



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

П Р И К А З

4 апреля 2022 г.

№ 07-02-02/48

г. Нижний Новгород

**О подготовке документации по планировке
территории (проекта планировки
территории, включая проект межевания
территории) по улице Яблонева
в Нижегородском 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 3.1.9 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 Войсковой части 5578 Федеральной Службы войск национальной гвардии Российской Федерации (далее – Войсковая часть 5578) от 29 марта 2022 г. № Вх-406-119626/22

п р и к а з ы в а ю:

1. Разрешить Войсковой части 5578 подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) по улице Яблонева в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, за счет собственных средств согласно прилагаемой схеме № 57/22.

2. Установить, что документация по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) по улице Яблонева в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода должна быть представлена в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области не позднее одного года со дня издания настоящего приказа.

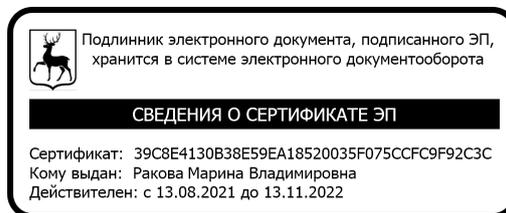
3. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

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.

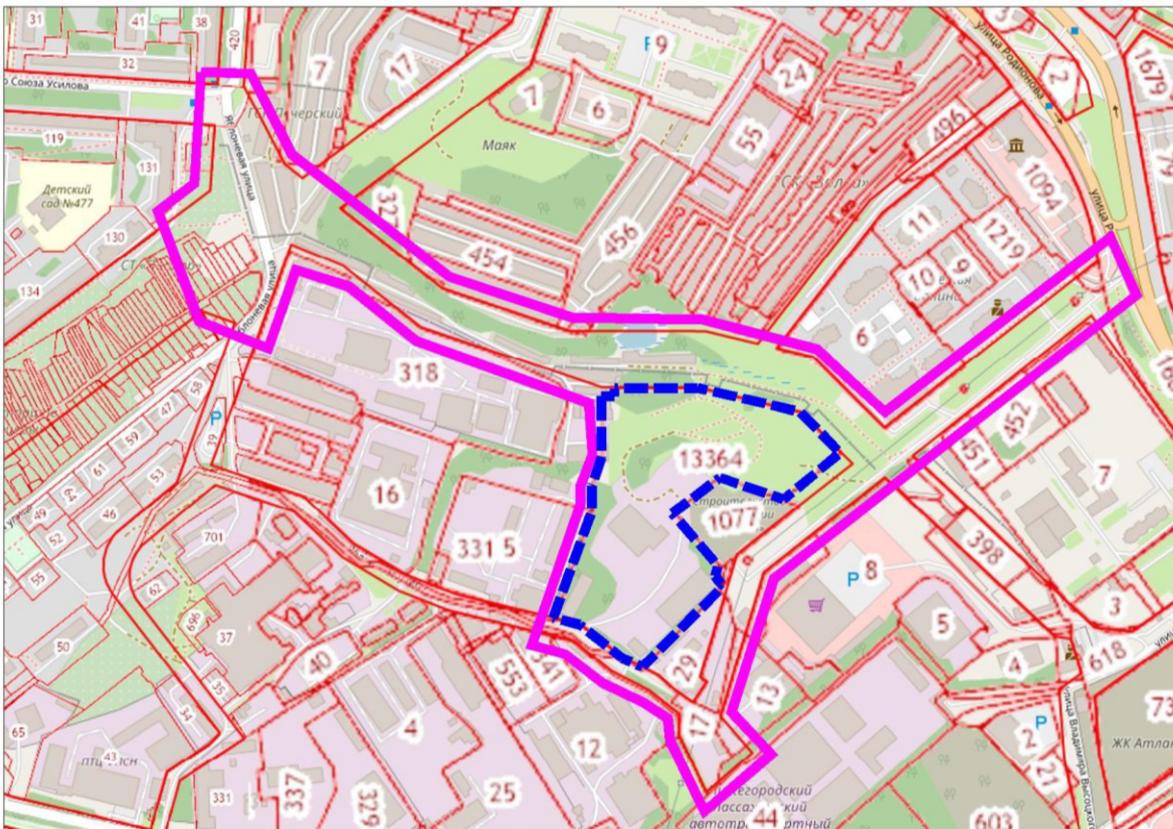
Министр



М.В.Ракова

Приложение
к приказу министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 4 апреля 2022 г. № 07-02-02/48

