

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

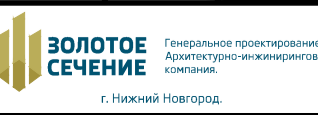
- границы разработки проекта планировки территории в соответствии с Приказом Департамента градостроительного развития территории Нижегородской области №07-02-02/2 от 6 февраля 2018 г.
- границы разработки проекта межевания территории (границы территории, в рамках договора о развитии застроенных территорий (ДГРЗТ №ДС-002/06 от 21.04.2017))
- красные линии (существующие)
- линии регулирования застройки (существующие)
- здания и сооружения (существующие)
- объект культурного наследия регионального значения
- твердые покрытия проездов (существующие)
- твердые покрытия проездов (проектируемые)
- газоны
- 1 экспликационный номер зданий и сооружений
- ➔ въезд в подземный паркинг

Примечание:

- Земельный участок в границах разработки документации по планировке территории находится в границах зоны ограничения застройки (Зона ограничения, создаваемая метеорологическим радиолокатором ДМРЛ-С на высотах до 46,4 м не образует, на высотах 46,4-93,0 м составляет 44,2,2 м в направлениях основного излучения (0-360 градусов) Санитарно-эпидемиологическое заключение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Нижегородской области №52/НЦ.09.000.Т.00060107.10 от 19.07.2010)
- Земельный участок в границах разработки документации по планировке территории находится в границах объектов археологического наследия (ОАН) (Решение Решение Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 03.11.1983 г. 559 «О мерах по дальнейшему улучшению охраны и использования памятников истории и культуры области», Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14.07.1992 г. № 210-м «О расширении границ охраняемого культурного слоя г. Н. Новгорода»; Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 06.04.1993 г. № 117-м «Об утверждении положения о порядке охраны культурного слоя исторических населенных мест Нижегородской области».
- Земельный участок в границах разработки документации по планировке территории находится в границах исторической территории г. Нижнего Новгорода «Старый Нижний Новгород» (Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.1993 г. № 370-м «Об установлении границ исторических территорий г.Нижнего Новгорода»)
- Земельный участок находится в границах санитарного разрыва вдоль стандартных маршрутов взлета и посадки воздушных судов (ОАО «НАЗ «Сокол» - зона «А»; ОАО «МАНН» - зона «А») СанПин 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в редакции постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. №74, 74 с изменениями); Санитарно-эпидемиологическое заключение Номер заключения и дата - 52/НЦ.04.000.Т.000203.03.14 от 20.03.2014.
- Земельный участок находится в зоне ограничений при размещении в районе аэродромов «Приаэродромная территория аэродрома Нижний Новгород Сормово и Спиритино» («Федеральные правила использования воздушного пространства РФ», утвержденные постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 № 138)

