

**Общество с ограниченной ответственностью
ПСК "ПРОМСТРОЙ"**

**Подготовка документации по внесению изменений
в проект ППМ территории в границах
Московское шоссе, Комсомольское шоссе,
ул. Николая Пахомова, шоссе Жиркомбината
в Канавинском районе города Нижнего Новгорода**

Пояснительная записка
(утверждаемая часть)

Директор ООО ПСК "Промстрой"

Щепетов В.В.

Гл.инженер

Новикова Т.В.

Нижний Новгород
2021 г.

№	Содержание
1	Общие положения
2	Цели и задачи Характеристики планируемого развития территории.
3	Архитектурно-планировочное и объемно пространственное решение.
4	Положение об очередности планируемого развития территории.
5	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.
6	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 .
7	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.
8	Инженерная подготовка территории
9	Инженерная инфраструктура
10	Характеристики планируемого развития территории с учетом вносимых изменений
11	Информация о проектируемых и существующих объектах улично-дорожной сети и транспортному обслуживанию
1	Графический материал.
2.1;	Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры
2.2	
3	
	Основной чертеж М1:1000
	Основной чертеж М1:500

1. Общие положения

Документация по подготовке внесения изменений в **проект ППМ** разработана для территории площадью 68,95 га, расположенной в границах Московское шоссе, Комсомольское шоссе, улицы Николая Пахомова, шоссе Жиркомбината в Канавинском районе города Нижнего Новгорода.

Площадь территории в границах которой вносятся изменения равна 2,118м².

2. Цели и задачи

Документация по подготовке внесения изменений в **проект ППМ**

подготовлена проектной организацией ООО ПСК «Промстрой» по заказу ООО «Зори».

Целью является уточнение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ территории общего пользования и земельных участков, характеристик планируемого развития территории и определение очередности планируемого развития территории для размещения **Цеха сборки узлов и агрегатов для автомобилей «Газель»** в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 02.08.2018г. №15070-1-5, **и реконструкции с расширением и приспособления нежилых здания (ранее было кафе) «Производство прицепов» (выписка из ЕГРН от 07.05.2020 № 52:18:0020180:495-52/114/2017-6 от 13.05.2017) под «Цех по производству прицепов с выставочным залом».**

Задачей данного **проекта ППМ** является внесение изменений в проект планировки и межевания на территории площадью 2,1172га. **Проект ППМ** который был выполнен ранее в границах земельного участка «ТНС-Строй» не планируется к изменению в данном проекте.

Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Примечание
2	Площадь территории квартала(в красных линиях)	га	68.95
3	Численность населения в том числе: -в сохраняемых объектах -в объектах планируемых к строительству	чел.	- -
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: -под сохраняемыми зданиями и сооружениями -под проектируемыми зданиями и сооружениями	м ²	0.2547 0.1044
5	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе: -сохраняемых зданий и сооружений -проектируемых зданий и	м ²	5107 1044

	сооружений		
6	Коэффициент застройки	-	0.17
7	Коэффициент плотности застройки	-	0.29
8	Этажность проектируемых объектов		1,2,
9	Общая площадь жилых помещений	м ²	1526.5
10	Общая площадь зданий производственного назначения	м ²	5348.7
11	Жилищная обеспеченность	м ²	28.0
12	Площадь озелененных территорий	м ²	2443
13	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: -протяженность дорог -протяженность велосипедных дорожек -протяженность тротуаров	м	- - -800
14	Вместимость автостоянок	м/мест	35
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
15	Водоснабжение	м ³ /ч	Существующее подключение
16	Канализация	м ³ /ч	Существующее подключение
17	Газоснабжение	м ³ /ч	Существующее подключение Увеличение -0,042 Гкал/час
18	Электроснабжение	кВт	Существующее подключение Увеличение -100 Квт
19	Теплоснабжение	Гкал/ч	От электрической сети-электронагреватели. От суц котельной газовой
21	Телефонизация	Кол.номеров	Существ сети -2 телефонных точки -2 радио точки
22	Ливневая канализация	л/с	2 емкости V=6м3

3.Архитектурно-планировочное и объемно пространственное решение.

Проект планировки разработан на территорию в границах Московское шоссе, Комсомольское шоссе, улицы Николая Пахомова, шоссе Жиркомбината в Канавинском районе Нижнего Новгорода. Территория не свободна от застройки. Проект планировки не предусматривает изменение функционального зонирования территории. Решениями проекта планировки уточнен элемент планировочной структуры города - квартал, установлены его красные линии в соответствии с развитием транспортной схемы города и существующей застройки, архитектурно-планировочным предложением на всю территорию

квартала.

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение территории разработано в соответствии с генеральным планом развития города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 №22(с изменениями). Правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденные постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 30.04.2018 № 07-01-06/22 и требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89* и иных нормативов градостроительного проектирования, с учетом сложившейся градостроительной ситуации, существующей застройки и инженерных коммуникаций.

Проект по подготовке внесения изменений в проект планировки не затрагивает существующей застройки малоэтажной жилой зоны, а так же зон многофункциональной общественной застройки, культурно-просветительного назначения и культовых объектов, зоны коммунально-обслуживающих объектов. Одной из основных задач данного проекта планировки и межевания является внесение изменений на территории производственного назначения , площадью 2,1172га. На этой территории сохраняется существующая застройка , Территория , находящееся в производственной зоне в этих границах подлежит реконструкции застройки и благоустройству.

