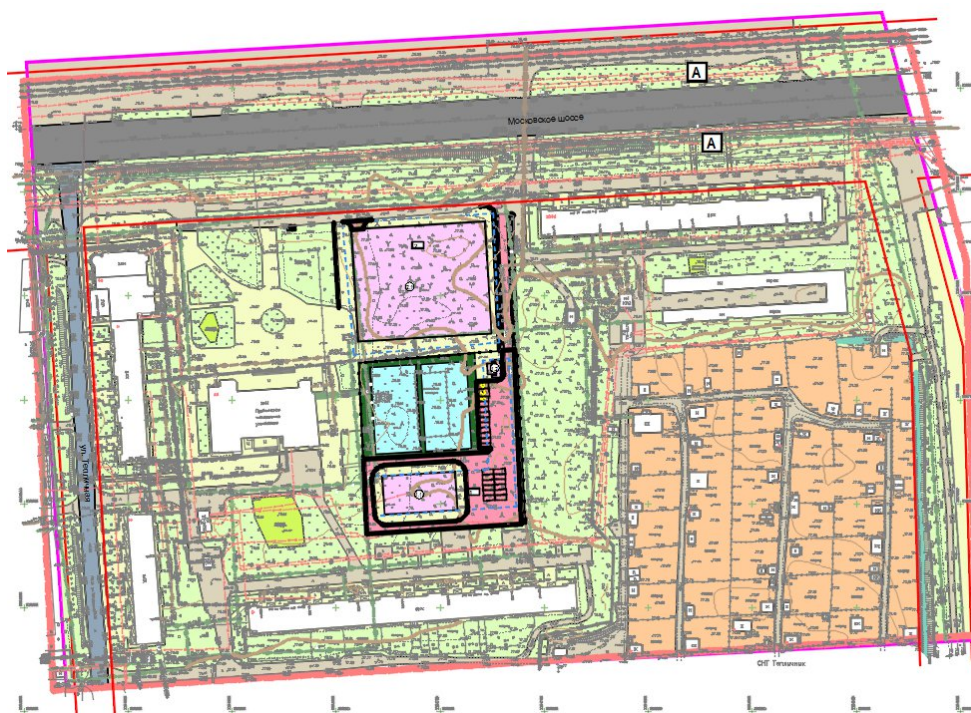


Проект планировки территории на пересечении Московского шоссе и улицы Тепличная и проект межевания территории по улице Тепличная в Канавинском районе города Нижнего Новгорода

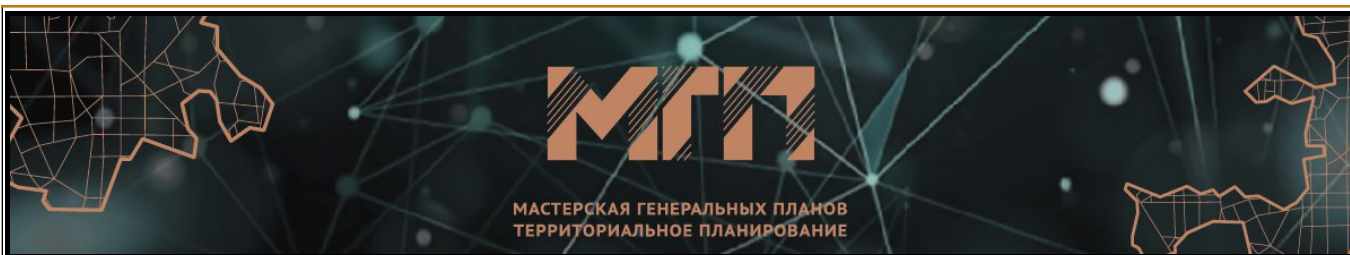
Том I

Положение о территориальном планировании

Пояснительная записка



г. Нижний Новгород
2023 год



Проект планировки территории на пересечении Московского шоссе и улицы Тепличная и проект межевания территории по улице Тепличная в Канавинском районе города Нижнего Новгорода

Том I

Положение о территориальном планировании

Пояснительная записка

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «АльфаГрупп»

Стадия: Проект планировки

Руководитель проекта:

Корнилов А. Е.

