

ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ»
603006, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, д. 37а, помещение ПЗ, комната 1
Телефон (831) 419-36-38
сайт: gorevm@mail.ru

Заказчик: ООО «Глобал-Плюс»

**Документация по внесению изменений
в проект планировки территории
в границах улиц Шлиссельбургская, Авиаторская, Комсомольское шоссе
в Ленинском районе
города Нижнего Новгорода**

**Положения о размещении объектов
капитального строительства.
(Основная(утверждаемая)часть документации по планировке территории)**
**Пояснительная записка
Том I**

Текстовая часть

Шифр: 17/21-ППТ-ПЗ

ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ»
603006, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, д. 37а, помещение ПЗ, комната 1
Телефон (831) 419-36-38
сайт: gorevm@mail.ru

Заказчик: ООО «Никоил - НН»

**Документация по внесению изменений
в проект планировки территории
в границах улиц Шлиссельбургская, Авиаторская, Комсомольское шоссе
в Ленинском районе
города Нижнего Новгорода**

**Положения о размещении объектов
капитального строительства.**
(Основная(утверждаемая)часть документации по планировке территории)

**Пояснительная записка
Том I**

Текстовая часть

Шифр: 17/21-ППТ-ПЗ

Директор.....Р. Д. Бутаев

Главный архитектор проекта.....М. В. Горев

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ листа граф-х материалов	Наименование	Шифр	Масштаб
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ			
Основная (утверждаемая) часть документации по внесению изменений в проект планировки территории:			
	Графические материалы		
1	Чертёж планировки территории (с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства)	17/21-ППТ	1:1000
	Текстовые материалы (Пояснительная записка с указанием положений - в соответствии с ГЗ):		
Том I	Пояснительная записка. С указанием положений: -о характеристиках планируемого развития территории;-о характеристиках объектов капитального строительства; -об очерёдности планируемого развития территории.	17/21-ППТ-ПЗ	
Материалы по обоснованию документации по внесению изменений в проект планировки территории:			
	Графические материалы		
2	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	17/21-ППТ	б/м
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	17/21-ППТ	1:1000
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершённого строительства	17/21-ППТ	1:1000
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, а также велодорожек, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети. Поперечные профили улиц.	17/21-ППТ	1:1000
6	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры: водоснабжения, канализации, дождевой канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, наружного освещения(внутриквартальных общего пользования), телефонизации, радиодификации с выделением этапов реализации - пусковых комплексов (при необходимости)	17/21-ППТ	1:1000
7	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти	17/21-ППТ	1:1000
8	Схема благоустройства и озеленения территории	17/21-ППТ	1:1000
9	Сводный план объектов внеплощадочной инженерной инфраструктуры с выделением этапов реализации - пусковых комплексов	17/21-ППТ	б/м
10	Схема очерёдности освоения территории	17/21-ППТ	б/м
11	Основной чертёж из утверждённой документации по планировке территории с указанием границ внесения изменений	17/21-ППТ	б/м

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

17/21-ППТ-ПЗ

Разработал					
Проверил					
Н. контр.					

Состав документации


Стадия	Лист	Листов
ППТ		

нижний новгород
ГОРПРОЕКТ
проектная компания
общество с ограниченной ответственностью

12	Варианты планировочных и (или) объёмно-пространственных решений застройки территории;	17/21-ППТ	б/м
	Текстовые материалы (Пояснительная записка с указанием положений - в соответствии с ГЗ):		
Том II	Пояснительная записка. С описанием и обоснованием положений, принятых в проекте, касающихся: 1) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; 2) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов; 3) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; 4) перечень мероприятий по охране окружающей среды; 5) обоснование очередности планируемого развития территории;	17/21-ППТ-ПЗ	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
<i>Основная (утверждаемая) часть документации по межеванию территории:</i>			
	Графические материалы		
13	Чертёж межевания территории	11/19-ППМ	1:500
	Текстовые материалы (Пояснительная записка с указанием положений - в соответствии с ГЗ):		
В составе Тома I	Пояснительная записка. Включающая в себя: 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; 2) 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; 3) вид разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории или согласно градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода. 4) сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.	11/19 ППМ-ПЗ	
Приложения. Документальные материалы:			

Запись главного архитектора

17/21-ППТ-ПЗ

Взам. инв. №									
	Подп. и дата								
Инв. № подл.		Разработал					Состав документации	Стадия	Лист
	Проверил					ППТ			
	Н. контр.								

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект планировки соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.


