

intragrad

Генеральная проектная компания

Проект планировки и межевания территории в районе Мызинского моста по улице Окская Гавань в Ленинском и Автозаводском районах города Нижнего Новгорода

Заказчик: ООО «ГАТ-ЛОГИСТИК»

Пояснительная записка

Утверждаемая часть

Шифр 07-22-ПЗ

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А.Ю. Чакрыгин

О.В. Елизаров

2022

НИЖНИЙ НОВГОРОД

Содержание пояснительной записки

I Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Общие положения
2. Цели и задачи
3. Характеристики планируемого развития территории
4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

II Положения об очередности строительства

III Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

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

V Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Общие положения

Площадь в границах планировки территории составляет 30,5 га
Площадь в границах межевания территории составляет 7,54 га

Адрес (местоположение): территория, расположенная в районе Мызинского моста по улице Окская Гавань в Ленинском и Автозаводском районах города Нижнего Новгорода.

2. Цели и задачи

Проект планировки и межевания территории в районе Мызинского моста по улице Окская Гавань в Ленинском и Автозаводском районах города Нижнего Новгорода подготовлена ООО "ИНТРАГРАД».

Проект выполнен в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства, в том числе, в целях обоснования возможности строительства складского комплекса в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 14.10.2021 г. №17392-65-2961, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

№ пп	Наименование характеристики	Единицы измерения	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта (ППМ)	га	30,5
2	Площадь территории в границах ТПК-о	кв. м	105 614
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в границах ТПК-о , в т.ч.:	кв. м	19 794
	под сохраняемыми зданиями и сооружениями	кв. м	12 594
	под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв. м	7 200
4	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в границах ТПК-о , в т.ч.:	кв. м	27 653
	сохраняемые здания и сооружения	кв. м	17 653

	проектируемые здания и сооружения	кв. м	10 000
5	Коэффициент застройки в границах ТПК-о		<p>К застр= S застр/S, где S- площадь квартала (п.2 таблицы) Sзастр — общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями (п.4 таблицы)</p> <p>19794/105614 = 0,19</p>
6	Коэффициент плотности застройки в границах ТПК-о		<p>К плотн.застр = Соб застр/S S- площадь квартала (п.2 таблицы) Собщ застр — общая площадь, всех этажей зданий и сооружений² (п.5 таблицы)</p> <p>27653/105614 = 0,26</p>
7	Этажность проектируемых объектов		1-2
8	Общая площадь производственного, общественно-делового и иного назначения	Кв.м	33 327
9	Площадь озеленённых территорий В границах ЗУ ОКС	Кв.м	54 684 1634
10	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: -протяженность дорог -протяженность тротуаров	км	-2 -2.5
11	Вместимость автостоянок в	Машино места	32
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
16	Водоснабжение	м ³ /ч	4,92
17	Канализация	м ³ /ч	4,92
18	Газоснабжение	м ³ /ч	
19	Электроснабжение	кВт	225
20	Теплоснабжение	Гкал/ч	2,32
21	Радиофикация	Кол. радиоточек	1
22	Телефонизация	Кол. номеров	1
23	Наружное пожаротушение	л/сек	30
24	Ливневая канализация	л/сек	233,84

5. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	№ типового проекта
1	Складской комплекс	1-2	7200	10000	Индивид

Проектом предусмотрена проектирование новых красных линий.

Каталог координат характерных точек красных линий (проект)

№ характерной точки на чертеже	Координаты	
	Х	у
30	521820.42	2212018.10
31	521842.23	2212044.33
32	521992.90	2212178.74
33	521980.11	2212196.53

II. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и сооружений, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан коммунальной, транспортной инфраструктурой предусмотрено в 2 очереди.

Предусматривается строительство следующих объектов капитального строительства:

№ по генплану	Наименование	Примечание
1 очередь		
1	Складской комплекс (№1 по генплану)	Проектируемая застройка
транспортная инфраструктура	Реконструкция проездов с ул. Окская Гавань до образуемого участка (110м), включая организацию пешеходных связей (200м), Озеленение 360м ²	
инженерная инфраструктура	Строительство тепловой сети, сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжение и наружное освещение. Сети ливневой канализации, ЛОС, К2 до выпуска в реку	
Прочие	Согласно ТУ 109ту от 27.05.2022, МКУ «Управление инженерной защиты территории города Нижнего Новгорода»), предусмотрен выпуск поверхностных стоков с проектируемой территории, после очистки на локальных очистных сооружениях, выполняемый закрытой сетью с выпуском в реку Ока, с устройством выходного оголовка.	
2 очередь		
	Магистральная улица районного значения (проектируемая)	Проектируемая застройка
транспортная инфраструктура	Магистральная улица районного значения (750м), в границах красных линий	
инженерная инфраструктура	Электроосвещение и сети ливневой канализации проектируемой улицы	
Прочие		

