



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

**П Р И К А З**

26 марта 2019 г.

№ 07-02-03/25

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по  
планировке территории (проект планировки  
территории, включая проект межевания  
территории) в границах улиц Должанская,  
Мануфактурная, Совнаркомовская,  
Ярмарочный проезд в Канавинском районе  
города Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 2<sup>1</sup> 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 3.6<sup>2</sup> Положения о департаменте градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 25 июля 2007 г. № 248, на основании приказа департамента градостроительного развития территории Нижегородской области от 10 августа 2016 г. № 07-08/99 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Должанская, Мануфактурная, Совнаркомовская, Ярмарочный проезд в Канавинском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола публичных слушаний от 2 октября 2018 г. и заключения о результатах публичных слушаний от 2 октября 2018 г.

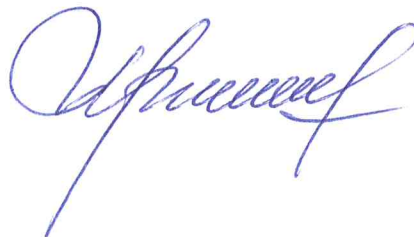
п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Должанская, Мануфактурная, Совнаркомовская, Ярмарочный проезд в Канавинском районе города Нижнего Новгорода.

2. Управлению территориального планирования департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в течение четырех дней со дня утверждения направить документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Должанская, Мануфактурная, Совнаркомовская, Ярмарочный проезд в Канавинском районе города Нижнего Новгорода главе города Нижнего Новгорода.

3. Управлению экономического обеспечения градостроительной деятельности департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области разместить настоящий приказ на официальном сайте департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Директор департамента



М.В.Ракова

УТВЕРЖДЕНА  
приказом департамента градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 26 марта 2019 г. № 07-02-03/25

**Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Должанская, Мануфактурная, Совнаркомовская, Ярмарочный проезд в Канавинском районе города Нижнего Новгорода**

**I. Положения о размещении объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения**

1. Общие положения

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Должанская, Мануфактурная, Совнаркомовская, Ярмарочный проезд в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, разработана на основании приказа департамента градостроительного развития территории Нижегородской области от 10 августа 2016 г. № 07-08/99 на территорию площадью 5,4 га.

2. Цели и задачи

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Должанская, Мануфактурная, Совнаркомовская, Ярмарочный проезд в Канавинском районе города Нижнего Новгорода (далее – документация по планировке территории) подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-строительные технологии» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Супермаркет Ярмарочный» в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе объектов местного значения), определения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

3. Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение территории разработано в соответствии с генеральным планом города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 г. № 22, Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22, и требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» и иных нормативов градостроительного

проектирования, с учетом сложившейся градостроительной ситуации, существующей застройки и инженерных коммуникаций.

Документацией по планировке территории в соответствии с решением инвестиционного совета при Губернаторе Нижегородской области от 22 июня 2016 г. № 12760-191-8523 предусмотрены зоны планируемого размещения следующих объектов капитального строительства: 2 здания комбината бытового обслуживания (ателье, сапожная мастерская, пошив головных уборов и др. сферы обслуживания населения) (№№ 1.1, 1.2 по генплану).

#### 4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.

Улично-дорожная сеть запроектирована с учетом категории улиц и проездов, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

Транспортное обслуживание проектируемой территории осуществляется с существующей улицы местного значения – Ярмарочного проезда через второстепенный проезд.

Расчет необходимого количества стояночных и парковочных мест выполнен в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденными постановлением Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2015 г. № 921.

Обеспеченность хранения автотранспортных средств осуществляется за счет размещения парковочных мест на прилегающих территориях – 104 машино-мест. Для проектируемых объектов предусмотрена организация 2 машино-мест для маломобильных групп населения.

#### 5. Инженерная подготовка территории

Организация рельефа территории выполняется с учетом максимального использования существующего естественного рельефа, отметок существующей застройки.

#### 6. Инженерная инфраструктура

Обеспечение территории объектами инженерной инфраструктуры осуществляется в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающих организаций.

