

**Проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд,
улицы Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе города
Нижегородского**

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

1. Общие положения

Проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улица Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе города Нижегородского разработан на основании постановления администрации города Нижегородского от 14 июля 2014 года № 2624 "О разрешении ООО "Объектстрой" подготовки проекта планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улицы Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе города Нижегородского" и договора аренды земельного участка под комплексное освоение в целях жилищного строительства от 17 января 2014 года № 17251/07 на территорию 22,1 га.

2. Цели и задачи

Проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улица Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе города Нижегородского подготовлен обществом с ограниченной ответственностью "Творческая мастерская архитектора Никишина В.В." по заказу общества с ограниченной ответственностью "Объектстрой".

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 Нижегородского, утвержденного постановлением городской Думы города Нижегородского от 17 марта 2010 года № 22, Правил землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденных постановлением городской Думы города Нижегородского 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.

Застройка территории сформирована из двух кварталов, ограниченных красными линиями. Квартал № 1 расположен в границах красных линий Окского съезда, улицы Студенческой, проспекта Гагарина, переулка с южной стороны. Квартал № 2 расположен в границах проектируемых красных линий, в юго-западной части территории.

В квартале № 1 запроектированы четыре жилых группы этажность от 8 до 25 этажей с подземными автостоянками в 2-х уровнях. Каждая группа имеет замкнутое дворовое пространство, защищенное от ветра и шума. Входы в жилые секции расположены с внутренней и внешней стороны жилых групп, что позволяет организовать жилой двор свободным от проезда автомобильного транспорта, с возможностью подъезда автомобилей экстренных служб. Также в квартале запроектировано детское образовательное учреждение на 250 мест и гостиница на 100 номеров.

В квартале № 2 запроектирован физкультурно-оздоровительный комплекс с подземной автостоянкой. Вдоль бровки Окского откоса проектом предусмотрено формирование озелененной благоустроенной пешеходной зоны.

4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Подъезд к территории осуществляется с магистральной улицы городского значения - проспекта Гагарина и улицы местного значения - ул. Студенческой.

Транспортное обслуживание внутри кварталов осуществляется по внутриквартальным проездам шириной 7,0 метров. Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет от 1,5 до 3 м.

Количество парковочных мест для проектируемых и существующих домов в границах красных линий составляет - 4021м/места.

Проектом планировки и межевания предусмотрено строительство подземных 2-х уровневых автостоянок под жилыми многоквартирными домами № 1, 2, 3, 4 (по генплану), под гостиницей, под физкультурно-оздоровительным комплексом, а также предусмотрено строительство отдельно стоящих 2-х, 3-х уровневых подземных автостоянок № 9, 10, 11, 12 (по генплану).

5. Инженерная подготовка территории

В составе проекта выполнен расчет устойчивости склона на объекте "Застройка жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд в Советском районе города Нижнего Новгорода".

Для обеспечения устойчивости склона на проектируемой территории предусмотрено устройство основных и косвенных противооползневых мероприятий.

В качестве основных мероприятий предусмотрена подрезка склона в местах с низким коэффициентом устойчивости и применение стен в грунте в виде свайных ростверков на бермах или верхних бровках откоса.

В качестве косвенных мероприятий предусмотрено применение трубчатых и траншейных дренажей различной глубины заложения, размещение ливневых лотков в местах концентрации стока, устройство на откосах биологического крепления.

6. Инженерная инфраструктура

6.1. Водоснабжение

Водоснабжение территории обеспечивается от существующей водопроводной сети d 500 мм, проходящей по проспекту Гагарина, при условии врезки в существующем колодце и от водовода d 900 мм по проспекту Гагарина в существующем колодце. В проекте предусмотрена единая система водопроводной сети и противопожарного водопровода. Для бесперебойной подачи воды запроектирована кольцевая сеть водопровода. Наружное пожаротушение зданий предусмотрено не менее чем от двух пожарных гидрантов, расположенных на кольцевой сети на расстоянии не более 150 метров друг от друга. Протяженность водопроводных сетей на хозяйственно-бытовые нужды 2684 метра.

