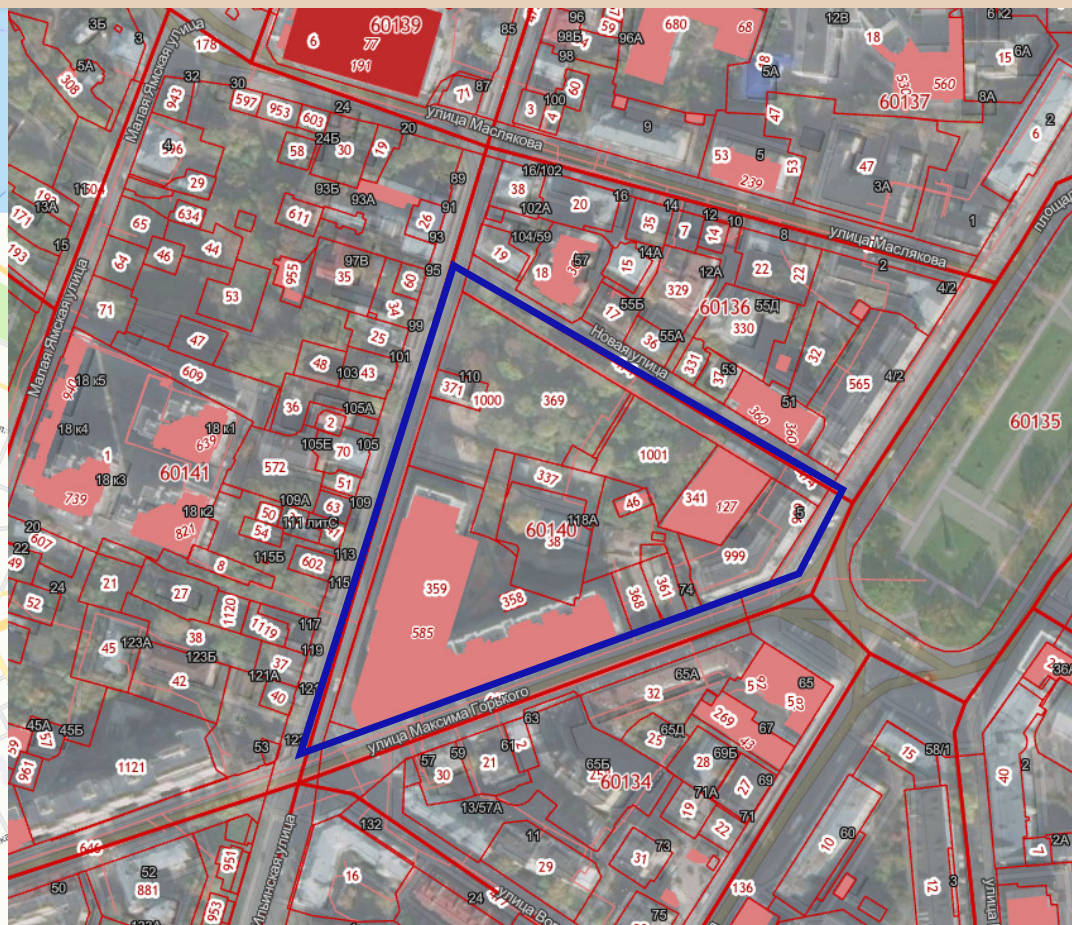
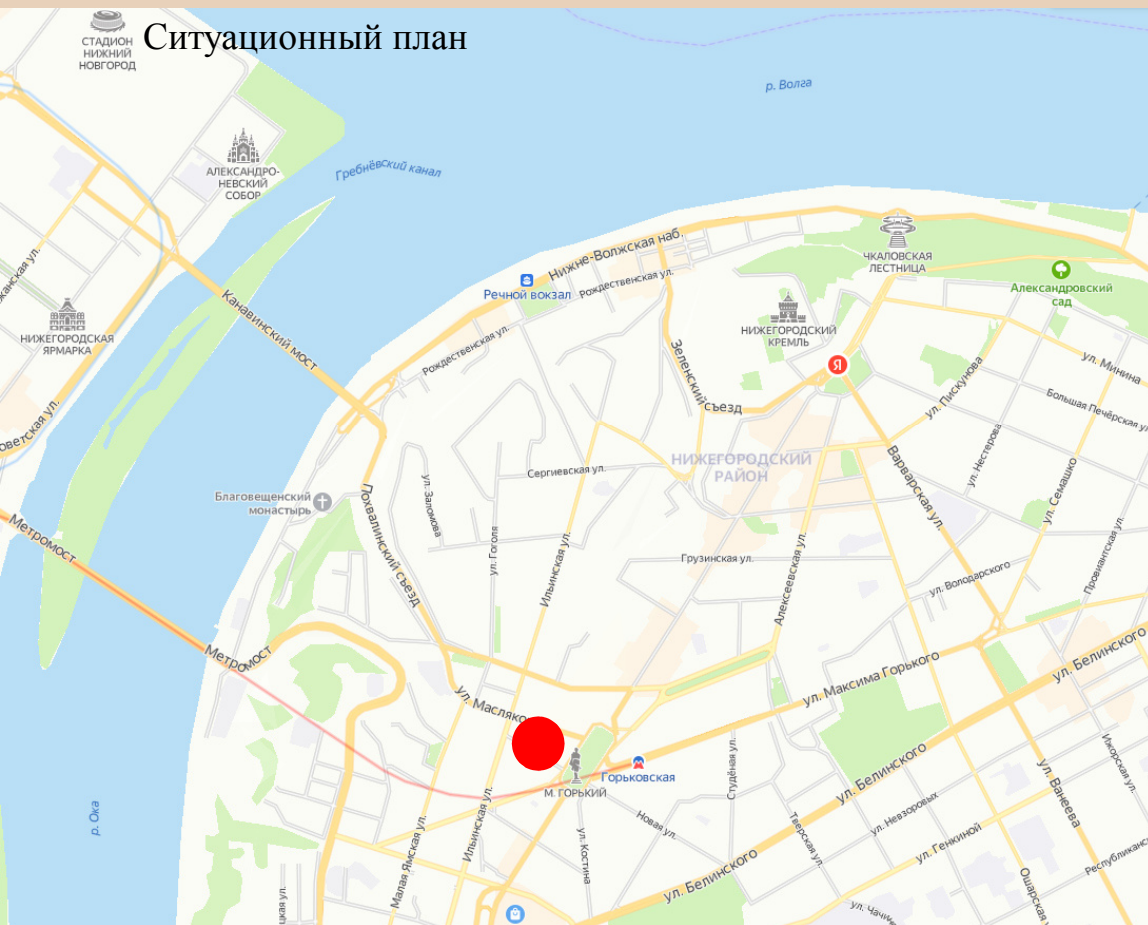