Предусматривается строительство следующих объектов инфраструктуры:

- прокладка инженерных сетей
- строительство дорог, улиц, формирующих проектную застройку
- благоустройство территории

III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

1. Информация об образуемых земельных участках

Проект планировки и межевания территории в районе Мызинского моста по улице Окская Гавань в Ленинском и Автозаводском районах города Нижнего Новгорода предусматривает образование земельного участка:

Земельный участок №1 образуются путем перераспределения земельного участка с кадастровыми номерами 52:18:0050311:169 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

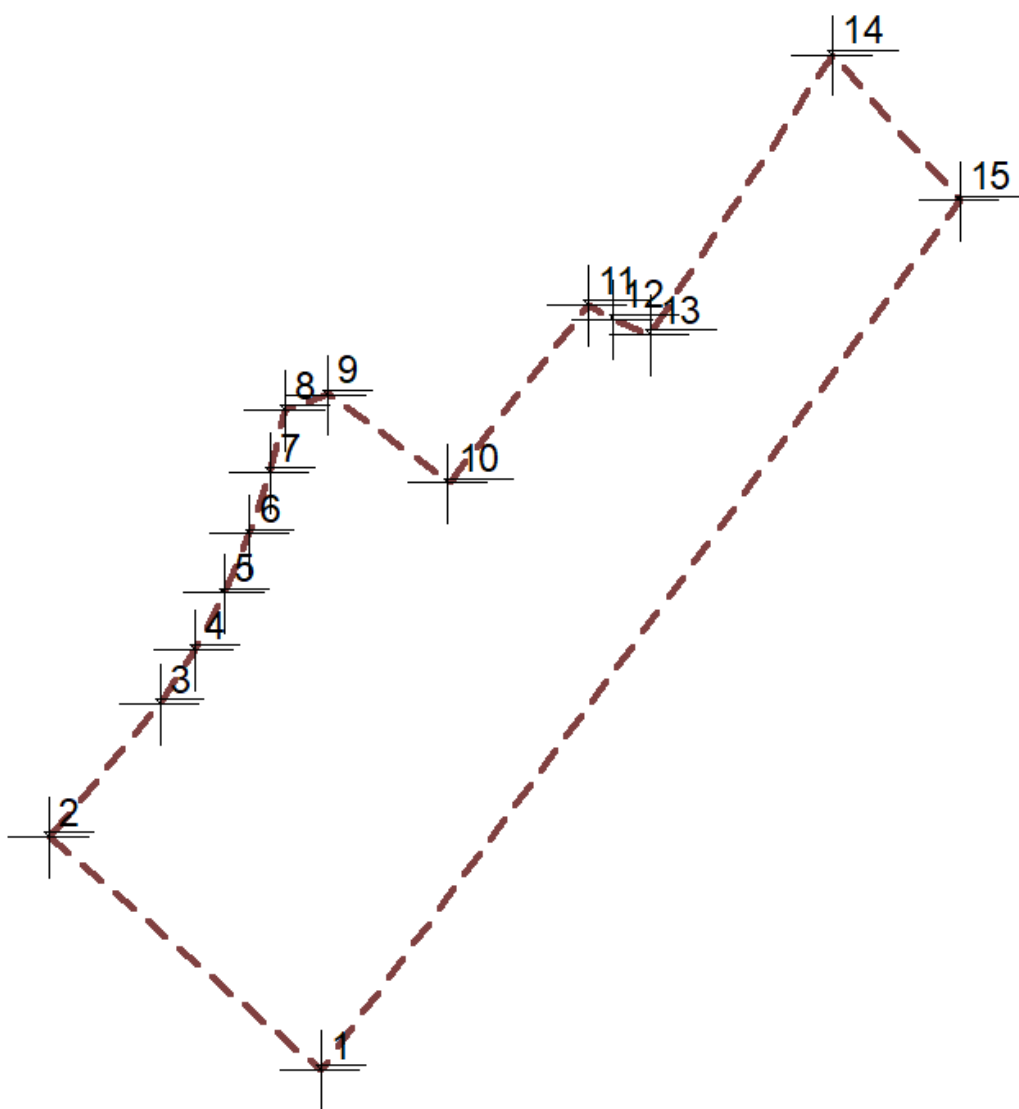
Условный номер образуемого участка	Вид разрешенного использования образуемого участка	Площадь образуемого земельного участка, м2	Способ образования земельного участка
1	Склады (6.9)	15 010	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0050311:169 и Земли, государственная собственность на которые не разграничена