6.2. Водоотведение

Сточные воды от застройки территории по канализационной сети отводятся на городские очистные сооружения. Канализационная сеть запроектирована с учетом существующей сети d 500-600 мм, проходящей в районе федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования "Нижегородский государственный университет им. Н.И.Лобачевского". Врезка в сеть запроектирована в существующий колодец с заменой его на новый. Проектом предусматривается строительство 2684 метров канализационных сетей и насосной станции.

6.3. Водоотведение дождевых сточных вод

На территории предусматривается закрытая самотечно-напорная канализационная сеть для удаления дождевых сточных вод с кровли жилых домов и с поверхности дорог и площадок. Дождевая канализация прокладывается закрытой сетью в существующие сети d 500 мм по улице Студенческая и d 400 мм и d 500 мм, расположенных на откосной дорожке склонов Окского съезда. Протяженность сетей дождевой канализации составляет 2627 метров.

6.4. Электроснабжение

Для электроснабжения потребителей электроэнергии предусматривается установка трансформаторной подстанции 1*1000 кВА, встроенной в РП 6кВ, и четырех отдельно стоящих комплектных трансформаторных подстанций 1*1000 кВА каждая. Протяженность сетей электроснабжения по проекту составляет 5012 метров.

Для управления наружным освещением предусматривается установка шкафов ШУВ-200 с блоком автоматического управления и контроля наружным освещением, расположенных на наружной стене трансформаторных подстанций. Проектом предусматривается строительство 3843 метров сетей наружного освещения.

6.5. Теплоснабжение

Источником теплоснабжения является Нагорная Теплоцентраль (открытого акционерного общества "Теплоэнерго"). Проектом предусмотрена закрытая двухтрубная система теплоснабжения с температурой теплоносителя 70-130⁰С. Тепловые сети по территории выполняются подземным способом в непроходном железобетонном канале. Протяженность сетей теплоснабжения составляет 1236 метров.

6.6. Газоснабжение

Территория не газифицирована, ее газоснабжение не предусматривается.

6.7. Телефонизация и радификация

Проектом предусматриваются следующие мероприятия по телефонизации на проектируемой территории:

- строительство внутриквартальной кабельной канализации сети связи и диспетчеризации проектируемого объекта;

- строительство канализации сети связи осуществляется от существующего колодца на проспекте Гагарина, прокладка кабеля ОК от ПС-434 (проспект Гагарина, 11/11) в существующей и вновь проложенной кабельной канализации до проектируемого объекта. Кабельная канализация выполняется специализированными двустенными гофрированными трубами DN 110, на основных участках предусматривается установка трех труб в кластерах, а в месте отвода сети к зданию двух труб. В местах разветвления и изменения направления кабельной канализации устанавливаются универсальные колодцы типа ККСр-3 с люками, снабженными запирающим устройством. Проектом предусматривается 100 % телефонизации квартир и офисов, протяженностью сетей телефонизации 2073 метра.

Проектом предусматриваются следующие мероприятия по радиофикации на проектируемой территории:

- прокладка оптического кабеля в существующей и вновь построенной телефонной канализации от ЦСПВ (ул. Комарова, 13б) до шкафов телекоммуникационных в зданиях проектируемой площадки;

