

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту о внесении изменений в генеральный план города Нижнего Новгорода и проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода в отношении территории в районе дома № 10 по ул. 40 лет Победы в Приокском районе.

Решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 26 марта 2021 г. № 16912-52-2421 поддержана реализация заявителем инвестиционного проекта «Строительство храма в честь святых праведных Богоотец Иоакима и Анны» на земельном участке в районе дома № 10 по ул. 40 лет Победы в Приокском районе.

На территорию в районе дома № 10 по улице 40 лет Победы в Приокском районе города Нижнего Новгорода на основании приказа министерства градостроительной деятельности развития агломераций Нижегородской области от 4 июня 2021 г. № 07-02-02/107 заявителем выполнена документация по планировке территории. Решениями указанной документации по планировке территории даны предложения по размещению на рассматриваемой территории культового здания с проведением обрядов и организации благоустроенной зоны отдыха на прилегающей территории.

Для реализации решений документации по планировке территории и решения совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области 26 марта 2021 г. № 16912-52-2421 заявитель выступает с предложениями по внесению изменений в генеральный план и Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода в части установления в отношении образуемого земельного участка по улице 40 лет Победы в Приокском районе зоны культурно-просветительского назначения и культовых объектов, а на смежной территории – зон рекреационного назначения.

На заседании Комиссии 29 июля 2024 г. поддержано предложение градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области о корректировке зонирования территории в районе дома № 10 по ул. 40 лет Победы в Приокском районе (протокол 29 июля 2024 г. № 132).

Проект внесения изменений в генеральный план города Нижнего Новгорода подготовлен на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 22 августа 2024 г. № 07-01-01/13 «О подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план города Нижнего Новгорода».

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода подготовлен на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 22 августа 2024 г. № 07-01-02/18 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода».

Об утверждении изменений в  
генеральный план города  
Нижегорода

В соответствии со статьей 8<sup>2</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 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», приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области от 22 августа 2024 г. № 07-01-01/13 «О подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план города Нижнего Новгорода»:

1. Утвердить прилагаемые изменения в генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 г. № 22, предусматривающие изменение на картах «Сводная схема функционально-планировочной организации г. Нижнего Новгорода (основной чертеж)», «Схема границ функциональных зон территории г. Нижнего Новгорода с параметрами планируемого развития и границами участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения», «Схема границ функциональных зон. Приокский район» (частично) зоны Т-3 (территории улиц и дорог) на зону О-2 (зона многофункциональной общественной застройки местного значения - городских районов и планировочных частей), зону Р-3 (зона рекреационно-ландшафтных территорий с высокими нагрузками), зону Р-3с (зона скверов,

бульваров) и зону Осп-к (зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов) в районе дома № 10 по ул. 40 лет Победы в Приокском районе.

## ИЗМЕНЕНИЯ

в генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 г. № 22

На картах «Сводная схема функционально-планировочной организации г. Нижнего Новгорода (основной чертеж)», «Схема границ функциональных зон территории г. Нижнего Новгорода с параметрами планируемого развития и границами участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения», «Схема границ функциональных зон. Приокский район» изменить (частично) зону Т-3 (территории улиц и дорог) на зону О-2 (зона многофункциональной общественной застройки местного значения - городских районов и планировочных частей), зону Р-3 (зона рекреационно-ландшафтных территорий с высокими нагрузками), зону Р-3с (зона скверов, бульваров), зону Осп-к (зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов) в районе дома № 10 по ул. 40 лет Победы в Приокском районе, в следующих границах:

«



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



О-2 - зона многофункциональной общественной застройки местного значения - городских районов и планировочных частей;



Р-3 - зона рекреационно-ландшафтных территорий с высокими нагрузками;



Р-3с - зона скверов, бульваров;



Осп-к - зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов

».



Об утверждении изменений в  
Правила землепользования и  
застройки города Нижнего  
Новгорода

В соответствии со статьей 8<sup>2</sup>, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 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», приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 22 августа 2024 г. № 07-01-02/18 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода»:

1. Утвердить прилагаемые изменения в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22, предусматривающие изменение на карте «Карта границ территориальных зон города Нижнего Новгорода» статьи 16 и карте «Фрагмент карты границ территориальных зон города Нижнего Новгорода. Приокский район» статьи 16<sup>6</sup> части II «Карта градостроительного зонирования» (частично) зоны ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону ТО-2 (зона многофункциональной общественной застройки местного значения - городских районов и планировочных частей), зону ТР-3 (зона природных территорий с высокими рекреационными нагрузками), зону ТР-3с (зона скверов, бульваров), зону ТОсп-к (зона культурно-

просветительного назначения и культовых объектов) в районе дома № 10 по ул.  
40 лет Победы в Приокском районе.

**ИЗМЕНЕНИЯ**  
**в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода,**  
**утвержденных приказом департамента градостроительной деятельности и**  
**развития агломераций Нижегородской области**  
**от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22**


На карте «Карта границ территориальных зон города Нижнего Новгорода» статьи 16 и карте «Фрагмент карты границ территориальных зон города Нижнего Новгорода.

Приокский район» статьи 16<sup>б</sup> части II «Карта градостроительного зонирования» изменить (частично) зону ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону ТО-2 (зона многофункциональной общественной застройки местного значения - городских районов и планировочных частей), зону ТР-3 (зона природных территорий с высокими рекреационными нагрузками), зону ТР-3с (зона скверов, бульваров), зону ТОсп-к (зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов) в районе дома № 10 по ул. 40 лет Победы в Приокском районе в следующих границах:

«



Условные обозначения:

 ТО-2 - зона многофункциональной общественной застройки местного значения - городских районов и планировочных частей;





ТР-3 - зона природных территорий с высокими рекреационными нагрузками;

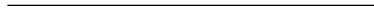


ТР-3с - зона скверов, бульваров;



ТОсп-к - зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов.

».

