

УТВЕРЖДЕН  
распоряжением Правительства  
Нижегородской области  
от 12 февраля 2016 года № 139-р

## **Проект планировки и межевания территории в границах улиц Бориса Панина, Ванеева в Советском 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 в границах улиц Бориса Панина, Ванеева в Советском районе города Нижнего Новгорода разработан на основании постановления администрации города Нижнего Новгорода от 13 марта 2013 года № 841 «О разрешении ООО ИК «Подкова» подготовки проекта планировки и межевания территории в границах улиц Бориса Панина, Ванеева в Советском районе города Нижнего Новгорода» и договора о развитии застроенной территории от 1 февраля 2013 № 080/07 на территории площадью 13,4 га.

#### 2. Цели и задачи

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Бориса Панина, Ванеева в Советском районе города Нижнего Новгорода подготовлен муниципальным предприятием города Нижнего Новгорода Институт развития города «НижегородгражданНИИпроект» и обществом с ограниченной ответственностью «Линия» по заказу общества с ограниченной ответственностью Инвестиционная компания «Подкова» в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления элементов планировочной структуры и 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 генеральным планом города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 № 22, Правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением Городской Думы города Нижнего Новгорода от 15 ноября 2005 № 89 и 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.

Проектом предусматривается размещение объектов местного значения: двух многофункциональных зданий с жилыми помещениями на верхних этажах переменной этажности со встроенно-пристроенными автостоянками, административного здания и детского сада на 140 мест.

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

Улично-дорожная сеть запроектирована с учетом категории улиц и проездов, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

Генеральным планом Нижнего Новгорода предусмотрено сооружение транспортной развязки на пересечении улицы Ванеева и проектируемой по дну Изоляторского оврага магистрали. Съезды на проектируемую магистраль будут частично проходить по рассматриваемому участку в зоне расположения домов №№ 36,38,40 по улице Ванеева.

Проектом предусмотрены места для кратковременного и постоянного хранения транспортных средств.

Расчет необходимого количества стояночных и парковочных мест выполнен в соответствии с постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 28 августа 2007 № 3933 «Об утверждении комплексной схемы развития и размещения гаражей и автостоянок в городе Нижнем Новгороде».

Проектом предусмотрено 223 м/места во встроенно-пристроенных автостоянках для постоянного хранения, а также 78 м/мест в подземной автостоянке административного здания.

#### 5. Инженерная подготовка территории

Организация рельефа территории выполняется с учетом резкого перепада рельефа более 20 м. В соответствии с геологическими и гидрогеологическими условиями застраиваемого участка и требованиями СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 116.3330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов» проектом предусматривается пластовый дренаж и трубчатый дренаж. Сброс дренажных вод предусматривается в дождевую канализацию.

Вдоль подпорной стенки в районе площадок детского сада предусматривается пристенный дренаж.

#### 6. Инженерная инфраструктура

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

## II. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	13,4 га
Площадь территории в границах разработки проекта межевания территории	2,37 га
Коэффициент застройки в границах проектируемого участка	0,20
Коэффициент плотности застройки в границах проектируемого участка	1,42
Общая площадь жилого фонда	19804,6 м <sup>2</sup>
Численность населения	566 чел.
Вместимость детского дошкольного учреждения	140 м/мест
Вместимость подземной автостоянки под многофункциональными зданиями	223 м/мест
Вместимость подземной автостоянки под административным зданием	78 м/мест
Площадь озелененной территории	8835,0 м <sup>2</sup>

## Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории

Ливневая канализация	79,96 л/с
Водоснабжение	25,284 м <sup>3</sup> /час
Водоотведение	25,284 м <sup>3</sup> /час
Электроснабжение	710 кВт
Теплоснабжение	3,4919 Гкал/ч
Телефонизация	308 штук
Радиофикация	570 штук

### III. Чертеж планировки территории



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ  
(2 ОЧЕРЕДЬ)

№ по г.п.	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, кв.м		Примечание
			секций	квартир	а/стоянки	квартир	
1	многофункциональное здание с жилыми помещениями на верхних этажах и встроенно-пристроенной автостоянкой	24	1	152		11 328,8 326,5	проектируемое 6136
2	многофункциональное здание с жилыми помещениями на верхних этажах и встроенно-пристроенной автостоянкой	10-15	2	114		8475,8 616,2	проектируемое 2745
3	ТП						существующая
4	ТП						проектируемая
5	административное здание со встроенной автостоянкой	5-7-9	3		78	1851,7	проектируемое 2415,4
6	детский сад на 140 мест	3				2237,4	проектируемый
7	жилой дом	10	3				существующий
8	жилой дом	17	1				существующий
9	административное здание	2	1				существующее

