

Общество с ограниченной ответственностью
«ВАШ ДОМ»

Заказчик: ООО «Капитал-Менеджмент»

**Документация по внесению изменений в документацию по планировке
территории в районе деревни Кузнечиха в Советском районе г. Нижнего
Новгорода**

Проект планировки

Утверждаемая часть проекта планировки

**Том 1
Пояснительная записка**

Шифр: 022/21-ПП.ПЗ

**Генеральное проектирование
ООО «ВАШ ДОМ»**

**Нижний Новгород
2022 г**

Общество с ограниченной ответственностью
«ВАШ ДОМ»

Заказчик: ООО «Капитал-Менеджмент»

**Документация по внесению изменений в документацию по планировке
территории в районе деревни Кузнечиха в Советском районе г. Нижнего
Новгорода**

Проект планировки

Утверждаемая часть проекта планировки

**Том 1
Пояснительная записка**

Шифр: 13/21-ПП.ПЗ

**Генеральное проектирование
ООО «ВАШ ДОМ»**

Директор

Г.А.Миллер

Главный инженер проекта

Г.А. Миллер

г. Нижний Новгород
2022г.

Состав проектной документации			
Раздел	Шифр	Наименование	Исполнители
Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории			
Проект планировки территории			
ПП	022/21-ППМ-ПЗ	Пояснительная записка	ООО «ВАШ ДОМ»
ПП	022/21-ППМ	Графические материалы	ООО «ВАШ ДОМ»
Материалы по обоснованию документации по планировке территории			
ПП	022/21-ППМ-ПЗ	Пояснительная записка	ООО «ВАШ ДОМ»
ПП	022/21-ППМ	Графические материалы	ООО «ВАШ ДОМ»

Обозначение	Наименование	Страница
022/21-ППМ-ПЗ	Пояснительная записка	
	1. Положения о размещении объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения	
	1.1 Общие положения	
	1.2 Цели и задачи	
	1.2.1 Градостроительное решение	
	1.3 Сравнительная таблица характеристик планируемого развития территории	
	2. Положения об очередности планируемого развития территории.	
	Графические материалы	
022/21-ППМ	Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов и капитального строительства (в том числе парковочных мест). М1:1500	

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и соблюдением технических условий.

Главный архитектор проекта

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S.S. Popov', written on a light-colored rectangular background.

Попов С.С.

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1.1 Общие положения

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории в районе деревни Кузнечиха в Советском районе г. Нижнего Новгорода
Площадь территории в границах подготовки документации планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) составляет – 97,0 га.

1.2 Цели и задачи

Уточнение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе, в целях размещения гостиницы на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0070276:52, уточнение характеристик и очередности планируемого развития территории.

