

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Правительства
Нижегородской области
от 8 сентября 2015 № 1644-р

**Проект планировки и межевания территории
в границах улиц Гончарова, Сухопутная,
бульвар Заречный в Ленинском 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 Гончарова, Сухопутная, бульвар Заречный в Ленинском районе города Нижнего Новгорода разработан на основании постановления администрации города Нижнего Новгорода от 15 февраля 2010 года № 829 "О разрешении ООО "СТЭКОМ" подготовки проекта планировки и межевания территории в границах улиц Гончарова, Сухопутная, бульвар Заречный в Ленинском районе города Нижнего Новгорода" и договоров о развитии застроенной территории от 11 декабря 2009 года №№ 043/05, 044/05 на территорию 2,36 га.

2. Цели и задачи

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Гончарова, Сухопутная, бульвар Заречный в Ленинском районе города Нижнего Новгорода подготовлен обществом с ограниченной ответственностью "Персональная творческая мастерская архитектора Чакрыгина Ю.В." по заказу общества с ограниченной ответственностью "СТЭКОМ".

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 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.

Документацией по планировке территории предусматривается формирование сплошного фронта застройки ул. Сухопутной и ул. Гончарова.

Проектом предполагается размещение объектов местного значения - 10-этажных жилых домов с включением локального акцента в виде 12-этажной секции на пересечении улиц Сухопутная - Гончарова. Застройку ул. Усиевича предполагается сформировать ритмически организованной постановкой пластически разработанных высотных 16-этажных объемов с пристроенными к ним 10 - этажными секциями. В разрывах между домами размещается озеленение и детские площадки, площадки для отдыха.

4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Подъезд к участку обеспечивается с улиц местного значения - Гончарова, Сухопутная, Усиевича.

Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары с бордюрным камнем. Ширина тротуаров составляет от 1,5 до 3 м.

Количество парковочных мест для проектируемой территории - 478 машино-мест.

5. Инженерная инфраструктура

5.1. Водоснабжение

Обеспечения объекта водой предусмотрено путем прокладки ввода от существующей водопроводной линии d 500 мм по ул. Гончарова. Существующие пожарные гидранты находятся на тупиковой водопроводной линии d 150мм у дома № 1 по ул. Усиевича, на водопроводной линии d 225 мм у дома № 9 и у дома № 5 по ул. Сухопутной.

Горячее водоснабжение проектируемой застройки предусмотрено от крышных газовых котельных.

5.2. Водоотведение

Отведение бытовых сточных вод осуществляется путем подключения к существующей канализационной линии d 800 мм по ул. Гончарова при условии врезки в существующем колодце.

5.3. Водоотведение дождевых сточных вод

Дождевые стоки с территории и кровель поступают в дождеприемные колодцы и лотки внутриквартальной дождевой сети, подключенной к дождевой канализации d 1200 мм, проходящей по ул. Арктической.

Водоотвод с территории выполнен согласно "Схеме развития дождевой канализации г. Нижнего Новгорода"

5.4. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемых домов осуществляется от проектируемой трансформаторной подстанции, электроснабжение которой возможно от распределительных сетей ПС 110/6 кВт "Ленинская" (после реконструкции).

Электроснабжение наружного освещения выполнено от проектируемой трансформаторной подстанции. Проектом предусмотрен шкаф управления ШУВ -200.

5.5. Теплоснабжение

Источником теплоснабжения территории в границах проектирования являются 2 крышные газовые котельные. Подключение газовых котельных осуществляется согласно полученным ТУ к газопроводу высокого давления d 500 мм, проложенному по ул. Удмуртской.

5.6. Газоснабжение

Подключение газовых плит осуществляется от газопровода низкого давления в 150 мм, проложенному по ул. Сухопутной, ул. Гончарова.

