



ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ»

603006, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, д. 37а, помещение ПЗ, комната 1

Телефон (831) 419-36-38, почта: gorevm@mail.ru

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улицы Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе города Нижнего Новгорода

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Пояснительная записка

Том I

Основная (утверждаемая) часть

Текстовая часть

Шифр: 40 / 24 - ППМ

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Объектстрой»

Нижний Новгород

2023 г.

Содержание пояснительной записки:

ЧАСТЬ I	2
ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	2
1. Общие положения	2
2. Цели и задачи	2
3. Характеристики планируемого развития территории	3
4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства	6
5. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	7
ЧАСТЬ II	8
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	8
ЧАСТЬ III	10
ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	10
ДОКУМЕНТАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ	11

ЧАСТЬ I

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Общие положения

Площадь территории:

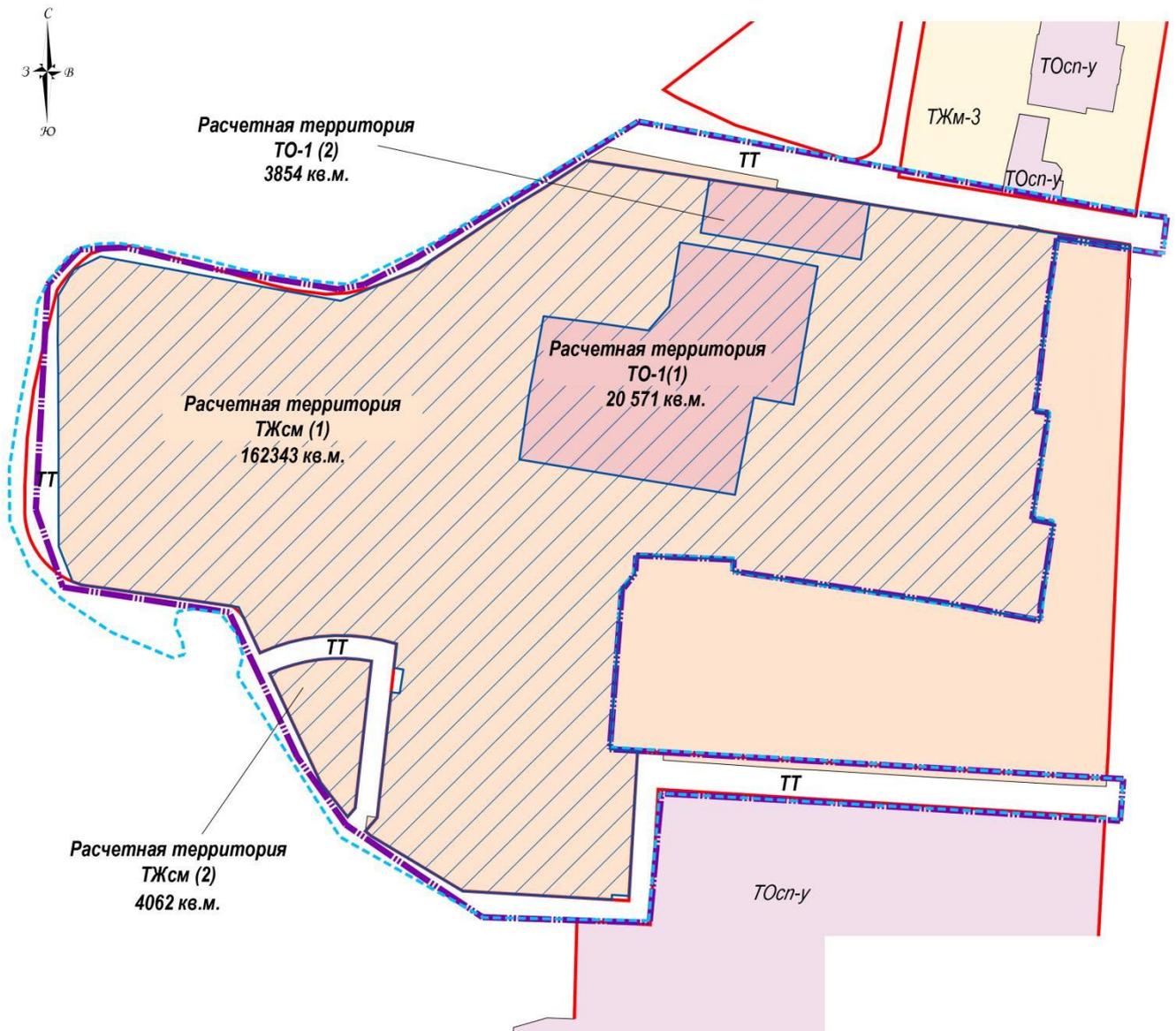
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улицы Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе города Нижнего Новгорода (далее - Документация) разработана для территории площадью – **22,13 га**;

2. Цели и задачи

Документация подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Проектная Компания «ГОРПРОЕКТ» (далее - ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ») по заказу Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Объектстрой» (далее – ООО «СЗ «Объектстрой») в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в части детского сада, размещения универсальных спортивных площадок вместо физкультурно-оздоровительного комплекса, вовлечения в освоение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070045:203, обоснования возможности уточнения параметров гостиничного комплекса, характеристик и очередности планируемого развития территории.