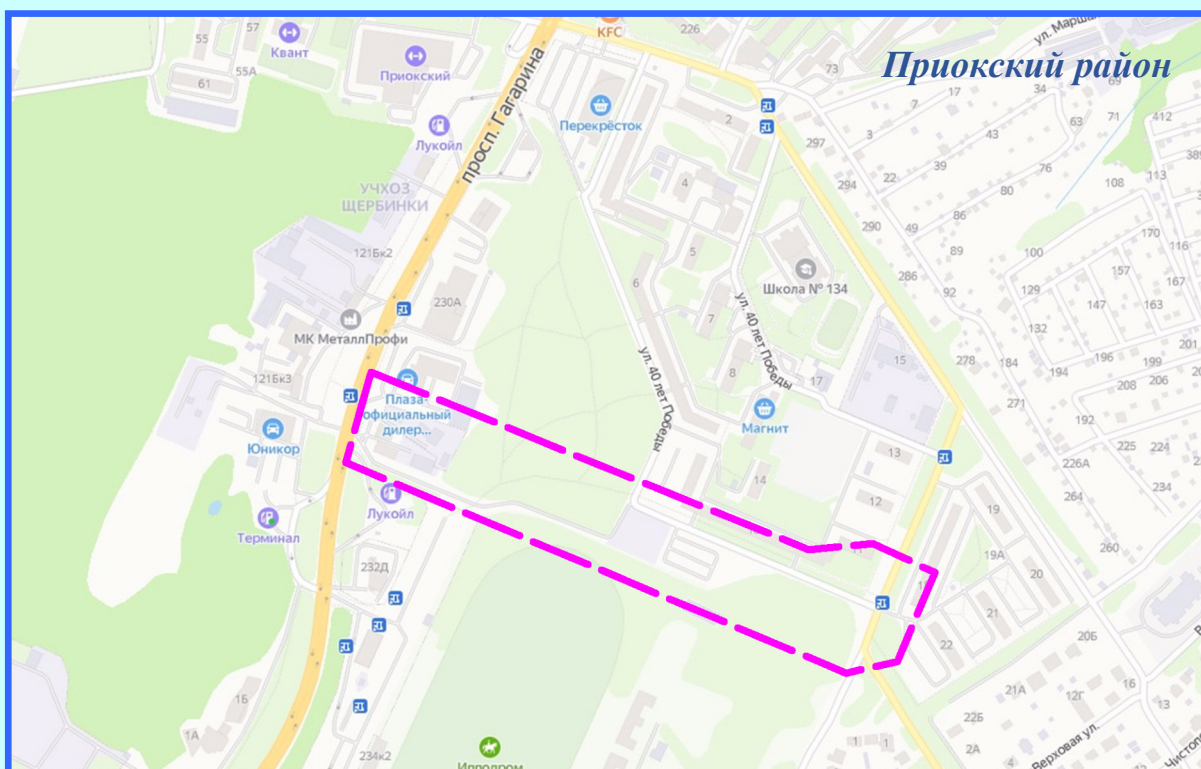




**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СФЕРА»**

**Документация  
по планировке территории (проект планировки  
территории, включая проект межевания  
территории) в районе дома 10 по улице 40 лет  
Победы в Приокском районе города Нижнего  
Новгорода**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
ТОМ I. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ  
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**



**Заказчик: Религиозная организация «Нижегородская Епархия Русской Православной Церкви  
(Московский Патриархат)»**

**г. Нижний Новгород - 2024 г**

**ООО "СФЕРА"**

УТВЕРЖДАЮ:

\_\_\_\_\_ Мальшев Д.В.

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 г.

# **Документация**

**по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома 10 по улице 40 лет Победы в Приокском районе города Нижнего Новгорода**

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

г. Нижний Новгород  
2024 г.

## ОБЩИЙ СОСТАВ

<b>Том I. Основная часть.</b>		
Пояснительная записка. Положения о размещении объектов		
Графические материалы:		
Лист 1	Чертеж планировки территории	М 1:1000
<b>Том II. Материалы по обоснованию.</b>		
Пояснительная записка. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.		
Графические материалы:		
Лист 1	Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижнего Новгорода	М 1:5000
Лист 2	Схема развития улично-дорожной сети, организации движения транспорта и пешеходов	М 1:1000
Лист 3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000
Лист 4	Схема расположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	М 1:1000
Лист 5	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры.	
Лист 6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000
Лист 7	Поперечные профили улиц	М 1:200
Лист 8	Схема благоустройства и озеленения территории	М 1:1000
Лист 9	Сводный план объектов внеплощадочной инженерной инфраструктуры	М 1:2000
Лист 10	Схема очередности освоения территории	М 1:1000
Лист 11	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
<b>Том III. Проект межевания территории.</b>		
Пояснительная записка.		
Графические материалы (утверждаемая часть):		
Лист 1	Чертеж межевания территории	М 1:1000
Графические материалы (материалы по обоснованию проекта межевания):		
Лист 1	Схема использования территории в период подготовки документации по межеванию территории	М 1:1000

<b>Пояснительная записка Том I. Положения о размещении объектов. Содержание</b>		<b>стр.</b>
<b>1</b>	<b>Положения о характеристиках планируемого развития территории</b>	<b>5</b>
1.1	Общие положения	5
1.2	Цели и задачи	5
1.3	Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение	5
1.4	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание	8
1.5	Благоустройство, озеленение, организация рельефа	8
1.6	Инженерная инфраструктура	9
<b>2</b>	<b>Положения об очередности планируемого развития территории</b>	<b>12</b>

# 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

## 1.1. Общие положения

Основанием для разработки документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома 10 по улице 40 лет Победы в Приокском районе города Нижнего Новгорода является приказ министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 04.06.2021 г. № 07-02-02/107 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома 10 по улице 40 лет Победы в Приокском районе города Нижнего Новгорода». Площадь территории в границах проектирования составляет 9,0 га.

## 1.2. Цели и задачи

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома 10 по улице 40 лет Победы в Приокском районе города Нижнего Новгорода разработана проектной организацией ООО «Сфера» в соответствии с градостроительным заданием № 140/21 в целях:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в целях размещения «Храма в честь святых праведных Богоотец Иоакима и Анны» в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области №16912-52-2421 от 26.03.2021;
- установление границ территории общего пользования и земельных участков;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Заказчик: Религиозная организация «Нижегородская Епархия Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)».

Основной задачей документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) является определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, инженерной инфраструктуры и определение границ земельных участков необходимых для строительства.

## 1.3. 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 17.03.2010 № 22 (с изменениями);
- правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденными Приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22;
- требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и иными нормативами градостроительного проектирования;
- анализа существующей застройки на представленном графическом материале, а также исходных данных, предоставленных МКУ «Городской центр градостроительства и архитектуры».

Архитектурно-планировочная организация территории продиктована решениями, принятыми в ранее разработанной и утвержденной документации и сложившейся градостроительной ситуацией.

## Красные линии и предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде

На рассмотрение Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области предлагается следующий вариант трансформации зонирования, утвержденного Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области от 30.03.2018 г. №07-01-06/22.

