

ТВОРЧЕСКАЯ МАСТЕРСКАЯ АРХИТЕКТОРОВ
ПЕСТОВА и ПОПОВА

НИЖНИЙ НОВГОРОД

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода.

Проект планировки и межевания

Утверждаемая часть проекта планировки

Том 1

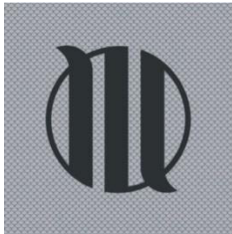
Пояснительная записка

Шифр: 241/21-ПП.ПЗ

**Генеральное проектирование
ТМА «Пестова и Попова»**

Заказчик: ООО «ВолгоВятСтрой инвест»

**Нижний Новгород
2022**



ТВОРЧЕСКАЯ МАСТЕРСКАЯ АРХИТЕКТОРОВ
ПЕСТОВА и ПОПОВА

НИЖНИЙ НОВГОРОД

**Документация по внесению изменений в проект планировки и
межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская,
Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего
Новгорода.**

Проект планировки и межевания

Утверждаемая часть проекта планировки

Том 1

Пояснительная записка

Шифр: 421/21-ПП.ПЗ

**Генеральное проектирование
ТМА «Пестова и Попова»**

Руководитель

Е.Н. Пестов

Главный архитектор проекта

Е.Г. Павлова

Заказчик: ООО «ВолгоВятСтрой инвест»

г. Нижний Новгород
2022г.

Состав проектной документации			
Раздел	Шифр	Наименование	Исполнители
Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории			
Проект планировки территории			
ПП	241/21-ППМ-ПЗ	Пояснительная записка	ТМА «Пестова и Попова»
ПП	241/21-ППМ	Графические материалы	ТМА «Пестова и Попова»
Проект межевания территории			
ПМ	241/21-ППМ-ПЗ	Пояснительная записка	ТМА «Пестова и Попова»
ПМ	241/21-ППМ	Графические материалы	ТМА «Пестова и Попова»
Материалы по обоснованию документации по планировке территории			
ПП	241/21-ППМ-ПЗ	Пояснительная записка	ТМА «Пестова и Попова»
ПП	241/21-ППМ	Графические материалы	ТМА «Пестова и Попова»

Обозначение	Наименование	Страница
241/21-ППМ-ПЗ	Пояснительная записка	
	1. Положения 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 Сравнительная таблица характеристик планируемого развития территории	
	2. Положения об очередности планируемого развития территории.	
	Графические материалы	
241/21-ППМ	Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе парковочных мест). М1:1000	

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.Г.



Павлова

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1.1 Общие положения

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода.

Площадь территории в границах подготовки документации планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) составляет – 11,3 га.

1.2 Цели и задачи

Целью и задачами документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода, является изменение зон планируемого размещения объектов капитального строительства в целях размещения трех многоэтажных домов и подземной стоянки автомобилей, установление границ территории общего пользования и земельных участков, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

1.2.1 Градостроительное решение

Основные проектируемые здания являются многоквартирными домами, т.к. по генеральному плану города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 г. № 22 (с изменениями), проектируемая территория, лежит преимущественно в зоне функционального зонирования – Жсм (зона смешанной многоквартирной и общественной застройки).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 г. №07-01-06/22 (далее- Правила), территория расположена в границах территориальной зоны:

- ТЖсм (зона смешанной многоквартирной и общественной застройки).

Объемно – планировочное решение: на территории перераспределенных земельных участков располагаются три многоквартирных дома с подземной стоянкой автомобилей, которая располагается между жилыми домами и связана с ними только коммуникационными и эвакуационными связями. На эксплуатируемой крыше стоянки автомобилей, которая полностью расположена под землёй, запроектировано дворовое пространство, оснащённое площадками отдыха для жителей. Многоквартирные дома представляют из себя пластины, две из которых прислонены друг к другу торцами с небольшим сдвигом. Все три дома стоят в геометрии существующей застройки, продолжая и заполняя пустоты. Для лучшего внедрения в сложившуюся жилую застройку дома разбиты на несколько цветных блока, что делает застройку более адаптированной. На территории земельного участка под многоэтажную жилую застройку, расположена открытая автостоянка для автомобилей жителей. Также во внутриворотовом пространстве появятся эвакуационные выходы из подземной стоянки автомобилей, в которой находятся основные требуемые парковочные места.