1.2.1 Градостроительное решение

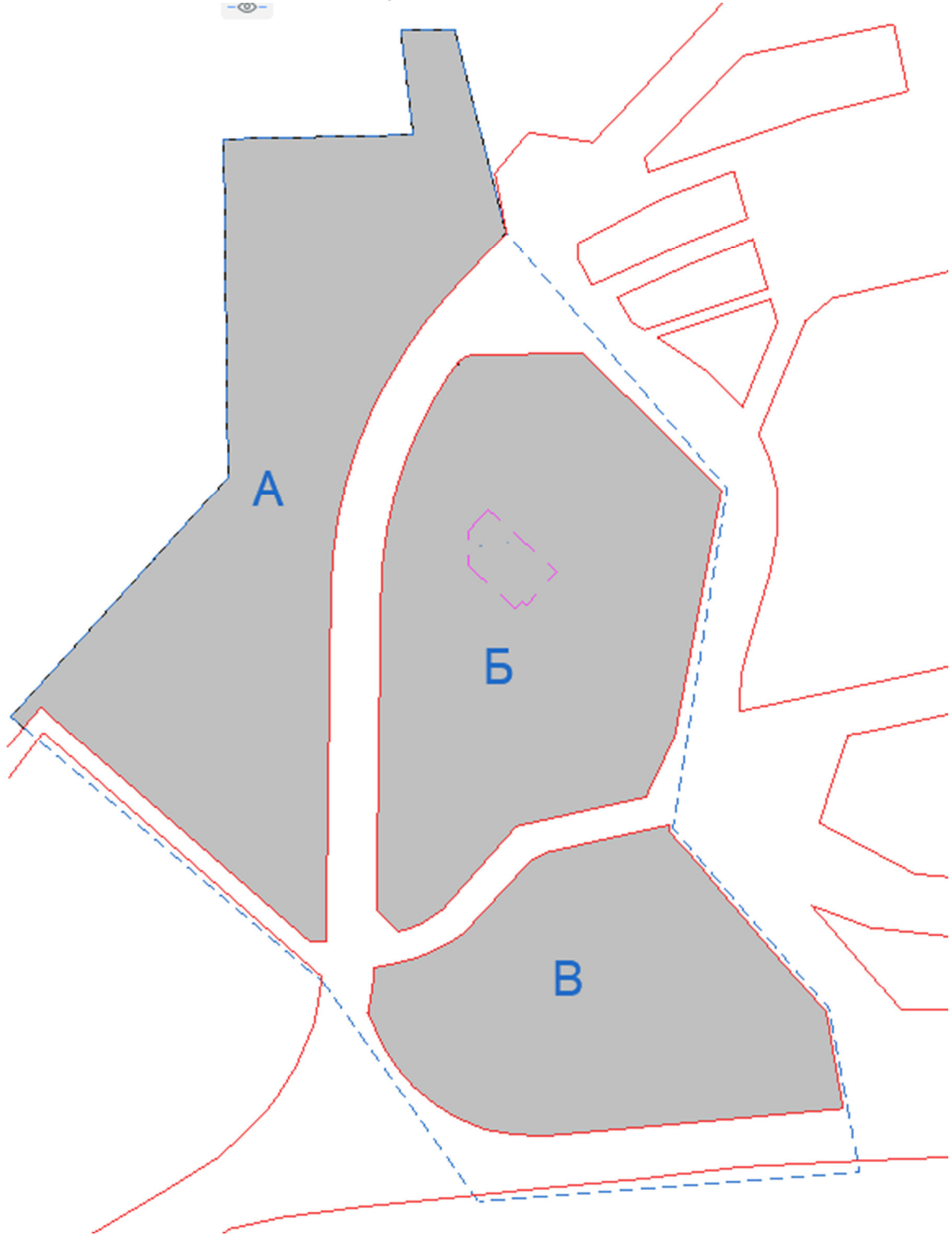
Проектируемое здание - гостиница, т.к. по генеральному плану города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 г. № 22 (с изменениями), проектируемая территория, лежит в зоне функционального зонирования – О-1 (зона многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон ОКН).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 г. №07-01-06/22 (далее- Правила), территория расположена в границах территориальной зоны:

- ТО-1 (зона многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон объектов культурного наследия).

Объемно – планировочное решение представляет собой композицию из двух зданий с переменной этажностью, которые формируют границы квартала, высотной частью акцентируют его угол.

1.4. Характеристики планируемого развития территории



Территория проектирования состоит из трёх частей.
Характеристики развития участка «А»

№ п/п	Показатели	Едини ца измере ния	Примечание
----------	------------	------------------------------	------------

1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	97,0
2	Площадь территории квартала (в границах зоны ТЖсм) Площадь в границах красных линий	кв.м	16,47 29,89
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе: <i>-проектируемая застройка</i> <i>-существующая застройка</i>	кв.м	35493,7 35493,7 -
5	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений, в том числе: <i>-Проектируемых зданий и сооружений:</i> <i>-Существующей застройки</i>	кв.м	236726 236726 -
6	Коэффициент застройки для зоны ТО-1 Коэффициент застройки для зоны ТЖиЗ	-	0,14 0,21
7	Коэффициент плотности застройки зоны ТО-1 Коэффициент плотности застройки зоны ТЖиЗ	-	1,36 0,22
8	Этажность проектируемых объектов в том числе:		1-25
13	Площадь озелененных территорий зоны ТО-1 Площадь озелененных территорий зоны ТЖиЗ	кв.м	60280 32773,1
14	Площадь покрытия внутриквартальной улично- дорожной сети зоны ТО-1: <i>-Проезды</i> <i>-Тротуары</i> Площадь покрытия внутриквартальной улично- дорожной сети зоны ТЖиЗ: <i>-Проезды</i> <i>-Тротуары</i>	кв. м	75185 42205 32980 9603,2 5275,4 4327,8

Характеристики развития участка «Б»

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	97,0
2	Площадь территории квартала (в границах зоны ТО-1) Площадь территории квартала (в границах зоны ТОсп-л) Площадь территории квартала (в границах зоны ТЖиЗ) Площадь в границах красных линий	кв.м	20,73 4,76 1,93 27,42
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе: В зоне ТО-1 <i>-проектируемая застройка</i> <i>-существующая застройка</i>	кв.м	41605,6 41605,6 16129,9 25475,7