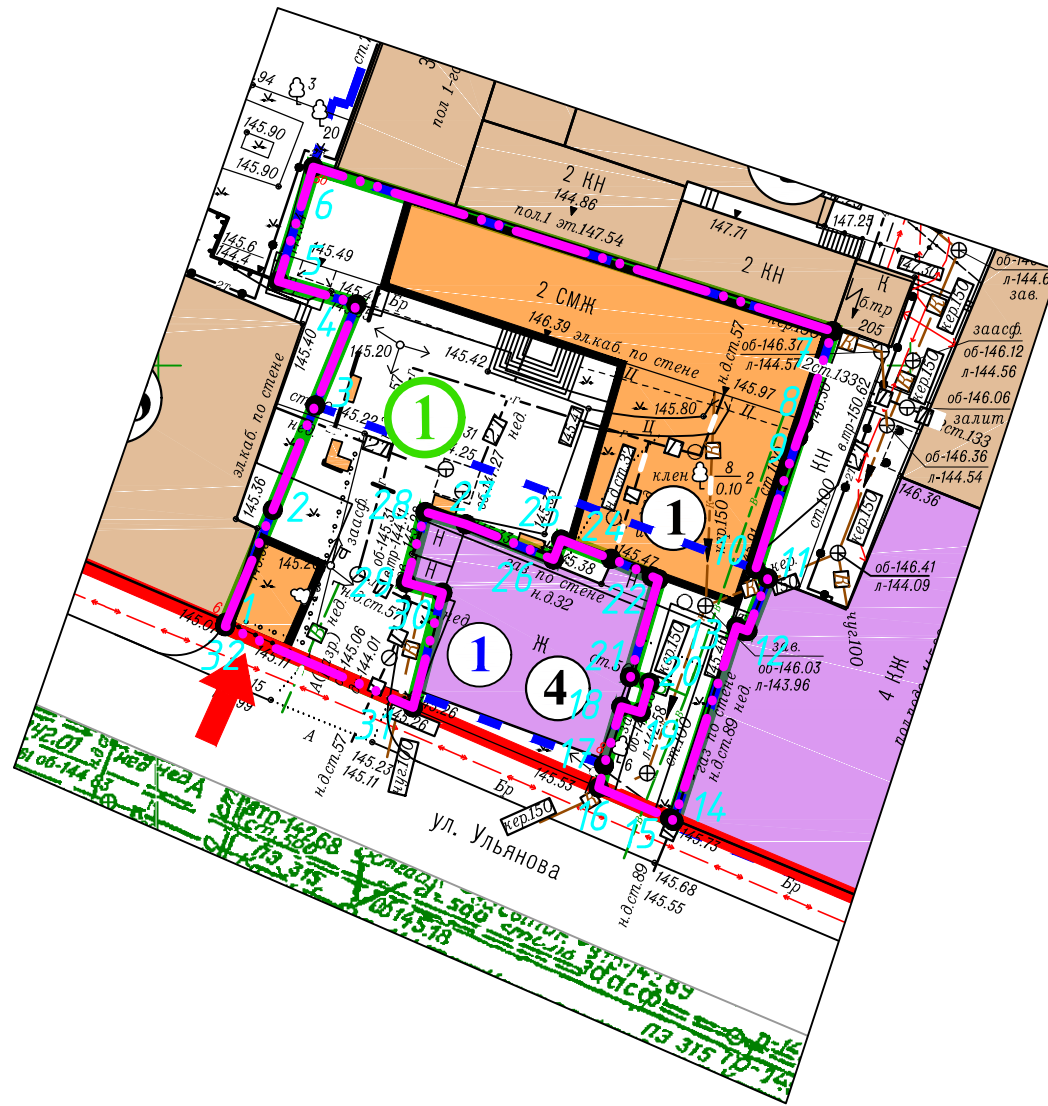
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Объект капитального строительства	Этаж	Коэф-ва	Площадь застройки, кв.м	"Общая площадь, кв.м"	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	Гостиница со встроенным, пристроенным и встроенно-пристроенным подземным гаражом	6	-	575,88	1804,00	проектируемое, вместимость встроенно-пристроенного подземного гаража 19 м/мест
2	Административное здание	5	-	488,45	2442,2500	существующее
3	Административное здание	3	-	802,34	2557,0200	существующее
4	Административное здание	1	-	168,58	266,00	существующее (ОКН регионального значения)
5	Научное учреждение	3	-	709,61	2706,62	существующее (ОКН регионального значения)
6	Административное здание	2	-	420,20	840,40	существующее (ОКН регионального значения)
7	Научное учреждение	1,5, 8,10	-	1637,61	11900,20	существующее (ОКН регионального значения)
8	Административное здание	2	-	221,16	442,32	существующее (ОКН регионального значения)
9	Жилой дом	4, 5	66	1434,01	6942,24	существующее (ОКН регионального значения)
10	Университет (Нижегородский государственный педагогический университет им. Козьмы Минина)	1,3	-	104,732	2225,19	существующее (ОКН регионального значения)
11	Трансформаторная подстанция	1	-	30,80	30,80	существующее
12	Часовня	3	-	49,84	149,51	существующее (ОКН регионального значения)
13	Административное здание	3	-	401,63	1204,89	существующее
14	Отель	3	-	326,86	980,58	существующее
15	Административное здание	2	-	292,59	585,18	существующее
16	Кафе	2	-	305,55	611,10	существующее (ОКН регионального значения)