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК

№ по г.п.	Наименование	№ типового проекта	Примечание
A-1	открытая автостоянка временного хранения		14 м/м
A-2	открытая автостоянка гостевая		4 м/м
A-3	открытая автостоянка гостевая		3 м/м
A-4	открытая автостоянка временного хранения		8 м/м
A-5	открытая автостоянка гостевая		5 м/м
A-6	открытая автостоянка гостевая		3 м/м
A-7	открытая автостоянка гостевая для помещений общественного назначения		9 м/м
A-8	открытая автостоянка временного хранения для офисного здания		6 м/м
B-1	открытая стойка велосипедная		25 в/м
B-2	открытая стойка велосипедная		10 в/м
по.д.п.	площадки отдыха, детские и спортивные		
пк	площадки для мусороконтейнера		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

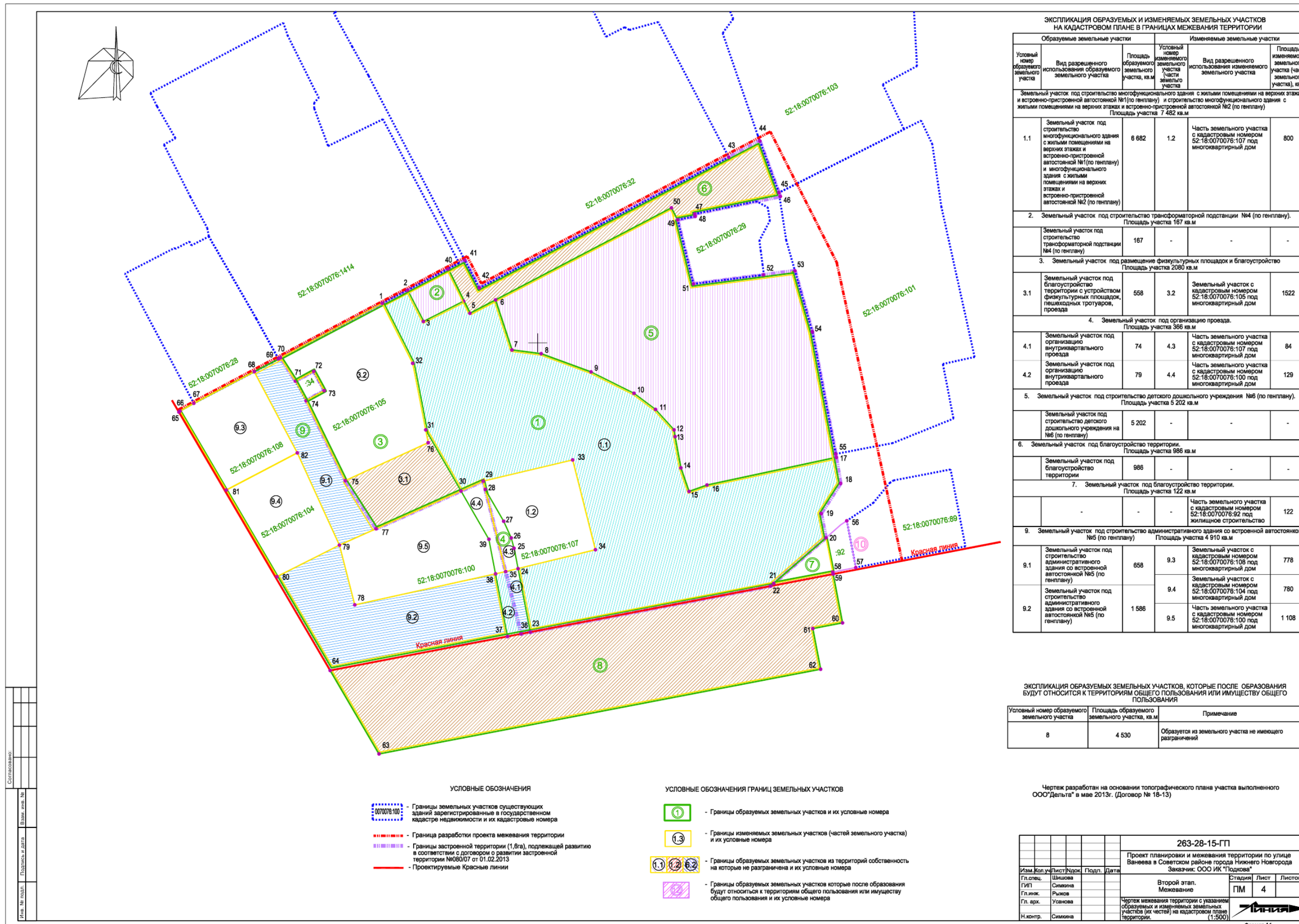
условное обозначение	Наименование	Площадь, кв. м
[Red dashed line]	граница 1-й и 2-й очереди	10 432
[Diagonal hatching]	существующие сохраняемые капитальные здания	
[Grey hatching]	проектируемые проезды	
[Purple hatching]	проектируемые подпорные стенки	
[Red solid line]	граница разработки проекта межевания территории	20 649
[Blue dashed line]	водоохранная зона р. Старки	
[Red solid line]	красные линии	
[Yellow solid line]	линии регулирования застройки	
[Blue solid line]	аренда 49 лет	
[Red arrow]	подземные автостоянки индивидуальных автомобилей	
[Orange hatching]	граница охранной зоны ЛЭП	
[Blue hatching]	санитарно-защитная зона магистрали непрерывного движения R=50 м	
[Blue solid line]	участок детского сада на 140 мест	
[Black dashed line]	граница подземной автостоянки	

