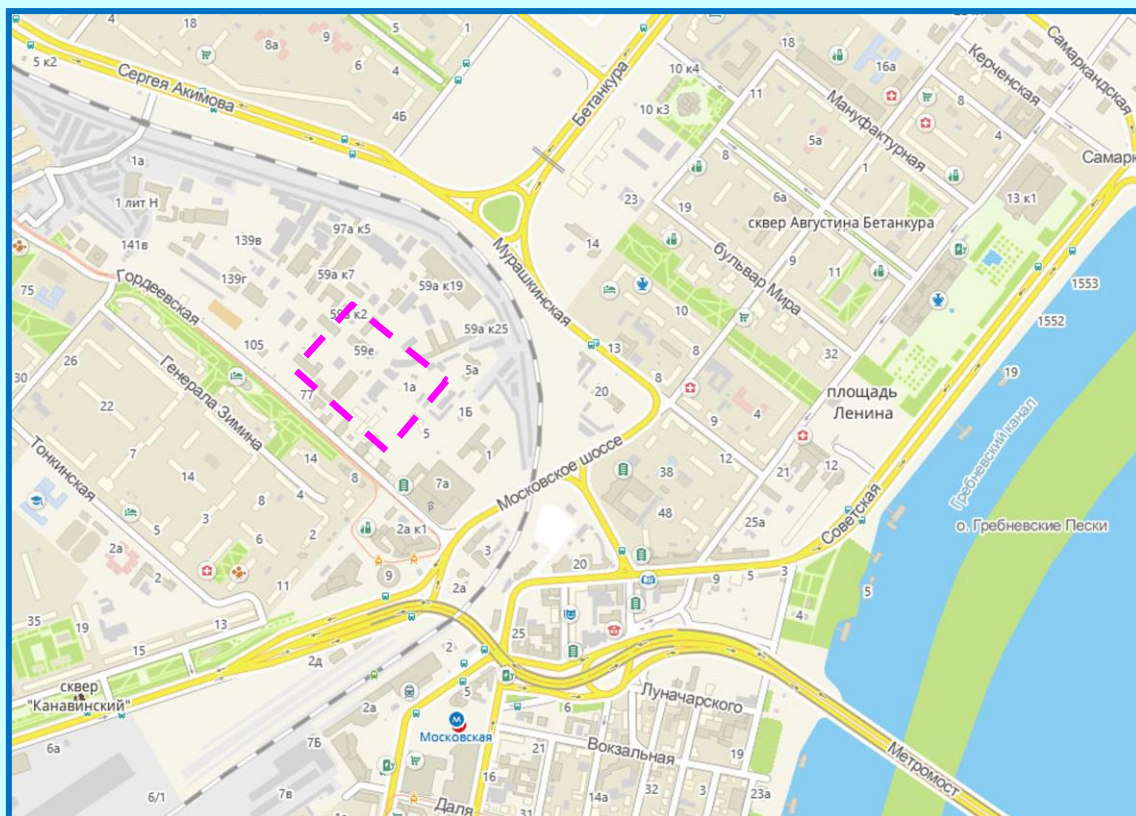


Документация

по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной по улице Гордеевская, в районе домов №№ 51-75 в Канавинском районе города Нижнего Новгорода

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**ТОМ I – ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**



Заказчик: ООО «Ом-сервис»

ООО «СФЕРА»

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Малышев Д.В.

« _____ » _____ 2024 г.

Документация

**по планировке территории (проект планировки территории,
включая проект межевания территории), расположенной
по улице Гордеевская, в районе домов №№ 51-75
в Канавинском районе города Нижнего Новгорода**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**Том I. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**

г. Нижний Новгород
2024 г.

