

Содержание пояснительной записки

Наименование	Стр.
Текстовая часть	3
<i>I. Положения о характеристиках планируемого развития территории</i>	4
1.1. Общие положения	4
1.2. Цели и задачи	4
1.3. Характеристики планируемого развития территории	4
1.4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства	7
<i>II. Положения об очередности планируемого развития территории</i>	8
<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	10
<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

І. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Общие положения

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Московское шоссе, Комсомольское шоссе, улицы Николая Пахомова, шоссе Жирокомбината в Канавинском районе города Нижнего Новгорода разработана для территории площадью 68,95 га.

1.2. Цели и задачи

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Московское шоссе, Комсомольское шоссе, улицы Николая Пахомова, шоссе Жирокомбината в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, подготовлена ООО «Терра» по заказу ООО «СТН-Строй» 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 объектов капитального строительства.

1.3. Характеристики планируемого развития территории с учетом вносимых изменений

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории	га	
	- в границах разработки проекта планировки территории		68,95
	- в границах разработки проекта межевания территории		68,95
2	Площадь территории в границах квартала:	кв.м	
	- квартал №1		586515,39
	- квартал №2		33818,87
3	Численность населения:	чел.	493
	- в сохраняемых объектах		493
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	кв.м	184780,30
	- под существующими зданиями и сооружениями		156310,30
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		28470,00
5	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:	кв.м	268790,05
	- под существующими зданиями и сооружениями		240320,05
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		28470,00
6	Коэффициент застройки (К застр)		см. табл. ниже
	- квартал №1		
	- квартал №2		
7	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)		
	- квартал №1		
	- квартал №2		
8	Этажность проектируемых объектов	эт.	1,2,3
9	Общая площадь жилых помещений (площадь квартир)	кв.м	13804,305
	- существующих домов		13804,305
10	Жилищная обеспеченность	кв.м на чел.	28
11	Площадь озелененных территорий:	кв.м	99453,71
	- квартал №1		88921,74
	- квартал №2		10531,97

12	Вместимость автостоянок, в том числе:		
	- <i>открытых</i>	мест	40
	Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории		
13	Водоснабжение (Общая по договору/ в.т.ч по проект. зданиям)	куб.м/ч	4,68218/0,27
14	Канализация (Общая по договору/ в.т.ч по проект. зданиям)	куб.м/ч	4,68218/0,27
15	Электроснабжение (Общая по договору/в.т.ч по проект. зданиям)	кВт	14 960,0/1166,0
16	Ливневая канализация по всей территории предприятия ООО СТН-строй	куб.м/сутки	1222,2
17	Теплоснабжение по проект. зданиям	Гкал/ч	4,8374

*Технико-экономические показатели представлены на надземную часть по каждому из объектов капитального строительства (общая площадь здания выше отм. 0.000)

Квартал 1 (территориальная зона ТПК-3)

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории в границах территориальной зоны	га	50,59
2	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	кв.м	151271,34
	- <i>под существующими зданиями и сооружениями</i>		129001,34
	- <i>под проектируемыми зданиями и сооружениями</i>		22270,00
3	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:	кв.м	197891,33
	- <i>под существующими зданиями и сооружениями</i>		169421,33
	- <i>под проектируемыми зданиями и сооружениями</i>		28470,00
4	Коэффициент застройки (К застр)		0,30
5	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)		0,39
6	Этажность проектируемых объектов	эт.	1,2,3
7	Вместимость автостоянок, в том числе:	мест	40
	- <i>открытых</i>		

Квартал 1 (территориальная зона ТПК-о)

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории в границах территориальной зоны	га	4,50
2	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	кв.м	17223,75
	- <i>под существующими зданиями и сооружениями</i>		17223,75
3	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:	кв.м	24869,07
	- <i>под существующими зданиями и сооружениями</i>		24869,07
4	Коэффициент застройки (К застр)		0,38
5	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)		0,55

Квартал 1 (территориальная зона ТО-1)

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории в границах территориальной зоны	га	1,12
2	Численность населения:	чел.	67
	- <i>в сохраняемых объектах</i>		67