**г. Нижний Новгород
2023 год**



Состав проекта:

1. Пояснительная записка Том 1. Положение о территориальном планировании
2. Пояснительная записка Том 2. Материалы по обоснованию проекта
3. Пояснительная записка том 3. Материалы по обоснованию проекта. Перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера
4. Графические материалы проекта планировки территории
5. Пояснительная записка проекта межевания Том 1 (утверждаемая часть)
6. Пояснительная записка проекта межевания Том 2 (обосновывающая часть)
7. Графические материалы проекта межевания

Графические материалы:

№ п/п	Наименование	гриф	Масштаб	Примечание
Проект планировки территории				
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории				
1.	Чертеж планировки территории	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-01
Материалы по обоснованию документации по планировке территории				
2.	Карта планировочной структуры территорий городского округа	н/с	1:5000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-02
3.	Схема развития улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов.	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-03
4.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-04
5.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-05
6.	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-06
7.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-07
8.	Поперечные профили улиц	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-08
9.	Схема благоустройства и озеленения территории	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-09
10.	Схема очередности освоения территории	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-10
11.	Схема границ зон возможной опасности	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-11.1
12.	Схема зон возможного химического заражения	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-11.2
13.	Схема зон действия поражающих факторов на объектах территории	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-11.3
14.	Сводный план объектов внеплощадочной	н/с	1: 5000	МГП-231-20211020-ДПТ-



	инженерной инфраструктуры			ГЧ-12
Проект межевания территории				
1.	Чертеж межевания территории (утверждаемая часть)	н/с	1: 500	МГП-231-20211020-ПМТ-ГЧ-01
2.	Чертеж межевания территории (материалы по обоснованию)	н/с	1: 1000	МГП-231-20211020-ПМТ-ГЧ-01



ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	6
ГЛАВА 2. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА	8
ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	8
ГЛАВА 4. РАЗМЕЩЕНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	9



ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Характеристики планируемого развития территории

Проект планировки территории разработан применительно к территории, расположенной на пересечении Московского шоссе и улицы Тепличная в Канавинском районе города Нижнего Новгорода в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе в целях обоснования возможности строительства спортивного клуба в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 4 июня 2021 г. № 17108-57-2650, установление границ территорий общего пользования и границ земельных участков, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Территория проекта планировки затрагивает следующие функциональные зоны городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области:

- О-2 - зоны многофункциональной общественной застройки местного значения - городских районов и планировочных частей - округов, секторов;
- Т-3 – территории улиц и дорог.

Территория проекта планировки затрагивает следующие территориальные зоны городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области:

- П*ТО-2 - зона реорганизации застройки в многофункциональную общественную застройку местного значения – городских районов и планировочных частей;
- ТТ – зона инженерно-транспортной инфраструктуры.

1.2. Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта	тыс. кв. м.	13,18
2	Площадь квартала в границах красных линий	тыс. кв. м.	86,15
3	Численность населения	чел.	1143
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями	тыс. кв. м.	19,32
4.1	Общая площадь, занятая под сохраняемыми зданиями и сооружениями	тыс. кв. м.	15,16



4.2	Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями и сооружениями	тыс. кв. м.	4,16
5	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений	тыс. кв. м.	41,12
5.1	Суммарная поэтажная площадь сохраняемых зданий и сооружений	тыс. кв. м.	36,96
5.2	Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий и сооружений	тыс. кв. м.	4,16
6	Коэффициент застройки зоны П*ТО-2 - зона реорганизации застройки в многофункциональную общественную застройку местного значения – городских районов и планировочных частей	-	0,22
7	Коэффициент плотности застройки зоны П*ТО-2 - зона реорганизации застройки в многофункциональную общественную застройку местного значения – городских	-	0,48
9	Этажность проектируемых объектов, в том числе:		
	- спортивного клуба	этажей	1
	- контрольно-пропускного пункта	этажей	1
	- спортивного клуба с подземным паркингом	этажей	1
10	Площадь озелененных территорий	тыс. кв. м.	48,07
10	Протяженность проездов	км	0,36
11	Протяженность пешеходных дорожек	км	0,13
12	Количество парковочных мест для проектируемых объектов	м/м	124
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
11	Водоснабжение	м ³ /час	3,8
12	Водоотведение	м ³ /час	3,8
13	Теплоснабжение	МВт	0,88
14	Газоснабжение	м ³ /ч	-
15	Электроснабжение	кВт	281,0
16	Телефонизация	кол. номеров	15
17	Радиофикация	кол. радиоточек	10



18	Дождевая канализация	л/с	138,0
----	----------------------	-----	-------

В границах подготовки проекта объекты культурного наследия, памятники истории и культуры, в том числе памятники археологии отсутствуют.