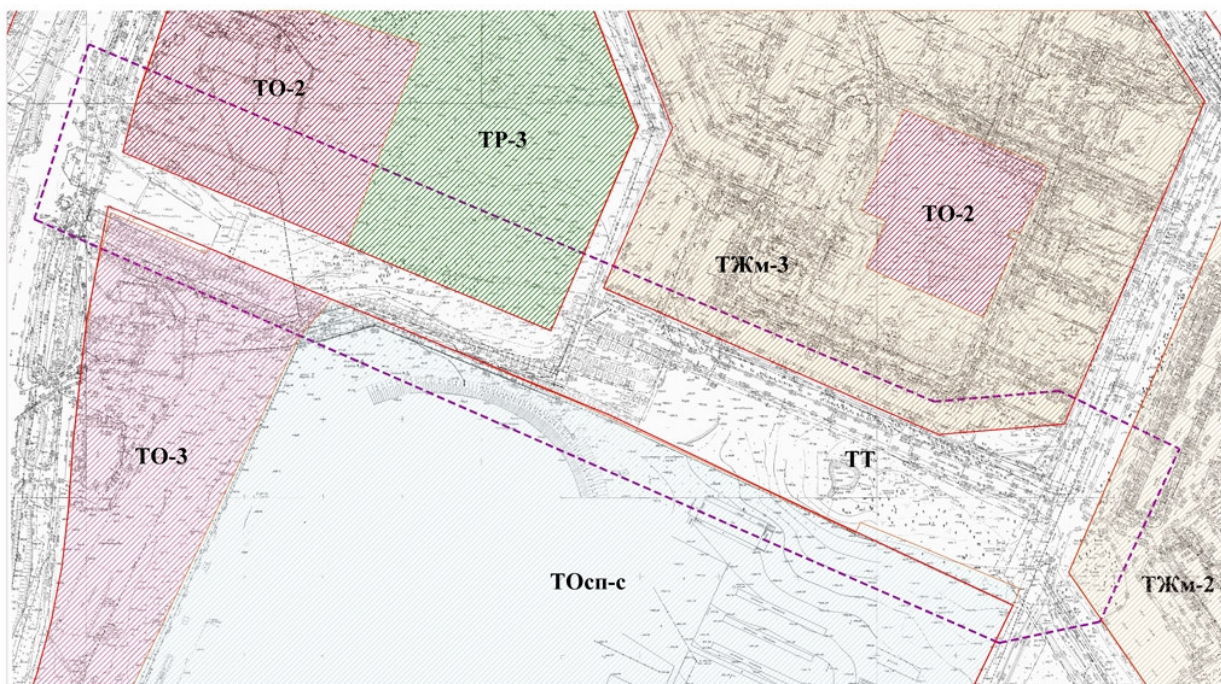


Рис 1. Зонирование проектируемой территории в настоящее время.

На основании письма МКУ «Горкомэкологии Нижнего Новгорода» №03-1171/ис от 12.11.2021 с предложением «обеспечить сохранение естественных границ рекреационно-природной территории (идентификационный номер 1-Пр-Р), проработать вопрос переноса красных линий, что позволило бы увеличить площадь массива» - имеется ввиду то, что в настоящее время естественная граница озеленения непосредственно граничит с зоной ТОсп-с. МКУ «Горкомэкологии Нижнего Новгорода» предлагает не формировать зону ТТ за счет существующего озеленения. Проектом предлагается не формировать зону ТТ между пр.Гагарина и ул.40 лет Победы. Увеличить зону ТО-2 соединив её с зоной ТО-3, увеличить зону ТР-3 соединив её с зоной ТОсп-с, за счёт сокращения зоны ТТ сформировать зону ТОсп-к только относительно границ образуемых земельных участков и зону ТР3-с на оставшейся территории, оставляя коридор сформировавшихся коммуникаций в зоне ТТ. В настоящее время со стороны пр.Гагарина формированию проезда согласно действующих «Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода» мешает новый магазин «Лада-Авто» и «Автосервис» (см. фото 6), которые располагаются в зоне ТТ. Аналогичные изменения внести в существующие красные линии.

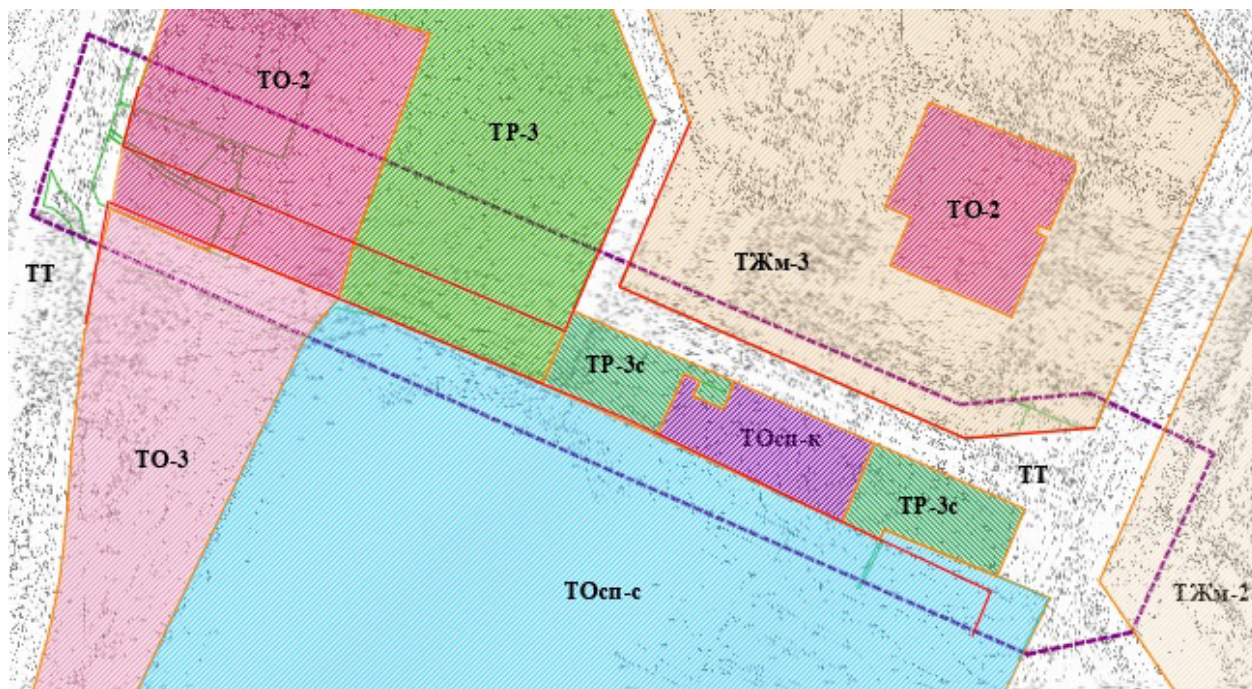


Рис 2. Проектное предложение по зонированию проектируемой территории.