3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	кв.м	1352,77
	- под существующими зданиями и сооружениями		1352,77
4	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:	кв.м	2602,05
	- под существующими зданиями и сооружениями		2602,05
5	Коэффициент застройки (К застр)		0,12
6	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)		0,23
7	Общая площадь жилых помещений (площадь квартир)	кв.м	1873,92
	- существующих домов		1873,92
8	Жилищная обеспеченность	кв.м на чел.	28

Квартал 1 (территориальная зона ТО-2)

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории в границах территориальной зоны	га	0,49
2	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	кв.м	758,03
	- под существующими зданиями и сооружениями		758,03
3	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:	кв.м	884,64
	- под существующими зданиями и сооружениями		884,64
4	Коэффициент застройки (К застр)		0,15
5	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)		0,18

Квартал 1 (территориальная зона ТОсп-к)

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории в границах территориальной зоны	га	1,91
2	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	кв.м	3573,89
	- под существующими зданиями и сооружениями		3573,89
3	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:	кв.м	16707,92
	- под существующими зданиями и сооружениями		16707,92
4	Коэффициент застройки (К застр)		0,19
5	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)		0,87

Квартал 2 (территориальная зона ТО-2 и ТО-3)

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерений	Показатели, достигнутые проектом
1	Площадь территории в границах территориальных зонах	га	3,38
2	Численность населения:	чел.	426
	- в сохраняемых объектах		426
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе:	кв.м	9058,81
	- под существующими зданиями и сооружениями		9058,81
4	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе:	кв.м	22768,93
	- под существующими зданиями и сооружениями		22768,93
5	Коэффициент застройки (К застр)		0,27
6	Коэффициент плотности застройки (К плот застр)		0,67
7	Общая площадь жилых помещений (площадь квартир)		11930,38

	- существующих домов	кв.м	11930,38
8	Жилищная обеспеченность	кв.м на чел.	28

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

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	*Общая площадь здания, кв.м
7	Склад №7 с помещениями административного назначения	1,3	4 840	6 720
8	Склад №8 с помещениями административного назначения	1,3	2 350	3 200
9	Склад №9	1	10 200	11 950
10	Склад №10 с помещениями административного назначения	1,3	4 880	6 600

*Общая площадь здания указывается на надземную часть по каждому из объектов капитального строительства (общая площадь здания выше отм. 0.000)

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 социальной инфраструктуры

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	*Общая площадь здания, кв.м	Вместимость, мест	Протяженность м	**Информация программе
	Внутриквартальные проезды***	-	-	-	-	1 447	-
	Открытые наземные парковки***	-	-	-	40	-	-

*Общая площадь здания указывается на надземную часть по каждому из объектов капитального строительства (общая площадь здания выше отм. 0.000)

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

***Показатели указываются для планируемых к строительству объектов капитального строительства.

Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

В документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Московское шоссе, Комсомольское шоссе, улицы Николая Пахомова, шоссе Жирокомбината в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, предусматривается размещение объектов капитального строительства с учетом существующего положения.

II. Положения об очередности планируемого развития территории

Освоение планируемой территории предполагается осуществить в 4-е очереди, в каждой из которой выделяются этапы строительства.

Предусматривается строительство следующих объектов капитального строительства:

№ Очереди	№ по генплану	Наименование	Примечание
1	7	Склад №7 с помещениями административного назначения	Проектируемый
		Инженерные сети: сети наружного освещения сети электроснабжения сети водоснабжения сети хозяйственно-бытовой канализации сети теплоснабжения Благоустройство территории. Устройство открытых плоскостных парковок автомобилей; Устройство одного асфальтобетонного въезда на территорию. Устройство твердого покрытия для проезда автомобилей.	
2	8	Склад №8 с помещениями административного назначения	Проектируемый
		Инженерные сети: сети наружного освещения сети электроснабжения сети водоснабжения сети хозяйственно-бытовой канализации сети теплоснабжения Благоустройство территории. Устройство открытых плоскостных парковок автомобилей; Устройство одного асфальтобетонного въезда на территорию. Устройство твердого покрытия для проезда автомобилей	
3	9	Склад №9	Проектируемый
		Инженерные сети: сети наружного освещения сети электроснабжения сети водоснабжения сети хозяйственно-бытовой канализации сети теплоснабжения Благоустройство территории. Устройство открытых плоскостных парковок автомобилей; Устройство одного асфальтобетонного въезда на территорию. Устройство твердого покрытия для проезда автомобилей	

