гусева Т.С.

г. Городец 2021г.

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

NC /	СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА ПЛАНИ Наименование		Инв.	
№п/п	раздела	Гриф	номер	Примечание
	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРО	ЕКТА Г	ІЛАНИІ	<u>РОВКИ</u>
3	Проект планировки территории:			
	Пояснительная записка с описанием и			
	обоснованием положений, принятых в			
	проекте, касающихся:			
	1) определения параметров планируемого			
	строительства систем инженерно-			
	технического обеспечения,			
	необходимых для развития			
	территории;			
	2) защиты территории от чрезвычайных			
	ситуаций природного и техногенного			
	характера, проведения мероприятий			
	по гражданской обороне и			
	обеспечению пожарной			
	безопасности;			
	3) обоснования проектных архитектурно-			
	планировочных решений и иных			
	вопросов планировки территории.			
	4) Характеристики планируемого развития			
	территории (ТЭП) с учетом вносимых изменений			
	<u>Графические материалы:</u>			
3.1	Основной чертеж из проекта планировки и	н/с		M 1:1000
3.1	межевания территории, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса, М 1:1000	H/C		WI 1.1000
	Схема расположения элемента планировочной			
3.2	структуры в структуре города	н/с		M 1:25000
	Схема использования территории в период			
	подготовки документации по планировке			
	территории (с подземными коммуникациями) с			
3.3	указанием границ земельных участков,	н/с		M 1:1000
	поставленных на государственный кадастровый			
	учет, существующих градостроительных			
	ограничений			
3.4	Разбивочный чертеж красных линий	н/с		M 1:1000
	Схема организации улично-дорожной сети,			
	совмещенная со схемой размещения			
3.5	парковок (парковочных мест) и	н/с		M 1:1000
3.3	схемой движения и пешеходного	H/C		WI 1.1000
	движения. Схема благоустройства и			
	озеленения территории			
3.6	Схема вертикальной планировки	н/с		M 1:1000
2.0	территории	11, 0		1.1 1.1000
3.7	Сводный план объектов внеплощадочной	н/с		M 1:5000
5.7	инженерной инфраструктуры	11, 0		111 1.5000
	Объемно-пространственное решение			
3.8	проектируемой застройки в виде			
	электронной 3-х мерной модели			



Пояснительная записка.

Оглавление.

Раздел 1. Исходно-разрешительная документация6
Раздел 2. Определение параметров планируемого строительства систем инженерно-
гехнического обеспечения, необходимых для развития территории6
Раздел 3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенногохарактера,
проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности8
Раздел 4. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений и иных вопросов
ланировки территории9
Раздел 5. Характеристики планируемого развития территории (ТЭП) с учетом вносимых
изменений

Раздел 1. Исходно-разрешительная документация.

Подготовка проекта межевания осуществляется на основании Постановление администрации г.Арзамаса Нижегородской области от №931 от 14.07.21 « О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области.

Проект межевания разрабатывается в соответствии с:

- 1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- 2. Земельный кодекс Российской Федерации;
- 3. Закон Нижегородской области от 08.04.2008 №37-3 «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- 4. Генеральный план городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденный Постановлением Правительства Нижегородской области от 01.04.2021 № 242:
- Постановление администрации г.Арзамаса Нижегородской области от №931 от 14.07.21 « О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области»
- 6. Правила землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденные решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 27.05.2021 № 103.
- 7. Проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11 сентября 2008 года № 1569.

Адрес (местоположение):

- территория 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области
- Площадь территории: –20 га.

Для разработки документации были использованы следующие исходные данные:

- Топографическая съемка в масштабе 1:500.
- Задание на подготовку документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области

Раздел 2. Определение параметров планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории Территория застройки микрорайона №12 в городе Арзамас Нижегородской области

располагается в районе пересечения улицы Володарского и улицы 9 Мая.

Существующий участок характеризуется спокойным рельефом с уклоном в северозападном направлении.

На проектируемом участке 12 микрорайона расположен построенный ранее жилой 5этажный панельный дом (квартир - 81, проживающих - 211 человек).

В остальном участок свободен от застройки и зеленых насаждений.

Существующий жилой дом является опорным зданием для проектируемой застройки.

С северной стороны расположен микрорайон № 11, с западной стороны - нежилые, хаотично построенные сооружения, далее за которыми находится зеленый массив.

С южной стороны через улицу Володарского расположен микрорайон № 13. По другую сторону улицы 9 Мая, с восточной стороны следует довольно регулярная застройка из 2-3-этажных жилых домов.

Согласно "Правил землепользования и застройки городского округа город Арзамас" данная территория относится к зоне Ж-5 - "зона смешанной среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки".

Необходимость проведения археологической экспертизы определить на основании задания Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

В северной части территории проектируемого микрорайона проходит ЛЭП 10 кВ (охранная зона 10 м).

С восточной стороны к территории 12 микрорайона примыкают ЛЭП 35 кВ (охранная зона 15 м) и ЛЭП 110 кВ (охранная зона 20 м).

Планируемые нагрузки систем инженерно-технического обеспечения, необходимые для развития территории:

Сети электроснабжения - 2028кВт согласно ТУ № 21/25-30-66 от ПАО «МРСК Центра и Приволжья»;

Сети теплоснабжения – 14,7 Гкал/час - техническая возможность подключения отсутствует;

Сети горячего водоснабжения (ГВС) - 40,43Гкал/час - техническая возможность подключения отсутствует;

Сети водоснабжения – 97,9 м³/час согласно ТУ №35/17-в,к от 27.04.2017г от Арзамасский водоканал

Сети водоотведения — 97,9 м³/час согласно ТУ №35/17-в,к от 27.04.2017г от Арзамасский водоканал

Сети пожаротушения – 20,0 л/сек согласно ТУ №35/17-в,к от 27.04.2017г от Арзамасский водоканал

Сети газоснабжения $-3830~{\rm M}^3/{\rm час}$ согласно ТУ 0716-20-252 от 13.04.2017г. от ПАО «Газпром Газораспределение Нижний Новгород»

Сети ливневой канализации- в соответствии с ТУ №452/01/03-17 от 23.05.2017г. отвод дождевых и талых вод в резервуар

Сети радиофикации – предусмотреть проводное радиовещание.

Раздел 3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Группа города Арзамас по ГО – III.

Территория планировки находится в зоне возможного образования завалов от зданий (сооружений).

Пожарные гидранты, а также задвижки для отключения поврежденных участков водопровода территорий, отнесенных к группам по гражданской обороне, а также взрывопожароопасных объектов и организаций, отнесенных к категории особой важности по гражданской обороне, расположенных вне территорий, отнесенных к группам по гражданской обороне, должны быть расположены вне зон возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты).

Ближайшее пожарное депо находится в непосредственной близости (граничит с территорией застройки) с запада с рассматриваемого земельного участка. Территория под размещение рассматриваемой застройки располагается в зоне обслуживания данного пожарного депо (менее 3-х км от пожарного депо), что соответствует требованиям приложений 1, п.6 * СНиП 2.07.01-89»* «Градостроительство планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для обеспечения доведения до людей сигналов ГО, информации о ЧС и действиях в условиях ЧС проектом планировки и межевания территории предусмотрена радиофикация жилого микрорайона.

Раздел 4. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений и иных вопросов планировки территории

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение территории разработано в соответствии с решениями генерального плана городского округа город

Арзамас Нижегородской области, правил землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, с требованиями СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и иных нормативов градостроительного проектирования, с учетом решений ранее утвержденной документации по планировке территории и сложившейся градостроительной ситуацией. Предлагаемое планировочное решение выполнено на основании технического задания заказчика, топографической подосновы, выданной Главным архитектурным управлением города Арзамас с границами красных линий и писем администрации г. Арзамас.

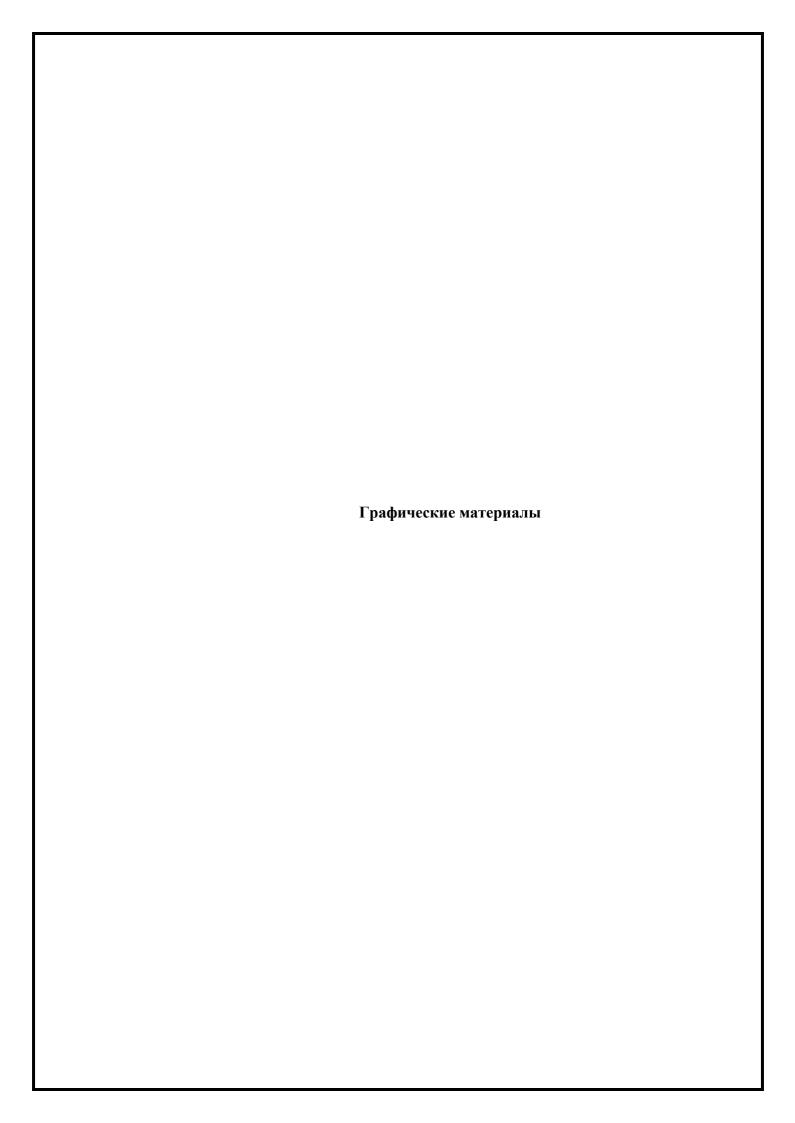
Проектной концепцией предлагается квартальная застройка 12 микрорайона с обозначенными территориями дворов, территории школы и детского сада, вынесенных за пределы дворовых зон.