1.3. Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения в границах проекта планировки и межевания.

Экспликация планируемых объектов капитального строительства

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки. Кв.м.	Площадная площадь здания. Кв.м.	Примечания
15.1	Многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	16-17	2211,9	30876,8	Подземная автостоянка на 228 м/м с использованием механизированных зависимых парковок
22.1	ТП	1	25,0	25,0	

1.4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	11,3
2	Площадь территории квартала (в красных линиях); Площадь территории в границах межевания (территория нового строительства)	кв.м	74 551,6 74 551,6
3	Численность населения: <i>- в объектах, планируемых к строительству:</i> <i>- существующее жилье</i>	чел	2 552 683 1 869
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе: <i>- проектируемая застройка</i> <i>- существующая (сохраняемая) застройка</i>	кв.м	16 691,7 2236,9 14 454,8
5	Суммарная поэтажная площадь всех этажей зданий и сооружений, в том числе: <i>- Проектируемых зданий и сооружений:</i> <i>- Существующей и ранее запроектированной застройки (в том числе поэтажная площадь объектов обслуживания)</i>	кв.м	118 516,2 30 901,8 87 614,4 (7 510,6)
6	Коэффициент застройки	-	0,22
7	Коэффициент плотности застройки	-	1,59
8	Этажность проектируемых объектов в том числе: <i>- жилых домов</i> <i>- ТП</i>	-	1-16-17 1
9	Общая площадь жилых помещений: <i>- в объектах, планируемых к строительству:</i> <i>- в существующем жилье</i>	кв.м	76 542,1 20 470,6 56 071,5
10	Жилищная обеспеченность (в проектируемых жилых домах)	кв.м на чел.	30

11	Площадь озелененных территорий		кв. м	26 926,7
12	Вместимость автостоянок, в том числе: - <i>многоуровневых закрытых(подземных)</i> - <i>открытых в границах участка (временного хранения)</i> - <i>открытых в границах участка двойного использования</i> - <i>открытых в границах участка (постоянного хранения)</i> - <i>открытых в границах участка (постоянного хранения) для домов прилегающей застройки</i>		машино-мест 228 18 13 - -	259 228 18 13 - -
13	Площадь покрытия внутриквартальной улично- дорожной сети: - <i>Проезды</i> - <i>Тротуары</i>		кв. м	11 799.8 8 641,7
14	Протяженность элементов улично-дорожной сети		М.п.	1638,5
15	Расход воды на:	-Водопровод хозяйственный-питьевой -Наружное пожаротушение -Внутреннее пожаротушение -Бытовая канализация, К1 -Дождевая канализация, К2	м ³ /час л/сек л/сек м ³ /час л/сек	8.40 25.00 5.2 17,57 44.36
16	Расчетное кол-во тепла:		Гкал/ч	2,569
17	Расчетная электрическая нагрузка		кВт	626
18	Телефонизация		Тел. точек	375
19	Радиофикация		Радио точек	341

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

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.

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 улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода, предусматривается

обеспечение жителей в проектируемых жилых домах за счет существующих дошкольных и школьных общеобразовательных организаций.

2. 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 социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено в **1 очередь строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусмотренных в каждой очереди строительства.

1 очередь строительства:

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

1. Подготовку территории, в том числе:

1.1. Образование земельных участков.

1.2. Размещение объектов, предусмотренных проектом планировки и межевания

2. Проектирование и строительство следующих объектов жилого/производственного, общественно-делового/иного назначения:

2.1. Строительство капитального объекта - многоэтажных жилых домов №15 (с подземной стоянкой автомобилей).

2.2. Строительство капитального объекта - ТП №22.

3. Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

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

3.2. Организация транспортной инфраструктуры.

3.3. Строительство местных и внутренних проездов.

3.4. Благоустройство и озеленение территории.

3. Положения об улично – дорожной сети территории.

Проектом предусмотрена реконструкция местных проездов для доступа к проектируемым объектам. На территории жилых домов предусмотрен круговой объезд зданий.

