

**Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода**

**I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.**

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 16.04.2020 №07-02-02/42 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода. Документация по планировке территории выполнена на территории площадью 8,5 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «СтройКом» по заказу ООО «ВИП Тур-проект» в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, характеристик планируемого развития территории, определения очередности планируемого развития территории, изменением местоположения границ образуемых земельных участков в границах развития застроенной территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по внесению изменений в проект планировки территории	8,5 га
Площадь территории квартала в границах красных линий, в т.ч.:	5,24 га
- площадь жилой застройки	2,3 га
- площадь общественной застройки	2,9 га
Площадь территории в границах разработки документации по внесению изменений в проект межевания территории	1,1 га
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями, в том числе:	8 524 м <sup>2</sup>
- под жилой застройкой	3708 м <sup>2</sup>
- под общественной застройкой	4816 м <sup>2</sup>

Суммарная поэтажная площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений, в том числе:	55 513 м <sup>2</sup>
- суммарная поэтажная площадь проектируемых жилых зданий	34 452 м <sup>2</sup>
- суммарная поэтажная площадь проектируемых объектов обслуживания	21 061 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки:	
- жилые зоны	0,16
- общественные, деловые и коммерческие зоны	0,23
Коэффициент плотности застройки:	
- жилые зоны	1,5
- общественные, деловые и коммерческие зоны	1,02
Площадь зелененных территорий в границах разработки документации по внесению изменений в проект планировки территории	20846 м <sup>2</sup>
Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание:	
- протяженность дорог	2080 м
- протяженность велосипедных дорожек	490 м
- протяженность тротуаров	3142 м
Вместимость автостоянок, в том числе:	
- наземных	126 м/мест
- подземных	449 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению в границах внесения изменений (в т.ч. по 1 очереди освоения):	
Водоснабжение	38,398 (2,704) м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	38,398 (2,704) м <sup>3</sup> /ч
Наружное пожаротушение	30 л/с
Теплоснабжение	4,7982 (0,36) Гкал/ч
Электроснабжение	1805,13 (186,75) кВт
Ливневая канализация	815,38 л/с
Телефонизация	1000 (5) номеров
Радиофикация	875 (1) радиоточек
Вместимость дошкольной образовательной организации	180 мест

#### 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Вместимость по дземной автостоянки, м/м
1	Многokвартирный дом с подземной автостоянкой	9	2652	24462	209
2	Многokвартирный дом с	9	1056	9990	69

	подземной автостоянкой				
3	Многопрофильный консультационно-диагностический центр восстановительного лечения, 1 очередь строительства	4-8	843	3735	
4	Многопрофильный консультационно-диагностический центр восстановительного лечения, 2 очередь строительства	6	633	3 120	
5	Офисное здание	2-9	1755	11380	171
6	Дошкольная образовательная организация	2	1555	2799	
7	Трансформаторная подстанция	1	30	27	

## II. Положения об очередности планируемого развития территории.

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство (реконструкции) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктурой предусмотрено в 4 очереди.

1 очередь: объекты, предусмотренные к строительству в первой очереди, возводятся в один этап.

Подготовка территории:

- подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям;
- инженерная подготовка территории.
- образование земельного участка с условным номером 1.

Объекты капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
------------------------------------	--------------

3	Многопрофильный консультационно-диагностический центр восстановительного лечения
---	---

Строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- устройство надземной стоянки автомобилей на 18 м/мест;
- устройство и оборудование площадок различного назначения;
- устройство наружного освещения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

2 очередь: объекты, предусмотренные к строительству во второй очереди, возводятся в один этап.

Подготовка территории:

- образование земельного участка с условным номером 2.
- подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию в первую очередь строительства;
- инженерная подготовка территории.

Объекты капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
4	Многопрофильный консультационно- диагностический медицинский центр восстановительного лечения

Строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- устройство надземной стоянки автомобилей на 14 м/мест;
- устройство и оборудование площадок различного назначения;
- устройство наружного освещения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

3 очередь: объекты, предусмотренные к строительству в третьей очереди, возводятся в один этап.

Подготовка территории:

- образование земельного участка с условным номером 3 и 4.
- подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию в первую очередь строительства;

- инженерная подготовка территории.

Объекты капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
5	Офисное здание

Объекты коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
7	Трансформаторная подстанция

Строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию с ул. Мичурина;
- формирование внутриквартальных проездов;
- устройство и оборудование площадок различного назначения;
- устройство наружного освещения;
- устройство подземной стоянки автомобилей на 171 м/место;
- устройство наземной стоянки автомобилей на 19 м/мест.

4 очередь: объекты, предусмотренные к строительству в первой очереди, возводятся в один этап.

Подготовка территории:

- освобождение от прав третьих лиц земельных участков;
- образование земельных участков под многоквартирными домами.
- подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям;
- инженерная подготовка территории;
- строительство подпорных стенок общей протяженностью 440 метров с перепадом высот до 6,5 метров.

Объекты капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1	Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей
2	Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей
6	Дошкольная образовательная организация

Строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию с ул. Деревообделочная и ул. Тургайская;
- формирование внутриквартальных проездов;

- устройство надземных стоянок автомобилей на 75 м/мест;
- устройство подземных стоянок автомобилей на 278 м/мест;
- устройство и оборудование площадок различного назначения;
- устройство наружного освещения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию

**III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможных способов их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.**

Межевание выполняется в 2 этапа.

**1 этап межевания**

**Экспликация образуемого земельного участка**

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
ЗУ1	Под автомобильную дорогу общего пользования	403

Способ образования: земельный участок образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:13234 с сохранением последнего в измененных границах.

**Экспликация изменяемого земельного участка**

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь исходного / площадь сохраняемого в измененных границах земельного участка, кв.м.
52:18:0000000:13234	Под автомобильную дорогу общего пользования	74269 / 73866

Способ образования: земельный участок сохраняется в измененных границах.

**2 этап межевания**

**Экспликация образуемого земельного участка**

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	2870

Способ образования: перераспределение земельного участка ЗУ1, образованного на 1 этапе, земельного участка с кадастровым номером 52:18:0050006:338и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

**IV. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.**

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

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

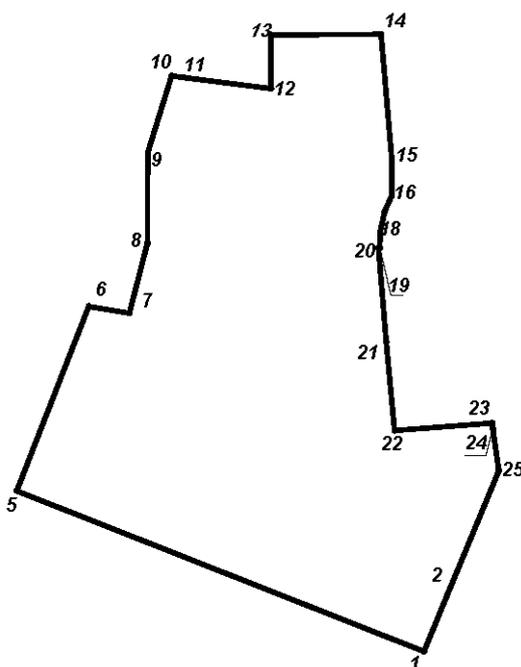


Таблица координат поворотных точек

Номер точки на плане	X	Y
1	527503,45	2212611,93
2	527510,80	2212614,95
5	527524,70	2212558,53
6	527549,13	2212567,97
7	527548,24	2212573,28
8	527557,48	2212575,65
9	527569,46	2212575,72
10	527579,64	2212578,82
11	527579,44	2212580,31

12	527577,94	2212591,89
13	527585,05	2212591,82
14	527585,15	2212606,32
15	527568,79	22125607,73
16	527563,74	2212607,73
18	527558,95	2212606,19
19	527556,88	2212606,13
20	527556,88	2212605,97
21	527544,41	2212606,99
22	527532,68	2212608,09
23	527533,67	2212620,88
24	527532,89	2212620,98
25	527527,37	2212621,77

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

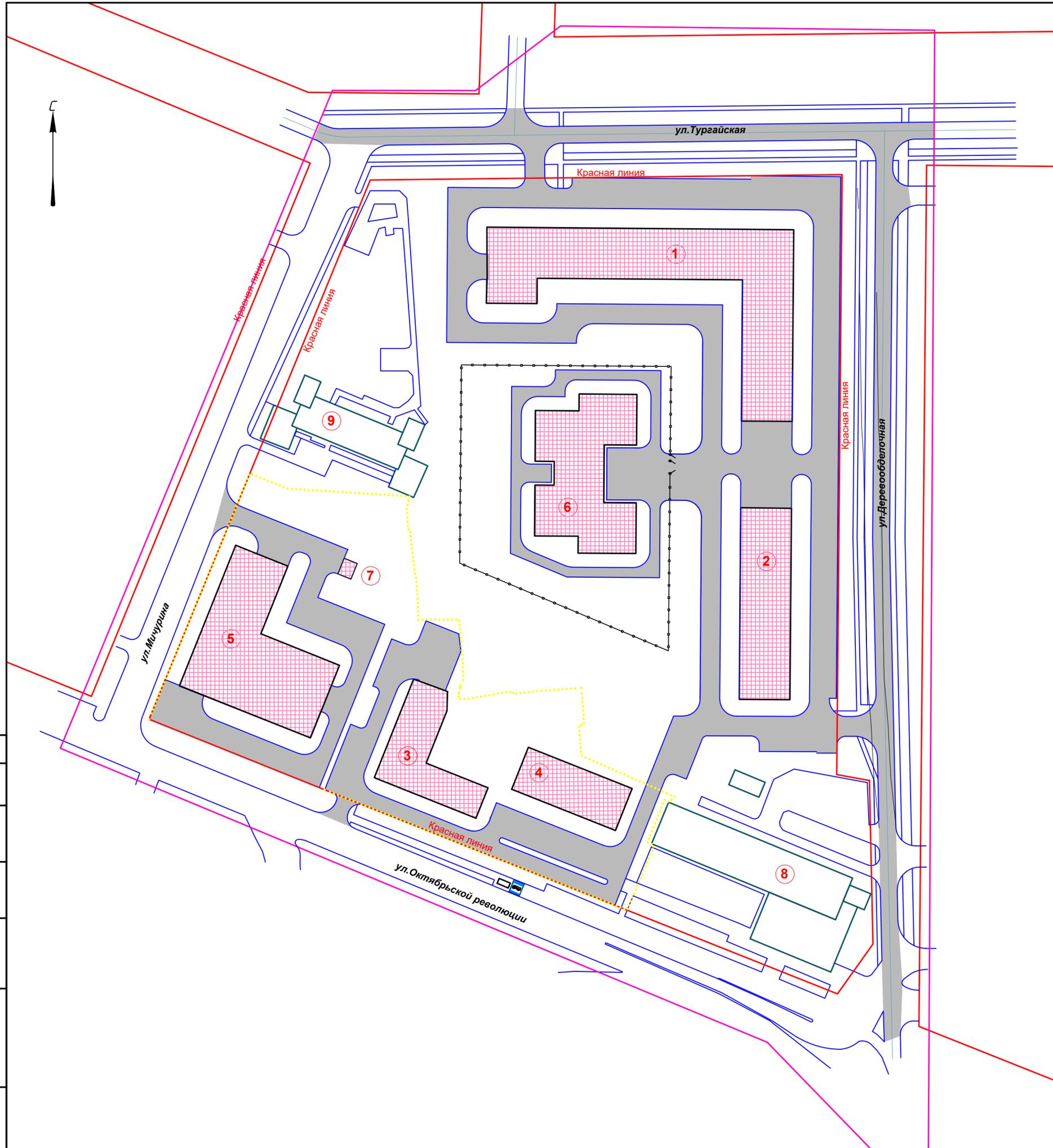
№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Примечание
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1.1	Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей	14	2652	24462	
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.1	Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей	14	1056	9990	
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.1	Многопрофильный консультационно-диагностический центр восстановительного лечения	4-8	843	3735	
4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	4.1	Многопрофильный консультационно-диагностический центр восстановительного лечения	6	633	3120	
5	Деловое управление	5.1	Офисное здание	2-9	1755	11380	
6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	6.1	Дошкольная образовательная организация	2	1555	2799	180 мест
7	Коммунальное обслуживание	7.1	Трансформаторная подстанция	1	30	27	
ИТОГО					8 475	56 419	

Экспликация зданий, строений, сооружений

№ по ГП	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.
8	Самарский государственный университет Путей Сообщения	3-6	1170	7310
9	Детский сад и школа	2	870	1346
ИТОГО			2 040	8 656

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обозначения по ГП	Наименование
	Граница подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории, площадью 8,5 га
	Граница подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории, площадью 1,1 га
<b>Красная линия</b>	Существующая красная линия
	Существующие здания и сооружения
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	Проектируемые улицы, проезды, площадки с асфальтобетонным покрытием
	Остановка общественного транспорта, существующая



						06-20-ППМ			
						Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Ильяских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказчик	Стадия	Лист	Листов
						ООО "ВИП Тур-проект"	ПП	1	
						Утверждаемая часть проекта планировки			
						Чертеж планировки территории			
						М1:1000			
						ООО "СтройКом"			
Н.контр.	Морозов								

Инв. № подл. Подп. и дата Взам. инв. № Согласно



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. 1 ЭТАП

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
ЗУ1	Под автомобильную дорогу общего пользования	403

ЭКСПЛИКАЦИЯ ИЗМЕНЯЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. 1 ЭТАП

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь исходного / площадь сохраняемого в измененных границах земельного участка, кв.м.
52:18:0000000:13234	Под автомобильную дорогу общего пользования	74269 / 73866

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обозначения по ГП	Наименование
	Граница подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории, площадью 1,1 га
<u>Красная линия</u>	Существующая красная линия
	Границы образуемого земельного участка и его условный номер на 1 этапе
<b>2_3</b>	Поворотные точки границ земельных участков и их номера
	Земельный участок сохраняемый в измененных границах и его кадастровый номер

Согласовано	Взвешивание	Подпись и дата	Инд.№ подл.

06-20-ППМ					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Соловьева				04.22
Заказчик ООО "ВИП Тур-проект" Утверждаемая часть проекта планировки				Стадия	Лист
				ПП	2.1
Чертеж границ образуемых и изменяемых земельных участков. 1 Этап М 1:1000				ООО "СтройКом"	
Н.контр.	Морозов			04.22	

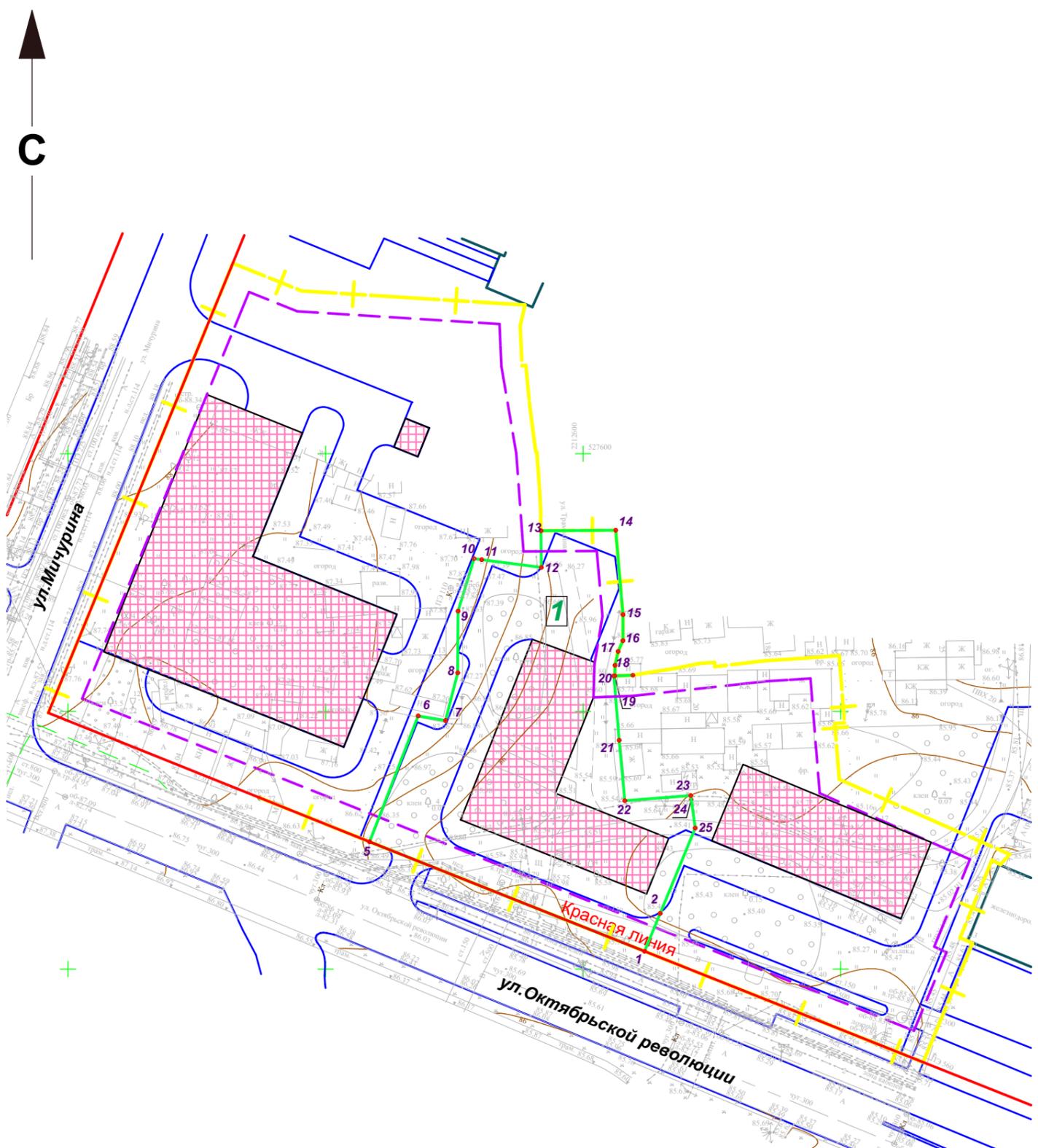
## ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 2 ЭТАП

Условный номер	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м.
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	2 870

### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

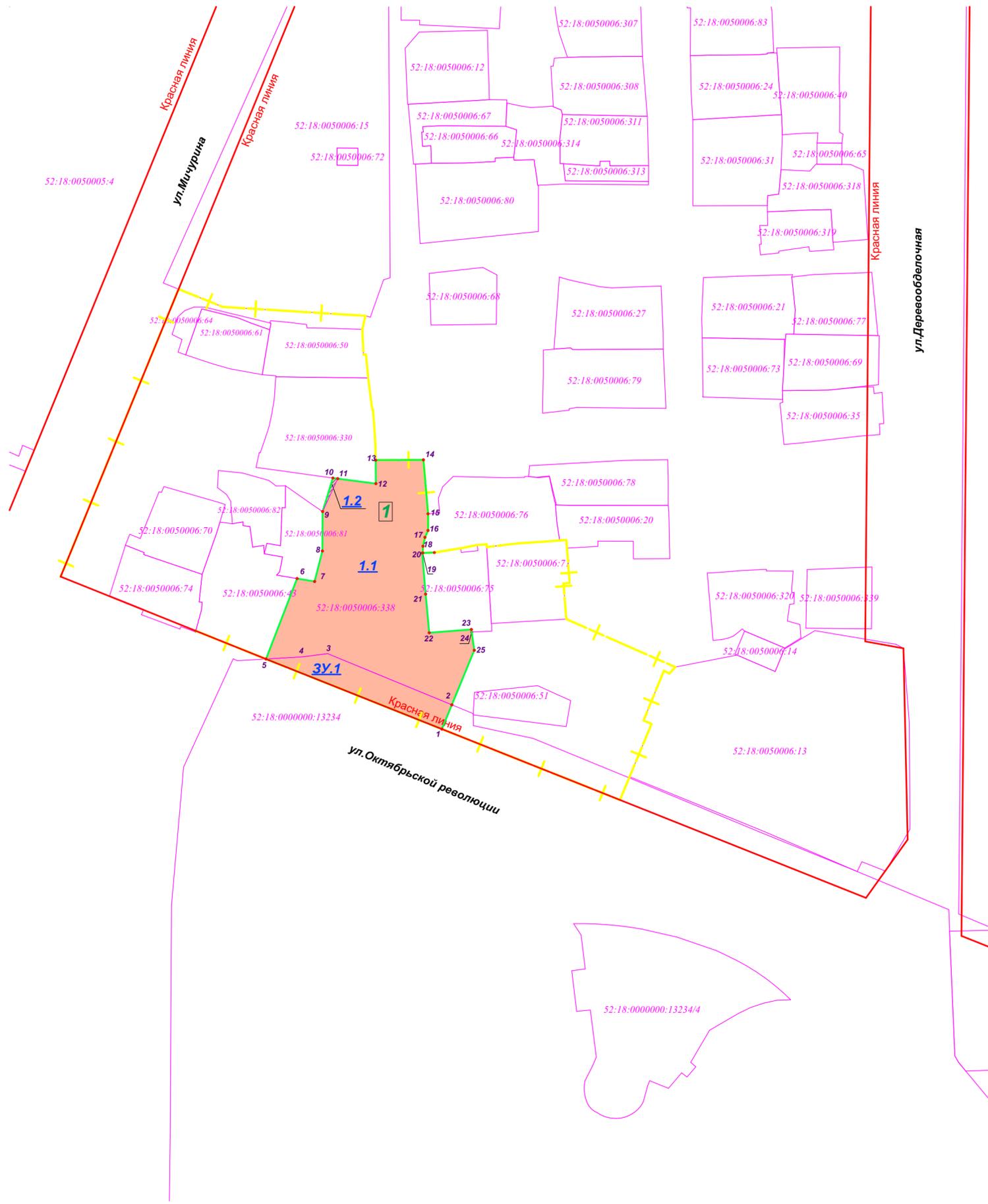
Условные обозначения по ГП	Наименование
—+—	Граница подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории, площадью 1,1 га
<u>Красная линия</u>	Существующая красная линия
1	Граница образуемого земельного участка и его условный номер (2 этап)
2, 3	Поворотные точки границ земельных участков и их номера
---	Линия регулирования застройки
— — — — —	Автомобильные дороги, проезды
[Grid]	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

06-20-ППМ					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Соловьева			04.22
Заказчик ООО "ВИП Тур-проект" Утверждаемая часть проекта планировки				Стадия	Лист
				ПП	2.2
Чертеж межевания территории. 2 Этап М 1:1000				ООО "СтройКом"	
Н.контр.	Морозов				04.22



Согласовано	Взаим. инд. №	Подпись и дата
Инд. № подл.		





ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
НА КАДАСТРОВом ПЛАНЕ

Образуемые земельные участки			Состав образуемых земельных участков		
Условный номер	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м.	Условный номер	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м.
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	2870	3У.1	Земельный участок под автомобильную дорогу общего пользования, образованный на 1 этапе	403
			1.1	Земельный участок под гостиничное обслуживание (кадастровый номер 52:18:0050006:338)	2 459
			1.2	Земли государственных территорий, собственность на которые не разграничена	8

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обозначения по ГП	Наименование
	Граница подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории, площадью 1,1 га
<b>Красная линия</b>	Существующая красная линия
	Границы образуемых земельных участков и их условные номера
	Поворотные точки границ земельных участков и их номера
	Границы изменяемых земельных участков (их частей) и их условные номера
	Земли государственных территорий, собственность на которые не разграничена
	Границы земельного участка, образованного на 1 этапе

Согласовано	
Взвеш. инв.№	
Подпись и дата	
Инв.№ подл.	

06-20-ППМ					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Соловьева				04.22
Заказчик ООО "ВИП Тур-проект"			Стадия	Лист	Листов
Утверждаемая часть проекта планировки			ПП	2.3	
Чертеж границ образуемых и изменяемых земельных участков. 2 Этап			ООО "СтройКом"		
М 1:1000					
Н.контр.	Морозов				04.22