

**Проект внесения изменений в проект планировки и межевания  
территории юго-восточной части квартала в границах проспекта Союзный и  
проезда 2-го в Сормовском районе города Нижнего Новгорода**

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

1. Общие положения

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания территории юго-восточной части квартала в границах проспекта Союзный и проезда 2-го в Сормовском районе города Нижнего Новгорода разработан на территорию площадью 5,0 га.

2. Цели и задачи

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания территории юго-восточной части квартала в границах проспекта Союзный и проезда 2-го в Сормовском районе города Нижнего Новгорода подготовлен обществом с ограниченной ответственностью "Промпроектверфь" по заказу общества с ограниченной ответственностью "Строительная фирма "Сормово" в целях обоснования возможности размещения дополнительной 6-ти этажной секции многоквартирного жилого дома № 10 (по генплану) на 2-й территории юго-восточной части квартала, изменения количества стояночных мест в подземных автостоянках № 11.1, № 11.2 на 2-й территории, корректуры объемно-планировочных и проектных решений застройки 2-й территории в соответствии с вносимыми изменениями и с учетом введенных в эксплуатацию объектов на 1-й территории, уточнения границ земельных участков для объектов недвижимости и корректуры границ зон действия публичных сервитутов.

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 иными нормативами градостроительного проектирования, с учетом сложившейся градостроительной ситуации, существующей застройки и инженерными коммуникациями.**

В основу планировочной структуры проектируемой территории положен принцип периметральной застройки. Исходя из анализа складывающейся градостроительной ситуации, проектируемый участок предлагается построить многоквартирными жилыми домами переменной этажности (6, 7, 9, 10, 14 этажей) с объектами делового и обслуживающего назначения на первых этажах, решая при этом задачу периметральной застройки проспекта Союзного и улицы Героя Советского Союза Сутырина, по которым осуществляется движение общественного транспорта.

Объемно-пространственное решение застройки представлено тремя дворовыми пространствами, одно замкнутое (территория № 1) и два полузамкнутых (территории № 2, 3), обстроенные по периметру. Под каждым дворовым пространством запроектированы подземные автостоянки с эксплуатируемыми кровлями, на которых предлагается устройство озеленения, детских игровых и спортивных площадок, площадок для отдыха и

хозяйственных нужд, тротуаров, пешеходных дорожек.

Пешеходные связи запроектированы из принципа обеспечения коротких и удобных для населения проходов от подъездов жилых домов до мест отдыха, остановок общественного транспорта, парковок, объектов делового и обслуживающего назначения.

Существующая пятиэтажная застройка по улицам Героя Советского Союза Сутырина и Ногина увязана с проектируемой жилой застройкой вдоль улицы Героя Советского Союза Сутырина постановкой 7-ми этажной секции, переходящей далее в 10-ти этажную с вертикальным акцентом 14-ти этажной радиусной секции на пересечении улицы Героя Советского Союза Сутырина и проспекта Союзного.

Проектируемая застройка юго-восточной части квартала архитектурно объединена единым стилистическим, композиционным и цветовым решением фасадов.

По отношению к окружающей застройке цветовое и стилистическое решение фасадов проектируемой застройки строится на противопоставлении серой по цвету 9-ти этажной застройке 80-х годов в сочетании с недавно построенными жилыми домами по проспекту Союзный и по улицам Коминтерна и Свободы.

#### 4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Транспортное обслуживание территории осуществляется с улицы Героя Советского Союза Сутырина и проспекта Союзный.

Расчет необходимого количества стояночных и парковочных мест выполнен в соответствии с постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 28 августа 2007 года № 3933 "Об утверждении комплексной схемы развития и размещения гаражей и автостоянок в городе Нижнем Новгороде" (далее - постановление).

Проектом предусмотрены 3 подземные автостоянки общей вместимостью 608 машино-мест.

В соответствии с пунктом 4.25 постановления рекомендуется двойное использование автостоянок: в дневное время для работающих в ближайших учреждениях; в ночное время для жителей ближайших домов.

Проектом предусматривается личный транспорт работающих на проектируемой территории в дневное время размещать в трех подземных автостоянках общей вместимостью 608 м/мест.

#### 5. Инженерная подготовка территории

Рельеф территории относительно-спокойный с локальными возвышениями и понижениями. Наивысшая существующая отметка 81,06 м, наиболее пониженное место имеет отметку 76,80 м в Балтийской системе высот.

Отвод поверхностных вод от зданий и сооружений производится по лоткам покрытия проездов.

В качестве противокарстовых мероприятий для проектируемой территории рекомендуется:

- тщательная вертикальная планировка участков жилых домов и организация поверхностного стока с отводом вод от сооружений;
- при возникновении аварийных утечек воды из инженерных коммуникаций необходимо принять срочные меры к их ликвидации.