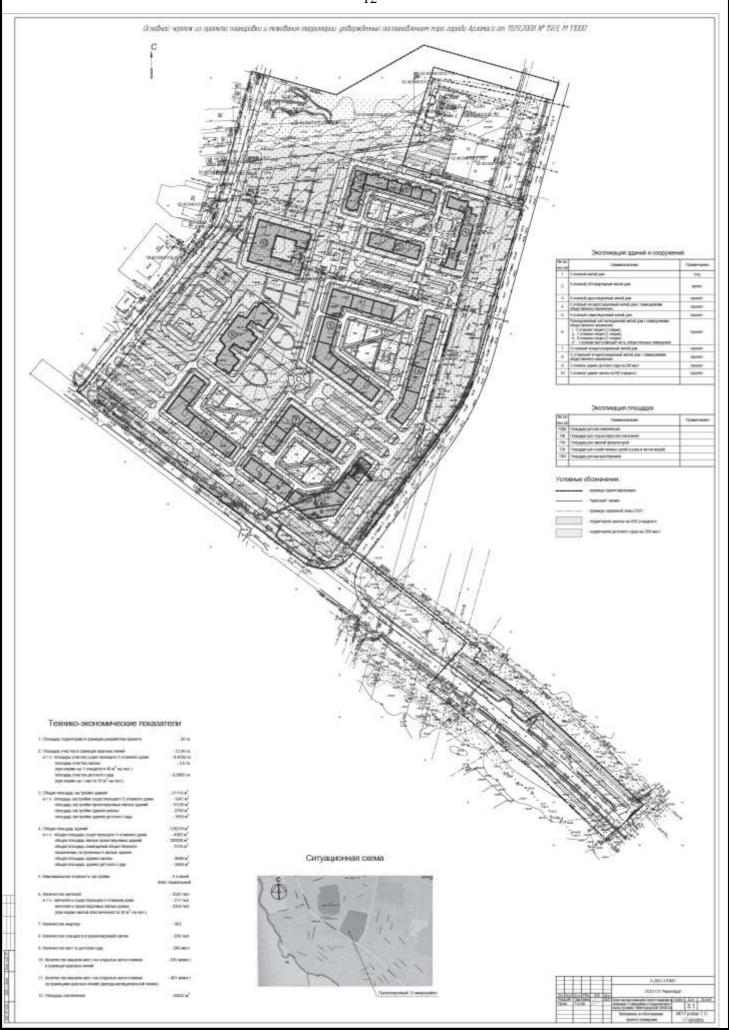
Система дворовых пространств расположена вдоль магистральных проездов города и служит своего рада защитной "буферной зоной" из 5-этажных, разноуровневых и 9этажных жилых домов с шумозащищенной планировкой для зеленых территорий школы и детского сада и внутренней пешеходной зоной, проходящей через всю территорию микрорайона. Проектируемая пешеходная зона соединяет микрорайон № 11 с улицей Володарского параллельно улице 9 Мая, к нему примыкают территории детского сада и школы. Согласно писем департамента образования администрации г.Арзамас (№345 от 15.03.2017г. и № 137 от 2014) концепция застройки территории 12 микрорайона предусматривает размещение детского сада на 280 мест и школы на 650 учащихся, т.к. существует необходимость обеспечить потребности примыкающих микрорайонов ("Сосновый", 11 микрорайона, "Ивановка"). При выполнении планировки в качестве основы школы применен современный типовой проект, в качестве основы детского сада предложен проект уже построенного здания современного детского сада на 280 мест(проект выполнен ООО ЦКБ "Монолит" в 2015г.). Проектом предусмотрено размещение открытых парковок вдоль магистральных проездов улиц Володарского и 9 Мая. Размещение помещений общественного назначения (коммунально-бытового назначения, офисные и пр.) предусмотрено на первых этажах жилых зданий вдоль улиц Володарского и 9 Мая. Уличнодорожная сеть принята в виде непрерывной системы с учетом функцинальности улиц и транспортного и пешеходного движения, интенсивности архитектурнопланировочной организации территории и характера застройки. Вновь проектируемые проезды к жилым и общественным зданиям запроектированы с шириной проезжей части б м и 4,5 м (пожарные подъезды), ширина проектируемых тротуаров 1,5 и 3 м.

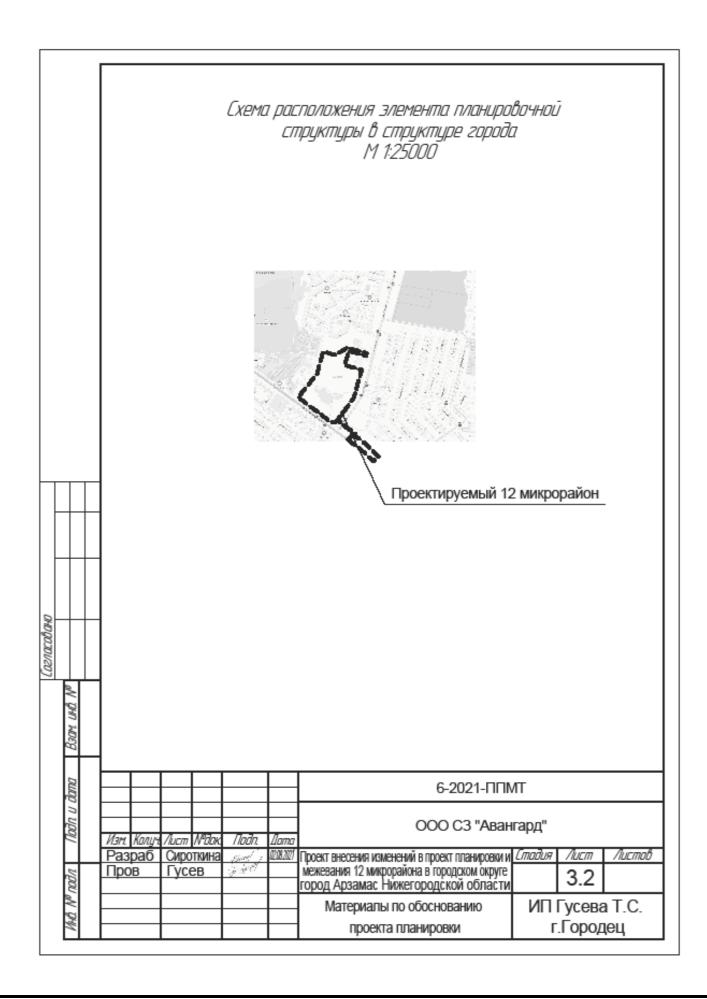
Раздел 5. Характеристики планируемого развития территории (ТЭП) с учетом вносимых изменений

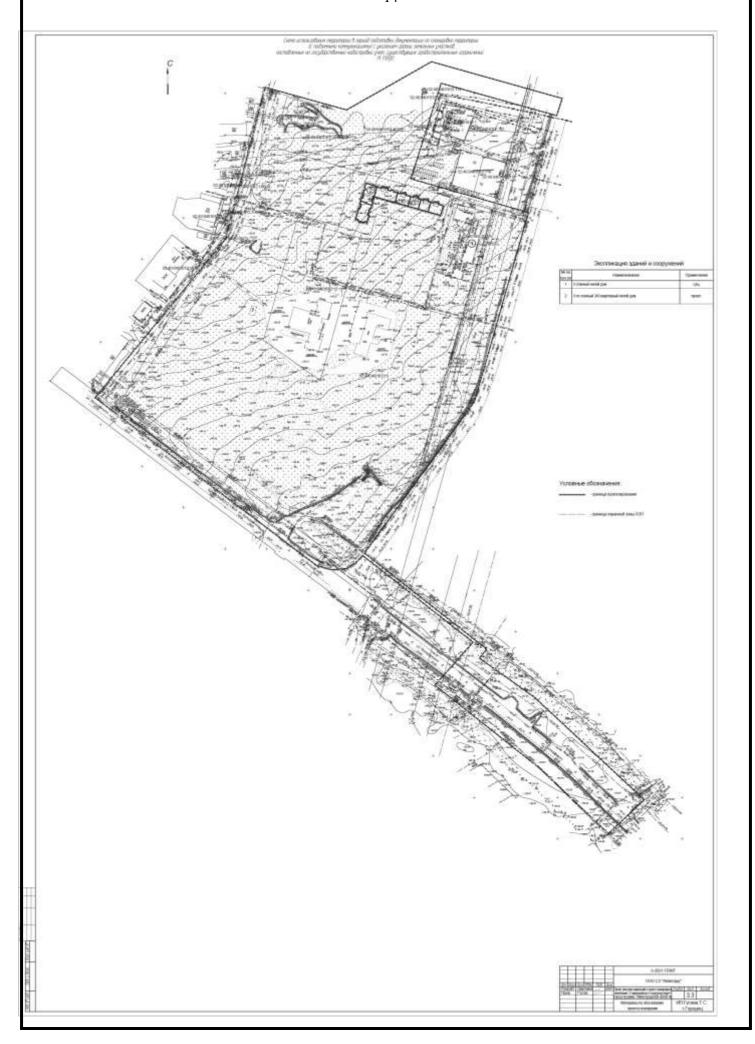
Технико-экономические показатели

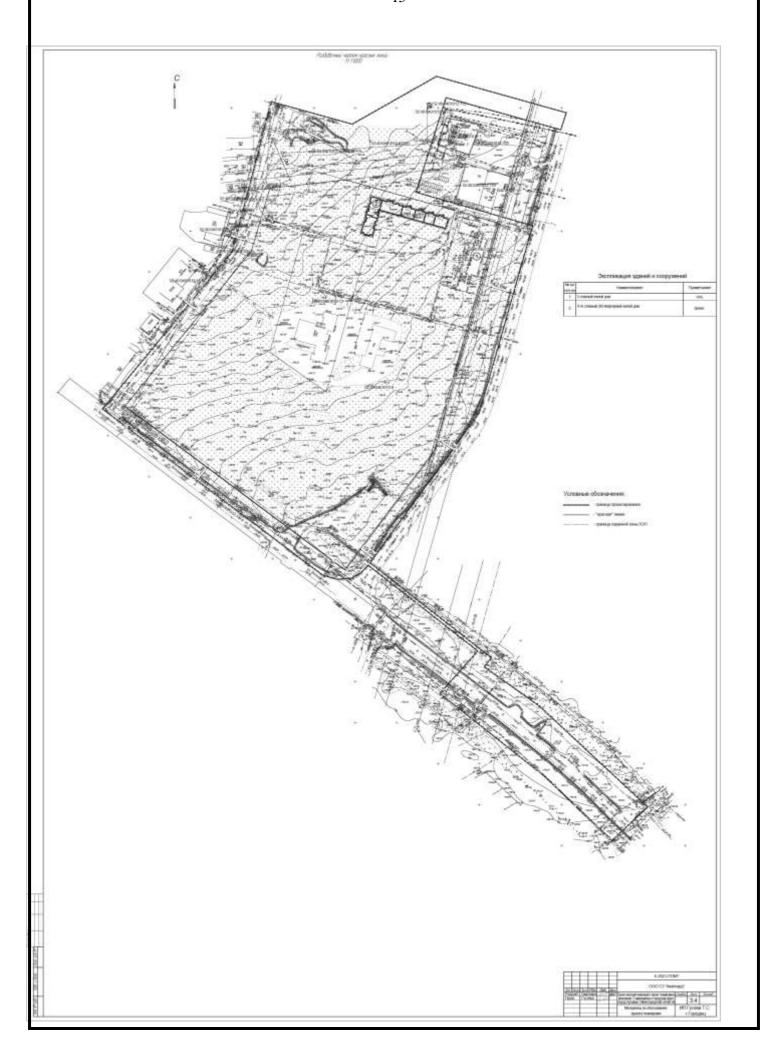
1. Площадь территории в границах разработки проекта	- 20 га
2. Площадь участка в границах красных линий	- 12,48 га
в т.ч.: площадь участка существующего 5-этажного дома	- 0,4056 га
площадь участка школы	- 2,6 га
(при норме на 1 учащегося 40 м на чел.)	
площадь участка детского сада	- 0,9805 га
(при норме на 1 место 35 м на чел.)	
3. Общая площадь застройки зданий	-21113 m^2
в т.ч.: площадь застройки существующего 5-этажного дома	-1247 m^2
площадь застройки проектируемых жилых зданий	-15156 м2
площадь застройки здания школы	-2760 м2
площадь застройки здания детского сада	- 1950 м2
4. Общая площадь зданий	-126218 м2
в т.ч.: общая площадь существующего 5-этажного дома	-4982 m^2
общая площадь жилых проектируемых зданий	-100030 м^2
общая площадь помещений общественного	-7276 м2
назначения, встроенных в жилые здания	
общая площадь здания школы	-8080 m^2
общая площадь здания детского сада	- 5850 м^2
5. Максимальная этажность застройки	- 9 этажей
6. Количество жителей	- 3545 чел
в т.ч.: жителей в существующем 5-этажном доме	- 211 чел.
жителей в проектируемых жилых домах	- 3334 чел.
(при норме жилой обеспеченности 30 м на чел.)	
7. Количество квартир	- 965
8. Количество учащихся в проектируемой школе	- 650 чел.
9. Количество мест в детском саду	- 280 мест
10. Количество машино-мест на открытых автостоянках	- 635 м/мест
в границах красных линий	
11. Количество машино-мест на открытых автостоянках	- 401 м/мест
за границами красных линий (аренда муниципальной земли)	
12. Площадь озеленения	- 24452 м ²

