



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

П Р И К А З

№ _____

г. Нижний Новгород

**О предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объектов
капитального строительства на земельном
участке, расположенном по адресу: город
Нижний Новгород, Советский район,
кадастровый номер 52:18:0000000:525**

В соответствии со статьями 8², 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 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, постановлением Правительства Нижегородской области от 27 марта 2015 г. № 170 «Об образовании комиссии по подготовке правил землепользования и застройки и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области», Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22 (далее – Правила), учитывая заключение о результатах общественных обсуждений от _____, решение комиссии по подготовке правил землепользования и застройки и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области (протокол от _____ г. № _____), заявление общества с ограниченной ответственностью Строительная Компания «ВЫСОТА» от 14 декабря 2020 г. № Вх-406-469903/20

приказываю:

Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами, в территориальной зоне смешанной многоквартирной и общественной застройки ТЖсм, для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) в

части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка с северной стороны до 0,22 м, с западной стороны до 1,2 м, с юго-западной стороны до 2,4 м, с восточной стороны до 0,4 м на земельном участке, расположенном по адресу: город Нижний Новгород, Советской район, садоводческое товарищество "Орбита", участок 20-33, садоводческое некоммерческое товарищество "Бугры 1", участок № 2, садоводческое некоммерческое товарищество "Бугры 2", участок № 17, участок № 18, кадастровый номер 52:18:0000000:525.

2. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

2.1. Направить настоящий приказ в администрацию города Нижнего Новгорода.

2.2. Обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Рекомендовать администрации города Нижнего Новгорода:

3.1. Обеспечить опубликование настоящего приказа в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3.2. Разместить настоящий приказ на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу с момента его издания.

Министр

М.В.Ракова



Общество с ограниченной ответственностью

ФИРМА «СС Проект»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№0123.03-2011-5260292202-П-107 от 15.01.2013 г.

Заказчик: ООО Строительная компания «ВЫСОТА»

Объект: Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой, пристроенным блоком обслуживания и ТП по адресу: г. Нижний Новгород, Советский район, садоводческое товарищество «Орбита», участок № 20-33, садоводческое некоммерческое товарищество «Бугры 1», участок № 2, садоводческое некоммерческое товарищество «Бугры 2», участок № 17, участок № 18.

I этап строительства - 1 и 2 секции в осях 1-13/Ж-У выше отм.0,000, подземная часть с автостоянкой в осях 1-17П/А-У, ТП, водопропускное сооружение и наружные сети;

II этап строительства - 3 и 4 секции выше отм. 0,000 в осях 14-20/А -У;

III этап строительства - пристроенный блок обслуживания

(корректировка)

Проектная документация

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка

I этап строительства

(по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства)

63/19-ПЗУ.3

Технический директор

Н.Кондратьева

Главный инженер проекта

Т.Н. Чугунина



2020г

Содержание




Обозначение	Наименование	Примечание
63/19- ПЗУ.3	<i>Текстовая часть</i>	стр.2
	<i>Графическая часть</i>	
л.2	Схема планировочной организации земельного участка М 1:500	стр.8
л.3	Разбивочный план здания М 1:500	стр.9
	<i>Прилагаемые</i>	
1	Выписка из ЕГРН на ЗУ 52:18:0070404:19	(3 стр.)
2	Выписка из ЕГРН на ЗУ 52:18:0070404:73	(3 стр.)
3	Соглашение № 3/2016 о сотрудничестве по строительству объекта	(4 стр.)
4	Соглашение № 1/2017 о сотрудничестве по строительству объекта	(4 стр.)
5	Соглашение № 1/2016 о сотрудничестве по строительству объекта	(2 стр.)
6	Договор № 6/2020 от 28 июля 2020г. с кадастровыми выписками	(22 стр.)
7	Протокол № 4 от 04.08 2015г. Общего собрания садоводческого товарищества «Орбита»	(1 стр.)
8	Проект с сетями В1, К1Н М 1:500, согласованный ДГРиА	(1 стр.)
9	Проект сети К2, согласованный МКУ «УИЗТ»	(1 стр.)
10	Свидетельство СРО № 0123.03-2011-5260292202-П-107	(5 стр.)

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, с соблюдением технических условий

Главный инженер проекта



Т.Н.Чугунина

Взамен инв. №	63/19-ПЗУ.3						Стадия	Лист	Листов
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Содержание ООО ФИРМА «СС Проект»		
	Разраб.		Арбузова			12.20			
	ГИП		Чугунина			12.20			
	Н.контр.		Арбузова			12.20			

Текстовая часть

1. Данные о земельном участке

Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:525 (Градостроительный план земельного участка № RU52303000A1760) в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденных приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 г. № 07-01-056/22 (с изменениями от 06.02.2019 г.) расположен в территориальной зоне ТЖсм - зоне смешанной многоквартирной и общественной застройки.

