

Содержание пояснительной записки

Наименование	Стр.
Текстовая часть	3
<i>I. Положения о характеристиках планируемого развития территории</i>	4
1. Общие положения	4
2. Цели и задачи	4
3. Характеристики планируемого развития территории	5
4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства	8
5. Перечень координат характерных точек красных линий	8
<i>II. Положения об очередности планируемого развития территории</i>	9
<i>III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках</i>	10
3.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, вид использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	10
3.2. Описание из каких изменяемых земельных участков (частей земельных участков) образуется земельный участок, содержащее информацию об условном номере изменяемого земельного участка, площади изменяемого земельного участка, виде использования	11
<i>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 предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд</i>	13
4.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	13
4.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	13
<i>V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории</i>	14

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Общие положения

Документация по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) напротив здания № 17В по ул. Черниговская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода разработана для территории площадью 1,93 га.

2. Цели и задачи

Документация по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) напротив здания № 17В по ул. Черниговская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода подготовлена ООО «Золотое Сечение» по заказу ООО «КС Инжиниринг» в целях обеспечения устойчивого развития территории, уточнения: элементов планировочной структуры; границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе, в целях реконструкции нежилого здания на ул. Черниговская в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060045:121 и реконструкции здания заглубленного склада и КНС на ул. Черниговской под комплекс ресторанов быстрого питания с подземной автостоянкой в границах земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060045:122, 52:18:0060045:129, 52:18:0060045:130, 52:18:0000000:15723/1; границ территорий общего пользования и границ земельных участков; определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

В рамках развития данной территории планируется реконструкция следующих объектов:

- Центр культуры (реконструкция нежилого здания с кадастровым номером 52:18:0060045:7) по адресу: Нижегородская область, г Нижний Новгород, ул Черниговская (Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Черниговская, напротив здания 17В).;
- Выставочный зал с подземной стоянкой автомобилей (реконструкция КНС, заглубленного склада, соединительных транспортерных галерей №2 и объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 52:18:0060045:6) по адресу: 603001, Нижегородская область, г Нижний Новгород, ул Черниговская (Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Черниговская, напротив здания №17В).
- Танцевальная площадка (реконструкция соединительных транспортерных галерей №1 – ОКС с кадастровым номером 52:18:0000000:30114) по адресу Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, улица Гаршина, 40.

3. Характеристики планируемого развития территории с учетом вносимых изменений

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории в границах разработки проекта планировки и межевания	га	1,93
2	Площадь территории в границах квартала		4766,48
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	кв.м	4766,43 (*1925)
	- под существующими зданиями и сооружениями		0
	- под проектируемыми (реконструируемыми) зданиями и сооружениями <i>*в.т.ч. площадь подземной стоянки автомобилей</i>		4766,43 (*1925)
4	Суммарная поэтажная площадь зданий:	кв.м	9532,86
	- под существующими зданиями и сооружениями		0
	- под проектируемыми и реконструируемыми зданиями и сооружениями		9532,86
5	Коэффициент застройки (К застр)		1,0
6	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)		2,0
7	Этажность проектируемых объектов	эт./max высота зд.	2 (86,00 Б.С)
8	Площадь озелененных территорий (в границах квартала)	кв.м	722,50
9	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание:	м	
	-протяженность дорог		245
	-протяженность тротуаров		765
	-протяженность велодорожки		198
10	Вместимость автостоянок	машино-мест	52
	- подземные стоянки автомобилей		52
11	Нагрузки на инженерные сети:		
	электроснабжение	кВт	435
	теплоснабжение	Гкал/ч	0,523088
	водоснабжение	куб. м/сут.	2,09
	водоотведение	куб. м/сут.	2,09
	внутреннее пожаротушение	л/с	10
	наружное пожаротушение	л/с	10

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели, достигнутые проектом
	дождевая канализация (стоки)	л/с	15,25
	телефонизация	шт.	5
	радиофикация	шт.	5

*Технико-экономические показатели представлены для объектов капитального строительства по габаритам наружных стен

