



**Министерство
градостроительной деятельности и развития агломераций
Нижегородской области**

П Р И К А З

26 апреля 2022 г.

№ 07-02-02/60

г. Нижний Новгород

**О подготовке документации по внесению
изменений в проект планировки и межевания
территории в границах проспекта Гагарина,
улицы Краснозвездная в Советском районе
города Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8², 41, 41.1, 42, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 3 статьи 2¹ Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», пунктом 3.1.9 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308 и в связи с обращением Чиликина Анатолия Александровича (далее – Чиликин А.А.) от 5 апреля 2022 г. № Вх-406-133578/22

п р и к а з ы в а ю:

1. Разрешить Чиликину А.А. подготовку документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах проспекта Гагарина, улицы Краснозвездная в Советском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 28 февраля 2013 г. № 659 (с изменениями) за счет собственных средств согласно прилагаемой схеме № 76/22.

2. Установить, что документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах проспекта Гагарина, улицы

Краснозвездная в Советском районе города Нижнего Новгорода должна быть представлена в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области не позднее шести месяцев со дня издания настоящего приказа.

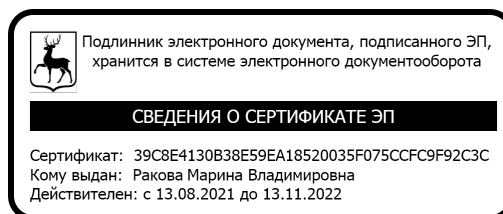
3. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

3.1. Направить настоящий приказ главе города Нижнего Новгорода для его опубликования и размещения на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в сети «Интернет»;

3.2. Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства в сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

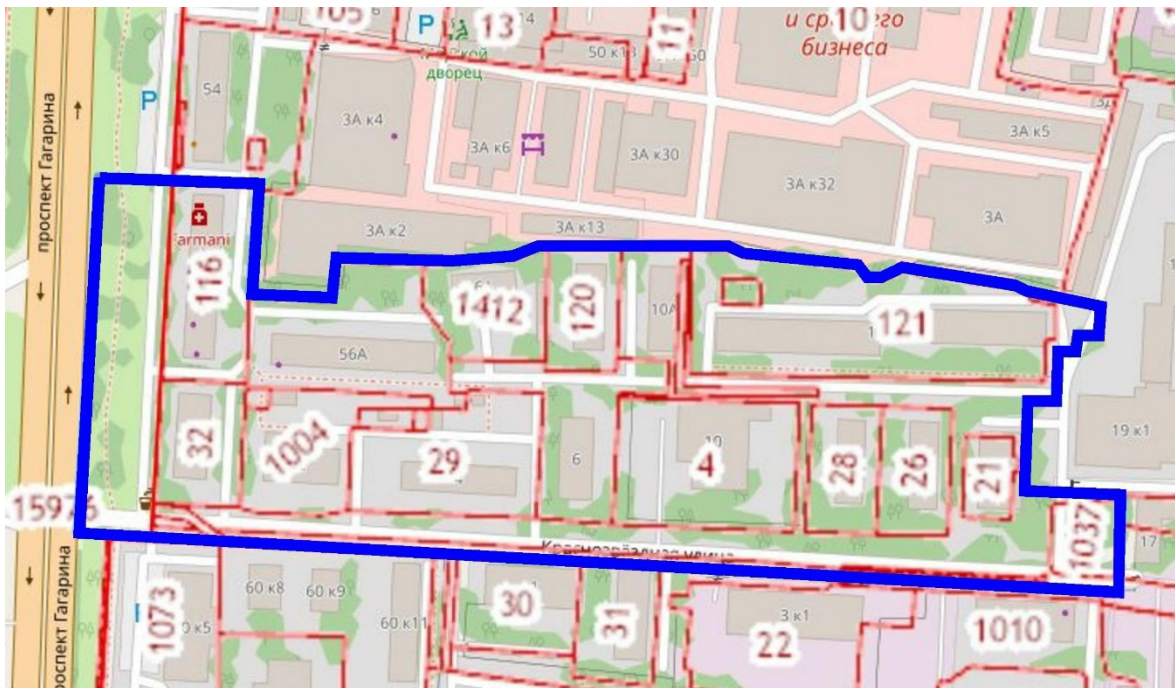
Министр



М.В.Ракова

Приложение
к приказу министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 26 апреля 2022 г. № 07-02-02/60

Схема границ подготовки
документации по планировке территории



границы подготовки документации по внесению изменений
в проект планировки и межевания территории

Заказчик: Чиликин А.А.