5	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений, в том числе: В зоне ТО-1 <i>-проектируемая застройка</i> <i>-существующая застройка</i>	кв.м	144783,2 87937,1 56846,1
6	Коэффициент застройки В зоне ТО-1	-	0,200
7	Коэффициент плотности застройки В зоне ТО-1	-	0,69
8	Этажность проектируемых объектов в том числе:		1-18
13	Площадь озелененных территорий		86224,6
14	Вместимость автостоянок, в том числе: <i>-многоуровневых закрытых(подземных)</i> <i>- открытых в границах участка (временного хранения)</i> <i>- открытых в границах участка двойного использования</i> <i>- открытых в границах участка (постоянного хранения)</i> <i>- открытых в границах участка (постоянного хранения) для домов прилегающей застройки</i>	машино-мест	92 92
15	Площадь покрытия внутриквартальной улично- дорожной сети: <i>-Проезды</i> <i>-Тротуары</i>	кв. м	121832,7 23001,2
16	Протяженность элементов улично-дорожной сети, в том числе: <i>-Существующие:</i> <i>-Проектируемые:</i>	м.п.	6243,24 2439,82
17	Расход воды на: <i>-Водопровод хозяйственный-питьевой</i> <i>-Наружное пожаротушение</i> <i>-Внутреннее пожаротушение</i> <i>-Бытовая канализация, К1</i>	л/с	14,83 30,0 2 x 2,9 = 5,8 16,43
18	Расчетное кол-во тепла:	Гкал/ч	3,353
19	Расчетная электрическая нагрузка	кВт	750
20	Телефонизация	Тел. точек	561
21	Радиофикация	Радио точек	554

Характеристики развития участка «В»

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	97,0
2	Площадь в границах красных линий	кв.м	19,98

4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе: -проектируемая застройка -существующая застройка	кв.м	15750,2 10585,2 5165,0
5	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений, в том числе: -Проектируемых зданий и сооружений: -Существующей застройки	кв.м	42722,2 37557,2 5165,0
6	Коэффициент застройки	-	0,06
7	Коэффициент плотности застройки	-	0,2
8	Этажность проектируемых объектов в том числе:		1-9
9	Площадь озелененных территорий	кв.м	5559,66

1.3. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения в границах проекта планировки.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь здания, кв.м.
1	Гостиница	11	1500	16500
2	Гостиница	11-18	1300	18000
3	Котельная	1	100	100

Характеристики ОКС разработанных в ранее утвержденной документации по планировке территории не подлежат изменению.

3. Положения об очередности планируемого развития территории.

Принятая очередность обусловлена расположением трассировки внеплощадочных сетей и точек подключения инженерно-технических коммуникаций а так же возможностью проезда на территорию.

Очередность освоения осуществляется в 1 очередь с поэтапным выполнением мероприятий:

- Подготовка инженерных изысканий.
- Прокладка инженерных сетей.
- Подготовка транспортной инфраструктуры
- Строительство ОКС
- Благоустройство территории.

