

ТВОРЧЕСКАЯ МАСТЕРСКАЯ АРХИТЕКТОРОВ
ПЕСТОВА и ПОПОВА

НИЖНИЙ НОВГОРОД

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории на участке от дома №23 до здания №163В по улице Родионова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

Проект планировки территории
Основная (утверждаемая часть).

Заказчик: ООО «ПРИОРИТЕТ»
Проектировщик: ООО «ТМА Пестова и Попова»

г. Нижний Новгород

2021 г.

Содержание.

Проект планировки территории

Обозначение	Наименование	Страница
04-РД/01-21-ППМ	Пояснительная записка	
	1. Положение о размещении объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения	
	1.1 Общие положения	
	1.2 Цели и задачи	
	1.2.1. Градостроительное решение	
	1.3 Таблица характеристик планируемого развития территории	
	2. Положение об очередности планируемого развития территории	

Прилагаемая графическая часть

Лист	Наименование	Примечание
1	Чертеж по планировке территории, М 1:1000;	Проект планировки территории

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, и соблюдением технических условий.

Главный архитектор проекта



Е.С. Павлова

Проект планировки территории

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1.1 Общие положения.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории разработана для территории площадью 28,7 га.

Документация по внесению изменений в проект межевания территории – 1,02 га.

1.2. Цели и задачи.

Целью документации по внесению изменений в утвержденный проект планировки и межевания территории на участке от дома №23 до здания №163В по улице Родионова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода является повышение качества градостроительного решения и условий среды жизнедеятельности человека по следующим аспектам:

- изменение объемно-планировочного решения застройки по красной линии ул. Родионова;
- уточнение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ территории общего пользования и земельных участков;
- изменение параметров планируемого развития территории
- изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:15292.

1. Градостроительное решение

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены на основании следующих документов:

- Приказ министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 19.01.2021 г. № 07-02-02/2 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории на участке от дома № 23 до здания № 163В по улице Родионова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода».
- Градостроительное задание № 6/21, выдано Министерством градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области;
- Проект планировки и межевания территории на участке от дома № 23 до здания № 163В по улице Родионова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 29.05.2014 г. № 1937.
При разработке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания было изменено объемно – планировочное решение застройки вдоль красной линии улицы Родионова. Изменена этажность проектируемых объектов и параметры планируемого развития. Изменение в объемно – планировочном решении проектируемого квартала было согласовано на Архитектурном совете при

департаменте градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области.

В соответствии с генеральным планом города Нижнего Новгорода, утвержденного постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 г. №22 (с изменениями); территория расположена в границах функциональных зон (Приложение № 1):

- **Жсм** – зона смешанной функционально - «жилая - общественная многоквартирная» жилой застройки;
- **Р-3с** – зона скверов, бульваров;
- **Т-3** – зона улиц, дорог.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области №07-01-06/22 от 30.03.2018 г.; (далее-Правила), территория расположена в границах территориальных зон (Приложение № 2):

- **ТЖм-3** – зона многоквартирной высокоплотной, многоэтажной застройки;
- **ТР-3с** – зона скверов, бульваров;
- **ТТ** – зона инженерно-транспортной инфраструктуры.

Схема расположения элемента планировочной структуры в структуре городска представлена на Листе 1 обосновывающей части графических материалов.

Общая площадь территории разработки проекта планировки составляет 28,7 га, площадь проекта межевания – 1,02 га, площадь территории на которую вносятся изменения – 4,06 га.

Вносимые изменения в целом не затрагивают объёмно-планировочное решение проекта планировки и межевания, который был утвержден в 2014 году. В ранее разработанной документации три многоквартирных дома предлагалось выполнить многосекционными панельными домами 27 – 23 этажа из секций серии И 155ММ СПНН. В документации по внесению изменений предлагается применить к будущим домам конструктивную систему монолитного каркаса, все три дома выполнить в одной архитектуре и объёмно – планировочном решении. Этажность зданий уменьшить до 20-24 этажей. Для каждого объекта (№10.1, 10.2, 10.3 по генплану) выполнить одноуровневую подземную автостоянку. Первые этажи каждого объекта (№10.1, 10.2, 10.3 по генплану) наполнить помещениями общественного назначения и входными группами в жилые части домов. Дома выполнить двух секционными, разноэтажными. Другая застройка, которая была предложена ранее разработанным проектом планировки и межевания не затрагивается изменениями. Изменяемы дома полностью обеспечиваются необходимыми машиноместами на территории своих земельных участках, чем исключено отрицательное влияние на ранее выполненной расчет парковочных мест.

Местоположение.

Участок проектируемого строительства расположен по ул. Родионова в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода с восточной стороны фабрики «Маяк».