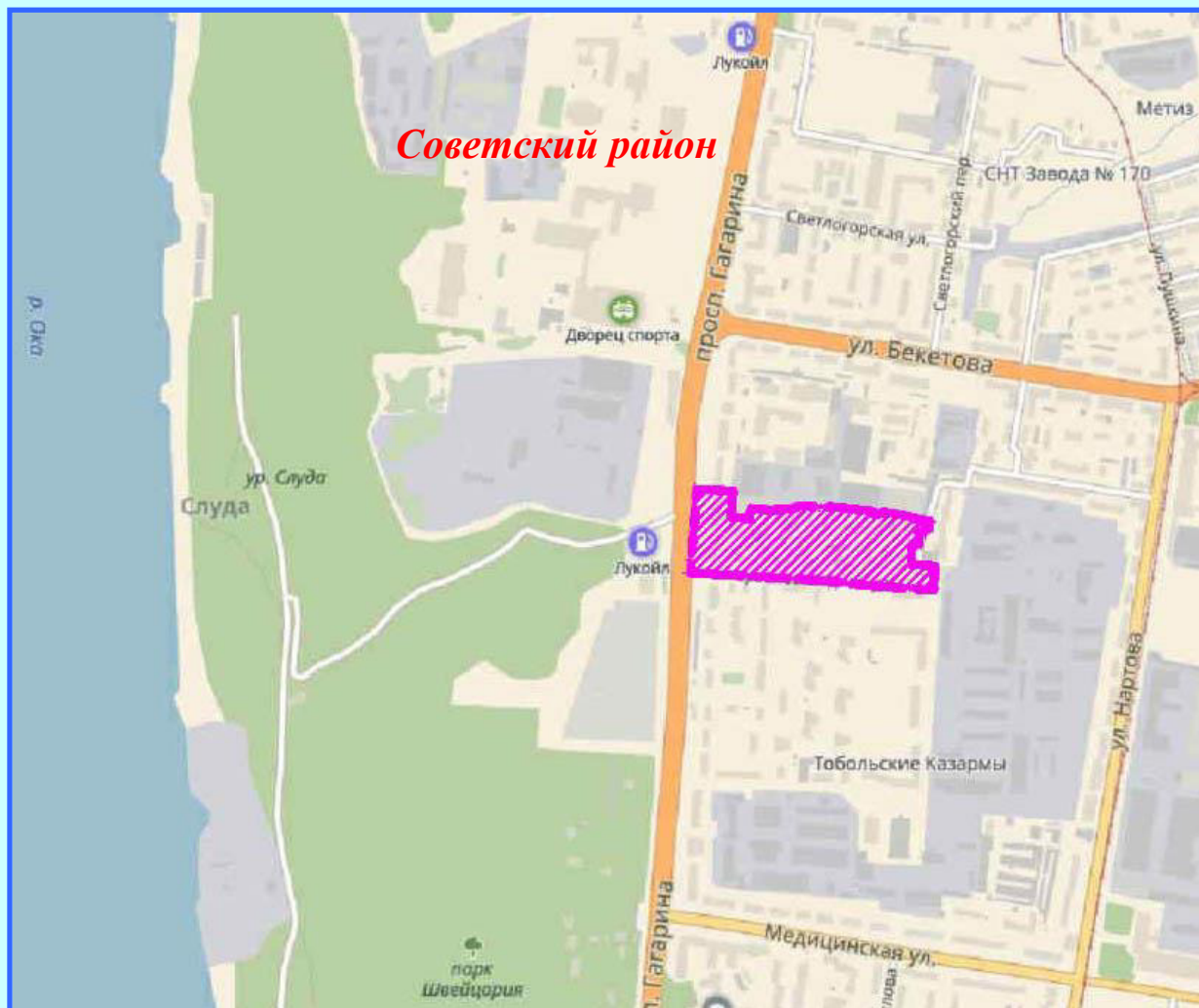
Арх. №
76/22

ООО "СФЕРА"

