

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВГОРОДА  
ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ ГОРОДА

**“ НИЖЕГОРОДГРАЖДАННИЙПРОЕКТ ”**

**ПРОЕКТ**

**Планировки жилого района «Северный»  
в г. Кулебаки Нижегородской области**

**Том I**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Заказчик:** Администрация Кулебакского района

**Стадия:** ПП

октябрь 2008 г.

Заказ № 164

Инв.№ \_\_\_\_\_

Директор института



**М.Е. Колотихин**

Технический директор

**С.Н. Истомин**

Главный архитектор института

**Ю.Н. Карцев**

Начальник МГП

**В.М. Парфенов**

Главный инженер проекта

**Н.А. Валуйская**

г.Нижний Новгород  
2008 г.

**ПРОЕКТ разработан творческим коллективом Мастерской Генеральных планов  
в составе :**

**Архитектурно-планировочная часть:**

Начальник МГП	- Парфенов В.М.
ГИП	- Валуйская Н.А.
Архитектор I категории	- Подставочкина М.Н.

**Экономическая часть:**

Ведущий инженер	- Калинина Е.А.
Инженер	- Корнилова А.Н.

**Улично-дорожная сеть и транспорт:**

Руководитель группы	- Корнилов А.Е.
---------------------	-----------------

**Инженерное оборудование:**

Ведущий инженер (Эл.)	- Ермолаев В.А.
Инженер II категории (Эл.)	- Макарова Е.А.
Ведущий инженер (ТГ)	- Кисель Н.В.
Инженер (ТГ)	- Малышева М.А.
Ведущий инженер (ВК)	- Чучкова О.В.

**Инженерная подготовка территории:**

Главный специалист	- Воробьева Т.П.
--------------------	------------------

**Охрана окружающей среды:**

Руководитель группы	- Рахманова Н.П.
---------------------	------------------

**В оформлении принимали участие:**

Архитектор I категории	- Подставочкина М.Н.
Инженер	- Сундиева О.В.
Компьютерный набор	- Зарубина Н.В.

**СОСТАВ проекта :**

№ п/п	Наименование	Кол-во экз.	Секретность	Материал исполнения	Примечание
1.	Пояснительная записка. Том I	4	н/с	переплет	Экз. № 2 в архиве института
2.	Демонстрационные чертежи	4	н/с	чертежи	В составе пояснительной записки

**ПЕРЕЧЕНЬ  
графических материалов :**

№ п/п	Наименование	Секретность	Масштаб	Материал использования	Инв. №	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1.	Схема положения проектируемой территории в плане города	н/с	1:50000	Бумага, компьютерная графика		
2.	Схема современного использования территории. Схема ограничений	н/с	1:1000	-«-		
3.	Основной чертеж. (Эскиз застройки)	н/с	1:1000	-«-		
4.	Разбивочный чертеж красных линий	н/с	1:1000	-«-		
5.	Схема межевания территории	н/с	1:1000	-«-		
6.	Схема градостроительного зонирования	н/с	1:1000	-«-		
7.	Схема водоснабжения, канализации	н/с	1:1000	-«-		
8.	Схема теплогазоснабжения	н/с	1:1000	-«-		
9.	Схема электроснабжения, слабые токи	н/с	1:1000	-«-		
10.	Схема инженерной подготовки территории	н/с	1:1000	-«-		
11.	Схема вертикальной планировки территории	н/с	1:1000	-«-		