В соответствии с п.8.1.6. СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», предусмотрено устройство укрепленного щебеночного газона для проезда пожарных машин и возможности подъезда. Также, замечание департамента региональной безопасности Нижегородской области, указанное в письме от 24.03.2023 г. № Исх-416-143700/23, будет соблюдено и снято на

рабочей стадии проектирования объектов «Плана тушения пожара» и его согласованием.

Экспликация существующих объектов капитального строительства

№ по генплану	Наименование	Суммарная поэтажная площадь, м²	Площадь застройки без учета подземной части, м²	Этажность	Примечание
1	Магазин	296,4	148,3	2	Существующий
2	Многоквартирный дом	16300,4	1811,2	9	Существующий
3	Детский сад №212	2548,7	1419,6	2	Существующий
4	Многоквартирный дом	7700,9	855,7	9	Существующий
5	Многоквартирный дом	19609,0	2178,8	9	Существующий
6	Многоквартирный дом	14164,8	1573,9	9	Существующий
7	Многоквартирный дом	8212,5	912,5	9	Существующий
8	Нежилое здание общественного назначения	1785,6	892,8	2	Существующий
9	Многоквартирный дом	5704,7	711,9	9	Существующий
10	Магазин	330,9	419,3	1	Существующий
11	Многоквартирный дом	6564,5	1427,2	5	Существующий
12	Детский сад №75	801,9	425,0	2	Существующий
13	Многоквартирный дом	1845,2	633,3	3	Существующий
14	Медицинский центр	1338	690,6	2	Существующий
16	ТП	59,1	59,1	1	Существующий
17	КН	68	68	1	Существующий
18	К (РП)	95,7	95,7	1	Существующий
19	К (б.тр.)	62,8	62,8	1	Существующий
20	К (б.тр.)	52,5	52,5	1	Существующий
21	К (ГРП)	16,5	16,5	1	Существующий

Условные обозначения

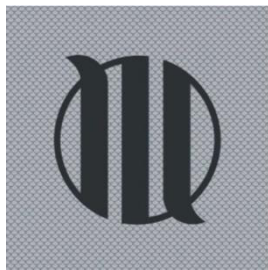
- Границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- Красные линии
- Здания существующие в границах участка
- Здания ранее запроектированные
- Здания существующие
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (надземная часть)
- Проектируемые объекты капитального строительства
- Надземные части проектируемой подземной стоянки автомобилей (въезды, выезды, выходы)
- Граница подземной парковки
- Проезды существующие
- Проезды проектируемые
- Тротуары существующие
- Тротуары проектируемые
- Трамвайные пути
- Озеленение
- Территория детского сада
- Площадки общего пользования
- Парковочные места (двойного использования)
- Парковочные места (временного хранения)
- Велодорожка



Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, м²	Площадь застройки, м²	Примечания
15	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	15.1	Многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	1-16-17	30 876,8	2 211,9	Вместимость подземной парковки - 228 м/м
22	Коммунальное обслуживание	22.1	ТП	1	25,0	25,0	

						241/21 - ППМ			
						Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Стржац Резолюции в Московском районе города Нижнего Новгорода			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Полп.	Дата	Проект планировки территории (утверждаемая часть)	Стadia	Лист	Листов
							ППТ	1	
							ТМА "Пестова и Попова"		
						Чертеж планировки территории (с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства) М1:1000			



ТВОРЧЕСКАЯ МАСТЕРСКАЯ АРХИТЕКТОРОВ
ПЕСТОВА и ПОПОВА

НИЖНИЙ НОВГОРОД

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода.

Проект планировки и межевания

Утверждаемая часть проекта межевания

Том 1

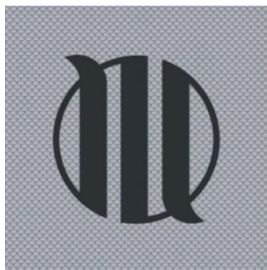
Пояснительная записка

Шифр: 421/21-ПП.ПЗ

**Генеральное проектирование
ТМА «Пестова и Попова»**

Заказчик: ООО «ВолгоВятСтрой инвест»

**Нижний Новгород
2022 г**



ТВОРЧЕСКАЯ МАСТЕРСКАЯ АРХИТЕКТОРОВ
ПЕСТОВА и ПОПОВА

НИЖНИЙ НОВГОРОД

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода.