2. Заявитель: ООО «Специализированный Застройщик «РегионИнвест52» Вопрос:

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода в части установления подзоны для территориальной зоны многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон объектов культурного наследия ТО-1 в отношении квартала в границах улиц Максима Горького, Новая, Ильинская и площади Горького в Нижегородском районе

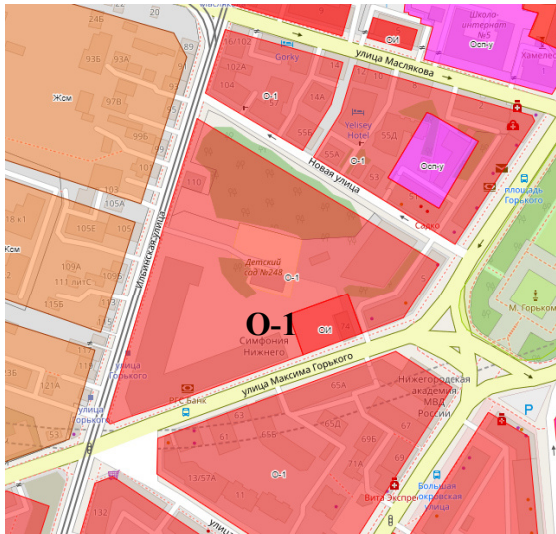


Адрес: г. Нижний Новгород, Нижегородский район, квартал в границах улиц Максима Горького, Новая, Ильинская и площади Горького

