

Заказчик : ООО СЗ «Хутор»

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Анкудиновское шоссе, Цветочная, памятника природы "Щелковский хутор", дублёра проспекта Гагарина в Приокском районе города Нижнего Новгорода»

Пояснительная записка (утверждаемая часть)

385-04-23-ПЗ.У

Инв.№.подп.	Подп. и дата	Взам. инв.№.

Изм.	№.док.	Подп.	Дата

2024 г.

Заказчик : ООО СЗ «Хутор»

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Анкудиновское шоссе, Цветочная, памятника природы "Щелковский хутор", дублёра проспекта Гагарина в Приокском районе города Нижнего Новгорода»

Пояснительная записка (утверждаемая часть)

385-04-23-ПЗ.У

Главный инженер

Е.В. Дмитриев

Главный инженер проекта

М.А. Полонецкий



Взам. инв. №.	
Подп. и дата	
Инв. №. подл.	

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ.

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.
2. Цели и задачи.
3. Характеристики планируемого развития территории.

II. Положения об очередности планируемого развития территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					385-04-23-ПЗ.У	Лист
								1
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

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

1. Общие положения.

Документация по планировке территории разработана для территории площадью 3,8 га.

Настоящая документация по планировке территории выполнена на основании:

- Градостроительного задания № 252/23 от 05.12.2023 года Департамента градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области;
- приказ министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 05.12.2023 № 07-02-02/236 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Анкудиновское шоссе, Цветочная, памятника природы «Щелоковский хутор», дублера проспекта Гагарина в Приокском районе города Нижнего Новгорода»,.

Исходные данные для проектирования:

- Инженерно-геодезические изыскания, выполненные ООО «Геосервис-Кста» г. Кстово в апреле 2023 г. (шифр 568-23-ИГДИ-Г4).
- теплоснабжение – № 206 от 12.02.2024 г. выданных ООО «СТН-Энергосети».
- водоснабжение и водоотведение №1151-09/11-528 от 19.02.24г. выданных ОАО «Нижегородский водоканал»
- канализация дождевая ТУ № 231ту от 12.12.2023 г., выданных МУ «Управление инженерной защиты территорий города Нижнего Новгорода»
- электроснабжение – письмо № от г., выданных ОАО МРСК «Центра и Приволжья»
- телефонизация ТУ № ННВ-02-05/140 от 27.02.2024 г., выданных АО «ЭР-Телеком»
- радиофикация ТУ № ННВ-02-05/140 от 27.02.2024 г., выданных АО «ЭР-Телеком»
- письмо Исх-416-716438/23 от 29.12.2023 г., выданное Департамент региональной безопасности по Нижегородской области;
- письмо № 07-02-04-690826/23 от 21.12.23, выданное МКУ «Горкомэкология»;

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	385-04-23-ПЗ.У	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата		
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					

2. Цели и задачи.

Настоящая документация по планировке территории выполнена ООО «Линия» по заказу ООО «Специализированный застройщик «Хутор» 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 линейных объектов.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Территория, выделенная на подготовку документации по планировке территории, расположена в районе домов №№ 3В, 9-11 по ул. Цветочная и дома № 117к2 по ул. Академика Сахарова, г. Н.Новгород.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденным приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций от 30.03.2018 г. № 07-1-06/22 проектируемая территория располагается в зонах: ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры), ТЖм-3 (зона многоквартирной высокоплотной многоэтажной застройки), ТР-1 (зона охраняемых природных территорий), П*ТЖсм (зона реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку).

На отведенной территории расположена котельная, гаражи боксового типа. Участок с кадастровым номером 52:18:0080085:789 частично огорожен бетонным забором, из застройки на участке размещается заброшенное сооружение. Рельеф участка техногенный с навалами грунта и изрытыми местами

1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	3,8
2	Площадь территории квартала в границах подготовки документации по внесению изменений	кв.м	36 551
3	Численность населения в том числе: - в сохраняемых объектах - в объектах, планируемых к строительству	чел	$N = N_{\text{сущ}} + N_{\text{проект}} = 0 + 334 = \mathbf{334}$ где $N_{\text{сущ}} = 0$ $N_{\text{проект}} = 334$
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: - под сохраняемыми зданиями и сооружениями - под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв.м	$S_{\text{застр}} = S_{\text{застр сущ}} + S_{\text{застр проект}} = 2449 + 1125 = \mathbf{3574}$ где $S_{\text{застр сущ}} = 2449$ $S_{\text{застр проект}} = 1125$
5	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений в том числе: - сохраняемых зданий и сооружений - проектируемых зданий и	кв.м	$S_{\text{суммарная}} = S_{\text{суммар. сущ}} + S_{\text{суммар. Проект}} = 2449 + 16025 = \mathbf{18 474}$. где $S_{\text{суммар. Сущ}} = 2449$ $S_{\text{суммар. Проект}} = 16025$