ОБЩИЙ СОСТАВ

Том I. Основная часть.		
Пояснительная записка. Положения о размещении объектов.		
Графические материалы (Проект планировки территории):		
Лист 1	Чертеж планировки территории	М 1:500
Графические материалы (Проект межевания территории):		
Лист 1	Чертеж межевания территории	М 1:500
Лист 2	Чертеж межевания территории	М 1:500

Пояснительная записка Том I. Положения о размещении объектов		стр.
Содержание		
I	Положения о характеристиках планируемого развития территории	4
1.	Общие положения	4
2.	Цели и задачи	4
3.	Характеристики планируемого развития территории	4
4.	Характеристики планируемых объектов капитального строительства	5
II	Положения об очередности планируемого развития территории	6
III	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования земельных участков.	7
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 предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	8
V	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	8

І. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие положения

Основанием для разработки документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной по улице Гордеевская, в районе домов №№ 51-75 в Канавинском районе города Нижнего Новгорода является приказ министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 27.10.2022 г. № 07-02-02/161 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной по улице Гордеевская, в районе домов №№ 51-75 в Канавинском районе города Нижнего Новгорода».

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории составляет 3,9 га.

2. Цели и задачи

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной по улице Гордеевская, в районе домов №№ 51-75 в Канавинском районе города Нижнего Новгорода разработана проектной организацией ООО «Сфера» соответствии с градостроительным заданием 176/22 в целях:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ территорий общего пользования;
- определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с учетом планировочных ограничений, характеристик планируемого развития территории, оптимального размещения объектов для обоснования возможности реализации инвестиционного проекта «Строительство физкультурно-оздоровительного комплекса» на земельном участке, расположенном в г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Гордеевская, за домами №№ 53, 55, в соответствии с решением Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 30.06.2022 г. №17740-78-3480;

- определения очередности планируемого развития территории;
- определения границ земельных участков.

Заказчик: ООО «Ом-сервис».

3. Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Кол-во
1	Площадь территории в границах разработки документации	га	3,9
2	Площадь расчетной территории в красных линиях	кв.м	19358
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе	кв.м	7914
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		7069
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		845
4	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений,	кв.м	28134
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		26539
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		1595
5	Коэффициент застройки территории	-	0,41
6	Коэффициент плотности застройки территории	-	1,45
7	Общая площадь объектов обслуживания,	кв.м	8319

	в том числе проектируемый в том физкультурно-оздоровительный комплекс		1050
8	Площадь озеленения территорий	кв.м / %	6629/34
9	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: - протяженность дорог - протяженность тротуаров	м	669 1204
10	Вместимость автостоянок	машино-мест	63
Нагрузки по инженерно-техническому проектируемой застройки			
11	Водоснабжение	м ³ /час	0,15
	Противопожарное водоснабжение наружное	л/сек	10
	Противопожарное водоснабжение внутреннее	л/сек	2,5
12	Канализация	м ³ /час	0,15
13	Газоснабжение	м ³ /час	58,81
14	Электроснабжение III категории надежности	кВт	14
15	Радиофикация (радиоточек)	шт.	1
16	Телефонизация (номеров)	шт.	1
17	Ливневая канализация	л/сек	2,52

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

№ по чертежу планировки территории (ГП)	Наименование объекта капитального строительства	Наименование характеристики	Единица измерения	Количество
1	Физкультурно-оздоровительный комплекс	Этажность (надземной части здания)	шт.	2
		Количество этажей в том числе: подземный (в том числе - техпространство)	шт.	2 нет
		Вместимость	физкультурник	30
		Площадь застройки	м ²	750
		Суммарная поэтажная площадь всех этажей здания в том числе: - суммарная поэтажная площадь всех этажей надземной части здания; - суммарная поэтажная площадь всех этажей подземной части здания (в том числе - техпространство) - общая площадь здания	м ²	1500 1500 Нет 1050

II. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Освоение территории в границах проектирования предлагается осуществлять в одну очередь.

Экспликация планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ номер по ген. плану	Наименование	Этажность	Очереди строительства	Примечание
1.1	Физкультурно-оздоровительный комплекс	2	I очередь строительства	-
7.1	Магазин	1	I очередь строительства	Реконструируемый

Экспликация планируемых к строительству объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур

№ п/п	Наименование	Очередь строительства
1	Теплотрасса – перенос сетей, проходящих через территорию физкультурно-оздоровительного центра	I очередь строительства
2	Электросети: точка подключения – Физкультурно-оздоровительный комплекс	I очередь строительства
3	Газоснабжение: точка подключения – Физкультурно-оздоровительный комплекс	I очередь строительства
4	Слаботочные сети: точка подключения – Физкультурно-оздоровительный комплекс	I очередь строительства
5	Водопровод: точка подключения - Физкультурно-оздоровительный комплекс	I очередь строительства
6	Канализация: точка подключения – Физкультурно-оздоровительный комплекс	I очередь строительства
7	Прокладка сети ливневой канализации	I очередь строительства
8	Строительство ёмкости-накопителя дождевых стоков	I очередь строительства
9	Строительство подъезда, протяженностью 150 м и автомобильных парковки на 14 и 36 машино-мест для Физкультурно-оздоровительного комплекса	I очередь строительства
10	Строительство парковки на 13 машино-место для жилых, административных зданий и магазина	I очередь строительства

III. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Документацией по планировке территории (проектом планировки территории, включая проект межевания территории) предусматривается образование земельного участка путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030504:910 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Экспликация образуемого земельного участка

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Адрес местоположения образуемого земельного участка
1	3597	обеспечение занятий спортом в помещениях	перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030504:910 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Гордеевская, за домами №№ 53, 55

Земельный участок, общей площадью 3597 кв.м., образуется для строительства физкультурно-оздоровительного комплекса с учетом элементов планировочной структуры (красных линий).

Для образуемого земельного участка документацией предлагается установить:

- категорию земель – земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования - «обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2) в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденными Приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области «Об утверждении правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода» от 30.03.2018 №07-01-06/22.

Границы образуемого земельного участка закреплены в системе координат – ГСК 52.

Экспликация изменяемого земельного участка

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования
52:18:0030504:910	4412	для строительства бизнес-центра с подземной парковкой

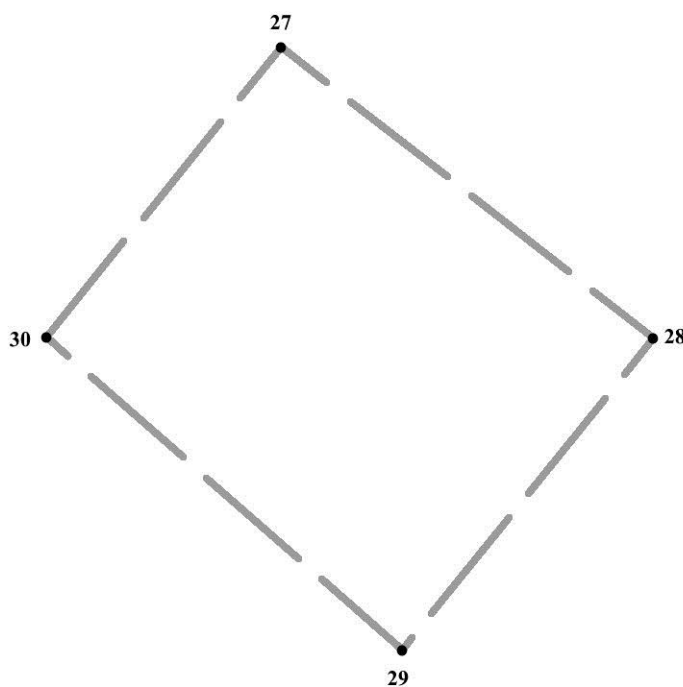
Чертежи межевания представлены на Листах 1, 2 утверждаемой части графических материалов проекта межевания территории.

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 ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД



Документацией не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

V. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦЕ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 3,9 га.