5.7. Телефонизация и радификация

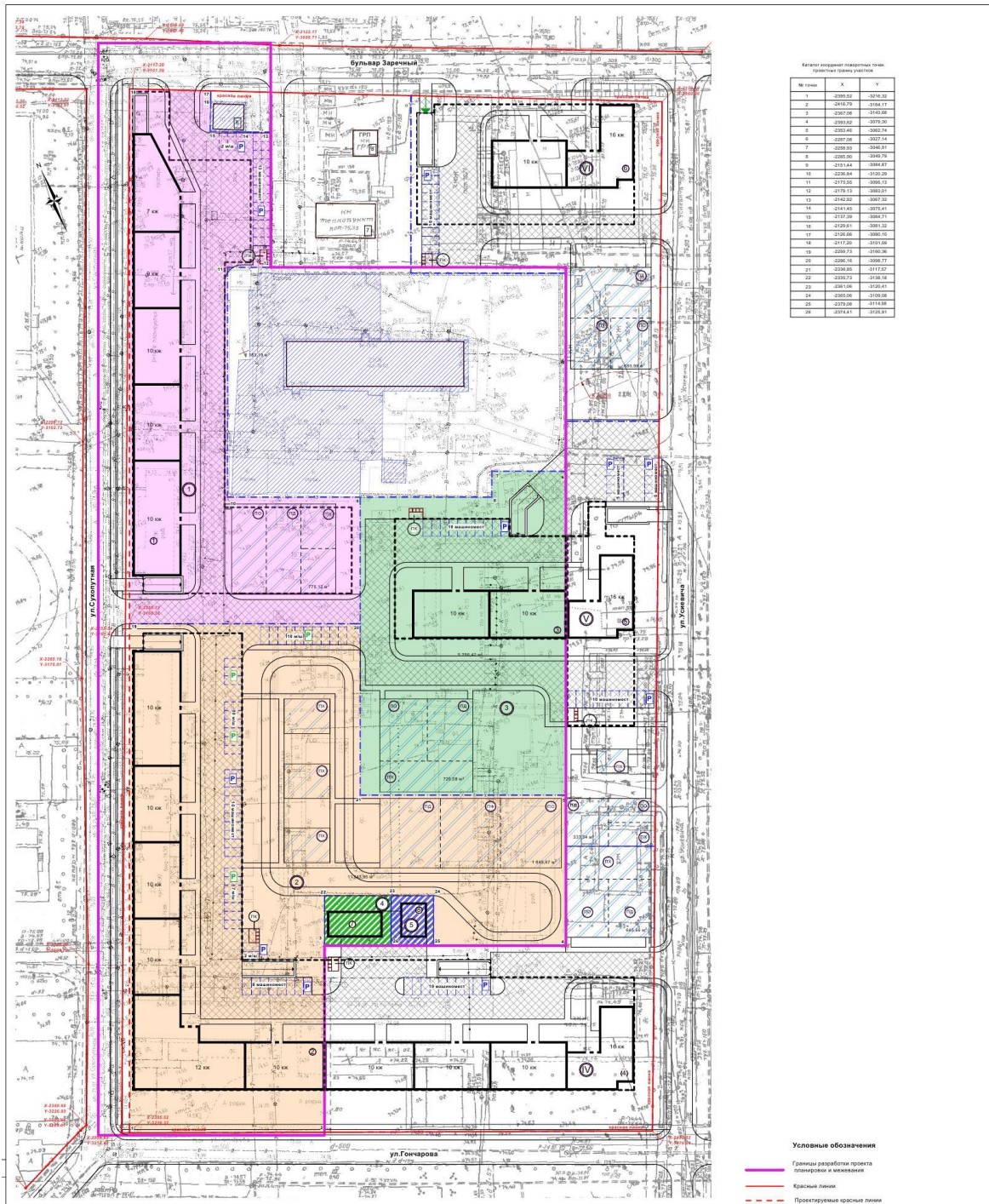
Для радификации проектируемых зданий организуется цифровой канал передачи данных, с пропускной способностью не менее 512 кб/с, от узла приема и распределения программ проводного радиовещания до центральной станции проводного вещания, расположенной по адресу: ул. Комарова, д. 136б. Далее предусмотрена установка узлов приема и распределения программ проводного вещания, а также их дальнейшее распространения по внутридомовой распределительной сети. Количество радиоточек - 730 штук.

Для телефонизации проектируемых зданий прокладывается волоконно-оптический кабель необходимой емкости воздушным путем от муфты № 96009 (ул. Сухопутная д.9). Количество телефонных точек - 730 штук.