Таблица 1.1 – Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№п/п	X	Y
1	519061.71	2212324.58
2	519095.87	2212333.62
3	518994.90	2212609.68
4	518873.56	2212886.50
5	518823.29	2212865.62
1	519061.71	2212324.58

### **Функционально-планировочная организация территории**

Основной целью разработки данной документации является размещение объекта капитального строительства «Храма в честь святых Богоотец Иакима и Анны» в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области №16912-52-2421 от 26.03.2021 г. Данный объект, планируемый к строительству, не влечет увеличения количества жителей в границах проектируемой территории.

В границах проектируемой территории расположен участок, используемый жителями прилегающего микрорайона под парковку личного автотранспорта. Проектом предлагается разместить на этой территории в используемых границах парковку на 116 машино-мест с организацией отвода сточных вод в существующую ливневую канализацию.

Параметры планируемого строительства продиктованы правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода территориальной зоны **ТЖМ-к**.

### **Инженерные коммуникации.**

Проектом предполагается организация электро-, газо-, водоснабжения, канализации, телефонизации и радиофикация от внешних по отношению к территории комплекса источников.



## 1.4 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

### Улично-дорожная сеть

Транспортное обслуживание и основные пешеходные направления на проектируемой территории выполнены с учетом сложившейся улично-дорожной сети и предложениями генерального плана города Нижнего Новгорода, утвержденного постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 г. № 22 (с изменениями), согласно которому со стороны пр. Гагарина организуется проезд до ул.40 лет Победы. Ширина: проезжей части две полосы по 3 м; пешеходного тротуара – 1,5 м; радиус закругления – 8 м.

### Автомобильные парковки

Расчет необходимого количества парковочных мест произведен согласно «Местным нормативам градостроительного проектирования городского округа город Нижний Новгород», утвержденным решением городской Думы от 19.09.2018 № 188.

Для храма запроектирована парковка на 18 машино-мест, в том числе 2 машино-места для инвалидов, которая расположена в непосредственной близости от храма.

Кроме того, проектом предусмотрена парковка для жителей прилегающего микрорайона на 100 машино-мест.

**Запроектированы две парковки суммарной вместимостью 118 (18+100) машино-мест.**

### Транспортное обслуживание

К транспортным магистралям, обслуживающим территорию застройки, относится магистральная улица общегородского значения с регулируемым движением - пр. Гагарина, и улица в жилой застройке - ул. 40 лет Победы.

На территории проектирования не планируется размещение остановок общественного транспорта. Ближайшая остановка общественного транспорта - ост. «Улица 40 лет Победы», находится на расстоянии 150 м от проектируемого храма, от остановки «Ипподром» на пр.Гагарина до храма расстояние составляет 740 м. В период проектирования до остановки «Улица 40 лет Победы» можно доехать маршрутным такси 31; до остановки «Ипподром» автобусами: 1, 2, 12, 15, 43; маршрутными такси: 29, 3, 322.

### Велосипедный транспорт

В связи с отсутствием движения общественного транспорта по рассматриваемому участку ул.40 лет Победы и небольшой нагрузки личного транспорта велодорожки вдоль проезжей части не предусмотрены.

## 1.5 Благоустройство, озеленение, организация рельефа

### Организация рельефа

Рельеф проектируемой территории спокойный, со слабым стоком поверхностных вод в восточном направлении. Абсолютные отметки поверхности изменяются от 203,12 м до 194,81 м. Уклон поверхности незначительный – в районе 1,5%. Общие условия поверхностного стока – удовлетворительные.

Проектом не предусмотрено внесение существенных изменений в организацию рельефа проектируемой территории.

### Благоустройство и озеленение территории

Площадь расчетной территории в границах красных линий 60866 кв.м. Площадь озеленения территории 48480 кв.м. Процент озеленения территории составляет:

$$K_{оз} = S_{оз} / S_{тер} * 100 = 48480 / 60866 * 100 = 80\%$$

Схема благоустройства и озеленения территории представлена на Листе 8 обосновывающей части графических материалов

## 1.6 Инженерная инфраструктура

В связи с тем, что ресурсоснабжающие организации предоставляют Технические условия на подключение только собственникам участков, проектное положение подключаемых коммуникаций к городским сетям показаны ориентировочно.

### 1.6.1 Водоснабжение

Согласно письму АО «Нижегородский водоканал» о возможности подключения № 9/7-12/11-656 от 07.03.23 возможной точкой подключения к системе водоснабжения является водопроводная линия  $D=225\text{мм}$  в районе дома №18 по ул.40 лет Победы. До реализации реконструкции водопроводной станции «Малиновая гряда» проектом предлагается хозяйственно-бытовое и противопожарное водоснабжение осуществлять от запроектированных двух подземных емкостей R-MT90.500RGPN-PR ( $D12800$   $Ш3000$   $B3100$ ) с объемом  $90\text{ м}^3$  каждая. Питьевое водоснабжение привозное.

Расчетное водопотребление по проектируемой застройке для населения принято согласно СП 30.13330.2020 Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНИП 2.04.01-85\* табл А.2 п.9 с удельным водопотреблением на одного служащего  $12\text{ л/сут}$ , в том числе горячей  $4,5\text{ л/сут}$ , время работы 8 часов.

**Расход воды по планируемой жилой застройке составит –  $0,59\text{ м}^3/\text{сут}$  ( $0,08\text{ м}^3/\text{час}$ ).  
Требуемый объем воды в месяц  $0,59 \times 30 = 18\text{ м}^3$**

Расход на наружное пожаротушение принимается  $10\text{ л/сек}$  согласно СП 8.13130.2020 «Источники наружного противопожарного водоснабжения» п.5.2.

Количество одновременных пожаров - один. Время тушения – 3 часа. Время восстановления противопожарного запаса воды - 24 часа.

**Расход воды на наружное пожаротушение составит:  $10 \times 3 \times 3600 : 1000 = 108\text{ м}^3$ .**

Здание храма по функциональной пожарной опасности относится к классу Ф2.1. Согласно СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод» т.7.1 **2 пожарных ствола с расходом воды  $2,5\text{ л/с}$ .**

**Расход воды на внутреннее пожаротушение составит:  $2 \times 2,5 \times 3 \times 3600 : 1000 = 54\text{ м}^3$ .**

**Всего требуется воды на хозяйственно-бытовые нужды и пожаротушение  $180$  ( $18+108+54$ )  $\text{м}^3$ .**

Суммарный объем запроектированных емкостей R-MT90.500RGPN-PR составляет  **$180\text{ м}^3$**

На водопроводной сети запроектированы пожарные гидранты на расстоянии не более 150 метров друг от друга. Пожарные гидранты располагаются согласно СП 8.13130.2009 вдоль внутриплощадочных проездов на расстоянии не более  $2,5\text{ м}$  от края проезжей части и не менее  $5\text{ м}$  от стен зданий. Тушение пожара производится минимум из двух точек.