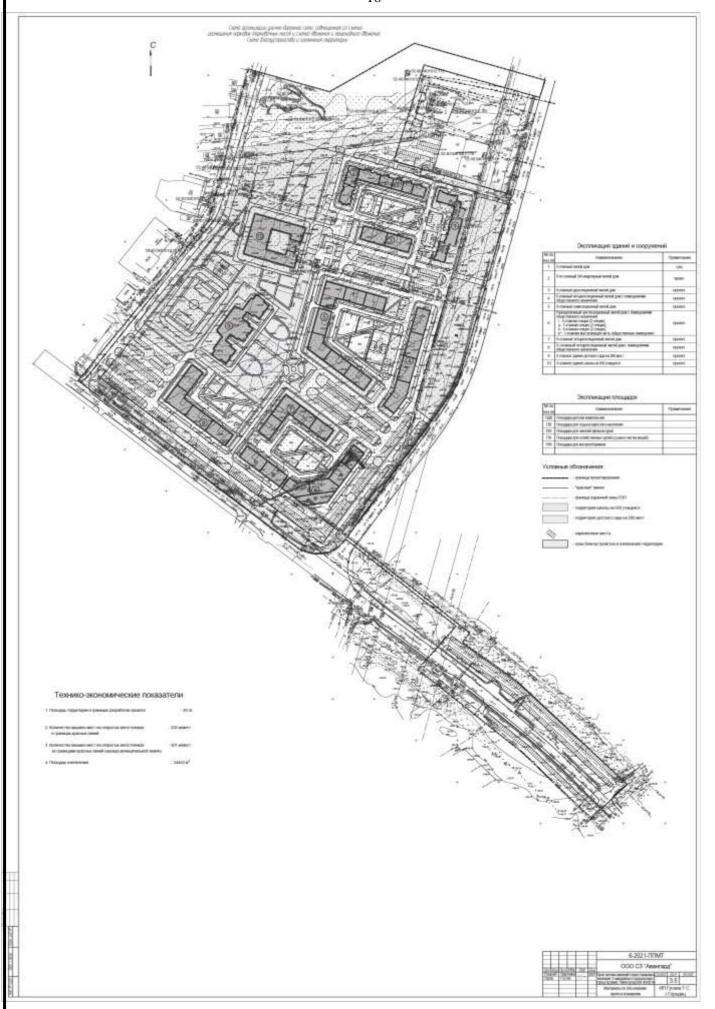


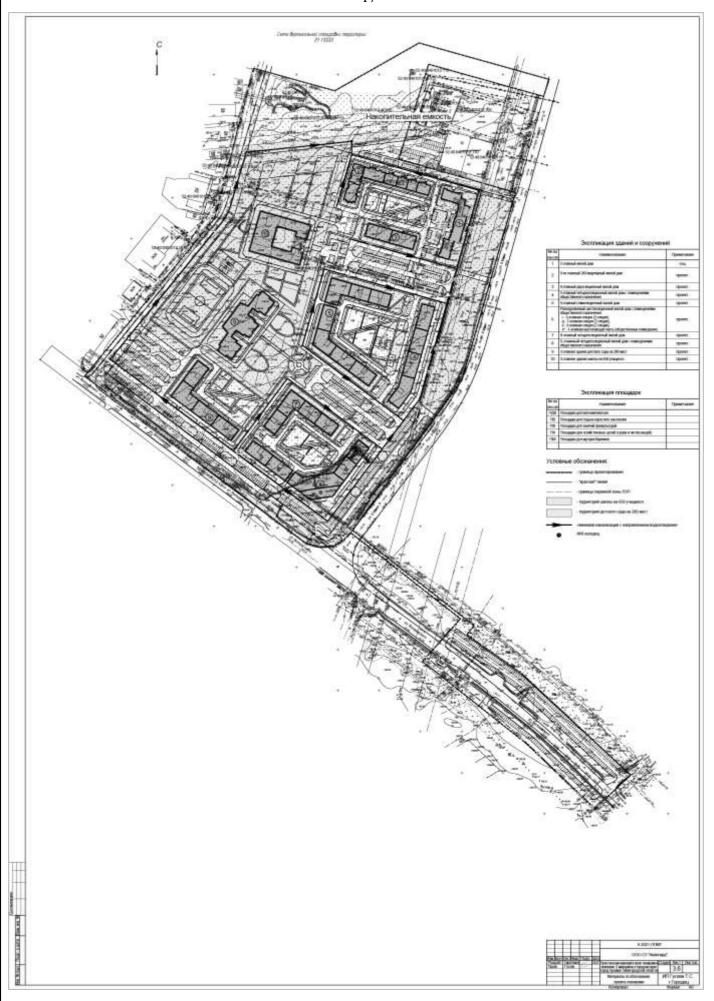


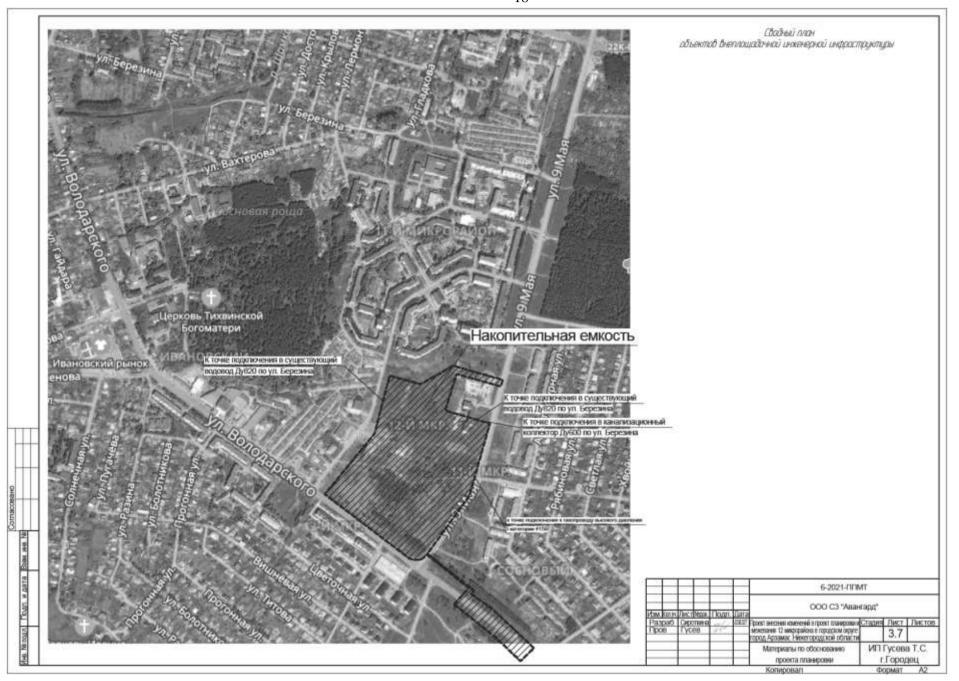












Проект внесения изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект межевания территории

Книга 2

6-2021-ППМТ

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект межевания территории

Книга 2

6-2021- ППМТ

Разработал

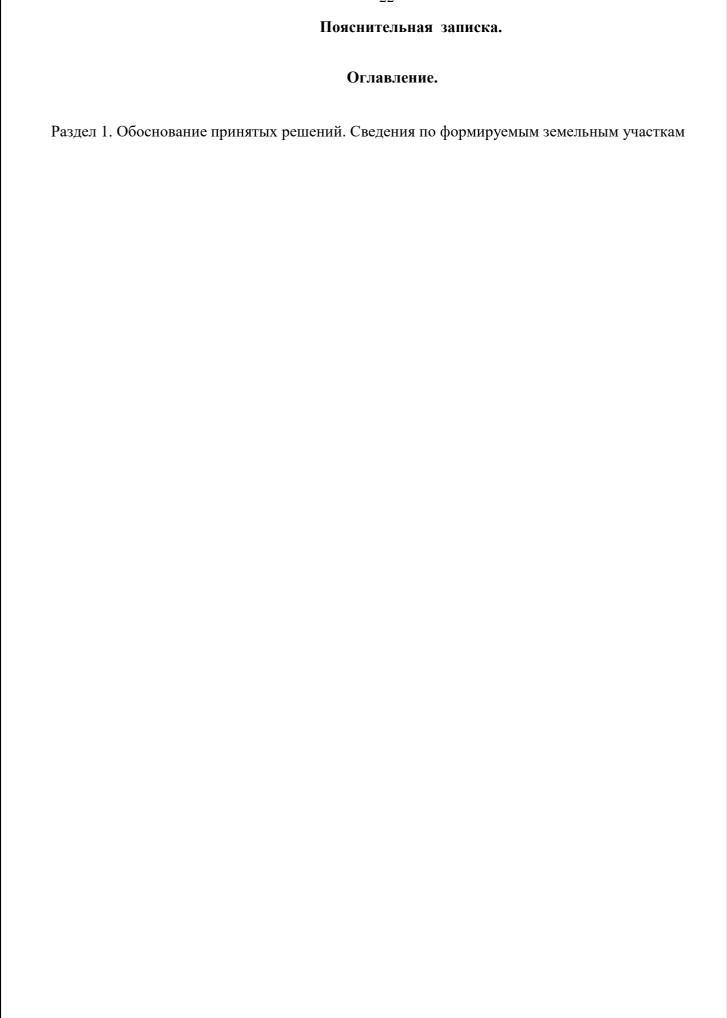
Проверил

Сироткина Е.А. Гусева Т.С.

г. Городец 2021г.

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№п/п	Наименование		Инв.	Примечание
J1211/11	раздела	Гриф	номер	
	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРО	EKTA I	ІЛАНИІ	<u>РОВКИ</u>
4	Проект межевания территории:			
4.1	Пояснительная записка с описанием и обоснованием положений, принятых в проекте, касающихся образуемых и изменяемых земельных участков с указанием их площади, координат поворотных точек, вида разрешенного использования, условных номеров образуемых земельных участков, площади зон действия публичных сервитутов, а также расчета площади образуемых и изменяемых земельных участков			
	Графические материалы:			
4.2	Чертеж с указанием: - красных линий; - линий регулирования застройки (при наличии); - границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет на момент подготовки проекта межевания территории; - границ ранее утвержденных схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которых не истек; - границ зон с особыми условиями использования территории.	н/с		M 1:1000



Раздел 1. Обоснование принятых решений. Сведения по формируемым земельным участкам. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Сведения о ранее образованных земельных участках и вновь образованных земельных участках отражены на чертеже «План границ образуемых и изменяемых земельных участков».

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости на исходном земельном участке с кадастровым номером 52:40:0401012:8 площадью 106 635,0 м² расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 52:40:00000000:2776 и 52:40:0401012:127, расположенные объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 52:40:0000000:2776 и 52:40:0401012:127 проектом планировки и межевания территории не затрагиваются и не входят в границы вновь образуемых земельных участков, на исходном земельном участке с кадастровым номером 52:40:0401012:12 площадью 13 538,0 м² объекты капитального строительства отсутствуют.

Также в границах территории проектируемого межевания расположены два участка с установленными координатами углов: земельный участок с кадастровым номером 52:40:0401012:7 площадью 6280,0 м² (Для многоквартирной застройки) и земельный участок с кадастровым номером 52:40:0401012:5 площадью 4056,0 м² (Для многоквартирной застройки).

Межевание данной территории запроектировано в два этапа.

В первом этапе в результате перераспределения 2-х исходных участков с кадастровым номером 52:40:0401012:8 площадью 106 635,0 м² и земельного участка с кадастровым номером 52:40:0401012:12 площадью 13 538,0 м² на части 52:40:0401012:8/п2, 52:40:0401012:8/π3, 52:40:0401012:8/π1 и 52:40:0401012:12/π1, 52:40:0401012:12/π3,

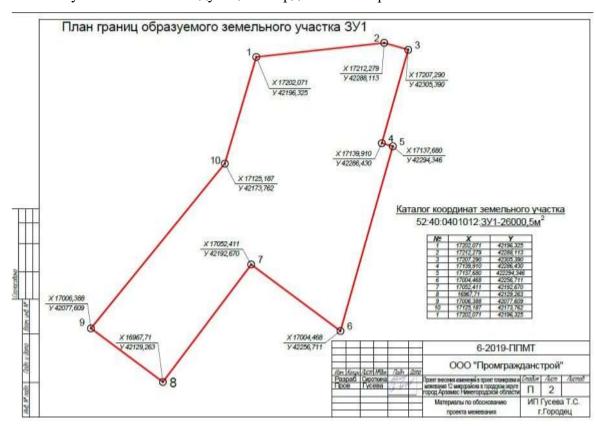
52:40:0401012:12/п2 соответственно и согласно протокола образования земельных участков путем объединения частей будут образованы участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3/1:

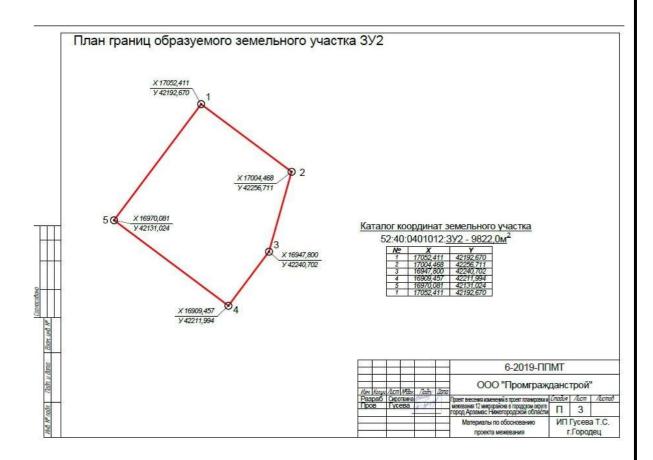
Во втором этапе межевания третий участок ЗУ3/1 будет делиться на ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6,ЗУ7, ЗУ8, ЗУ10, ЗУ12, ЗУ14 и участок ЗУ15 для территории общего пользования площадью 57693,762 м². Участки ЗУ11 и ЗУ9 будут образованы из неразграниченных государственных земель.