II. Характеристики планируемого развития территории

Наименование характеристики	Единицы измерения
Площадь территории в границах разработки проекта	2,36 га
Численность населения в объектах, планируемых к строительству	906 чел.
Общая площадь застройки	4994м ²
Общая площадь проектируемых зданий и сооружений	30519м ²
Коэффициент застройки	0,21
Коэффициент плотности застройки	1,3
Этажность проектируемых объектов	7-12
Площадь озелененных территорий	14463м ²
Общее количество парковочных мест	478 машино-мест
Вместимость автостоянок (подземные)	433 машино-места
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории	
Водоснабжение	33,12 м ³ /ч

V Чертеж межевания территории



Коды координат поворотных точек
Границы границ участков

№ точки	X	Y
1	2289.52	-3164.23
2	2418.78	-3164.17
3	2397.28	-3143.88
4	2383.82	-3079.26
5	2353.46	-3082.74
6	2297.28	-3037.14
7	2289.52	-3164.21
8	2293.00	-3149.79
9	2313.44	-3164.87
10	2328.84	-3120.23
11	2373.55	-3081.13
12	2373.13	-3083.21
13	2142.02	-3047.32
14	2141.49	-3079.41
15	2112.26	-3084.71
16	2129.61	-3081.32
17	2120.88	-3080.10
18	2112.26	-3119.28
19	2259.73	-3150.36
20	2286.16	-3169.77
21	2339.85	-3117.57
22	2339.73	-3138.19
23	2383.06	-3150.47
24	2383.06	-3169.09
25	2379.28	-3143.88
26	2374.41	-3128.41

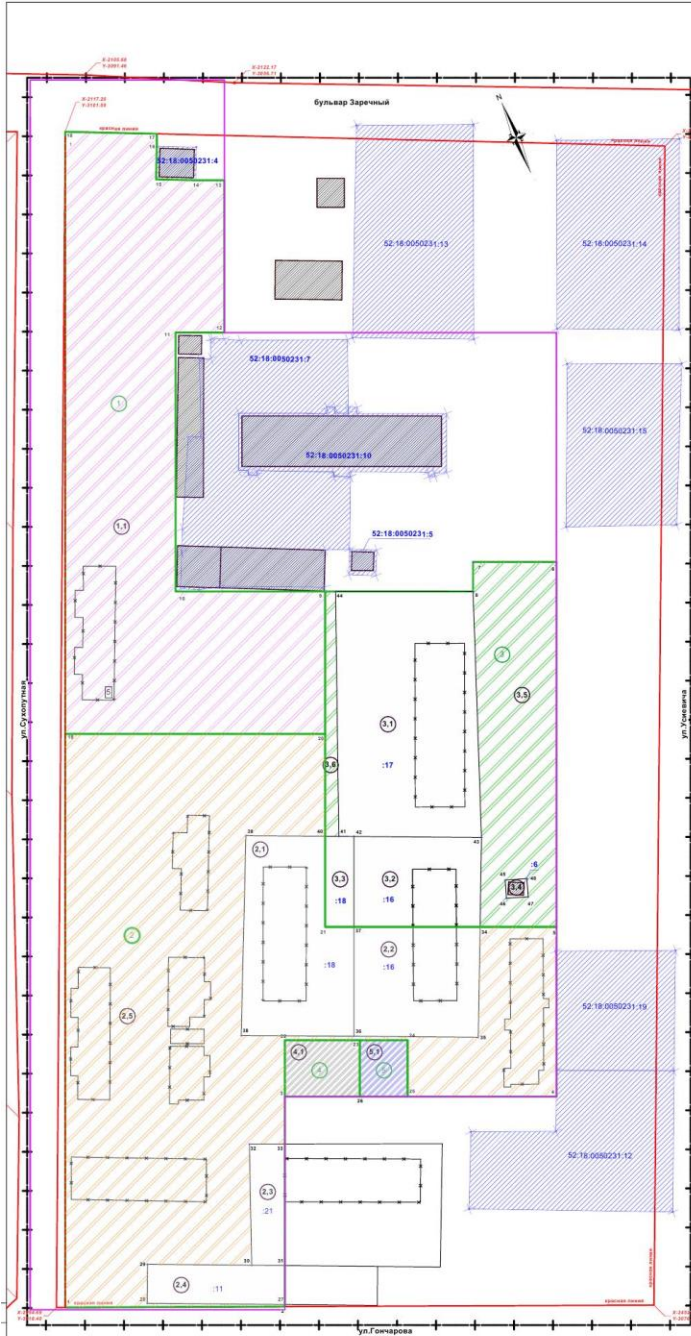
- Условные обозначения**
- Границы разработки проекта планировки и межевания
 - Красные линии
 - Проектируемые красные линии
 - Границы межевания
 - 2 Номера участков межевания части квартала
 - * Номера поворотных точек границ участков межевания части квартала
 - X Публичный сервитут в целях доступа к объектам инженерной инфраструктуры и пожарного проезда
 - X Границы земельных участков сохраняемых объектов

