

Проект планировки и межевания территории по улице Родионова (юго-восточнее микрорайона "Медвежья долина") в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

I. Положения о размещении объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения

1. Общие положения

Проект планировки и межевания территории по улице Родионова (юго-восточнее микрорайона "Медвежья долина") в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода разработан на территорию площадью 11,9 га.

2. Цели и задачи

Проект планировки и межевания территории по улице Родионова (юго-восточнее микрорайона "Медвежья долина") в Нижегородском районе Нижнего Новгорода подготовлен ООО "Архитектурное бюро "БЛиК" по заказу ФГКОУ Институт ФСБ России (г. Нижний Новгород) в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе объектов местного значения), определения границ образуемых земельных участков.

3. Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение территории разработано в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и иных нормативов градостроительного проектирования, с учетом сложившейся градостроительной ситуации и существующей застройки, инженерных коммуникаций.

Концепцией архитектурно-планировочного решения на свободном от застройки участке, вдоль красной линии на расстоянии 50 м запроектирован: 10-ти этажный жилой дом, 9-ти этажное здание поликлиники со встроенной автостоянкой для студентов и курсантов института ФСБ по ул. Родионова, гараж-стоянка на 34 м/места в 19 метрах от проектируемого жилого дома.

В соответствии с заданием предусмотрено строительство детского дошкольного образовательного учреждения на 150 мест.

Проект планировки и межевания территории данного участка предполагает строительство объектов с сохранением архитектурного облика существующих объектов.

4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Подъезд к территории осуществляется с магистральной улицы - улицы Родионова (магистраль городского значения с регулируемым движением).

В составе проекта выполнен расчет стоянок в соответствии с нормативами, разработанными в составе комплексной схемы развития и размещения гаражей и стоянок автотранспортных средств в городе Нижнем Новгороде, утвержденными постановлением главы администрации города Нижнего Новгорода от 28 августа 2007 года № 3933 (с изменениями).

Проектом предусмотрено размещение на территории квартала 545 м/мест, из них:
для существующей застройки при 100% обеспеченности - 271 м/мест;
для проектируемой застройки - 274 м/места.

Выявлен дефицит парковочных мест для существующей застройки. Так как существующие земельные участки сформированы с учетом их нормативных показателей, транспортные средства будут располагаться на уже сформированных земельных участках.

В проектируемой застройке для временного хранения автомобилей устраиваются проезды шириной 7 м. Стоянки для существующей застройки предусмотрены двойного использования с соблюдением нормативных санитарных разрывов.

Проектируемый гараж запроектирован в соответствии с санитарным разрывом до жилого дома, согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03, табл. 7.1.1, R=15 м.

5. Инженерная подготовка территории

Рельеф территории в границах подготовки проекта планировки и межевания территории имеет значительный уклон в западном направлении. Отметки изменяются от 180,70 до 176,20 м.

Отвод поверхностных вод от зданий и сооружений производится по лоткам покрытия проездов и проектируемым бетонным водоотводным лоткам в проектируемую сеть ливневой канализации.

6. Инженерная инфраструктура

Водоотвод с площадки, на основании схемы организации рельефа, запроектирован через дождеприемные колодцы и водоотводные лотки в закрытую проектируемую сеть дождевой канализации $d=300-400$ мм.

Вся система дождевой канализации: проектируемая и существующая - подключается к ранее запроектированному внеплощадочному коллектору $d = 1000$ мм. Часть коллектора $d=600$ уже проложена.

Существующее инженерное обеспечение представлено сетями теплоснабжения, электроснабжения, телефонизации, радиификации, водоснабжения и канализации, дождевой канализации.

Вдоль северо-западной границы территории проходит высоковольтная линия электропередач ВЛ 110 кВ.

