

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Правительства
Нижегородской области
от 13 августа 2015 года № 1503-р

**Проект планировки и межевания территории в границах улиц
Буревестника, Страж Революции, Евгения Никонова, Софьи Перовской в
Московском 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 Буревестника, Страж Революции, Евгения Никонова, Софьи Перовской в Московском районе города Нижнего Новгорода разработан на основании постановления администрации города Нижнего Новгорода от 17 июля 2013 года № 2699 «О разрешении ООО «НГСт» подготовки проекта планировки и межевания территории в границах улиц Буревестника, Страж Революции, Евгения Никонова, Софьи Перовской в Московском районе города Нижнего Новгорода и договора о развитии застроенной территории от 17 мая 2013 года № 084/02 на территорию 6,23 га.

2. Цели и задачи

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Буревестника, Страж Революции, Евгения Никонова, Софьи Перовской в Московском районе города Нижнего Новгорода подготовлен ООО НПП «АРХИТЕКТОНИКА» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Нижегородгражданстрой».

Основными целями проекта являются:

- обеспечение комплексного устойчивого развития территории;
- выделение элементов планировочной структуры;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, включая красные линии, дороги, улицы, проезды, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения;
- установление границ застроенных земельных участков и границ формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства объектов капитального строительства и размещения линейных объектов;
- определение очередности освоения территории проектирования.

3. Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение территории разработано в соответствии с решениями генерального плана города Нижнего Новгорода, утвержденного постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 года № 22, Правил землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденных постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 15 ноября 2005 года № 89, 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.

Архитектурно-планировочное решение продиктовано сложившейся градостроительной ситуацией. По периметру территории расположены сохраняемые здания 2-5 этажей.

Проектом предполагается размещение объектов местного значения - пяти новых зданий:

- 12-этажный 3-секционный многоквартирный жилой дом со встроенным детским образовательным учреждением на 60 мест и подземной автостоянкой;
- два 10-этажных 2-секционных многоквартирных жилых дома с подземной автостоянкой;
- 13-этажный 2-секционный многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой;
- 5-этажное нежилое здание общественного назначения с подземной автостоянкой.

Также планируется возведение новой трансформаторной подстанции.

Площадки для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой и для игр детей объединены в небольшие группы. Все необходимые площадки (для игр детей, отдыха взрослых, занятия физкультурой и т.п.) размещаются на придомовых территориях в пределах кондоминиумов.

4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Подъезд к территории организован от существующей магистральной улицы районного значения – ул. Страж Революции, а также с существующих улиц местного значения – ул. Буревестника и ул. Евгения Никонова. По ул. Страж Революции осуществляется одностороннее движение общественного транспорта – троллейбуса, автобусов, маршрутных такси.

Все новые проезды и пешеходные дорожки проектируются с нормативным уклоном.

Ширина вновь проектируемых проездов везде, где возможно устройство стоянок, составляет 7 м. Там, где устройство стоянок невозможно по санитарным либо пожарным требованиям, ширина проездов выполнена в соответствии с разделом 8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», что обеспечивает возможность беспрепятственного проезда пожарной техники.

Территория имеет разветвленную сеть пешеходных дорожек, соединяющих здания друг с другом, автомобильные парковки и площадки. Параллельно улицам Буревестника и Страж Революции запроектированы велодорожки. Для обеспечения доступности маломобильных групп населения предусматриваются специальные мероприятия. Устанавливаются втопленные бордюры и пандусы на пересечениях дорожек и проездов. Входы в жилые секции и места общего пользования организованы с уровня поверхности земли либо оборудуются пандусами.

Для постоянного хранения индивидуальных транспортных средств жителей территории предназначены закрытые (подземные) автостоянки. Закрытые стоянки расположены под каждым из вновь возводимых жилых домов.

Гостевые парковки расположены рассредоточено, вблизи каждого из жилых зданий. Кроме того, рядом с входом на территорию детсада оборудован карман для кратковременной остановки легковых автомашин.

5. Инженерная инфраструктура

5.1. Водоснабжение и водоотведение

Водоснабжение и канализация объекта решается от магистральных городских сетей. Для организации канализации объекта необходимо выполнить реконструкцию коллекторов $D = 600$ мм по ул. Страж Революции и $D = 1000$ мм по ул. Коминтерна.