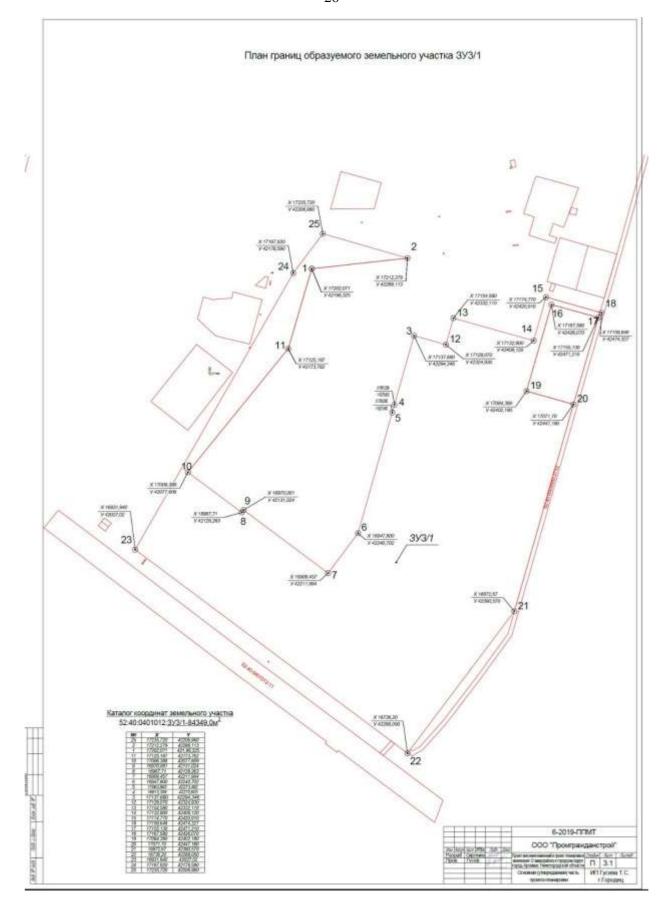
ПРОТОКОЛ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

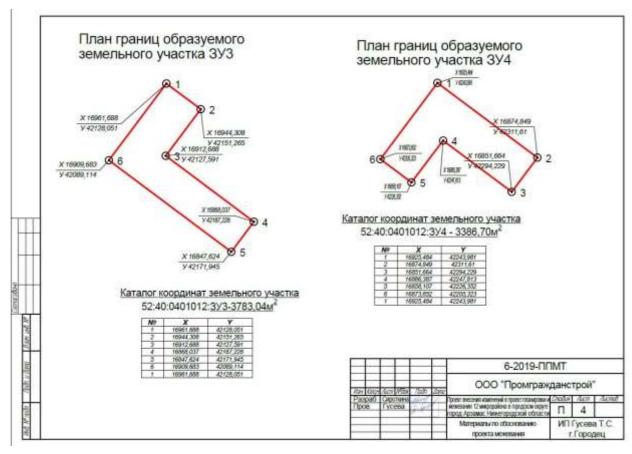
	GAGO CONTROL DE CONTRO	2000		
N₂ n/n	Кадастровый номер земельного участка		Площадь (P), м ² Категория земель	
1	2	3		4
12	52:40:0401012:12	13538		Земли населенных пунктов
2	52:40:0401012:8	106635		Земли населенных пунктов
N₂ n/n	Кадастровый номер земельного участка			
No m/m		300 N T T T T T T T T T T T T T T T T T T		бозначения образуемых частей земельных
	3CMCABIOTO y INCTRA		-	y taction
1	2	3		•
1	52:40:0401012:12	3	:12/п1; :12/п3; :12/п2	
2	52:40:0401012:8	3	:8/n2; :8/n3; :8/n1	
	3. Обра	ование земельных участков п	тём с	объединения частей
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Состав образуемых земельн участков	ых	Площади частей исходных земельных участков и территорий, включаемых в состав образуемых земельных участког
1	2	3		4
1	:3У1	:12/n1 + :8/n1		7391 m ² + 18602 m ²
2	3V2	$:8/\pi 2 + :12/\pi 2$		$7501 \text{ M}^2 + 2321 \text{ M}^2$

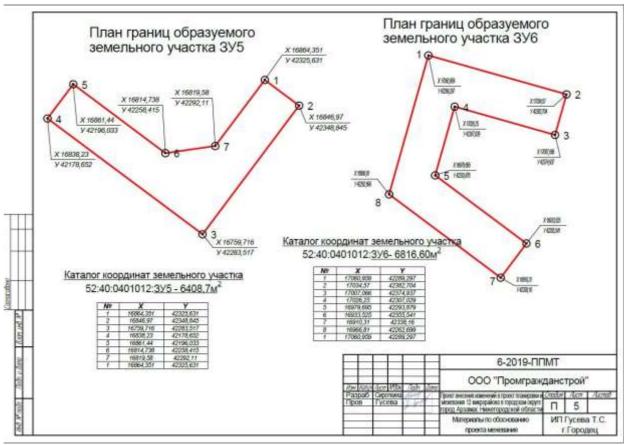
Получившиеся участки имеют следующие координаты поворотных точек:

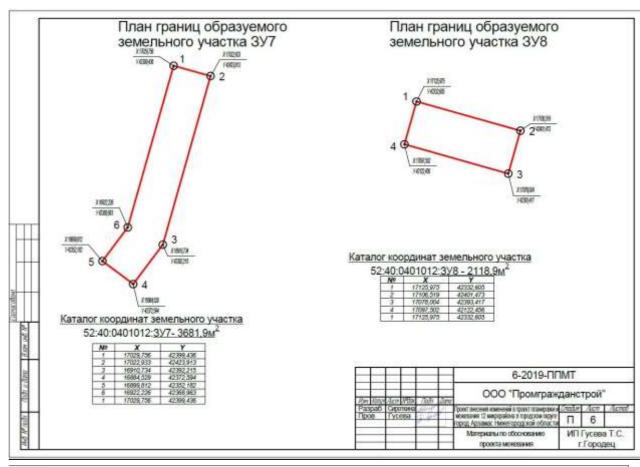


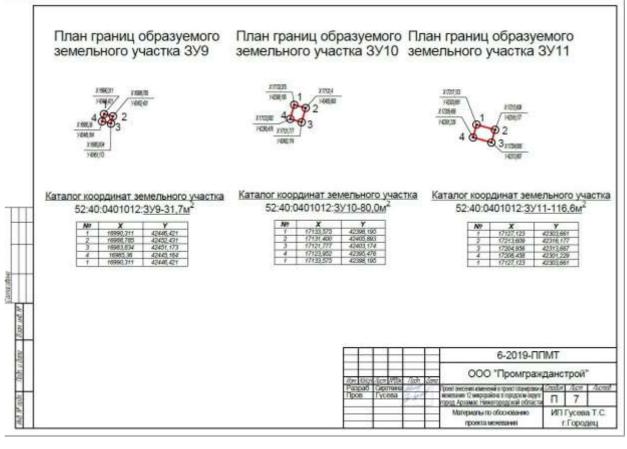


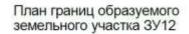


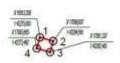












План границ образуемого земельного участка ЗУ13 земельного участка ЗУ14





Каталог координат земельного участка 52:40:0401012:3У12-72.5м² Каталог координат земельного участка 52:40:0401012:3У13-80,0м² 52:40:0401012:3У14-80,0м²

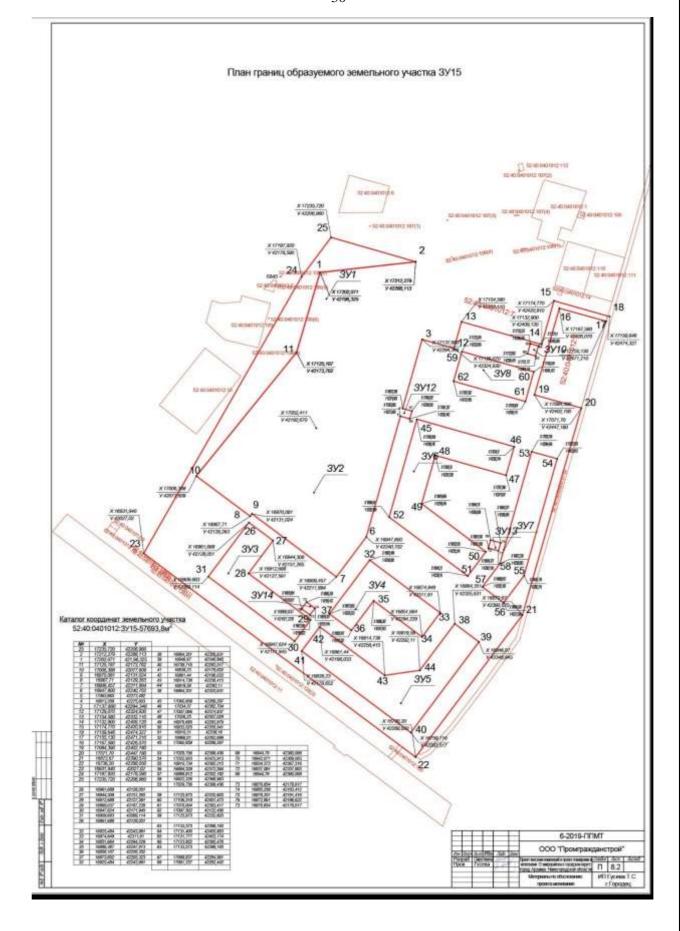
M2	×	
f.	16813,359	42275,603
2	17068,837	42284,561
3	17061,337	42282,442
4	17063,865	42273,492
1	16813.359	42275,603

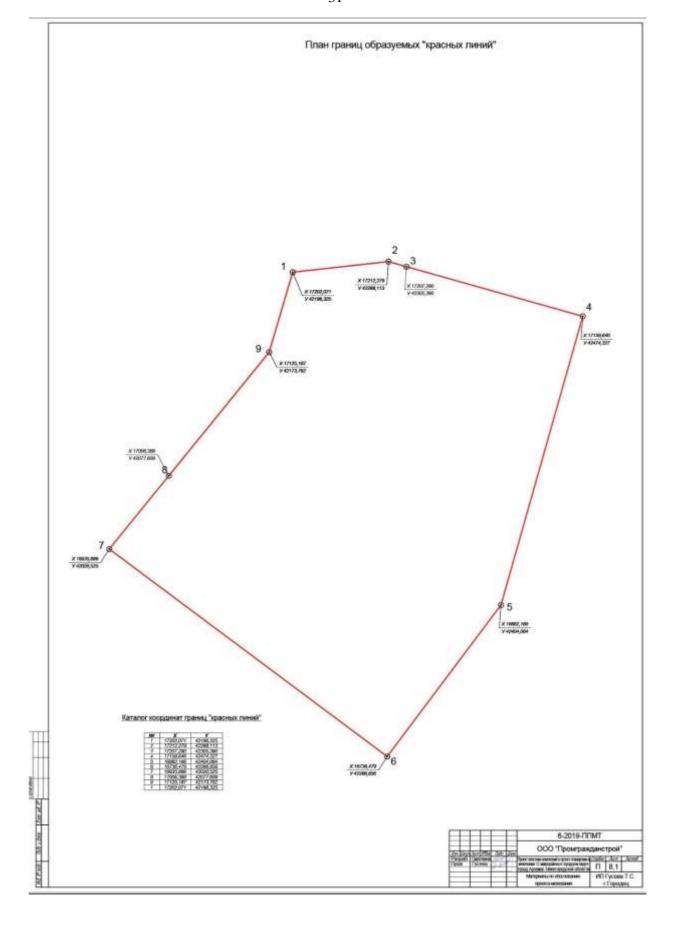
MP	X	Y
1	16944,79	42360,068
2	16942.071	42369,063
3	16934,372	42367,516
4	16937.091	42357,893
1	16944,79	42360,068