Данным проектом сохраняется объемно-пространственное решение, выполненного ранее проекта ППМ на территории ООО «СТН-Строй» (в границах земельного участка ООО «СТН-Строй»)

4. Положения об очередности планируемого развития территории.

В настоящее время в центральной части участка проектирования расположена территория ООО «СТН-Строй» с расположенными на ней объектами производственно-коммунального и складского назначения.

В западной части к территории проекта межевания, территория ООО «СТН-Строй», примыкает застройка среднеэтажными жилыми домами. Волго-Вятское Объединение Церкви Христиан-Адвентистов Седьмого Дня (ул. Аэродромная). К юго-восточной части территории примыкают территории масложиркомбината.

В восточной и северо-западной части расположены малоэтажные жилые дома (1-2 этажа), в северо-западной части так же размещены жилые дома 5 этажей. Вдоль Комсомольского и Московского шоссе расположены здания административного назначения, автосалоны.

Подъезд к рассматриваемой территории осуществляется с магистральных улиц городского значения - Московское шоссе, перспективной городской дороги с непрерывным движением – Комсомольское шоссе; с улицы местного значения – Аэродромная, перспективной магистральной улицы районного значения – шоссе Жиркомбинат.

Утвержденным проектом ППМ принято 9-ть очередей освоения территории в границах территории «СТН-Строй». Освоение 2-х смежных территорий не зависят друг от друга.

В границах внесения изменений в проект ППМ принята одна очередь освоения территории. Смотреть чертеж «Схема очередности освоения территории». Листы №17, №18

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

В границах внесения изменений в проект ППМ представлены 2-е зоны: ПК-0, в которой расположено 5 объектов, из них 3-и существующих, один-реконструируемый, один вновь возводимый. Зона ПК-3, в которой расположен один объект-существующий. Границы земельных участков назначались исходя из технологических, логистических, возможностей дальнейшего развития, противопожарных, санитарных разрывов и прежде сложившейся планировочной ситуации.

Образуемый земельный участок №1 (автомобилестроительная промышленность)

Площадь образуемого земельного участка, равная 4821.71м², образуется путем перераспределения, а именно:

- из земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:1035 с видом разрешенного использования под автомобилестроительную промышленность (условный номер 1.1), площадью 3574м²;
- из земель, государственная собственность на которые не разграничена,

(условный номер 1.2), площадью 1243.79м².

- из части земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:878, площадью 3,92м², видом разрешенного использования под автомобильную промышленность (условный номер 1.3)

Образуемый земельный участок №2 (автомобилестроительная промышленность)

Площадь образуемого земельного участка, равная 1358.75м², образуется путем перераспределения, а именно:

- из земельного участка с кадастровым номером 52: 18:0030204:897, площадью 725,36м², видом разрешенного использования под автомобилестроительную промышленность (условный номер 2.1)
- из земель государственная собственность на которые не разграничена, площадью 400,45м² (условный номер 2.2)
- из земель государственная собственность на которые не разграничена, площадью 233,3м² (условный номер 2.3).

Образуемый земельный участок №3 (под лабораторию с прилегающей территорией)

Площадь образуемого земельного участка 871.82м², образуется :

- из земли государственная собственность на которую не разграничена(условный номер 3.1) площадью 843,64м²
- из части земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:880, площадью 27,05м², видом разрешенного использования под автомобильную промышленность (условный номер 3.2)
- из части земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:878, площадью 1,13м², видом разрешенного использования под автомобильную промышленность (условный номер 3.3)

Образуемый земельный участок №4 (автомобилестроительная промышленность)

Площадь образуемого земельного участка 919.99м², образуется из земли, государственная собственность на которую не разграничена(условный номер 4.1).

Образуемый земельный участок №5 (малоэтажная жилая застройка)

Площадь образуемого земельного участка 804.63м², образуется из земли, государственная собственность на которую не разграничена(условный номер 5.1).

Образуемый земельный участок №6 (малоэтажная жилая застройка)

Площадь образуемого земельного участка 911.65м², образуется из земли, государственная собственность на которую не разграничена(условный номер 6.1).

Образуемый земельный участок №7 (малоэтажная жилая застройка)

Площадь образуемого земельного участка 712.4м², образуется из земли, государственная собственность на которую не разграничена(условный номер 7.1).

Образуемый земельный участок №8 (малоэтажная жилая застройка)

Площадь образуемого земельного участка 772.1м², образуется из земли, государственная собственность на которую не разграничена(условный номер 8.1)

Образуемый земельный участок №9 (малоэтажная жилая застройка)

Площадь образуемого земельного участка 822.0м², образуется из земли, государственная собственность на которую не разграничена(условный номер 9.1)

6.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

В данном проекте в границах внесения изменений в проект межевания нет образуемых земельных участков, которые будут относиться к территориям общего пользования.

В данном проекте в границах внесения изменений в проект межевания нет образуемых земельных участков, которые будут относиться к территориям в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

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

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории приведен в таблице координат ПЗ раздела межевания, границы межевания приведены в графической части раздела межевания на листе 5 («Схема границ межевания»).