5.2. Водоотведение дождевых сточных вод

Ливневая канализация от объектов проектируемой жилой застройки и территории, на которых они расположены, временно подключается к существующей сети дождевой канализации $D = 300$ мм, проходящей по ул. Страж Революции. Для работы дождевой сети района по постоянной схеме в соответствии со схемой развития дождевой канализации г. Нижнего Новгорода, утвержденной постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 5 декабря 2008 года № 5714 (бассейн Б-VII) предусматривается коллектор дождевой канализации № 2 $D 600 \div 1000$ мм по ул. Страж Революции – ул. Гвардейцев (точки 7-11-4).

5.3. Электроснабжение

Электроснабжение объекта решено от распределительной сети общества с ограниченной ответственностью «Специнвестпроект» с центром питания от РУ 6 кВ РП – 85 (ул. Красных Зорь, д. 18а). Расчетная электрическая мощность на застройку составляет 750 кВт.

На участке строительства в проекте предусматривается новая ТП с трансформаторами 2 x 630 кВа.

Питание электроэнергией ВРУ каждого здания предусматривается двумя взаиморезервируемыми кабельными линиями с разных секций щита низкого

напряжения, выполненными кабелями марки ААБл-1 кВ. Взаиморезервируемые кабели проложить в одной траншее с разделением кирпичом, поставленным на ребро.

Наружное освещение предусмотрено от шкафа ШУВ-200, установленного около вновь проектируемого ТП.

5.4. Теплоснабжение

Теплоснабжение застройки решается от магистральных городских тепловых сетей при выполнении реконструкции теплоэнергетического оборудования. Источником тепла является Сормовская ТЭЦ, точка подключения в тепловой камере ТК-516 на теплотрассе 2Ду 500 мм.

Во всех зданиях предусматриваются индивидуальные тепловые пункты для приготовления ГВС.

5.5. Газоснабжение

Территория не газифицирована, ее газоснабжение не предусматривается.

5.6. Телефонизация и радификация

Телефонизация объектов жилой застройки решается от существующей кабельной канализации по ул. Буревестника.

Предусмотрена прокладка кабеля ОК необходимой емкости от УАД-31 (ул. С.Перовской, 13) в существующей и вновь построенной кабельной канализации до объектов телефонизации.

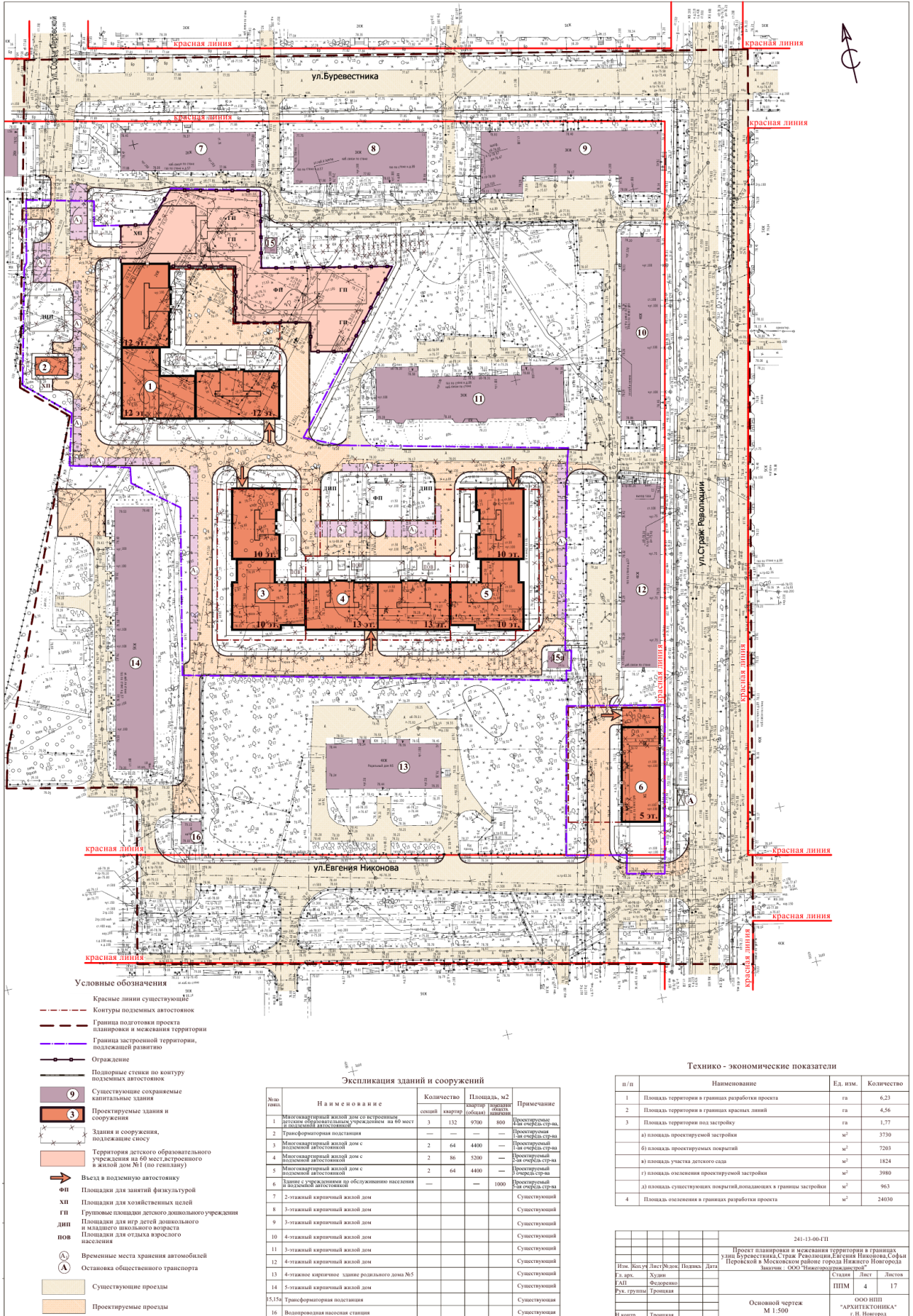
Радификация объектов проектируемой застройки решается посредством организации цифрового канала передачи данных от узла приема и распределения программ проводного вещания, расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, ул. К.Комарова, д. 13б.