Nt	×	Y
1	16878,854	42178,617
2	16865,256	42183,412
2	16879,201	42191,416
4	16872,861	42186,622
1	16878,854	42178,617

Sum and P			
Section design			
Med Words			

-				6-2019-ПП	MT			
Her Ellin	Acre 1970a	/July	Same	ООО "Промгражданстрой"				
Pagpati	Серотрена	100-00	/	роек вносник именений в проек голинровы и искольные 12 медорайона в продоски одуп город. Архамас Нементродулиой области	Condor.	Aco	Acres	
Пров	Pycesa	D. MY			П	8		
		-		Митериалы по обоснованию проекта меневания	ИП Гусева Т.С. г Горолец			

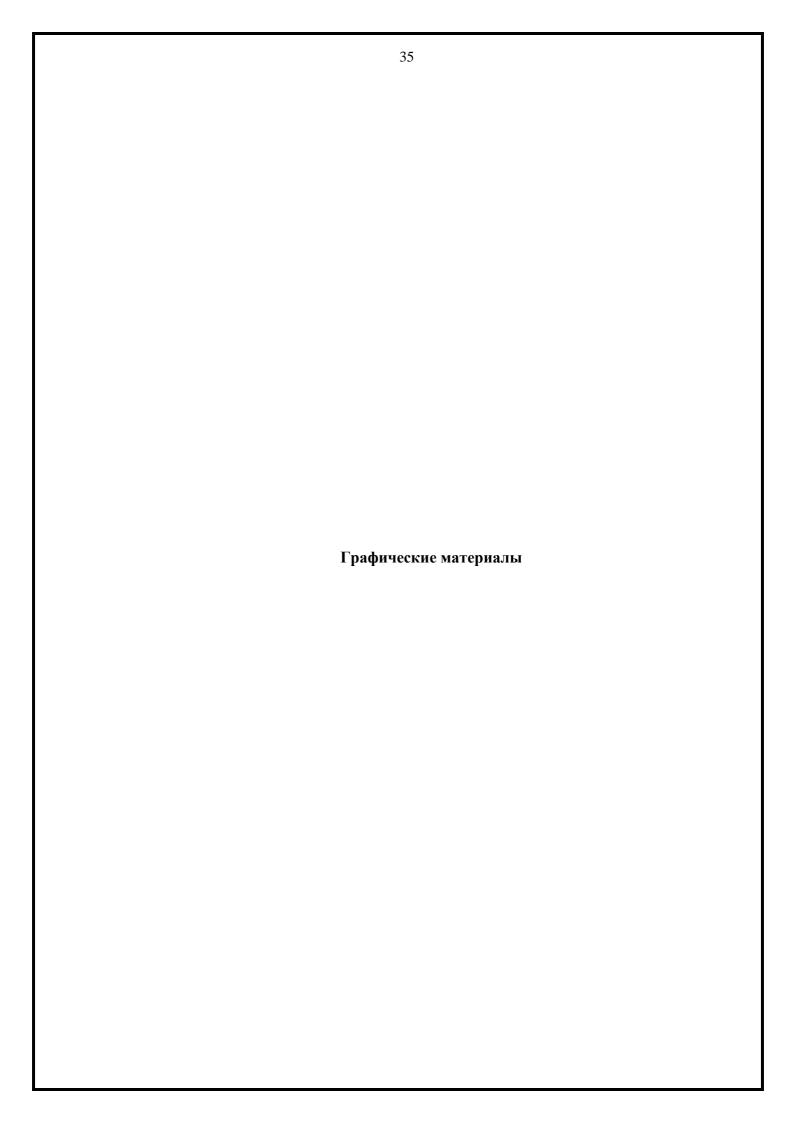


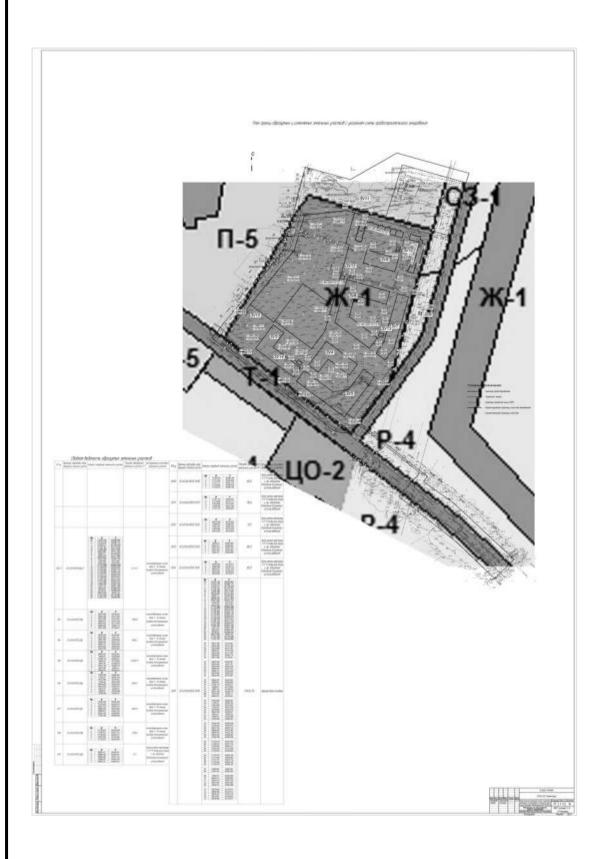


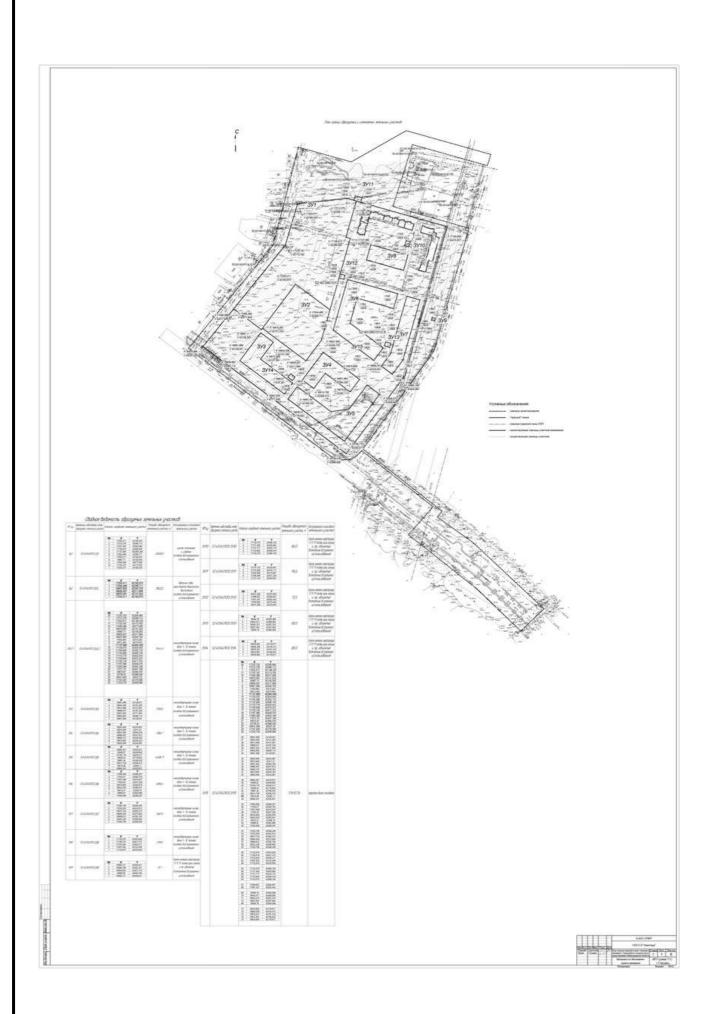
32	
Сводная ведомость образуемых земельных участков с указанием вида разрешенного	
использования вновь образуемых земельных участков:	
	I

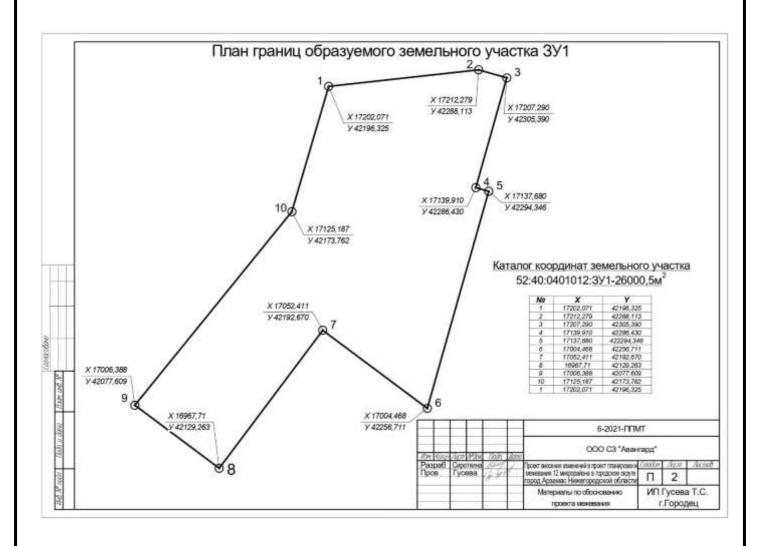
N⁴ sg	финения кайстравы неер аформог эмениог учалю	Катоваг каправнат леневыше унастка	Пациав афаценого этельного участка п	Ай рархития исполовия эвночного участко
Ŋ	52400K010123 <u>21</u>	Ne	260015	иколы начальные и стадые йскодной для управлению использодния!
3,02	524000002342	Ne	98220	дногия сады ина абысты быстысто больтымы ісхобніі даў разнянного илэть, габачыі
30/1	52405400D341/1	New X Y	oly for	нестиварторые коле дача 1-10 эприо icraha hd дарианага испанавация
365	52400401512,340	No	37830	местовартурные колы дать 1-10 этомого йсковной дарженного использования
3%	52400401010-394	Ne	386,7	пессовартурые може дин I- 17 эконо доседно вай уществого испозываныя
395	5240040109255	X Y 10004,351 4225,531 2 10046,87 4225,531 2 10046,87 42240,845 3 10790,716 42283,517 4 8558,23 42790,635 5 8581,44 42790,431 6 10914,739 42790,435 7 5559,58 42282,17 1 10054,251 42050,271 1 10054,251 42050,271 1 10054,251 42050,271 1 10054,251 42050,271 1 10054,251 42050,271 1 10054,251 42050,271 1 10054,251 42050,271 1 1 10054,251 42050,271 1 1 10054,251 42050,271 1 1 10054,251 42050,271 1 1 1 1 1 1 1 1 1	6408,77	месондарацьке жове дже I- 17 жала всядка ваў паршынаю иглов годаныі
355	5240040110316	Ne	5816	ноговартрые коле дне I- О экие Бловии ва дирестах илинивачия
397	5240040101347	May X 9 Y 42389, 430 2 17972, 935 42403, 913 2 17972, 933 42403, 913 3 6859, 734 4252, 914 4572, 934 4252,	36819	несохвартрые хиче для I- II экспей існавні від дарамного игловованні
356	52400401012338	No X Y 1 17125.075 42312.608 2 17105.519 42401.417 3 17078.004 42383.417 4 77087.002 42122.456 1 17125.975 42332.606	2118.9	несондатрые коле для I- II эконо існачной від шананняю использійния!
369	5240040101239	No X Y 1 10690,311 4246,421 2 16990,705 42402,421 3 16990,834 42401,173 4 16965,36 42445,164 1 16860,311 42446,421	217	абъеть интеграці нераспунтую ПСНІ ПС посодне пунки сотельне и по абъектый В сотовольны Виї перешеннях истогольнования