### 1.6.2 Водоотведение

Водоотведение принимается на уровне водопотребления без учета расхода воды на пожаротушение.

Количество бытовых стоков по планируемой застройке составит  **$0,59\text{ м}^3/\text{сут}$  ( $0,08\text{ м}^3/\text{час}$ ).**

### 1.6.3 Электроснабжение

Нагрузки потребителей жилищно-коммунального сектора подсчитаны согласно «Инструкции по проектированию городских электрических сетей» РД 34.20.185-94, а также СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Необходимая электрическая нагрузка: **III категории надежности  $25\text{ кВт}$** . За точку подключения принято здание существующей трансформаторной подстанции.

#### 1.6.4 Газоснабжение

Прокладка сетей газопровода низкого давления будет осуществляться из труб ПНД с использованием медного провода для обозначения трассы газопровода от газопровода среднего давления диаметром 426 мм, проложенного по ул.40 лет Победы. Охранная зона ограничена условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны

**Общий годовой расход газа – 89 тыс. м<sup>3</sup>/год**

**Общий часовой расход газа – 173 м<sup>3</sup>/час.**

#### 1.6.5 Теплоснабжение

Централизованное теплоснабжение не предусмотрено. Отопление и горячее водоснабжение помещений храма будет осуществляться от местного газового водонагревательного прибора.

#### 1.6.6 Слаботочные сети.

Телекоммуникационную сеть предлагается выполнить по принципу широкополосных линий связи, что позволит передавать по одному кабелю одновременно несколько сигналов различной направленности.

Для ориентировочного расчета ёмкости телефонной и радиотрансляционной сетей планируемой застройки был принят норматив из расчета: по 1 радиоточке и 1 номеру телефона для храма.

**Всего требуется 1 номер телефона и 1 радиоточка.**

#### Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Кол-во
1	Площадь территории в границах разработки документации	га	9,0
2	Площадь расчетной территории в красных линиях	кв.м	60866
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе	кв.м	496
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		0
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		496
4	Общая площадь, всех этажей зданий и сооружений, в том числе	кв.м	496
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		0
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		496
5	Коэффициент застройки жилой территории	-	0,008
6	Коэффициент плотности застройки территории	-	0,008
7	Общая площадь объектов обслуживания	кв.м	496
8	Площадь озеленения территорий	кв.м / %	48480/80
9	Вместимость автостоянок	машино-мест	118
<b>Нагрузки по инженерно-техническому проектируемой застройки</b>			
10	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /час	0,08
	Противопожарное водоснабжение наружное	л/сек	10
	Противопожарное водоснабжение внутреннее	л/сек	5

<b>11</b>	Канализация	м <sup>3</sup> /час	0,08
<b>12</b>	Газоснабжение	м <sup>3</sup> /час	173
<b>13</b>	Электроснабжение III категории надежности	кВт	25
<b>14</b>	Радиофикация (радиоточек)	шт.	1
<b>15</b>	Телефонизация (номеров)	шт.	1
<b>16</b>	Объем ливневых стоков, отводимых на очистку	л/с	2,54

**Характеристики планируемых объектов капитального строительства**

<b>№ номер по ген. плану</b>	<b>Наименование</b>	<b>Этажность</b>	<b>Площадь застройки, кв.м.</b>	<b>Общая площадь, кв.м</b>
<b>1</b>	Культовое здание с проведением обрядов	1	496	496

## 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В границах проектируемой территории имеются три объекта незаконного строительства (гаражи), которые предлагаются к сносу (утверждаемая часть Лист 1).

Первоочередными мероприятиями по освоению территории должны быть: прокладка сетей водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации и радиофикации. Прокладку инженерных коммуникаций лучше производить до строительства дорожной сети. Строительство планируемых зданий и сооружений на проектируемой территории предполагается производить в 2 очереди.

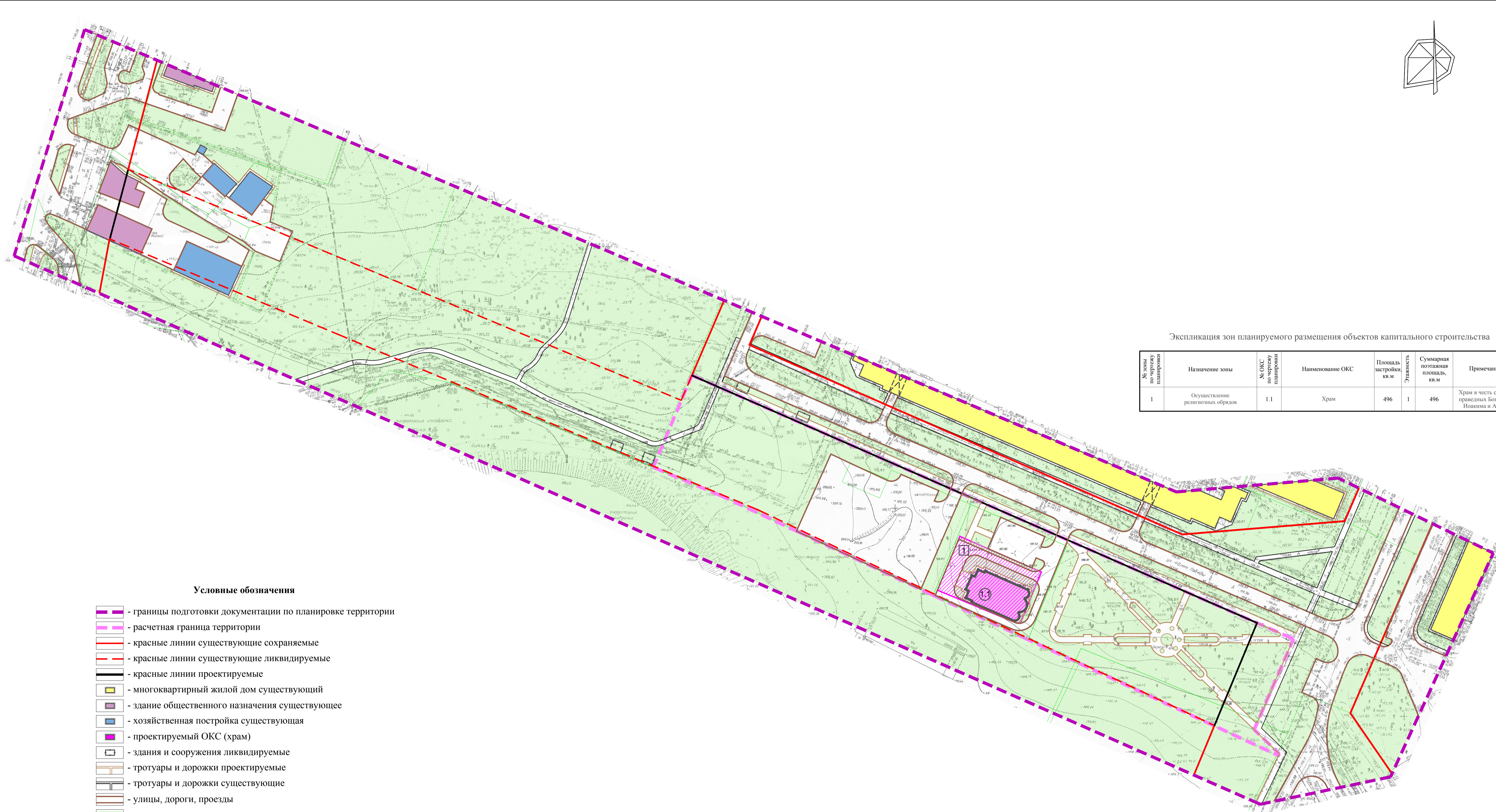
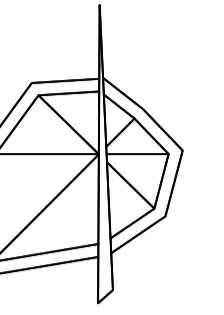
Информация о планируемых к размещению инженерных сетях, зданиях, строениях и сооружениях и их очередности строительства представлена в таблицах 2.1 и 2.2 и на Листах 6, 11 обосновывающей части документации по планировке территории.