Документация

**по внесению изменений в проект планировки и
межевания территории в границах проспекта
Гагарина, улицы Краснозвёздная в Советском
районе города Нижнего Новгорода**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ТОМ I. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**



Заказчик: Чиликин Анатолий Александрович

г. Нижний Новгород - 2022 г

ООО "СФЕРА"

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Малышев Д.В.

«_____» _____ 2022 г.

Документация
по внесению изменений в проект планировки и
межевания территории в границах проспекта
Гагарина, улицы Краснозвёздная в Советском
районе города Нижнего Новгорода

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
Том I. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ
ОБЪЕКТОВ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

г. Нижний Новгород
2022 г.

ОБЩИЙ СОСТАВ

Том I. Основная часть.		
Пояснительная записка. Положения о размещении объекта		
Графические материалы:		
Лист 1	Чертеж планировки территории	М 1:500
Том II. Материалы по обоснованию.		
Пояснительная записка. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.		
Графические материалы:		
Лист 1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселений, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:10 000
Лист 2	Схема организации движения транспорта	М 1:1000
Лист 3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:500
Лист 4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	М 1: 500
Лист 5	Объемно-пространственное решение застройки	б/м
Лист 6	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры.	М 1:500
Лист 7	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:500
Лист 8	Схема благоустройства и озеленения территории	М 1:1000
Лист 9	Схема очередности освоения территории	М 1:1500
Лист 10	Чертеж из утвержденной документации по планировке территории с указанием границ подготовки внесения изменений	М 1:500

Пояснительная записка Том I. Положения о размещении объектов.		стр.
Содержание		
1	Положения о характеристиках планируемого развития территории	4
1.1	Общие положения	4
1.2	Цели и задачи	4
1.3	Характеристики планируемого развития территории	5
1.4	Характеристики планируемых объектов капитального строительства	7
2	Положения об очередности планируемого развития территории	8

1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Общие положения

Основанием для разработки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах проспекта Гагарина, улицы Краснозвёздная в Советском районе города Нижнего Новгорода является приказ министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 26.04.2022 № 07-02-02/60 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах проспекта Гагарина, улицы Краснозвёздная в Советском районе города Нижнего Новгорода».

Площадь территории в границах проектирования составляет 5,429 га.

1.2. Цели и задачи

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах проспекта Гагарина, улицы Краснозвёздная в Советском районе города Нижнего Новгорода разработана проектной организацией ООО «Сфера» в соответствии с градостроительным заданием № 76/22 в целях:

- уточнения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в целях обоснования возможности размещения на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0070188:1037 4-х этажного административного здания;
- уточнение характеристик и определение очередности планируемого развития территории.

Заказчик: Чиликин Анатолий Александрович.

1.3. Инженерные сети

Теплоснабжение.

Согласно выданным техническим условиям № 612/41726 от 27.07.2020 г. теплоснабжение проектируемых объектов осуществляется в зоне действия системы теплоснабжения АО «Теплоэнерго» - источник теплоснабжения Нагорная Теплоцентраль с присоединенными к ней тепловыми сетями, максимальная нагрузка на подключение к сети теплоснабжения – **1,5455 Гкал/ч**

Общая тепловая нагрузка на проектируемые здания - **1,393 Гкал/ч.**

Теплоснабжение здания гостиницы

Централизованное теплоснабжение гостиницы не запланировано.

Водоснабжение и водоотведение.