8.Инженерная подготовка территории

Рельеф участка спланирован. Организация рельефа рассматриваемой территории выполняется с учетом максимального использования существующего естественного рельефа, отметок существующей застройки. Рельеф проектируемой

территории умеренный.

9. Инженерная инфраструктура

Проектируемый объект «Строительство Цеха сборки узлов и агрегатов для автомобилей «Газель», на земельном участке: г.Нижний Новгород, Канавинский район, около дома №52 лит «ВЖ» по Московскому шоссе обеспечивается только электроснабжением и пожаротушением от ранее проложенных сетей к существующему зданию д.52 «ВЖ» по Московскому шоссе, которое находится в собственности Железнова Олега Викторовича (Учредитель ООО «Зори»).

Отопление цеха предусматривается электрорадиаторами от электрической сети.

Для бытового обслуживания работников цеха сборки узлов и агрегатов для автомобилей «Газель», будут использованы помещения в существующем здании д.52 «ВЖ».

Предусматривается реконструкция с расширением и приспособление нежилого здания (ранее было кафе) «Производство прицепов» (выписка из ЕГРН от 07.05.2020 № 52:18:0020180:495-52/114/2017-6 от 13.05.2017), под «Цех по производству прицепов с выставочным залом».

В настоящее время здание не эксплуатируется. Существующее подключение сетей сохраняется. По потреблению нагрузок –без увеличения.

Теплоснабжение.

Отопление объекта «Строительство Цеха сборки узлов и агрегатов для автомобилей «Газель», предусмотрено электрорадиаторами от электрической сети.

Отопление объекта реконструкции с расширением «Цех по производству прицепов с выставочным залом» предусматривается от внутривозвращенных тепловых сетей от существующей газовой котельной. Потребление –0.042 Гкал/час.

Договор на поставку газа №33-3-85133-4/2016 от 01.07.2016г между АО

«Газпром межрегионгаз НН» и Железнов О.В. прилагается.

Водоснабжение. Канализация.

В проектируемом объекте «Строительство Цеха сборки узлов и агрегатов для автомобилей «Газель» сети водоснабжения и канализации не предусмотрены.

Для бытового обслуживания работников проектируемого Цеха сборки узлов и агрегатов для автомобилей «Газель» будут использованы помещения в существующем здании д.52 «ВЖ» по Московскому шоссе, в котором имеются все коммуникации жизнедеятельности. Здание находится в собственности Железнова Олега Викторовича (он же Учредитель ООО «Зори»).

Водоснабжение и Канализация объекта реконструкции с расширением «Цех по производству прицепов с выставочным залом» предусматривается от существующих сетей.

Единый договор №12887 от 25.08.2017г холодного водоснабжения и водоотведения между ОАО «Нижегородский водоканал» и ИП Железнов прилагается.

Электроснабжение. Электроосвещение. Наружное освещение.

Электроснабжение объекта «Строительство Цеха сборки узлов и агрегатов для автомобилей «Газель» запроектировано по воздушной линии от существующего здания д.52 «ВЖ» по Московскому шоссе (Здание находится в собственности Железнова Олега Викторовича).

Электроснабжение объекта реконструкции с расширением «Цех по производству прицепов с выставочным залом» предусматривается по воздушной линии от существующего здания д.52 «ВЖ» по Московскому шоссе (Здание находится в собственности Железнова Олега Викторовича).

Договор №88/ПЭ-14 от 13.02.2014г купли продажи электрической энергии ИП Железнов с ООО «ПримаЭнерго» прилагается. Существующая мощность энергопринимающих устройств ПС-6, РУ-0,4 кВ ф. 4123, ф 4124, ф 4120, ф 4127\ составляет -270кВт. Договор прилагается.

Категория обеспечения надежности электроснабжения – 3.

Наружное освещение территории выполнено по зданиям.

Таблица потребителей ПС-6, РУ-0,4 кВ ф. 4123, ф 4124, ф 4120, ф 4127

№ п/п	Наименование	Напряжение кВ	Мощность кВт
1	Максимальная мощность ПС-6, РУ-0,4 кВ ф. 4123, ф 4124, ф 4120, ф 4127	0,4	270
2	Используемая мощность на здания д.52 «ВЖ» по Московскому шоссе	0,4	150
3	Резерв		120
4	Проектируемый объект: 1. <u>«Строительство Цеха сборки узлов и агрегатов для автомобилей «Газель»;</u> 2. <u>Реконструкция «Цех по производству прицепов с выставочным залом»</u>	0,4 0,4	50 50
5	Свободная мощность		20

Дождевая канализация.

Получены технические условия №208ту от 09.09.2021, подготовленные МКУ «Управление инженерной защиты территории г. Н.новгорода.

Согласно которым дождевые потоки удаляются со сбросом поверхностной воды с территории в емкость –накопитель с последующей откачкой и вывозом на очистку. В дальнейшем будет заключен договор на откачку и очистку поверхностного стока со специализированной организацией.

По проекту предусмотрены 2 емкости №1и №2, объемом по 6м3, расположенные в разных местах. Расчет прилагается.

Телефонизация и радиофикация

Телефонизация и радиофикация проектируемых объектов по кабелю из стекловолокна с выделенным каналом для радио и посредством сотовой связи. Прокладка канала выполняется из существующего здания, по адресу Московское шоссе д.52 ВЖ. Собственником здания является Железнов О.В., он же учредитель ООО «Зори».