3.

Характеристики планируемого развития территории



Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы Измерения	ТЖсм (1)	ТЖсм (2)	ТО-1 (1)	ТО-1 (2)
1	Площадь территории в границах разработки документации	га	22,13			
2	Площадь расчетных территорий	кв.м	162 343	4 062	20 571	3 854
3	Численность населения в том числе: - в сохраняемых и строящихся объектах - в объектах, планируемых к строительству	чел	5 217 5 217 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе: - под сохраняемыми и строящимися зданиями и сооружениями - под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв.м.	33 117,71 24 882,04 8 235,67	0 0 0	6 471,40 6 471,40 0	1 258,63 0 1 258,63
5	Суммарная поэтажная площадь всех этажей зданий и сооружений, в том числе: - сохраняемых и строящимся зданий и сооружений - проектируемых зданий и сооружений	кв.м.	263 810,06 238 439,03 25 371,03	0 0 0	21 214,9 21 214,9 0	6 607,82 0 6 607,82
6	Коэффициент застройки	-	0,2	0	0,3	0,3
7	Коэффициент плотности застройки	-	1,6	0	1,0	1,7
8	Этажность проектируемых объектов	эт.	1-8	-	-	6
9	Общая площадь производственного, общественно-делового и иного назначения, в том числе: - сохраняемых и строящихся зданий и сооружений - проектируемых зданий и сооружений	кв.м	18 493,57 4 866,20 13 627,37	0 0 0	0 0 0	4 625,00 0 4 625,00
10	Общая площадь жилых помещений (квартир), в том числе: - сохраняемых и строящихся зданий и сооружений - проектируемых зданий и сооружений	кв.м	156 519,98 156 519,98 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0
11	Жилищная обеспеченность	кв.м. на чел.	Массовый (эконом класс) – 30 кв.м. на чел.			
12	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: - Улица Маршала Баграмяна - Улица Героя Жидкова - Улица Студенческая	км	1,5 1,1 0,4			
13	Площадь озелененных территорий	га	3,82	0,18	0,38	0,06
14	Вместимость объектов социального назначения: - детские образовательные организации:	Мест	250			
15	Вместимость автостоянок, в том числе: - на открытых плоскостных стоянках - в закрытых сооружениях	м/мест	1 211 853			
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории						
16	Водоснабжение вн./авт./нар. пожаротушение	м ³ /ч л/с	16,622 10,4/40/40			
17	Канализация	м ³ /ч	16,622			
18	Электроснабжение	кВт	1 279,81			

19	Теплоснабжение	Гкал/ч	2,3673
20	Радиофикация	Кол. Радиоточек	270
21	Телефонизация	Кол. номеров	270
22	Ливневая канализация	л/с	240,12

4 Характеристики планируемых объектов капитального строительства

Характеристики зон планируемого размещения проектируемых объектов капитального строительства

Зоны планируемого размещения ОКС		Планируемые ОКС					
№ зоны по ГП	Назначение зоны (Код, наименование)	№ по ГП	Наименование	Этажность	Площадь застройки надземной части, кв.м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м	Примечание
А	4.7. Гостиничное обслуживание	5	Гостиница с подземной автостоянкой	8	3860,40	19467,67	150 номеров Вместимость стоянки - 57м/м
Б	3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	6	Детский сад	2	2142,86	3950	250 мест
В	3.8.1. Государственное управление	26	Здание суда	6	1258,63	6607,82	-
Г	2.7.1 Хранение автотранспорта	47	Стоянка-паркинг	1	2232,41	1953,36	Вместимость стоянки - 233 м/м

Характеристики необходимых для функционирования планируемых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь Застройки кв.м	Общая площадь здания, кв.м.	Вместимость, мест	Протяженность, (км/м)	Информация о программе*
6	Детский сад	2	1860,8	3327,4	Вместимость детского сада- 250 мест		Объект местного значения Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Нижний Новгород на 2020-2030 гг.

*Указываются реквизиты программы комплексного развития, в которую включен объект

Согласно решению городской Думы города Нижнего Новгорода от 25.09.2024 №204 внесены изменения в Программу комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Нижний Новгород на 2020-2030 гг. в части включения объектов просвещения, в том числе объекта «Детский сад (№6 по генплану) в Застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе города Нижнего Новгорода» на 250 мест. Срок реализации - 2026-2028 года.