1.3 Характеристики планируемых объектов капитального строительства

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь зданий, кв. м.
1.1	Спортивный клуб	1	650,0	650,0
1.2	Контрольно-пропускной пункт	1	45,6	45,6
2.1	Спортивный клуб с подземным паркингом	1	3466,0	3466,0



ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Настоящим проектом предлагается освоение территории в одну очередь и в один этап.

I очередь I этап

Объекты капитального строительства:

- Спортивный клуб (номер по чертежу 1.1);
- Контрольно-пропускной пункт (номер по чертежу 1.2);
- Спортивный клуб с подземным паркингом (номер по чертежу 2.1);
- Организация проезда протяженностью 70 м;
- Организация парковок для легковых автомобилей общей вместимостью 124 машино-мест;

Объекты инженерной инфраструктуры для обслуживания объектов с номерами по генплану 1.1, 1.2, 2.1:

- Организация сетей водоснабжения протяженностью 0,18 км;
- Организация сетей бытовой канализации протяженностью 0,14 км;
- Организация сетей дождевой канализации протяженностью 0,51 км;
- Организация сетей связи протяженностью 0,72 км;
- Организация сетей электроснабжения протяженностью 0,31 км;
- Организация сетей наружного электроосвещения протяженностью 0,7 км;
- Организация сетей теплоснабжения 0,2 км.

Прочие мероприятия для обслуживания объектов с номерами по генплану 1.1, 1.2, 2.1:

- Организация пешеходных дорожек и тротуаров;
- Благоустройство и озеленение территории;
- проведение мероприятий по шумозащитности при строительстве спортивных клубов в 7 подзоне приаэродромной территории АО «Международный аэропорт Нижний Новгород».



ГЛАВА 3. РАЗМЕЩЕНИЕ ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1 Размещение планируемых объектов капитального строительства коммунального хозяйства

Водоснабжение.

Проектом планировки предусматривается:

- строительство магистральных водопроводных сетей – 0,18 км.

Водоотведение.

Проектом планировки предусматривается:

- строительство магистральных сетей бытовой канализации – 0,14 км;
- строительство магистральных сетей дождевой канализации – 0,51 км;
- установка емкости-накопителя – 3 шт.

3.2. Размещения планируемых объектов энергетических систем местного значения

Теплоснабжение.

Проектом планировки предусматривается:

- строительство тепловых сетей – 0,2 км.

Электроснабжение

Проектом планировки предусматривается:

- строительство участка кабельной линии напряжением 6 кВ взамен участка существующей воздушно-кабельной линии напряжением 6 кВ, попадающего в зону строительства, в земле, в траншее, протяжённостью 0,13 км;
- демонтаж участка воздушной линии ВЛ-6 кВ на ж/б опорах, попадающего в зону строительства, протяжённостью 0,05 км;
- строительство участка кабельной линии напряжением 6 кВ взамен участка существующей кабельной линии напряжением 6 кВ, попадающего в зону строительства, в земле, в траншее, протяжённостью 0,08 км;
- строительство кабельной линии напряжением 0,4 кВ в земле, в траншее, протяжённостью 0,1 км;
- строительство сетей наружного электроосвещения протяжённостью 0,7 км;

Связь



Проектом планировки предусматривается:

- строительство кабельной канализации от ближайшего существующего колодца ПАО «Ростелеком» до проектируемой застройки, протяжённостью 0,16 км;
- прокладка волоконно-оптического кабеля необходимой ёмкости от существующего узла доступа (г. Нижний Новгород, Московское шоссе, д. 314А) по существующей и проектируемой телефонной кабельной канализации до объектов телефонизации и радиофикации, общей протяжённостью 0,72 м.