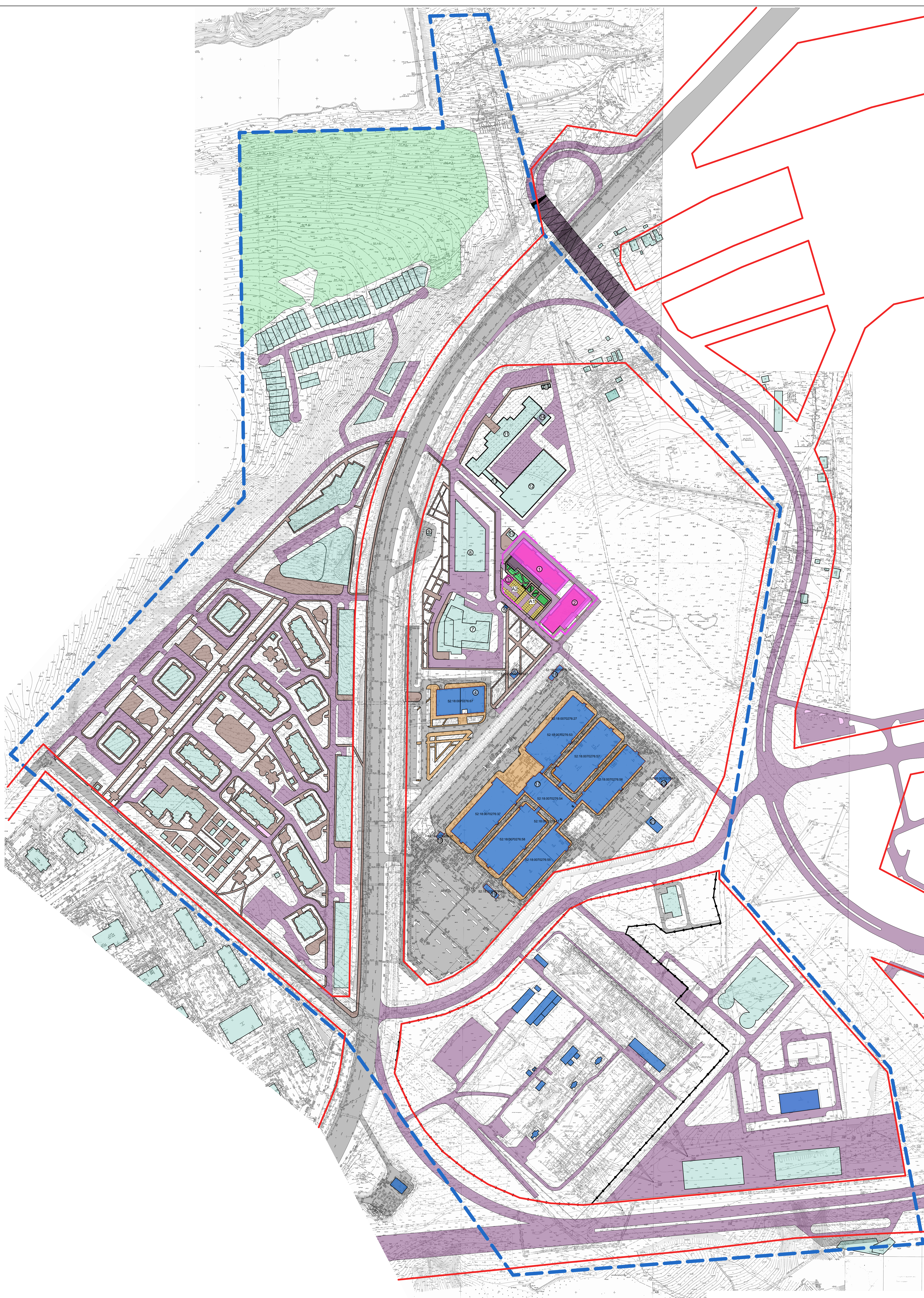
- Условные обозначения
- Граница разработки ППМ
 - Граница запрашиваемой территории
 - Красные линии
 - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
 - Озеленение
 - Проезды существующие
 - Проезды проектируемые
 - Ранее запроектированные объекты капитального строительства
 - Существующие объекты капитального строительства
 - Тротуары проектируемые
 - Тротуары существующие
 - Проектируемые парковочные места
 - Проектируемые парковочные места на полузакрытой парковке под землей
 - Территория подстанции

Экспликация площадок

№ по генплану	Наименование объекта	№ типового проекта	Примечание
A1	Открытая автостоянка	индивид.	проектир.
A2	Открытая автостоянка	индивид.	проектир.

Экспликация зданий и сооружений

№ по генплану	Наименование объекта	Общая площадь наземных этажей м2	Площадь застройки наземная часть м2	Этажность	Примечание
1	Гостиница	16500	1500	11	Проектир.
2	Гостиница	18000	1300	18-11	Проектир.
3	Котельная	100	100	1	Проектир.
4	Анудюновский Технопарк по ул. Академика Сахарова	8300	2142,2	3-9	Сущ.
5	ТП	32	32	1	Сущ.
6	Котельная	72	72	1	Сущ.
7	Дистанционный центр системного управления режимами работы магистральных нефте и продуктопроводов районных нефтепроводных и продуктопроводных управлений (конструкторов и проектировщиков бюро проведения опытно-конструкторских разработок в области трубопроводного транспорта)	26515	3867,6	13	Проектир.
8	Многоуровневая парковка	8807,7	2935,9	3	Проектир.
9	АЗС	25	25	1	Проектир.
10	РП	110	110	1	Проектир.
11	Административное здание	7600,8	2533,6	3	Проектир.
12	Административное здание	9781,2	3260,4	3	Проектир.
13	Теплый переход	218,9	218,9	1	Проектир.
14	Контрольно-пропускной пункт	234,6	234,6	1	Проектир.
15	ЛОС "Биолог-Н"	43,9	43,9	1	Проектир.
16	Здание	117,5	117,5	1	Сущ.
17	Административное здание	47693,3	22480,73	2-3	Сущ.
18	Контрольно - пропускной пункт	44	44	1	Сущ.
19	Здание	117,6	117,6	1	Сущ.
20	Здание	243,8	243,8	1	Сущ.
21	Открытая площадка под холодильное оборудование	225,9	225,9	1	Сущ.



022/21-ППМ						Документация по внесению изменений в документацию по генеральному плану территории в районе деревни Кулачино в Советском районе г. Новосибирска		
Имя	Инициалы	Лист	№ докум.	План	Дата	Страниц	Лист	Листов
Автор	Матвеев	А						
Ген.проектант	Матвеев	А						
И.Контр.	Матвеев	А						