**Таблица 2.1.** – Экспликация планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ номер по ген. плану	Наименование	Этажность	Очереди строительства	Примечание
1	Культовое здание с проведением обрядов	1	I очередь строительства	-

**Таблица 2.2.** – Экспликация планируемых к строительству объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур

№ п/п	Наименование	Очередь строительства
1	Водопровод: точка подключения – Культовое здание с проведением обрядов	I очередь строительства
2	Канализация: точка подключения – Культовое здание с проведением обрядов	I очередь строительства
3	Газопровод: точка подключения – Культовое здание с проведением обрядов	I очередь строительства
4	Электросети: точка подключения – Культовое здание с проведением обрядов	I очередь строительства
5	Слаботочные сети: точка подключения - Культовое здание с проведением обрядов	I очередь строительства
6	Устройство подъезда к Культовому зданию с проведением обрядов, общей протяженностью 58 м	I очередь строительства
7	Установка двух подземных емкостей (хозяйственное и противопожарное водоснабжение) Культового здания для проведения обрядов	I очередь строительства
8	Устройство гостевой автомобильной парковки у Культового здания с проведением обрядов на 18 мест	I очередь строительства
9	Устройство пешеходного тротуара протяженностью 403 м, вдоль ул. 40лет Победы	I очередь строительства
10	Благоустройство и озеленение сквера	II очередь строительства
11	Наружное освещение сквера – точка подключения Культовое здание с проведением обрядов.	II очередь строительства
12	Устройство автомобильной парковки на 100 мест	II очередь строительства



Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертёжу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертёжу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки кв. м	Этажность	Суммарная позитивная площадь, кв. м	Примечание
1	Осуществление религиозных обрядов	1.1	Храм	496	1	496	Храм в честь святых праведных Богоотцев Иоакима и Анны

Условные обозначения

- границы подготовки документации по планировке территории
- расчетная граница территории
- красные линии существующие сохраняемые
- красные линии существующие ликвидируемые
- красные линии проектируемые
- многоквартирный жилой дом существующий
- здание общественного назначения существующее
- хозяйственная постройка существующая
- проектируемый ОКС (храм)
- здания и сооружения ликвидируемые
- тротуары и дорожки проектируемые
- тротуары и дорожки существующие
- улицы, дороги, проезды
- озелененные территории
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (осуществление религиозных обрядов)
- номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- экспликационный номер проектируемого здания, строения, сооружения

ППМ-2021-56

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома 10 по улице 40 лет Победы в Грибском районе города Нижнего Новгорода

Изм.	Кол.уч.	Лист	Людок.	Подпись	Дата	Чертёж планировки территории (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Ген. директор	Мальшиев Д.В.						ППМТ	1	1
Гл. инженер	Барахонин М.А.								
Нач. отдела	Малыгина А.В.								
Исполнитель	Курькова О.Н.								
Нормоконтроль	Малыгина А.В.								

М 1:1000

ООО "Сфера"



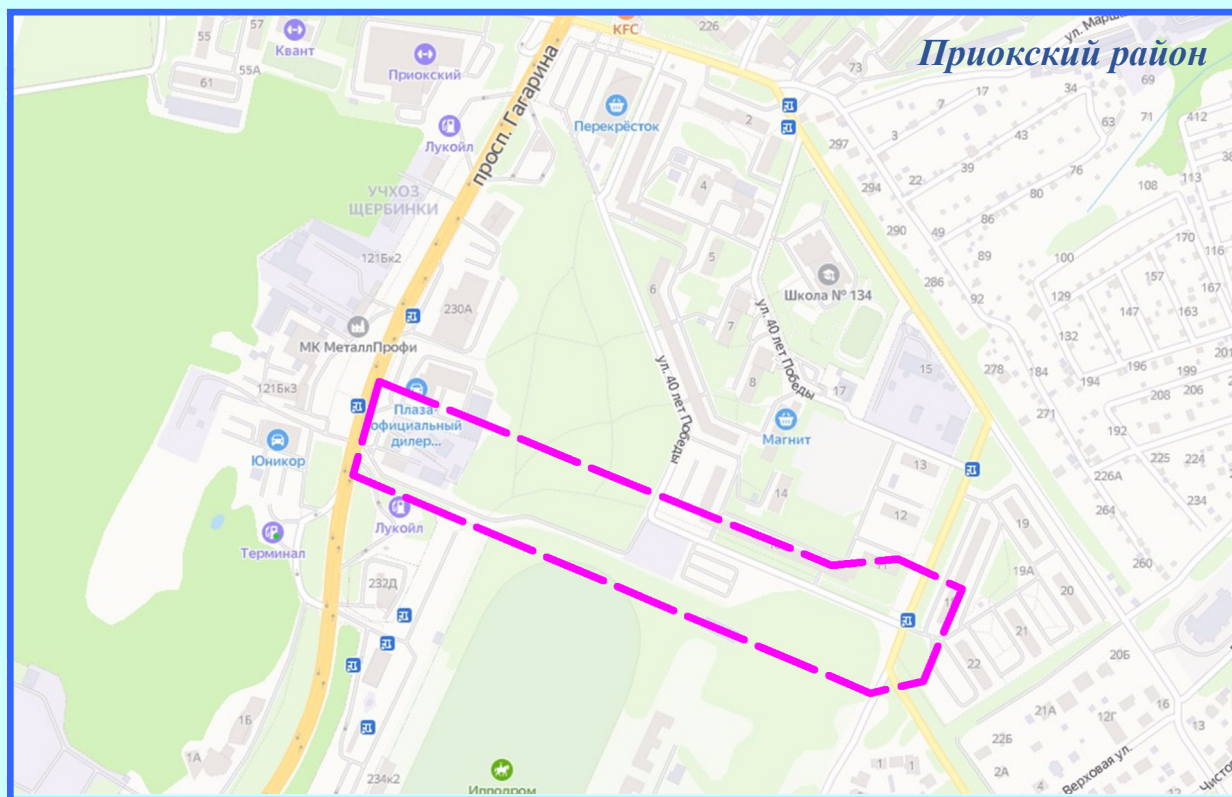
**ФЕРА**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СФЕРА»**