Согласно техническим условиям № 3571 от 03 июля 2020 г., выданным АО «Нижегородский водоканал» на подключение к системам водоснабжения и водоотведения, максимальная нагрузка на подключение к сети водоснабжения – **11,297 куб.м/ч**, максимальная нагрузка на подключение к сети водоотведения – **11,297 куб.м/ч.**

Нагрузка на подключение к сети водоснабжения от запроектированных зданий – **9,819 куб.м/ч.**

Нагрузка на подключение к сети водоотведения от запроектированных зданий – **9,819 куб.м/ч.**

Водоснабжение и водоотведение здания гостиницы

Согласно ТУ № 00694 от 01 марта 2023 г. выданных АО «Нижегородский водоканал» на технологическое присоединение гостиницы к центральным системам водоснабжения максимальная нагрузка подключения к сети водоснабжения на хозяйственно-бытовые нужды и водоотведения составляет 3,34 куб/час. Наружное пожаротушение – 10 л/сек

Нагрузка на подключение к сети водоснабжения от здания гостиницы - **1,202 м³/час.**

Нагрузка на подключение к сети водоотведения от здания гостиницы - **1,202 м³/час.**

Наружное пожаротушение – **10 л/сек**

Электроснабжение.

Технические условия на подключение к сетям электроснабжения будут получены на последующих стадиях проектирования.

Нагрузка на подключение к сети электроснабжения от запроектированных зданий – **322,88 кВт**

Электроснабжение здания гостиницы

Согласно Техническим условиям №ННЭ/21/Р21-03-56 от 29.09.2022 г., выданным филиалом «Нижновэнерго» ПАО «Россети и Поволжье» максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств заявителя – 60 кВт.

Нагрузка на подключение к сети электроснабжения от здания гостиницы – **22,08 кВт**

Телефонизация и радификация.

Подключение к сетям телефонизации и радификации будет осуществлено согласно выданным техническим условиям АО «ЭР-Телеком Холдинг» № ИНВ 02-105/905 от 09.08.2020 г.

Нагрузка на подключение к сети телефонизации от запроектированных зданий – **186 номеров**

Нагрузка на подключение к сети радификации от запроектированных зданий – **188 радиоточек.**

Телефонизация и радификация здания гостиницы

Подключение к сетям телефонизации и радификации будет осуществлено согласно выданным техническим условиям АО «ЭР-Телеком Холдинг» № ИНВ 02-105/905 от 09.08.2020 г.

Нагрузка на подключение к сети телефонизации от запроектированных зданий – **2 номеров**

Нагрузка на подключение к сети радификации от запроектированных зданий – **4 радиоточек.**

Ливневая канализация

Подключение к сетям ливневой канализации будет осуществлено согласно техническим условиям № 143ту от 08.07.2020 г., выданным МКУ «Управление инженерной защиты территории города Нижнего Новгорода», с отводом в проектируемые дождеприёмники и подключением в существующую сеть ливневой канализации.

Ливневая канализация гостиницы

Проект водоотведения дождевых стоков с территории гостиницы согласован МКУ «Управление инженерной защиты территории города Нижнего Новгорода» 18.07.2023 г

1.4 Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Ед. изм.	Количество
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га.	5,429
2	Площадь расчётной территории квартала (с учётом границ подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории) в красных линиях	кв. м.	49 617
3	Численность населения в том числе: - в сохраняемых объектах - в объектах, планируемых к строительству	чел.	1 312 974 338
4	Площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: - под сохраняемыми зданиями и сооружениями - под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв. м.	10483 7655 2828
5	Суммарная поэтажная площадь надземной части всех	кв. м.	65889