## Пояснительная записка

### Оглавление :

Главы раздела	Наименование	Страница
1	2	3
	<b>Введение</b>	6
<b>Глава I</b>	Анализ современного состояния	7
<b>I.1.</b>	Особенности размещения проектируемой территории в плане города	7
<b>I.2.</b>	Современное использование территории	7
<b>Глава II</b>	Основные направления градостроительного развития	8
<b>II.1.</b>	Архитектурно-планировочное решение. Функциональное зонирование территории.	8
<b>II.2.</b>	Жилой фонд, культурно-бытовое обслуживание, баланс территории	9
<b>II.3.</b>	Градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования земельных участков	11
<b>Глава III</b>	Инженерная инфраструктура	17
<b>III.1.</b>	Водоснабжение	17
<b>III.2.</b>	Канализация	19
<b>III.3.</b>	Дождевая канализация	20
<b>III.4.</b>	Теплоснабжение	21
<b>III.5.</b>	Газоснабжение	23
<b>III.6.</b>	Электроснабжение	25
<b>III.7.</b>	связь	27
<b>III.8.</b>	Инженерная подготовка	28
<b>Глава IV</b>	Охрана окружающей среды	32
<b>Глава V</b>	Технико-экономические показатели. Стоимость первой очереди строительства.	62
	<b>Приложения:</b>	
	- Иллюминированные чертежи;	
	- Задание на разработку проекта;	

## **Введение**

Проект планировки жилого района «Северный» в г.Кулебаки Нижегородской области разработан по заказу администрации Кулебакского района в соответствии с заданием на проектирование от июня 2008 г.

Графические материалы проекта выполнены на топографической съемке, выданной заказчиком: М 1:1000; 1:2000.

Проект выполнен с учетом и в соответствии:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ; № 232-ФЗ от 18.12.2006г.;
- СНиП 11-04-2003 Инструкция О порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 – Санитарные эпидемиологические правила и нормы; редакция 2008г.;
- Земельным Кодексом Российской Федерации от 25.10.2001г.;

Проект выполнен с учетом замечаний и предложений данных на предварительном рассмотрении в администрации района варианта основного чертежа проекта планировки.

## **Глава I АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ**

### **I.1. Особенности размещения проектируемой территории в плане города**

Проектируемая территория жилого района смешанной секционной средне и малоэтажной застройки и малоэтажной индивидуальной застройки расположен в северной части города Кулебаки.

Рассматриваемый участок размещения жилой застройки ограничен:

- с запада, севера, северо-запада – землями сельскохозяйственного использования;
- с северо-востока – ул. Циолковского, санитарно-защитной зоной предприятия II класса вредности;
- с востока – санитарно-защитной зоной от гаражей;
- с юго-востока – кварталом малоэтажной секционной застройки, прудом;
- с юга – улицей Адмирала Макарова.

### **I.2. Современное использование территории**

В настоящее время проектируемая территория является землями сельскохозяйственного использования (луга, пашня).

Проектом Генерального плана г. Кулебаки (разработанным МП ИРГ «НижегородгражданНИИпроект» в 1994 году), Правилами землепользования и застройки территории г. Кулебаки (МП ИРГ «НижегородгражданНИИпроект» - в 2007 году) Данная территория является площадкой первоочередного развития жилой зоны (смешанного типа). Она имеет компактную территорию.

Рельеф местности спокойный, с уклоном с юго-запада на северо-восток, отметки рельефа от 113 до 100.

## **Глава II**

### **ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ**

#### **II.1. Архитектурно-планировочное решение Градостроительное развитие территории.**

В основу архитектурно-планировочного решения заложены следующие принципы:

- четкое функциональное зонирование территории;
- упорядочение существующей планировочной структуры города, с увязкой существующей и проектируемой застройки;
- обеспечение проектируемой застройки инженерной инфраструктурой;
- создание благоприятной экологической среды.

Проектная территория делится на четкие функциональные зоны: жилую, инженерно-транспортной инфраструктуры, общественно-деловую, рекреационную.

Жилая зона представлена смешанной застройкой, которая состоит из кварталов секционной мало и среднеэтажной жилой застройки (2-3-5<sup>тб</sup> этажей) городского типа, малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками (15 соток).

