

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Правительства
Нижегородской области
от 28 сентября 2015 года № 1801-р

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Усиевича, Гончарова, Профинтерна, бульвара 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 Усиевича, Гончарова, Профинтерна, бульвара Заречный в Ленинском районе города Нижнего Новгорода разработан на основании договора о развитии застроенной территории от 29.03.2013 № 082/05 на территорию площадью 6,26 га.

2. Цели и задачи

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Усиевича, Гончарова, Профинтерна, бульвара Заречный в Ленинском районе города Нижнего Новгорода подготовлен обществом с ограниченной ответственностью «Линия» по заказу общества с ограниченной ответственностью «БизнесСтрой-НН» в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, 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 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 предусмотрено размещение объектов местного значения - трех 8-ми этажных жилых домов со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземными автостоянками, трех 10-ти этажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения (один с подземной автостоянкой), двух 17-ти этажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, ТП - комплектной трансформаторной подстанции, ТП С РП, детского образовательного учреждения на 200 мест. В границах квартала предусмотрено сохранение четырехэтажного многоквартирного жилого дома № 26 по улице Профинтерна.

4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

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

Подъезды к проектируемым объектам будут осуществляться с проезжих частей примыкающих к проектируемой застройке улиц.

Вдоль проектируемых жилых домов предусмотрены проезды шириной семь метров, что позволяет использовать их для временной парковки автомобилей, и создает условия для организации нормативного заезда и выезда с проектируемых автостоянок.

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 28.08.2007 № 3933 (с изменениями) «Об утверждении комплексной схемы развития и размещения гаражей и автостоянок в городе Нижнем Новгороде».

Проектом предусмотрено 469 м/мест в подземных автостоянках.

5. Инженерная подготовка территории

Участок имеет ровный рельеф местности с перепадом рельефа по площадке до полутора метров.

Учитывая расчетный горизонт паводковых вод реки Оки, отметки нолей жилых зданий принимаются 77,00 м. На застраиваемой территории в соответствии с планом организации рельефа предусмотрена подсыпка территории толщиной насыпного грунта до 0,6 м.

Отвод дождевых вод с территории предусматривается поверхностным стоком за счет проектных уклонов проездов в проектируемую закрытую сеть дождевой канализации с последующим сбросом в городской коллектор и далее на очистные сооружения.

6. Инженерная инфраструктура

Водоснабжение проектируемых жилых домов и подземных автостоянок осуществляется от проектируемого кольцевого водопровода диаметром 315 мм с подключением в существующую сеть водопровода диаметром 500 мм по улице Гончарова и существующую сеть диаметром 300 мм по улице Профинтерна.

Отвод бытовых стоков от проектируемых объектов предусматривается в переключаемую проектируемую сеть диаметром 343-458 мм по улице Усиевича с переподключением существующей сети диаметром 300 мм, а так же существующих жилых домов и далее по улице Гончарова сетью диаметром 500 мм с подключением в коллектор диаметром 800 мм на улице Заводская у дома №17/1.

Отвод дождевых вод с территории предусматривается поверхностным стоком за счет проектных уклонов по лоткам проездов в проектируемую закрытую внутриплощадочную сеть дождевой канализации диаметром 300-400 мм, далее

через внеплощадочную сеть по улицам Гончарова и Заречный бульвар в проектируемый коллектор на пересечение с ул. Арктическая.