Главный архитектор проекта _____



М. В. Горев

Состав участников проекта

Директор ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ»	Р. Д. Бутаев
Главный архитектор проектов ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ»	М. В. Горев
архитектор	О. В. Пушкова
архитектор	

Взам. инв. №										
	Подп. и дата									
Инв.№ подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	17/21-ППТ-ПЗ			
	Разработал									
	Проверил						Состав документации	Стадия	Лист	Листов
	Н. контр.							ППТ		
										

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Общие положения

Документация по внесению изменений в проект планировки территории разработана для территории площадью 21,6 га.

Документация подготовлена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области от 21.06.2021 г. №07-02-02/120 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Шлиссельбургская, Авиаторская, Комсомольское шоссе в Ленинском районе города Нижнего Новгорода»

2. Цели и задачи

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Шлиссельбургская, Авиаторская, Комсомольское шоссе в Ленинском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) подготовлен обществом с ограниченной ответственностью «Проектная Компания «ГОРПРОЕКТ» (далее - ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ») по заказу общества с ограниченной ответственностью «Глобал-Плюс» (далее - ООО «Глобал-Плюс») с целью изменения границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства (здания ветеринарной клиники без содержания животных) и его характеристик, предусмотренного к размещению на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0050016:313, 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	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	21,6
2	Площадь расчётной территории квартала в красных линиях : • КВАРТАЛ_1 • КВАРТАЛ_2	кв.м	107 381 30 249
КВАРТАЛ_1			
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: -под сохраняемыми зданиями и сооружениями..... -под проектируемыми зданиями и сооружениями.....	кв.м	25 772 15 124 10 648
4	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе: -сохраняемых зданий и сооружений..... -проектируемых зданий и сооружений.....	кв.м	43 745 25 700 18 045
5	Коэффициент застройки	---	0,24
6	Коэффициент плотности застройки	---	0,41
7	Этажность проектируемых объектов		-2 этажа
8	Площадь озелененных территорий	кв.м	16 200
9	Вместимость автостоянок (постоянное хранение)	машино-мест	1 291
КВАРТАЛ_2			
10	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: -под сохраняемыми зданиями и сооружениями..... -под проектируемыми зданиями и сооружениями.....	кв.м	2 217 1 417 800

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	17/21-ППТ-ПЗ	Лист 7
------	---------	------	--------	---------	------	--------------	-----------

11	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе: -сохраняемых зданий и сооружений..... -проектируемых зданий и сооружений.....	кв.м	6 840 4 440 2400
12	Коэффициент застройки	---	0,07
13	Коэффициент плотности застройки	---	0,23
14	Этажность проектируемых объектов		-3 этажа
15	Площадь озеленённых территорий	кв.м	15 000
16	Вместимость автостоянок (постоянное хранение)	машино-мест	106

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории для проектируемых зданий

15	Водоснабжение	м³/ч	4,922
16	Канализация	м³/ч	4,922
18	Электроснабжение	кВт	1942,7
19	Теплоснабжение	Гкал/ч	2.4528
20	Газоснабжение	м³/ч	372,6
21	Радиофикация	кол-во радиоточек	15
22	Телефонизация	кол-во номеров	45
23	Ливневая канализация	л/с	800

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

№ по чертежу планировки территории (ГП)	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь здания, м²
КВАРТАЛ_1				
1	Автосалон	2	720	1230
3	Офисное здание	2	1250	2125
4	Офисное здание	2	1160	1970
5	Автосалон	2	2100	3500
6	Автосалон	2	1990	3400
9	Офисное здание	2	2053	3490
10	Офисное здание	2	1375	2330
КВАРТАЛ_2				
14	Здание ветеринарной клиники без содержания животных	3	800	2400

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

17/21-ППТ-ПЗ

Лист

8

II. Положения об очередности планируемого развития территории

Раздел не подлежит изменению.

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

Раздел не подлежит изменению.

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

Раздел не подлежит изменению.