	этажей зданий и сооружений в том числе: - сохраняемых зданий и сооружений - проектируемых зданий и сооружений		47265 18624
6	Коэффициент застройки	---	0,21
7	Коэффициент плотности застройки	---	1,33
8	Этажность надземной части проектируемых объектов в том числе: - жилых домов: ж. д. № 1 по ГП ж. д. № 16 по ГП - объектов производственного, общественно-делового и иного назначения: открытая 2-х уровневая автостоянка модульного типа на 65 машиномест № 11 по ГП 4 этажное здание гостиницы № 17 по ГП трансформаторная подстанция № 19 по ГП	этаж	1-18 9 18 2 4 1
9	Суммарная поэтажная площадь жилых помещений (квартир) в том числе: - в сохраняемых объектах - в объектах планируемых к строительству	кв. м.	39 360 29 210 10 150
10	Суммарная поэтажная площадь производственного, общественно-делового и иного назначения: - в объектах планируемых к строительству в том числе: пристроенный детский сад № 1 по ГП открытая 2-х уровневая автостоянка модульного типа на 65 машиномест № 11 по ГП 4 этажное здание гостиницы № 17 по ГП трансформаторная подстанция № 19 по ГП	кв. м	3846 700 1650 1472 24
11	Жилищная обеспеченность для объектов, планируемых к строительству.	кв. м. на чел.	Стандартное жильё – 30 м² на чел. Жилищная обеспеченность в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 5.1 – Структура жилищного фонда, дифференцированного по уровню комфорта
12	Вместимость объектов социального назначения: - пристроенный детский сад № 1 по ГП	мест	70
13	Площадь озеленённых территорий в том числе: - площадь проектируемого озеленения	кв. м.	12 300 3 650
14	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: - протяжённость проектируемых проездов - протяжённость проектируемых тротуаров	кв. м.	840 900
15	Вместимость проектируемых автостоянок (постоянного хранения) в том числе: - открытая 2-х уровневая автостоянка модульного типа на 65 машиномест № 11 по ГП - подземные стоянки - проектируемая открытая парковка	машиномест	191 65 120 6
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории для проектируемых зданий			
16	Водоснабжение	м ³ /ч	9,819
17	Канализация	м ³ /ч	9,819
18	Электроснабжение	кВт	322,88
19	Теплоснабжение	Гкал/ч	1,393

20	Газоснабжение	м ³ /ч	30,5
21	Радиофикация	кол-во радиоточек	188
22	Телефонизация	кол-во номеров	186
23	Ливневая канализация	л/с	110

1.5 Характеристики планируемых объектов капитального строительства

(внесение изменений в ранее утверждённый проект планировки и межевания территории в границах проспекта Гагарина, улицы Краснозвездная в Советском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 28.02.2013 г. № 659 (с изменениями, внесенными приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 03.03.2021 г. № 07-02-03/9)

№ по чертежу планировки территории (ГП)	Наименование объекта капитального строительства	Наименование характеристики	Единица измерения	Количество
17	Гостиница	Этажность (надземной части здания)	шт.	4
		Количество этажей в том числе: подземный (в том числе - техпространство)	шт.	4 1
		Вместимость	номер	32
		Площадь застройки	м ²	371
		Суммарная поэтажная площадь всех этажей здания в том числе: - суммарная поэтажная площадь всех этажей надземной части здания; - суммарная поэтажная площадь всех этажей подземной части здания (в том числе - техпространство)	м ²	1484 1484 371

Характеристики планируемых объектов капитального строительства

(в соответствии с ранее утверждённым проектом планировки и межевания территории в границах проспекта Гагарина, улицы Краснозвездная в Советском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 28.02.2013 г. № 659 (с изменениями, внесенными приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 03.03.2021 г. № 07-02-03/9)

№ по чертежу планировки территории (ГП)	Наименование объекта капитального строительства	Наименование характеристики	Единица измерения	Количество
1	Многоквартирный дом с пристроенной дошкольной образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей	Этажность (надземной части здания)	шт.	2-9
		Количество этажей в том числе: подземный (в том числе - техпространство)	шт.	10 1
		Площадь застройки - площадь застройки жилого дома; - площадь застройки ДОО	м ²	1230 880 350
		Суммарная поэтажная площадь всех этажей здания в том числе: - суммарная поэтажная площадь всех этажей надземной части жилого дома; - суммарная поэтажная площадь всех этажей ДОО	м ²	8620 7920 700
11	Открытая 2-х уровневая автостоянка модульного типа на 65	Этажность (надземной части здания)	шт.	2
		Площадь застройки	м ²	871