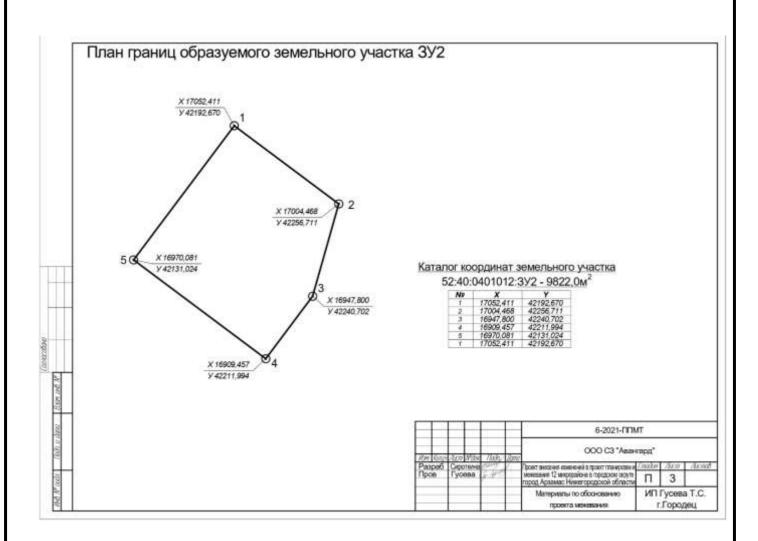
Мэц	дагенні кайтардыі кеңг айтырыт энельст укта	Катанг кардыят эстенного участ		Ва развиния исполатом зенельного участко
3410	524004010123410	Met X Y	800	быть экнені наступую П.Н.Н. такжэна стан И Г.Д. Объектай Вонитенні Бій харинног ИСТОЛЬ-ЗОВАННЯ
3911	524004010123511	Me	76,6	дын мөркі метупр П.Н.П. теке уна сты и пр. объекты! Встатомі М. примет истоль зоболей!
3512	524004010123412	No	725	были инжей обходуту В Я. Я. втобы учен втоки и пр. объектый восственый во примест истого этвогия
35/13	524004010123913	Ne X Y 1 1 10044,73 42360,008 2 16842,007 42360,008 3 16832,007 42360,757 4 16837,007 42367,515 4 16837,007 42367,008	80,0	дини извера идступу В Н. Н. теке уму стоя и гр. объекты! Вспестовы и привыми истого ходония!
35%	5240040101234/4	Ne	AQD	быть этемі одиступу В В В тове уна отно и пр. объектью встатемі ві принет использовання
<i>345</i>	52400401012-345	No. X	57693,76	especie dies serdie

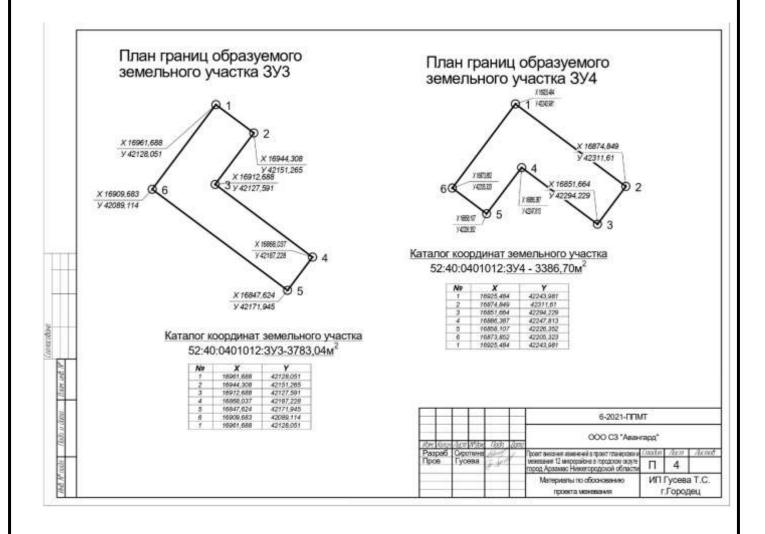


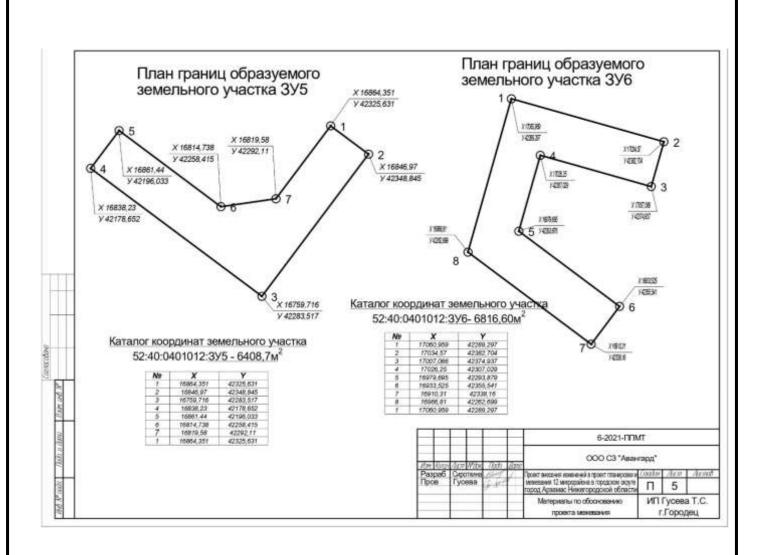


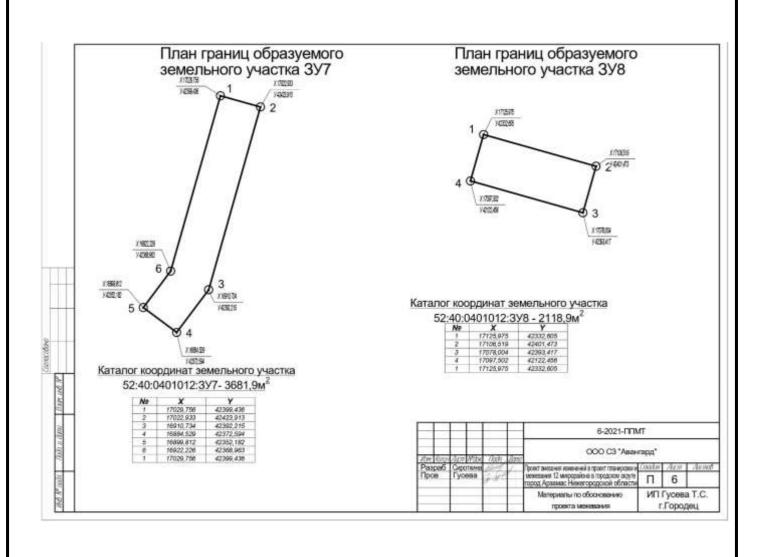






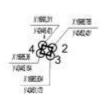


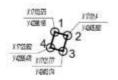


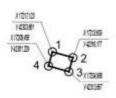


План границ образуемого земельного участка ЗУ9

План границ образуемого План границ образуемого земельного участка ЗУ10 земельного участка ЗУ11







Каталог координат земельного участка 52:40:0401012:3У9-31,7м²

Na	X	Y
1	16990,311	42446,421
2	16968,785	42452,431
3	16983,834	42451,173
4	16985,36	42445,164
1	16990.311	42446.421

Каталог координат земельного участка 52:40:0401012:<u>3У10-80,0м</u>²

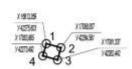
No	X	Y
1	17133.575	42398,195
2	17131,400	42405.893
. 2	17121,777	42403,174
- 4	17123,952	42395,476
- 1	17133 575	42308 105

Каталог координат земельного участка 52:40:0401012:3У11-116,6м²

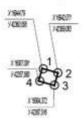
Na	X	Y
1	17127,123	42303,661
2	17213,609	42316,177
.3	17204,956	42313,667
4	17206,458	42301,229
4	WT46T 465	A19909 664

					6-2021-ППМT				
Har Base	Acn	Witho	/Boh State		ООО СЗ "Авангард"				
Разраб	Сиро	TRANS	Service.	1	ровст вносе не наменений в провот галинировки и	(modure	1200	Aon	
Пров	Гуог	188	200		меневания 12 мирорайоне в городском округе город Арвания: Ниниегородской области	П	7		
					Материалы по обсонованию проекта меневания	ИП Гусева		T.C.	

План границ образуемого земельного участка ЗУ12



План границ образуемого земельного участка ЗУ13 земельного участка ЗУ14





Каталог координат земельного участка Каталог координат земельного участка Каталог координат земельного участка 52:40:0401012:3Y12-72,5M2

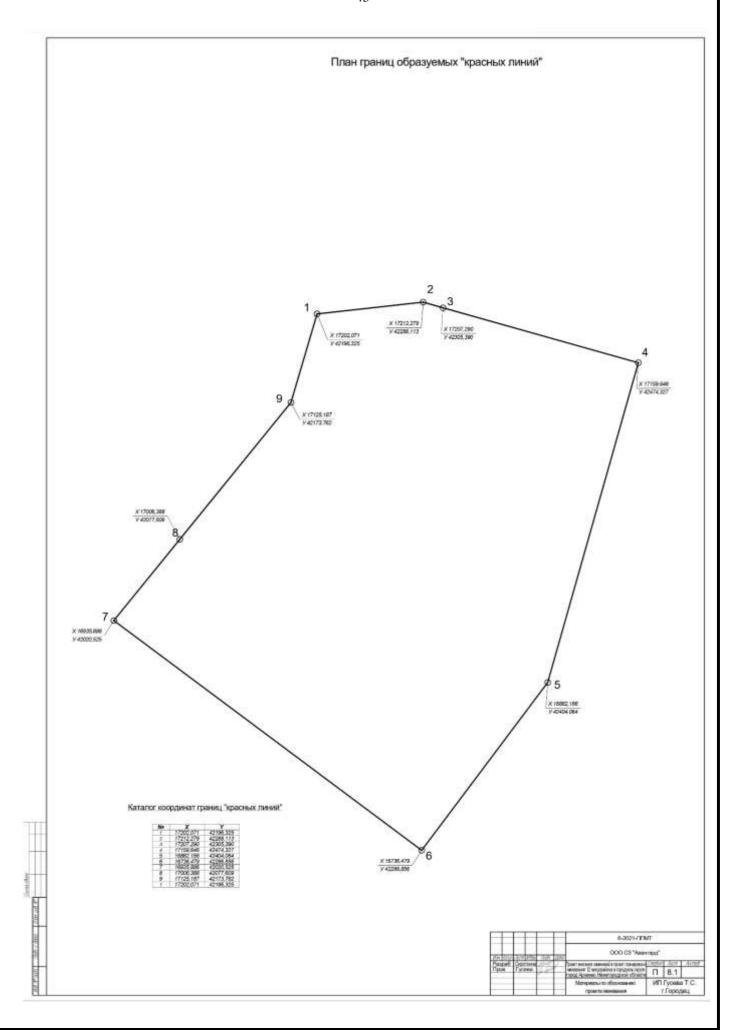
No	×	Y
1	76813,359	42275,603
2	17068,837	42284,561
3	17061,337	42282,442
4	17063,865	42273,492
	16813.350	42275 603