Проект планировки и межевания

Утверждаемая часть проекта межевания

Том 1

Пояснительная записка

Шифр: 241/21-ПП.ПЗ

**Генеральное проектирование
ТМА «Пестова и Попова»**

Руководитель

Е.Н. Пестов

Главный архитектор проекта

Е.Г. Павлова

Заказчик: ООО «ВолгоВятСтрой инвест»

г. Нижний Новгород
2022г.

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



Павлова Е.Г.

Состав проектной документации			
Раздел	Шифр	Наименование	Исполнители
Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории			
Проект планировки территории			
ПП	241/21-ППМ-ПЗ	Пояснительная записка	ООО «ТМА Пестова и Попова»
ПП	241/21-ППМ	Графические материалы	ООО «ТМА Пестова и Попова»
Проект межевания территории			
ПМ	241/21-ППМ-ПЗ	Пояснительная записка	ООО «ТМА Пестова и Попова»
ПМ	241/21-ППМ	Графические материалы	ООО «ТМА Пестова и Попова»
Материалы по обоснованию документации по планировке территории			
ПП	241/21-ППМ-ПЗ	Пояснительная записка	ООО «ТМА Пестова и Попова»
ПП	241/21-ППМ	Графические материалы	ООО «ТМА Пестова и Попова»

Содержание текстовой части

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков.
2. Сведения о границах разработки проекта межевания территории.

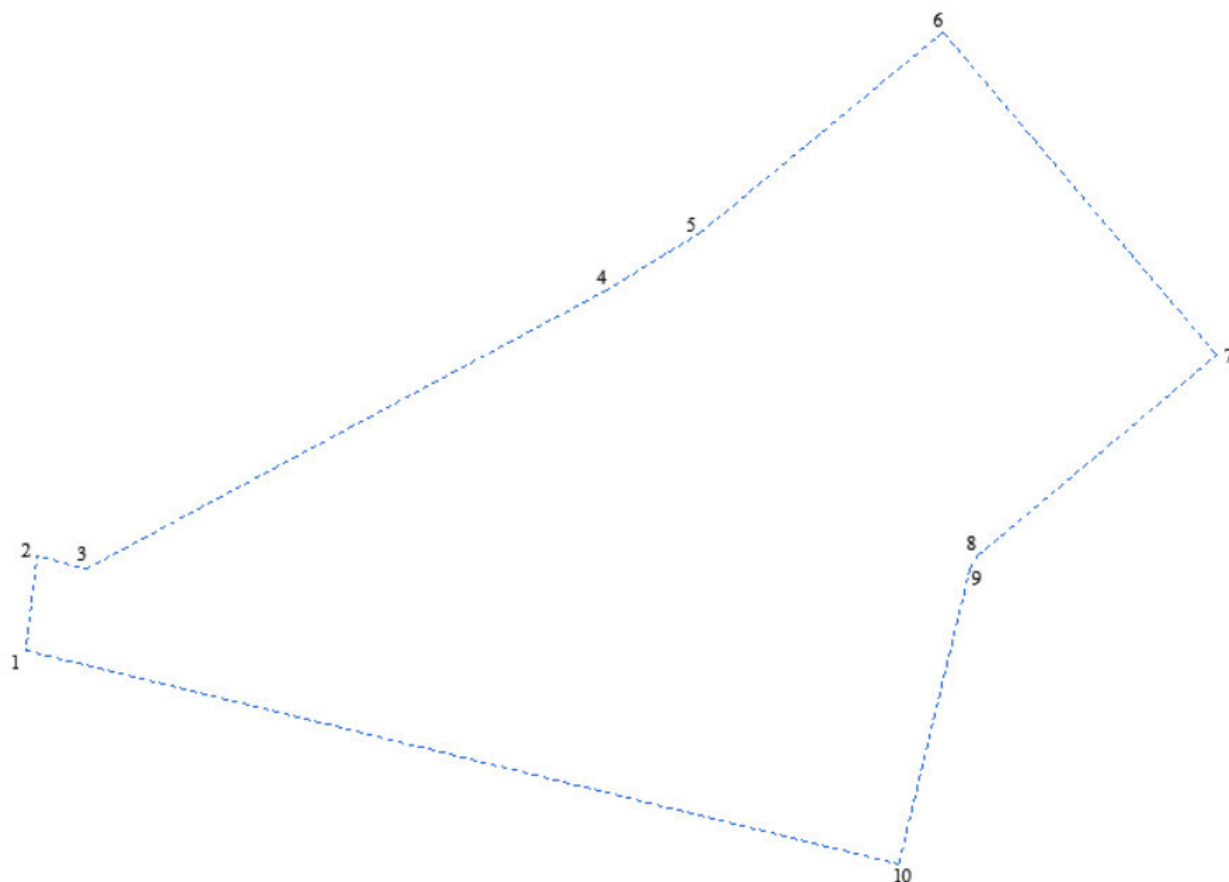
1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