Договор на предоставление услуг связи № Е 10409150 от 21.12.2015г между АО «Эр-Телеком Холдинг» и ООО «АвтоМир»(учредитель Железнов О.В, выписка из ЕГРЮЛ от 05.10.21г) прилагается.

Количество телефонных и радио точек объектов:

-- Цеха сборки узлов и агрегатов для автомобилей «Газель—по 1 телефонной и 1 радио точек;

-- объекта реконструкции с расширением «Цех по производству прицепов с выставочным залом» предусматривается -- по 1 телефонной и 1 радио точек;

10. Характеристики планируемого развития территории с учетом вносимых изменений

<u>№ п/п</u>	<u>Наименование показателей</u>	<u>Единица измерений</u>	<u>Показатели, достигнутые проектом</u>
<u>1</u>	<u>Площадь территории</u>	-	-
-	<u>- в границах разработки проекта планировки территории</u>	<u>га</u>	<u>68,95</u>
-	<u>- в границах разработки проекта межевания территории</u>	-	<u>68,95</u>
<u>2</u>	<u>Площадь территории в границах квартала:</u>	-	-
-	<u>- квартал №1</u>	<u>кв.м</u>	<u>586515,39</u>
-	<u>- квартал №2</u>	-	<u>33818,87</u>
<u>3</u>	<u>Численность населения:</u>	-	<u>493</u>
-	<u>- в сохраняемых объектах</u>	<u>чел.</u>	<u>493</u>
<u>4</u>	<u>Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:</u>	-	<u>184780,30</u>
-	<u>- под существующими зданиями и сооружениями</u>	<u>кв.м</u>	<u>156310,30</u>
-	<u>- под проектируемыми зданиями и сооружениями</u>	-	<u>29514,00</u>
<u>5</u>	<u>Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:</u>	-	<u>268790,05</u>
-	<u>- под существующими зданиями и сооружениями</u>	<u>кв.м</u>	<u>240320,05</u>
-	<u>- под проектируемыми зданиями и сооружениями</u>	-	<u>30294,00</u>
<u>6</u>	<u>Коэффициент застройки (К застр)</u>	-	-
-	<u>- квартал №1</u>	-	-
-	<u>- квартал №2</u>	-	<u>см. табл.</u>
<u>7</u>	<u>Коэффициент плотности застройки (К плот застр)</u>	-	<u>ниже</u>
-	<u>- квартал №1</u>	-	-
-	<u>- квартал №2</u>	-	-
<u>8</u>	<u>Этажность проектируемых объектов</u>	<u>эт.</u>	<u>1,2,3</u>
<u>9</u>	<u>Общая площадь жилых помещений (площадь квартир)</u>	-	<u>13804,305</u>
-	<u>- существующих домов</u>	<u>кв.м</u>	<u>13804,305</u>
<u>10</u>	<u>Жилищная обеспеченность</u>	<u>кв.м на чел.</u>	<u>28</u>
<u>11</u>	<u>Площадь озелененных территорий:</u>	-	<u>99453,71</u>
-	<u>- квартал №1</u>	<u>кв.м</u>	<u>88921,74</u>
-	<u>- квартал №2</u>	-	<u>10531,97</u>
<u>12</u>	<u>Вместимость автостоянок, в том числе:</u>	-	-
-	<u>- открытых</u>	<u>мест</u>	<u>40</u>
	<u>Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории</u>		
13	Водоснабжение (Общая по договору/ в.т.ч по проект. зданиям)	<u>куб.м/ч</u>	4,68218/0,27
14	Канализация (Общая по договору/ в.т.ч по проект. зданиям)	<u>куб.м/ч</u>	4,68218/0,27
15	Электроснабжение (Общая по договору/в.т.ч по проект. зданиям)	кВт	14 960,0/1266,0

16	Ливневая канализация по всей территории предприятия ООО СТН-строй	куб.м/сутки	1222,2
17	Теплоснабжение по проект. зданиям	Гкал/ч	4,8374

***Технико-экономические показатели представлены на надземную часть по каждому из объектов капитального строительства (общая площадь здания выше отм. 0.000)**

Квартал 1 (территориальная зона ТПК-3)			
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
<u>1</u>	<u>Площадь территории в границах территориальной зоны</u>	<u>га</u>	<u>50,59</u>
<u>2</u>	<u>Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:</u>	-	<u>151271,34</u>
-	<u>- под существующими зданиями и сооружениями</u>	<u>кв.м</u>	<u>129001,34</u>
-	<u>- под проектируемыми зданиями и сооружениями</u>	-	<u>22270,00</u>
<u>3</u>	<u>Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:</u>	-	<u>197891,33</u>
-	<u>- под существующими зданиями и сооружениями</u>	<u>кв.м</u>	<u>169421,33</u>
-	<u>- под проектируемыми зданиями и сооружениями</u>	-	<u>28470,00</u>
<u>4</u>	<u>Коэффициент застройки (К застр)</u>	-	<u>0,30</u>
<u>5</u>	<u>Коэффициент плотности застройки (К плот застр)</u>	-	<u>0,39</u>
<u>6</u>	<u>Этажность проектируемых объектов</u>	<u>эт.</u>	<u>1,2,3</u>
<u>7</u>	<u>Вместимость автостоянок, в том числе:</u>	-	-
-	<u>- открытых</u>	<u>мест</u>	<u>40</u>