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

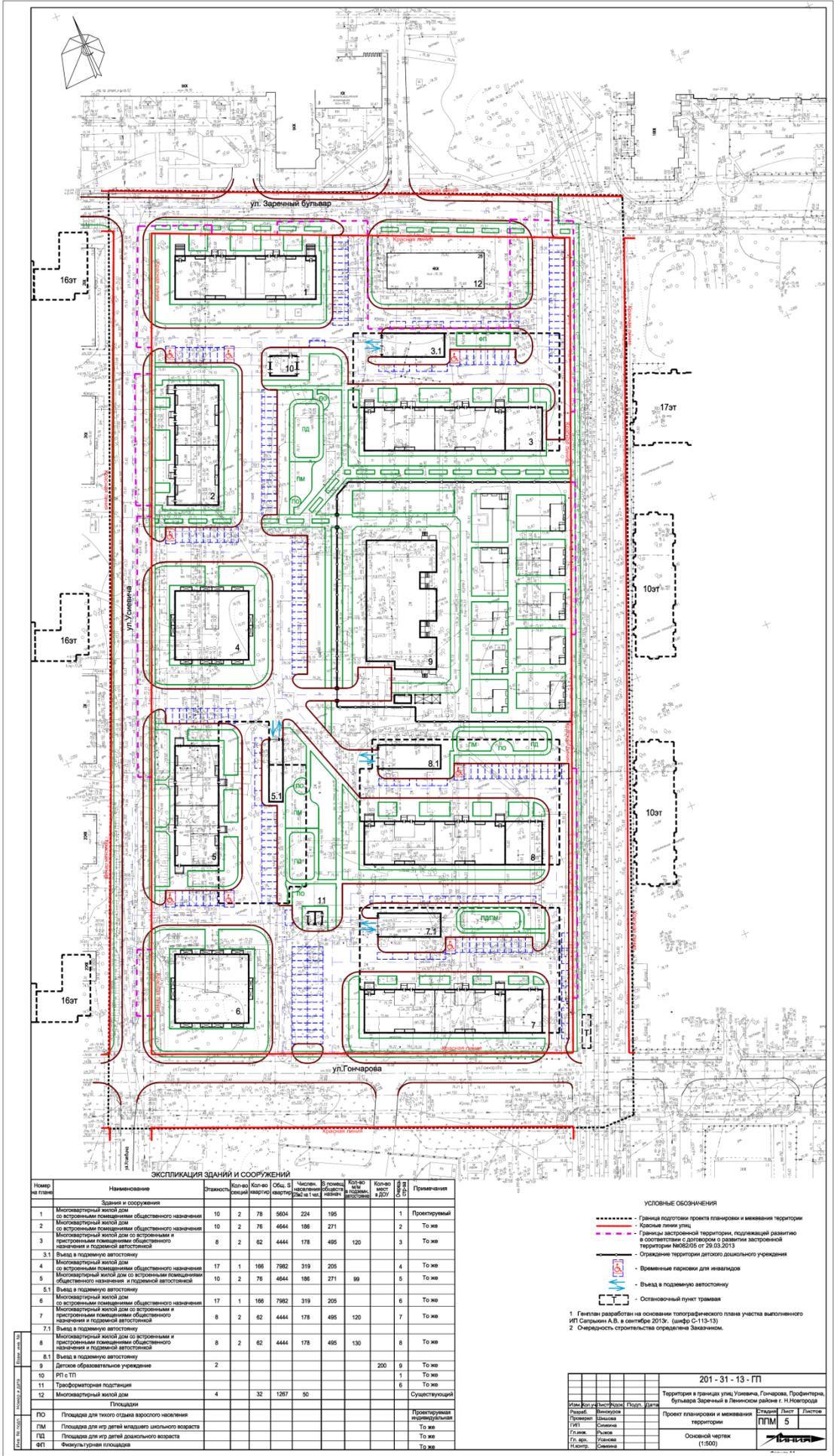
II. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах разработки проекта	6,26 Га
Площадь участка в границах красных линий	4,43 Га
Количество этажей	2, 8, 10, 17
Коэффициент застройки	0,2
Коэффициент плотности застройки	1,6
Площадь застройки	9710 м ²
Общая площадь квартир проектируемых	45455 м ²
существующих	44188 м ²
Численность населения	1267 м ²
Вместимость подземной автопарковки	1818 чел.
Площадь озеленения в границах проектируемой территории	469 м/места
Вместимость детского образовательного учреждения	1,1 Га
	200 мест

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории

Ливневая канализация	215,6 л / сут
Водоснабжение	40,004 м ³ /час
Канализация	40,004 м ³ /час
Электроснабжение	1630 кВт
Теплоснабжение	7,6426 Гкал/ч
Телефонизация	833 штук
Радиофикация	1546 штук