Изм. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	385-04-23-ПЗ.У	Лист
							3

	сооружений		
6	Коэффициент застройки	-	$K_{застр} = S_{застр} / S = 3574 / 36551 = 0,1$ где $S = 36551$ кв.м $S_{застр} = 3574$ кв.м
7	Коэффициент плотности застройки	-	$K_{плот.застр} = S_{суммарная} / S = 18474 / 36551 = 0,51$ где $S = 36551$ кв.м $S_{суммарная} = 18474$ кв.м
8	Этажность проектируемых объектов в том числе: -жилых домов -объектов производственного, общественно-делового и иного назначения		17 этажей
9	Общая площадь жилых помещений (квартир)	кв.м	10 000
10	Общая площадь производственного, общественно-делового и иного назначения	кв.м	Встроенное помещение общественного назначения - 500
11	Жилищная обеспеченность	кв.м . на чел.	$J = S_{квартир} / N = 10000,2 / 334 = 30$ где $S_{квартир} = 10000$ $N = 334$: Массовый (эконом класс) – 30 кв.м. на чел.
12	Вместимость объектов социального назначения: -детские образовательные учреждения -общеобразовательные учреждения -больница -поликлиника	Мес т Кое к Кол. пос.	- потребность объектов для социального назначения КДОУ, КШ обеспечено - ЛПУ определяются органами здравоохранения и указываются в задании на проектирование
13	Площадь озелененных территорий	кв.м .	Значение должно быть не менее 25% от площади квартала (п. 2 таблицы) $3 \text{ норматив} = S * 0,25$, где S - площадь квартала без учета участков школ и детских образовательных учреждений 3 норм. = 3 проект = 36551 * 0,25 = 9137
14	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: - протяженность дорог - протяженность велосипедных дорожек - протяженность тротуаров	м	1660 1965
15	Вместимость автостоянок в том	маш	118

Инва. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

385-04-23-ПЗ.У

Лист

4

числе: -многоуровневых -подземных	ИНО- мес Т	
---	------------------	--

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
16	Водоснабжение	м3/ч	7,32
17	Канализация	м3/ч	7,32
18	Газоснабжение	м3/ч	-
19	Электроснабжение	кВт	296
20	Теплоснабжение	Гкал/ч	0,76
21	Радиофикация	кол.радиоточе к	168
22	Телефонизация	кол.номеров	172
23	Ливневая канализация		

II. Положения об очередности планируемого развития территории.

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство (реконструкция) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предусмотрено в две очередь строительства

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в первой очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

Подготовку территории, в том числе:

- снос всех сооружений, находящихся на участке строительства, до начала земляных работ;

- установка временного ограждения стройплощадки с воротами для въезда на собственный участок строящегося дома

- устройство открытых площадок для складирования стройматериалов, изделий и конструкций:

- прокладка временных инженерных коммуникаций на нужды строительства

- установка необходимых предупреждающих и запрещающих знаков, плакатов и надписей

- проектирование и строительство следующих объектов жилого/ производственного, назначения:

Трансформаторная подстанция и многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- 1 Инженерные коммуникации, обеспечивающие жизнедеятельность планируемых объектов и инфраструктуры;

- 2 Проезды, обеспечивающие транспортное обслуживание и пожарную безопасность здания;

- 3 Автомобильные стоянки, как для постоянного хранения, так и гостевые;

- 4 Пешеходные тротуары, площадки для отдыха детей и взрослых;

5. Система озеленения, включающая газоны, кустарники и деревья.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

385-04-23-ПЗ.У

Лист

5

Мероприятия по инженерной подготовке территории заключаются в организации вертикальной планировки проектируемого участка, которая выполняется после рытья котлована сооружения и прокладки инженерных коммуникаций с максимальным сохранением существующего рельефа.