Схема границ подготовки
документации по планировке территории



границы подготовки проекта планировки территории



границы подготовки проекта межевания территории

Заказчик: Войсковая часть 5578

Арх. №
57/22

Общество с ограниченной ответственностью
«Единый центр застройщика»
ООО «ЕЦЗ»



ЕДИНЫЙ ЦЕНТР
ЗАСТРОЙЩИКА

Заказчик: ООО «Тепломех»

Документация по планировке территории
(проект планировки территории)

Объект: «Территория по улице Яблонева в Нижегородском
районе города Нижнего Новгорода»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1

Утверждаемая часть

Документацию разработал _____ *А.Д. Лякушин*
(подпись)

Начальник отдела _____ *О.С.Коткова*
(подпись)

Директор ООО «ЕЦЗ» _____ *Е.Ю.Канатенко*
(подпись)



2023 г.

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Введение

Проект планировки территории разработан ООО "Единый центр застройщика» по заказу ООО "Тепломех" 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 линейных объектов, на основании следующих документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, статьи 8.2, 41-43, 46;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Закон Нижегородской области от 08.04.2008 № 37-3 «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области

- Приказ Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области №07-02-02/48 от 04.04.2022 г. «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) по улице Яблонева в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода»

- Градостроительное задание №57/22 от 04.04.2022 г.

При разработке проекта планировки были учтены следующие нормативные правовые акты и нормативные материалы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 11 июля 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Проект планировки выполнен с учетом следующих документов территориального планирования, документов градостроительного зонирования и нормативных документов:

Согласовано			
Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	

- Схема территориального планирования Нижегородской области (внесение изменений), утвержденная постановлением Правительства Нижегородской области № 469 от 17.07.2019 г.;

- Правила землепользования и застройки, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области № 07-01-06/11 от 06.02.2019г.

- генеральный план города Нижнего Новгорода, утв. постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 №22 "О генеральном плане города Нижнего Новгорода" ;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденные постановлением Правительства Нижегородской области от 31.12.2015 г. № 921 (с изменениями, утвержденными постановлением Правительства Нижегородской области от 02.12.2020г. №988) (далее - РНГП);

- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Нижний Новгород, утвержденные решением городской Думы города Нижний Новгород от 19.09.2018 г. № 188 (далее - МНГП).

Документация по проекту планировки территории выполнена в системе координат МСК-52.

Согласовано			
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Общие положения

Документация по планировке территории по улице Яблонева в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода разработана для территории площадью 18,8 га.

2. Цели и задачи

Документация по планировке территории (проект планировки территории) по улице Яблонева в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода подготовлена ООО "Единый центр застройщика" по заказу ООО "Тепломех" 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 линейных объектов.

3. Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения и размер	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта	18,8 га	
1.2	Площадь территории квартала (в границах красных линий)	176690 м ²	Указывается значение в красных линиях
2	Площадь участка	51380 м ²	
2.1	В т.ч (существующее положение в гр. участка): - Застройка сущ. - Озеленение сущ.	5429,2 м ² 45950,8 м ²	
2.2	(Проектное состояние в гр. участка) - Застройка проект. - Озеленение проект. - Озеленение сущ. сохраняемое - Покрытия проект.	1249 м ² 7968 м ² 36146 м ² 6017 м ²	
3	Численность населения в том числе:		