Существующая прилегающая застройка представлена зданиями различной этажности, а также каменными гаражами боксового типа. Количество инженерных коммуникаций незначительное.

Рельеф участка с большим перепадом высот, местами планируется, ограничен существующими и перспективными транспортными коммуникациями городского и районного значения. Территория застройки относится к северо-западному окончанию Приволжской возвышенности и расположена на высоком Окско-Волжском правом берегу.

По отношению к заречной части города Нагорная часть приподнята на 100 – 136 м, образуя платообразную возвышенность, ограниченную Окским и Волжским склонами. Поверхность плато сильно расчленена овражисто – балочной четью, которая в настоящее время частично засыпана.

Участок застройки расположен на плотно застроенной гаражами, жилыми и нежилыми зданиями, подсобными строениями городских служб и попадает на засыпанные отвершки оврага Высоковского кирпичного завода. Рельеф спланирован. Отметка поверхности 157,0 – 161,0 м БС.

1.3 Таблица характеристик планируемого развития территории. Технико-экономические показатели из ранее утвержденной документации с учетом вносимых изменений.

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Кол-во
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	28,7
2	Площадь территории квартала	кв.м	230600
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе	кв.м	43256,0
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		10362,0
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		33151,1
4	Общая площадь, всех этажей зданий и сооружений, в том числе	кв.м	392832,4
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		113439,5
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		279392,9
5	Коэффициент застройки	-	0,188
6	Коэффициент плотности застройки	-	1,7
7	Расчетная численность населения	чел.	5124
8	Этажность проектируемых объектов, в том числе	этажей	18-24
	- жилых домов		18-24
	- объектов обслуживания		2-5

9	Общая площадь объектов обслуживания	кв.м	26689,4
10	Вместимость детского общеобразовательного учреждения 1	мест	120
11	Вместимость детского общеобразовательного учреждения 2	мест	240
12	Вместимость общеобразовательного учреждения	мест	900
13	Площадь озелененных территорий	кв.м	54325,4
14	Вместимость запроектированных открытых автостоянок	машино-мест	692
15	Вместимость запроектированных закрытых и подземных автостоянок	машино-мест	5642
16	Протяженность внутриквартальной улично – дорожной сети: - проезды - тротуары	кв.м	46311
		кв.м	39640,3
17	Водоснабжение	м3/час	53,04
18	Канализация	м3/час	53,04
19	Теплоснабжение	Гкал/час	5,09
20	Электроснабжение	кВт	1986
21	Газоснабжение	-	
22	Радиофикация	кол.	1008
23	Телефонизация	кол.номеров	1023

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Утвержденный проект планировки и межевания территории на участке от дома №23 до здания №163В по улице Родионова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, предполагал пять очередей строительства. Внесение изменений в проект планировки и межевания не затрагивает очередность строительства. Территория вносимых изменений в ранее утвержденную документацию входят объекты капитального строительства 1 и 2-ой очереди. Изменения касаются объемно планировочных параметров объектов капитального строительства 10.1, 10.2 и 10.3 и оснащения их подземными автостоянками, которые располагаются под данными объектами. В остальном очередность строительства не меняется.

1-я очередь:

Строительство объектов № 10.1 и 10.2 (по генплану) проводилось в 1-ю очередь строительства, также в этой очереди строительства устанавливались трансформаторные подстанции и распределительная подстанция для обеспечения данных объектов электроэнергией. В первую очередь строительства входило строительство объекта №5 (по генплану) – дошкольное образовательное учреждение. Строительство объектов №31 (закрытый наземно-подземный паркинг), № 6 и 7 (подземные паркинги).

Многоквартирные жилые дома №10.1 и 10.2 предполагают подземные автостоянки, которые обеспечивают потребности данных объектов.

1. Размещение объектов, предусмотренных проектом планировки и межевания.

1.1 Проектирование объектов капитального строительства, включающее следующие этапы:

1.1.1 Выполнение и согласование архитектурно градостроительного решения объектов капитального строительства с Министерством градостроительного развития территории Нижегородской области;

1.1.2 Выполнение проектной документации по объектам капитального строительства;

1.1.3 Получение положительного заключения экспертов по проектной документации и проектным изысканиям;

1.2 Строительство объектов капитального строительства – многоквартирные дома № 10.1, 10.2 (по генплану) со встроенными подземными автостоянками и помещениями общественного назначения;

2.2.1. Строительство капитального объекта – многоквартирный дом №10.1 (по генплану) со встроенными подземными автостоянками и помещениями общественного назначения, площадью 29764 м²;

- Строительство и подключение инженерных сетей к объекту капитального строительства, в т.ч. сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, ливневой канализации (в том числе очистных сооружений, состоящих из колодцев отстойников), сети связи.