II. Характеристики планируемого развития территории

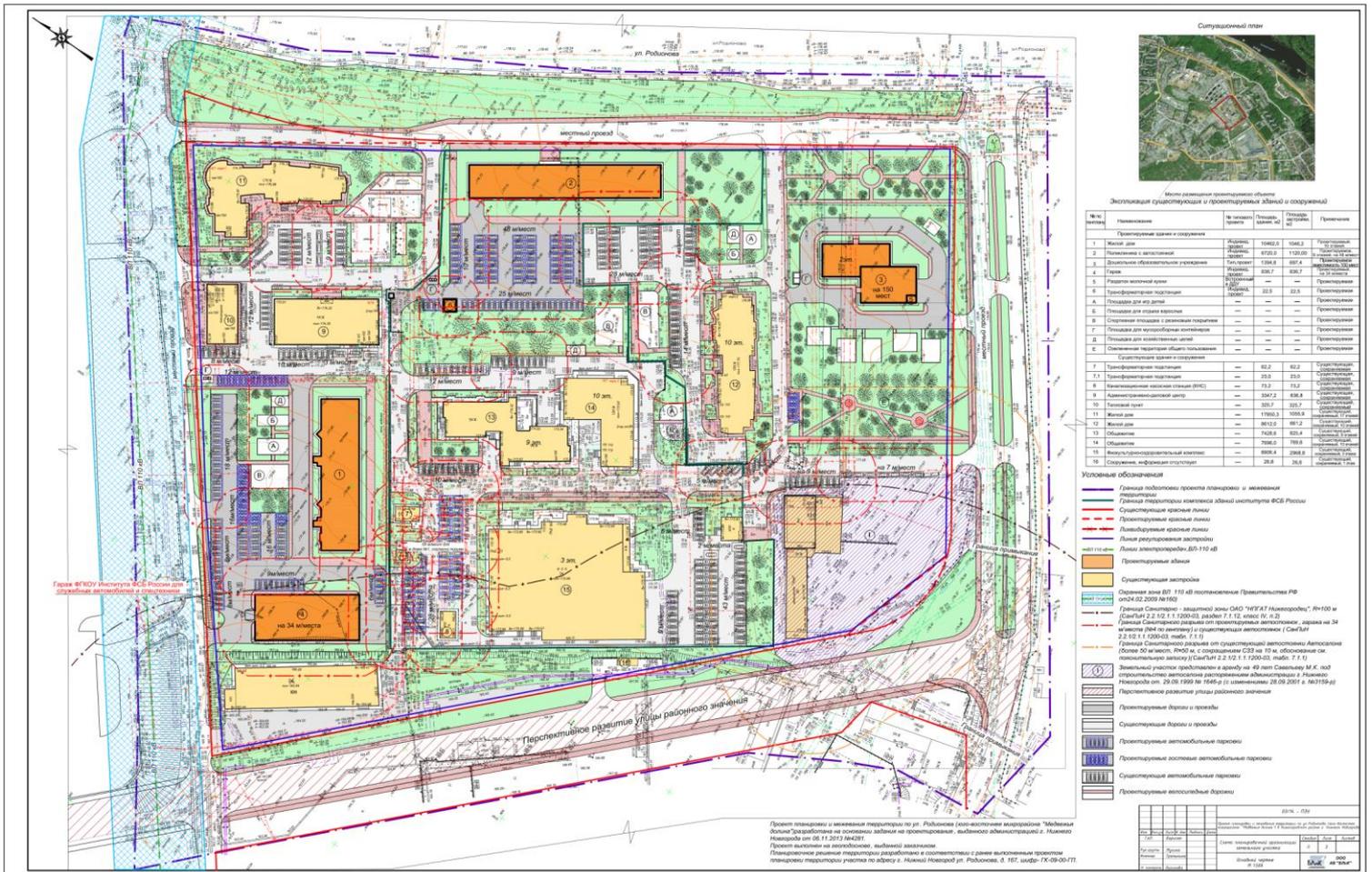
Площадь участка в границах проектирования	11,90 га
Площадь участка в границах красных линий	7,26 га
Количество этажей:	2, 9, 10
жилой дом	10 этажей
поликлиника с автостоянкой	9 этажей

детское образовательное учреждение	2 этажа
Коэффициент застройки	0,16
Коэффициент плотности застройки	1,01
Численность населения на квартал	1364 чел.
Площадь застройки:	11507,7 м ²
существующие сохраняемые объекты	7801,8 м ²
проектируемые объекты	3705,9 м ²
Общая площадь жилых помещений:	52148,9 м ²
существующие сохраняемые	41686,9 м ²
проектируемые	10462,0 м ²
Общая площадь нежилых помещений:	25075,2 м ²
существующие сохраняемые	12737,7 м ²
проектируемые объекты:	12337,5 м ²
Площадь земельного участка детского образовательного учреждения на 150 чел.	5200,00 м ²
Площадь поликлиники с автостоянкой на 48 м/мест	10080 м ²
Площадь гаража	817,0 м ²
Вместимость парковок:	545 м/место
существующие	271 м/мест
проектируемые с учетом гаража и стоянки в здании поликлиники	274 м/места
Площадь зеленых насаждений:	
существующие сохраняемые	1,8 га
проектируемые	0,51 га

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории:

Водоснабжение	13,466 м ³ /час
Канализация	13,466 м ³ /час
Электроснабжение	746,24 кВт
Теплоснабжение	2,885 Гкал/ч
Телефонизация	115 штук
Радиофикация	112 штук

