

intragrad

Генеральная проектная компания

Внесения изменений в проект планировки территории в границах улиц Октябрьской революции, Григорьева, Витебская в Канавинском районе г. Н. Новгорода

Заказчик: ООО СЗ «УДС-Девелопмент»

Пояснительная записка

Утверждаемая часть

Шифр 09-20-ПЗ

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А. Ю. Чакрыгин

О. В. Елизаров

2022

НИЖНИЙ НОВГОРОД

СО Д Е Р Ж А Н И Е

- I. Положения о характеристиках планируемого развития территории
- II. Положения об очередности планируемого развития территории

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Общие положения

Документация по внесению изменений в проект планировки территории разработана для территории площадью 3.28 га.

2. Цели и задачи

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Октябрьской революции, Григорьева, Витебская в Канавинском районе г. Н. Новгорода подготовлена ООО «ИНТРАГРАД» по ООО СЗ «УДС-Девелопмент **в целях объединения двух объектов капитального строительства в один на двух земельных участках и внесение изменения в очередность строительства в части объединения двух первых очередей в один.** В связи со сложностью выделения очередей/этапов строительства и проектирование автономных ОКС, в том числе по обеспеченности машино-местами было принято решение объединение двух очередей строительства в один ОКС (жилой комплекс). В проект межевания территории внесения изменений не осуществлялось.

3. Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Характеристика	
			Внесение изменений	Утвержденный ППМ
1.1	Площадь в границах подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории	га	3,28	3,28
1.3	Площадь территории по договору №074/03 о развитии застроенной территории	га	1.19	1.19
2	Площадь территории квартала	га	21,0677	21,0677
3	Численность населения в том числе: - в сохраняемых объектах - в объектах, планируемых к строительству	чел	1063 -216 -847	1063 -216 -847
4.1	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе:	кв.м.	7 211 -1 330 -5 881	7 211 -1 330 -5 881

	<p>-под сохраняемыми зданиями и сооружениями</p> <p>-под проектируемыми зданиями и сооружениями</p> <p><i>в границах подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории</i></p>			
4.2	<p>Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе:</p> <p>-под сохраняемыми зданиями и сооружениями</p> <p>-под проектируемыми зданиями и сооружениями</p> <p><i>в границах подготовки по договору №074/03 о развитии застроенной территории</i></p>	кв.м.	<p>5 881</p> <p>-0</p> <p>-5 881</p>	<p>5 881</p> <p>-0</p> <p>-5 881</p>
4.3	<p>Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе:</p> <p>-под сохраняемыми зданиями и сооружениями</p> <p>-под проектируемыми зданиями и сооружениями</p> <p><i>в границах территории квартала</i></p>	кв.м.	<p>41 122</p> <p>-35 241</p> <p>-5 881</p>	<p>41 122</p> <p>-35 241</p> <p>-5 881</p>
5.1	<p>Суммарная поэтажная площадь в том числе:</p> <p>-сохраняемых зданий и сооружений</p> <p>-проектируемых зданий и сооружений</p> <p><i>в границах подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории</i></p>	кв.м.	<p>52 303</p> <p>-6 650</p> <p>-45 653</p>	<p>52 303</p> <p>-6 650</p> <p>-45 653</p>
5.2	<p>Суммарная поэтажная площадь в том числе:</p> <p>-сохраняемых зданий и сооружений</p> <p>-проектируемых зданий и сооружений</p> <p><i>в границах по договору №074/03 о развитии застроенной территории</i></p>	кв.м.	<p>43 633</p> <p>-0</p> <p>-43 633</p>	<p>43 633</p> <p>-0</p> <p>-43 633</p>