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 предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

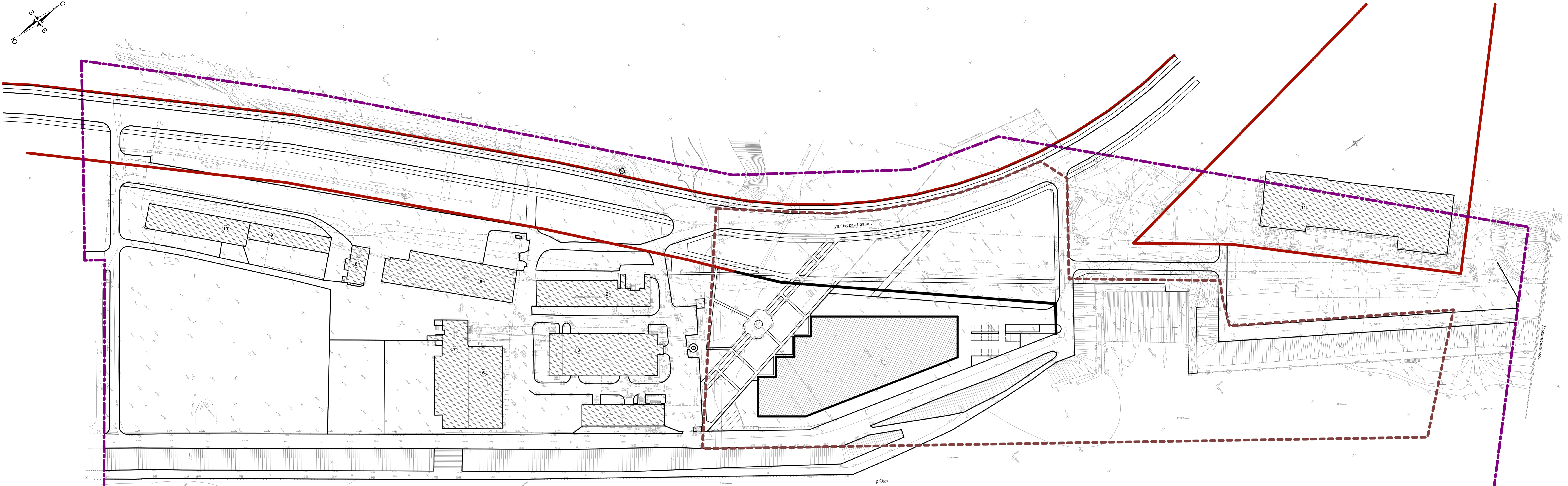
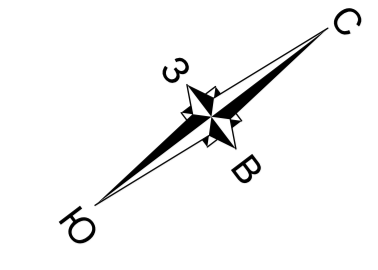
1. Информация об образуемых земельных участках

Проект планировки и межевания территории в районе Мызинского моста по улице Окская Гавань в Ленинском и Автозаводском районах города Нижнего Новгорода не предусматривает образование земельных участков, предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.



№	X	Y
1	521722,29	2212106,59
2	521837,17	2211972,43
3	521902,88	2212027,13
4	521929,56	2212044,22
5	521957,55	2212059,03
6	521986,69	2212071,47
7	522016,77	2212081,46
8	522047,56	2212088,91
9	522055,54	2212110,42
10	522011,97	2212169,35
11	522099,29	2212238,30
12	522092,45	2212250,82
13	522084,80	2212269,04
14	522222,73	2212358,98
15	522150,96	2212421,96



Характеристики планируемых объектов капитального строительства

Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Примечание
1	Складской комплекс	1-2	7 200	10 000	