Квартал 1 (территориальная зона ТПК-0)			
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
<u>1</u>	<u>Площадь территории в границах территориальной зоны</u>	<u>га</u>	<u>4,50</u>
<u>2</u>	<u>Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:</u>	-	<u>18267,75</u>
-	<u>- под существующими зданиями и сооружениями</u>	<u>кв.м</u>	<u>17223,75</u>
-	<u>- под проектируемыми зданиями и сооружениями</u>	-	<u>1044</u>
<u>3</u>	<u>Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:</u>	-	<u>26693,07</u>
-	<u>- под существующими зданиями и сооружениями</u>	<u>кв.м</u>	<u>24869,07</u>
-	<u>- под проектируемыми зданиями и сооружениями</u>	-	<u>1824</u>
<u>4</u>	<u>Коэффициент застройки (К застр)</u>	-	<u>0,40</u>
<u>5</u>	<u>Коэффициент плотности застройки (К плот застр)</u>	-	<u>0,59</u>

Квартал 1 (территориальная зона ТО-1)			
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
<u>1</u>	<u>Площадь территории в границах территориальной зоны</u>	<u>га</u>	<u>1,12</u>
<u>2</u>	<u>Численность населения:</u>	-	<u>67</u>
-	<u>- в сохраняемых объектах</u>	<u>чел.</u>	<u>67</u>
<u>3</u>	<u>Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:</u>	-	<u>1352,77</u>
-	<u>- под существующими зданиями и сооружениями</u>	<u>кв.м</u>	<u>1352,77</u>
<u>4</u>	<u>Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:</u>	-	<u>2602,05</u>
-	<u>- под существующими зданиями и сооружениями</u>	<u>кв.м</u>	<u>2602,05</u>
<u>5</u>	<u>Коэффициент застройки (К застр)</u>	-	<u>0,12</u>
<u>6</u>	<u>Коэффициент плотности застройки (К плот застр)</u>	-	<u>0,23</u>
<u>7</u>	<u>Общая площадь жилых помещений (площадь квартир)</u>	-	<u>1873,92</u>
-	<u>- существующих домов</u>	<u>кв.м</u>	<u>1873,92</u>

8	Жилищная обеспеченность	кв.м на чел.	28
----------	--------------------------------	---------------------	-----------

Квартал 1 (территориальная зона ТО-2)

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории в границах территориальной зоны	га	0,49
2	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	-	758,03
-	- под существующими зданиями и сооружениями	кв.м	758,03
3	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:	-	884,64
-	- под существующими зданиями и сооружениями	кв.м	884,64
4	Коэффициент застройки (К застр)	-	0,15
5	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)	-	0,18

Квартал 1 (территориальная зона ТОсп-к)

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории в границах территориальной зоны	га	1,91
2	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	-	3573,89
-	- под существующими зданиями и сооружениями	кв.м	3573,89
3	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:	-	16707,92
-	- под существующими зданиями и сооружениями	кв.м	16707,92
4	Коэффициент застройки (К застр)	-	0,19
5	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)	-	0,87

Квартал 2 (территориальная зона ТО-2 и ТО-3)

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории в границах территориальных зонах	га	3,38
2	Численность населения:	-	426
-	- в сохраняемых объектах	чел.	426
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	-	9058,81
-	- под существующими зданиями и сооружениями	кв.м	9058,81
4	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:	-	22768,93
-	- под существующими зданиями и сооружениями	кв.м	22768,93
5	Коэффициент застройки (К застр)	-	0,27
6	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)	-	0,67
7	Общая площадь жилых помещений (площадь квартир)	-	11930,38
-	- существующих домов	кв.м	11930,38
8	Жилищная обеспеченность	кв.м на чел.	28

Характеристики планируемых объектов капитального строительства
Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	*Общая площадь здания, кв.м
7	Склад №7 с помещениями административного назначения	1,3	4 840	6 720

8	Склад №8 с помещениями административного назначения	1,3	2 350	3 200
9	Склад №9	1	10 200	11 950
10	Склад №10 с помещениями административного назначения	1,3	4 880	6 600
41	Цех по производству прицепов с выставочным залом	2	780	1560
121	Цеха сборки узлов и агрегатов для автомобилей «Газель	1	264	264

*Общая площадь здания указывается на надземную часть по каждому из объектов капитального строительства (общая площадь здания выше отм. 0.000)

Характеристики необходимых для функционирования планируемых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	*Общая площадь здания, кв.м	Вместимость, мест	Протяженность м	**Информация программе
	Внутриквартальные проезды***	-	-	-	-	1 447	-
	Открытые наземные парковки***	-	-	-	40	-	-

*Общая площадь здания указывается на надземную часть по каждому из объектов капитального строительства (общая площадь здания выше отм. 0.000)

**В документации по внесению изменений в документацию по планировке территории не предусмотрено объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

***Показатели указываются для планируемых к строительству объектов капитального строительства.

Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

*Коэффициент застройки:

- в границах зоны ТПК-0 $18267,75\text{м}^2/45000=0,40$

**Коэффициент плотности застройки

- в границах зоны ТПК-0 $26693,07\text{м}^2/45000=0,59$

11. Информация о проектируемых и существующих объектах улично-дорожной сети и транспортному обслуживанию

Существующее положение

Рассматриваемая территория уже имеет сложившиеся транспортные связи. Территория в границах подготовки документации по планировке территории обрамляется следующими транспортными направлениями:

- магистральная улица городского значения с регулируемым движением – Московское шоссе;
- магистральная улица районного значения – шоссе Жирокомбината (проектируемая);
- городская дорога с непрерывным движением – Комсомольское шоссе (перспективная);
- улица местного значения – ул. Аэродромная (существующая).