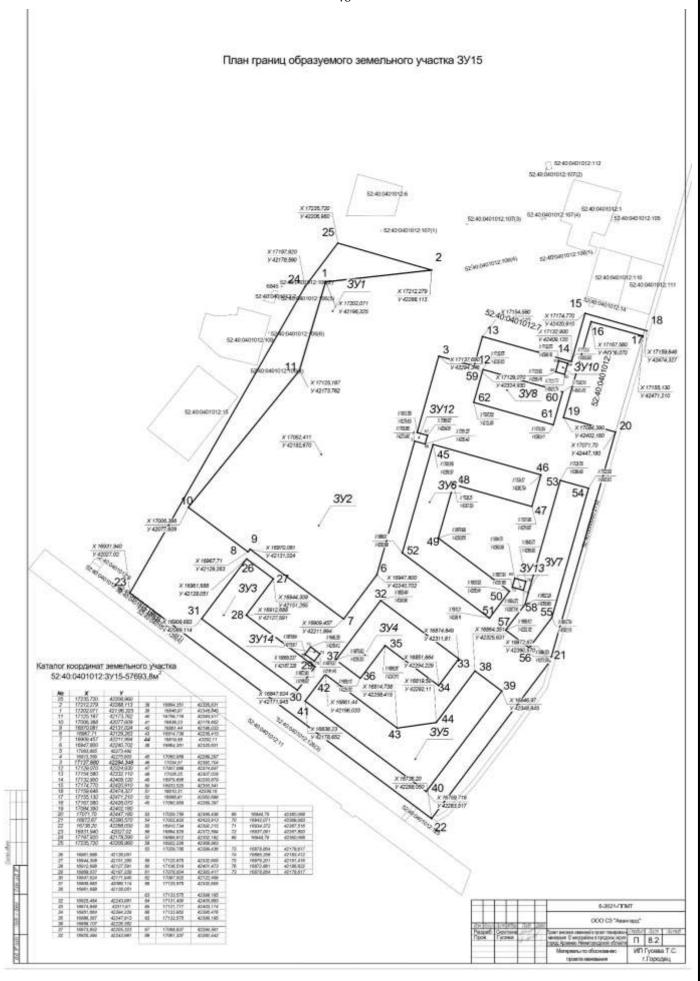
52:40:0401012:3У13-80,0M²

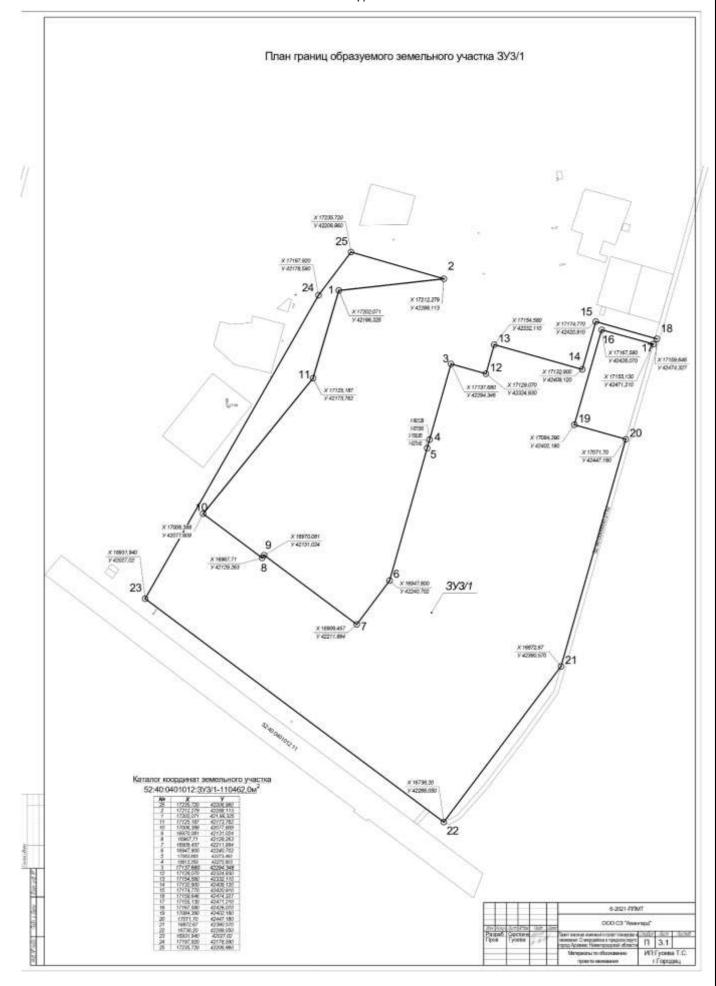
No	X	Y
Ĭ	16944.79	42360,068
2	16942,071	42369.083
3	16934.372	42367,516
4	16937,091	42357,893
Ť	16944.79	42360.068

No.	×	Y
1	16878,854	42178,617
2	16885,258	42183,412
3	16879,201	42191,416
4	16872,861	42186,622
1	16878,854	42178,617

				6-2021-ППMT								
Haw Distye	Acri Witso	76sh 22mm		78sh Jane		en Witse Tests Jane		ООО СЗ "Авангард"				
Разраб	Сиротвина	deed	1	Провот вносочения изменений в провот планировки и	Cooter	ALM.	Acres					
Tipoe	Гусева	240		меневания 12 мерорайона в городском округа город Архамас Ниниягородской области	П	8						
				Материалы по обоснованию похвята меневания	ИП Гусева Т.С. г.Городец							







Проект внесения изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки территории

Книга 3

6-2021-ППМТ

г. Городец 2021г.

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект планировки территории

Книга 3

6-2021- ППМТ

Should here

Разработал

Проверил

Сироткина Е.А.

Гусева Т.С.

г. Городец 2021г.

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№п/п	Наименование раздела	Гриф	Инв. номер	Примечание
	ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПЕ	OEKT <i>A</i>	ПЛАН	<u>ИРОВКИ</u>
1	Проект планировки территории:	T		
1.1	Пояснительная записка с указанием вносимых изменений, положений о размещении объектов капитального строительства регионального и местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории с учетом вносимых изменений, в том числе плотности и параметрах застройки территории инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	н/с		
1.2	<u>Графические материалы:</u> Основной чертеж (с отображением красных линий, линий регулирования застройки, линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (объектов социально-культурного, коммунальнобытового назначения и иных объектов, в том числе объектов регионального и местного значения)	н/с		M 1:1000
1.3	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры: водоснабжения, канализации, дождевой канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, наружного освещения (внутриквартальных общего пользования), телефонизации, радиофикации, выполненный на топографической основе	н/с		M 1:1000

Пояснительная записка.

Оглавление.

Раздел 1. Исходно-разрешительная документация
Раздел 2. Определение параметров планируемого строительства систем инженерно- технического
обеспечения, необходимых для развития территории5
Раздел 3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенногохарактера,
проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности7
Раздел 4. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений и иных вопросов
планировки территории8
Раздел 5. Характеристики планируемого развития территории (ТЭП) с учетом вносимых
изменений9

Раздел 1. Исходно-разрешительная документация.

Подготовка проекта межевания осуществляется на основании Постановление администрации г.Арзамаса Нижегородской области от №931 от 14.07.21 « О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области.

Проект межевания разрабатывается в соответствии с:

- 1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- 2. Земельный кодекс Российской Федерации;
- 3. Закон Нижегородской области от 08.04.2008 №37-3 «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- 4. Генеральный план городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденный Постановлением Правительства Нижегородской области от 01.04.2021 № 242:
- Постановление администрации г.Арзамаса Нижегородской области от №931 от 14.07.21 « О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области»
- 6. Правила землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденные решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 27.05.2021 № 103.
- 7. Проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11 сентября 2008 года № 1569.

Адрес (местоположение):

- территория 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области
- Площадь территории: –20 га.

Для разработки документации были использованы следующие исходные данные:

- Топографическая съемка в масштабе 1:500.
- Градостроительное задание на подготовку документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области

Раздел 2. Определение параметров планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

Территория застройки микрорайона №12 в городе Арзамас Нижегородской области располагается в районе пересечения улицы Володарского и улицы 9 Мая.

Существующий участок характеризуется спокойным рельефом с уклоном в северозападном направлении.

На проектируемом участке 12 микрорайона расположен построенный ранее жилой 5этажный панельный дом (квартир - 81, проживающих - 211 человек).

В остальном участок свободен от застройки и зеленых насаждений.

Существующий жилой дом является опорным зданием для проектируемой застройки.

С северной стороны расположен микрорайон № 11, с западной стороны - нежилые, хаотично построенные сооружения, далее за которыми находится зеленый массив. С южной стороны через улицу Володарского расположен микрорайон № 13. По другую сторону улицы 9 Мая, с восточной стороны следует довольно регулярная застройка из 2- 3-этажных жилых домов.

Согласно "Правил землепользования и застройки городского округа город Арзамас" данная территория относится к зоне Ж-1 - "зона секционной жилой застройки 2-10 этажей".

Необходимость проведения археологической экспертизы определить на основании задания Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

В северной части территории проектируемого микрорайона проходит ЛЭП 10 кВ (охранная зона 10 м).

С восточной стороны к территории 12 микрорайона примыкают ЛЭП 35 кВ (охранная зона 15 м) и ЛЭП 110 кВ (охранная зона 20 м).

Планируемые нагрузки систем инженерно-технического обеспечения, необходимые для развития территории:

Сети электроснабжения - 2028кВт согласно ТУ № 21/25-30-66 от ПАО «МРСК Центра и Приволжья»;

Сети теплоснабжения — 14,7 Гкал/час - техническая возможность подключения отсутствует;

Сети горячего водоснабжения (ГВС) - 40,43Гкал/час - техническая возможность подключения отсутствует;

Сети водоснабжения – 97,9 м³/час согласно ТУ №35/17-в,к от 27.04.2017г от Арзамасский водоканал

Сети водоотведения – 97,9 м³/час согласно ТУ №35/17-в,к от 27.04.2017г от Арзамасский водоканал

Сети пожаротушения – 20,0 л/сек согласно ТУ №35/17-в,к от 27.04.2017г от Арзамасский водоканал

Сети газоснабжения $-3830~{\rm M}^3/{\rm час}$ согласно ТУ 0716-20-252 от 13.04.2017г. от ПАО «Газпром Газораспределение Нижний Новгород»

Сети ливневой канализации- в соответствии с ТУ №452/01/03-17 от 23.05.2017г. отвод дождевых и талых вод в резервуар

Сети радиофикации – предусмотреть проводное радиовещание.

Раздел 3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Группа города Арзамас по ГО – III.

Территория планировки находится в зоне возможного образования завалов от зданий (сооружений).

Пожарные гидранты, а также задвижки для отключения поврежденных участков водопровода территорий, отнесенных к группам по гражданской обороне, а также взрывопожароопасных объектов и организаций, отнесенных к категории особой важности по гражданской обороне, расположенных вне территорий, отнесенных к группам по гражданской обороне, должны быть расположены вне зон возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты).

Ближайшее пожарное депо находится в непосредственной близости (граничит с территорией застройки) с запада с рассматриваемого земельного участка. Территория под размещение рассматриваемой застройки располагается в зоне обслуживания данного пожарного депо (менее 3-х км от пожарного депо), что соответствует требованиям приложений 1, п.6 * СНиП 2.07.01-89»* «Градостроительство планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для обеспечения доведения до людей сигналов ГО, информации о ЧС и действиях в условиях ЧС проектом планировки и межевания территории предусмотрена радиофикация жилого микрорайона.

Раздел 4. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений и иных вопросов планировки территории

Архитектурно-планировочное объемно-пространственное решение И территории разработано в соответствии с решениями генерального плана городского округа город Арзамас Нижегородской области, правил землепользования и застройки городского округа Арзамас Нижегородской области, c требованиями СΠ 42.13330.2011 город "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и иных нормативов градостроительного проектирования, с учетом решений ранее утвержденной документации по планировке территории и сложившейся градостроительной ситуацией. Предлагаемое планировочное решение выполнено на основании технического задания заказчика, топографической подосновы, выданной Главным архитектурным управлением города Арзамас с границами красных линий и писем администрации г. Арзамас.

Проектной концепцией предлагается квартальная застройка 12 микрорайона с обозначенными территориями дворов, территории школы и детского сада, вынесенных за пределы дворовых зон.

Система дворовых пространств расположена вдоль магистральных проездов города и служит своего рада защитной "буферной зоной" из 5-этажных и 9-этажных жилых домов с шумозащищенной планировкой для зеленых территорий школы и детского сада и внутренней пешеходной зоной, проходящей через всю территорию микрорайона. Проектируемая пешеходная зона соединяет микрорайон № 11 с улицей Володарского параллельно улице 9 Мая, к нему примыкают территории детского сада и школы. Согласно писем департамента образования администрации г.Арзамас (№345 от 15.03.2017г. и № 137 от 2014) концепция застройки территории 12 микрорайона предусматривает размещение детского сада на 280 мест и школы на 650 учащихся, т.к. существует необходимость обеспечить потребности примыкающих микрорайонов ("Сосновый", 11 микрорайона, "Ивановка"). При выполнении планировки в качестве основы школы применен современный типовой проект, в качестве основы детского сада предложен проект уже построенного здания современного детского сада на 280 мест (проект выполнен ООО ЦКБ "Монолит" в 2015г.) Проектом предусмотрено размещение открытых парковок вдоль магистральных проездов улиц Володарского и 9 Мая. Размещение помещений общественного назначения (коммунально-бытового назначения, офисные и пр.) предусмотрено на первых этажах жилых зданий вдоль улиц Володарского и 9 Мая. Уличнодорожная сеть принята в виде непрерывной системы с учетом функциональности улиц и дорог, интенсивности транспортного и пешеходного движения, архитектурнопланировочной организации территории и характера застройки. Вновь проектируемые проезды к жилым и общественным зданиям запроектированы с шириной проезжей части 6 м и 4,5 м (пожарные подъезды), ширина проектируемых тротуаров 1,5 и 3 м.