5.3	Суммарная поэтажная площадь в том числе: -сохраняемых зданий и сооружений -проектируемых зданий и сооружений <i>в границах территории квартала</i>	кв.м.	170 457 -124 804 -45 653	170 457 -124 804 -45 653
6.1	Коэффициент застройки <i>в границах подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории</i>	-	0,22	0,22
6.2	Коэффициент застройки <i>в границах по договору №074/03 о развитии застроенной территории</i>	-	0,49	0,49
6.3	Коэффициент застройки <i>в границах территории квартала</i>	-	0,195	0,195
7.1	Коэффициент плотности застройки <i>в границах подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории</i>	-	1,59	1,59
7.2	Коэффициент плотности застройки <i>в границах по договору №074/03 о развитии застроенной территории</i>	-	3,66	3,66
7.3	Коэффициент плотности застройки <i>в границах территории квартала</i>	-	0,81	0,81
8	Этажность проектируемых объектов в том числе: -жилых домов -объектов производственного, общественно-делового и иного назначения		5 6-10+тех. этаж 17,25+тех. этаж	5 6-10+тех. этаж 17,25+тех. этаж
9	Общая площадь жилых помещений (квартир)	кв.м	25 403	25 403

10	Общая площадь производственного, общественно-делового и иного назначения	кв.м	3232	3232
11	Жилищная обеспеченность	кв.м. на чел.	32,56	30
12	Вместимость объектов социального назначения: -детские образовательные учреждения -общеобразовательные учреждения -больница поликлиника	Мест/кое к/ посещен ий в смену	---	---
13	Площадь озелененных территорий	кв.м.	45 142	45 142
14	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: - протяженность дорог - протяженность велосипедных дорожек - протяженность тротуаров	м	2 560 -1038 -322 -1200	2 560 -1038 -322 -1200
15	Вместимость автостоянок в том числе: -наземных -подземных -для сущ. зданий	машино- мест	509 -47 -442 -20	509 -47 -442 -20
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории				
16	Водоснабжение	м ³ /ч	34,305	34,305
16.1	Наружное пожаротушение	л/с	30	30
17	Канализация	м ³ /ч	34,305	34,305
18	Газоснабжение	м ³ /ч	---	---
19	Электроснабжение	кВт	1266	1266
20	Теплоснабжение	Гкал/ч	2.4334	2.4334
21	Радиофикация	кол.ради оточек	525	525
22	Телефонизация	кол.номе ров	525	525
23	Ливневая канализация	л/с	82,3	82,3

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь, кв.м.
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	6-10,17,25 + тех. этаж	5 441	43 613
6а	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	5	200	1 000
6б	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	5	200	1 000
7	Трансформаторная подстанция	1	20	20
7/1	Трансформаторная подстанция	1	20	20

II. Положения об очередности планируемого развития территории

Освоение территории предусматривается в **2** очереди:

– **1 очередь строительства** включает в себя 6-10, 17, 25+тех. эт. жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой, в котором расположены м/места двойного хранения как для жителей дома, так и для обслуживания помещений общественного назначения (№1 по генплану), а также ТП (№7/1 по генплану), необходимую для его электроснабжения. Подъехать к жилому дому возможно по внутриквартальному проезду, въезд на который осуществляется непосредственно с ул. Октябрьской Революции и ул. Витебская. В границах земельного участка жилого дома выполнены детские площадки и площадки отдыха для взрослого населения.

В составе 1 очереди строятся следующие инженерные коммуникации:

- Подключение теплосетей осуществляется на границе участка жилого дома;
- Подключение сетей водоснабжения в дом выполняется ввод от существующего водовода Ø300 мм;

- Строится фекальная канализация до существующего коллектора Ø400 мм по ул. Витебской;
- Подключение дождевой канализации к существующей сети, проходящей от объекта «Жилой комплекс по ул. Июльских дней, д1 в ленинском районе» Проектом предусмотрено строительство ЛНС14 согласно «Схеме развития дождевой канализации г. Нижнего Новгорода»;
- На территории 1 очереди строительства строится и подключается к высоковольтным сетям трансформаторная подстанция (№7/1 по генплану), от которой делается ввод низковольтного кабеля в жилой дом;
- Проектируется кабельная трасса для присоединения к магистральной сети оператора, точка присоединения, расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Витебская, д2.
- Предусмотрен вынос существующих инженерных сетей из зоны строительства.