С северо-западной стороны территория примыкает к существующей развязке в разных уровнях на пересечении Московского шоссе и Комсомольского шоссе

Сеть пассажирского транспорта представлена троллейбусами, автобусами и маршрутными такси по Московскому шоссе. А также по Комсомольскому шоссе в виде автобусов и маршрутных такси.

На внутриквартальной территории существует сеть местных проездов, обслуживающих сложившуюся застройку.

Проектное положение

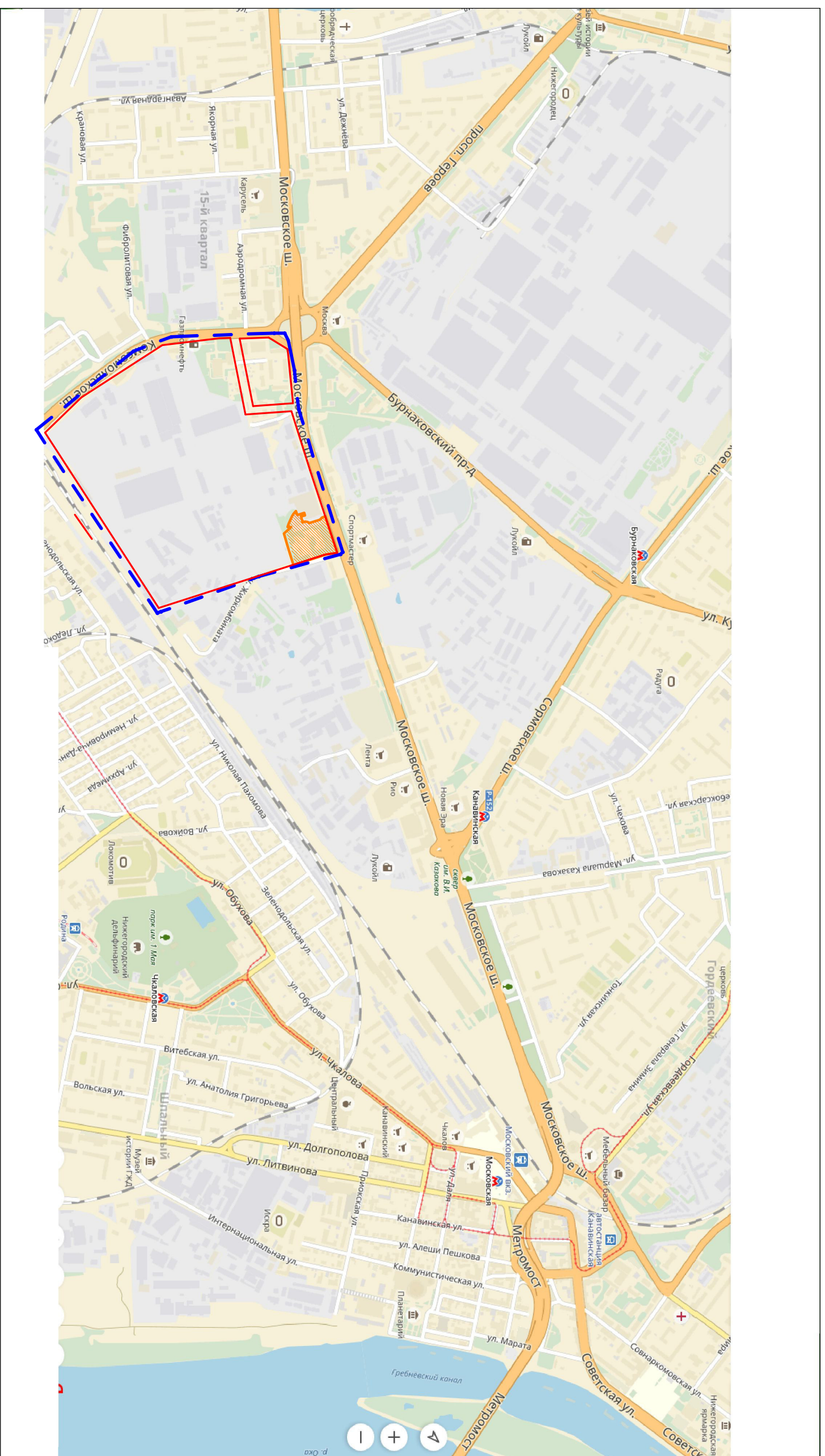
Опорная улично-дорожная сеть сохраняется и не подлежит изменениям в границах подготовки документации по планировке территории.

Кроме того, проектом предусматривается сохранение существующей системы местных проездов, соответственно количество полос движения и ширина проезжей части также остаются неизменными. Планируемые к размещению проезды, обслуживающие проектируемую застройку, предусматривают в первую очередь возможность проезда и совершения различных маневров грузовым транспортом. В связи с чем, проезжая часть в основном представлена единой заасфальтированной площадкой (которая подключается к существующим и сохраняемым местным проездам), размеры которой определяются в первую очередь с учетом потребности в полноценном обслуживании и доступом грузового транспорта того или иного объекта капитального строительства.