### II. Характеристики планируемого развития территории

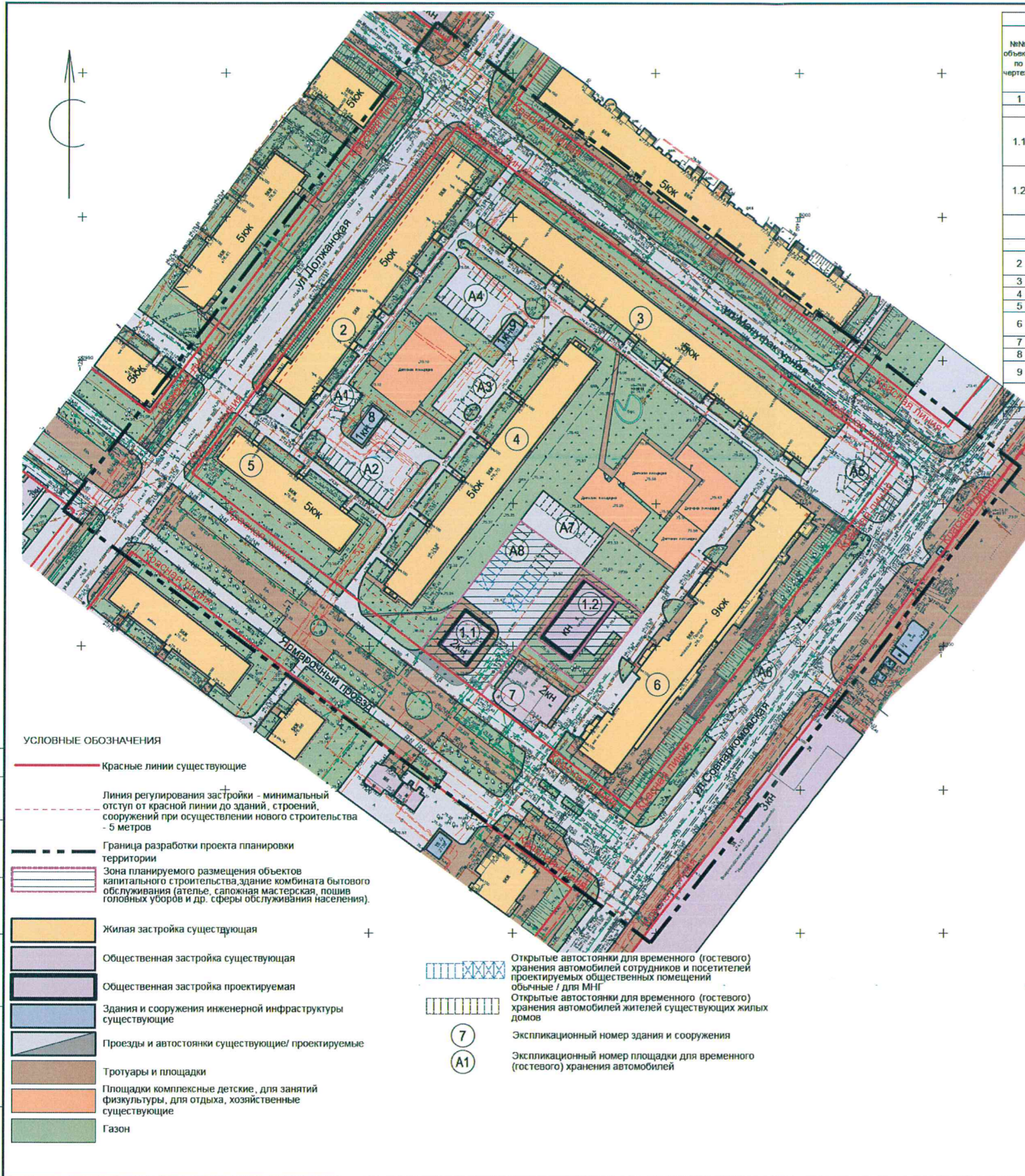
Площадь территории в границах разработки проекта	5,4 га
Площадь территории квартала	2,935 га
Общая площадь под проектируемыми зданиями, строениями, сооружениями	483 м <sup>2</sup>
Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений, сооружений	792 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,27

Коэффициент плотности застройки	1,0
Этажность проектируемых объектов	1, 2+мансардный этаж
Вместимость автостоянок (постоянное хранение)	104 машино-места
Площадь озелененных территорий	9240 м <sup>2</sup>

**Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории**

Водоснабжение	0,23 м <sup>3</sup> /час
Водоотведение	0,23 м <sup>3</sup> /час
Ливневая канализация	13,5 л/с
Электроснабжение	131 кВт
Теплоснабжение	0,187 Гкал/ч

### III. Чертеж планировки территории



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ							
№№ объекта по чертежу	Наименование объекта	Этажность выше 0,000 здания без учета технических этажей	Площадь, занятая под зданиями и сооружениями (площадь застройки), кв. м	Общая площадь жилых помещений, кв. м	Общая площадь объектов обслуживания, кв. м	Общая площадь всех этажей, кв. м	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Проектируемые здания и сооружения							
1.1	Здание комбината бытового обслуживания (ателье, сапожная мастерская, пошив головных уборов и др. сферы обслуживания населения)	2 +мансардный этаж	183	-	443	492	Проектируемое
1.2	Здание комбината бытового обслуживания (ателье, сапожная мастерская, пошив головных уборов и др. сферы обслуживания населения)	1	300	-	284	300	Проектируемое
<b>ИТОГО по проектируемым зданиям и сооружениям:</b>			483	-	727	792	
Существующие здания и сооружения							
2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	5	1377	4665	120	4785	Существующий
3	Многоквартирный дом	5	1801	6309	-	6309	Существующий
4	Многоквартирный дом	5	1291	5162	-	5162	Существующий
5	Многоквартирный дом	5	648	2561	-	2561	Существующий
6	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	9	1950	8655	1492	10147	Существующий
7	Административное здание	2	351	-	561	561	Существующее
8	Распределительный пункт №21	1	68	-	-	51	Существующий
9	Трансформаторная подстанция № 2146, №2147	1	55	-	-	41	Существующие
<b>ИТОГО по существующим зданиям и сооружениям:</b>			7541	27352	2173	29617	
<b>ВСЕГО по территории:</b>			8024	27352	2900	30409	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК			
№№ по чертежу	Наименование	Количество машиномест	Примечание
1	2	3	8
A1	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	4	Существующая
A2	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	18	Существующая
A3	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	9	Существующая
A4	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	14	Существующая
A5	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	18	Существующая
A6	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	9	Существующая
A7	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	10	Существующая
A8	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей, сотрудников и посетителей общественных помещений	22	Существующая (в м/м - для жителей, 14 м/м для сотрудников)
<b>ИТОГО:</b>		104	

Примечания:  
1. Чертеж выполнен на топографической съемке (подеревная съемка на участке, границы определены графическим приложением) в Канавинском районе города Нижнего Новгорода «ИП Кострюков Е. В.» в 2017г.