Благоустройство и озеленение территории, в том числе:

- Организация внутриквартальной улично-дорожной сети, в т.ч. проездов и открытых автостоянок площадью покрытия 8779,2 м², тротуаров площадью покрытия 1050,1 м²;

- Разбивка, вертикальная планировка и обустройство территории вокруг объектов капитального строительства.

- Организация ДО – площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, организация ВО – площадок для отдыха взрослого населения площадью 492,5 м²;

- Организация Р – парковок (А-13; А-16; А-14, А-17, А-18) для постоянного хранения легкового транспорта на 46 машиномест, парковок для временного размещения автомобилей на - 70 машиномест, из которых 56 машиномест

двойного использования (ночью для постоянного хранения автотранспорта, днём для временного хранения), а 16 машиномест для временного хранения легкового транспорта для встроенного магазина (779 м²), 9 машиномест для помещений общественного назначения (457 м²). Частично открытые автостоянки выполняются, как экопарковки (А-13, А-16, А-17). Частично за счет строительства А-17 обеспечиваются потребности объекта № 10.2 в местах постоянного хранения (17 м/м).

- Организация ХП – площадок для установки мусорных контейнеров на 3-и контейнера;

2.2.2. Строительство капитального объекта – многоквартирный дом №10.2 (по генплану) со встроенными подземными автостоянками и помещениями общественного назначения, площадью 29764 м²;

- Строительство и подключение инженерных сетей к объекту капитального строительства, в т.ч. сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, ливневой канализации (в том числе очистных сооружений, состоящих из колодцев отстойников), сети связи.

Благоустройство и озеленение территории, в том числе:

- Организация внутриквартальной улично-дорожной сети, в т.ч. проездов и открытых автостоянок площадью покрытия 6179,3 м², тротуаров площадью покрытия 1215,5 м²;

- Разбивка, вертикальная планировка и обустройство территории вокруг объектов капитального строительства.

- Организация ДО – площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, организация ВО – площадок для отдыха взрослого населения площадью 495,4 м²;

- Организация Р – парковок (А-19; А-20; А-21, А-22) для постоянного хранения легкового транспорта на 39 машиномест, парковок для временного размещения автомобилей на - 40 машиномест, 46 машиномест двойного использования (ночью для постоянного хранения автотранспорта, днём для временного хранения), а 20 машиномест для временного хранения легкового транспорта для помещений общественного назначения (1236 м²). Частично открытые автостоянки выполняются, как экопарковки (А-21).

- Организация ХП – площадок для установки мусорных контейнеров на 3-и контейнера;

2.2.3. Строительство капитального объекта – дошкольное образовательное учреждение №5 (по генплану) площадью 2878,6 м² м².

2.2.4. Строительство объектов № 31, 6, 7 (по генплану) возможны при реорганизации территории, занимаемой гаражным кооперативом.

Данные объекты в ранее утвержденной документации были необходимы для обеспечения машиноместами объектов 10.1 и 10.2, что при вносимых изменениях стало неактуальным, так как эти объекты стали обеспечены подземными автостоянками.

2.2.5.

Организация Ф – площадок для занятия физкультурой площадью 690 м² на крыше подземных паркингов №6 и 7 (по генплану).

2-я очередь:

1.1 Проектирование объектов капитального строительства, включающее следующие этапы:

1.1.1 Выполнение и согласование архитектурно градостроительного решения объектов капитального строительства с Министерством градостроительного развития территории Нижегородской области;

1.1.2 Выполнение проектной документации по объектам капитального строительства;

1.1.3 Получение положительного заключения экспертов по проектной документации и проектным изысканиям;

1.2 Размещение объекта, предусмотренного проектом планировки и межевания.

1.2.1. Строительство капитального объекта – многоквартирный дом №10.3 (по генплану) со встроенными подземными автостоянками и помещениями общественного назначения, площадью 29764 м²;

- Строительство и подключение инженерных сетей к объекту капитального строительства, в т.ч. сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, ливневой канализации (в том числе очистных сооружений, состоящих из колодцев отстойников), сети связи.

Благоустройство и озеленение территории, в том числе:

- Организация внутриквартальной улично-дорожной сети, в т.ч. проездов и открытых автостоянок площадью покрытия 7961,4 м², тротуаров площадью покрытия 1142,3 м²;

- Разбивка, вертикальная планировка и обустройство территории вокруг объектов капитального строительства.

- Организация ДО – площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, организация ВО – площадок для отдыха взрослого населения площадью 496,8 м²;

- Организация Р – парковок (А-23; А-24; А-25, А-26, А-28, А-29) для постоянного хранения легкового транспорта на 44 машиноместа, парковок для временного размещения автомобилей на - 25 машиномест, 53 машиномест двойного использования (ночью для постоянного хранения

автотранспорта, днём для временного хранения), а 21 машиномест для временного хранения легкового транспорта для помещений общественного назначения (1236 м2).