Предусматривается строительство кабельной канализации от существующей кабельной канализации Нижегородского филиала ПАО «Ростелеком» до объектов радификации, а также проложить оптический кабель от УАД-31 (ул. С.Перовской, 13) в существующей и вновь построенной кабельной канализации до проектируемых объектов радификации.

II. Характеристики планируемого развития территории

Наименование характеристики	Единицы измерения
Площадь территории в границах разработки проекта	6,23 га
Численность населения в том числе: - в сохраняемых объектах - в объектах, планируемых к строительству	406 чел 790 чел
Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями	9510 м ²
Коэффициент застройки	0,21
Коэффициент плотности застройки	1,19
Этажность проектируемых объектов в том числе: -жилых домов -объектов обслуживания	10-13 5
Общая площадь жилых помещений (квартир)	23700 м ²
Общая площадь объектов обслуживания	1730 м ²
Жилищная обеспеченность	30 м ² /чел
Вместимость встроенного детского образовательного учреждения	60 мест
Площадь озелененных территорий	18260 м ²
Количество парковочных мест	330 машино-мест
Вместимость автостоянок (подземные)	268 машино-мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории	
Водоснабжение	21,84 м ³ /ч
Канализация	21,84 м ³ /ч
Электроснабжение	750 кВт
Теплоснабжение	4,0388 Гкал/ч
Ливневая канализация	114 м ³ /ч
Радиофикация	360 штук
Телефонизация	360 штук

III. Чертеж планировки территории



Условные обозначения

- Красные линии существующие
- Контуры подземных автовокзалов
- Граница подготовки проекта планировки и межевания территории
- Граница застроенной территории, подлежащей развитию
- Ограждение
- Подпорные стены по контуру подземных автовокзалов
- Существующие сохраняемые капитальные здания
- Проектируемые здания и сооружения
- Здания и сооружения, подлежащие сносу
- Территория детского образовательного учреждения на 60 мест (детский сад №1 по генплану)
- Въезд в подземную автостанцию
- Площадки для занятий физкультурой
- Площадки для хозяйственных целей
- Групповые площадки детского дошкольного учреждения
- Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
- Площадки для отдыха взрослого населения
- Временные места хранения автомобилей
- Остановка общественного транспорта
- Существующие проезды
- Проектируемые проезды

Экспликация зданий и сооружений

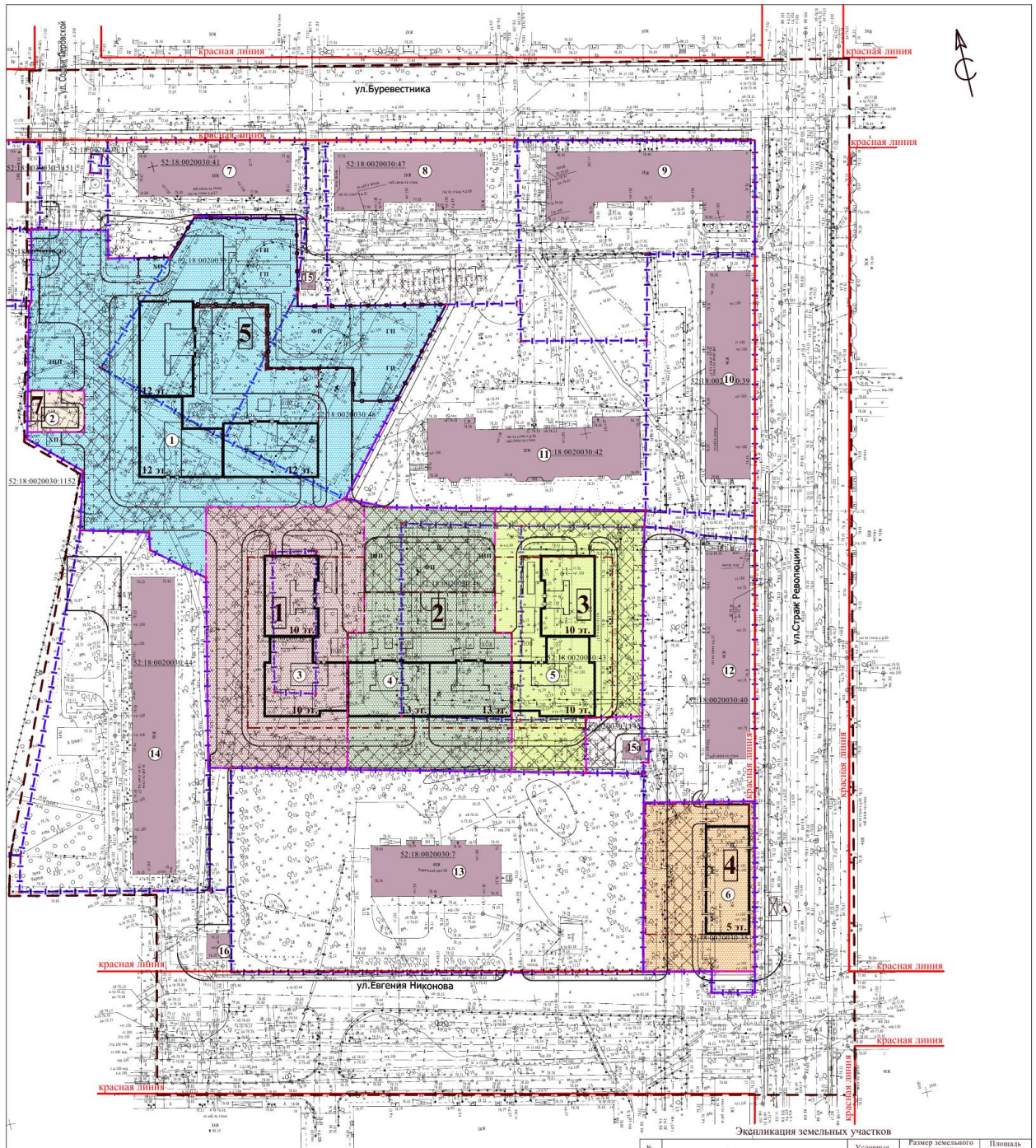
№ п/п	Наименование	Количество		Площадь, м ²	Примечание	
		секций	квартир			
1	Многоквартирный жилой дом с подземными парковочными местами на 60 мест	3	132	9700	800	Проектируемые 1-я очередь строительства
2	Трансформаторная подстанция	—	—	—	—	Проектируемая 1-я очередь строительства
3	Многоквартирный жилой дом с подземной парковочной	2	64	4400	—	Проектируемый 2-я очередь строительства
4	Многоквартирный жилой дом с подземной парковочной	2	86	5200	—	Проектируемый 2-я очередь строительства
5	Многоквартирный жилой дом с подземной парковочной	2	64	4400	—	Проектируемый 2-я очередь строительства
6	Здание с учреждениями по обслуживанию населения и подземной автостанцией	—	—	—	1000	Проектируемый 2-я очередь строительства
7	2-этажный кирпичный жилой дом	—	—	—	—	Существующий
8	3-этажный кирпичный жилой дом	—	—	—	—	Существующий
9	3-этажный кирпичный жилой дом	—	—	—	—	Существующий
10	4-этажный кирпичный жилой дом	—	—	—	—	Существующий
11	3-этажный кирпичный жилой дом	—	—	—	—	Существующий
12	4-этажный кирпичный жилой дом	—	—	—	—	Существующий
13	4-этажное кирпичное здание родильного дома №5	—	—	—	—	Существующий
14	5-этажный кирпичный жилой дом	—	—	—	—	Существующий
15	Трансформаторная подстанция	—	—	—	—	Существующая
16	Водораздаточная насосная станция	—	—	—	—	Существующая