5 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Документацией предусмотрено размещение объекта социальной инфраструктуры - Детского сада №6 по ГП на 250 мест. Размещение таких объектов не снижает фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения применительно к территориальной зоне, в границах которой предусмотрено размещение объектов. Проектные решения предусматривают создание транспортной и инженерной инфраструктуры для обслуживания этих объектов.

ЧАСТЬ II

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства (далее ОКС) и объектов, необходимых для функционирования ОКС и обеспечения жизнедеятельности граждан, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предусмотрено в 1 очереди. Смотреть графические материалы «Схема очередности освоения территории»:



Проектом определена следующая очередность освоения территории:

1 очередь

Подготовка территории:

- выполнение подготовительных работ, которые включают в себя демонтаж действующих инженерных сетей;
- перенос сетей канализации, теплоснабжения, водопровода, ливневой канализации.
- инженерная подготовка территории для размещения зданий и сооружений.

Строительство объектов инженерной инфраструктуры:

- электрические сети;
- сети теплоснабжения;
- водопровод;
- канализация бытовая/ливневая.

- сети связи;
- сети наружного освещения

Подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию.

Строительство объектов капитального строительства:

Условный номер по ГП	Наименование	Этажность
5	Гостиница с подземной автостоянкой	8
6	Детский сад	2
26	Здание суда	6
47	Стоянка-паркинг	1

Строительство объектов транспортной инфраструктуры:

Благоустройство территории:

- строительство тротуаров и велодорожек;
- строительство площадок общего пользования различного назначения;
- устройство наружного освещения.

Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов капитального строительства соответствуют нормам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

При строительстве вышеуказанных объектов жилой комплекс в полном объёме обеспечивается парковочными местами в соответствии с расчётом количества парковочных мест.

Характеристики территории на 1 очередь

№ п/п	Наименование характеристики	Ед. Изм.	Очередь строительства ОКС
1	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе	кв.м.	9 494,30
2	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений	кв.м.	31 978,85
3	Общая площадь жилых помещений (квартир)	кв.м	0,0