Во второй очереди предусматривается строительство южного проезда (в соответствии с ранее утверждённой документацией по планировке и межевания территории в границах улиц Анкудиновское шоссе, Цветочная, памятника природы «Щелоковский хутор», дублера проспекта Гагарина в Приокском районе города Нижнего Новгорода) с устройством выезда на проезд с территории жилого дома.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						385-04-23-ПЗ.У	Лист
									6
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.		Дата

Заказчик : ООО СЗ «Хутор»

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Анкудиновское шоссе, Цветочная, памятника природы "Щелковский хутор", дублёра проспекта Гагарина в Приокском районе города Нижнего Новгорода»

Графическая часть (утверждаемая часть)

385-04-23-ГП.У

Инв.№.подп.	Подп. и дата	Взам. инв.№.

Изм.	№.док.	Подп.	Дата

2024 г.

Заказчик : ООО СЗ «Хутор»

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Анкудиновское шоссе, Цветочная, памятника природы "Щелковский хутор", дублёра проспекта Гагарина в Приокском районе города Нижнего Новгорода»

Графическая часть (утверждаемая часть)

385-04-23-ГП.У

Главный инженер

Е.В. Дмитриев

Главный инженер проекта

М.А. Полонецкий



Взам. инв. №.	
Подп. и дата	
Инв. №. подл.	

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2024 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК

Обозначение на плане	Наименование	Примечания
ПИ	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	245 м ²
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	34 м ²
ПФ	Площадка для занятий физкультурой	681 м ²
ПК	Площадка для мусорных контейнеров	23 м ²
ПС	Площадка для выгула собак	224 м ²
АС-1	Открытая стоянка для парковки автомобилей	46 машино-мест
АС-2	Открытая стоянка для парковки автомобилей	68 машино-мест
АС-3	Открытая стоянка для парковки автомобилей	4 машино-места


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - Границы утвержденного проекта планировки и межевания территории
-  - Границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
-  - Красные линии
-  - Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства (Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения)
-  - Номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства (Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения)
-  - Проектируемые здания и сооружения
-  - Существующие здания и сооружения
-  - Проектируемые проезды с асфальтовым покрытием
-  - Существующие проезды с асфальтовым покрытием
-  - Существующие проезды с щебёночным покрытием
-  - Проектируемые тротуары с асфальтовым покрытием
-  - Существующие тротуары с асфальтовым покрытием
-  - Проектируемые газоны
-  - Существующие газоны
-  - Проектируемые площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой
-  - Парковочные места (5.5x2.5 м.)
-  - Парковочные места для МГН (5.5x2.5 м.)
-  - Уширенные (6x3.6 м.) парковочные места для МГН
-  - Парковочное место (6x3 м.) для стоянки и подзарядки электромобилей