Земельные участки **ЗУ1** и **ЗУ2** образуются путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами **52:18:0020017:70** (Многоэтажная жилая застройка), **52:18:0020017:65** (для строительства 7-10 этажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой (№3 по генплану)), **52:18:0020017:1506** (для строительства 7-ми этажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (№2 по генплану) (2-я очередь строительства)).

ЗУ1	
Условный кадастровый номер	52:18:0020017:ЗУ1
Адрес	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Московский район, в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Площадь	12 618 кв.м.
Примечание: ЗУ1 обременяется правом беспрепятственного доступа к детскому саду №75 в целях возможности подъезда.	

ЗУ2	
Условный кадастровый номер	52:18:0020017:ЗУ2
Адрес	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Московский район, в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки (территории) общего пользования
Площадь	814 кв.м.

2. Сведения о границах разработки проекта межевания территории.

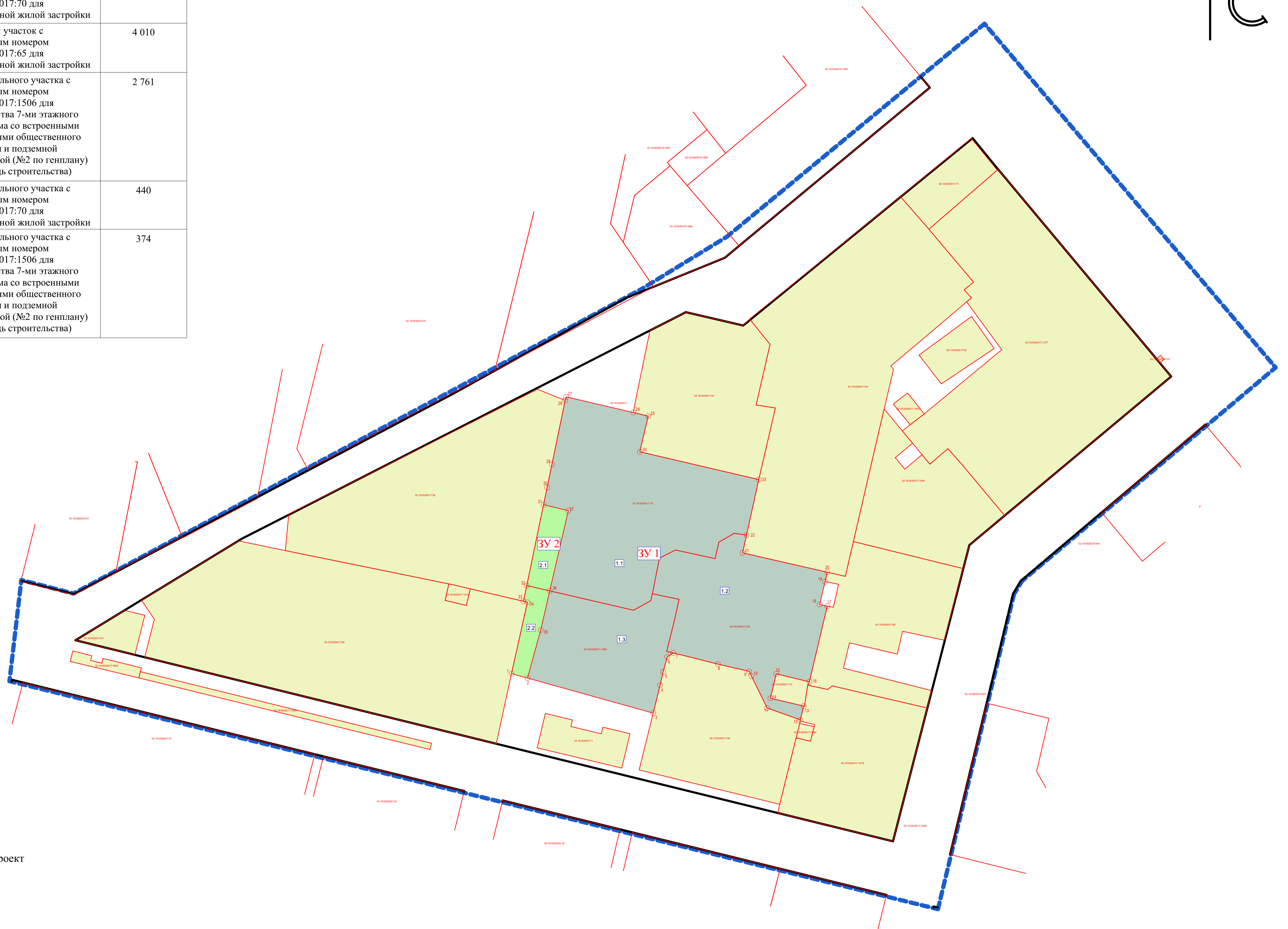
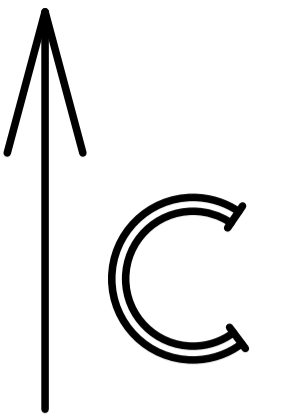