№ Очереди	№ по генплану	Наименование	Примечание
	10	Склад №10 с помещениями административного назначения	Проектируемый
4		Инженерные сети: сети наружного освещения сети электроснабжения сети водоснабжения сети хозяйственно-бытовой канализации сети теплоснабжения Благоустройство территории. Устройство открытых плоскостных парковок автомобилей; Устройство одного асфальтобетонного въезда на территорию. Устройство твердого покрытия для проезда автомобилей	

Для реализации I очереди предусматривается снос существующего ограждения, демонтаж существующих сооружений отстойников, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0030204:803 по адресу Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, Московское шоссе, 52 под здание компрессорной (литера Э) с прилегающей территорией (участок 2).

Для реализации II очереди предусматривается снос существующего здания склада и хозяйственных корпусов на земельном участке 52:18:0030204:708 Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, Московское шоссе, 52 под здание склада масел (литеры АК, АК1) с прилегающей территорией (участок 3)

Для реализации III очереди предусматривается снос:

- существующего здания депо расположенного на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0030204:692 Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, Московское шоссе, 52 под паровозно-вагонным депо (литера БИ) с прилегающей территорией (участок 2),
- железнодорожных путей
- хозяйственных корпусов расположенных на земельном участке 52:18:0030204:719 по адресу Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, Московское шоссе, 52 Под здание лесопильного отделения (литеры М, М1, М2) с прилегающей территорией (участок 2),
- бытового здания расположенного на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0030204:765 по адресу Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, Московское шоссе, 52 под отдельно стоящее здание (бытовые помещения автотранспортного цеха, литера АХ) с прилегающей территорией,
- здание гаража (литеры ЯК, ЯК1) с прилегающей территорией (участок 1) на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0030204:696 по адресу Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, Московское шоссе, 52
- здание механической прачечной (литеры АЦ, АЦ1) с прилегающей территорией (участок 1) на земельном участке с кадастровым номером [52:18:0030204:686](#) по адресу Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, Московское шоссе, 52
- вынос существующих коммуникаций.

Для реализации IV очереди требуется вынос существующей эстакады и железнодорожных путей находящихся в эксплуатации у существующего предприятия, а так же снос здания ремонтно-строительного цеха (литеры Л, Л1) с прилегающей территорией (участок 1) расположенного на земельном участке 52:18:0030204:762 по адресу Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, Московское шоссе, 52.

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

Образуемый земельный участок :ЗУ1 образуется путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0030204:708, 52:18:0030204:734. Образуемый земельный участок :ЗУ2 образуется путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0030204:803, 52:18:0030204:802, 52:18:0030204:706. Образуемые земельные участки :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8 образуются путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0030204:686, 52:18:0030204:689, 52:18:0030204:692, 52:18:0030204:696, 52:18:0030204:719, 52:18:0030204:735, 52:18:0030204:762, 52:18:0030204:765, 52:18:0030204:813, 52:18:0030204:814.

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Возможный способ образования земельного участка
:ЗУ1	5872	Склады	Объединение
:ЗУ2	12640	Склады	Объединение
:ЗУ3	25100	Склады	Перераспределение
:ЗУ4	13052	Склады	Перераспределение
:ЗУ5	6635	Автомобильный транспорт	Перераспределение
:ЗУ6	1250	Автомобильный транспорт	Перераспределение
:ЗУ7	34509	Железнодорожный транспорт	Перераспределение
:ЗУ8	9420	Коммунальное обслуживание	Перераспределение

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

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ				СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЯЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь, кв. м	Возможный способ образования земельного участка	Условный (кадастровый) номер земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Площадь, кв. м