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

Раздел не подлежит изменению.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	17/21-ППТ-ПЗ	

**Приложение к 27/19-ППМ-ПЗ
ДОКУМЕНТАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ**

Параметры зоны планируемого размещения объекта ОКС с ТЭП в границах внесения изменений в проект планировки территории

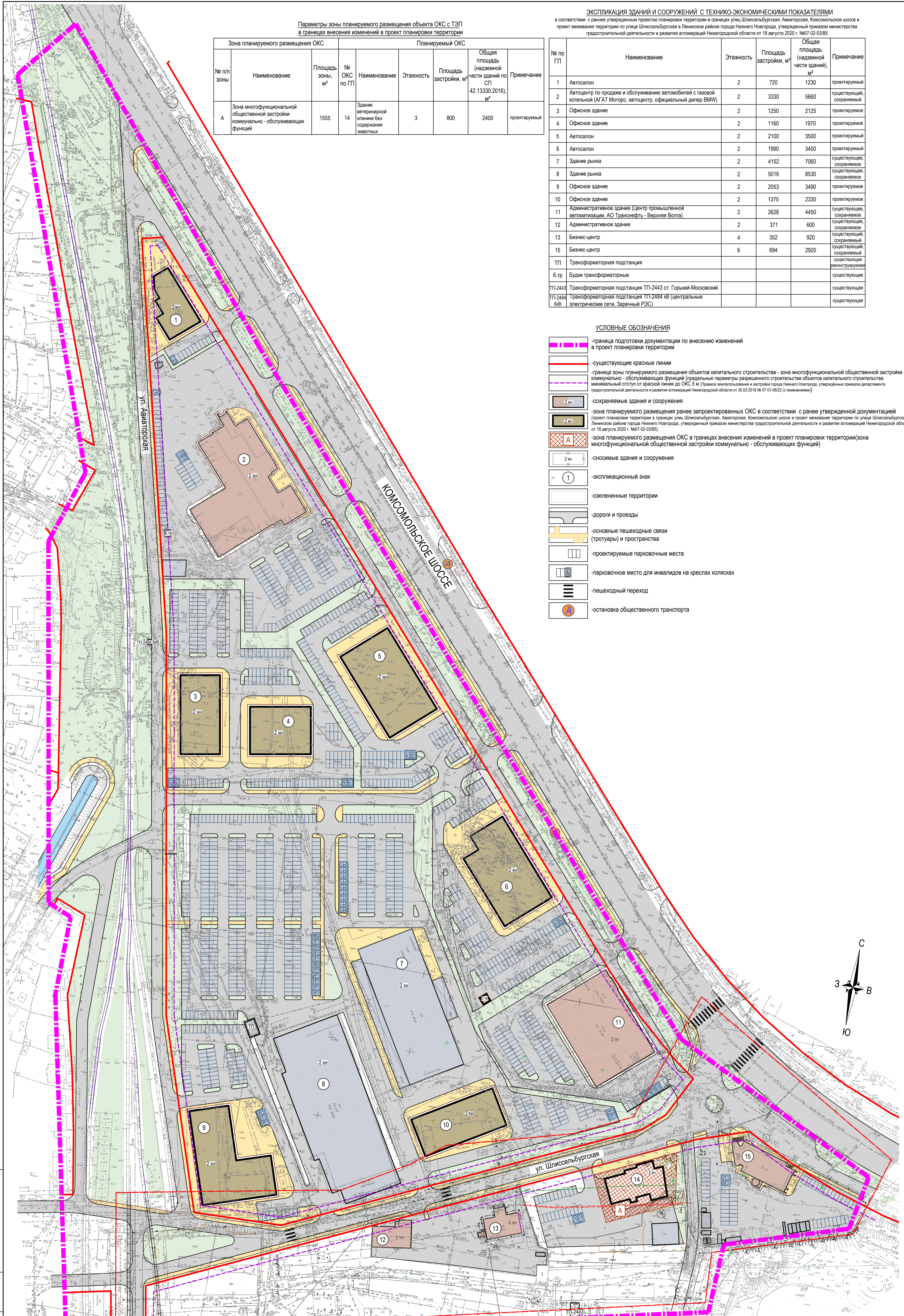
Зона планируемого размещения ОКС			Планируемый ОКС					
№ п/п зоны	Наименование	Площадь зоны, м²	№ ОКС по ГП	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь (надземной части зданий по СП 42.13330.2016), м²	Примечание
A	Зона multifunctional общественной застройки коммунально - обслуживающих функций	1555	14	Здание ветеринарной клиники без содержания животных	3	800	2400	проектируемый

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ С ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки территории в границах улиц Шлиссельбургская, Авиаторская, Комсомольское шоссе и проект межевания территории по улице Шлиссельбургская в Ленинском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 18 августа 2020 г. №07-02-03/85