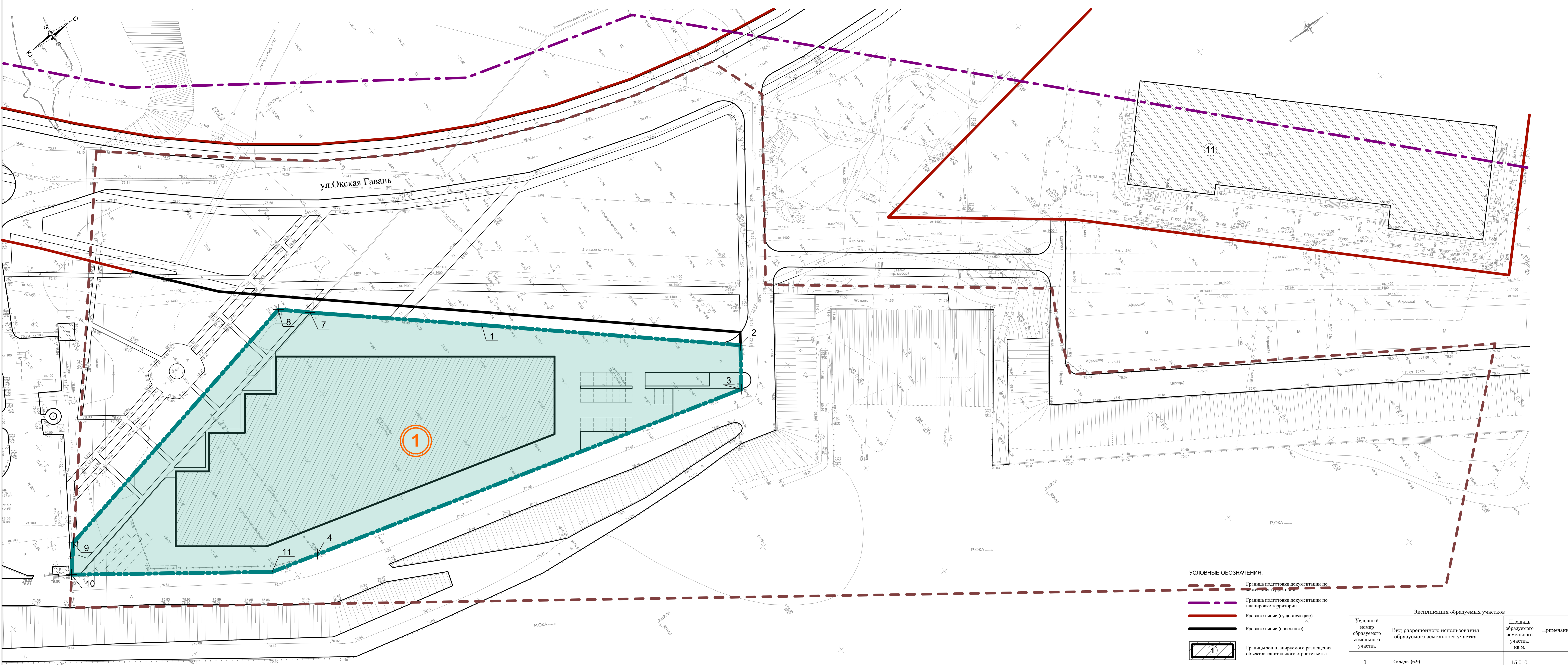
Экспликация существующих объектов капитального строительства

Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2
2	Производственное здание	3	1 524	2 038
3	Производственное здание	3	2 500	4 400
4	Административное здание	3	950	3 307
5	Склад	1	2 148	2 025
6	Склад	1	1 525	1 493
7	Склад	3	1 779	2 229
8	Склад	1	77	70
9	Склад	1	727	727
10	Склад	1	1 364	1 364
11	Торговый центр	1	5 414	5 674

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:







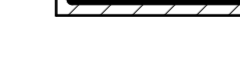

- Граница подготовки документации по межеванию территории
- Граница подготовки документации по планировке территории
- Красные линии (существующие)
- Красные линии (проектные)
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Объекты капитального строительства (существующие)
- Открытые автостоянки

					07-22 - ПГМ		
Проект планировки и межевания территории в районе Мызинского моста по улице Окская Гавань в Ленинском и Автозаводском районах города Нижнего Новгорода							
Имя	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Этап	Лист
ГАП		Елизаров			05.22	Утверждаемая часть	2
						Чертеж планировки территории. М 1:1000	
						Intragrad	