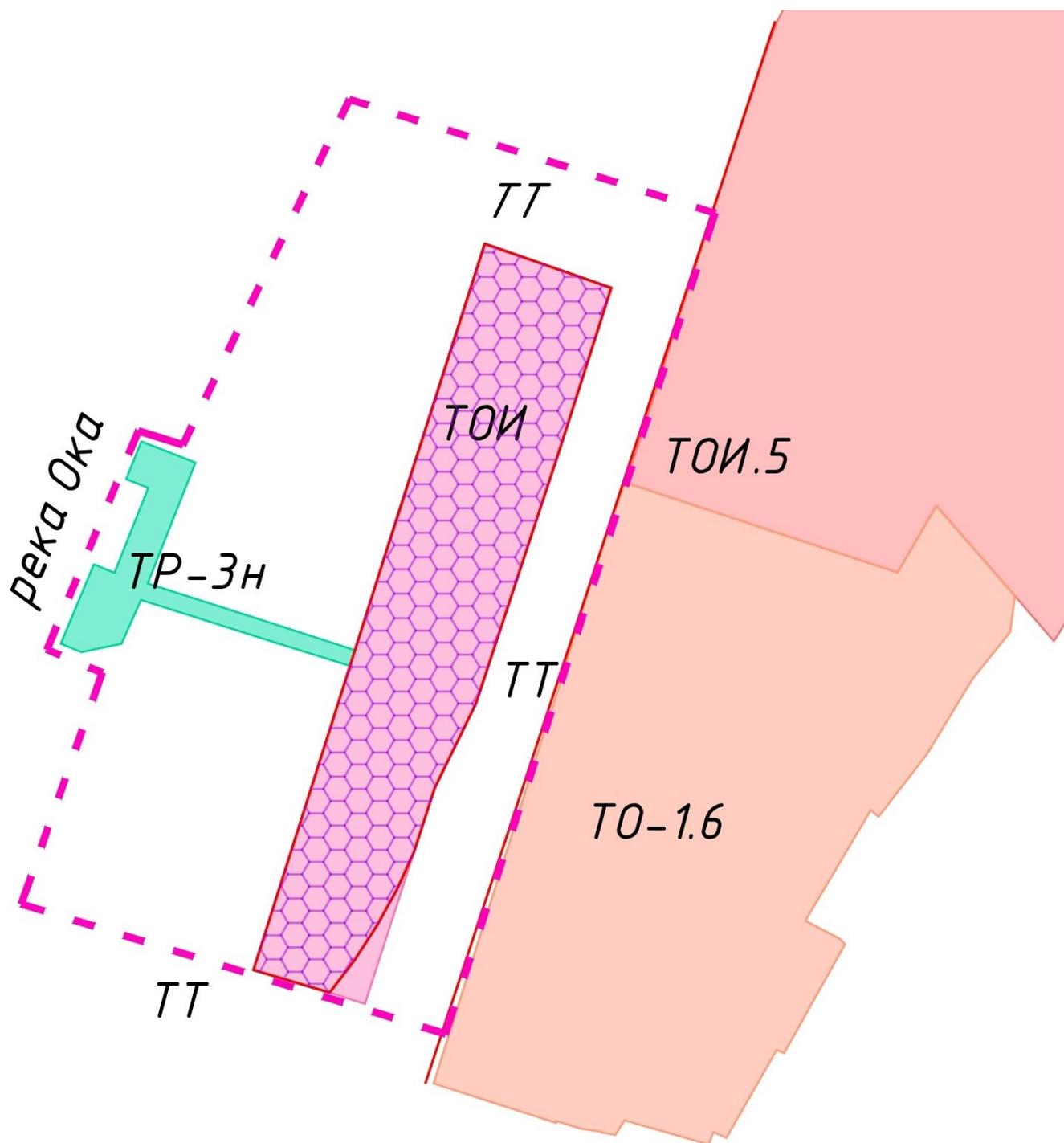


Схема расчетных кварталов

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства
Характеристики объектов капитального общественного и иного назначения