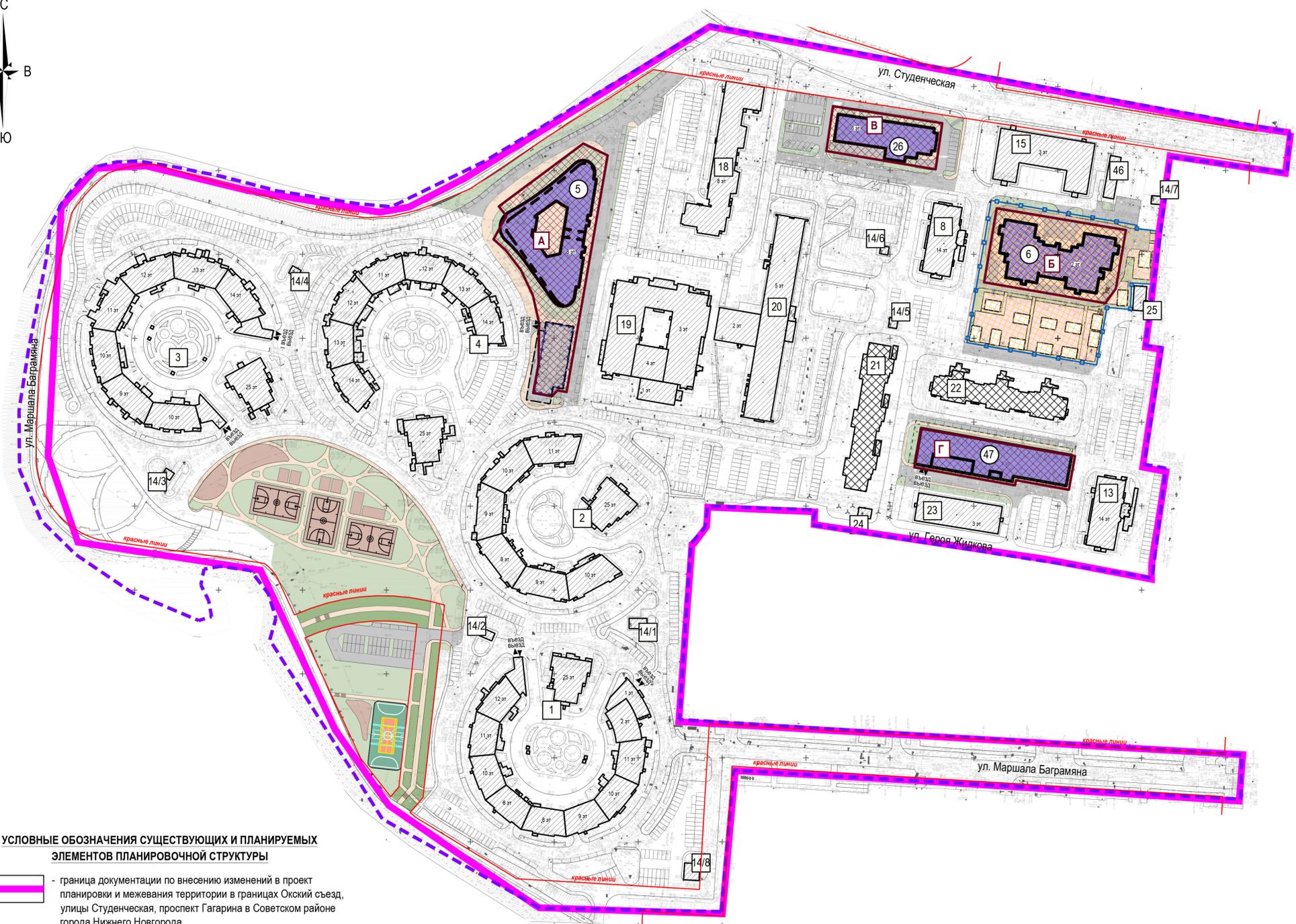
ЧАСТЬ III

ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ. ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В рамках документации не проводится межевание территории.

Приложения:

ДОКУМЕНТАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

- граница документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улицы Студенческая, проспект Гагарина в Советском районе города Нижнего Новгорода
- граница разработки схемы вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории
- существующие красные линии;
- сносимые здания и сооружения;
- проектируемые здания/экспликационный номер;
- существующие здания/экспликационный номер;
- долгострой/экспликационный номер;
- проектируемые проезды;
- проектируемые площадки;
- проектируемые пешеходные пути;
- проектируемые озелененные территории ограниченного озеленения;
- проектируемые озелененные территории специального назначения;
- территория детского сада;
- парковочные места
- контур подземной парковки (проектируемой);

ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
Зоны планируемого размещения ОКС			Планируемые ОКС				
№ зоны по ГП	Назначение зоны (Код, наименование)	№ по ГП	Наименование	Этажность	Площадь застройки надземной части, кв.м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м	Примечание
A	4.7. Гостиничное обслуживание	5	Гостиница с подземной автостоянкой	8	3860,40	19467,67	150 номеров Вместимость стоянки - 57 м/м
Б	3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	6	Детский сад	2	2142,86	3950	250 мест
В	3.8.1. Государственное управление	26	Здание суда	6	1258,63	6607,82	
Г	2.7.1. Хранение автотранспорта	47	Стоянка-паркинг	1	2232,41	1953,36	Вместимость стоянки - 233 м/м

ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ И СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
№ по ГП	Наименование
Расчетная территория ТЖсм (1)	
1	Многоквартирный жилой дом №1 (по генплану) с подземной автостоянкой, пристроенными и встроенными нежилыми помещениями (I очередь строительства, 3 пусковой комплекс) в «Застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода»
2	Многоквартирный жилой дом №2 (по генплану) (II очередь строительства, 2 пусковой комплекс) в «Застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода»
3	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №3 (по генплану) в «Застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода»
4	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения №4 (по генплану) в «Застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода»
8	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения в «Застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода»
13	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения в «Застройке жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода»
14/1	Трансформаторная подстанция
14/2	Трансформаторная подстанция
14/3	Трансформаторная подстанция
14/4	Трансформаторная подстанция
14/5	Трансформаторная подстанция
14/6	Трансформаторная подстанция
14/7	Трансформаторная подстанция
14/8	Распределительная подстанция
15	Общезитие
18	Многоквартирный жилой дом
21	Многоквартирный жилой дом
22	Многоквартирный жилой дом
23	Общезитие
24	Трансформаторная подстанция
25	Прходная КПП
46	Насосная
Расчетная территория ТО-1 (1)	
19	Приволжский филиал Российской академии правосудия
20	Нежилое здание (Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции)

Изм.					Лист					Недок.					Подпись					Дата																			
Шифр: 40 / 24 - ППМ																																							
Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Объектстрой»																																							
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улицы Студенческая, проспект Гагарина в Советском районе города Нижнего Новгорода																																							
Исполнитель Горев М.В.										Исполнитель Мальцева Л.С.										Исполнитель Зуева Т.И.					Исполнитель Касаткина О.И.					Исполнитель Кинешова В.А.					Н.Контр. Ежова Г.И.				
Основная (утверждаемая) часть										Стадия					Лист					Листов																			
										ППМ					1																								
Чертеж планировки территории М 1:2000																																							



Согласовано

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