Примечания:  
1) Площадки A-8 и A-7 предназначены для посетителей помещений общественного назначения

1281-00-AP					
Эскизный проект жилых домов по ул. Ваньева в Советском районе города Нижнего Новгорода					
Заказчик: ООО Инвестиционная компания "Плюдова"					
Ил. журн.	Лист №	Кварт.	Планир.	Дата	Страницы
Гл. арх. ин.	Кардаш	Волошинов			п 2
Нач. спл.	Пудово				Листов
Архитектор	Кутузова				
Архитектор	Круглов				
Основной чертеж М 1:500					ИНСТИТУТ РАЗВИТИЯ ГОРОДА НИЖНЕГО НОВОГОРОДА



У.Чертеж межевания территории



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВом ПЛАНЕ В ГРАНИЦАХ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Образуемые земельные участки		Изменяемые земельные участки			
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Условный номер изменяемого земельного участка (части земельного участка)	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка (части земельного участка), кв.м
Земельный участок под строительство многоквартирного здания с жилыми помещениями на верхних этажах и встроенно-пристроенной автостоянкой №1 (по генплану) и строительство многоквартирного здания с жилыми помещениями на верхних этажах и встроенно-пристроенной автостоянкой №2 (по генплану) Площадь участка 7 482 кв.м					
1.1	Земельный участок под строительство многоквартирного здания с жилыми помещениями на верхних этажах и встроенно-пристроенной автостоянкой №1 (по генплану) и строительство многоквартирного здания с жилыми помещениями на верхних этажах и встроенно-пристроенной автостоянкой №2 (по генплану)	6 682	1.2	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070076:107 под многоквартирный дом	800
2. Земельный участок под строительство трансформаторной подстанции №4 (по генплану). Площадь участка 167 кв.м					
	Земельный участок под строительство трансформаторной подстанции №4 (по генплану)	167	-	-	-
3. Земельный участок под размещение физкультурных площадок и благоустройство Площадь участка 2080 кв.м					
3.1	Земельный участок под благоустройство территории с устройством физкультурных площадок, пешеходных тротуаров, проезда	558	3.2	Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0070076:105 под многоквартирный дом	1522
4. Земельный участок под организацию проезда. Площадь участка 366 кв.м					
4.1	Земельный участок под организацию внутриквартального проезда	74	4.3	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070076:107 под многоквартирный дом	84
4.2	Земельный участок под организацию внутриквартального проезда	79	4.4	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070076:100 под многоквартирный дом	129
5. Земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения №6 (по генплану). Площадь участка 5 202 кв.м					
	Земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения на №6 (по генплану)	5 202	-	-	-
6. Земельный участок под благоустройство территории. Площадь участка 986 кв.м					
	Земельный участок под благоустройство территории	986	-	-	-
7. Земельный участок под благоустройство территории. Площадь участка 122 кв.м					
	-	-	-	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070076:32 под жилищное строительство	122
9. Земельный участок под строительство административного здания со встроенной автостоянкой №5 (по генплану) Площадь участка 4 910 кв.м					
9.1	Земельный участок под строительство административного здания со встроенной автостоянкой №5 (по генплану)	658	9.3	Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0070076:108 под многоквартирный дом	778
			9.4	Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0070076:104 под многоквартирный дом	780
9.2	Земельный участок под строительство административного здания со встроенной автостоянкой №5 (по генплану)	1 586	9.5	Часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070076:100 под многоквартирный дом	1 108