Проектируемый жилой район имеет компактную структуру. Он состоит из 10 кварталов (2-4 га) малоэтажной индивидуальной жилой застройки. В центральной части размещается территория детского сада на 280 мест. На пересечении двух улиц Приозерной и Весенней (названия условные) проектируется общественный центр, который формируют здания: магазины продовольственных и непродовольственных товаров, аптека, КБО, офисные помещения, кафе.

Около существующего пруда предусматривается организация рекреационной зоны (отдыха), для чего параллельно ул. Приозерной разбивается бульвар с тропиной сетью, озеленением, освещением, цветниками, спортивными площадками, лодочной станцией. Пруд проектируется расчистить с учетом прибрежной полосы.

## II.2. Жилой фонд

Участок в границах проектирования составляет – 59,0 га. На I очередь предлагается к строительству кварталы малоэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками, общей площадью 22,7 т.м<sup>2</sup> общ.площади, 162 дома и многоквартирной: 2-3х этажной – 19,8 т.м<sup>2</sup> общ.площади и 4-5 этажной – 5,8 т.м<sup>2</sup> общ.площади. Всего предлагается нового строительства в объеме 48,3 т.м<sup>2</sup> общ.площади. На данной территории будет проживать 1,6 т.человек, в том числе в индивидуальном жилом фонде 500 чел. и в многоквартирном 1100 человек. Средняя обеспеченность м<sup>2</sup> на 1 человека в индивидуальном жилом фонде будет составлять 46,6 м<sup>2</sup>/чел. в многоквартирном – 22,5 м<sup>2</sup>.

### Динамика жилого фонда

Всего т.м <sup>2</sup> общей площади	Новое строительство (т.м <sup>2</sup> общ.площади)				Население (тыс.человек)
	Индивидуальное строительство		2-3 этаж. строительство	4-5 этаж.	
	Количество домов	т.м <sup>2</sup> общей площади			
48,3/48,3	162/162	22,7/22,7	19,8/19,8	5,8/5,8	1,6

**Примечание:** расчетный срок / в том числе I очередь строительства.

Средняя обеспеченность площадью на 1 чел.:

- в индивидуальном жилом фонде – 46,6 м<sup>2</sup>/чел.;

- в многоквартирном жилом фонде – 22,5 м<sup>2</sup>/чел.

На данной территории будет вестись строительство малоэтажной, индивидуальной застройки с домами в среднем по 140 м<sup>2</sup> и с земельным участком 10-15 соток.

### Учреждения культурно-бытового обслуживания

Новое строительство учреждений культурно-бытового обслуживания населения предусмотрено на I очередь. На участке в границах проектирования предлагается разместить детский сад на 280 мест, предприятия общественного питания (кафе) на 15 посадочных мест, торговый центр – 950 м<sup>2</sup> торговой площади, продовольственные и непродовольственные магазины – 160 м<sup>2</sup> торговой площади, предприятия бытового обслуживания, аптека, отделение связи, сберкасса, а также административно-деловые и офисные учреждения.

Расчет необходимых учреждений обслуживания определен согласно СНиПа 2.07-01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».



Более подробно см. таблицу.

**Расчет учреждений культурно-бытового обслуживания**

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Новое стр-во расчетный срок в т.ч. I очередь строительства	Кубатура, т.м <sup>3</sup>	Общая площадь, т.м <sup>2</sup>
1.	Детское дошкольное учреждение	мест	280/280	9,8	2,7
2.	Предприятия общественного питания	посад. мест	15/15	0,4	0,1
3.	Продовольственные и непродовольственные магазины	м <sup>2</sup> торг. площади	160/160	0,9	0,3
4.	Торговый центр	м <sup>2</sup> торг. площади	950/950	4,0	1,2
5.	Предприятия бытового обслуживания	раб.мест	5/5	0,4	0,2
6.	Аптека	объект	1/1	1,2	0,4
7.	Отделение связи	объект	1/1	1,2	0,4
8.	Сберкасса	объект	1/1	1,2	0,4
9.	Административно-деловые, офисные здания	тыс.м <sup>3</sup>	10,6/10,6	10,6	3,6