III. Чертеж планировки территории



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Этажность	Кол-во секций	Общ. площадь, кв. м	Число квартир	Число мест в гаражах	Число мест в автостоянках	№ этажа	Примечания
1	Микрорайонный жилой дом со вспомогательными помещениями общественного назначения	10	2	78	5604	224	195	1	Проектируемый
2	Микрорайонный жилой дом со вспомогательными помещениями общественного назначения	10	2	76	4644	186	271	2	То же
3	Микрорайонный жилой дом со вспомогательными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	8	2	62	4444	178	495	3	То же
3.1	Выезд в подземную автостоянку								
4	Микрорайонный жилой дом со вспомогательными помещениями общественного назначения	17	1	166	7982	319	205	4	То же
5	Микрорайонный жилой дом со вспомогательными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	10	2	76	4644	186	271	5	То же
5.1	Выезд в подземную автостоянку								
6	Микрорайонный жилой дом со вспомогательными помещениями общественного назначения	17	1	166	7982	319	205	6	То же
7	Микрорайонный жилой дом со вспомогательными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	8	2	62	4444	178	495	7	То же
7.1	Выезд в подземную автостоянку								
8	Микрорайонный жилой дом со вспомогательными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	8	2	62	4444	178	495	8	То же
8.1	Выезд в подземную автостоянку								
9	Детское образовательное учреждение	2						200	То же
10	РП с ТП								То же
11	Трансформаторная подстанция								То же
12	Микрорайонный жилой дом	4	32	1287	50				Существующий

Площадь	Назначение	Примечания
ПО	Площади для тихого отдыха взрослого населения	Проектируемая индивидуальная
ПМ	Площади для игр детей дошкольного возраста	То же
ПД	Площади для игр детей дошкольного возраста	То же
ФП	Физкультурная площадка	То же

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Границы подготовки проекта застройки и межевания территории
 - Красные линии улиц
 - Границы застроенной территории, подлежащей развитию в соответствии с договором о развитии застроенной территории №622/05 от 29.03.2013
 - Ограждение территории детского дошкольного учреждения
 - Временные парковки для инвалидов
 - Выезд в подземную автостоянку
 - Основной пункт трамвая

1. Генплан разработан на основании топографического плана участка выполненного ИП Салганин А.В. в сентябре 2013г. (инв.р С-113-13)
 2. Скорость строительства определена Заказчиком.

201 - 31 - 13 - ПП

Территория в границах улиц Успенская, Гончарова, Профсоюзная, Бульвар Заренный в Ленинском районе г. Ижевска

Проект планировки и межевания территории

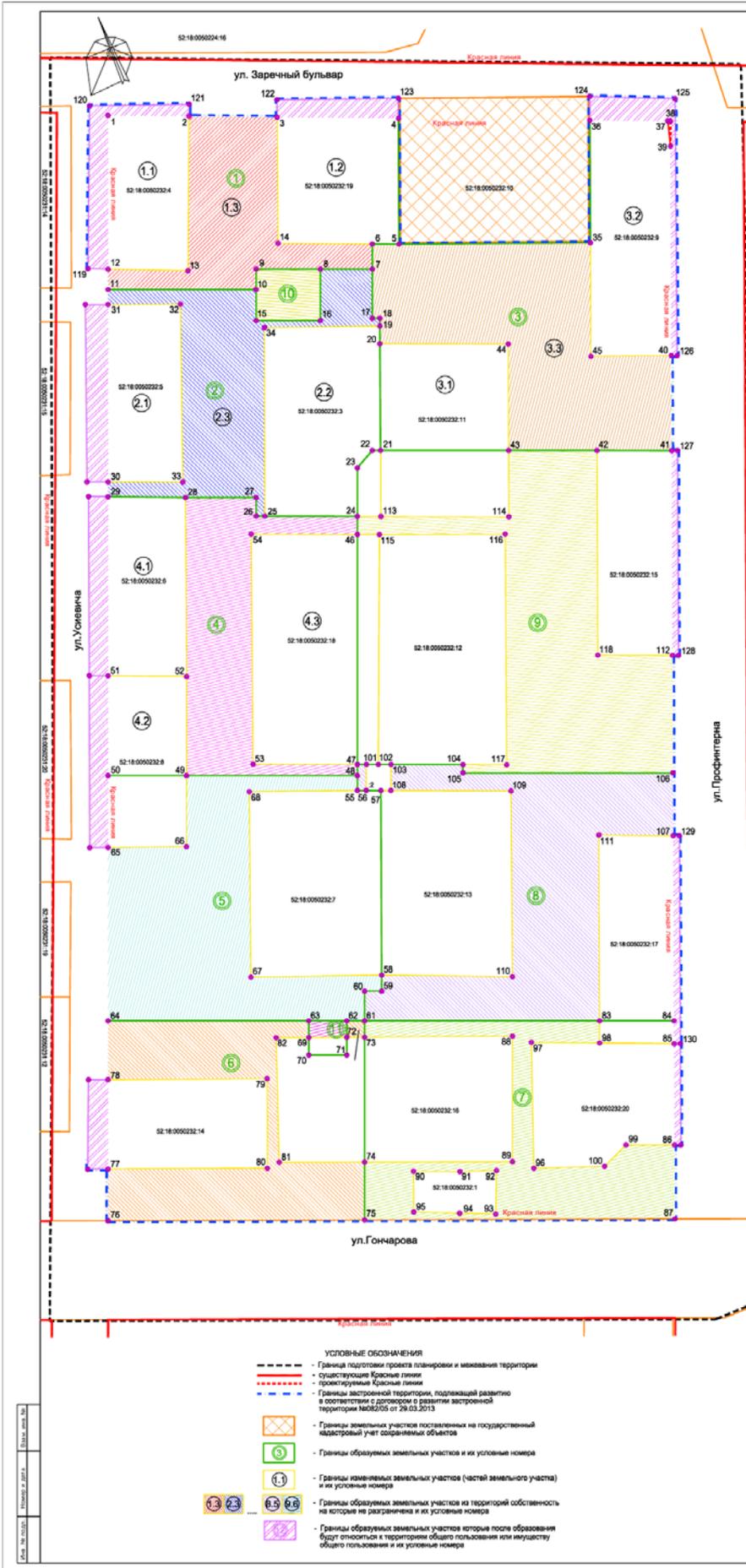
Основной чертёж (1:800)