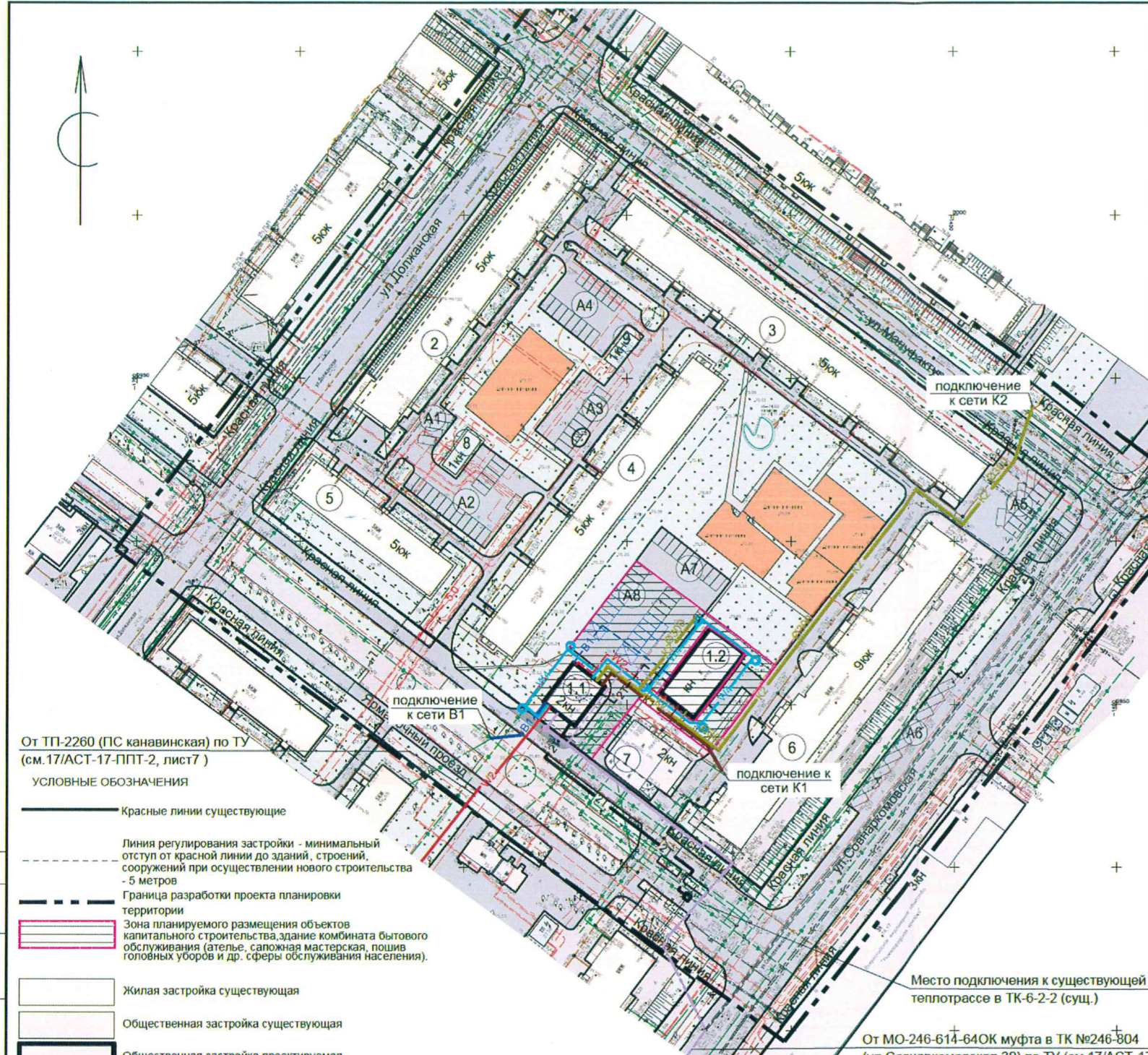
17/АСТ - 17 - ППТ - 1										
Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Должанская, Мануфактурная, Совнаркомовская, Ярмарочный проезд в Канавинском районе города Нижнего Новгорода										
Изм	Кол.уч.	Лист	№докум.	Подпись	Дата	Основная (утверждаемая) документация по планировке территории, Графические материалы		Стадия	Лист	Листов
ГАП			Александрова	<i>[Подпись]</i>	04.2018	Основной чертёж М 1:1000		ППТ	1	3
ГИП			Шаманина	<i>[Подпись]</i>	04.2018					
Вед. арх.			Паниткова	<i>[Подпись]</i>	04.2018					
Нач. сектора			Романова	<i>[Подпись]</i>	04.2018					
Вед инженер			Казанова	<i>[Подпись]</i>	04.2018	ООО "Архитектурно-строительные технологии"				
Норм. контр.			Шаманина	<i>[Подпись]</i>	04.2018					

СОГЛАСОВАНО:  
Взам. инв. №  
Подпись и дата  
Инв. № подл.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии существующие
- - - - - Линия регулирования застройки - минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства - 5 метров
- - - - - Граница разработки проекта планировки территории
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, здание комбината бытового обслуживания (ателье, сапожная мастерская, пошив головных уборов и др. сферы обслуживания населения).
- Жилая застройка существующая
- Общественная застройка существующая
- Общественная застройка проектируемая
- Здания и сооружения инженерной инфраструктуры существующие
- Проезды и автостоянки существующие/ проектируемые
- Тротуары и площадки
- Площадки комплексные детские, для занятий физкультуры, для отдыха, хозяйственные существующие
- Газон
- Открытые автостоянки для временного (гостевого) хранения автомобилей сотрудников и посетителей проектируемых общественных помещений обычные / для МНГ
- Открытые автостоянки для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей существующих жилых домов
- 7 Экспликационный номер здания и сооружения
- A1 Экспликационный номер площадки для временного (гостевого) хранения автомобилей