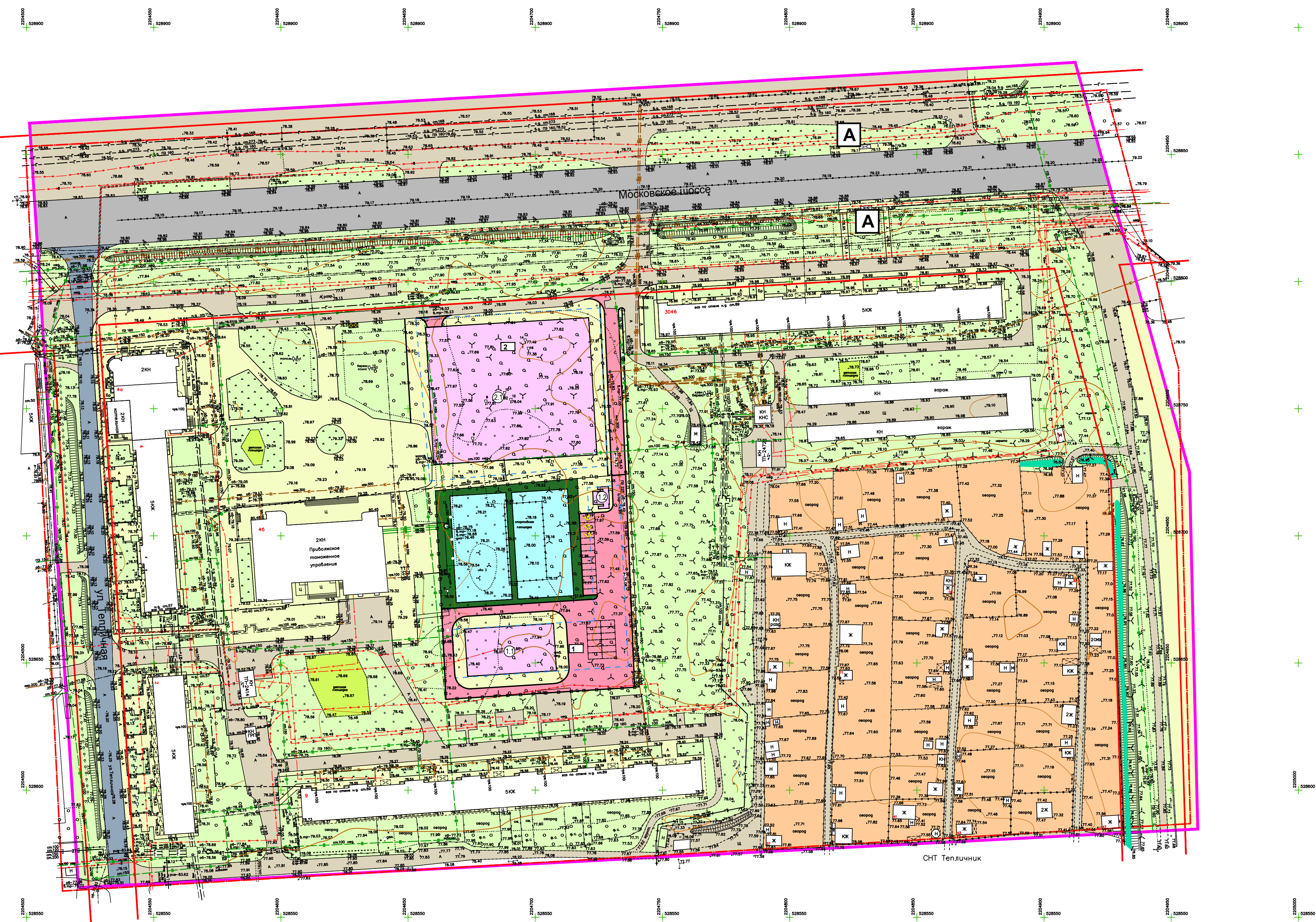
3.3 Размещение планируемых объектов капитального строительства транспорта

Проектом предусматривается организация проезда протяженностью 360 м и пешеходной дорожки протяженностью 131 м.

3.4 Размещение планируемых объектов капитального строительства социальной инфраструктуры

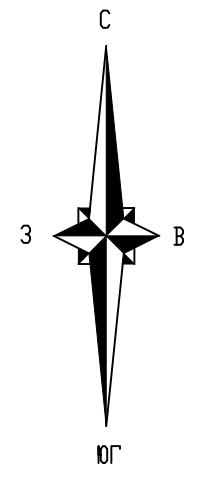
На проектируемой территории предлагается к строительству два спортивных клуба и контрольно-пропускной пункт.