#### 6. Инженерная инфраструктура

Отвод дождевых и талых вод с территории предусматривается по уклонам дорожных покрытий в водоотводной лоток, запроектированный для жилого дома № 39 (№ 1 по генплану), и по ранее запроектированному коллектору дождевой канализации d-400, 500

мм вдоль проспекта Союзного с подключением в существующий коллектор дождевой канализации d-500 мм по улице Коминтерна.

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

## II. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах разработки проекта	5,0 Га
Площадь проектируемой территории квартала	4,5222 Га
Количество этажей:	7, 9, 10, 14
Коэффициент застройки	0,25
Коэффициент плотности застройки	1,38
Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями проектируемой территории	11319,0 м <sup>2</sup>
Общая площадь всех этажей зданий:	290672,0 м <sup>2</sup>
существующие сохраняемые	200672,0 м <sup>2</sup>
проектируемые	81400,0 м <sup>2</sup>
Общая площадь жилых помещений (квартир) на проектируемой части квартала	52674,4 м <sup>2</sup>
Общая площадь объектов обслуживания на проектируемой части квартала	7627,6 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок	608 м/места
Площадь зеленых насаждений проектируемой территории	11306 м <sup>2</sup>

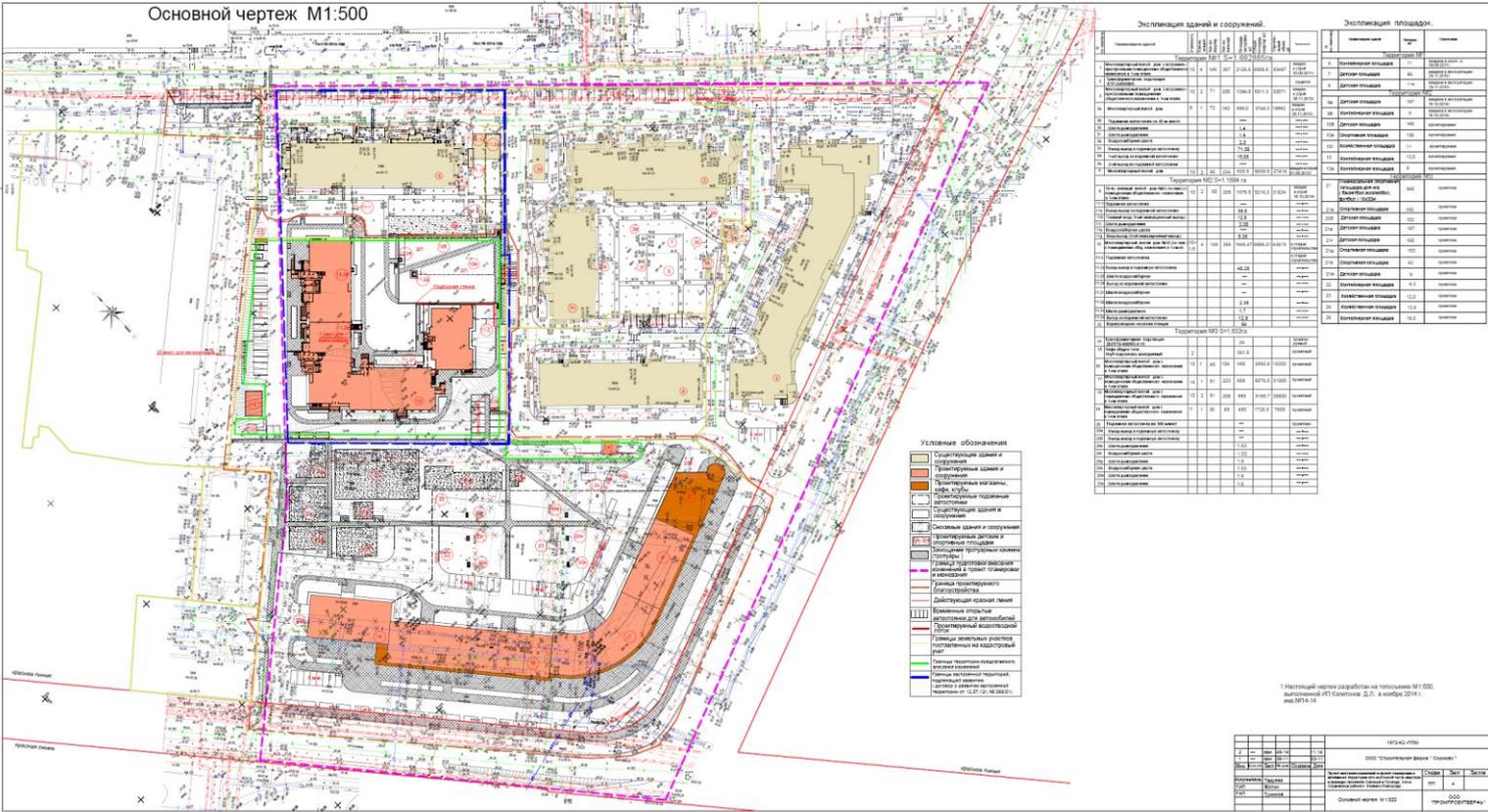
## Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории

Водоснабжение	32 м <sup>3</sup> / чел
Канализация	74,29 м <sup>3</sup> / чел
Газоснабжение	840 м <sup>3</sup> / чел
Электроснабжение	1111 м <sup>3</sup> / чел
Теплоснабжение	6,73 м <sup>3</sup> / чел
Радиофикация	877 м <sup>3</sup> / чел
Телефонизация	900 м <sup>3</sup> / чел
Ливневая канализация	238 м <sup>3</sup> / чел

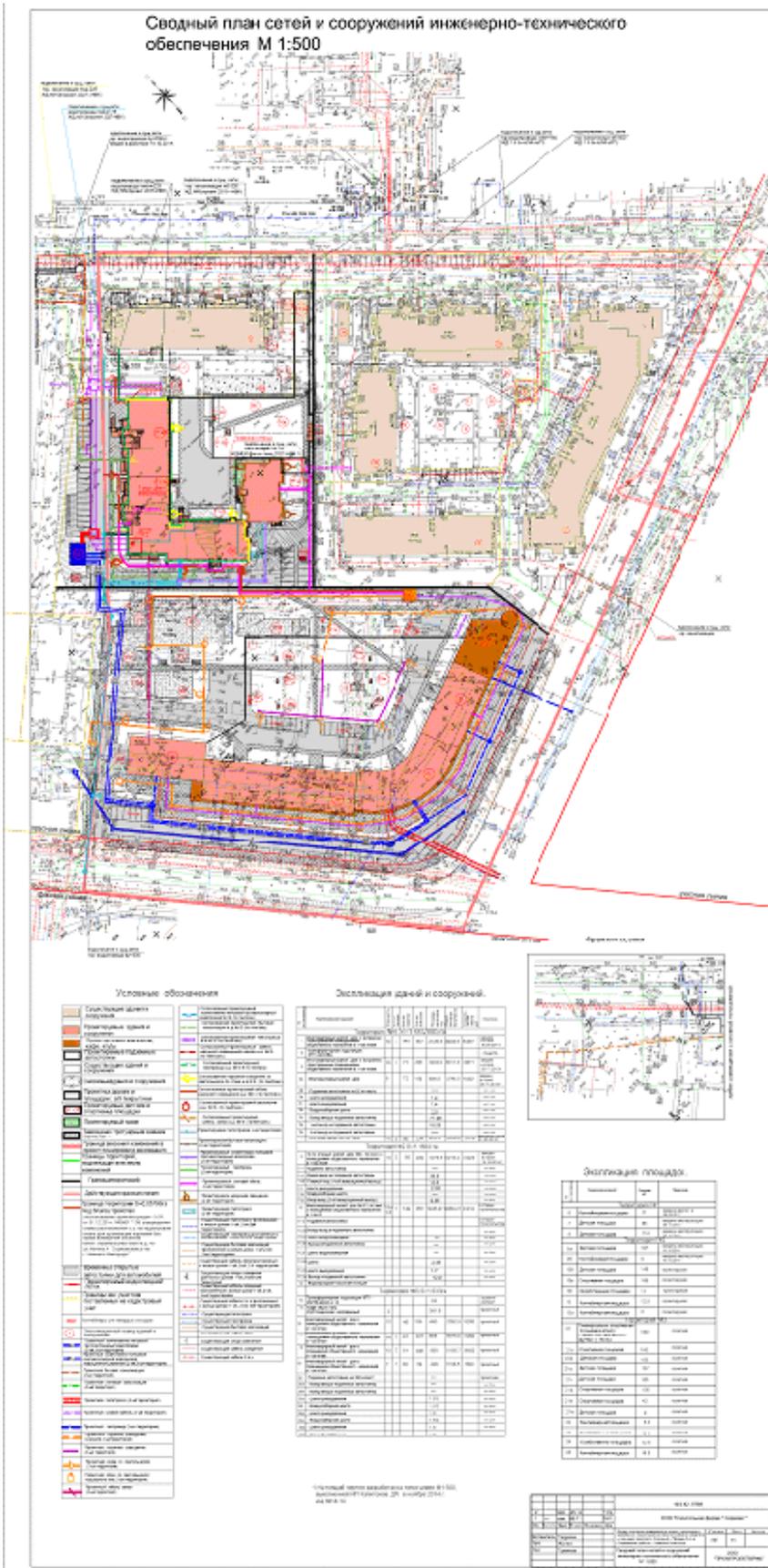
## III. Чертеж планировки территории

Основной чертеж

Основной чертеж М1:500



**IV. Чертеж планировки территории**  
Сводный план объектов внутриплощадочной инженерной инфраструктуры



**V. Чертеж межевания территории**  
 План границ формируемых земельных участков