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность/макс высота зд.	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь зданий, кв.м	Примечание
1.1	Центр культуры	2/86,00 Б.С**	2278,00	4556,00	Проектируемый (реконструкция ¹)
2.1	Выставочный зал с подземной стоянкой автомобилей	2/86,00 Б.С**	2488,43 (1925,00*)	4976,86	Проектируемая (реконструкция ²)
3.1	Танцевальная площадка	-	506,07	-	Проектируемая (реконструкция ³)

¹ реконструкция нежилого здания с кадастровым номером 52:18:0060045:7

² реконструкция КНС, заглубленного склада, соединительных транспортерных галерей №2 и объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 52:18:0060045:6

³ реконструкция соединительных транспортерных галерей №1 – ОКС с кадастровым номером 52:18:0000000:30114

*в.т.ч. площадь подземной стоянки автомобилей

**В соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 16.08.2022 №624 "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Комплекс мукомольной мельницы торгового дома "Емельян Башкиров с сыновьями" (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Гаршина ул., 40 (литеры А, А1, А2, Д, И, И1, И2), 42 (литера А) и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон"

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

II. Положения об очередности планируемого развития территории

Освоение территории планируется осуществить в 1 очередь.

Очередность обуславливается логичной последовательностью освоения территории.

Предусматривается реконструкция следующих объектов капитального строительства:

№ Очереди	№ по ген-плану	Наименование	Примечание
1	1.1	Центр культуры	Проектируемый (реконструкция)
	2.1	Выставочный зал с подземной стоянкой автомобилей	Проектируемая (реконструкция)
	3.1	Танцевальная площадка	Проектируемая (реконструкция)
		Инженерные сети: сети наружного освещения; сети электроснабжения; сети водоснабжения; сети хозяйственно-бытовой канализации; сети дождевой канализации; сети теплоснабжения; сети телефонизации; сети радиификации. Мероприятия по инженерной подготовке территории. Благоустройство и озеленение территории. Устройство твердого покрытия для проезда автомобилей. Устройство тротуаров Разработка и согласование в установленном законом РФ порядке специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений при подготовке проектной документации (в случае необходимости).	

III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках

3.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, вид использования образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, м.кв.	Вид разрешенного использования	Возможный способ образования земельного участка
:ЗУ1	117,48	Транспорт	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:15723, сохраняемого в измененных границах
:ЗУ2	64,21	Транспорт	

Примечание:

1. Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:15723 после раздела сохраняется в измененных границах.

3.2. Описание, из каких изменяемых земельных участков (частей земельных участков) образуется земельный участок, содержащее информацию об условном номере изменяемого земельного участка, площади изменяемого земельного участка, виде использования

ОБРАЗУЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК			СОСТАВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Условный номер части, входящей в состав образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования части, входящей в состав образуемого земельного участка	Площадь части, кв. м.
:ЗУ1	Транспорт	117,48	1.1.1	часть многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:15723; ВРИ: транспорт	117,48
:ЗУ2	Транспорт	64,21	1.1.2	часть многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:15723; ВРИ: транспорт	64,21

Примечание:

1. Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:15723 после раздела сохраняется в измененных границах.