Координаты точек углов поворота границ проекта межевания территории

Номер точки	X	Y
1	2208333,69	531544,18
2	2208339,19	531591,01
3	2208363,69	531584,68
4	2208622,17	531723,19
5	2208668,60	531751,64
6	2208789,02	531851,13
7	2208924,78	531690,81
8	2208806,25	531591,22
9	2208802,48	531585,04
10	2208767,00	531438,07

Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков

Образуемые земельные участки			Состав образуемых земельных участков		
№	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²	№	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
ЗУ 1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	12 618	1.1	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020017:70 для многоэтажной жилой застройки	5 847
			1.2	Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0020017:65 для многоэтажной жилой застройки	4 010
			1.3	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020017:1506 для строительства 7-ми этажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (№2 по генплану) (2-я очередь строительства)	2 761
ЗУ 2	Земельные участки (территории) общего пользования	814	2.1	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020017:70 для многоэтажной жилой застройки	440
			2.2	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020017:1506 для строительства 7-ми этажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (№2 по генплану) (2-я очередь строительства)	374

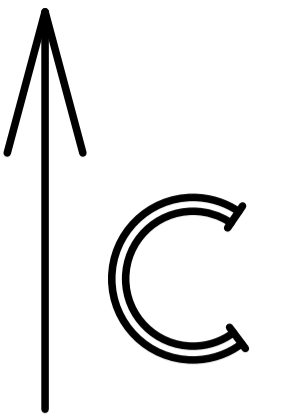


- Условные обозначения**
- Границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
 - Существующие красные линии
 - Границы участков стоящих на кадастровом учете
 - Участки стоящие на кадастровом учете
 - Номер земельного участка
 - Составная часть земельного участка










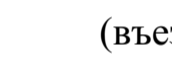
						241/21 - ППМ			
						Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейская, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Полп.	Дата	Проект межевания (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	
						Чертежи межевания образуемых и изменяемых земельных участков М1:1000	ТМА "Пестова и Попова"		