# **Документация**

**по планировке территории (проект планировки  
территории, включая проект межевания территории) в  
районе дома 10 по улице 40 лет Победы в Приокском  
районе города Нижнего Новгорода**

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА Том III. Проект межевания территории (утверждаемая часть)**



**Заказчик: Религиозная организация «Нижегородская Епархия Русской  
Православной Церкви (Московский Патриархат)»**

**г. Нижний Новгород – 2024 г.**

**ООО "СФЕРА"**

УТВЕРЖДАЮ:

\_\_\_\_\_ Малышев Д.В.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

# **Документация**

**по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома 10 по улице 40 лет Победы в Приокском районе города Нижнего Новгорода**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
Том III. Проект межевания территории  
(утверждаемая часть)**

г. Нижний Новгород  
2024 г.



## ОБЩИЙ СОСТАВ

<b>Том I. Основная часть.</b>		
Пояснительная записка. Положения о размещении объекта		
Графические материалы:		
Лист 1	Чертеж планировки территории	М 1:1000
<b>Том II. Материалы по обоснованию.</b>		
Пояснительная записка. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.		
Графические материалы:		
Лист 1	Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижнего Новгорода	М 1:5000
Лист 2	Схема развития улично-дорожной сети, организации движения транспорта и пешеходов	М 1:1000
Лист 3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000
Лист 4	Схема расположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	М 1:1000
Лист 5	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры.	
Лист 6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000
Лист 7	Поперечные профили улиц	М 1:1000
Лист 8	Схема благоустройства и озеленения территории	М 1: 200
Лист 9	Сводный план объектов внеплощадочной инженерной инфраструктуры	М 1:1000
Лист 10	Схема очередности освоения территории	М 1:2000
Лист 11	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
<b>Том III. Проект межевания территории.</b>		
Пояснительная записка.		
Графические материалы (утверждаемая часть):		
Лист 1	Чертеж межевания территории	М 1: 1000
Графические материалы (материалы по обоснованию проекта межевания):		
Лист 1	Схема использования территории в период подготовки документации по межеванию территории	М 1: 1000

<b>Пояснительная записка Том III. Проект межевания территории</b>		<b>стр.</b>
<b>Содержание</b>		
1.	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования	4
2.	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	4
3.	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	4
4.	Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания	5

## 1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

Проектом межевания предлагается образовать два земельных участка: участок 1 общей площадью 2500 кв.м из земель, государственная собственность на которые не разграничена; участок 2 общей площадью 3096 кв.м из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Таблица 1. Экспликация образуемого земельного участка

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка
1	2500	из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Осуществление религиозных обрядов
2	3096	из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Служебные гаражи

## 2. 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

В рамках разработки проекта межевания 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.

## 3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

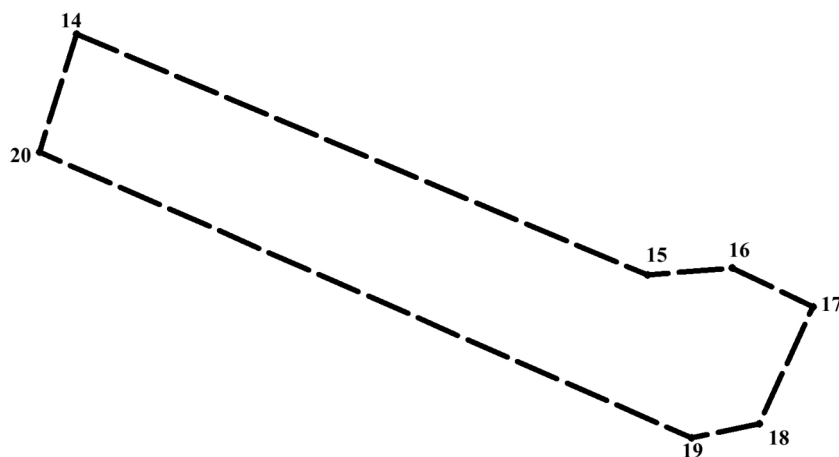
Проектом межевания предлагается установить вид разрешенного использования для *участка 1* «Осуществление религиозных обрядов» (код 3.7.1) в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утверждёнными Приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области «Об утверждении правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода» от 30.03.2018 №07-01-06/22 (с изменениями от 30.08.2023 № 07-01-03/78); для *участка 2* «Служебные гаражи» (код 4.9) в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утверждёнными 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 (с изменениями от 30.08.2023 № 07-01-03/78). Проектное решение не соответствует территориальному зонированию, определенному 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. На данный момент происходит процедура внесения изменений в правила землепользования и застройки в части изменения частично зоны ТТ (Зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону ТОсп-к (Зона культурно-просветительского назначения и культовых объектов) и зону ТР-3с (Зона скверов, бульваров). Предложение по внесению изменений представлено в пояснительной записке материалов по обоснованию данной документации.