Технико-экономические показатели

п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	6,23
2	Площадь территории в границах красных линий	га	4,56
3	Площадь территории под застройку	га	1,77
а)	площадь проектируемой застройки	м ²	3730
б)	площадь проектируемых открытых	м ²	7263
в)	площадь участка детского сада	м ²	1824
г)	площадь озеленения проектируемой застройки	м ²	3980
д)	площадь существующих покрытий, подлежащих в границах застройки	м ²	963
4	Площадь озеленения в границах разработки проекта	м ²	24030

241-13-00-ГП			
Проект планировки и межевания территории в границах улиц Буревестника, Стрелка Революции, Евгения Никонова, Софьи Перовской в Московском районе города Нижнего Новгорода			
Имя	Инициалы	Должность	Подпись
Г.А. арх.	Худин	Федорченко	
Р.ж. группы	Трошачка		
И.констр.	Трошачка		
Основной чертёж		М 1:500	ООО НПП "АРХИТЕКТОВИКА" г.Н.Новгород
Страница	Лист	Листов	
ППМ	4	17	

В.Чертеж межевания территории



Экспликация земельных участков

№ участка	Наименование	Условные обозначения	Размер земельного участка (рубль) — по проекту	Площадь публичных сервитутов
	Территория общего пользования - местные проезды (публичный сервитут)		3581	—
1	Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой		2420	3023
2	Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой		2860	3 021
3	Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой		2420	2 593
4	Земельный участок под строительство нежилого здания общепитового назначения с подземной автостоянкой		—	1462
5	Земельный участок под строительство нежилого здания до встройки дачного образовательно-учебного на 60 мест с подземной автостоянкой		6935	7165
7	Трансформаторная подстанция		—	182

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Количество секций	Площадь, м ² (общая)	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом со встраиваемой в подвальный этаж автостоянкой на 60 мест	3	132 9700	Документация 2-х этажей стр-ва
2	Трансформаторная подстанция	—	—	Документация 2-х этажей стр-ва
3	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	2	64 4400	Документация 2-х этажей стр-ва
4	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	2	86 5200	Документация 2-х этажей стр-ва
5	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	2	64 4400	Документация 2-х этажей стр-ва
6	Здание с учреждениями по обслуживанию населения и подземной автостоянкой	—	—	1000
7	2-этажный кирпичный жилой дом	—	—	Существующий
8	3-этажный кирпичный жилой дом	—	—	Существующий
9	3-этажный кирпичный жилой дом	—	—	Существующий
10	4-этажный кирпичный жилой дом	—	—	Существующий
11	3-этажный кирпичный жилой дом	—	—	Существующий
12	4-этажный кирпичный жилой дом	—	—	Существующий
13	4-этажное кирпичное здание розничного дома №5	—	—	Существующий
14	5-этажный кирпичный жилой дом	—	—	Существующий
15.15а	Трансформаторная подстанция	—	—	Существующая
16	Водорозливная высокая станция	—	—	Существующая

- Условные обозначения**
- Зоны действия публичных сервитутов
 - Существующие сохраняемые капитальные здания
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Контуры подземных автостоянок
 - Границы подготовки проекта планировки и межевания территории
 - Границы застроенной территории, подлежащей развитию
 - Границы земельных участков, внесенных в государственный кадастр недвижимости
 - Номера земельных участков по экспликации межевания

Обеспечить беспрепятственный проход и проезд через земельные участки на прилегающие территории, использование земельных участков в целях ремонта и прокладки коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей. Предуспомереть возможность беспрепятственного проезда и прохода землепользователей на сопредельные участки.

Изм.		№ докум.	Дата	Лист	Листов	241-13-06-ГП
Исполн.	Утверд.	Исполн.	Дата	Лист	Листов	Проект планировки и межевания территории в границах улиц Буревестника, Страж Революции, Евгения Никонова, С.Офиса Перовской в Московском районе города Нижнего Новгорода. Заказчик - ООО "Инженерно-архитектурный центр"
РАП	Федерально	Рек. группа	Трионский	Страна	Лист	Листов
Исполн.	Трионский	План межевания территории		М 1:500	ООО ИПП "АРХИТЕКТОНКА", г. Н. Новгород	ИПМ 13 17