Раздел 5. Характеристики планируемого развития территории (ТЭП) с учетом вносимых изменений

Технико-экономические показатели	
1. Площадь территории в границах разработки проекта	- 20 га
2. Площадь участка в границах красных линий	- 12,48 га
в т.ч.: площадь участка существующего 5-этажного дома	- 0,4056 га
площадь участка школы	- 2,6 га
(при норме на 1 учащегося 40 м на чел.)	
площадь участка детского сада	- 0,9805 га
(при норме на 1 место 35 м на чел.)	
3. Общая площадь застройки зданий	-21113 m^2
в т.ч.: площадь застройки существующего 5-этажного дома	-1247 m^2
площадь застройки проектируемых жилых зданий	-15156 m^2
площадь застройки здания школы	-2760 m^2
площадь застройки здания детского сада	-1950 м2
4. Общая площадь зданий	-126218 м2
в т.ч.: общая площадь существующего 5-этажного дома	-4982 m^2
общая площадь жилых проектируемых зданий	- 100030 м^2
общая площадь помещений общественного	-7276 m^2
назначения, встроенных в жилые здания	
общая площадь здания школы	-8080 m^2
общая площадь здания детского сада	-5850 м^2
5. Максимальная этажность застройки	- 9 этажей
6. Количество жителей	- 3545 чел
в т.ч.: жителей в существующем 5-этажном доме	- 211 чел.
жителей в проектируемых жилых домах	- 3334 чел.
(при норме жилой обеспеченности 30 м на чел.)	
7. Количество квартир	- 965
8. Количество учащихся в проектируемой школе	- 650 чел.
9. Количество мест в детском саду	- 280 мест
10. Количество машино-мест на открытых автостоянках	- 635 м/мест

в границах красных линий

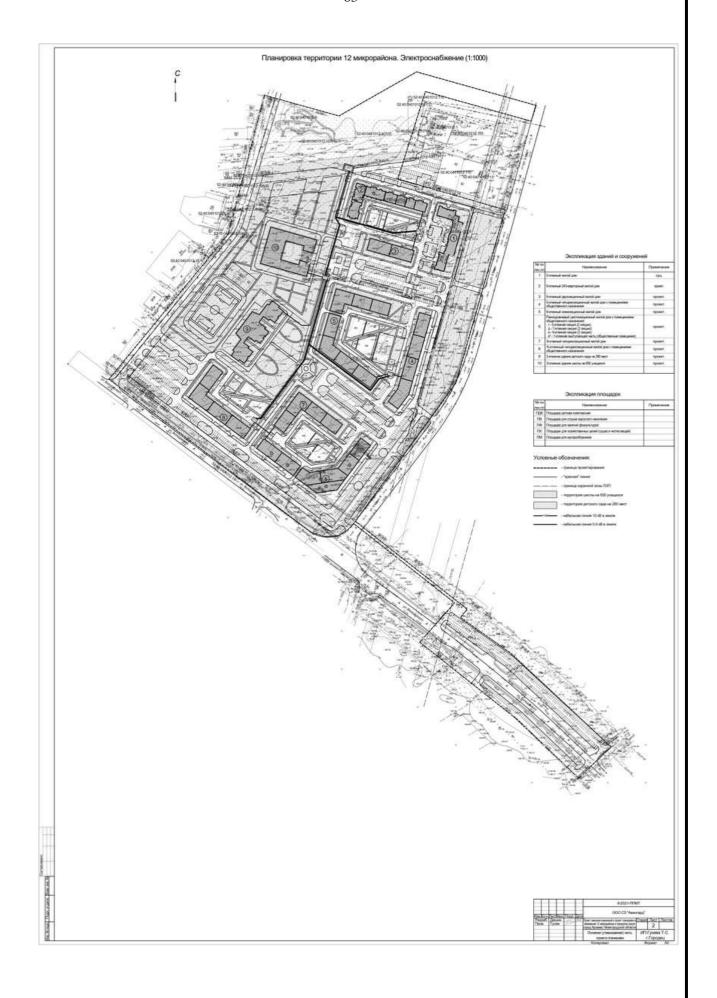
11. Количество машино-мест на открытых автостоянках - 401 м/мест

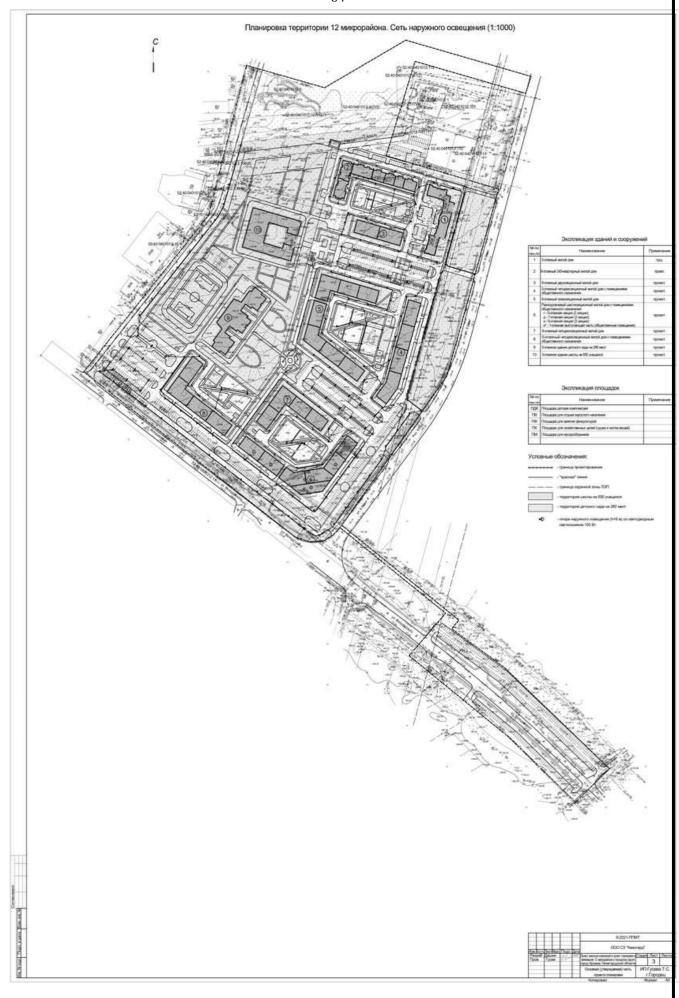
за границами красных линий (аренда муниципальной земли)

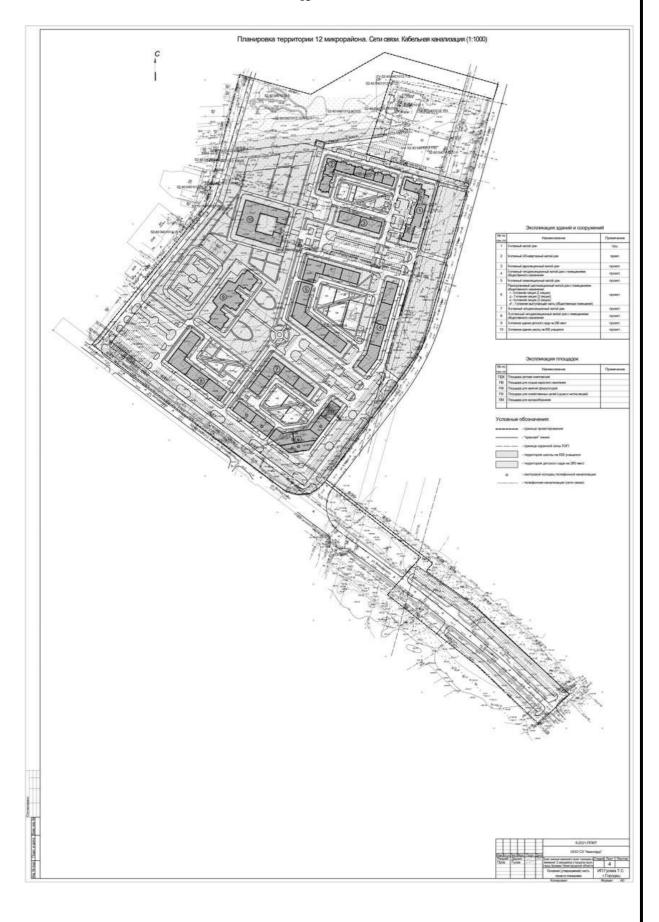
12. Площадь озеленения - 24452 м²



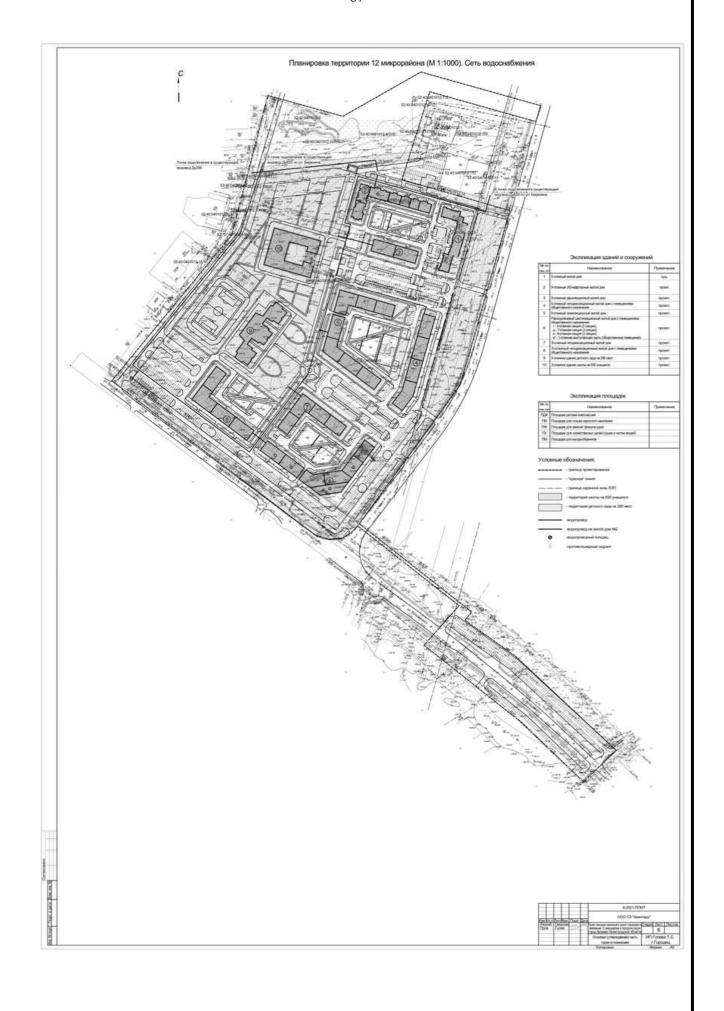
















Проект внесения изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона

в городском округе

город Арзамас Нижегородской области

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект межевания территории

Книга 4

6-2021-ППМТ

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона

в городском округе

город Арзамас Нижегородской области

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проект межевания территории

Книга 4

6-2021- ППМТ

Разработал Сироткина Е.А.

Проверил Гусева Т.С.

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

№п/п	СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРОЕКТА ПЛАНИ Наименование раздела	Гриф	Инв. номер	Примечание
	ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПР	OEKT <i>A</i>	ПЛАН	<u>ИРОВКИ</u>
2	Проект межевания территории:			
	Графические материалы:			
2.1	Чертеж межевания территории с отображением: - красных линий; - линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; - границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, которые не подлежат изменению; - границ образуемых земельных участков на кадастровом плане территории под строительство объектов, предусмотренных утвержденным постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 № 1569 проектом планировки и межевания территории; - условных номеров, площади и вида разрешенного использования образуемых земельных участков; - границ зон с особыми условиями использования территории; - границ зон действия публичных сервитутов.	н/с		M 1:1000