**Баланс территории**

№ п/п	Наименование показателей	Проектное предложение (га)
1.	Территория жилой застройки, в том числе:	31,5
-	усадебная и коттеджная	27,5
-	многоквартирная	4,0
2.	Территория общественно-деловых зон	1,6
3.	Территория транспорта и инженерной инфраструктуры	4,5
-	улицы, дороги, площади, проезды	4,5
4.	Зелень специального назначения (вдоль дорог)	8,0
5.	Озеленение санитарно-защитной зоны	1,2
6.	Рекреационные зоны	3,0
-	зеленые насаждения, в том числе:	3,0
-	зеленые насаждения общего пользования	2,1
7.	Водные территории	2,0
8.	Прочие территории	7,2
	<b>Итого:</b>	<b>59,0</b>

### **II.3. Градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования земельных участков**

#### **Типы территориальных зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования территории**

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ устанавливаются следующие типы территориальных зон:

##### **Жилые зоны:**

- Ж-1А** - малоэтажная индивидуальная застройка с приусадебными участками, проектная;
- Ж-2** - существующая секционная малоэтажная жилая застройка (2-3 эт.);
- Ж-2А** - секционная жилая застройка смешанного типа мало-и среднеэтажная, проектная (2-3-4-5 эт.).

##### **Общественно-деловые зоны:**

- О-3А** - детское дошкольное учреждение;
- О-2А** - зона деловой и коммерческой активности, территория общественного центра.

##### **Рекреационная зона:**

- Р-1А** - зеленые насаждения общего пользования;
- Р-2А** - прочие зеленые насаждения.

##### **Зона транспортной инфраструктуры:**

- Т-1, Т-1А** - дорога с твердым покрытием.

##### **Зона водного объекта - В:**

- ПЗ** - прибрежная защитная полоса.

### **Градостроительные регламенты территориальных зон по видам разрешенного использования земельных участков**

#### **Жилые зоны**

Составляющими жилых зон являются зоны Ж-1А, Ж-2, Ж-2А.

Типы жилых зон установлены в зависимости от предусматриваемых нормативов плотности населения и характера застройки каждой конкретной жилой зоны.

**Ж-2, Ж-2А** - зоны секционной жилой застройки городского типа (2-3 эт. существующий и 2-3-4-5 эт. проектной).

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования городских кварталов комфортного жилья с малой, средней плотностью застройки посредством преимущественного размещения многоквартирных домов и соблюдения ниже перечисленных видов разрешенного использования объектов капитального строительства и параметров разрешенного строительства.

Ж-1, Ж-1А, Ж-2, Ж-2А, – зоны многоквартирных жилых домов городского типа.

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные жилые дома 2-3 этажей;
- многоквартирные жилые дома 4-5 этажей;
- скверы, газоны, цветники;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- средние специальные учебные заведения;
- музыкальные, художественные и юношеские спортивные школы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения;
- библиотеки;
- музеи;
- выставочные залы;
- спортплощадки;
- аптеки (для 2-3<sup>х</sup> эт. – дом 20 м<sup>2</sup>);
- поликлиники;
- пункты первой медицинской помощи;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские;
- приемные пункты прачечной и химчистки;
- помещение дл занятий спортом;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- бани;
- магазины товаров первой необходимости;
- предприятия общественного питания: кафе, закусочные, столовые;
- отделения банков;
- общежития.
- административные учреждения, офисы, конторы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- встроенные подземные или полузаглубленные гаражи из расчета 1 место на 1 квартиру;
- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта по СНиП.

**Условно-разрешенные виды использования (требующие специального согласования):**

- спортзалы;
- бассейны;
- учреждения среднего специального образования;
- рынки;
- больницы, госпитали, станции скорой помощи;
- административные предприятия, офисы, конторы;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Разрешенные виды использования, превышающие параметры, указанные к требованиям застройки, требуют специального согласования.