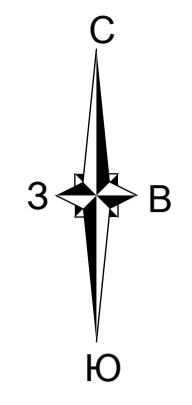
– 2 очередь строительства (проектное предложение) включает в себя 2 5-эт. жилых дома со встроенными помещениями общественного назначения №6 (а,б) по генплану, а также ТП №7 по генплану, необходимую для его электроснабжения. При разработке АГР 2 очереди строительства учесть требования Федерального закона от 25.04.2002 №73 ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (с изменениями). При необходимости разработать Проект зон охраны объекта с учетом новой застройки.

Предполагается снос жилых домов:

- №37 по ул. Витебская, 3 этажа, кол-во квартир 10, материал стен – дерево, общей площадью 1037 м²;
- №35 по ул. Витебская, 3 этажа, кол-во квартир 14, материал стен – дерево, общей площадью 1036,7 м²;
- №56 по ул. Октябрьской Революции, 3 этажа, кол-во квартир 18, материал стен – дерево, общей площадью 1281 м²;
- №58 по ул. Октябрьской Революции, 3 этажа, кол-во квартир 15, материал стен – дерево, общей площадью 1272 м².

В составе 2 очереди предлагаются следующие инженерные коммуникации:

- Выполняется ввод теплоснабжения от ранее построенной теплотрассы;
- Выполняется ввод от существующего водовода Ø300 мм;
- Выполняется выпуск канализации во внутривозрадную сеть, построенную с 1 очередью;
- Строится трансформаторная подстанция и подключается к высоковольтным сетям трансформаторная подстанция (№7 по генплану), от которой делается ввод низковольтного кабеля в жилой дом;
- После строительства ЛНС14 строится сеть дождевой канализации;
- Прокладывается оптоволоконный телефонный кабель в проектируемой телефонной канализации.
- Предусмотрен вынос существующих инженерных сетей из зоны строительства.



Характеристики планируемых объектов капитального строительства

Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2	Суммарная поэтажная площадь, м2	Вместимость подземной автостоянки, машиномест
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	6-10,17, 25 +тех. этаж	5441	43613	Вместимость гаража стояния 442 м/мест
6а	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	5	200	1000	
6б	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	5	200	1000	
7	Трансформаторная подстанция	1	20	20	
7/1	Трансформаторная подстанция	1	20	20	

Экспликация существующих объектов капитального строительства

Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2	Суммарная поэтажная площадь, м2
8	5-ти этажный жилой дом	5	450	2250
9	5-ти этажный жилой дом	5	880	4400

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОТКРЫТЫХ АВТОСТОЯНОК

№ по генплану	Наименование	Площадь, м2	Кол-во м/мест	Примечание
П-1	Открытая стоянка автомобилей здания №1-2 (по генплану)	126	7	в том числе 7 для МГН
П-2	Открытая стоянка автомобилей здания №6а (по генплану)	133	10	в том числе 1 для МГН
П-3	Открытая стоянка автомобилей здания №6б (по генплану)	133	10	в том числе 1 для МГН
П-4	Открытая стоянка автомобилей здания №6а (по генплану)	133	10	в том числе 1 для МГН
П-5	Открытая стоянка автомобилей здания №6б (по генплану)	133	10	в том числе 1 для МГН
П-6	Открытая стоянка автомобилей (гостевая) для сущ. зданий	133	10	в том числе 1 для МГН
П-7	Открытая стоянка автомобилей (гостевая) для сущ. зданий	133	10	в том числе 1 для МГН

Условные обозначения:

- Объекты капитального строительства (планируемые)
- Подземная автостоянка
- Здания, сооружения, подлежащие сносу
- Объекты капитального строительства (сохраняемые)
- Граница разработки проекта планировки территории
- Граница РЗТ №074/03.
- Красная линия
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Изм. №, Дата, Подпись, Лист, Кол. листов

					09-20-ППТ					
					Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории, расположенной на участке в Канавинском районе г. Н. Новгород в границах улиц Октябрьской революции, Григорьева, Витбская					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ		Страница	Лист	Листов
ГАП		Елизаров			09.22	ПТТ		2		
Архитектор		Елизаров			09.22	Чертеж планировки территории, М 1:500				



intragrad

Генеральная проектная компания

**Внесения изменений в проект
межевания территории в границах улиц
Октябрьской революции,
Григорьева, Витебская в Канавинском районе г.
Н. Новгорода**