IV. Чертеж планировки территории



От ТП-2260 (ПС канавинская) по ТУ (см.17/АСТ-17-ППТ-2, лист7)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии существующие
- Линия регулирования застройки - минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства - 5 метров
- Граница разработки проекта планировки территории
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, здание комбината бытового обслуживания (ателье, сапожная мастерская, пошив головных уборов и др. сферы обслуживания населения).
- Жилая застройка существующая
- Общественная застройка существующая
- Общественная застройка проектируемая
- Здания и сооружения инженерной инфраструктуры существующие
- Проезды и автостоянки существующие/ проектируемые
- Тротуары и площадки
- Площадки комплексные детские, для занятий физкультурой, для отдыха, хозяйственные существующие
- Газон
- Открытые автостоянки для временного (гостевого) хранения автомобилей сотрудников и посетителей проектируемых общественных помещений обычные / для МНГ
- Открытые автостоянки для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей существующих жилых домов
- 7 Экспликационный номер здания и сооружения
- A1 Экспликационный номер площадки для временного (гостевого) хранения автомобилей
- B1 Проектируемый водопровод, 1 оч. стр-ва
- K1 Проектируемая бытовая канализация, 1 оч. стр-ва
- K2 Проектируемая ливневая канализация, 1 оч. стр-ва
- T1 Проектируемая теплотрасса, 1 оч. стр-ва
- W1 Проектируемый кабель электроснабжения 0,4 кВ 1 оч. стр-ва
- W4 Проектируемый кабель наружного освещения 1 оч. стр-ва
- Опоры наружного освещения
- Проектируемый кабель связи, 1 оч. стр-ва (в существующей кабельной канализации)
- Проектируемый кабель связи, 1 оч. стр-ва
- Дождеприемный колодезь, 1 оч. стр-ва
- B1 Проектируемый водопровод, 2 оч. стр-ва
- K1 Проектируемая бытовая канализация, 2 оч. стр-ва
- K2 Проектируемая ливневая канализация, 2 оч. стр-ва
- T2 Проектируемая теплотрасса, 2 оч. стр-ва
- W2 Проектируемый кабель электроснабжения 0,4 кВ 2 оч. стр-ва
- Проектируемый кабель связи, 2 оч. стр-ва

От МО-246-614-64ОК муфта в ТК №246-804 (ул.Совнаркомовская,30) по ТУ (см.17/АСТ-17-ППТ-2, лист7)

Место подключения к существующей теплотрассе в ТК-6-2-2 (сущ.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ							
№№ объекта по чертежу	Наименование объекта	Этажность выше 0,000 здания без учета технических этажей	Площадь, занятая под зданиями и сооружениями (площадь застройки), кв.м	Общая площадь жилых помещений, кв.м	Общая площадь объектов обслуживания, кв.м	Общая площадь всех этажей, кв.м	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Проектируемые здания и сооружения							
1.1	Здание комбината бытового обслуживания (ателье, сапожная мастерская, пошив головных уборов и др. сферы обслуживания населения)	2 +мансардный этаж	183	-	443	492	Проектируемое
1.2	Здание комбината бытового обслуживания (ателье, сапожная мастерская, пошив головных уборов и др. сферы обслуживания населения)	1	300	-	284	300	Проектируемое
<b>ИТОГО по проектируемым зданиям и сооружениям:</b>			483	-	727	792	
Существующие здания и сооружения							
2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	5	1377	4665	120	4785	Существующий
3	Многоквартирный дом	5	1801	6309	-	6309	Существующий
4	Многоквартирный дом	5	1291	5162	-	5162	Существующий
5	Многоквартирный дом	5	648	2561	-	2561	Существующий
6	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	9	1950	8655	1492	10147	Существующий
7	Административное здание	2	351	-	561	561	Существующее
8	Распределительный пункт №21	1	68	-	-	51	Существующий
9	Трансформаторная подстанция № 2146, №2147	1	55	-	-	41	Существующие
<b>ИТОГО по существующим зданиям и сооружениям:</b>			7541	27352	2173	29617	
<b>ВСЕГО по территории:</b>			8024	27352	2900	30409	