Этап: ППМ 5

Лист: 5

Исполнитель: ИЖИИ

V. Чертеж межевания территории



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ					
Образующие земельные участки		Изменяемые земельные участки			
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м
1. Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №1 (по генплану), площадь участка 3321 кв.м					
1.3	Под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №1 (по генплану)	1351	1.1	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-4	883
			1.2	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-19	1087
2. Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №2 (по генплану), площадь участка 4014 кв.м					
2.3	Под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №2 (по генплану)	1822	2.1	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-5	931
			2.2	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-3	1461
3. Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №3 (по генплану), площадь участка 5039 кв.м					
3.3	Под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №3 (по генплану)	2718	3.1	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-11	972
			3.2	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-9	1349
4. Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения №4 (по генплану), площадь участка 4804 кв.м					
4.4	Под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №4 (по генплану)	1528	4.1	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-8	996
			4.2	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-8	558
			4.3	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-18	1725
5. Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №5 (по генплану), площадь участка 4718 кв.м					
5.3	Под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №5 (по генплану)	2586	5.1	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-8	400
			5.2	Под многоквартирным домом (земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050232-7)	1730
6. Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №6 (по генплану), площадь участка 3558 кв.м					
6.3	Под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №6 (по генплану)	1796	6.1	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-14	1015
6.4	Под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №6 (по генплану)	21	6.2	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-16	724
7. Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №7 (по генплану), площадь участка 4389 кв.м					
7.5	Под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №7 (по генплану)	1542	7.1	Под многоквартирным домом (часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-16)	1320
			7.2	Под размещение временного парковочного пространства с кадастровым номером 52-18-0050232-1	245
			7.3	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-20	1160
			7.4	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-17	119
8. Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №8 (по генплану), площадь участка 5290 кв.м					
8.4	Под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №8 (по генплану)	2524	8.1	Под многоквартирным домом (земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050232-13)	1720
			8.2	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-17	984
8.5	Под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №8 (по генплану)	16	8.3	Под здание ТП (земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050232-2)	46
9. Земельный участок под строительство детского образовательного учреждения №9 (по генплану), площадь участка 7186 кв.м					
9.6	Под строительство детского образовательного учреждения №9 (по генплану)	2932	9.1	Под многоквартирным домом (земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050232-2)	2086
			9.2	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-18	352
			9.3	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-15	1091
			9.4	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-11	604
			9.5	Под многоквартирным домом часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-3	101
10. Земельный участок под строительство РП СТП №10 (по генплану), площадь участка 236 кв.м					
	Под строительство РП СТП №10 (по генплану)	236	-	-	-
11. Земельный участок под строительство трансформаторной подстанции №11 (по генплану), площадь участка 90 кв.м					
11.2	Под строительство трансформаторной подстанции №11 (по генплану)	45	11.1	Под многоквартирным домом (часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-16)	46