- Организация ХП – площадок для установки мусорных контейнеров на 3-и контейнера;

1.2.2. Строительство ТП для обслуживания объекта №10.3 (по генплану), которое было заложено в ранее утвержденной документации потеряло актуальность, в связи с предложением строительства встроенного ТП в распределительную подстанцию.

Очереди 3, 4 и 5 строительства не затрагивались изменениями ранее выполненной документации по планировке территории. Строительство общеобразовательной школы и второго дошкольного образовательного учреждения, спортивного клуба, было заложено в 4-ой очереди строительства, совместно со строительством многоквартирных домов №25А и №25Б (по генплану).

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ГРАНИЦАХ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ:

№ по ген-плану	Наименование объекта	Общая площадь надземной части здания, м²	Площадь застройки, м²	Этажность	Примечание
10.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	29 764	1750	20-24	Проектир.
10.2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	29 764	1750	20-24	Проектир.
10.3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	29 764	1750	20-24	Проектир.
12	Комплексная 2-х трансформаторная подстанция блочного типа 2БКТП мощностью 2х1000 кВА	17,55	23,72	1	Проектир.
13	Комплексная 2-х трансформаторная подстанция блочного типа 2БКТП мощностью 2х1000 кВА	17,55	23,72	1	Проектир.
9	Распределительная подстанция (РП) со встроенной ТП	88,0	108,05	1	Проектир.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК В ГРАНИЦАХ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ:

№ по ген-плану	Наименование	Примечание
ДКП	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	
ПФ-1	Площадка спортивная универсальная (тренажеры)	
ПФ-2	Площадка спортивная универсальная (тренажеры)	
ПФ-3	Площадка спортивная универсальная (тренажеры)	
ПФ-6	Площадка спортивная (воркаут)	
A-13	Открытая автостоянка (40 м/м)	
A-14	Открытая автостоянка (25 м/м)	
A-15	Открытая автостоянка (27 м/м)	
A-16	Открытая автостоянка (20 м/м)	
A-17	Открытая автостоянка (42 м/м)	
A-18	Открытая автостоянка (13 м/м)	
A-19	Открытая автостоянка (20 м/м)	
A-20	Открытая автостоянка (20 м/м)	
A-21	Открытая автостоянка (40 м/м)	
A-22	Открытая автостоянка (26 м/м)	
A-23	Открытая автостоянка (20 м/м)	
A-24	Открытая автостоянка (20 м/м)	
A-25	Открытая автостоянка (59 м/м)	
A-26	Открытая автостоянка (22 м/м)	
A-27	Открытая автостоянка (11 м/м)	
A-28	Открытая автостоянка (28 м/м)	
A-29	Открытая автостоянка (35 м/м)	
ПМ	Площадка для мусорных контейнеров	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ (Ранее утвержденная документация по планировке территории)

№ по ген-плану	Наименование объекта	Общая площадь надземной части здания, м²	Площадь застройки, м²	Этажность	Примечание
1	Многоквартирный дом	18839,80	1553,42	17	Сущест.
2	Многоквартирный дом	19957,70	1553,42	17	Сущест.
3	Многоквартирный дом	12540,50	1046,55	17	Сущест.
4	Многоквартирный дом	13246,40	1046,55	17	Сущест.
5	Дошкольное образовательное учреждение	2878,6	919,9	2	Проектир.
6	Подземный паркинг	3628	1814	-	Проектир. 2 уровня
7	Подземный паркинг	4086	2033	-	Проектир. 2 уровня
8А	Трансформаторная подстанция (ТП)	17,55	23,72	1	Сущест.
8Б	Трансформаторная подстанция (ТП)	17,55	23,72	1	Сущест.
11	Рекреационно-природная территория	-	-	-	Сущест.
14	Многоквартирный дом	15580,70	1257,34	18	Сущест.
15	Административное здание "УОВО при УВД Нижегородской области"	3930,2	1062,4	4	Сущест.
16	Общеобразовательная школа	19675,0	4112	4	Проектир.
17	Дошкольное образовательное учреждение	2734,0	1367,0	2	Проектир.
18	Подземный паркинг	4347,6	2173,8	-	Проектир. 2 уровня
19	Комплексная 2-х трансформаторная подстанция блочного типа 2БКТП мощностью 2х1000 кВА	17,55	23,72	1	Проектир.
20	Комплексная 2-х трансформаторная подстанция блочного типа 2БКТП мощностью 2х1000 кВА	17,55	23,72	1	Проектир.
21	Спортивный клуб с подземным паркингом	6192,23	2064	3	Проектир.
22	Закрытый паркинг	15890,5	3306	7	Проектир.
23	Закрытый паркинг	14783,5	3093	7	Проектир.
24	Закрытый паркинг	15890,5	3306	7	Проектир.
25	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	6157,6	499	19	Проектир.
25А	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	6157,6	499	19	Проектир.
25Б	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	6157,6	499	19	Проектир.
26	Подземный паркинг	5759,02	2879,5	-	Проектир. 2 уровня
27	Подземный паркинг	5389,9	2694,96	-	Проектир. 2 уровня
28	Подземный паркинг	5759,02	2879,5	-	Проектир. 2 уровня
29	Подземный паркинг	5389,9	2694,96	-	Проектир. 2 уровня
30	Подземный паркинг	5759,02	2879,5	-	Проектир. 2 уровня
31	Закрытый паркинг	15890,5	3306	7	Проектир.
32	Нежилое здание (Гостиница - отель с подземным паркингом) (уч. с кад. №52:18.0060183.327)	3658,0	1463,2	2-3	Сущест.
33	Нежилое здание (участок с кад. №52:18.0060170.23)	564,5	304,6	2	Сущест.
34	Нежилое здание (участок с кад. №52:18.0060170.1)	2905,93	856,95	3-4	Сущест.
35	Нежилое здание (кад. №52:18.0060170.491)	9781,4	1306,25	6	Сущест.
36	Нежилое здание (кад. №52:18.0060170.1324)	499,4	404,66	2	Сущест.
38	Комплексная 2-х трансформаторная подстанция блочного типа 2БКТП мощностью 2х1000 кВА	17,55	23,72	1	Проектир.
39	Остановка общественного транспорта	-	-	-	Сущест.
40	Остановка общественного транспорта	-	-	-	Проектир.
41	Наземный пешеходный переход	-	-	-	Проектир.