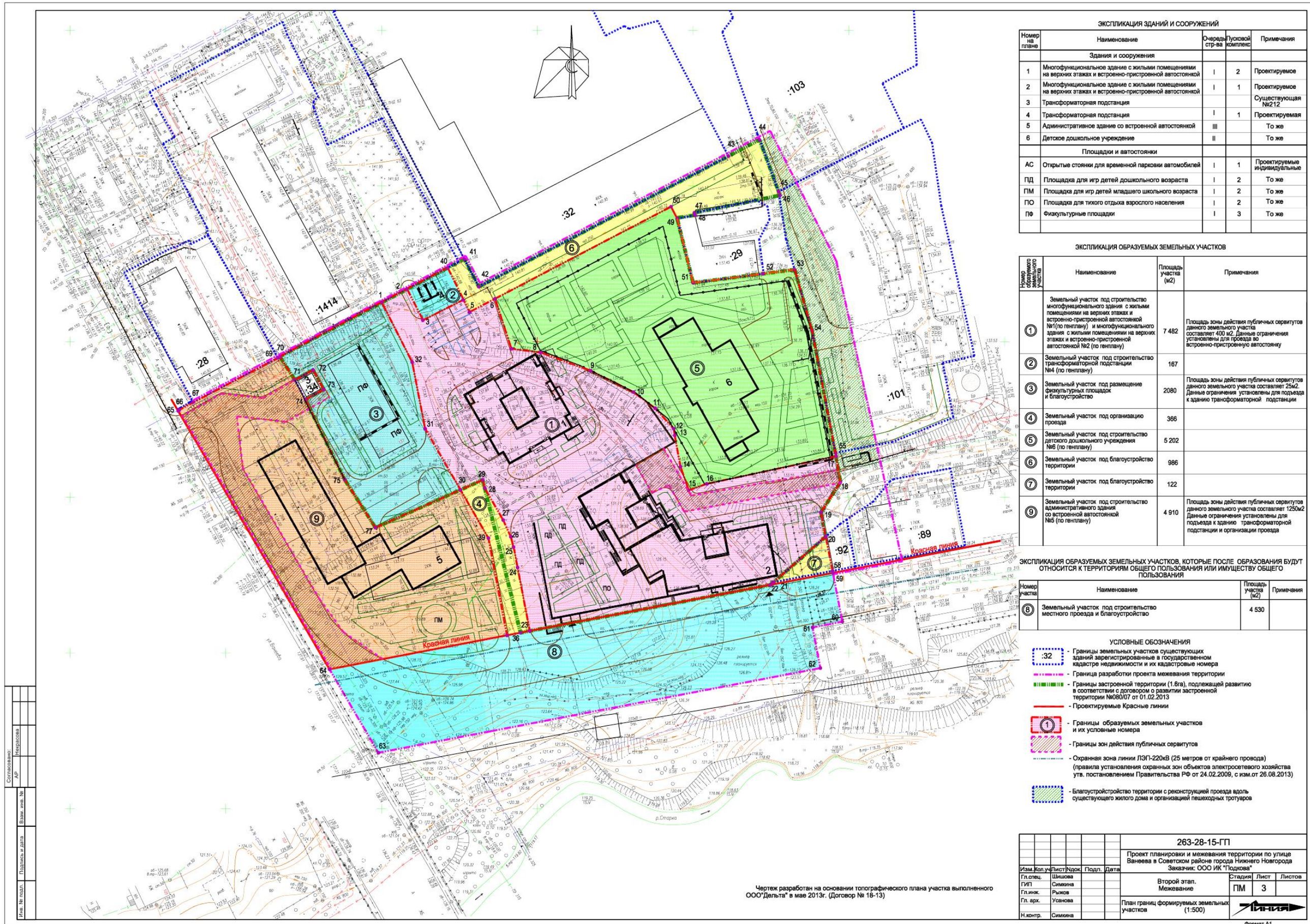
ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ПОСЛЕ ОБРАЗОВАНИЯ БУДУТ ОТНОСИТЬСЯ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Примечание
8	4 530	Образуется из земельного участка на имеющего разграничений

Чертеж разработан на основании топографического плана участка выполненного ООО "Дельта" в мае 2013г. (Договор № 18-13)