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

	- в сохраняемых объектах - в объектах, планируемых к строительству	- 360 чел	
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями (площадь застройки) в том числе:	м ²	
	-под сохраняемыми (существующими) зданиями и сооружениями	5429,2м ²	
	-под проектируемыми зданиями и сооружениями	1249м ²	
5	суммарная поэтажная площадь зданий, в том числе:	кв.м.	
	- сохраняемых зданий и сооружений	8497,7м ²	
	-проектируемых зданий и сооружений	11770 м ²	
6	Коэффициент застройки	0,13	Менее нормативного коэффициента застройки 0,4
7	Коэффициент плотности застройки	0,39	Менее нормативного коэффициента плотности застройки 1,2
8	Этажность проектируемых ОКС, в том числе: -многоквартирный дом - трансформаторная подстанция	10 этажей 1 этаж	
9	Суммарная поэтажная площадь многоквартирного дома	11690 кв.м	
	Суммарная поэтажная площадь трансформаторной подстанции	80 кв.м	
10	-	-	
11	Жилищная обеспеченность	25 м ² на чел	
13	Площадь озелененных территорий	11895,07 кв.м.	В границах благоустройства
14	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: - протяженность дорог - протяженность велосипедных дорожек - протяженность тротуаров	2017 м 517 м 1631 м	
15	Вместимость автостоянок в том числе:	123 машино-места	

Согласовано			
Инва. № подл.	Взам. Инв. №		
	Подп. и дата		

	-многоуровневых -подземных	- -	
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
16	Водоснабжение	5,87 м ³ /ч	
17	Канализация	5,87 м ³ /ч	
18	Газоснабжение	0 м ³ /ч	Объект не газифицируется, предполагается использование электроплит
19	Электроснабжение	230 кВт	
20	Отопление и вентиляция	0,554 Гкал/ч	
21	Горячее водоснабжение (ГВС)	0,207 Гкал/ч	
22	Радиофикация	120 радиоточки	
22	Телефонизация	120 номеров	
23	Ливневая канализация	30,74 л/сек	Максимально-секундный сток от расчетного дождя для расчета коллекторов
24	Пожаротушение	25,20 л/сек	

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

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

Согласно утвержденному АГР, этажность многоквартирного дома составляет 10 этажей, также имеются технические помещения высотой 1,3 м.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м
1.1	Многоквартирный дом	10	1169	11690
2.1	Трансформаторная подстанция	1	80	80

Согласовано	
Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

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 транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Планируемые объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры на территории разработки проекта планировки территории отсутствуют.

Согласовано			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	

II. Положение об очередности планируемого развития территории

Очереди реализации:

I – очередь:

1 Этап

- до начала производства работ по освоению территории необходимо выполнить обследование и оценку существующих зеленых насаждений;
- до начала производства работ по освоению территории необходимо выполнить расчет устойчивости склона при естественной влажности и водонасыщенном состоянии, с учетом нагрузок от возводимого многоквартирного дома; на основании расчета определить комплекс противооползневых мероприятий;
- снос (вырубка) зеленых насаждений, попадающих в пятно застройки, а также под проектируемые стоянки и проезды;
- выполнение террасирования склона;
- вертикальная планировка участка;

2 Этап

- строительство объектов инженерной инфраструктуры:
 - строительство трансформаторной подстанции;
 - распределительные сети 10 кВ W-1;
 - сети водоснабжения, В-2 (противопожарный водопровод), водопровод хозяйственно-бытовой В-1;
 - сети водоотведения К-2 (дождевая канализация закрытая); организация стока поверхностных вод в ливневую канализацию, сети водоотведения К-1, К-1н;
 - локальные очистные сооружения (ЛОС);
 - канализационная насосная станция бытовых стоков (КНС);
 - строительство сетей теплоснабжения ТС;
 - строительство сети связи С;
 - строительство многоквартирного дома;
 - устройство подпорных стенок;
 - строительство транспортной инфраструктуры на проектируемом участке, устройство примыканий к ул. Родионова, устройство тротуаров;
 - устройство наружного освещения территории W4;
 - выполнение благоустройства территории, восстановление нарушенных зеленых насаждений;

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

- строительство тротуаров по ул. Родионова (вдоль ЖК «Медвежья Долина») до участка проектируемого многоквартирного дома.