Договор РЗТ: 30 декабря 2011 г. № 059/06

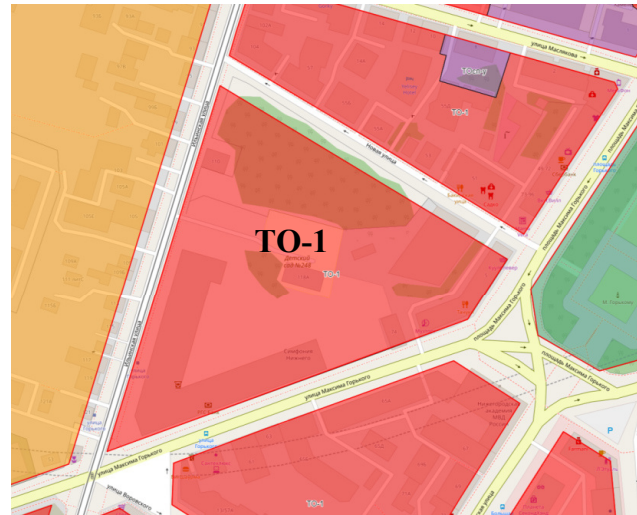
Обосновывающие материалы

Фрагмент утвержденной схемы функционального зонирования из генерального плана



зона O-1 – многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон ОКН

Фрагмент утвержденной карты территориального зонирования правил землепользования и застройки



зона ТО-1 – многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон ОКН



Предложение заявителя по внесению изменений в правила землепользования и застройки

Проектное предложение градостроительного регламента подзоны для территориальной зоны многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон объектов культурного наследия ТО-1

Подзона многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон объектов культурного наследия выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территории городского центра и городских подцентров города Нижнего Новгорода,

Доля жилой застройки в подзоне не должна превышать 85% от общей площади надземных этажей объектов квартала. В случае если территория квартала состоит из нескольких территориальных зон, доля жилой застройки не должна превышать 85% от общей площади надземных этажей объектов, расположенных в данной территориальной зоне, с учетом границ квартала.

Формирование зоны ТО-1 предусматривает упорядочение красных линий, границ земельных участков в целях выделения территорий общего пользования и формирования элементов планировочной структуры центра и городских подцентров города Нижнего Новгорода, а также пешеходных зон.

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков						Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
				минимальная			максимальная			предельная высота / количество этажей		Максимальный процент застройки, %	Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Параметры уличного фронта			Предельная площадь (вместимость) объекта капитального строительства (кв.м./машиноместа)	
				длина, м	Ширина, м	площадь, кв. м	Длина, м	Ширина, м	площадь, кв. м	количество этажей	м			Высота застройки по красной линии (макс.), м /этаж	Минимальный отступ застройки от красной линии, м	Высота ограждений, м		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
Основные виды разрешенного использования																		
Коммунальное обслуживание 3.1	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами	объекты и сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения,	сооружения инженерной защиты	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	5	3	<*>	

Предложение заявителя по внесению изменений в правила землепользования и застройки

		газоснабжен ия, связи, наружного освещения															
Социальное обслуживани е 3.2	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи; размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций; благотворительных организаций, клубов по интересам	здание для оказания гражданам социальной помощи; здание для размещения отделений почты, телеграфа; здание общественно й некоммерчес кой организации	инженерные сооружения коммунально го обслуживани я; объекты инженерной защиты; плоскостные открытые стоянки автомобилей ; гараж для служебного автотрансп орта	<*>	<*>	1000	<*>	<*>	<*>	18	<***>	80	4	<***> /18	5	<***>	<***>
Общественн ое управление 3.8	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления	администра тивное здание, здания УВД, полиции, таможни, налоговой службы; здания прокуратуры , судов; дворцы бракосочета ний, ЗАГСы; здание органа власти и управления;	хозяйственн ые постройки; гараж для служебного автотрансп орта; инженерные сооружения коммунально го обслуживани я; сооружения инженерной защиты; плоскостные открытые	<*>	<*>	1000	<*>	<*>	<*>	18	<***>	80	4	<***> /18	5	<***>	<***>

Предложение заявителя по внесению изменений в правила землепользования и застройки

	политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	здание общественно й организации	стоянки автомобилей														
Обеспечение научной деятельности и 3.9	Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры	хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты; плоскостные открытые стоянки автомобилей	<*>	<*>	1000	<*>	<*>	<*>	18	<*>	80	4	<*> /18	5	<*>	<*>

Предложение заявителя по внесению изменений в правила землепользования и застройки

Предпринимательство 4.0	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, помещения в которых соответствуют видам разрешенного использования с кодами 4.1, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9	нежилое здание общественно-го назначения	хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты	<*>	<*>	500	<*>	<*>	<*>	9	<*>	<*>	<*>	<*>/4	<*>	3	<*>
Деловое управление 4.1	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	административные и офисные здания	хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты; плоскостные открытые стоянки автомобилей	<*>	<*>	1000	<*>	<*>	<*>	18	<*>	80	4	<*>/18	5	<*>	<*>
Магазины 4.4	Размещение объектов капитального строительства,	магазин	плоскостные открытые стоянки	<*>	<*>	1000	<*>	<*>	<*>	4	<*>	80	<*>	<*>/4	5	<*>	<*>