Условные обозначения

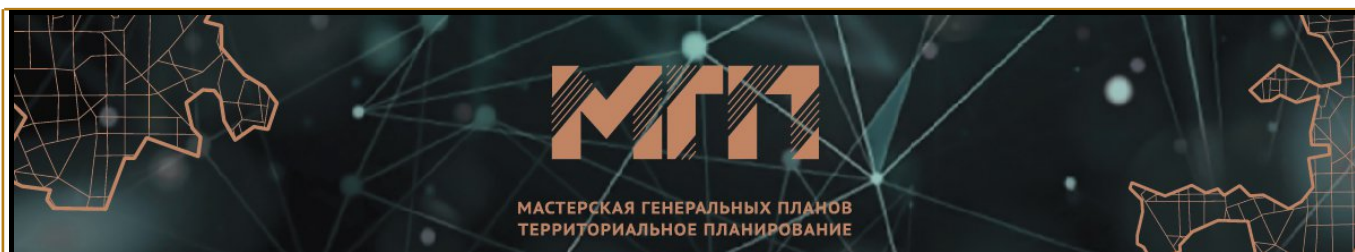
Сущ.	Проект	
		Границы подготовки проекта планировки территории
		Границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства и ее номер
		Красные линии
		Здания и сооружения
		Планируемые объекты капитального строительства
		Футбольное поле
		Детские игровые площадки
		Пешеходная зона с покрытием из асфальтобетона
		Территория, озелененная посевами трав
		Территория садовых участков
		Озелененные территории, газон
		Городские дороги с непрерывным движением
		Улицы и дороги местного значения
		Проезды
		Парковки
		Мусорный контейнер
		Остановка общественного транспорта
		Въезд/выезд для подземной парковки



Экспликация зон планируемого размещения ОКС

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв.м.	Этажность	Суммарная поэтажная площадь зданий, кв.м.
1	Спорт	1.1	Спортивный клуб	650,0	1	650,0
		1.2	Контрольно-пропускной пункт	45,6	1	45,6
2	Спорт	2.1	Спортивный клуб с подземным паркингом	3466,0	1	3466,0

МГП-231-20211020-ДПТ-ГЧ-01					
Проект планировки территории на пересечении Московского шоссе и улицы Тепличная и проект межевания территории по улице Тепличная в Канавинском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					11.2023
ГМ	Валуяская				
Выполнил	Мальцева				
Чертеж планировки территории (Утверждаемая часть)				Стадия	Лист
				ППТ	1
					12
Масштаб 1:1 000				Мастерская Генеральных Планов	



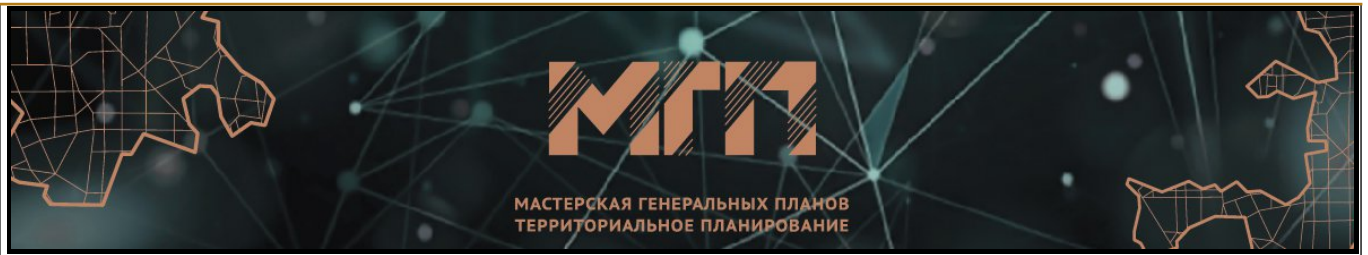
Проект планировки территории на пересечении Московского шоссе и улицы Тепличная и проект межевания территории по улице Тепличная в Канавинском районе города Нижнего Новгорода

**Пояснительная записка
Межевание
(Утверждаемая часть проекта)**

Том 1



**г. Нижний Новгород
2023 год**



**Проект планировки территории на пересечении Московского шоссе и улицы
Тепличная и проект межевания территории по улице Тепличная в
Канавинском районе города Нижнего Новгорода**

**Пояснительная записка
Межевание
(Утверждаемая часть проекта)**

Том 1

**Стадия: ПМТ
Заказчик: ООО «АльфаГрупп»**

Руководитель проекта:

Корнилов А. Е.