**Ж-1А – застройка малоэтажными домами с приусадебными участками**

Зона включает в себя преимущественно:

- коттеджную застройку;
- кварталы жилых домов усадебного типа;

Зона охватывает и проектные территории.

**Основные виды разрешенного использования:**

- отдельно стоящие односемейные дома с приусадебными участками;
- скверы, цветники, газоны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования (сопутствующие основным):**

- сады, огороды;
- парники, теплицы, оранжереи, сооружения для выращивания цветов, фруктов, овощей;
- хозяйственные постройки, строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы;
- для жилых домов усадебного типа – встроенные или отдельно стоящие гаражи, стоянки, но не более, чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;

Регистр на финансирование от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

тыс. рублей

Наименование объекта, бюджетная классификация	План финансирования				Фактически профинансировано		Выполнено	Сумма к финансированию из областного бюджета
	областной бюджет	местный бюджет (в соотв. с ОЦП "Развитие ..."	уровень софинансирования, в %	фактически предусмотрен о в местном бюджете	областной бюджет	местный бюджет		
Реконструкция муниципального дошкольного общеобразовательного учреждения д/с №18 "Рябинушка" на 187 мест в г. Кулебаки Нижегородской области бюджетная классификация - 0701 5226500 020 251 093 340 449 0005	60326	6703	10	7999,40	33472,63	4982,71	49827,09	11371,75

Заместитель министра образования Нижегородской области

М.Ю. Зобкова

Главный бухгалтер министерства образования Нижегородской области

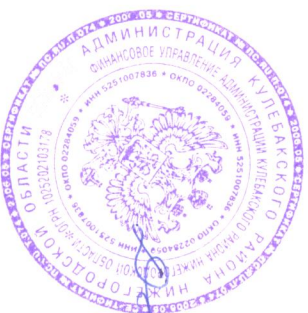
Т.Н. Коротыш

Глава администрации Кулебакинского района

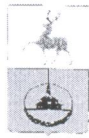
Д.А. Узякова

Начальник финансового управления

Н.А. Мошкова



Пашин Игорь Викторович, (831-76) 5-23-96  
Андреева Алина Юрьевна, 434-13-07



**Администрация  
Кулебакского района  
Нижегородской области**

ул. Воровского, 49, г. Кулебаки  
Нижегородская область  
607010  
тел. (83176) 5-37-13  
факс (83176) 5-34-24  
E-mail: [official@adm.klb.nnov.ru](mailto:official@adm.klb.nnov.ru)  
<http://kulebaki-rayon.ru>

Генеральному директору  
«Нижегородграждан  
НИИпроект»

Е.В. Усанову

18.09.2012 № 34-1434

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

[ О предоставлении электронной версии  
проекта планировки ]

Уважаемый Евгений Васильевич!

Просим Вас предоставить проект Планировки жилого района «Северный» в г. Кулебаки Нижегородской области, разработанный «НижегородгражданНИИпроект» в 2008 году в электронном виде, для включения Администрации Кулебакского района в Областную целевую программу «Обеспечения малоэтажным жильем работников учреждений сферы здравоохранения, образования, социальной защиты, культуры и спорта в Нижегородской области на 2012 – 2024 годы с использованием ипотечного кредитования» и направить на электронную почту Капралова Сергея Владимировича ([kapralov@ipotekann.ru](mailto:kapralov@ipotekann.ru)) в ООО «НИКА» и на электронную почту Чернышовой Татьяны Владиславовны ([Shernychova.tv@adm.klb.nnov.ru](mailto:Shernychova.tv@adm.klb.nnov.ru)). Электронная версия необходима для формирования и предоставления пакета документов в ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» г. Москва.

Глава администрации

Л.А.Узякова

Чернышова Татьяна  
Владиславовна 5-62-33