	машиномест № 11 по ГП;	Суммарная поэтажная площадь всех этажей здания	м2	1650
16	18 этажный жилой дом с подземной автостоянкой	Этажность (надземной части здания)	шт.	18
		Площадь застройки	м2	381
		Суммарная поэтажная площадь всех этажей здания	м2	6858
17	Гостиница	Этажность (надземной части здания)	шт.	4
		Площадь застройки	м2	368
		Суммарная поэтажная площадь всех этажей здания	м2	1472
19	Трансформаторная подстанция	Этажность (надземной части здания)	шт.	1
		Площадь застройки	м2	24
		Суммарная поэтажная площадь всех этажей здания	м2	24

2 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Целью разработки данной проектной документации согласно градостроительному заданию №76/22 от 26.04.2022 является уточнение характеристик и определение очередности строительства на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0070188:1037 (Лист 9 обосновывающей части графических материалов). Данная территория выделена как объект первоочередного строительства.

До начала строительных работ необходимо выполнить первоочередное мероприятие по изменению в вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070188:1037 с «под строительство 2-х этажного административного здания (№ 6 по генплану)» на «гостиничное обслуживание».

Размещение парковок предусмотрено в первом этаже гостиницы.

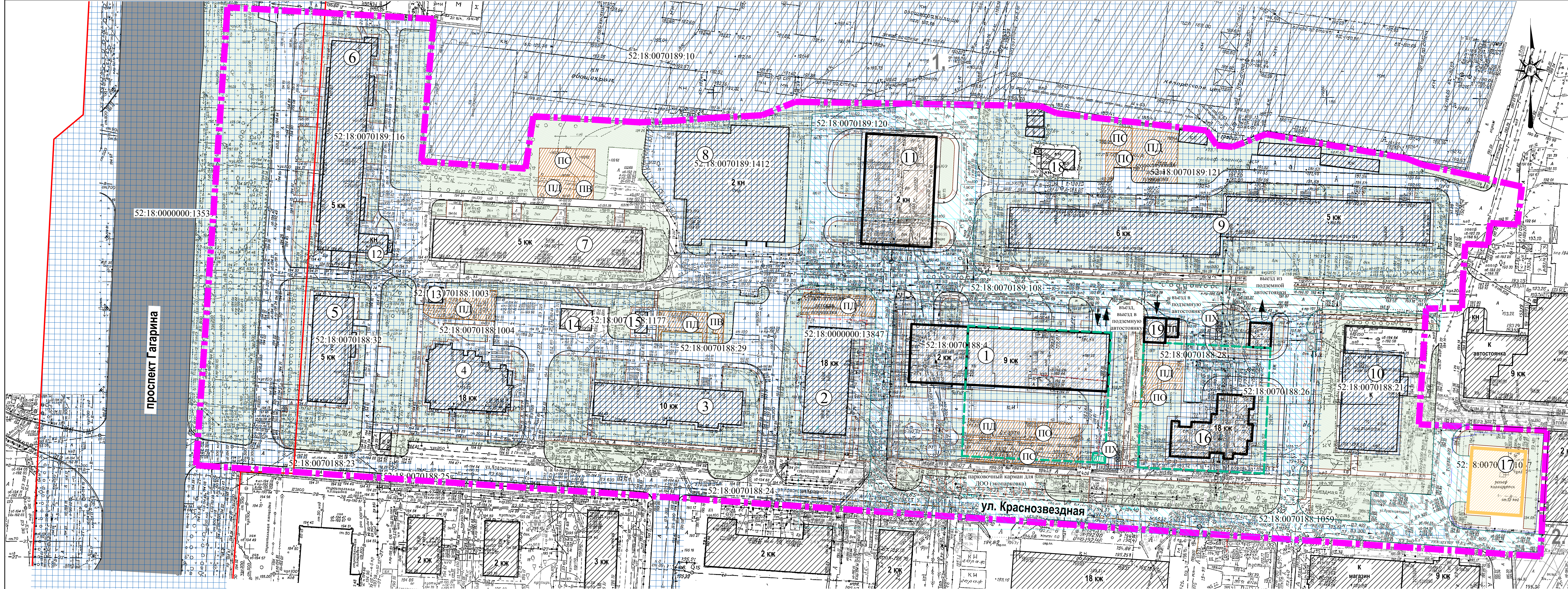
Экспликация планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ номер по ген. плану	Наименование	Этажность	Очереди строительства	Примечание
17	Гостиница	4	I очередь строительства	-