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ПОСЛЕ ОБРАЗОВАНИЯ БУДУТ ОТНОСИТСЯ К ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ		
Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Примечание
12	298	Образуется из земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-4
13	162	Образуется из земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-9
14	229	Образуется из земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-3
15	86	Образуется из земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-15
16	91	Образуется из земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-17
17	45	Образуется из земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-20
18	127	Образуется из земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-14
19	227	Образуется из земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-17
20	244	Образуется из земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-5
21	283	Образуется из земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050232-3

Условные обозначения	
--- ---	Границы подготовки проекта планировки и межевания территории
— — — —	структуры Красные линии
- . - . - .	Границы застроенной территории, подпадающей развитию в соответствии с договором о развитии застроенной территории №082/05 от 29.03.2013
□ (штриховка)	Границы земельных участков поставленных на государственный кадастровый учет созданных объектов
□ (цвет)	Границы образуемых земельных участков и их условные номера
□ (цвет)	Границы изменяемых земельных участков (частей земельного участка) и их условные номера
□ (цвет)	Границы образуемых земельных участков из территорий собственности на которые не разграничена и их условные номера
□ (штриховка)	Границы образуемых земельных участков после образования будут относиться к территории общего пользования или имуществу общего пользования и их условные номера

Лист № 13 из 13
 Дата: 2018-09-13
 Итого листов: 13

201 - 31 - 13 - ПП

Территория в границах улиц Усманова, Гончарова, Профинтерия, Бульвара Заречный в Ленинском районе г.п.п. Новосибирска

Проект планировки и межевания территории

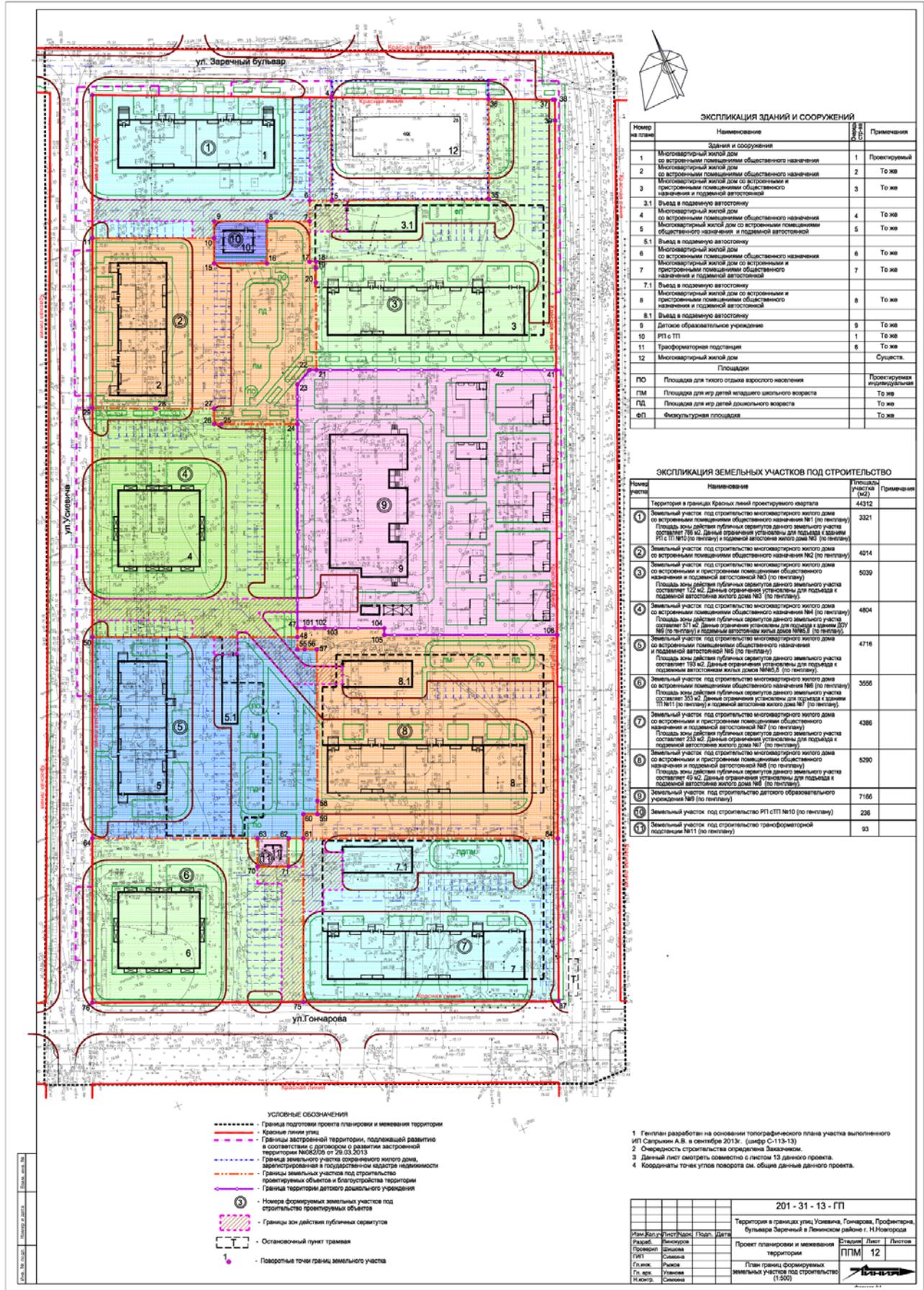
Этап: Проект планировки и межевания территории