Перечень объектов в границах межевания

Номер по межеванию	Наименование	Площадь по проекту (кв.м)	Нормативный земельный участок и вид разрешенного использования	Площадь, занятая объектом недвижимости	Примечание
1	земельный участок под строительство жилого дома №1 (по плану) со встроенными объектами административного назначения и торговыми помещениями	8 290	5 289,2	1 039	Проектируемая 1 торговая жилая зона 10 кв.м
2	земельный участок под строительство жилого дома №2 (по плану) со встроенными объектами административного назначения и торговыми помещениями	11 460	8703,25	1 179	Объекты недвижимости: 2 торговые жилые зоны 10-12 кв.м
3	земельный участок под строительство жилого дома №3 (по плану) со встроенными объектами административного назначения и торговыми помещениями	9 256	1081,1	1 347	Проектируемая 3 торговая жилая зона 10,00 кв.м
4	земельный участок под строительство наземной №1 (по плану)	277	—	—	Проектируемая 1 торговая жилая зона
5	земельный участок под строительство трансформаторной подстанции №8 (по плану)	137	—	—	Проектируемая 1 торговая жилая зона

				12/12 - ПЛМ		
				Проект планировки и межевания территории в границах улиц Гончарова, Соловьевская, Бульвара Заречный и Ленинского района		
				№ земельного участка		
Имя	Инициал	Вет	Место	Подпись	Дата	
ГМП	Черныш					Страна
ГАП	Чардышев					Лист
Архитектор	Пелеванов					15
				План генеральной схемы земельных участков, план границ, данных об объектах недвижимости М.1:500		
				Мастерская архитектора Чардышев		

VI Чертеж межевания территории



Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории

Кодифицированный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Условный номер кадастрового участка	Изменяемые земельные участки	
				Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка, кв. м
1. Земельный участок под строительство жилого дома №1 (по плану) с гаражом (общественно-деловые назначения)					
1.1	Под строительство жилого дома №1 (по плану) с гаражом (общественно-деловые назначения)	4 280			
2. Земельный участок под строительство жилого дома №2 (по плану) с гаражом (общественно-деловые назначения)					
2.1	Под строительство жилого дома №2 (по плану) с гаражом (общественно-деловые назначения)	4 837,38	2.1	Под многоквартирные дома (часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0090231-18.1)	1 217
			2.2	Под многоквартирные дома (часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0090231-18.2)	800
			2.3	Под многоквартирные дома (часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0090231-18.3)	275
			2.4	Под многоквартирные дома (часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0090231-18.4)	392
3. Земельный участок под строительство жилого дома №3 (по плану) с гаражом (общественно-деловые назначения)					
3.1	Под строительство жилого дома №3 (по плану) с гаражом (общественно-деловые назначения)	1 027,85	3.1	Под многоквартирные дома (часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0090231-17.1)	2 288
3.2	Под строительство жилого дома №3 (по плану) с гаражом (общественно-деловые назначения)	104,82	3.2	Под многоквартирные дома (часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0090231-18.1)	768
			3.3	Под многоквартирные дома (часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0090231-18.2)	152
			3.4	Под многоквартирные дома (часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0090231-18.3)	26
4. Земельный участок под строительство нежилого №4 (по плану). Площадь участка 277 кв. м.					
4.1	Под строительство нежилого №4 (по плану)	277			
5. Земельный участок под строительство трансформаторной подстанции №5 (по плану). Площадь участка 177 кв. м.					
5.1	Под строительство трансформаторной подстанции №5 (по плану)	177			

- Условные обозначения**
- 0 Границы образуемых земельных участков и их условные номера
 - 2.1 Границы изменяемых земельных участков (их частей) и их условные номера
 - 1.1 2.2 2.3 2.4 Границы образуемых земельных участков на территории собственности на которых не разграничена и их номера
 - 3.1 3.2 3.3 3.4 Земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет
 - Границы разрабатываемого проекта (сплошная и пунктирная)
 - Красные линии
 - Проектируемые красные линии
 - Системные здания и сооружения
 - Существующие сооружения капитального здания
 - Поворотные точки границ образуемых и изменяемых земельных участков

12:12-П/М				
Проект планировки и межевания территории и граница улиц Гомарова, Сорокина, Бульвар Заречный в Ленинском районе г. Москва				
Исполнители:	Инж. И.И. Иванов	Инж. А.А. Петров	Инж. В.В. Сидоров	Инж. Д.Д. Федоров
Ген.Пл.	Иванов	Масштаб:	1:500	Лист 18
Архитектор:	Петров	Дата:	12.12.2018	Исполнитель: Федоров