					29/117 - ППМ				
					Проект планировки территории в границах улиц Ульянова и Пискарева и проект межевания территории по улице Ульянова (в районе дома №88) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
					08.18				
Инженер	Гизяна				08.18				
Инженер	Галкин				08.18				
					Проект планировки и проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть.		Стадия ППМ	Лист 2	Листов 4
					Чертеж планировки территории (с отображением красных линий, линий регулирования застройки, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, парковочных мест), М 1:500		 ЗОЛОТОЕ СЕРЕБРИЕ Федеральное государственное учреждение «Национальный институт градостроительства» с. Нижний Новгород		
								Формат: А1	

ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Вид права	Вид разрешенного использования	Адрес
1	52:18:0060083:116	182	Собственность, № 52-52-01/960/2008-621 от 20.01.2009	Под индивидуальный жилой дом	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ульянова, 8



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Объект капитального строительства	Этаж.	Кол-во квартир	Площадь застройки, кв.м	"Общая площадь, кв.м "	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	Гостиница со встроенным, пристроенным и встроенно-пристроенным подземным гаражом	6		575,88	1804,00	проектируемое, вместимость встроенно-пристроенного подземного гаража 19 м/мест
4	Административное здание	1	-	168,58	266,00	существующее (ОКН регионального значения)"

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПЛОЩАДЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования
1	870	Гостиничное обслуживание

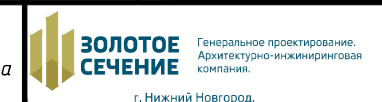
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы разработки проекта межевания территории (границы территории, в рамках договора о развитии застроенных территорий (ДГРЭТ №ДС-002/06 от 21.04.2017))
- границы существующих элементов планировочной структуры
- линии регулирования застройки (существующие)
- здания и сооружения (существующие)
- объект культурного наследия регионального значения
- границы существующих земельных участков
- условный номер существующего земельного участка
- экспликационный номер зданий и сооружений
- въезд в подземный паркинг
- границы образуемых земельных участков
- условный номер образуемого земельного участка
- характерная точка образуемого земельного участка

29/1.17 – ППМ

Проект планировки территории в границах улиц Ульянова и Пискунова и проект межевания территории по улице Ульянова (в районе дома №88) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода
Заказчик: ООО "Усадьба"

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Кислицын				08.18	Проект планировки и проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть.	ППМ	3
Инженер	Гигина				08.18			
Н.контроль	Галкин				08.18	Чертеж межевания территории (образуемые земельные участки; площади образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков), М 1:500		4



Согласовано:









Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.



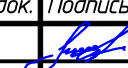
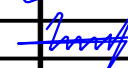
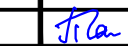
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  границы разработки проекта межевания территории (границы территории, в рамках договора о развитии застроенных территорий (ДГРЭТ №ДС-002/06 от 21.04.2017))
-  границы существующих элементов планировочной структуры
-  границы и номера земельных участков, учтенных в ГКН (сохраняемые)
-  границы земельных участков, учтенных в ГКН (изменяемые)
-  границы образуемых земельных участков
-  условный номер образуемого земельного участка
-  обозначение и условный номер частей образуемых земельных участков
-  характерная точка образуемого земельного участка

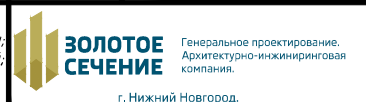
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЯЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь, кв. м	Возможный способ образования земельного участка	Условный (кадастровый) номер земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Площадь, кв. м
				1.2	Земельный участок под многоквартирный жилой дом (кадастровый номер 52:18:0060083:833)	531,42

						29/1.17 – ППМ			
						Проект планировки территории в границах улиц Ульянова и Пискунова и проект межевания территории по улице Ульянова (в районе дома №88) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода Заказчик: ООО "Усадьба"			
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки и проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть.	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Кислицын			08.18		ППМ	4	4
Инженер		Гигина			08.18				
Н.контроль		Галкин			08.18				

Чертеж межевания территории (границы образуемых и изменяемых земельных участков и их частей на кадастровом плане территории, площади образуемых и изменяемых земельных участков и их частей, условные номера образуемых и изменяемых земельных участков),
М 1:500



Согласовано:

Взам. инв. N

Подп. и дата

Инв. N подл.