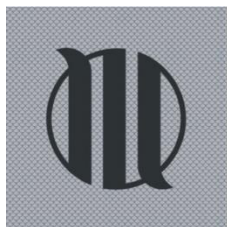
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ООО «НИИ/И» ноябрь 2020 г.
2. Система координат - МСК 52
3. Иллюстративные коммуникации требуют дополнительного согласования при проектировании и перед началом строительства.

Изм. № 282		04-РД/01-21-ППМ		
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории на участке от дома № 23 до здания № 16/8 по улице Родионова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода				
Изм.	К.уч.	Лист	№	Дата
Рук.м.к.ст.	Г.Павлова	Л.Пестов	М.Павлова	Арх.
Утверждаемая часть				Страница
Чертеж планировки территории				Лист
ТВОРЧЕСКАЯ МАСТЕРСКАЯ АРХИТЕКТОРОВ ПЕСТОВА И ПОТОВА				Листов
Нормоконтр.	Павлова			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории
- Границы подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории
- Существующие красные линии
- Существующие объекты капитального строительства
- Объекты капитального строительства в процессе строительства
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (надземная часть)
- Объекты капитального строительства, планируемые к размещению, предусмотренные утвержденными ППТ
- Проезды существующие/проектируемые
- Газоны
- Площадки отдыха и занятий физкультурой
- Тротуары
- Велодорожка
- Территория ГУВД
- Территория школы, дошкольного образовательного учреждения
- Площадки для выгула собак
- Границы подземных автостоянок
- Подпорные стены
- Наземные автостоянки
- Экопарковки
- Номер по экспликации



ТВОРЧЕСКАЯ МАСТЕРСКАЯ АРХИТЕКТОРОВ
ПЕСТОВА и ПОПОВА

НИЖНИЙ НОВГОРОД

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории на участке от дома №23 до здания №163В по улице Родионова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

Проект межевания территории

Утверждаемая часть.

Заказчик: ООО «ПРИОРИТЕТ»

Проектировщик: ООО «ТМА Пестова и Попова»

г. Нижний Новгород

2021 г.

Состав проекта

Основная (утверждаемая) часть проекта межевания

Том 1 Пояснительная записка

- Чертеж межевания территории изменяемых и образуемых земельных участков
- Чертеж межевания территории образуемых земельных участков

Общие данные

Согласно п.3.1 ст. 41.1 Градостроительного кодекса РФ, проект межевания подготовлен в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости – МСК 52.

Проект межевания выполнен с целью:

- определения местоположения границ изменяемых земельных участков

Для подготовки проекта межевания использована топографическая съемка в масштабе 1:500.

Границы земельных участков, отраженных в графических материалах проекта межевания территории, нанесены на основании сведений из Единого государственного реестра объектов недвижимости.

Нормативно-техническая документация

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями правовых и нормативно-технических документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (актуальная редакция)
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ (актуальная редакция)
- СП 42.13330.2016 (с изменениями) Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.
- Нормативы градостроительного проектирования города Нижнего Новгорода, утвержденные решением городской Думы города Нижнего Новгорода от 19.09.2018 №188
- Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 №07-01-06/22
- Генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 №22 (с изменениями)
- Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 742/пр «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов».