Предложение заявителя по внесению изменений в правила землепользования и застройки

	предназначенных для продажи товаров		автомобилей; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты														
Банковская и страховая деятельность в 4.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	здания банков и страховых компаний	хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты; плоскостные открытые стоянки автомобилей	<*>	<*>	1000	<*>	<*>	<*>	18	<***>	80	4	<***> /18	5	<***>	<***>
Общественное питание 4.6	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания	предприятие общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	плоскостные открытые стоянки автомобилей; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты	<*>	<*>	300	<*>	<*>	<*>	3	<***>	100	4	<***> /3	5	<***>	<***>

Предложение заявителя по внесению изменений в правила землепользования и застройки

<p>Гостиничное обслуживание в 4.7</p>	<p>Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в нем</p>	<p>гостиница, хостел</p>	<p>плоскостные открытые стоянки автомобилей ; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты</p>	<*>	<*>	1000	<*>	<*>	<*>	18	<*>	80	<*>	<*> /18	<*>	<*>	<*>
<p>Развлечения 4.8</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон</p>	<p>дискотеки, танцевальные площадки, ночные клубы, досуговые центры (боулинг, караоке и т.д.)</p>	<p>хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты</p>	<*>	<*>	1000	<*>	<*>	<*>	3	<*>	80	4	<*> /3	5	<*>	6 000 кв.м.

Предложение заявителя по внесению изменений в правила землепользования и застройки

Выставочно-ярмарочная деятельность в 4.10	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий	конгресс-холл, выставочный зал	плоскостные открытые стоянки автомобилей; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты	<*>	<*>	1000	<*>	<*>	<*>	4	<*>	80	4	<*> /4	5	<*>	<*>
Спорт 5.1	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятий спортом и физкультурой, в том числе водным; размещение спортивных баз и лагерей	- здания физкультурно-оздоровительных комплексов; - бассейн; - стадион; - Ледовый дворец	хозяйственные постройки; гараж для служебного автотранспорта; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты; постройки для хранения спортивного инвентаря; раздевалки; плоскостные открытые стоянки автомобилей	<*>	<*>	2000	<*>	<*>	<*>	2	<*>	80	4	<*> /2	5	<*>	<*>
Связь 6.8	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные	телецентр; Дом связи	хозяйственные постройки;	<*>	<*>	1000	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	80	4	<*>	5	<*>	<*>

Предложение заявителя по внесению изменений в правила землепользования и застройки

	малых архитектурных форм благоустройства		сооружения инженерной защиты; остановки общественного транспорта диспетчерские пункты; элементы благоустройства															
Историко-культурная деятельность 9.3	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производстве и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	объекты культурного наследия	плоскостные открытые стоянки автомобилей; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	100	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>
Условно-разрешённые виды использования																		

Предложение заявителя по внесению изменений в правила землепользования и застройки

<p>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6</p>	<p>Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома</p>	<p>многоквартирный дом, многоквартирный дом со встроенным и, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями и общественно-го назначения, встроено-пристроенными и подземными стоянками автомобилей</p>	<p>гостевые плоскостные открытые стоянки автомобилей; площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; подземные стоянки; инженерные сооружения коммунального обслуживания; сооружения инженерной защиты</p>	<*>	<*>	1500	<*>	<*>	<*>	9	<*>	80	<*>	<*> / 9	<*>	3	<*>
<p>Общественное использование объектов капитального строительства 3.0</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека, помещения в которых соответствуют видам разрешенного</p>	<p>нежилое здание общественного назначения</p>	<p>инженерные сооружения коммунального обслуживания; объекты инженерной защиты; плоскостные открытые</p>	<*>	<*>	500	<*>	<*>	<*>	4	<*>	80	4	<*> / 4	5	3	<*>

Предложение заявителя по внесению изменений в правила землепользования и застройки

	использования кодами 3.1 - 3.9	с	стоянки автомобилей														
Религиозное использовани в 3.7	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности	культурные здания и сооружения	хозяйственн ые постройки; инженерные сооружения коммунально го обслуживани я; сооружения инженерной защиты; монумент; памятный знак	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	<*>	80	4	<*>	5	3	<*>

Примечание:

<*> Предельные размеры земельных участков не подлежат установлению.

<*> Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.