Содержание пояснительной записки

Наименование	Стр.
Текстовая часть	3
<i>I. Положения о характеристиках планируемого развития территории</i>	4
1. Общие положения	4
2. Цели и задачи	4
3. Характеристики планируемого развития территории	4
<i>II. Положения об очередности планируемого развития территории</i>	5
<i>III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках</i>	6
3.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, вид использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	6
3.2. Описание из каких изменяемых земельных участков (частей земельных участков) образуется земельный участок, содержащее информацию об условном номере изменяемого земельного участка, площади изменяемого земельного участка, виде использования	6
<i>IV. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд</i>	7
4.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	7
4.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	7
Графическая часть	8
Общие данные	9
Чертеж планировки территории М 1:500	10
Чертеж межевания территории (образуемые земельные участки; площади образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков), М 1:500	11
Чертеж межевания территории (границы образуемых и изменяемых земельных участков и их частей на кадастровом плане территории; площади образуемых и изменяемых земельных участков и их частей; условные номера образуемых и изменяемых земельных участков), М 1:500	12

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

І. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Общие положения

Документация по проекту планировки территории разработана для территории площадью 1,94 га. Документация по проекту межевания территории разработана для территории площадью 0,087 га.

2. Цели и задачи

Документация по планировке территории (проект планировки территории в границах улиц Ульянова и Пискунова и проект межевания территории по улице Ульянова (в районе дома №8б) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», подготовлена ООО «Золотое Сечение» по заказу ООО "Усадьба" в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе объектов местного значения), границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов капитального строительства.

3. Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории в границах разработки: - проекта планировки - проекта межевания (в границах РЗТ)	га	1,94 0,087
2	Площадь территории квартала в границах красных линий	кв.м	109 846
3	Площадь территории части квартала в границах зоны ОИ	кв.м	14 325,97
3	Численность населения в сохраняемых объектах:	чел.	1 692
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями (площадь застройки в границах ОИ), в том числе: - под сохраняемыми зданиями и сооружениями - под проектируемыми зданиями и сооружениями - реставрируемыми	м ²	8 912,43 8 167,97 575,88 168,58
5	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе (общая площадь застройки в границах ОИ): - сохраняемых зданий и сооружений - проектируемых зданий и сооружений - реставрируемых	м ²	35 688,28 33 618,28 1 804,00 266
6	Коэффициент застройки (К застр)		0,62
7	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)		2,49
8	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	66
9	Этажность проектируемых объектов	эт	6
10	Общая площадь объектов обслуживания в проектируемых зданиях, в т.ч.: - гостиница (на 27 номеров)	кв.м	1 804 694

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели, достигнутые проектом
	-офисная часть -ресторан		960 150
11	Вместимость проектируемых подземных автостоянок	машино-мест	19
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
12	Водоснабжение	Куб.м/час	1,78
13	Водоотведение (бытовая канализация)	Куб.м/час	1,78
14	Теплоснабжение	Гкал/час	0,254
15	Электроснабжение	кВт	150
16	Телефонизация	кол. номеров	3 городских телефона
17	Радиофикация	кол. радиотоек	1 радиоточка
18	Ливневая канализация	л/с	56,3

II. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство (реконструкция) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной инфраструктуры в одну очередь.

Предусматривается строительство следующих объектов капитального строительства общественно-делового назначения:

№ по генплану	Наименование	Примечание.
1	Гостиница со встроенным, пристроенным и встроенно-пристроеным подземным гаражом	-

Строительство всех инженерных сетей в один этап:

- теплотрасса
- электрокабель
- водопровод
- хозяйственно-бытовая канализация.
- сети связи
- опоры наружного освещения.

III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках

3.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, вид использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Возможный способ образования земельного участка
1	870	Гостиничное обслуживание	Перераспределение

3.2. Описание из каких изменяемых земельных участков (частей земельных участков) образуется земельный участок, содержащее информацию об условном номере изменяемого земельного участка, площади изменяемого земельного участка, виде использования

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ				СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЯЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь, кв. м	Возможный способ образования земельного участка	Условный (кадастровый) номер земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Площадь, кв. м
1	Гостиничное обслуживание	870,00	Перераспределение	1.1	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	338,58
				1.2	Земельный участок под многоквартирный жилой дом (кадастровый номер 52:18:0060083:833)	531,42

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

4.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Проектом не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

4.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом не предусматривается образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.