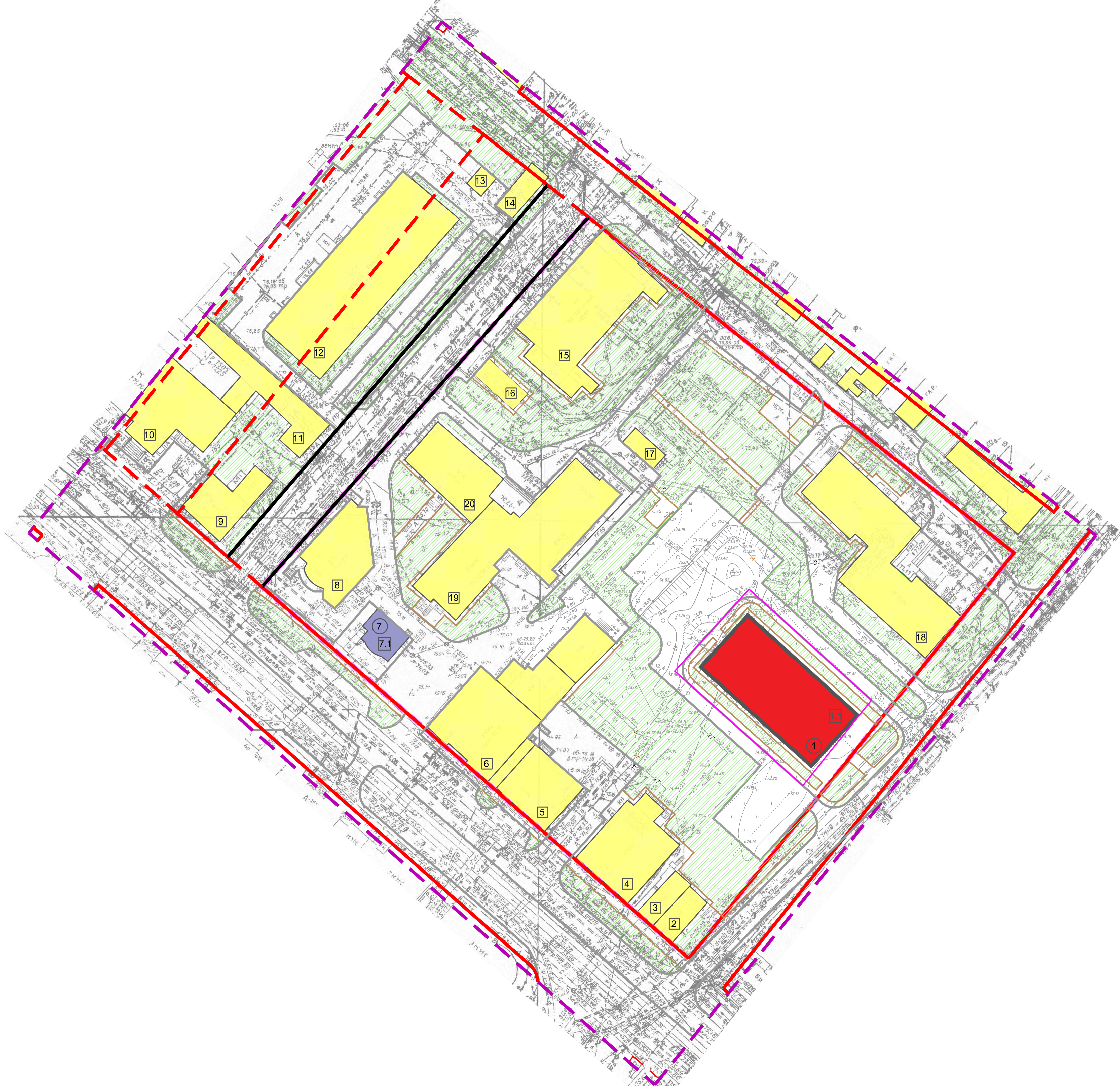
Условные обозначения:

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

Границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания, закреплены в системе координат – ГСК 52.

Перечень координат характерных точек границ территории,
в отношении которой утвержден проект межевания

№ п/п	X	Y
27	530511,87	2212629,71
28	530376,96	2212801,54
29	530232,67	2212685,63
30	530377,62	2212521,19
27	530511,87	2212629,71



Условные обозначения

- границы подготовки документации по планировке территории
- красные линии существующие сохраняемые
- красные линии существующие ликвидируемые
- красные линии проектируемые
- зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- существующие объекты капитального строительства
- проектируемый физкультурно-оздоровительный комплекс
- реконструируемый объект
- тротуары
- проектируемые улицы и проезды
- ① - номер зоны
- 1 - номер объекта капитального строительства

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертёжу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертёжу планировки	Наименование ОКС	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь, кв.м	Примечание
1	Обеспечение занятий спортом в помещениях	1.1	Физкультурно-оздоровительный комплекс	2	750	1500	
7	Магазины	7.1	Магазины	1	95	95	Реконструируемый