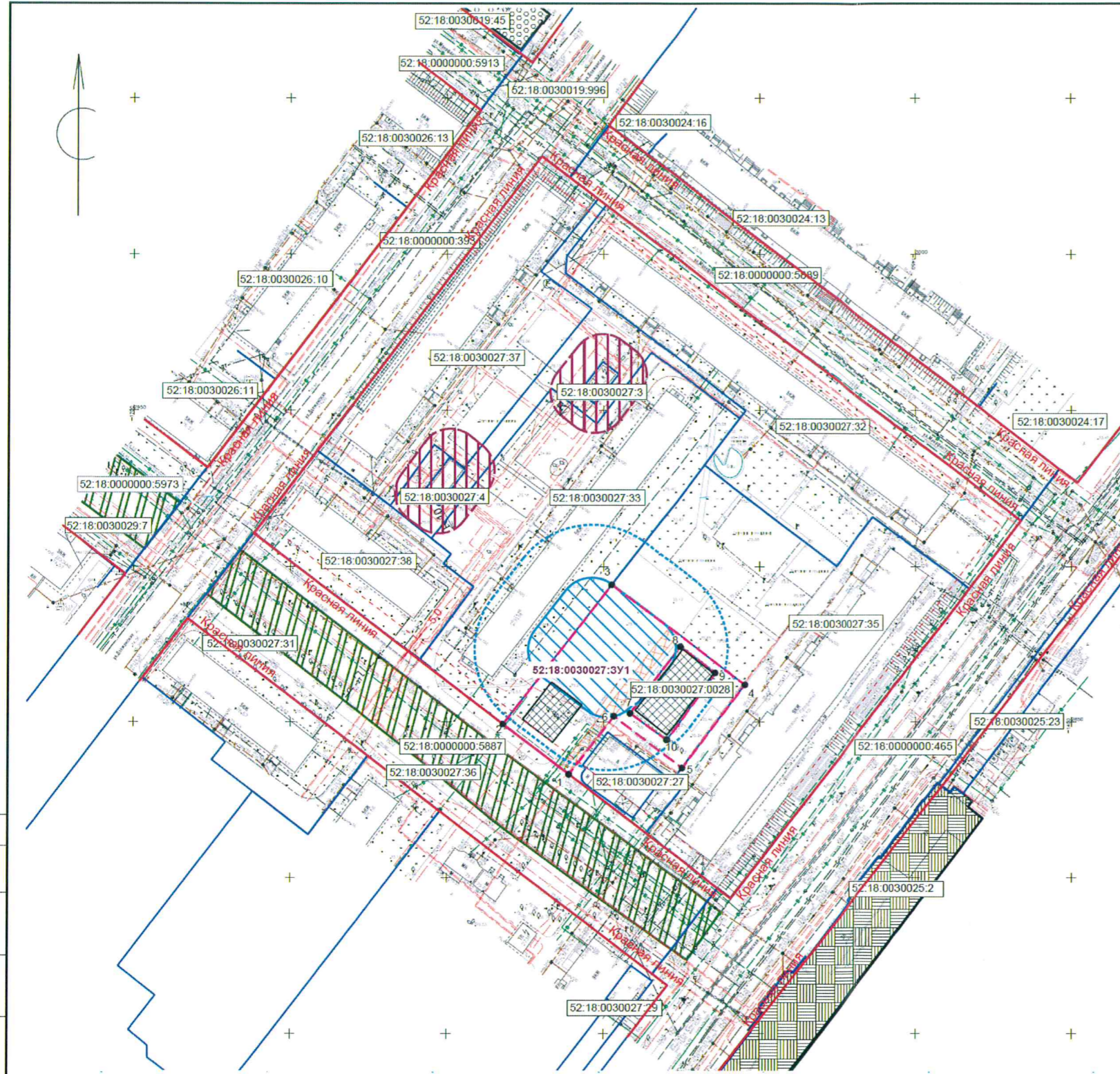
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК			
№№ по чертежу	Наименование	Количество машиномест	Примечание
1	2	3	4
A1	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	4	Существующая
A2	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	18	Существующая
A3	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	9	Существующая
A4	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	14	Существующая
A5	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	18	Существующая
A6	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	9	Существующая
A7	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей	10	Существующая
A8	Площадка для временного (гостевого) хранения автомобилей жителей, сотрудников и посетителей общественных помещений	22	Существующая (в м/м - для жителей; 14 м/м для сотрудников)
<b>ИТОГО:</b>		104	