На земельные участки планируемых к размещению объектов капитального строительства предусмотрен подъезд транспорта.

Территория, на которой размещаются новые здания, является приватной, где вход организовывается строго по пропускам. В связи с чем, прямого транзитного потока пешеходов на данной территории не предусматривается,

кроме рабочего и обслуживающего персонала.



Границы внесения изменений в проект ППМ



Граница подготовки документации по внесению изменений в проект ППМ территории в границах Московское шоссе, Комсомольское шоссе ул. Николая Пахомова, шоссе Жиркомбината в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода

Установленные красные линии

85-12-20-ППМ

Заказчик: ООО "Зори"

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	85-12-20-ППМ		
						Заказчик: ООО "Зори"	Стадия	Лист
Исполнитель	Тадужева					ООО ПСК	1	"ПРОМСТРОЙ"
ГИП	Новикова					ООО ПСК	1	"ПРОМСТРОЙ"


Подготовка документации по внесению изменений в проект ППМ территории в границах Московское шоссе, Комсомольское шоссе, ул. Николая Пахомова, шоссе Жиркомбината в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода.

Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры

Экспликация зданий и сооружений в границах внесения изменений в утвержденный проект ППМ.

№ по генплану	Наименование	этажность	площадь застройки м2	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений	примечание
40	Административное здание	2	510	1020	существующее
40а	Пристрой к административному зданию	1	326	326	существующее
41	Цех по производству прицепов с выставочным залом	2	780	1560	реконструкция с расширением
42	Цех сборки узлов и агрегатов для автомобилей "Газель"	1	338.45	338.45	существующее
43	Хозяйственный корпус	1	371.40	371.40	существующее разрушенное
83	Многоквартирный жилой дом	2	250	500	существующий
84	Многоквартирный жилой дом	2	250	500	существующий
85	Многоквартирный жилой дом	2	250	500	существующий
86	Многоквартирный жилой дом	2	250	500	существующий
87	Многоквартирный жилой дом	2	250	500	существующий
88	Хозяйственный корпус	1	103	103	существующий
120	Здание центральной лаборатории	2	457	914	существующее
121	Цех сборки узлов и агрегатов для автомобилей "Газель"	1	264	264	проектируемый
ИТОГО			4399.85	7396.85	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница подготовки документации по внесению изменений в проект утвержденного ППТ 582/20
-  Граница внесения изменений в проект межевания
-  красные линии (существующие)
-  границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства и экспликационный номер
-  местоположение существующих объектов капитального строительства подлежащих реконструкции с расширением и экспликационный номер
-  местоположение существующих объектов капитального строительства и экспликационный номер
-  местоположение существующих объектов некапитального строительства и экспликационный номер
-  местоположение существующих разрушенных объектов капитального строительства и экспликационный номер
-  сносимые здания и сооружения
-  твердые покрытия из асфальтобетона дорог и проездов (существующие)
-  твердые покрытия дорог и проездов (проектируемые)
-  покрытия из щебня
-  пустыри/ планируемый рельеф/ открытый грунт
-  озелененная территория (существующая)
-  озелененная территория (проектируемая)
-  существующий огород
-  парковочные места на территории "Зори"
-  парковочные места для инвалидов 2.5x5.3м
-  парковочные места для инвалидов-колясочников 3.6x6.0м
-  емкость-накопитель дождевых стоков
-  Граница сформированных земельных участков на территории СТН-Строй
-  Территория СТН-Строй

- 1) Чертеж разработан на топосъемке, выполненной ООО "Дельта" в июле 2021г.
- 2) Топосъемка выполнена в местной системе координат - МСК-52
- 3) Площадь в границах внесения изменений равна 21180м2

				85-12-20-ППМ		
				Заказчик: ООО "Зори"		
Изм.	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	
Исполнитель	Тадуева					Подготовка документации по внесению изменений в проект ППМ территории в границах Московское шоссе, Комсомольское шоссе, ул. Николая Пахомова, шоссе Жирковината в Канвиномском районе г. Нижнего Новгорода.
ГИП	Новикова					Основной чертеж. Схема генерального плана. М1: 500.
				Стдия	Лист	Листов
				ПП	3	
				ООО ПСК "ПРОМСТРОЙ"		
				формат А1		





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

П Р И К А З

20 мая 2019 г.

№ 07-02-02/63

г. Нижний Новгород

**О подготовке документации по внесению
изменений в проект планировки и межевания
территории в границах Московское шоссе,
Комсомольское шоссе, улицы Николая
Пахомова, шоссе Жиркомбината в
Канавинском районе города Нижнего
Новгорода**

В соответствии со статьями 8², 41-43, 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 3.6¹ Положения о департаменте градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 25 июля 2007 г. № 248, решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 2 августа 2018 г. №15070-1-5 и в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью «Зори» (далее – ООО «Зори») от 8 апреля 2019 г. № Вх-406-01-95034/19

п р и к а з ы в а ю:

1. Разрешить ООО «Зори» подготовку документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Московское шоссе, Комсомольское шоссе, улицы Николая Пахомова, шоссе Жиркомбината в

Канавинском районе города Нижнего Новгорода за счет собственных средств согласно прилагаемой схеме № 94/19.