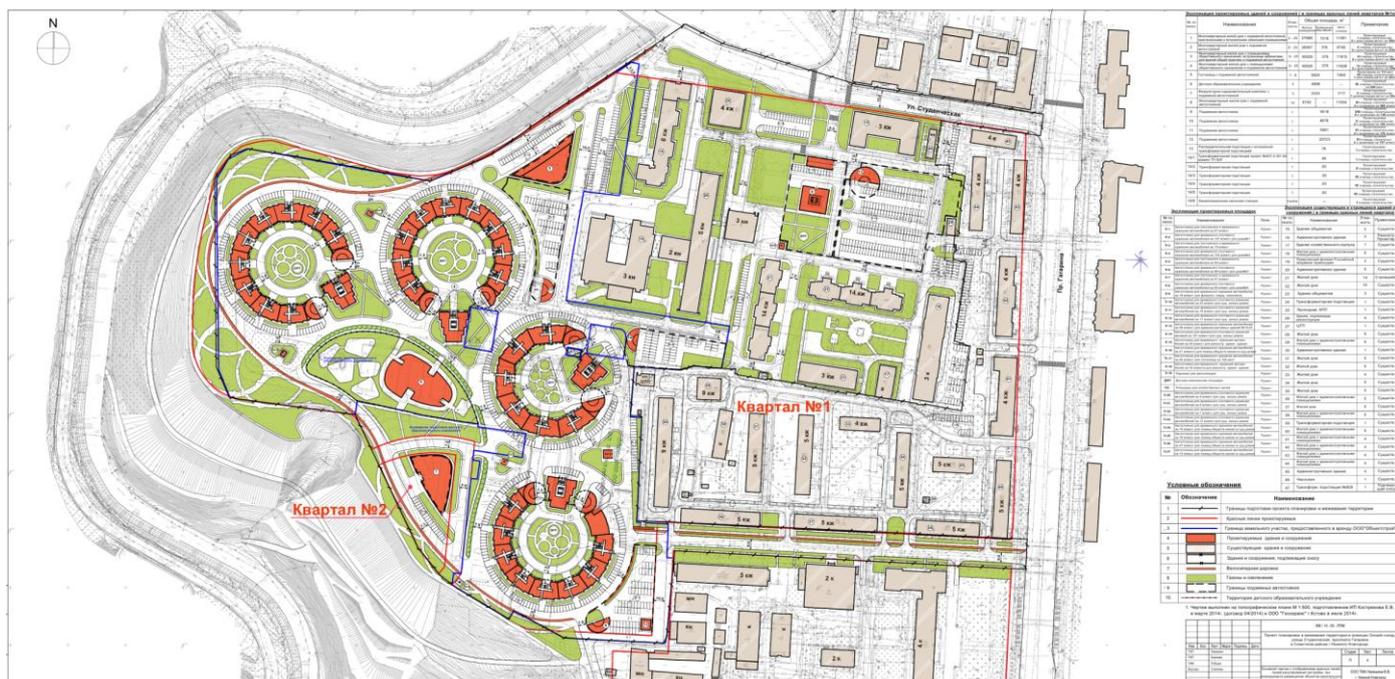
- организация цифрового канала передачи данных для радиофикации проектируемых домов объекта застройки выполнена от ЦСПВ (ул. Комарова, 13б) оптическим кабелем до ШТК через организационный узел связи всей данной стройплощадки в многоквартирном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями общественного назначения. Проектом предусматривается 100 % радиофикации квартир и офисов, протяженностью сетей радиофикации 2072 метра.

II. Характеристики планируемого развития территории

Наименование характеристики	Единицы измерения
Площадь территории в границах разработки проекта	22,1 га
Численность населения в том числе:	
- в сохраняемых объектах	2888 чел
- в объектах, планируемых к строительству	4204 чел
Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями	49212 м ²
Общая площадь проектируемых зданий	192114 м ²
Коэффициент застройки	
Для квартала №1	0,21
Для квартала № 2	0,39
Коэффициент плотности застройки	
Для квартала №1	1,4
Для квартала № 2	1,0
Этажность проектируемых объектов в том числе:	
-жилых домов	2-25
-объектов обслуживания	1-8
Общая площадь жилых помещений (квартир)	120549 м
Количество квартир	1878 шт
Общая площадь объектов обслуживания	2144 м ²
Жилищная обеспеченность	30 м ² /чел
Вместимость детского образовательного учреждения	250 мест
Вместимость гостиницы	100 мест
Площадь гостиницы	6885 м ²

Площадь озелененных территорий	45321 м ²
Количество парковочных мест	4021 машино-мест
Вместимость автостоянок (подземные)	2885 машино-мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории	
Водоснабжение	195,86 м ³ /ч
Канализация	186,64 м ³ /ч
Электроснабжение	5260 кВт
Теплоснабжение	14,7626 Гкал/ч
Ливневая канализация	456,71 л/с

III. Чертеж планировки территории



IV. Чертеж планировки территории



V. Чертеж межевания территории