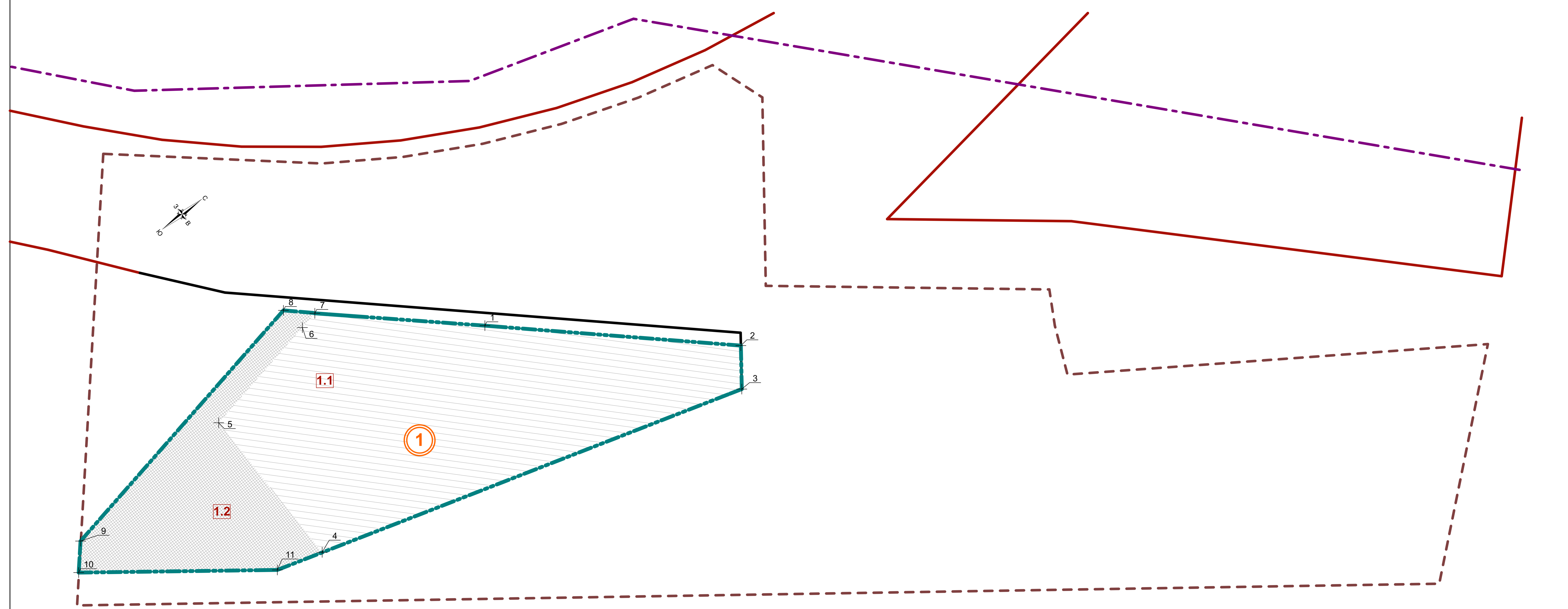
ул.Окская Гавань

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница подготовки документации по межеванию территории
-  Граница подготовки документации по планировке территории
-  Красные линии (существующие)
-  Красные линии (проектные)
-  Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
-  Номера образуемых участков
-  образуемые земельные участки
-  Номер поворотной точки ЗУ

Экспликация образуемых участков			
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешённого использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Примечание
1	Склады (6.9)	15 010	

					07-22 - ПГМ		
					Проект планировки и межевания территории в районе Мызинского моста по улице Окская Гавань в Ленинском и Автозаводском районах города Нижнего Новгорода		
Имя	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
ГАП	Елизаров				05.22	Утверждаемая часть	СТАДИИ
						ПГМ	Лист 3
						Чертеж межевания территории. М 1:1000	



Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешённого использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Условный номер изм. земельного участка, кв.м.	Вид разрешённого использования изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка, кв.м.
1	Склады (6.9)	15 010	1.1	Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0050311:169 Для размещения временного объекта - склада готовой продукции (открытого), без права возведения объектов капитального строительства	10 981
			1.2	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	4 029

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница подготовки документации по межеванию территории
- Красные линии (существующие)
- Красные линии (проектные)
- Номера образуемых участков
- образуемые земельные участки
- Номер поворотной точки ЗУ
- Номера изменяемых участков
- Границы территорий, собственность на которые не разграничена
- Изменяемый земельный участок

						07-22 - ПГМ		
						Проект планировки и межевания территории в районе Мызинского моста по улице Окская Гавань в Ленинском и Автозаводском районах города Нижнего Новгорода		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Утверждаемая часть	СТАДИИ	ЛИСТ
ГАЛ	Елизаров				05.22	Чертеж межевания территории с указанием образуемых и изменяемых	ППМ	4