**г. Нижний Новгород
2023 год**



СОСТАВ ПРОЕКТА:

1. Пояснительная записка том 1 (Утверждаемая часть);
2. Пояснительная записка том 2 (Материалы по обоснованию проекта);
3. Графические материалы.

Перечень графических материалов:

№ листа	Наименование	Масштаб представленных материалов	Примечание
1.	Чертеж межевания территории. Утверждаемая часть	1:500	МГП-231-20211020-ПМТ-ГЧ-01
2.	Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию	1:1000	МГП-231-20211020-ПМТ-ГЧ -02



ОГЛАВЛЕНИЕ

I. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.....	5
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.....	5
II.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.....	5
II.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых которые предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.....	6
III. Сведения о существующих земельных участках с изменением вида разрешенного использования.....	7
IV. Сведения о границах территории документации о внесении изменений в проект межевания.....	7



I. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Документацией предлагается образовать земельный участок с условным номером 52:18:0030210:3У1 из земель, государственная собственность на которые не разграничена, (условный номер 1.1), с целью определения местоположения границ земельного участка.

Информация об образуемых земельных участках

Информация об образуемых земельных участках:

- условный номер образуемого земельного участка – 52:18:0030210:3У1;
- площадь образуемого земельного участка – 6331 м²;
- вид разрешенного использования образуемого земельного участка – обеспечение занятий спортом в помещениях;
- возможный способ образования земельного участка – образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Описание из каких изменяемых земельных участков (частей земельных участков) образуется земельный участок

Земельный участок 52:18:0030210:3У1 образуется из земельного участка:

1. Условный номер изменяемого земельного участка – 1.1,
 - площадь 6331 м²,
 - вид использования – земли, государственная собственность на которые не разграничена.

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

II.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Документацией предлагается образовать земельный участок с условным номером 52:18:0030210:3У2 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030210:30 с сохранением его в измененных границах, с целью определения местоположения границ земельного участка.

Информация об образуемых земельных участках:

- условный номер образуемого земельного участка – 52:18:0030210:3У2;



- площадь образуемого земельного участка – 597 м²;
- вид разрешенного использования образуемого земельного участка – земельные участки (территории) общего пользования;
- возможный способ образования земельного участка – раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030210:30 с сохранением его в измененных границах.

Описание из каких изменяемых земельных участков (частей земельных участков) образуется земельный участок

Земельный участок 52:18:0030210:ЗУ2 образуется из земельного участка:

1. Кадастровый номер изменяемого земельного участка – 52:18:0030210:30,
 - площадь 11193 м²,
 - вид разрешенного использования – земельные участки (территории) общего пользования.

II.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых которые предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