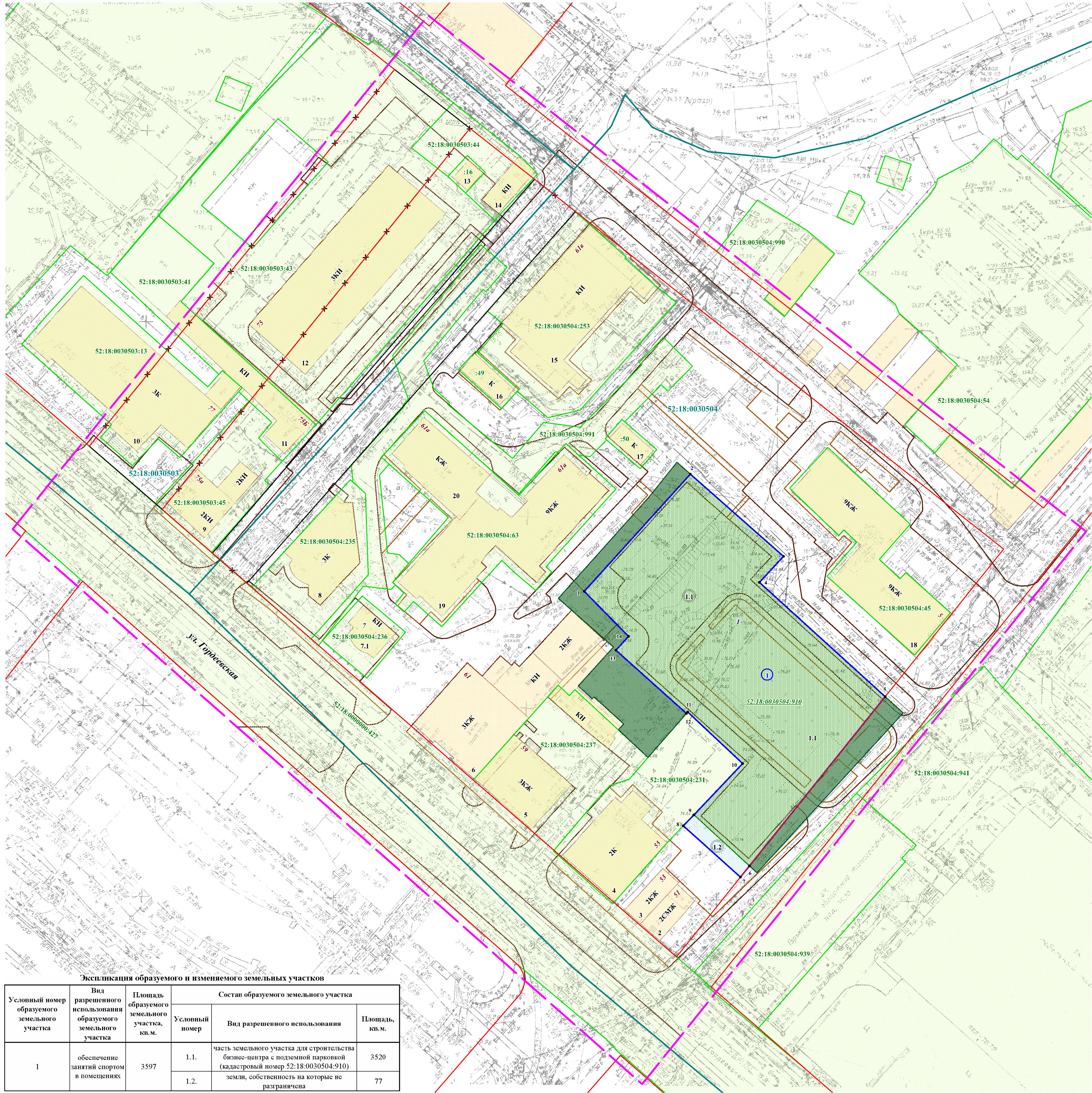
Экспликация существующих зданий и сооружений