Заказчик: ООО СЗ «УДС-Девелопмент»

Пояснительная записка

Утверждаемая часть

Шифр 09-20-ПЗ

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А. Ю. Чакрыгин

О. В. Елизаров

СОДЕРЖАНИЕ

- I. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков.
Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.
- II. 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
- III. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Документацией по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Октябрьской революции, Григорьева, Витебская в Канавинском районе г. Н. Новгорода предусмотрены изменения в проект межевания территории в целях определения местоположения границ земельного участка, занимаемого объектом капитального строительства - многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой.

**I. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков.
Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.**

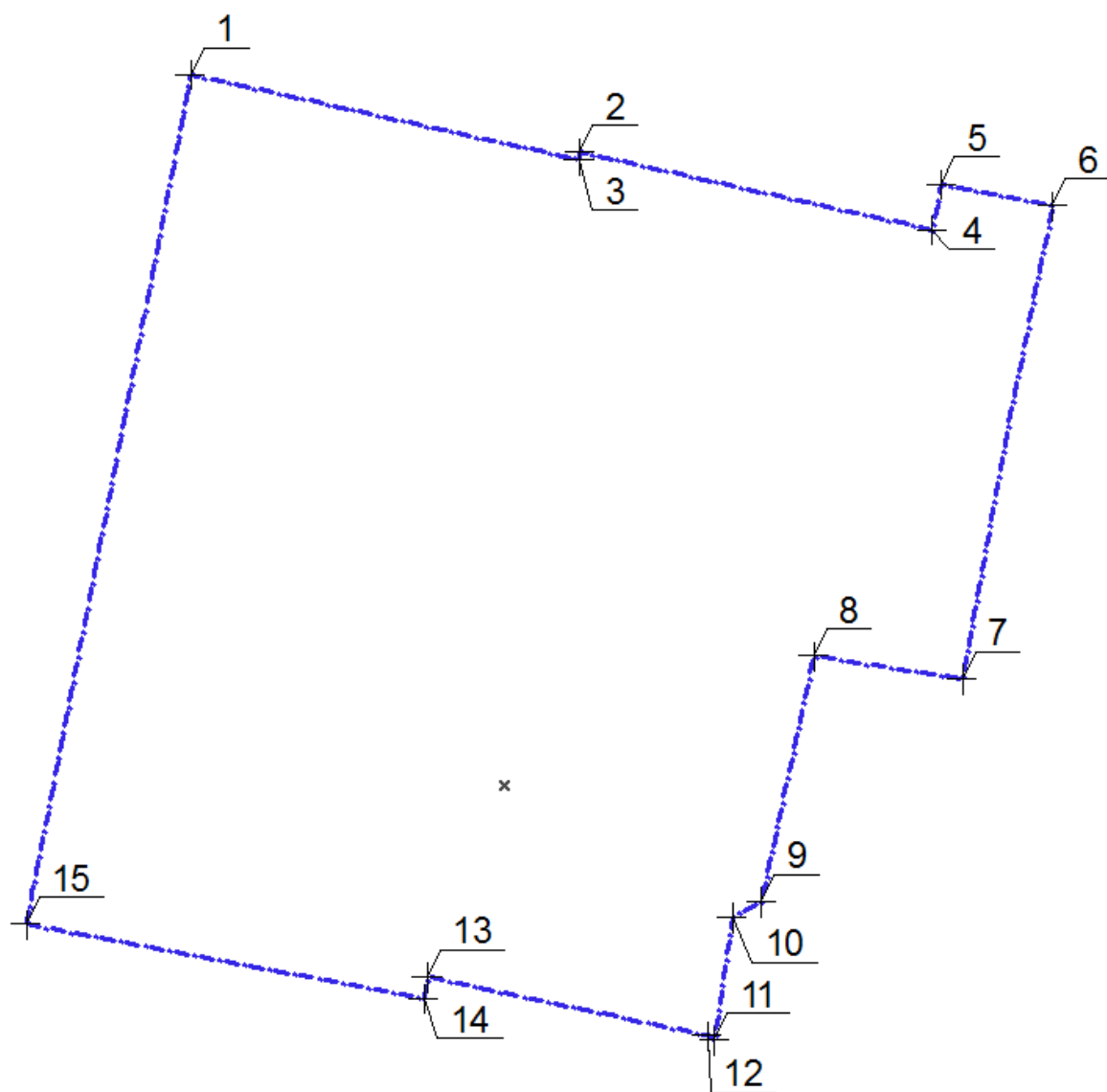
Земельный участок №1 образуются путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0030106:827, 52:18:0030106:828.