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

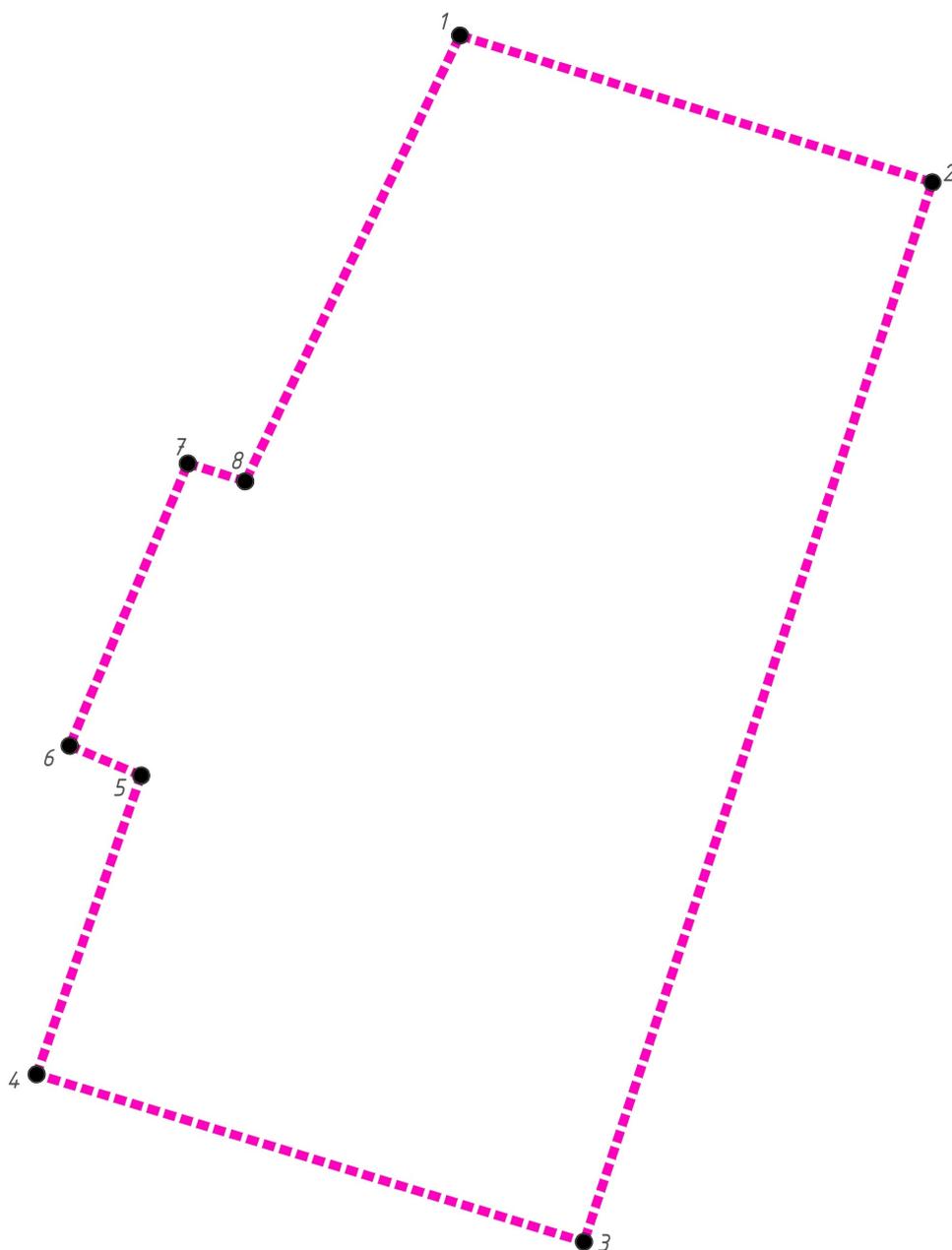
4.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Проектом не предусматривается образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

4.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом не предусматривается образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  границы разработки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
-  обозначение характерных точек границ разработки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – Местная Нижегородская МСК-52).

№ точки	X	Y
1	529621,64	2214252,39
2	529595,98	2214334,27
3	529410,88	2214273,86
4	529440,16	2214178,97
5	529492,34	2214197,08
6	529497,55	2214184,69
7	529546,86	2214205,18
8	529543,74	2214215,13