Чертеж межевания территории представлен на **Листе 1 утверждаемой части графических материалов.**

#### **4. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 9,1 га.



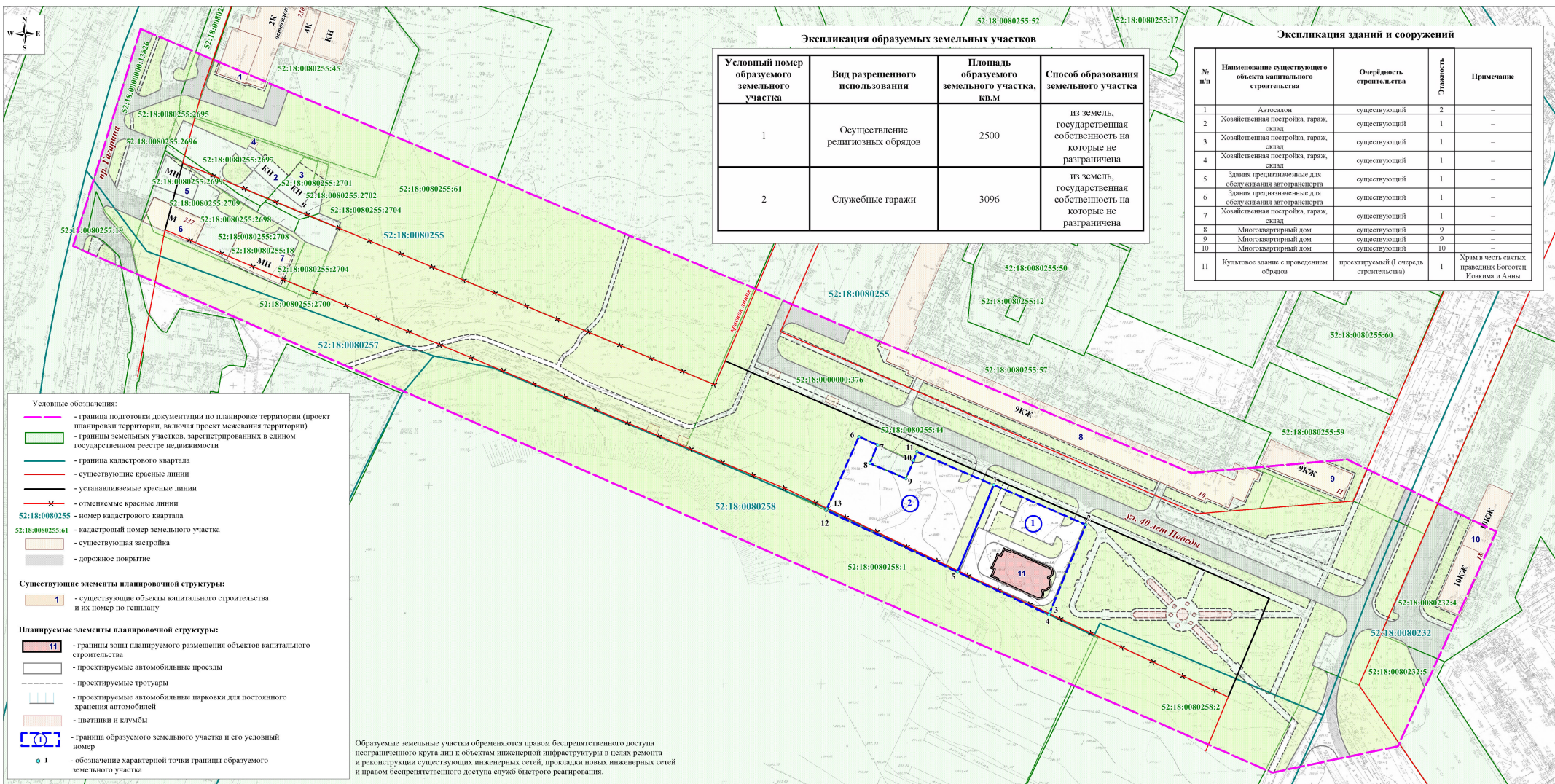
##### **Условные обозначения**

- — — - граница разработки проекта межевания территории
- 14 - обозначение характерных точек границ территории, в отношении которой утверждён проект межевания

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

**Таблица 2.** Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№п/п	X	Y
14	519164.30	2212312.24
15	518937.77	2212846.97
16	518944.54	2212926.26
17	518907.80	2213002.19
18	518798.16	2212951.87
19	518784.74	2212888.07
20	519053.44	2212277.71
14	519164.30	2212312.24



Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
1	Осуществление религиозных обрядов	2500	из земель государственной собственности на которые не разграничена
2	Служебные гаражи	3096	из земель государственной собственности на которые не разграничена

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование существующего объекта капитального строительства	Очердность строительства	Этажность	Примечание
1	Автосалон	существующий	2	—
2	Хозяйственная постройка, гараж, склад	существующий	1	—
3	Хозяйственная постройка, гараж, склад	существующий	1	—
4	Хозяйственная постройка, гараж, склад	существующий	1	—
5	Здания предназначенные для обслуживания автотранспорта	существующий	1	—
6	Здания предназначенные для обслуживания автотранспорта	существующий	1	—
7	Хозяйственная постройка, гараж, склад	существующий	1	—
8	Многоквартирный дом	существующий	9	—
9	Многоквартирный дом	существующий	9	—
10	Многоквартирный дом	существующий	10	—
11	Культовое здание с проведением обрядов	проектируемый (I очередь строительства)	1	Храм в честь святых праведных Богоотцев Иоакима и Анны

Условные обозначения:

- - граница подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории)
  - - границы земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
  - - граница кадастрового квартала
  - - существующие красные линии
  - - устанавливаемые красные линии
  - x - отменяемые красные линии
  - 52:18:0080255 - номер кадастрового квартала
  - 52:18:0080255:61 - кадастровый номер земельного участка
  - существующая застройка
  - дорожное покрытие
- Существующие элементы планировочной структуры:**
- 1 - существующие объекты капитального строительства и их номер по генплану
- Планируемые элементы планировочной структуры:**
- 11 - границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
  - проектируемые автомобильные проезды
  - проектируемые тротуары
  - проектируемые автомобильные парковки для постоянного хранения автомобилей
  - шестники и клубы
  - границы образуемого земельного участка и его условный номер
  - 1 - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка

Образуемые земельные участки обременяются правом безрепетивенного доступа неограниченного круга лиц к объектам инженерной инфраструктуры в целях ремонта и реконструкции существующих инженерных сетей, прокладки новых инженерных сетей и правом безрепетивенного доступа служб быстрого реагирования.

ПМТ-2021-56					
Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в районе дома 10 по улице 40 лет Победы в Пролетарском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Из д.ч.	Дата	Длина
Директор		Д.В. Митяев			
Гл. инженер		М.А. Бардашова			
Исполнитель		Т.В. Белицкая			
Чрезвычайная ситуация (опеределенная часть)			Страниц	Листы	Листов
			1	1	1
М 1: 1000					ООО "Сфера"