№ участка по генплану	Наименование	Код вида разрешенного использования	Площадь земельного участка по проекту, м ²
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Средне этажная жилая застройка	2.6 2.5	9 193

II. 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

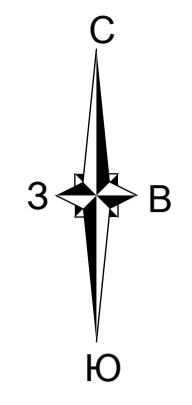
Документацией по внесению изменений в проект межевания территории в границах улиц Октябрьской революции, Григорьева, Витебская в Канавинском районе г. Н. Новгорода не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

III. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания



Перечень координат характерных точек границ подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории (система координат - местная Нижегородская МСК-52).

№ точки	x	y
1	528721	2212200
2	528710	2212252
3	528711	2212252
4	528701	2212299
5	528707	2212300
6	528704	2212315
7	528641	2212303
8	528644	2212283
9	528612	2212276
10	528610	2212272
11	528593	2212270
12	528594	2212269
13	528602	2212232
14	528599	2212231
15	528609	2212178



Характеристики планируемых объектов капитального строительства					
Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2	Вместимость подземной автостоянки, машиномест
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	6-10,17, 25 +тех. этаж	5441	43613	Вместимость гаража стоянки 442 м/мест
6а	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	5	200	1000	
6б	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	5	200	1000	
7	Трансформаторная подстанция	1	20	20	
7/1	Трансформаторная подстанция	1	20	20	

Экспликация существующих объектов капитального строительства				
Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2	Общая площадь, м2
8	5-ти этажный жилой дом	5	450	2250
9	5-ти этажный жилой дом	5	880	4400

Экспликация образуемых участков			
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Примечание
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Среднеэтажная жилая застройка	9193	

Условные обозначения:

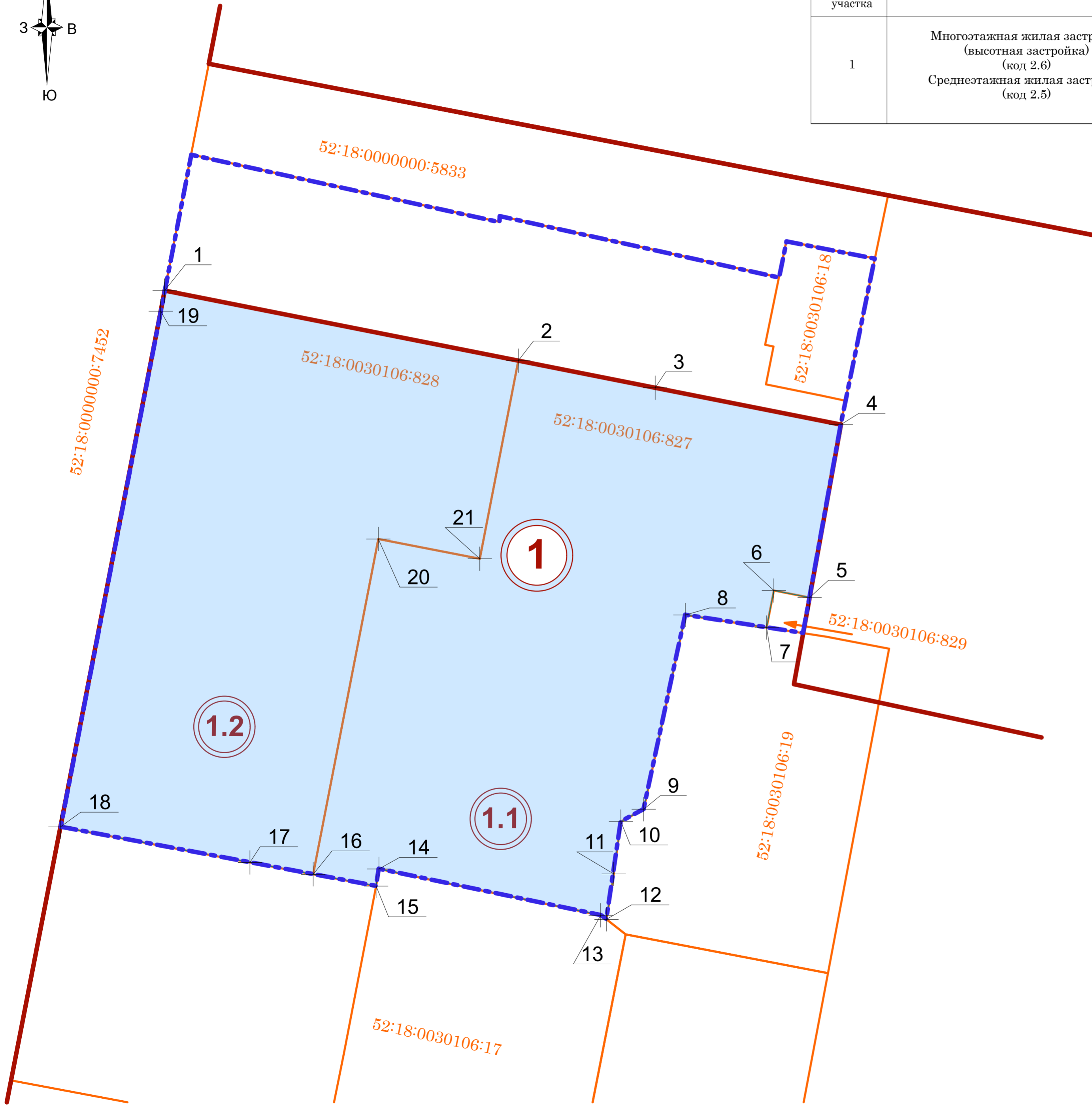
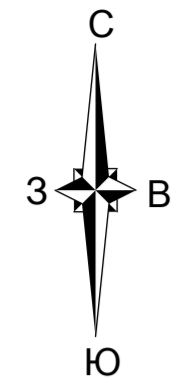
- 1 Объекты капитального строительства (планируемые)
- 1 Номера образуемых участков
- Красная линия
- Граница разработки проекта
- Граница РЗТ №074/03.
- Граница образуемого участка

Изм. №, Дата, Подпись, Лист, Кол. листов







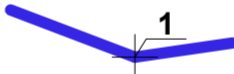
					09-20-ПМ		
					Документация по внесению изменений в документацию по межеванию территории, расположенной на участке в Канавинском районе г. Н. Новгород в границах улиц Октябрьской революции, Григорьева, Витгеская		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подпись	Дата	УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ		
					Стадия	Лист	Листов
					ПМ	2	
					Чертеж межевания территории, М 1:500		
					Intragrad		

Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории




Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешённого использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Условный номер изм. земельного участка	Вид разрешённого использования изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка, кв.м.
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	9193	1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Земельный участок, кадастровый номер 52:18:0030106:827	4684
	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)		1.2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка, среднеэтажная жилая застройка). Земельный участок, кадастровый номер 52:18:0030106:828	4509



Условные обозначения:

-  Номера образуемых участков
-  Номера изменяемых участков
-  Граница РЗТ №074/03.
-  Граница образуемого участка
-  Красная линия
-  Границы участков, учтенные в государственном кадастре недвижимости
-  Поворотная точка

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

09-20-ПМ							
Документация по внесению изменений в документацию по межеванию территории, расположенной на участке в Канавинском районе г. Н. Новгорода в границах улиц Октябрьской революции, Григорьева, Виттебская							
УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ					Стадия	Лист	Листов
ГАП Елизаров  11.22					ПМ	3	
Архитектор Елизаров  11.22							
Чертеж межевания территории с указанием образуемых и изменяемых земельных участков							