Экспликация планируемых к строительству объектов коммунальной, транспортной и
социальной инфраструктур

№ п/п	Наименование	Очередь строительства
1	Водопровод: точка подключения – гостиница	I очередь строительства
2	Канализация: точка подключения – гостиница	I очередь строительства
3	Газоснабжение: точка подключения – гостиница	I очередь строительства
4	Электросети: точка подключения – гостиница	I очередь строительства

5	Слаботочные сети: точка подключения – гостиница	I очередь строительства
6	Ливневая канализация: точка подключения – гостиница	I очередь строительства
7	Благоустройство и озеленение территории гостиницы	I очередь строительства



Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны планировки	Назначение зоны	№ ОКС планируемой застройки	Наименование ОКС	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Суммарная полезная площадь, кв. м	Примечание
1	Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка). Двухуровневое, модульное и среднее общее образование	1	Многоквартирный дом с пристроенной дождевой образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей	2-9	350 880	700 7920	ДОО на 70 мест
11	Объекты гаражного назначения	11	Открытая 2-х уровневая автостоянка модульного типа на 65 машино-мест	2	825	1650	
16	Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка)	16	Многоквартирный дом с подземной автостоянкой	18	381	6858	
17	Гостиничное обслуживание	17	Гостиница	4	368	1472	
19	Коммунальное обслуживание	19	Трансформаторная подстанция	1	24	24	

Экспликация существующих зданий и сооружений

№ зоны по черту планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Суммарная полезная площадь, кв. м
2	Многоквартирный дом с административными помещениями	18	490	8820
3	Многоквартирный дом	10	560	5600
4	Многоквартирный дом с административными помещениями	18	480	8640
5	Многоквартирный дом	5	450	2250
6	Многоквартирный дом с административными помещениями	1,5	920	4477
7	Многоквартирный дом с административными помещениями	5	850	4250
8	Парковка (открытая 2-х уровневая автостоянка модульного типа на 65 машино-мест)	2	1280	2560
9	Многоквартирный дом	5,6	1786	9829
10	Сооружение (бывший кондитерский цех)	1	590	590
12	Котельная	1	60	60
13	Трансформаторная подстанция	1	23	23
14	Трансформаторная подстанция № 4103	1	68	68
15	КНС	1	27	27
18	Котельная	1	71	71

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница подготовки документации по внесению изменений в документацию по планировке территории
- существующие красные линии
- здания и сооружения существующие сохраняемые
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства (ОКС)
- зона планируемого размещения ранее запроектированных ОКС в соответствии с ранее утвержденной документацией (проект планировки и межевания территории в границах проспекта Гагарина, улицы Краснозвездная в Советском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 28 февраля 2013 г. № 659 (с изменениями от 3 марта 2021 г. № 07-02-03/9)
- граница подземной автостоянки
- здания и сооружения сносимые
- кадастровый контур участка 52:18:0070188:1037
- Магистральная улица городского значения с регулируемым движением (существующая)
- дороги и проезды
- проектируемые дороги и проезды
- основные пешеходные связи (тротуары) и пространства
- экспликационный знак
- озелененные территории
- площадки: отдыха, для игр детей, для хозяйственных целей, для занятий физкультурой
- территория административно складских помещений

Согласовано
Изм. № подл.
Полн. и дата
Взам. инв. №

2022-22					Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах проспекта Гагарина, улицы Краснозвездная в Советском районе города Нижнего Новгорода				
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории	Станция	Лист	Листов
Ген.директор	Мальшев	Д.В.	Гидасович	М.А.		ППТ	1	1	ООО "Сфера"
Исполнитель	Бурдасович	М.А.							
Н. Контр.	Станция	Г.И.				Чертеж планировки территории. М 1:500			