

intragrad

Генеральная проектная компания

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Героя Попова, Новикова- Прибоя, Грекова в Ленинском районе города Нижнего Новгорода

Заказчик: ООО "Карповский"

Пояснительная записка

Утверждаемая часть

Шифр 01-22-ПЗ

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А. Ю. Чакрыгин

О. В. Елизаров

2022

НИЖНИЙ НОВГОРОД

Содержание пояснительной записки

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

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения

Документация по планировке территории разработана на территории площадью 9,93 га.

2. Цели и задачи.

Уточнение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в целях обоснования возможности размещения на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0050294:103 гостиницы с подземной автостоянкой, уточнение характеристик и определение очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

№ пп	Наименование характеристики	Единицы измерения	Показатель
1	Площадь территории в границах подготовки проекта планировки территории	га	9,93
2	Площадь территории квартала: границах подготовки проекта планировки территории (в красных линиях)	кв.м	76 122,0
3	Численность населения в т.ч.: -в сохраняемых объектах -в объектах, планируемых к строительству	чел	---
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями	кв.м	16043
5	Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий и сооружений	кв.м	40437
6	Коэффициент застройки -в границах подготовки проекта планировки территории (в красных линиях)		$K_{застр} = S_{застр}/S$ $16043/76\ 122,0 = 0,21$

7	Коэффициент плотности застройки -в границах подготовки проекта планировки территории (в красных линиях)		К плотн. застр = $S_{общ} / S_{уч}$ 40437/76 122,0= 0,53
8	Этажность проектируемых объектов		1-5
9	Общая площадь жилых помещений (квартир)	кв.м	---
10	Общая площадь производственного, общественно-делового и иного назначения	кв.м	40437
11	Жилищная обеспеченность	кв.м на чел	---
12	Вместимость объектов социального назначения: -детские общеобразовательные учреждения -общеобразовательные учреждения -больницы	Мест/коек/посещений в смену	---
13	Площадь озеленённых территорий	кв.м	Значение должно быть не менее 25% от площади квартала (п.2 таблицы) $3 \text{ норматив} = S * 0,25$, где S- площадь квартала без учёта участков школ и детских образовательных учреждений $76122,0 * 0,25 = 19030,0$ 25 263
14	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: -протяженность дорог -протяженность велосипедных дорожек -протяженность тротуаров	м	1 721 000 402 000 2 237 000

15	Вместимость автостоянок в том числе: -многоуровневых -открытых -в 1 этаже -подземных	Машино-места	693 300 373 - 20
	Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории		
16	Водоснабжение - В рамках внесения изменений -	м ³ /ч	44.875 2.235
17	Канализация - В рамках внесения изменений -	м ³ /ч	44.875 2.235
18	Газоснабжение	м ³ /ч	-
19	Электроснабжение - В рамках внесения изменений -	кВт	3821 150
20	Теплоснабжение - В рамках внесения изменений -	Гкал/ч	8.176 0.396
21	Радиофикация - В рамках внесения изменений -	Кол.радиоточек	7 1
22	Телефонизация - В рамках внесения изменений -	Кол.номеров	7 1
23	Ливневая канализация - В рамках внесения изменений -	л/с на 1000 м асфальтового покрытия 6,65	1,537*6,65= 10,22 0,185*6,65=1,89

Характеристики планируемых объектов капитального строительства

Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2	Суммарная поэтажная площадь, м2	Вместимость автостоянки	Примечание
1	Торгово-выставочный комплекс	1	4 000	5 000		
1/1	Гипермаркет	3	1 167	3 501		
2	Гостиница с подземной автостоянкой	1	1 500	1 500	На 20 м/мест	Реконструкция
3	Офисное здание	1-5	3 170	10 700		
4	Гараж-стоянка	3	1 500	4 500	На 150 м/мест	
5	Офисное здание	1-5	3 170	10 700		
6	Гараж-стоянка	3	1 500	4 500	На 150 м/мест	
8	Трансформаторная подстанция	1	12	12		
9	Трансформаторная подстанция	1	12	12		
10	Трансформаторная подстанция	1	12	12		

II. Положения об очередности планируемого развития территории.

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и сооружений, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан коммунальной, транспортной инфраструктурой предусмотрено в четыре очереди.

Предусматривается строительство следующих объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения:

- До начала строительства земельные участки освобождаются от строений (при их наличии), демонтируются инженерные коммуникации (при их наличии), попадающие в зону строительства.

- Перед началом строительства объекта 1/1 (по генплану) необходимо освободить территорию от прав третьих лиц, путем выкупа земельных участков и объектов недвижимости.

- Перед началом строительства 3 и 4 очереди необходимо расселить многоквартирные жилые дома, попадающие в границы проекта планировки путем выкупа земельных участков и объектов жилой недвижимости.

№ по генплану	Наименование	Примечание
1 очередь		
2	Гостиница с подземной автостоянкой. Реконструкция незавершенного строительства нежилого здания под размещение гостиницы с подземной автостоянкой и ТП №8 (по генплану)	Проектируемая застройка
2 очередь		
1	Торгово-выставочный комплекс	Проектируемая застройка
1/1	Торговое здание (Гипермаркет)	Проектируемая застройка
3 очередь		
3	Офисное здание	Проектируемая застройка
4	Гараж-стоянка	Проектируемая застройка
4 очередь		
5	Офисное здание	Проектируемая застройка
6	Гараж-стоянка	Проектируемая застройка

Предусматривается строительство следующих объектов инфраструктуры в 4-е очереди: прокладка инженерных сетей; строительство дорог, улиц, формирующих проектную застройку: благоустройство территории.

№ по генплану	Наименование	Примечание
1 очередь		

Дороги	Проезд вокруг здания, открытая автомобильная парковка. Общая протяжённость дорог – 0,3 км. Парковка на 13 м/мест До момента реализации II-III очереди, временно используется существующий заезд с ул. Новикова Прибоя на ул. Грекова.	Проект
Инженерная инфраструктура	Строительство инженерных коммуникаций: -электроснабжение (ТУ №ННЭ/21/Р21-01-235) -водоснабжение и водоотведение (ТУ №231 от 14.07.2022) -ливневая канализация (ТУ 115ту от 10.06.2022) -сети теплоснабжения (Договор от 22.08.2022) -сети связи (ТУ «01/05/58168/22) -наружное освещение (ТУ №125/22Л от 25.07.2022) -Строительство КНС и ЛОС	Проект
2 очередь		
Дороги	Два въезда с ул. Сергея Попова, часть проезда вдоль ул. Новикова Прибоя. Проезды вокруг зданий, открытая автомобильная парковка. Общая протяжённость дорог – 1 км. Парковка на 300 м/мест	Проект
Инженерная инфраструктура	Строительство сетей водопровода, бытовой канализации, ливневой канализации, теплоснабжения, сетей связи, электроснабжения.	Проект
3 очередь		
Дороги	Часть проезда вдоль ул. Новикова Прибоя. Проезд вокруг здания, открытая автомобильная парковка. Общая протяжённость дорог – 0,85 км. Парковка на 30 м/мест	Проект
Инженерная инфраструктура	Строительство сетей водопровода, бытовой канализации, ливневой канализации, теплоснабжения, сетей связи, электроснабжения.	Проект
4 очередь		
Дороги	Часть проезда вдоль ул. Новикова Прибоя. Проезд вокруг здания, открытая автомобильная парковка. Общая протяжённость дорог – 0,85 км. Парковка на 30 м/мест	Проект
Инженерная инфраструктура	Строительство сетей водопровода, бытовой канализации, ливневой канализации, теплоснабжения, сетей связи, электроснабжения.	Проект

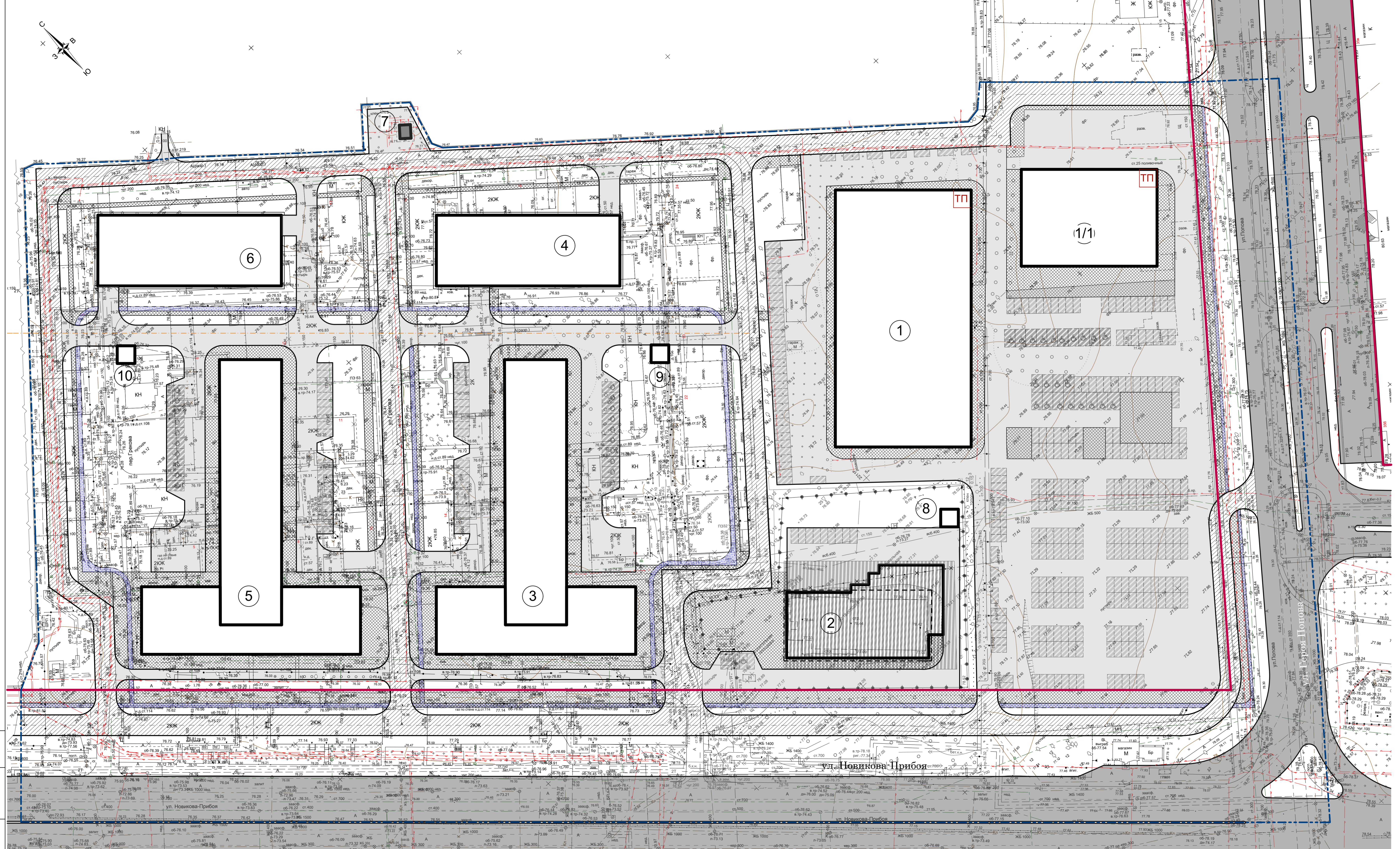
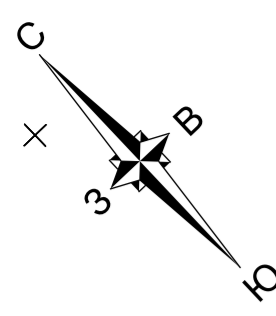
Распределение объектов инфраструктуры по очередям строительства.

- До начала строительства земельные участки освобождаются от строений (при их наличии), демонтируются инженерные коммуникации (при их наличии), попадающие в зону строительства.

№ по генплану	Наименование	Примечание
1 очередь		
8	Трансформаторная подстанция	Проектируемая застройка
3 очередь		
9	Трансформаторная подстанция	Проектируемая застройка
4 очередь		
10	Трансформаторная подстанция	Проектируемая застройка

Для объектов ТП предусматривается строительство следующих объектов инфраструктуры:

- прокладка инженерных сетей электроснабжения
- благоустройство территории.



Характеристики планируемых объектов капитального строительства					
Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2	Суммарная поэтажная площадь, м2	Вместимость автостоянки
1	Торгово-выставочный комплекс	1	4 000	5 000	
1/1	Гипермаркет	3	1 167	3 501	
2	Гостиница с подземной автостоянкой	1	1 500	1 500	На 20 м/мест
3	Офисное здание	1-5	3 170	10 700	
4	Гараж-стоянка	3	1 500	4 500	На 150 м/мест
5	Офисное здание	1-5	3 170	10 700	
6	Гараж-стоянка	3	1 500	4 500	На 150 м/мест
8	Трансформаторная подстанция	1	12	12	
9	Трансформаторная подстанция	1	12	12	
10	Трансформаторная подстанция	1	12	12	

Экспликация существующих объектов капитального строительства

Номер по генплану	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м2	Суммарная поэтажная площадь, м2
7	Трансформаторная подстанция	1	10	10

Условные обозначения:

- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, ранее запретируемые, не подлежащие корректировке
- Здания, сооружения, подлежащие сносу
- Объекты капитального строительства (сохраняемые)
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, подлежащие корректировке
- Границы подземной автостоянки
- Границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории
- Красная линия

						01-22-ПММ		
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Героя Попова, Новикова-Прибоя, Грозкова в Ленинском районе города Нижнего Новгорода		
Изм.	Колум.	Лист	Ниж.	Подпис.	Дата	УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ		
ГАП	Елизаров				06.22	ПММ	2	Листов
						Чертеж планировки территории, М 1:500		
						intragrad		