В соответствии с утвержденной документацией по планировке территории на ЗУ предусмотрено строительство:

- жилого дома с подземной стоянкой (№ 7-1 по ГП, этажность - 19/3, общей площадью 31400 м²);
- блок обслуживания (№ 13-4 по ГП, этажность - 3, общей площадью 720 м²);
- ТП (№ 7-1-2 по ГП, этажность - 1, общей площадью 150 м²);
- КНС производительностью 200-5000 м³/сут.;
- ЛОС дождевых вод производительностью 200 м³/сут.

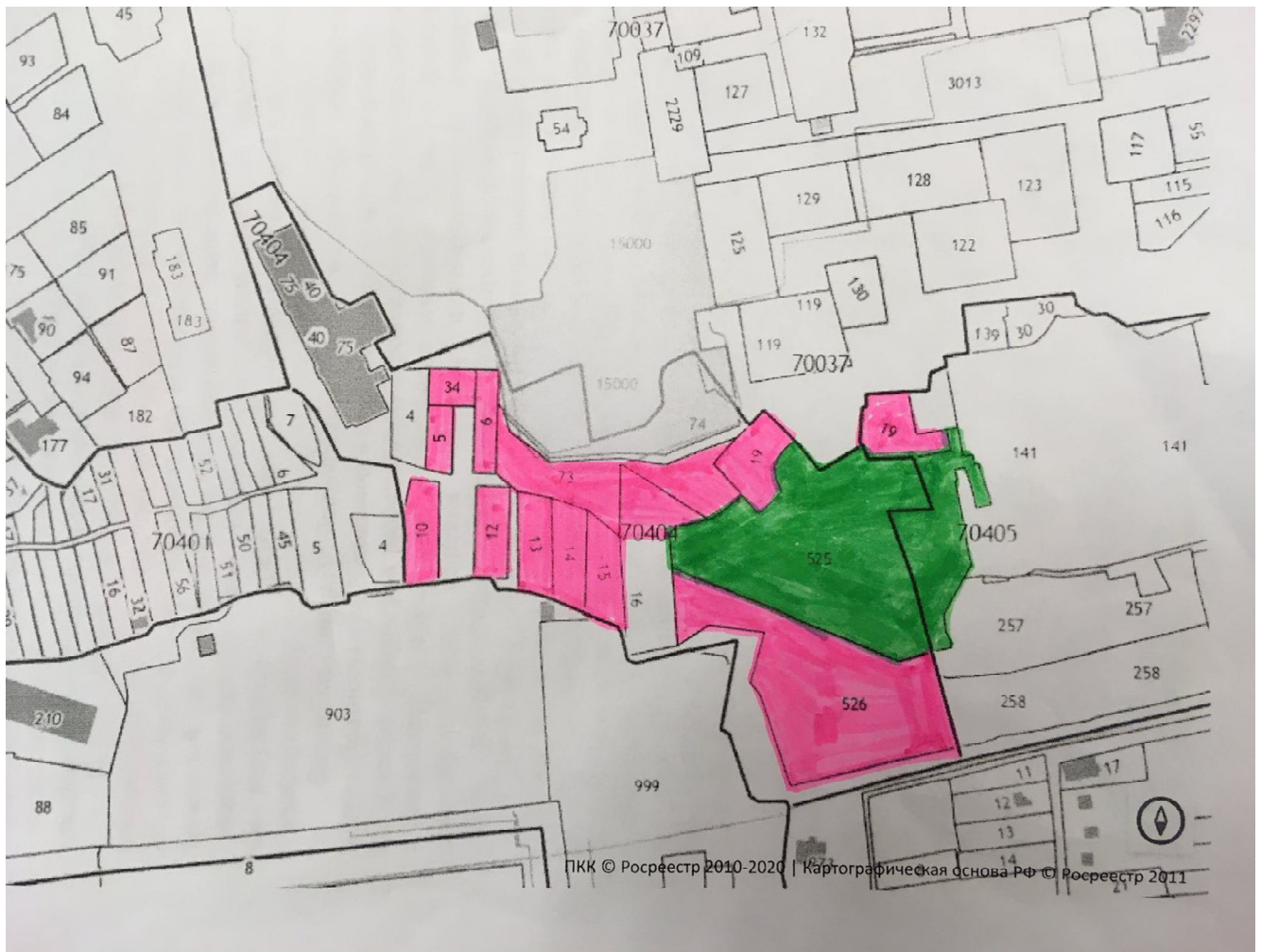
Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 4 м, от «Красной» линии до объекта капитального строительства – 5 м по нормативу.