Цели и задачи

Целью внесения изменений в ранее утвержденную документацию является необходимость раздела земельного участка под многоэтажную жилую застройку для формирования нового участка меньшей площади без изменения вида разрешенного использования и участка под коммунальное обслуживание.

**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,
в том числе возможные способы их образования**

Земельный участок №1.

Вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Способ образования земельного участка: раздел земельного участка с к.н. 52:18:0000000:15292 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), S – 10201 кв.м)

Площадь участка: 10117,2 кв.м.

Местоположение: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Родионова

Земельный участок №2.

Вид разрешенного использования: Коммунальное обслуживание

Способ образования земельного участка: раздел земельного участка с к.н. 52:18:0000000:15292 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), S – 10201 кв.м)

Площадь участка: 83,8 кв.м.

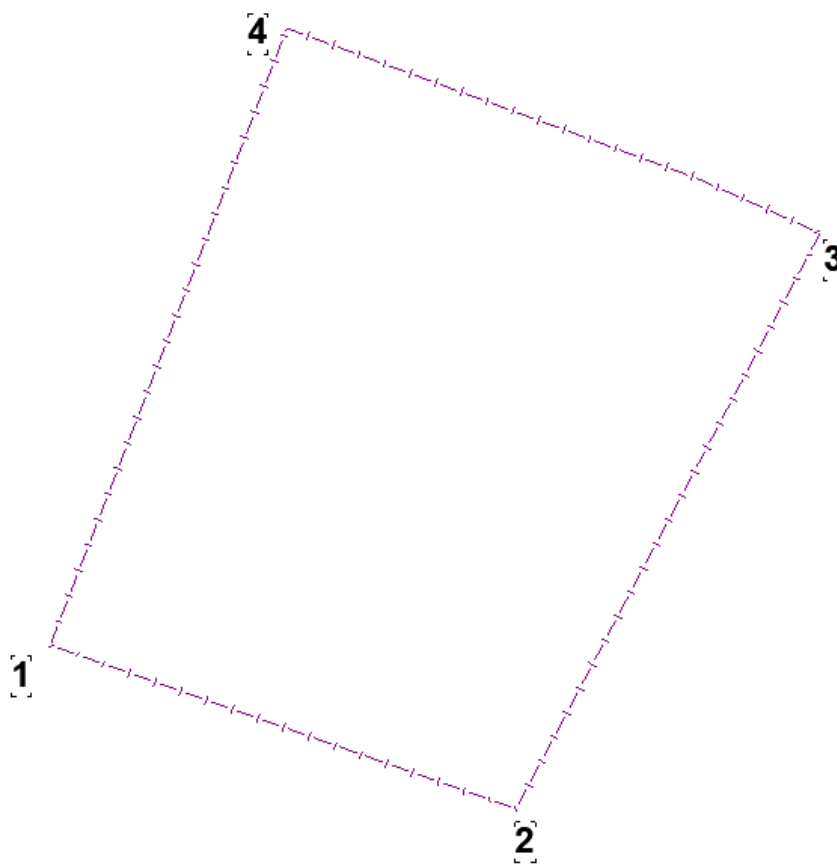
Местоположение: Российская Федерация, Нижегородская область, городской округ город Нижний Новгород, город Нижний Новгород, улица Родионова

Данным проектом не предусматривается образование земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд (требования ст.43 п.5 ГрК РФ).

В границах разработки проекта межевания публичные сервитуты отсутствуют.