Изм. Кол. уч. Лист Подп. Дата		263-28-15-ГП	
Гл. спец. Шимова	Гл. инж. Рыков	Проект планировки и межевания территории по улице Ваньева в Советском районе города Нижнего Новгорода Заказчик: ООО ИК "Подкова"	
Гл. арх. Усенов	Н. контр. Симова	Второй этап. Межевание	
		Стадия	Лист
		ПМ	4
		Листов	
		Чертеж межевания территории с указанием образуемых и изменяемых земельных участков (их частей) на кадастровом плане территории. (1:500)	
		Формат А1	

VI. Чертеж межевания территории



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ				
Номер на плане	Наименование	Очередь строительства	Пусковая комплект.	Примечания
<b>Здания и сооружения</b>				
1	Многофункциональное здание с жилыми помещениями на верхних этажах и встроенно-приставной автостоянкой	I	2	Проектируемое
2	Многофункциональное здание с жилыми помещениями на верхних этажах и встроенно-приставной автостоянкой	I	1	Проектируемое
3	Трансформаторная подстанция			Существующая №212
4	Трансформаторная подстанция	I	1	Проектируемая
5	Административное здание со встроенной автостоянкой	III		То же
6	Детское дошкольное учреждение	II		То же
<b>Площадки и автостоянки</b>				
АС	Открытые стоянки для временной парковки автомобилей	I	1	Проектируемые индивидуальные
ПД	Площадка для игр детей дошкольного возраста	I	2	То же
ПМ	Площадка для игр детей младшего школьного возраста	I	2	То же
ПО	Площадка для тихого отдыха взрослого населения	I	2	То же
ПФ	Физкультурные площадки	I	3	То же

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ			
Номер образуемого земельного участка	Наименование	Площадь участка (кв.м)	Примечания
1	Земельный участок под строительство многофункционального здания с жилыми помещениями на верхних этажах и встроенно-приставной автостоянкой №1 (по генплану) и многофункционального здания с жилыми помещениями на верхних этажах и встроенно-приставной автостоянкой №2 (по генплану)	7 482	Площадь зоны действия публичных сервитутов данного земельного участка составляет 400 кв.м. Данные ограничения установлены для проезда во встроенно-приставную автостоянку
2	Земельный участок под строительство трансформаторной подстанции №4 (по генплану)	167	
3	Земельный участок под размещение физкультурных площадок и благоустройство	2080	Площадь зоны действия публичных сервитутов данного земельного участка составляет 25кв.м. Данные ограничения установлены для подъезда к зданию трансформаторной подстанции
4	Земельный участок под организацию проезда	366	
5	Земельный участок под строительство детского дошкольного учреждения №6 (по генплану)	5 202	
6	Земельный участок под благоустройство территории	986	
7	Земельный участок под благоустройство территории	122	
9	Земельный участок под строительство административного здания со встроенной автостоянкой №5 (по генплану)	4 910	Площадь зоны действия публичных сервитутов данного земельного участка составляет 1250кв.м. Данные ограничения установлены для подъезда к зданию трансформаторной подстанции и организации проезда

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ПОСЛЕ ОБРАЗОВАНИЯ БУДУТ ОТНОСИТСЯ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ			
Номер участка	Наименование	Площадь участка (кв.м)	Примечания
8	Земельный участок под строительство местного проезда и благоустройство	4 530	

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- 32- Границы земельных участков существующих зданий зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости и их кадастровые номера
  - Граница разработки проекта межевания территории
  - Границы застроенной территории (1.6га), подлежащей развитию в соответствии с договором о развитии застроенной территории №08/07 от 01.02.2013
  - Проектируемые Красные линии
  - Границы образуемых земельных участков и их условные номера
  - Границы зон действия публичных сервитутов
  - Охранная зона линии ЛЭП-220кВ (25 метров от крайнего провода) (правила установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства утв. постановлением Правительства РФ от 24.02.2009, с изм. от 26.08.2013)
  - Благоустройство территории с реконструкцией проезда вдоль существующего жилого дома и организацией пешеходных тротуаров

263-28-15-ГП			
Проект планировки и межевания территории по улице Ваньева в Советском районе города Нижнего Новгорода			
Заказчик: ООО ИЖ "Тюдков"			
Изм.	Кол.уч.	Исполн.	Дата
Гл.инж.	Шушова	Подп.	Дата
Гл.инж.	Симона		
Гл.инж.	Рыжов		
Гл.арх.	Усанова		
Н.контр.	Симона		
Второй этап. Межевание			Страницы Лист Листов ПМ 3
План границ формируемых земельных участков (1:500)			Лист Листов
Формат А1			

Чертеж разработан на основании топографического плана участка выполненного ООО "Дельта" в мае 2013г. (Договор № 18-13)

Согласовано:  
АР  
Незаркова  
Визм. инж. №  
Подпись и дата