№ по ГП	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь (надземной части зданий), м²	Примечание
1	Автосалон	2	720	1230	проектируемый
2	Автоцентр по продаже и обслуживанию автомобилей с газовой котельной (АГ АТ Моторс, автоцентр, официальный дилер BMW)	2	3330	5660	существующий, сохраняемый
3	Офисное здание	2	1250	2125	проектируемое
4	Офисное здание	2	1160	1970	проектируемое
5	Автосалон	2	2100	3500	проектируемый
6	Автосалон	2	1990	3400	проектируемый
7	Здание рынка	2	4152	7060	существующее, сохраняемое
8	Здание рынка	2	5016	8530	существующее, сохраняемое
9	Офисное здание	2	2053	3490	проектируемое
10	Офисное здание	2	1375	2330	проектируемое
11	Административное здание (Центр промышленной автоматизации, АО Транснефть - Верхняя Волга)	2	2626	4450	существующее, сохраняемое
12	Административное здание	2	371	600	существующее, сохраняемое
13	Бизнес-центр	4	352	920	существующий, сохраняемый
15	Бизнес-центр	6	694	2920	существующий, сохраняемый
ТП	Трансформаторная подстанция				существующая, реконструируемая
б.тр	Будки трансформаторные				существующие
ТП-2443	Трансформаторная подстанция ТП-2443 ст. Горький-Московский				существующая
ТП-2484	Трансформаторная подстанция ТП-2484 кв (центральные электрические сети, Заречный РЭС)				существующая

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

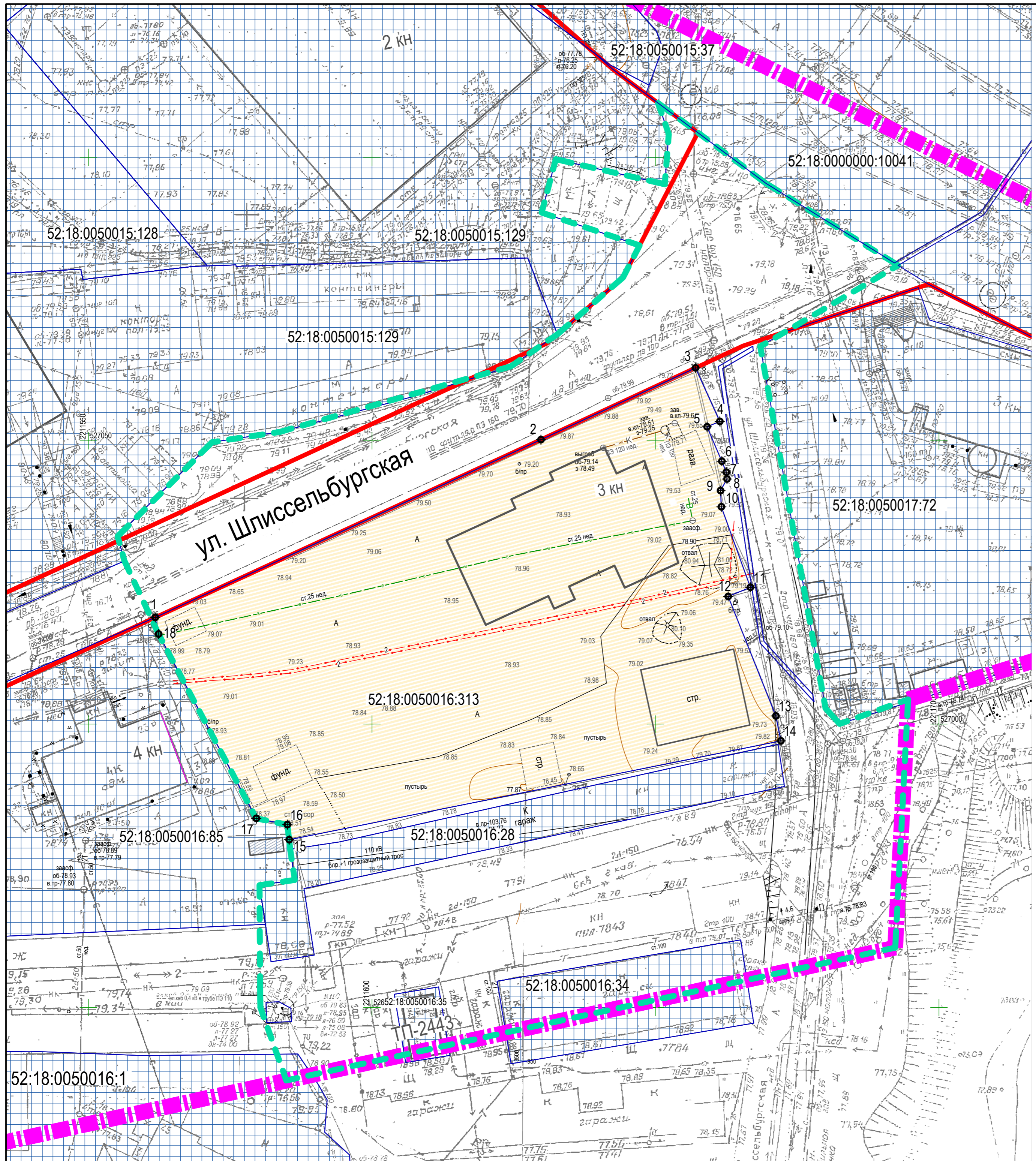
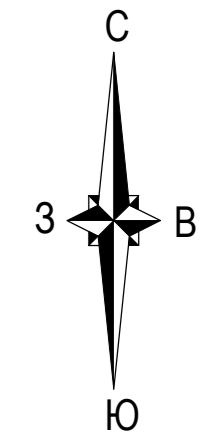
- граница подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории
- существующие красные линии
- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства - зона multifunctional общественной застройки коммунально - обслуживающих функций (пределы параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства минимальный отступ от красной линии до ОКС 5 м (Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2016 № 07-01-05/22 (с изменениями))
- сохраняемые здания и сооружения
- зона планируемого размещения ранее запроектированных ОКС в соответствии с ранее утвержденной документацией (проект планировки территории в границах улиц Шлиссельбургская, Авиаторская, Комсомольское шоссе и проект межевания территории по улице Шлиссельбургская в Ленинском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 18 августа 2020 г. №07-02-03/85)
- зона планируемого размещения ОКС в границах внесения изменений в проект планировки территории (зона multifunctional общественной застройки коммунально - обслуживающих функций)
- носимые здания и сооружения
- экспликационный знак
- озелененные территории
- дороги и проезды
- основные пешеходные связи (тротуары) и пространства
- проектируемые парковочные места
- парковочное место для инвалидов на креслах колясках
- пешеходный переход
- остановка общественного транспорта