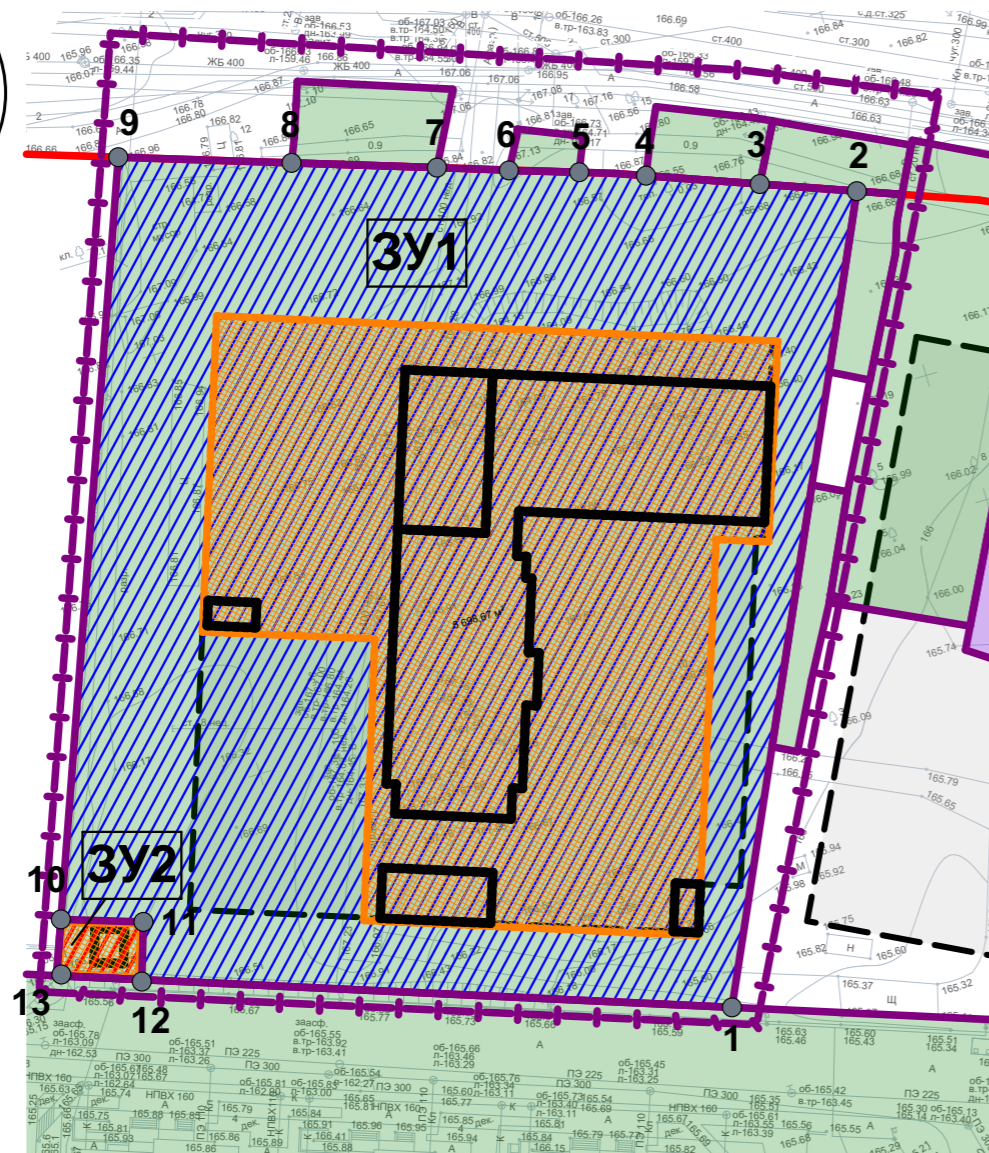
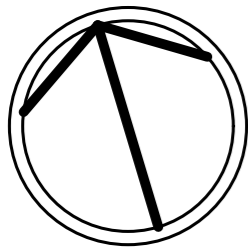
Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат

характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости



Перечень координат (система координат – МСК 52)

Номер точки	x	y
1	529272,85	2219961,68
2	529241,76	2220051,37
3	529352,54	2220109,83
4	529391,93	2220007,28



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Номер по экспликации	Вид разрешенного использования	Способ образования	Площадь (кв.м)
3У1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Раздел участка с к.н. 52:18:0000000:15292	10117,2
3У2	Коммунальное обслуживание	Раздел участка с к.н. 52:18:0000000:15292	83,8



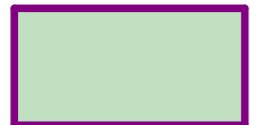


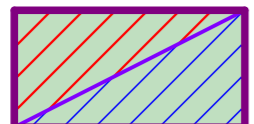
Согласовано:

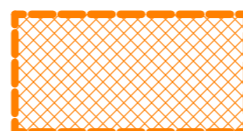
Взамен инв.№

Подпись и дата

Инв. № подл. 280

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории
-  границы подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории
-  Земельные участки, поставленные на кадастровый учет
-  Существующие красные линии
-  Поворотные точки границ образуемых участков
-  образуемые земельные участки



Зона планируемого размещения объекта (надземная часть)



Граница надземной части объекта



Граница подземной части объекта

Инв.№ 282

						04-РД/01-21-ППМ				
						Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории на участке от дома № 23 до здания № 163В по улице Родионова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода				
Изм.	К.уч.	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Утверждаемая часть	Стадия	Лист	Листов	
Рук.маст.	Пестов						ТВОРЧЕСКАЯ МАСТЕРСКАЯ АРХИТЕКТОРОВ ПЕСТОВА И ПОПОВА			
ГАП	Павлова									
Арх.	Пестов М.					Чертеж межевания образуемых земельных участков				
Нормоконт.	Павлова									



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

П Р И К А З

19 января 2021 г.