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

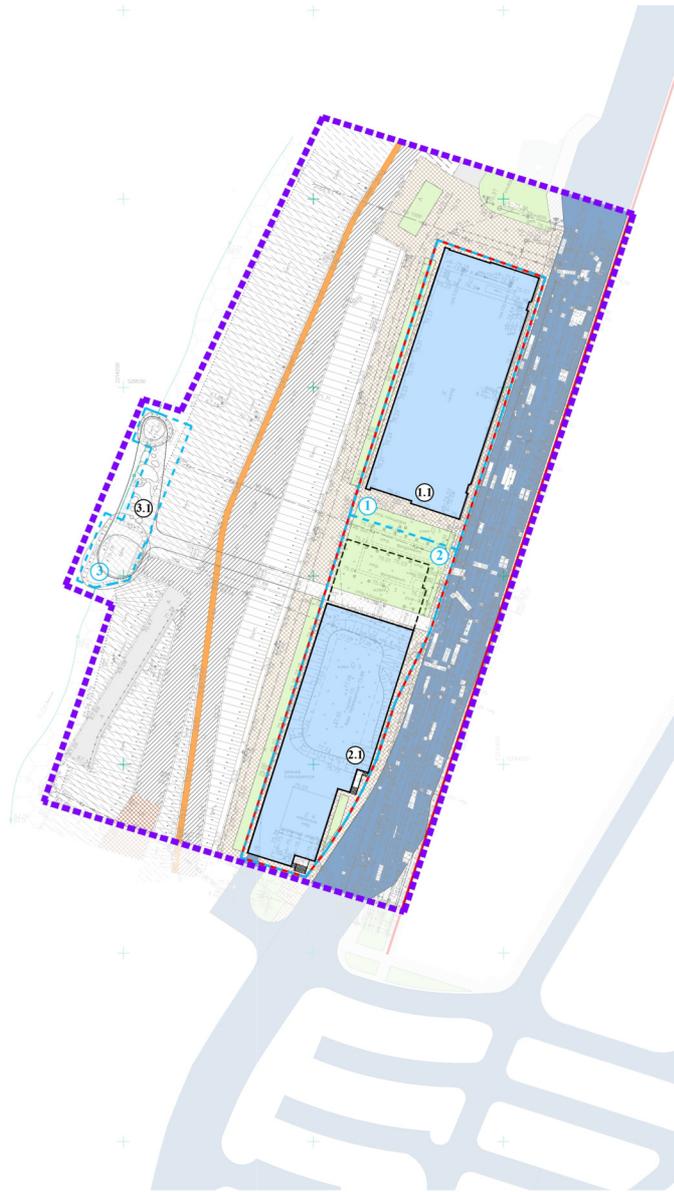
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, м2	Этажность /таж высота зд.	Суммарная поэтажная площадь здания, м2	Примечание
1	Объекты культурно-досуговой деятельности	1.1	Центр культуры	2278,00	2/86,00 Б.С**	4556,00	Проектируемый (реконструкция)
2	Объекты культурно-досуговой деятельности	2.1	Выставочный зал с подземной стоянкой автомобилей	2488,43 (1925,00*)	2/86,00 Б.С**	4976,86	Проектируемая (реконструкция)
3	Развлекательные мероприятия	3.1	Танцевальная площадка	506,07	-	-	Проектируемая (реконструкция)



* в т.ч. площадь подземной стоянки автомобилей

** В соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 16.08.2022 №624 "Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Комплекс мукомольной мельницы торгового дома "Емельян Башкиров с сыновьями" (Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Гаршина ул., 40 (литеры А, А1, А2, Д, И, И1, И2), 42 (литера А) и утверждения требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон"



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы разработки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- красные линии (сохраняемые)
- зона планируемого размещения объекта капитального строительства и экспликационный номер
- планируемые объекты капитального строительства и экспликационный номер
- контур планируемой подземной стоянки автомобилей
- твердые покрытия из асфальтобетона дорог и проездов (существующие)
- твердые покрытия из асфальтобетона дорог и проездов (проектируемые)
- покрытие из брусчатки (существующее)
- покрытие из брусчатки, с возможностью проезда обслуживающего автотранспорта - тип 1 (проектируемое)
- покрытие из брусчатки - тип 2 (проектируемое)
- велосипедная дорожка (проектируемая)
- покрытия из щебня (существующие)
- покрытия из цемента (существующие)
- покрытия из бетона (существующие и проектируемые)
- озелененная территория (существующая и проектируемая)