№ зоны по чертёжу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь, кв.м	Примечание
2	Многоквартирный дом	2	92	184	ул.Гордеевская, 51
3	Многоквартирный дом	2	80	160	ул.Гордеевская, 53
4	Центр детского творчества Канавинского района	2	400	800	ул.Гордеевская, 55
5	Многоквартирный дом	3	265	795	ул.Гордеевская, 59
6	Административное здание (Доходный дом А.И. Терехилли)	1, 2, 3	847	1922	ул.Гордеевская, 61
8	Административное здание	3	327	981	ул.Гордеевская, 61г
9	Административное здание	2	217	434	ул.Гордеевская, 75а
10	Административное здание	3	408	1224	ул.Гордеевская, 77
11	Административное здание	1	345	345	ул.Гордеевская, 75б
12	Административное здание	3	1087	3261	ул.Гордеевская, 75
13	Трансформаторная подстанция № 2297	1	30	30	
14	Административное здание	1	83	83	ул.Гордеевская, 75/1
15	Котельная	1	751	751	ул.Гордеевская, 61а
16	Распределительная подстанция № 95	1	78	78	
17	Трансформаторная подстанция № 2798	1	53	53	
18	Объединение Нижегородского Губернского колледжа	9	825	7425	ул.Гордеевская, 5
19	Многоквартирный дом	9	854	7686	ул.Гордеевская, 61а
20	Административное здание	1	327	327	ул.Гордеевская, 61а

ППМТ-2022-64

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включающая проект межевания территории), расположенной по улице Гордеевская, в районе домов №№ 51-75 в Канавинском районе города Нижнего Новгорода

Изм.	Кол.уч.	Лист	Двух	Подпись	Дата	Чертеж планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Ген. директор	Мальцева Д.В.						ППТ	1	1
Т.п. инженер	Баранович М.А.								
Исполнитель	Баранович М.А.								
М 1:500							ООО "Сфера"		
Нормоконтроль: Стадник Т.Н.									



- Условные обозначения:**
- - граница подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории)
 - - существующие красные линии
 - - устанавливаемые красные линии
 - ✕ - отменяемые красные линии
 - существующие объекты капитального строительства
 - проектируемые тротуары
 - проектируемые улицы и проезды
 - граница кадастрового квартала
 - 52:18:0030504** - номер кадастрового квартала
 - земельные участки, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости согласно сведениям филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области
 - 52:18:0030504:45** - кадастровый номер земельного участка
 - 1 - границы образуемого земельного участка и его условный номер
 - 1.1 - границы изменяемого земельного участка и его условный номер
 - 1.2 - границы земельного участка, образуемого из земель, государственная собственность на которые не разграничена, и его условный номер
 - 1 - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка
 - 52:18:0030504:910** - кадастровый номер изменяемого земельного участка
 - границы части изменяемого земельного участка, которая после перераспределения перейдет в земли неразграниченной собственности (площадь - 892 кв.м.)

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по черту планировки	Назначение зоны	№ ОКС по черту планировки	Наименование ОКС	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь, кв.м.	Примечание
1	Обеспечение занятий спортом в помещениях	1.1.	Физкультурно-оздоровительный комплекс	2	750	1500	
7	Магазины	7.1.	Магазины	1	95	95	Реконструируемый