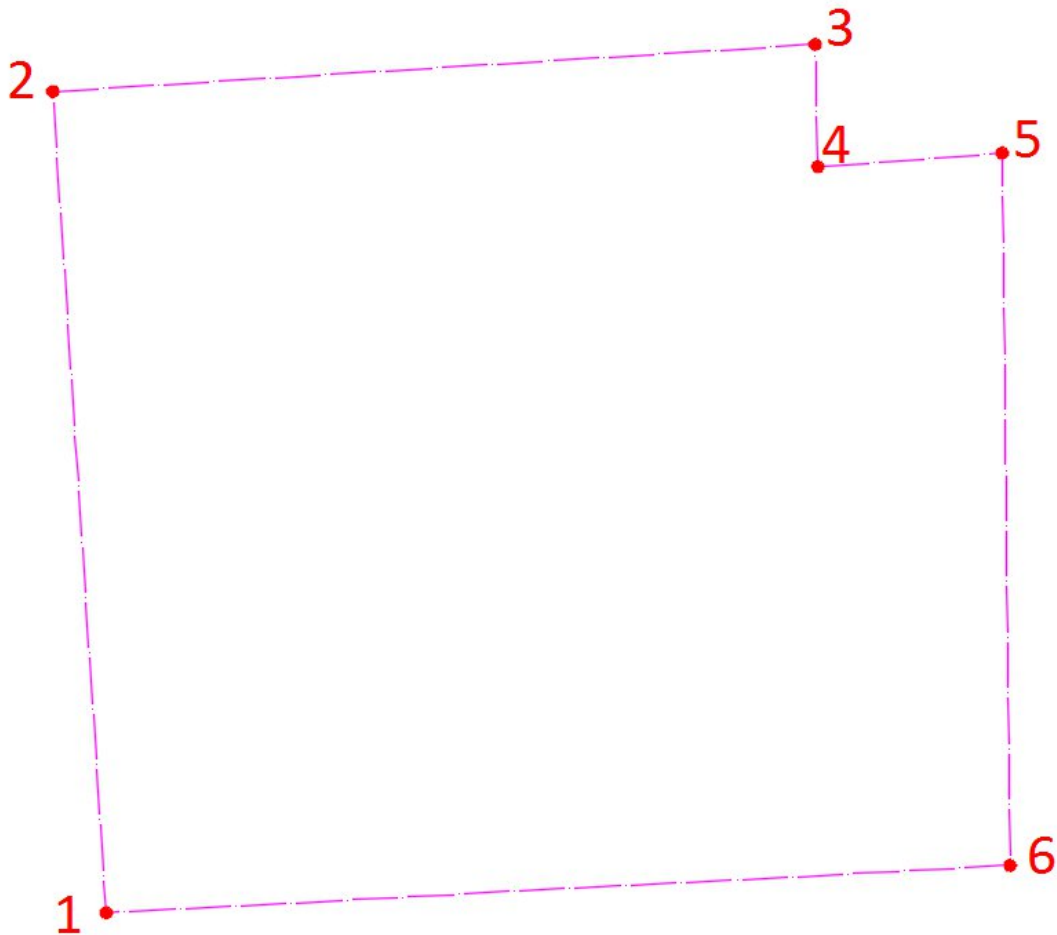
Образуемые земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд отсутствуют.



III. СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ С ИЗМЕНЕНИЕМ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования исходного ЗУ	Устанавливаемый вид разрешенного использования ЗУ
52:18:0030210:30	11193	Земельные участки (территории) общего пользования	Обеспечение занятий спортом в помещениях

IV. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ДОКУМЕНТАЦИИ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