2. Обоснование соблюдения требований технических регламентов

Согласно п.2 ст.40 гл.4 Градостроительного кодекса РФ «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технического регламента».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взлм/инв. №	63/19-ПЗУ.3									
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
			Разраб.		Арбузова			12.20	Схема планировочной организации Земельного участка	Стадия	Лист	Листов
			ГИП		Чугунина			12.20		П	1	5
			Н.контр.		Арбузова			12.20		ООО ФИРМА «СС Проект»		

Согласно ст. 32 ФЗ № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 4.13130.2013 (п. 8.6 - 8.8, 8.11, 8.13) «Система противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты» проектируемые здания и сооружения обеспечены круговым проездом пожарной техники с разворотной площадкой 15x15 м. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным проездом к зданию, включен тротуар, примыкающий к проезду. Уменьшение минимального отступа от границы земельного участка не влияет на разработанные пожарные проезды (частично размещены на территории, на которые Застройщик предоставил правоустанавливающие документы, (см. Прилагаемые № 1-7)).



Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:525, выделенный под застройку (ГПЗУ № RU52303000A1760)

Земельные участки, на использование которых у Застройщика оформлены документы.
 -ЗУ 52:18:0070404:73, 52:18:0070404:19 – на основании договора купли-продажи СК «Высота»;
 -ЗУ 52:18:0070405:19 – соглашение о сотрудничестве по строительству объекта - № 1/2017;
 -ЗУ 52:18:0000000:526, 52:18:0070404:13, 52:18:0070404:15 – соглашение о сотрудничестве по строительству объекта - № 3/2016;

Взам. Инв. Подпись и Инв. № подл

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	63/19-ПЗУ.3	Лист
							2

4. Список использованной литературы

- Градостроительный кодекс РФ № 190-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ от 22.07.2008г в ред. от 27.12.2018 г.;
- Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
- Правила землепользования и застройки г. Н. Новгорода;
- Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция - СНиП 2.07.01-89* СП 42.13330.2016;
- Ограничение распространения пожара на объектах защиты – СП 4.13130.2013.

Инв. № подл.	Подпись и	Взам. Инв.							Лист
			63/19-ПЗУ.3						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			4	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ

№ по генпл.	Наименование	Примечание
7-1/1	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (1,2 секции)	I этап строительства
7-1/1-П	Подземная часть с автостоянкой в осях 1-17/П	I этап строительства
7-1/II	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (3,4 секции)	II этап строительства
7-1a/I	Крышная котельная	I этап строительства
7-1a/II	Крышная котельная	II этап строительства
7-1-2	ТП	I этап строительства
7-1-3	Выход из подземной стоянки	I этап строительства
7-1-4	Канализационная насосная станция производительностью 200 - 5000 м3/сут.	Индивидуальный проект
7-1-5	Локальные очистные сооружения дождевых вод производительностью 200 м3/сут	Индивидуальный проект
13-8/III	Блок обслуживания	III этап строительства
8-1	19эт. жилой дом с подземной стоянкой	проектируемый по зак.4-12/2019

Экспликация площадок

№ по генпл.	Наименование
A1	Площадка для детей дошкольного возраста
A2	Площадка для детей младшего школьного возраста
Б	Площадка для отдыха взрослых
В	Площадка для мусорокоптейнеров(5шт.)
В1	Площадка для для КНС
В2	Площадка для мусорокоптейнеров(2шт.)
Е	Площадка для хранения велосипедов(4шт.)
Г	Постоянная парковка на 3 м/м (2м/м для МГН)
Д	Постоянная парковка на 10 м/м (4м/м для МГН)
Ж	Постоянная парковка на 13 машин
И	Гостевая парковка на 17 машин
К	Постоянная парковка на 3 м/м
Л	Постоянная парковка на 11 м/м
М	Постоянная парковка на 11 м/м (4м/м для МГН)
Н	Постоянная парковка на 26 м/м
П	Постоянная парковка на 1 м/м

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Проектируемые автомобильные парковки для временного хранения автомобилей (гостевые)
-  Проектируемые автомобильные парковки для постоянной хранения автомобилей
-  Проектируемые автомобильные парковки для МГН
-  Красная линия
-  Подземная автостоянка
-  Граница земельного участка по градостроительному плану № RU523030003885 с кадастровым номером 52:18:0000000:525 (площадь 7931 м2)
-  Граница земельных участков, находящихся в собственности ООО "Высота"
-  Граница благоустройства территории
-  Граница благоустройства территории на основании приложения №1 к договору №6/2020.
-  III этап строительства (2-ая очередь ввода в эксплуатацию)
-  Водоотводный поток
-  Привязка выступающих частей зданий (сооружений) к границе ЗУ по Градплану
-  Нормируемая 4-х метровая зона отступа от границы земельного участка до застройки

- Горизонтальная разбивка проектируемого здания производится от координатной сетки.
- Размеры даны в метрах.



63/19 - ПЗУ					Стадия		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист	Листов
ГИП	Чугунина				07.20	П	3
Рук. группы	Хангайленко				07.20		
Инженер	Морозова				07.20		
Н.контроль	Арбузова				07.20		
Схема планировочной организации земельного участка						ООО ФИРМА "СС Проект"	
Разбивочный план зданий М 1 : 500							

Имя, № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №