

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 границах улиц Магистральная, Шанхайская, Чусовая в Автозаводском районе.

Решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 26 января 2024 г. № 18707-112-4632 поддержан инвестиционный проект «Строительство здания, предназначенного для приема юридических и физических лиц по предоставлению коммунальных услуг» на земельном участке, расположенном по ул. Магистральная с границами ул. Шанхайская и пер. Сучанский, напротив д. № 20 по ул. Сучанская в Автозаводском районе.

На территорию в границах улиц Магистральная, Шанхайская, Чусовая в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода на основании приказа министерства градостроительной деятельности развития агломераций Нижегородской области от 26 декабря 2023 г. № 07-02-02/250 заявителем выполнена документация по планировке территории в целях реализации указанного решения Совета.

Для реализации решений документации по планировке территории и решения совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 26 января 2024 г. № 18707-112-4632 заявитель выступает с предложениями по внесению изменений в генеральный план и Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода в части установления в отношении земельного участка с кадастровым номером 52:18:0040104:29 зоны коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки, V класса вредности.

На заседании Комиссии 27 августа 2024 г. поддержано предложение градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области о корректировке зонирования территории в границах улиц Магистральная, Шанхайская, Чусовая в Автозаводском районе (протокол 27 августа 2024 г. № 135).

Проект внесения изменений в генеральный план города Нижнего Новгорода подготовлен на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 3 октября 2024 г. № 07-01-01/14 «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 3 октября 2024 г. № 07-01-02/23 «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 8² Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 2¹ 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 3 октября 2024 г. № 07-01-01/14 «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. Автозаводский район» зоны Осп-к (зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов) на зону ПК-о (зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки, V класса

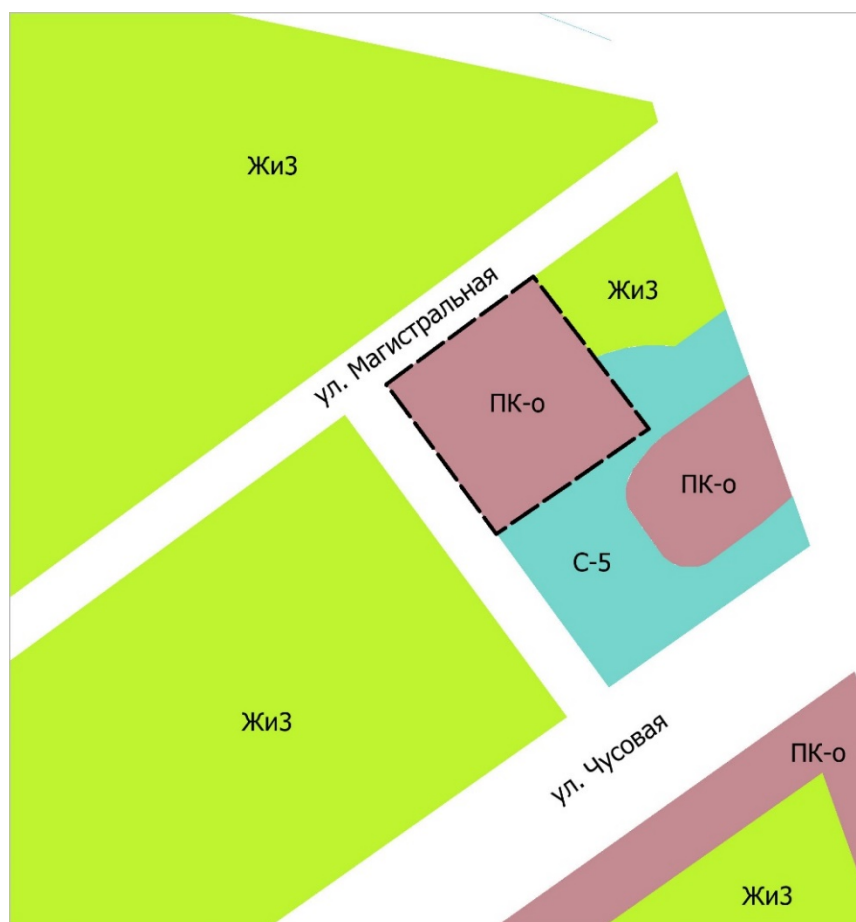
опасности) в границах улиц Магистральная, Шанхайская, Чусовая в Автозаводском районе.

ИЗМЕНЕНИЯ

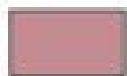
в генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 г. № 22

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. Автозаводский район» изменить зону Осп-к (зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов) на зону ПК-о (зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки, V класса опасности) в границах улиц Магистральная, Шанхайская, Чусовая в Автозаводском районе, в следующих границах:

«



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



ПК-о - зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки, V класса опасности.

».

Об утверждении изменений в
Правила землепользования и
застройки города Нижнего
Новгорода

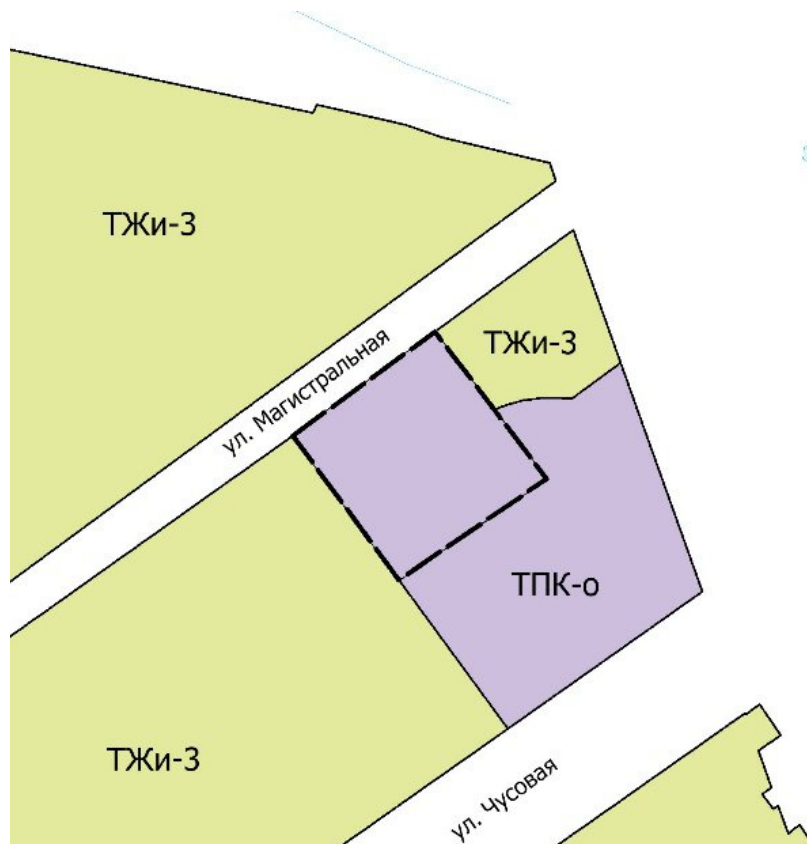
В соответствии со статьей 8², 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 2¹ Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 3 октября 2024 г. № 07-01-02/23 «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. Автозаводский район» статьи 16¹ части II «Карта градостроительного зонирования» зоны ТОсп-к (зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов) на зону ТПК-о (зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки, V класса вредности) в отношении улиц Магистральная, Шанхайская, Чусовая в Автозаводском 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. Автозавоский район» статьи 16¹ части II «Карта градостроительного зонирования» изменить зону ТОсп-к (зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов) на зону ТПК-о (зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки, V класса вредности) в отношении улиц Магистральная, Шанхайская, Чусовая в Автозаводском районе, в следующих границах:

«



Условные обозначения:



ТПК-о - зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки, V класса вредности

».



ООО «Аршин»

Кадастровые работы, топография, экспертиза

**Проект планировки территории в границах улиц
Магистральная, Шанхайская, Чусовая в Автозаводском районе
города Нижнего Новгорода**

Заказчик: ООО «ГеоМакс-НН»

1 ТОМ

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ППТ-04/2024

2024 г.



ООО «Аршин»

Кадастровые работы, топография, экспертиза

**Проект планировки территории в границах улиц Магистральная,
Шанхайская, Чусовая в Автозаводском районе города Нижнего
Новгорода**

Заказчик: ООО «ГеоМакс-НН»

1 ТОМ

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

ППТ-04/2024

Директор

Главный инженер проекта



Таранкова О.Е.

Таранкова О.Е.

2024 г.

Согласовано

Взм. инв. №

Подп. и дата.

Инв. № подл.

№ п.п.	Наименование	Лист
1	Содержание	СТР.3
	1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	СТР.4
2	1.1. Общие положения	СТР.4
3	1.2. Цели и задачи	СТР.4
4	1.3. Характеристики планируемого развития территории	СТР.4
5	1.4 Положение об очередности планируемого развития территории	СТР.7
7	Чертеж планировки территории М 1:500	СТР.9

Согласовано

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

ПШТ-04/2024

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
Разработал		Таранкова			04.2024
ГИП		Таранкова			04.2024

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

ООО «Аршин»
г.Нижний Новгород

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной в границах улиц Магистральная, Шанхайская, Чусовая в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода выполнен на основании Градостроительного задания №275/23 от 26.12.2023 на территорию 4,8 га

1.2. Цели и задачи

Цель подготовки документации по планировке территории:

- обеспечение устойчивого развития территории,
- уточнение элементов планировочной структуры (красных линий) (при необходимости),
- определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе здания, предназначенного для приема юридических и физических лиц по предоставлению коммунальных услуг, размещаемого в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 30.11.2023 г. № 18584-108-4492,
- определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе здания, предназначенного для приема юридических и физических лиц по предоставлению коммунальных услуг, размещаемого в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 26.01.2024 г. № 18707-112-4632
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

1.3. Характеристики планируемого развития территории

В соответствии с генеральным планом города Нижнего Новгорода (утв. постановлением Городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 г. №22 (с изменениями)) , территория расположена в границах функциональных зон (Приложение № 1):

- ЖиЗ – зона индивидуальной высокоплотной жилой застройки;
- Осп-к – зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов
- ПК-о – зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки;
- С-5 – зона озеленения специального назначения в СЗЗ и т.п.;
- Т-3 - территории улиц и дорог.

Изм. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	ППТ-04/2024	Лист

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, (утв. приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 г. № 07-01-06/22 (с изменениями)) территория расположена в границах территориальных зон (Приложение № 2):

- ТЖиЗ – зона индивидуальной высокоплотной жилой застройки;
- ТОсп-к – зона культурно-просветительного назначения и культовых объектов
- ТПК-о – зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки, V класса опасности.;
- ТТ - зона инженерно-транспортной инфраструктуры.

В рамках проекта планировки территории внесены предложения по внесению изменений в правила землепользования и застройки в части изменения границы зоны - ТПК-о путем увеличения границы за счет территории зоны ТОсп-к.

Характеристики планируемого развития территории указаны для границ территории планируемого размещения зданий для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг . Внесение изменений в остальной части территории в границах разработки проекта планировки не требуется.

Таблица 1 - Характеристики планируемого развития территории

№п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	4,8
2	Площадь территории квартала в красных линиях	кв.м	17424
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: -под сохраняемыми зданиями и сооружениями -под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв.м	1506
			396 1110
4	Суммарная поэтажная площадь здания: -сохраняемых зданий -проектируемых зданий и сооружений	кв.м	2274 396
			1878
5	Коэффициент застройки	-	0,09
6	Процент застройки	%	9
7	Коэффициент плотности застройки	-	0,13
8	Этажность проектируемых объектов в том числе: -административное здание - административное здание	-	1
			2
9	Общая площадь жилых помещений (квартир)	кв.м	-
10	Общая площадь производственного, общественно-делового и иного назначения	кв.м	1878
11	Жилищная обеспеченность	кв.м. на чел	-

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.

1	2	3	4
12	Вместимость объектов социального назначения: -детские образовательные учреждения -общеобразовательные учреждения -больницы поликлиника	Мест/коек/посещений в смену	- - -
13	Площадь озелененных территорий	кв.м	2017
14	Улично дорожная сеть и транспортное обслуживание: -протяженность дорог/съездов проектируемых -протяженность дорог/съездов на перспективу -протяженность велосипедных дорожек проектируемых -протяженность велосипедных дорожек на перспективу -протяженность проектируемых тротуаров -протяженность тротуаров на перспективу	м	56,54 74,61 - 335,00 474,25 1578,53
15	Вместимость автостоянок: -в зданиях (сооружениях) - плоскостных открытого типа	машино-мест	- 40
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории			
16	Водоснабжение в т.ч. противопожарное наружное/ внутреннее/ автоматическое	м ³ /ч л/с	1 15,0/20,0/-
18	Канализация	м ³ /ч	1
19	Газоснабжение	м ³ /ч	10
20	Электроснабжение	кВт	30
21	Теплоснабжение	Гкал/ч	0,3068
22	Радиофикация	кол.радиоточек	4
23	Телефонизация	кол.номеров	4
24	Ливневая канализация	л/с	0,06237
25	Наружное освещение	кВт	0,7
26	Зарядка электромобилей	кВт	14,8

Таблица 2 - Характеристики планируемых объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв.м.	Этажность	Суммарная поэтажная площадь, кв.м.
I	Проектируемое административное здание, предназначенное для приема юридических и физических лиц по предоставлению коммунальных услуг	1.1	Здание для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	768	2	1536
		1.2	Газораспределительный шкаф	6	-	6
II	Проектируемое административное здание, предназначенное для приема юридических и физических лиц по предоставлению коммунальных услуг	2.1	Здание для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	336	1	336

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
Инва. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №			

ППТ-04/2024

Лист

1.4 Положение об очередности планируемого развития территории

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство (реконструкция) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено в 1 очередь строительства.

Очередь строительства реализуется последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства.

Этапы работ можно свести в таблицу 2.

Таблица 2 - Очередность планируемого развития территории

Этапы проектирования строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Примечание	№ ОКС по чертежу планировки
1 очередь			
1	2	3	4
1 этап	Инженерная подготовка территории	Планируется расчистить территорию от кустарниковой растительности, снести незаконные постройки (металлические гаражи и эстакады)	-
2 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства	На 2 этапе освоения территории предусмотрено: 1) строительство двухэтажного здания площадью 768 кв.м. ; 2) Строительство одноэтажного здания площадью 336 кв.м	1.1 2.1
3 этап	Строительство инженерной инфраструктуры	Планируется строительство инженерной инфраструктуры, согласно выданным ТУ: 1) Системы газоснабжения 2) Системы водоснабжения и водоотведения 3) Системы ливневой канализации 4) Системы электроснабжения 5) Кабельные линии радиосвязи и телефонной связи 6) Наружное освещение	1.2 - - - - -

Изм. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата	ППТ-04/2024	Лист

1	2	3	4
4 этап	Обустройство съездов и проездов на территории в планируемых границах участков, для размещения зданий по предоставлению коммунальных услуг	Планируется устройство: 1) Обустройство съезда на ул.Магистральную 2) Устройство трех съездов на ул.Шанхайская 3) Устройство проезда на территории планируемых объектов капитального строительства 4) автостоянки на 30 мест 5) автостоянки на 10 мест	- - - 1.3, 1.4 2.2
5 этап	Благоустройство территории	На 5 этапе планируется озеленение территории согласно представленным проектным решениям, а также устройство тротуаров	-

Изм. № подл.	Взам. инв. №
Изм.	Подл. и дата
Кол.уч	Лист

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

ППТ-04/2024

Лист

2. Проект планировки территории. Графические материалы

Индв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата

ППТ-04/2024

Лист

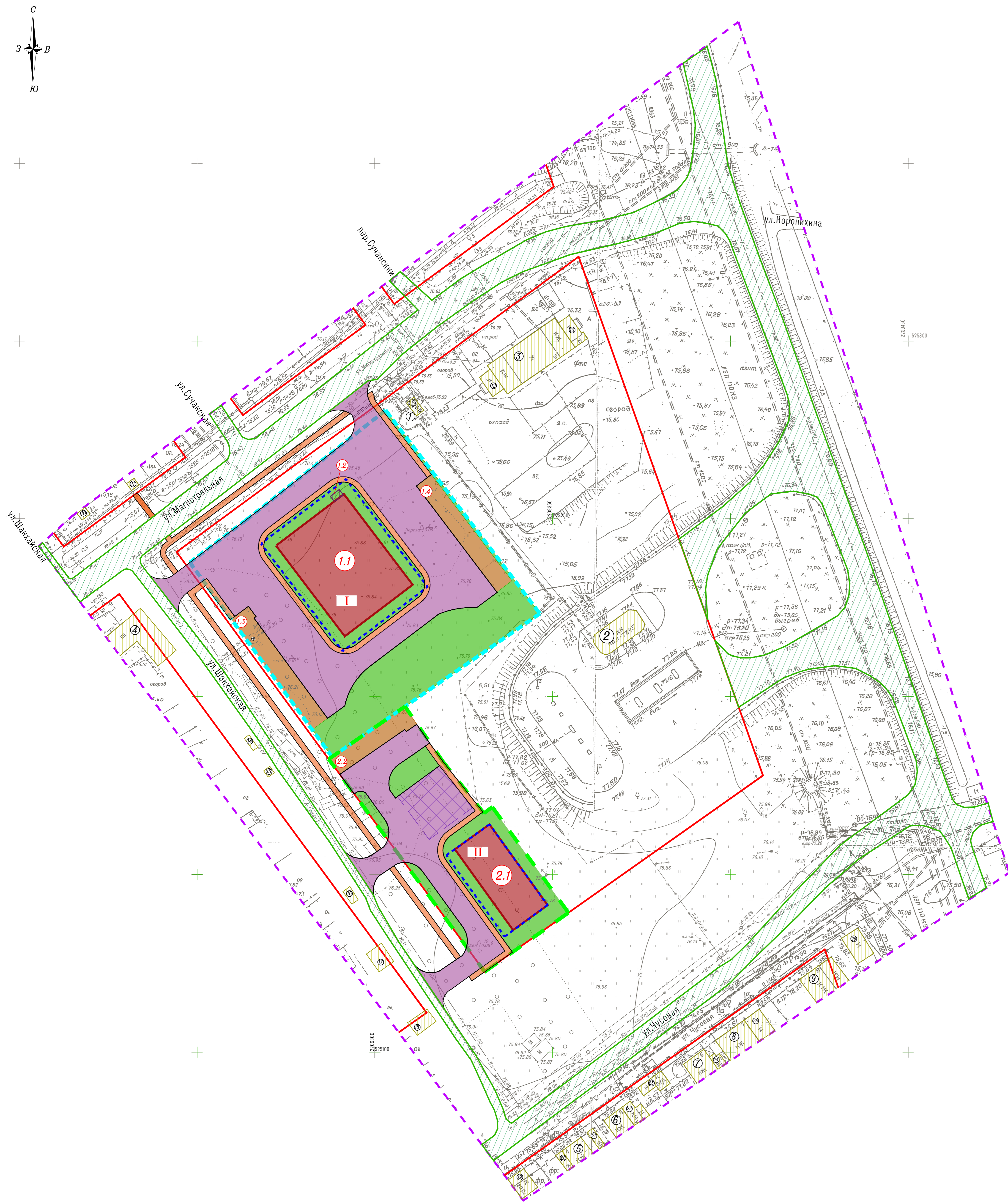
№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв.м.	Этажность	Суммарная поэтажная площадь, кв.м.
I	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	1.1	Здание для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	768	2	1536
		1.2	Газораспределительный шкаф	6	-	6
II	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	2.1	Здание для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	336	1	336

Экспликация существующих объектов капитального строительства

Номер по чертежу планировки кп	Кадастровый номер (при наличии)	Наименование	Назначение	Адрес объекта
1	-	трансформаторная подстанция ТП-527		Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Сучанская, 18б
2	52:18:0040104:59	автозаправочная станция № 315	заправка автомобилей бензином и дизельным топливом	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Автозаводский, с Ворошиловский, пер Сучанский
3	-	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Сучанская, 18
4	52:18:0040104:64	Жилой дом	Жилой дом	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, р-н Автозаводский, ул Копыца, за домом №12
5	-	Жилой дом	Жилой дом	Российская Федерация, Нижегородская обл, городской округ город Нижний Новгород, с Нижний Новгород, ул Чусовая, д. 4
6	-	Жилой дом	Жилой дом	Российская Федерация, Нижегородская обл, городской округ город Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Чусовая, д. 5
7	-	Жилой дом	Жилой дом	Российская Федерация, Нижегородская обл, городской округ город Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Чусовая, д. 6
8	-	Жилой дом	Жилой дом	Российская Федерация, Нижегородская обл, городской округ город Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул Чусовая, д. 7
9	52:18:0040108:31	Жилой дом	Жилой дом	Нижегородская область, Нижний Новгород, Автозаводский, ул Чусовая, д.8
10-26	-	-	Нежилое здание	-
27	52:18:0040104:60	ЛЭП №6002 к ТП-527	Сооружения электроэнергетики	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Автозаводский район, пос. Ворошиловский, ул. Сучанская, у дома 18
28	52:18:0000000:27300	Прокладка высоковольтной кабельной линии ф. 618 от РУ-6 кВ ПС "Кировская" ПО "ЦЭС" до РУ-6 кВ канализационной насосной станции "Чусовая"	1.1. Сооружения электроэнергетики	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, подстанция "Кировская", ул. Ильинская, 2 В, КНС "Чусовая", ул. Копыца, 1 В
29	52:18:0000000:13432	ВЛ 6 кВ от РП-28 ф.281	1.1. Сооружения электроэнергетики	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, от ВЛ 6 кВ (ул. Магистральная) ф. 281 до ТП-203 (ул. Пипская, 11а), ТП-102 (ул. Грига, 1а), ТП-152 (ул. Люба Шевцовой)
30	52:18:0000000:27273	Прокладка высоковольтной кабельной линии ф. 650 от РУ-6 кВ ПС "Гудухин" ООО "Энерджи сетс" до РУ-6 кВ канализационной насосной станции "Чусовая"	1.1. Сооружения электроэнергетики	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Новикова-Прибож, 18 ул. Копыца, 1В, КНС "Чусовая"
31	52:18:0000000:28490	Водопроводная линия	иное сооружение (Водопроводная линия)	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, от водопроводной линии Д-200 мм по ул.Магистральная до колодца у дома №21 по пер.Сучанский

Экспликация проектируемых плоскостных автостоянок открытого типа

Номер по чертежу планировки	Наименование	Количество машиномест
1.3	Плоскостная автостоянка открытого типа	15
	в т.ч.расширенных мест для малоподвижным групп населения	1
1.4	Плоскостная автостоянка открытого типа	15
	в т.ч.расширенных мест для малоподвижным групп населения	0
2.2	Плоскостная автостоянка открытого типа	10
	в т.ч.расширенных мест для малоподвижным групп населения	1



Условные обозначения:

сущест.	проектир.	Описание
		- граница зон планируемого размещения объекта капитального строительства
		- планируемая граница участка, для размещения зданий по предоставлению коммунальных услуг согласно Решению Совета по земельным и имущественным отношениям про правительстве Нижегородской области от 26.01.2024 №18707-112-4632
		- планируемая граница участка, для размещения зданий по предоставлению коммунальных услуг согласно Решению Совета по земельным и имущественным отношениям про правительстве Нижегородской области от 30.11.2023 №18584-108-4402
		- существующие объекты капитального строительства
		- планируемые к размещению объекты капитального строительства
		- номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
		- озеленение
		- тротуар
		- проезды
		- разворотная площадка для пожарных машин (15*15 м)
		- плоскостная автостоянка открытого типа
		- существующие автомобильные дороги и проезды
		- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
		- красные линии существующие
		- обозначение сносимых объектов