II - очередь:

1 этап

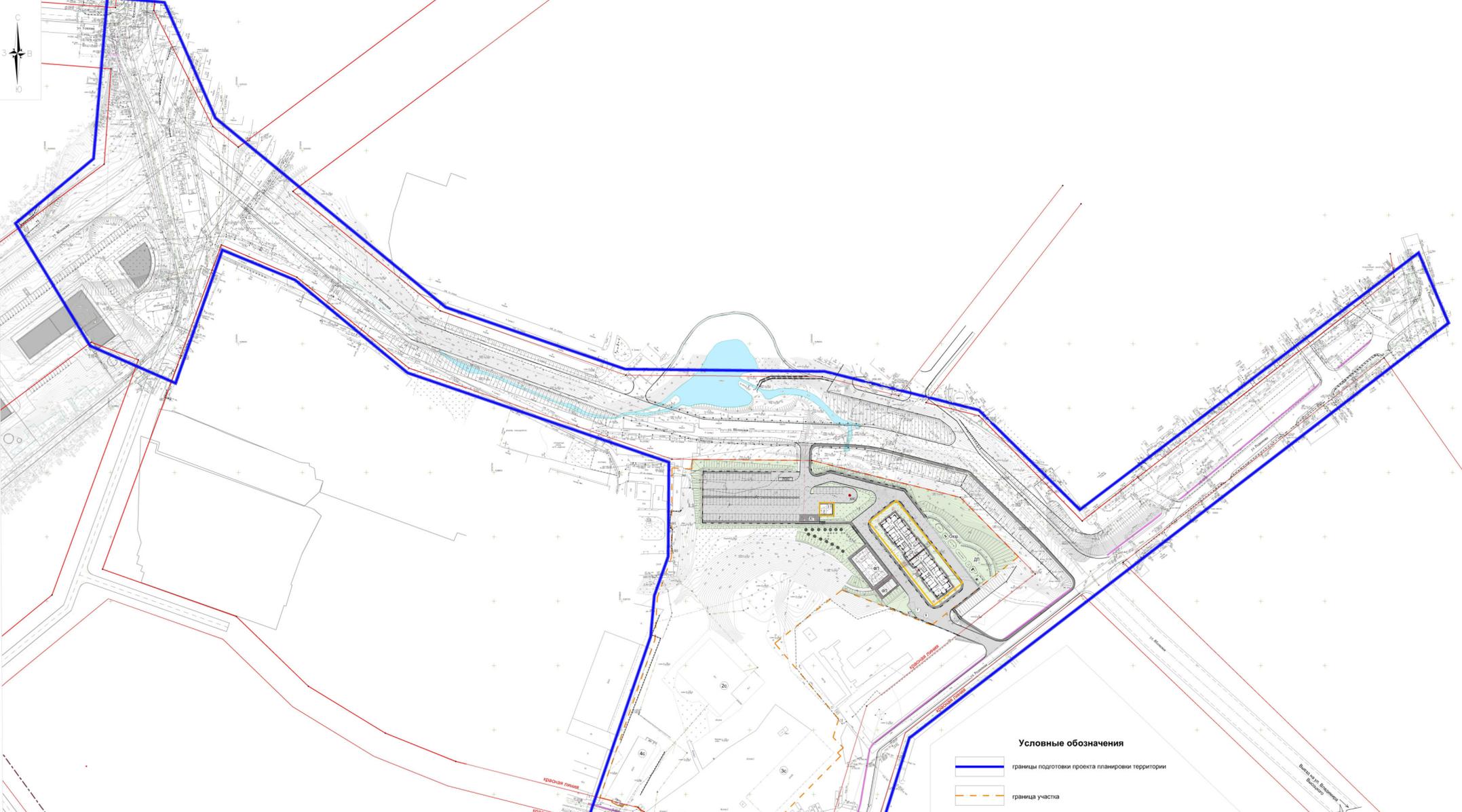
- реконструкция улицы Родионова (вдоль ЖК «Медвежья Долина»): расширение существующей улицы до 8 м, с организацией тротуаров с двух сторон, и разбивкой радиусов съездов 6 м;
- - реконструкция улицы Родионова (существующие бетонные плиты): расширение проезжей части до 6 м, и разбивкой радиусов поворотов 6 м, с организацией тротуаров;
- организация велодорожек вдоль реконструируемой дороги по ул. Родионова