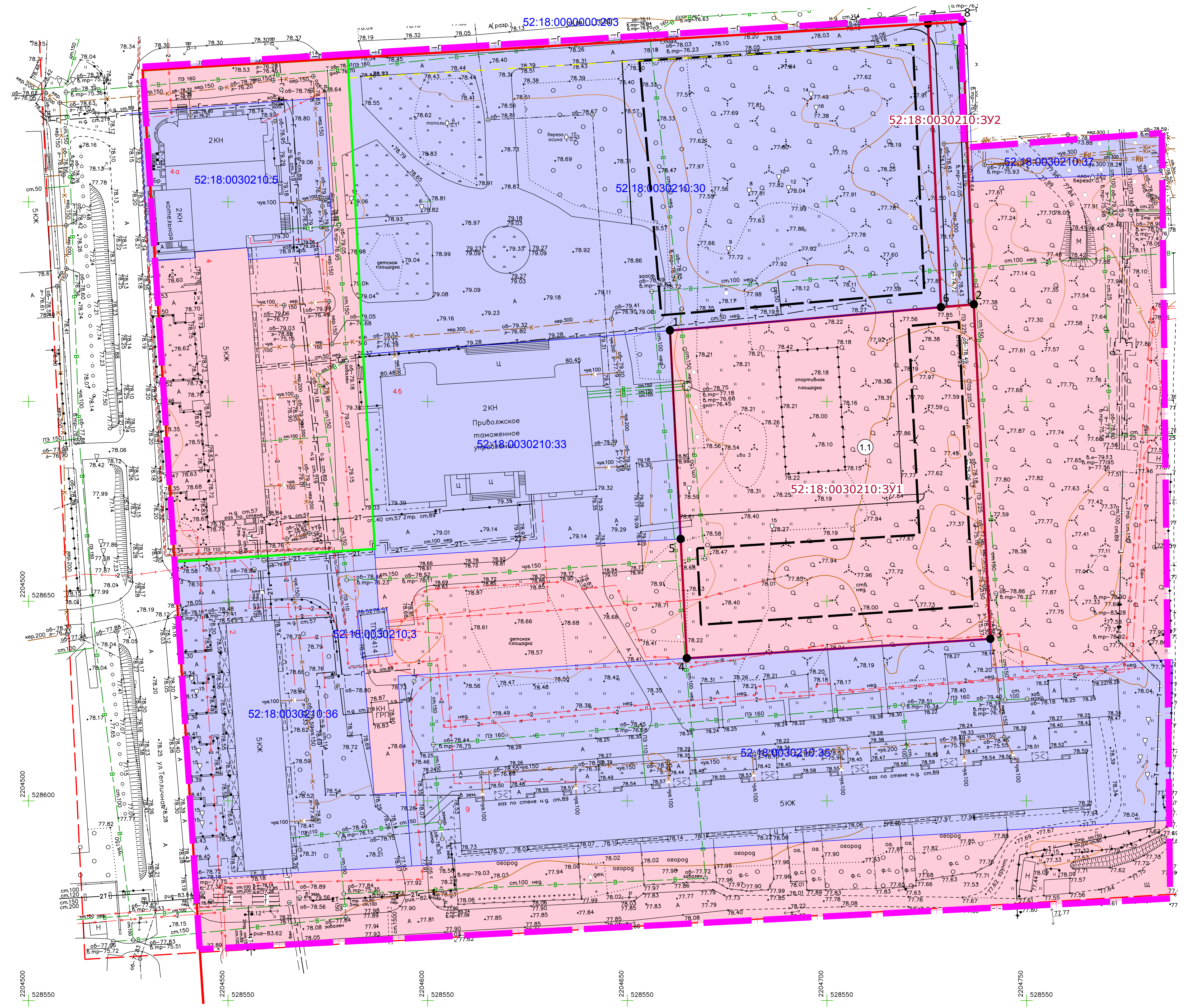
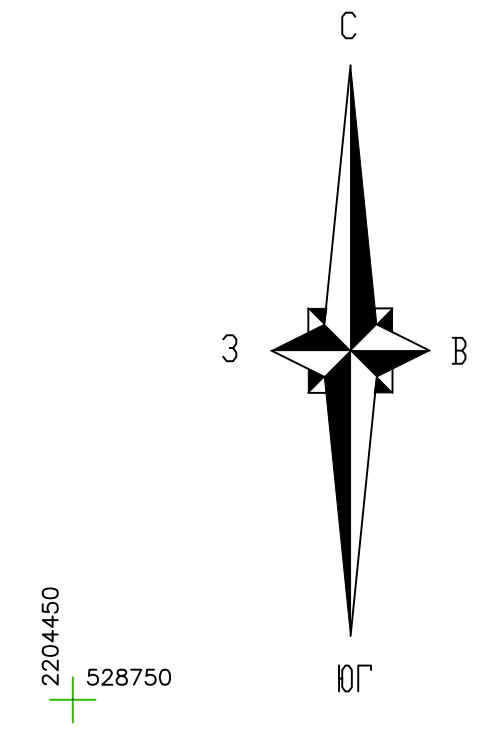


Координаты характерных точек границ территории представлены в системе координат МСК-52.

Номер точки	Y	X
1	2204542,90	528562,86
2	2204528,58	528783,84

3	2204733,56	528796,51
4	2204734,32	528763,56
5	2204783,88	528767,22
6	2204785,98	528575,56
1	2204542,90	528562,86





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы подготовки проекта межевания территории
- Красные линии
- Линии отступа от красных линий
- Границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- Границы образуемых земельных участков и их условные номера
- 4 Обозначение характерных точек границ образуемых земельных участков, частей земельных участков
- Границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет
- 1.1 Земли, государственная собственность на которые не разграничена, и их условные номера
- образуемый земельный участок в соответствии с ранее утвержденным проектом межевания территории

Экспликация образуемых участков		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
52:18:0030210:3У1	Обеспечение занятий спортом в помещениях	6 331
52:18:0030210:3У2	Земельные участки (территории) общего пользования	597

МГП-231-20211020-ПМТ-ГЧ-01					
Проект планировки территории на пересечении Моковского шоссе и улицы Тепличная и проект межевания территории по улице Тепличная в Канавинском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Редок.	Подпись	Дата
Директор	Корниенко				11.2023
Глав	Валюкова				
Выполнил	Мальцева				
					СТADIЯ
					ПМТ
					Лист 1
					Листов 2
Масштаб 1:500					Мастерская Генеральных Планов