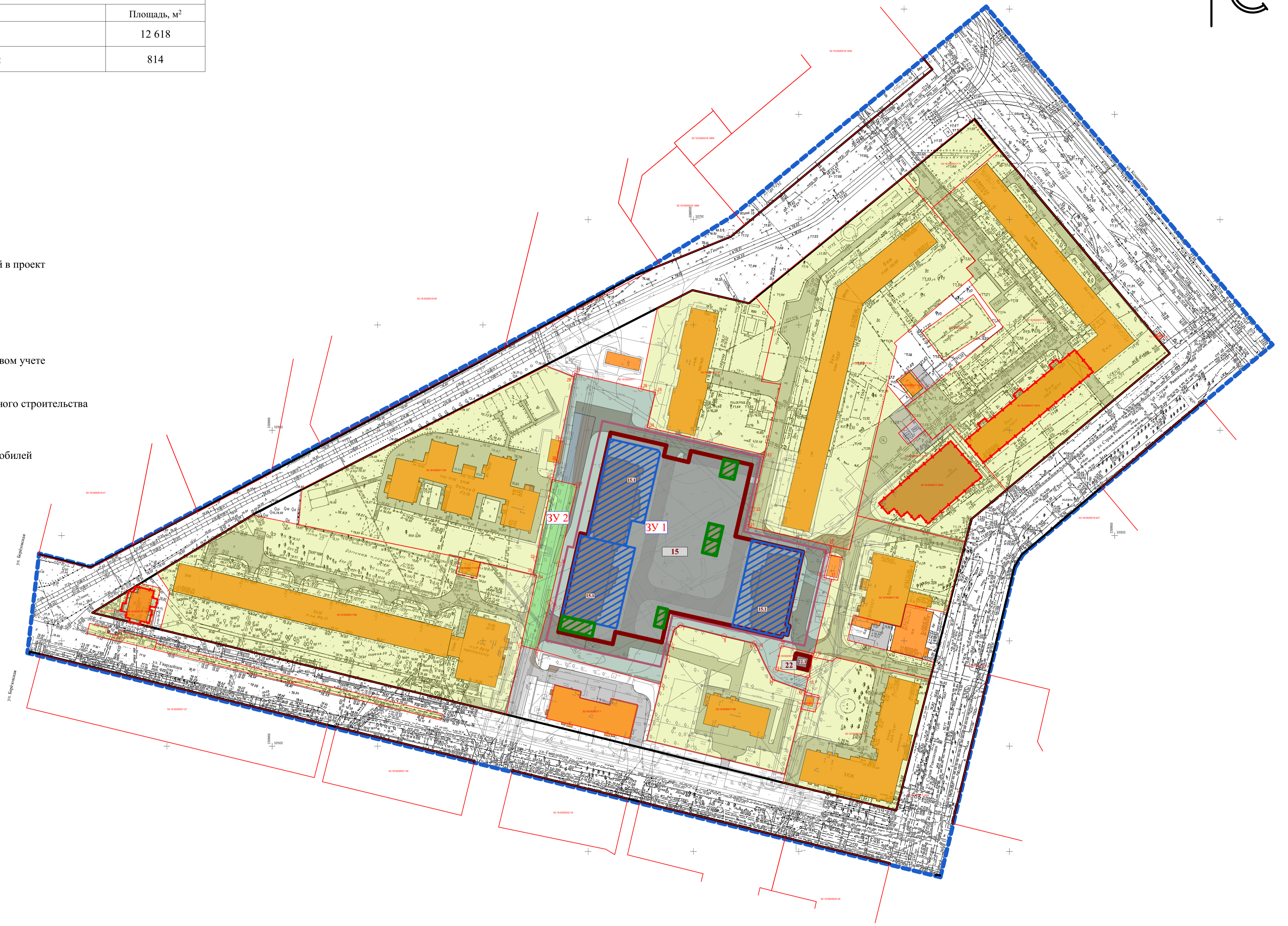
Экспликация образуемых земельных участков

Образуемые земельные участки		
№	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
ЗУ 1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	12 618
ЗУ 2	Земельные участки (территории) общего пользования	814



Условные обозначения

-  Границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
-  Существующие красные линии
-  Границы участков стоящих на кадастровом учете
-  Участки стоящие на кадастровом учете
-  Объекты капитального строительства, стоящие на кадастровом учете
-  Номер земельного участка
-  Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (надземная часть)
-  Проектируемые объекты капитального строительства
-  Надземные части проектируемой подземной стоянки автомобилей (въезды, выезды, выходы)
-  Граница подземной парковки



						241/21 - ППМ			
						Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Полп.	Дата	Проект межевания (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	2	
							ТМА "Пестова и Попова"		
						Чертежи межевания образуемых земельных участков М1:1000			