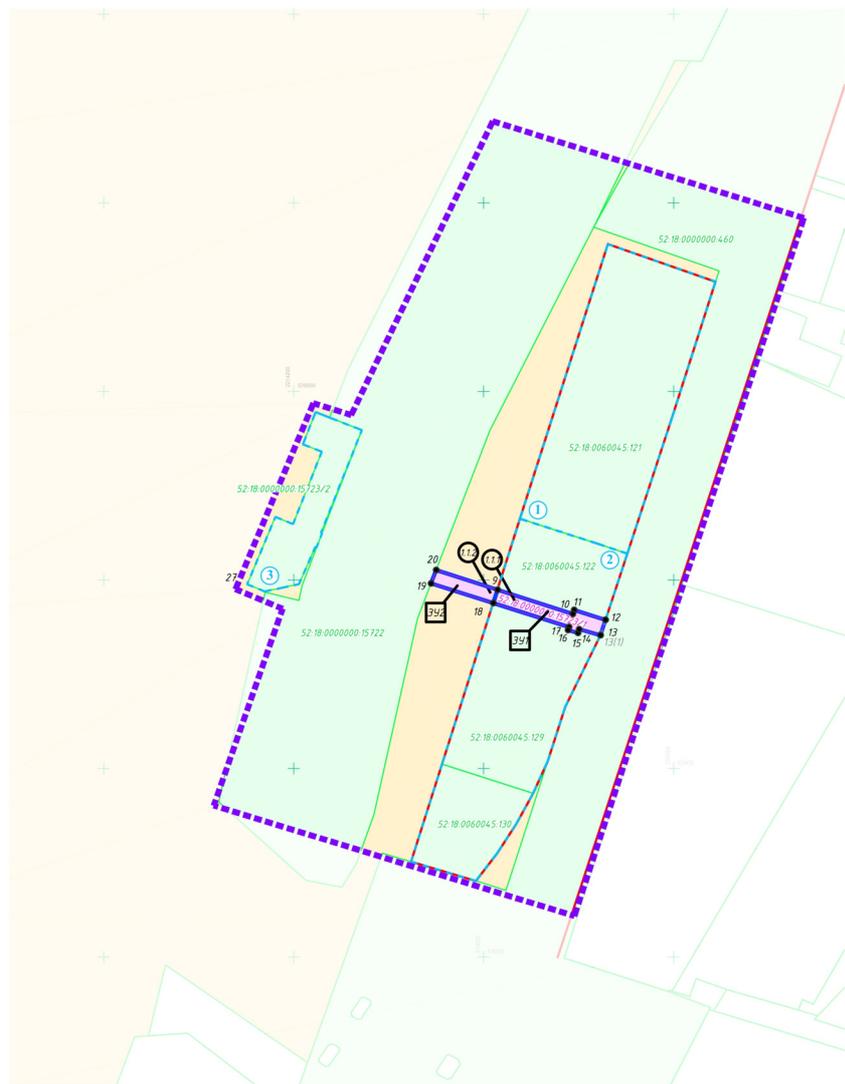
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории напротив здания № 17В по ул. Черныговская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					09.23
Заказчик:					
Основная (утверждаемая часть) проекта планировки территории				Стадия	Лист
Архитектор				ППТ	1
Н.Контроль					

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ					
ОБРАЗУЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК			СОСТАВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м.	Условный номер части, входящей в состав образуемого земельного	Вид разрешенного использования части, входящей в состав образуемого земельного участка	Площадь части, кв. м.
:341	Транспорт	117,48	1.1.1	часть многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:15723; ВРИ: транспорт	117,48
:342	Транспорт	64,21	1.1.2	часть многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:15723; ВРИ: транспорт	64,21



Примечание:
1. Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:15723 после раздела сохраняется в измененных границах.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ		
№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	Площадь, м2
1	Объекты культурно-досуговой деятельности	2278,00
2	Объекты культурно-досуговой деятельности	2488,43
3	Развлекательные мероприятия	506,07



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы разработки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- красные линии (сохраняемые)
- зона планируемого размещения объекта капитального строительства и экспликационный номер
- границы существующих земельных участков
- границы изменяемых земельных участков
- характерные точки границ изменяемых земельных участков
- границы образуемых земельных участков
- характерные точки границ образуемых земельных участков
- земли, государственная собственность на которые не разграничена, участвующие в образовании земельных участков
- условный номер образуемого земельного участка
- условный номер части, входящей в состав образуемого земельного участка

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории напротив здания № 178 по ул. Черниговская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					09.23
Заказчик:					
Основная (утверждаемая часть) проекта планировки территории				Стадия	Лист
Архитектор				ППМ	3
Чертеж межевания с указанием образуемых и изменяемых земельных участков, М 1:1000					
Н.Контроль					