Примечания:  
 1. Чертеж выполнен на топографической съемке (подеревная съемка на участке, границы определены графическим приложением) в Канавинском районе города Нижнего Новгород «ИП Кострюков Е.В.» в 2017г.  
 2. Трассировка и диаметры инженерных коммуникаций будут уточняться на следующих стадиях проектирования

17/АСТ - 17 - ППТ - 1					
Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Должанская, Мануфактурная, Совнаркомовская, Ярмарочный проезд в Канавинском районе города Нижнего Новгород					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Исполн.	Подпись	Дата
ГАП			Александров	<i>[Подпись]</i>	04.2018
ГИП			Шаманина	<i>[Подпись]</i>	04.2018
Вед. арх.			Паникова	<i>[Подпись]</i>	04.2018
Нач. сектора			Романова	<i>[Подпись]</i>	04.2018
Вед инженер			Казнова	<i>[Подпись]</i>	04.2018
Норм. контр.			Шаманина	<i>[Подпись]</i>	04.2018
Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории. Графические материалы					Стадия
					Лист
					Листов
Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры. М 1:1000					ООО
					"Архитектурно-строительные технологии"

СОГЛАСОВАНО:  
 Взам. инв. №  
 Подпись и дата  
 Инв. № подл.

V. Чертеж межевания территории



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		
№ № зем.уч. по чертежу	Площадь образуемого зем.участка, кв.м	Основной вид разрешенного использования образуемого ЗУ
52:18:0030027:3У1	2023	Бытовое обслуживание (код 3.3)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии, предоставленные ДАГОМ
- Линия регулирования застройки - минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении нового строительства - 5 метров
- Межевание:**
- Границы существующих (сохраняемых) земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
- Границы образуемых земельных участков
- Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Обременения образуемых земельных участков

- 52:18:0030027:3У1** Номера образуемых земельных участков
- 4 •** Номер точки перелома границ образуемых земельных участков
- 52:18:0030027:29** Кадастровый номер земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости

**Зоны с особыми условиями использования территории:**

- Объект культурного наследия федерального значения / Объект культурного наследия регионального значения
- Озелененная территория общего пользования утвержденная
- Санитарный разрыв от ТП и РТП по СП 42.13330.2011 (10м)
- Санитарный разрыв от площадок для временного хранения машиномест сотрудников и посетителей общественных помещений по СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 до жилой застройки / до площадок благоустройства (10.5 м / 27.5 м)

Примечания:  
 1. Чертеж выполнен на топографической съемке (подеревная съемка на участке, границы определены графическим приложением) в Канавинском районе города Нижнего Новгород «ИП Кострюков Е.В.» в 2017г.  
 2. Координаты точек перелома границы образуемого земельного участка в Местной системе координат г. Нижнего Новгорода представлены в Пояснительной записке Тома 1.

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

17/АСТ - 17 - ППТ - 1					
Проект планировки территории, включая проект межевания в границах улиц Должанская, Мануфактурная, Совнаркомовская, Ярмарочный проезд в Канавинском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подпись	Дата
ГАП		Александрович		<i>[Signature]</i>	04.2018
ГИП		Шаманина		<i>[Signature]</i>	04.2018
Вед. арх.		Паниткова		<i>[Signature]</i>	04.2018
Нач. сектора		Романова		<i>[Signature]</i>	04.2018
Вед. инженер		Казнова		<i>[Signature]</i>	04.2018
Норм. контр.		Шаманина		<i>[Signature]</i>	04.2018
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки. Графические материалы				Стадия	Лист
				ППТ	3
Чертеж межевания территории. М 1:1000				Листов	
				3	
				ООО "Архитектурно-строительные технологии"	