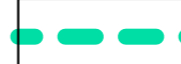

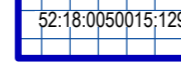


Сопоставлено
Изм. № подл.
Подп. и дата
Взам. инв. №

Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Шифр: 17/21 - ППТ Заказчик: ООО "Глобал-Плюс" Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Шлиссельбургская, Авиаторская, Комсомольское шоссе в Ленинском районе города Нижнего Новгорода	Стадия	Лист	Листов	
ГП			Горев М. В.				Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории	ППТ	1	
Исполнитель			Пушкова О. В.				Чертеж планировки территории. М 1:1000			
Н. Контр.										






УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


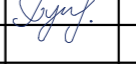
-  - граница подготовки проекта планировки территории
-  - граница подготовки проекта межевания территории
-  - красные линии
-  - границы земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости по данным филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области, которые не подлежат изменению и их кадастровые номера
-  - земельный участок с изменяемым видом разрешенного использования
-  - характерные точки границы земельного участка и их номера

Экспликация образуемых земельных участков

Кадастровый номер земельного участка (по сведениям ЕГРН)	Условное обозначение на ГП	Вид разрешенного использования земельного участка, предлагаемый проектом	Площадь земельного участка, (по сведениям ЕГРН), м ²	Адрес (описание местоположения)	Категория земель
52:18:0050016:313		Амбулаторное ветеринарное обслуживание	5422	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Ленинский район, по ул. Шлиссельбургская (около овощной базы №2)	Земли населенных пунктов

ПРИМЕЧАНИЯ:

1. Чертеж разработан на топографической основе, предоставленной муниципальным казенным учреждением "Центр градостроительства и архитектуры", с использованием инженерно-топографического плана, выполненного в составе инженерно-геодезических изысканий ООО "Толоснова".
2. Система координат МСК - 52
3. Система высот Балтийская

Шифр: 17/21 - ППТ					
Заказчик: ООО «Глобал-Плюс»					
Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Шлиссельбургская, Авиаторская, Комсомольское шоссе в Ленинском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГМП					
ГАП	Горев М. В.				
Исполнитель	Пушкова О. В.				
Н. Контр.					
Основная (утверждаемая) часть документации по межеванию территории				Стадия	Листы
				ППМ	13
Чертеж межевания территории. М 1:500					