2. Установить, что документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Московское шоссе, Комсомольское шоссе, улицы Николая Пахомова, шоссе Жиркомбината в Канавинском районе города Нижнего Новгорода должна быть представлена в департамент градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области не позднее 16 августа 2019 г.

3. Управлению территориального планирования департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области направить настоящий приказ главе города Нижнего Новгорода для его опубликования и размещения на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в сети «Интернет».

4. Управлению экономического обеспечения градостроительной деятельности департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области разместить настоящий приказ на официальном сайте департамента в сети «Интернет».

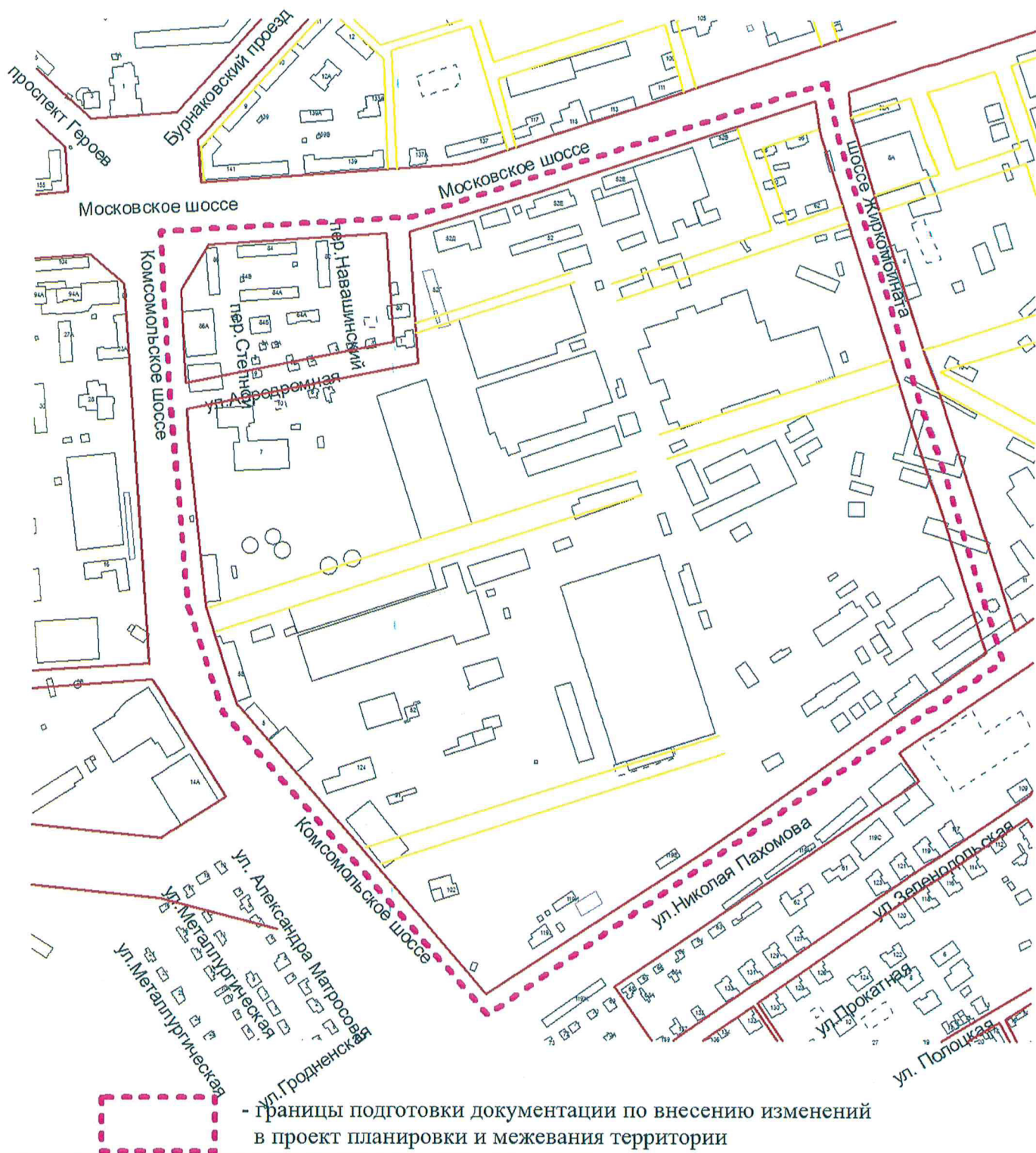
5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

Директор департамента

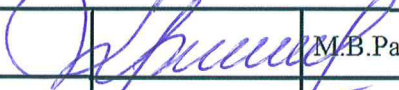




М.В.Ракова

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Департамент градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области

Директор департамента		М.В. Ракова	Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Московское шоссе, Комсомольское шоссе, улицы Николая Пахомова, шоссе Жиркомбината в Канавинском районе города Нижнего Новгорода
Первый заместитель директора департамента		С.Г. Попов	
Начальник отдела ППМ и РЗТ управления территориального планирования		А.И. Иванова	Заказчик: ООО "Зори"
			арх. № 94/19