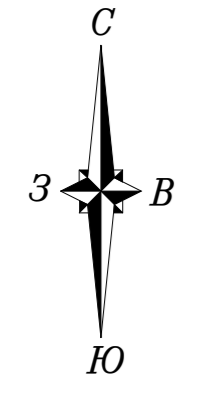
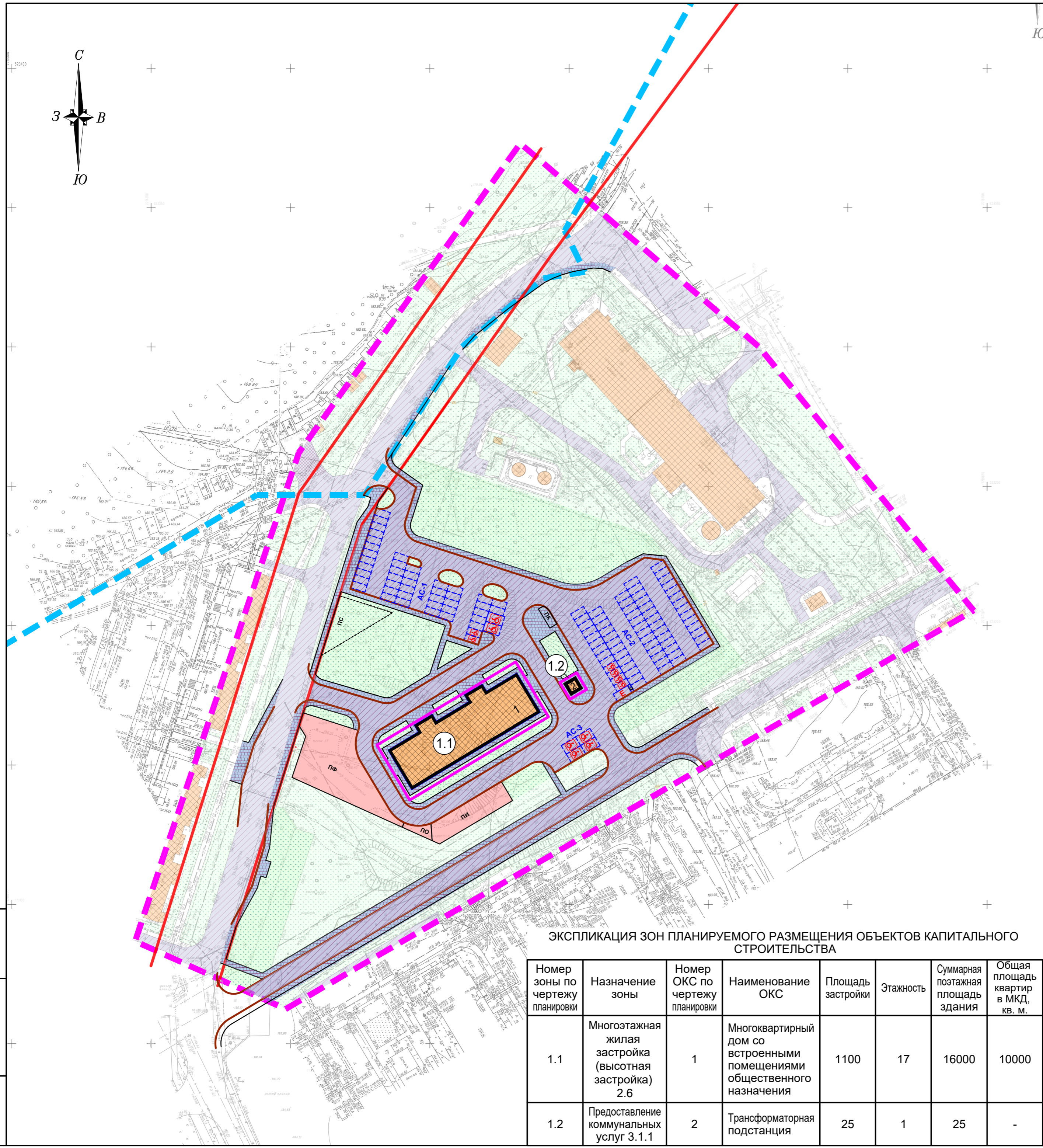
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Номер зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	Номер ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания	Общая площадь квартир в МКД, кв. м.
1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	1100	17	16000	10000
1.2	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	2	Трансформаторная подстанция	25	1	25	-

1. Подосновой данного чертежа является топографический план участка, выполненный фирмой ООО "Геосервис-Кста" г.Кстово, 2023 год (568-23-ИГДИ-Г4).
2. Система координат местная г.Н.Новгорода.
3. Система высот Балтийская 1977 года.

385-04-23-ГП.У							
Внесение изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Анкудиновское шоссе, Цветочная, памятника природы "Щелоковский хутор", дублера проспекта Гагарина в Приокском районе города Нижнего Новгорода							
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата		
Разраб.	Никольский			<i>[Signature]</i>	03.24		
Проверил	Никольский			<i>[Signature]</i>	03.24		
ГИП	Полонецкий			<i>[Signature]</i>	03.24		
Гл. инж.	Дмитриев			<i>[Signature]</i>	03.24		
ГАП	Денисова			<i>[Signature]</i>	03.24		
Н. Контр.	Полонецкий			<i>[Signature]</i>	03.24		
Проект планировки территории					Стадия	Лист	Листов
					ПП	2	
Чертеж планировки территории (с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства) М 1:1000							
							

Иные № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №



Перспектива с ул. Цветочная



Перспектива с ул. Цветочная



Перспектива от д/с 130



Перспектива от ул. Академика Сахарова



Инва.№ подл.	Подпись, дата	взам. инв.№

						385-04-23-ГП.У					
						Внесение изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Анкудиновское шоссе, Цветочная, памятника природы «Щелоковский хутор», дублера проспекта Гагарина в Приокском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов		
ГАП		Денисова		<i>[Signature]</i>	03.24		ПП	3			
Нач.отдела		Некрасова		<i>[Signature]</i>	03.24						
						Перспективы					
Н.контр.		Полонецкий		<i>[Signature]</i>	03.24						