2 этап

- снос существующих ОКС, попадающих в зону планируемого размещения магистральной улицы районного значения, согласно Схеме существующего положения;
- строительство коллектора для ручья из оз. Серебряное;
- строительство автомобильной дороги- магистральной улицы районного значения;
- строительство мостового перехода над озером Серебряным;
- благоустройство оз. Серебряное, организация подходов к нему со стороны Медвежьей Долины;
- обустройство присоединения от автостоянки многоквартирного дома к вновь построенной магистральной улице районного значения.

-

Согласовано			
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №	



Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по ПП	Назначение зоны	№ по ПП	Наименование ОКС	Этажность	Площадь застройки здания, м2	Суммарная полезная площадь здания, м2
1	зона многоквартирной жилой застройки	1.1	Многоквартирный дом	10	1169	11690
2	зона многоквартирной жилой застройки	2.1	Трансформаторная подстанция	1	80	80

Условные обозначения сооружений:

- КНС ● КНС (канализационная насосная станция)
- ЛОС □ ЛОС (локальные очистные сооружения)
- ① экспликационный номер здания, сооружения
- 1 зона планируемого размещения
- ФП - физкультурные площадки
- ДП - детские игровые площадки
- ОзвР - площадка для отдыха взрослых
- ХП - хозяйственная площадка

Экспликация существующих объектов капитального строительства

Номер на плане	Наименование	Площадь застройки, м2	Суммарная полезная площадь здания, м2
1с	Бытовые помещения	293,0	879,0
2с	Ремонтно-техническая мастерская	2582,3	2582,3
3с	Гараж	1726,4	1726,4
4с	Административное здание	827,5	3310,0
Всего		5429,2	8497,7

Примечание:
 1. В первую очередь предусмотрено строительство многоквартирного дома, инженерных сетей, а также инженерная защита территории.
 2. Строительство перспективной магистральной улицы районного значения по ул. Яблоневая
 2 очередь строительства. Для нее будет разработан отдельный ПТМ как для линейного объекта (очередность строительства определена после консультации в управлении по развитию инженерной и транспортной инфраструктуры).

Условные обозначения

- границы подготовки проекта планировки территории
- - - граница участка
- водный объект - озеро и ручей
- существующие красные линии
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- проектируемые тротуары
- проектируемые велодорожки
- газон, озеленение
- проектируемая подпорная стена
- проектируемый откос (заложение 1:1,5 и полосу)
- ОКС, предусмотренные документацией по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улицы Яблоневая, Овражная, Высоковский проезд в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

41-22-ец-ППТ/1.1		Документация по планировке территории (проект планировки территории) по улице Яблоневая в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода		Статус	Лист	Листов
Изм.	Разр. уч.	Лист	Испол.	Дата		
Наим. отдела	Копцова	Отева	Степанов	26.08.2024	1.1	1
Разработчик	Отева	Степанов	Степанов	26.08.2024	ООО "Базисный центр проектирования"	
Исполнитель	Копцова	Степанов	Степанов	26.08.2024	Формат А3	