№ 07-02-02/2

г. Нижний Новгород

**О подготовке документации по внесению
изменений в проект планировки и межевания
территории на участке от дома № 23
до здания № 163В по улице Родионова
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 общества с ограниченной ответственностью «ПРИОРИТЕТ» (далее – ООО «ПРИОРИТЕТ») от 14 декабря 2020 г. № Вх-406-470997/20

п р и к а з ы в а ю:

1. Разрешить ООО «ПРИОРИТЕТ» подготовку документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории на участке от дома № 23 до здания № 163В по улице Родионова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 29 мая 2014 г. № 1937, за счет собственных средств согласно прилагаемой схеме № 6/21.

2. Установить, что документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории на участке от дома № 23 до здания № 163В по улице Родионова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода должна быть представлена в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области не позднее шести месяцев со дня издания настоящего приказа.

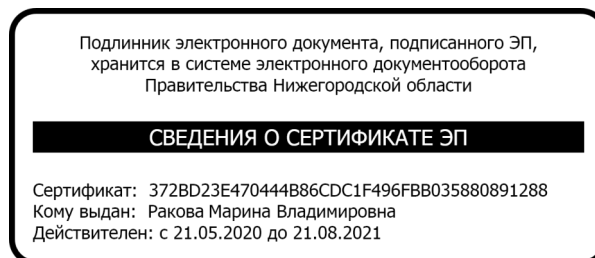
3. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

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.

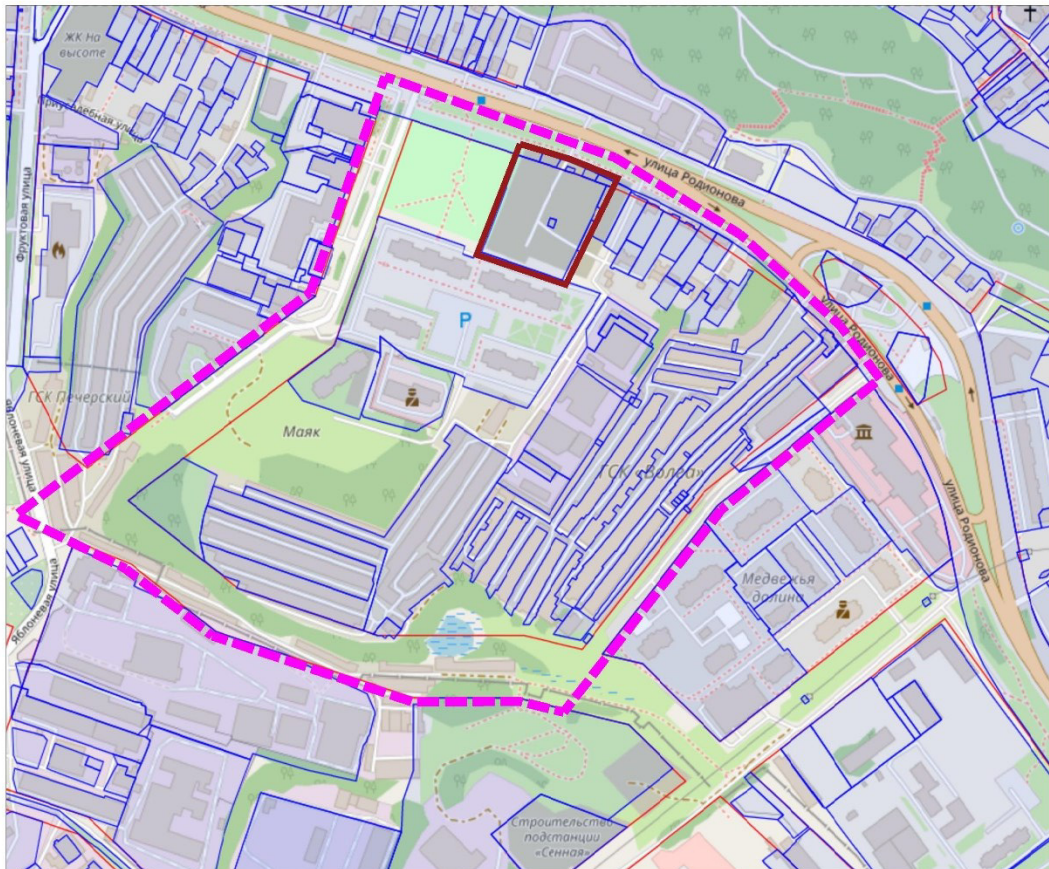
Министр



М.В.Ракова

Приложение
к приказу министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 19 января 2021 г. № 07-02-02/2

Схема границ подготовки
документации по планировке территории



границы подготовки документации по внесению изменений
в проект планировки территории



границы подготовки документации по внесению изменений
в проект межевания территории

Заказчик: ООО «ПРИОРИТЕТ»

Арх. №
6/21