III. Чертеж планировки территории Основной чертеж



Итого размещенных проектируемых объектов
Эксплуатация существующих и проектируемых зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	№ проекта	Площадь, кв. м	Срок ввода в эксплуатацию	Примечания
1	Проектируемые здания и сооружения				
1	Жилой дом	10462.0	10462,0	2019	100% возведен
2	Пятиэтажный многоквартирный	1728.0	1728,0	2019	100% возведен
3	Двухэтажный административный	1266.0	1266,0	2019	100% возведен
4	Гараж	898.7	898,7	2019	100% возведен
5	Ресторан	2000.0	2000,0	2019	100% возведен
6	Трансформаторная подстанция	20.0	20,0	2019	100% возведена
А	Площадка для игр детей	—	—	—	Проектируемая
Б	Площадка для занятий спортом	—	—	—	Проектируемая
В	Спортивные площадки и рекреационная парковка	—	—	—	Проектируемая
Г	Площадка для мотобурения котельной	—	—	—	Проектируемая
Д	Площадка для строительства гаража	—	—	—	Проектируемая
Е	Специальные территории общего пользования	—	—	—	Проектируемая
7	Существующие здания и сооружения				
Г.1	Трансформаторная подстанция	—	20,0	20,0	100% возведена
В	Административное здание (ИЖС)	—	732,0	732,0	100% возведено
В	Административное здание (ИЖС)	—	282,2	282,2	100% возведено
10	Технический пункт	—	357,1	357,1	100% возведено
11	Жилой дом	—	11903,3	1000,0	100% возведено
12	Жилой дом	—	8020,2	802,0	100% возведено
13	Общественное	—	7428,8	805,4	100% возведено
14	Общественное	—	7066,0	706,6	100% возведено
15	Многоквартирный жилой комплекс	—	8888,4	2988,8	100% возведено
16	Сооружение, оформленное архитектурно	—	38,8	38,8	100% возведено

- Условные обозначения**
- Граница территории проекта планировки и зонирования
 - Граница территории размещения объектов института ФСБ России
 - Существующие красные линии
 - Проектируемые красные линии
 - Линии размещения объектов
 - Линии размещения застройки
 - Линии размещения объектов ВП-110 кВ
 - Проектируемые здания
 - Существующие застройки
 - Область зоны ВП-110 кВ подстанции (Правительство РФ от 04.02.2009 №180)
 - Граница Санитарно-защитной зоны ОАО «ИТГАТ (Александров)», №100 и СанПиН 2.2.10.1.1.1200-03 (заказ № 7.12, лист № 1.03)
 - Граница Санитарного района от проектируемых объектов, шириной не менее 34 метров (ИЖС по заказу) от существующих объектов (СанПиН 2.2.10.1.1.1200-03, табл. 7.1.1)
 - Граница Санитарного района от существующих объектов (Александров) (более 50 метров: РИОД и строительство СЗЗ на 10 м, обременение от проекционного заказа) (СанПиН 2.2.10.1.1.1200-03, табл. 7.1.1)
 - Земельный участок, расположенный в аренду на 49 лет Савельеву М.К. под строительство автомобильной диспетчерской Александровской 2 (земельный участок № 29.05.1999 № 1864-р) (с изменениями 29.05.2017 № 183159-р)
 - Перспективное развитие улицы районного значения
 - Проектируемые дороги и проезды
 - Существующие дороги и проезды
 - Проектируемые автомобильные парковки
 - Существующие автомобильные парковки
 - Проектируемые автомобильные парковки
 - Существующие автомобильные парковки

Проект планировки и зонирования территории по ул. Родовая (до восточного микрорайона "Меликян Фабрика" разработан на основании заявки на проектирование, выданной администрацией г. Новороссийска от 06.11.2013 №4281.
Проект выполнен на автомобильных, выделенных участках.
Планировочные решения территории разработаны и согласованы с ранее выполненными проектами планировки территории участка по адресу: г. Новороссийск, в 101 м от ул. Родовая, в 101 м от ул. Родовая, в 101 м от ул. Родовая.

Итого размещенных проектируемых объектов		Эксплуатация существующих и проектируемых зданий и сооружений	
№ п/п	Наименование	№ проекта	Площадь, кв. м
1	Проектируемые здания и сооружения		
1	Жилой дом	10462.0	10462,0
2	Пятиэтажный многоквартирный	1728.0	1728,0
3	Двухэтажный административный	1266.0	1266,0
4	Гараж	898.7	898,7
5	Ресторан	2000.0	2000,0
6	Трансформаторная подстанция	20.0	20,0
А	Площадка для игр детей	—	—
Б	Площадка для занятий спортом	—	—
В	Спортивные площадки и рекреационная парковка	—	—
Г	Площадка для мотобурения котельной	—	—
Д	Площадка для строительства гаража	—	—
Е	Специальные территории общего пользования	—	—
7	Существующие здания и сооружения		
Г.1	Трансформаторная подстанция	—	20,0
В	Административное здание (ИЖС)	—	732,0
В	Административное здание (ИЖС)	—	282,2
10	Технический пункт	—	357,1
11	Жилой дом	—	11903,3
12	Жилой дом	—	8020,2
13	Общественное	—	7428,8
14	Общественное	—	7066,0
15	Многоквартирный жилой комплекс	—	8888,4
16	Сооружение, оформленное архитектурно	—	38,8