:3У1	Склады	5872	Объединение	1.1	под здание склада масел (литеры АК, АК1) с прилегающей территорией (участок 3) (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030204:708)	2238
				1.2	под здание трансформаторной подстанции (литеры АН, АН1, АН2) с прилегающей территорией (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030204:734)	3635
:3У2	Склады	12640	Объединение	2.1	под зданием компрессорной (литера Э) с прилегающей территорией (участок 2) (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030204:803)	6877
				2.2	под гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей, под открытые стоянки краткосрочного хранения автомототранспортом, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030204:802)	5066
				2.3	Под градирню для охлаждения с прилегающей территорией (участок 3) (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030204:697)	6877
:3У3	Склады	25100	Перераспределение	3.1	под здание механической прачечной (литеры АЦ, АЦ1) с прилегающей территорией (участок 1) (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030204:686)	997
				3.2	под паровозно-вагонным депо (литера БИ) с прилегающей территорией (участок 2) (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030204:692)	2026
				3.3	под здание гаража (литеры ЯК, ЯК1) с прилегающей территорией (участок 1) (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030204:696)	6883
				3.4	Под здание лесопильного отделения (литеры М, М1, М2) с прилегающей территорией (участок 2) (часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:719)	8971
				3.5	Под отдельно стоящие здание (бытовые помещения автотранспортного цеха, литера АХ) с прилегающей территорией (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030204:765)	1175
				3.6	под зданием (участок готовой продукции, литера Ч) с прилегающей территорией (участок 1), под автодороги (участок 12) (часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:813)	2125

				3.7	под железнодорожными путями (участок 4) (часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:814)	2923
:ЗУ4	Склады	13052	Перераспределение	4.1	Под здание лесопильного отделения (литеры М, М1, М2) с прилегающей территорией (участок 2) (часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:719)	3449
				4.2	под железнодорожными путями (участок 4) (часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:814)	3314
				4.3	под здание насосной станции хозяйственно-бытовых стоков №2 с прилегающей территорией (участок 2) (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030204:689)	957
				4.4	Под здание ремонтно-строительного цеха (литеры Л, Л1) с прилегающей территорией (участок 1) (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030204:762)	3211
				4.5	под здание зарядной станции (литера АЛ) с прилегающей территорией (участок 3) (часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:735)	2121
:ЗУ5	Автомобильный транспорт	6635	Перераспределение	5.1	под зданием (участок готовой продукции, литера Ч) с прилегающей территорией (участок 1), под автодороги (участок 12) (часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:813)	6635
:ЗУ6	Автомобильный транспорт	1250	Перераспределение	6.1	под зданием (участок готовой продукции, литера Ч) с прилегающей территорией (участок 1), под автодороги (участок 12) (часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:813)	1250
:ЗУ7	Железнодорожный транспорт	34509	Перераспределение	7.1	под железнодорожными путями (участок 4) (часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:814)	34509
:ЗУ8	Коммунальное обслуживание	9420	Перераспределение	8.1	под железнодорожными путями (участок 4) (часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:814)	99
				8.2	под здание зарядной станции (литера АЛ) с прилегающей территорией (участок 3) (часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030204:735)	9321

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

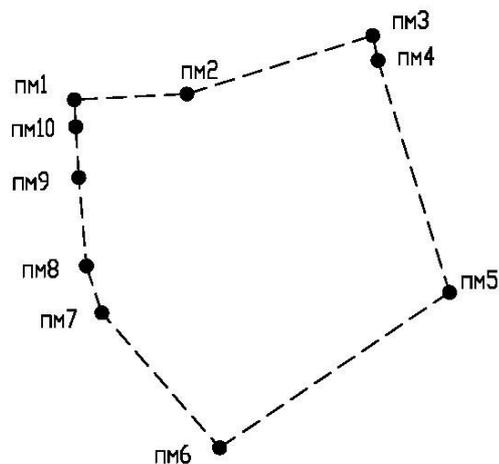
4.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

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

-  - граница подготовки проекта межевания территории
 ПМ1 - обозначение характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

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

№ точки	X	Y
ПМ1	529132,65	2209837,77
ПМ2	529147,52	2210129,95
ПМ3	529300,80	2210612,65
ПМ4	529235,34	2210626,77
ПМ5	528627,00	2210812,32
ПМ6	528219,11	2210214,99
ПМ7	528573,29	2209909,06
ПМ8	528696,32	2209868,76
ПМ9	528928,52	2209849,38
ПМ10	529061,94	2209841,18

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.