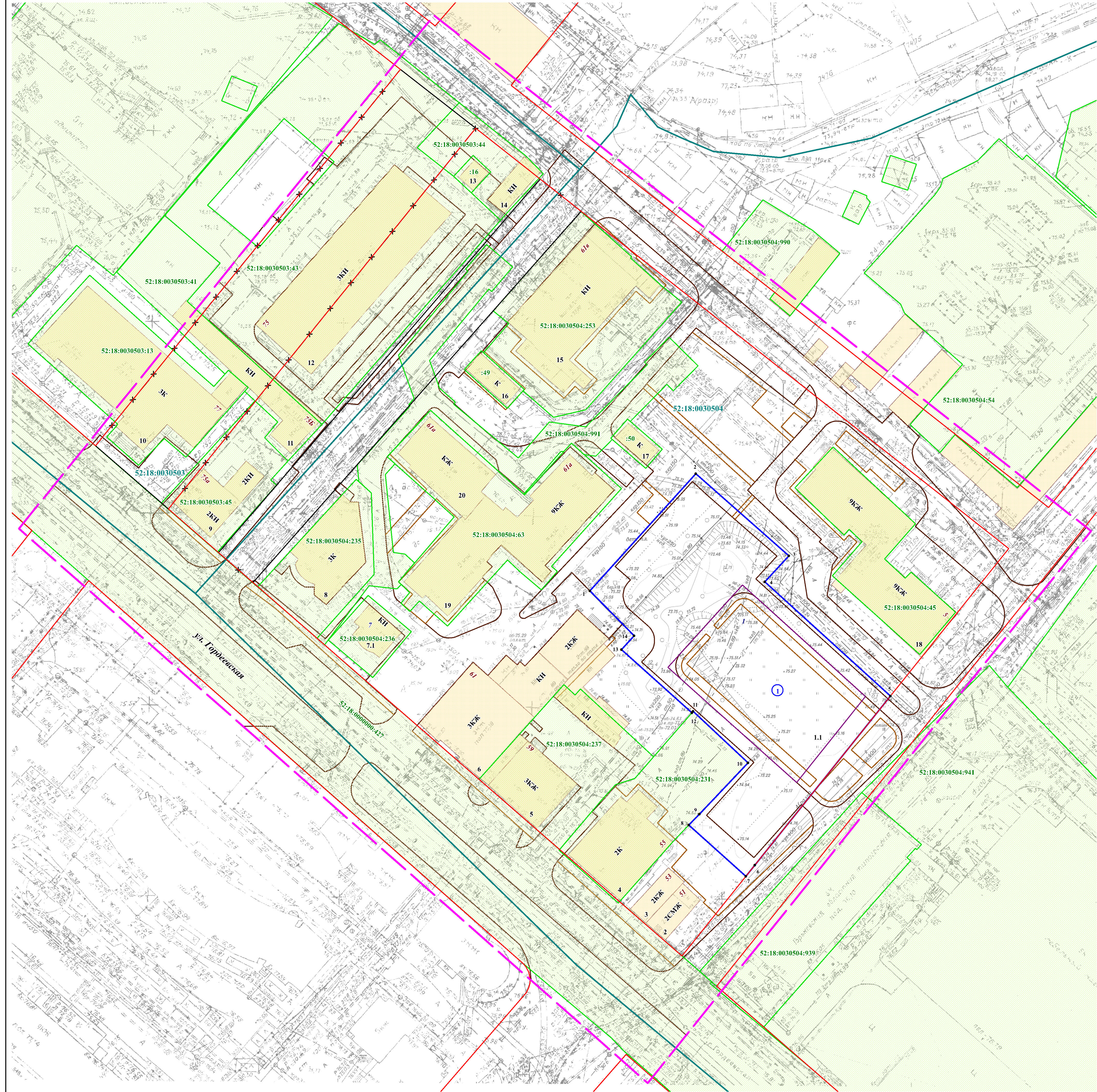
Экспликация существующих зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь, кв.м.	Примечание
2	Многоквартирный дом	2	92	184	ул.Гордеевская, 51
3	Многоквартирный дом	2	80	160	ул.Гордеевская, 53
4	Центр детского творчества Канавинского района	2	400	800	ул.Гордеевская, 55
5	Многоквартирный дом	3	265	795	ул.Гордеевская, 59
6	Административное здание (Доходный дом А.И. Теребилина)	1-3	847	1922	ул.Гордеевская, 61
8	Административное здание	3	327	981	ул.Гордеевская, 61г
9	Административное здание	2	217	434	ул.Гордеевская, 75а
10	Административное здание	3	408	1224	ул.Гордеевская, 77
11	Административное здание	1	345	345	ул.Гордеевская, 75Б
12	Административное здание	3	1087	3261	ул.Гордеевская, 75
13	Трансформаторная подстанция № 2297	1	30	30	
14	Административное здание	1	83	83	ул.Гордеевская, 75В
15	Котельная	1	751	751	ул.Гордеевская, 61в
16	Распределительная подстанция № 95	1	78	78	
17	Трансформаторная подстанция № 2798	1	53	53	
18	Общественное здание Нижегородского государственного колледжа	9	825	7425	ул.Гордеевская, 5
19	Многоквартирный дом	9	854	7686	ул.Гордеевская, 61а
20	Административное здание	1	327	327	ул.Гордеевская, 61а

Образуемый земельный участок обременяется правом беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц к объектам инженерной инфраструктуры в целях ремонта и реконструкции существующих инженерных сетей, прокладки новых инженерных сетей и правом беспрепятственного доступа служб быстрого реагирования

Экспликация образуемого и изменяемого земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Состав образуемого земельного участка		
			Условный номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	обеспечение занятий спортом в помещениях	3597	1.1.	часть земельного участка для строительства бизнес-центра с подземной парковкой (кадастровый номер 52:18:0030504:910)	3520
			1.2.	земли, собственность на которые не разграничена	77



- Условные обозначения:**
- - граница подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории)
 - - существующие красные линии
 - - устанавливаемые красные линии
 - ✕ - отменяемые красные линии
 - существующие объекты капитального строительства
 - проектируемые тротуары
 - проектируемые улицы и проезды
 - граница кадастрового квартала
 - 52:18:0030504 - номер кадастрового квартала
 - земельные участки, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости согласно сведениям филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области
 - 52:18:0030504:45 - кадастровый номер земельного участка
 - зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
 - 1 - границы образуемого земельного участка и его условный номер
 - 1 - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Условно по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь, кв.м.	Примечание
1	Обеспечение занятий спортом в помещениях	1.1.	Физкультурно-оздоровительный комплекс	2	750	1500	
7	Магазины	7.1.	Магазин	1	95	95	Реконструируемый

Экспликация существующих зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь, кв.м.	Примечание
2	Многоквартирный дом	2	92	184	ул.Гордеевская, 51
3	Многоквартирный дом	2	80	160	ул.Гордеевская, 53
4	Центр детского творчества Канавинского района	2	400	800	ул.Гордеевская, 55
5	Многоквартирный дом	3	265	795	ул.Гордеевская, 59
6	Административное здание (Доходный дом А.И. Теребилина)	1-3	847	1922	ул.Гордеевская, 61
8	Административное здание	3	327	981	ул.Гордеевская, 61г
9	Административное здание	2	217	434	ул.Гордеевская, 75а
10	Административное здание	3	408	1224	ул.Гордеевская, 77
11	Административное здание	1	345	345	ул.Гордеевская, 75Б
12	Административное здание	3	1087	3261	ул.Гордеевская, 75
13	Трансформаторная подстанция № 2297	1	30	30	
14	Административное здание	1	83	83	ул.Гордеевская, 75В
15	Котельная	1	751	751	ул.Гордеевская, 61в
16	Распределительная подстанция № 95	1	78	78	
17	Трансформаторная подстанция № 2798	1	53	53	
18	Общественное здание Нижегородского Губернского колледжа	9	825	7425	ул.Гордеевская, 5
19	Многоквартирный дом	9	854	7686	ул.Гордеевская, 61а
20	Административное здание	1	327	327	ул.Гордеевская, 61а

Экспликация образуемого земельного участка

Условный номер образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Канавинский район, ул. Гордеевская, за домами №№ 53, 55	Земли населенных пунктов	обеспечение занятий спортом в помещениях	3597

Образуемый земельный участок обременяется правом беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц к объектам инженерной инфраструктуры в целях ремонта и реконструкции существующих инженерных сетей, прокладки новых инженерных сетей и правом беспрепятственного доступа служб быстрого реагирования

ИЗМ. № 1						ИЗМ. № 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Директор	Мальцев Д.В.							
Гл. инженер	Баранов М.А.							
Исполнитель	Степанов Т.Н.							
М 1:500						ООО "Сфера"		

ПМТ - 2022 - 64			
Документация по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной по улице Гордеевская, в районе домов №№ 51-75 в Канавинском районе города Нижнего Новгорода			
Чертеж межевания территории (утверждаемая часть)			
Страна	Лист	Листов	
ПМТ	2	2	