Лист: 13

Итого листов: 13

Число выделенных территорий с указанием образуемых и изменяемых земельных участков (по кадастровому плану территории) 1300

VI. Чертеж межевания территории



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Кол-во	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	1	Проектируемый
2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	2	То же
3	Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	3	То же
3.1	Выезд в подземную автостоянку		
4	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	4	То же
5	Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	5	То же
5.1	Выезд в подземную автостоянку		
6	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	6	То же
7	Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	7	То же
7.1	Выезд в подземную автостоянку		
8	Многоквартирный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	8	То же
8.1	Выезд в подземную автостоянку		
9	Детское образовательное учреждение	9	То же
10	РП с ТП	1	То же
11	Трансформаторная подстанция	6	То же
12	Многоквартирный жилой дом		Существ.
ПО	Площадки для тихого отдыха взрослого населения		Проектируемая инженерная
ПМ	Площадки для игр детей младшего школьного возраста		То же
ПД	Площадки для игр детей дошкольного возраста		То же
ФП	Физкультурная площадка		То же

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО

№ п/п	Наименование	Площадь участка (кв. м)	Примечание
	Территория в границах красных линий проектируемого квартала	44312	
1	Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №1 (по генплану). Площадь зоны действия публичных сервитутов данного земельного участка составляет 186 кв. м. Данные ограничения установлены для подъезда к зданию РП с ТП №10 (по генплану) и подземной автостоянке жилого дома №1 (по генплану).	3321	
2	Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №2 (по генплану).	4014	
3	Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №3 (по генплану). Площадь зоны действия публичных сервитутов данного земельного участка составляет 122 кв. м. Данные ограничения установлены для подъезда к подземной автостоянке жилого дома №3 (по генплану).	5039	
4	Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №4 (по генплану). Площадь зоны действия публичных сервитутов данного земельного участка составляет 182 кв. м. Данные ограничения установлены для подъезда к зданию ДОУ №9 (по генплану) и подземной автостоянке жилого дома №4 (по генплану).	4804	
5	Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №5 (по генплану). Площадь зоны действия публичных сервитутов данного земельного участка составляет 193 кв. м. Данные ограничения установлены для подъезда к подземной автостоянке жилого дома №5 (по генплану).	4718	
6	Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №6 (по генплану). Площадь зоны действия публичных сервитутов данного земельного участка составляет 233 кв. м. Данные ограничения установлены для подъезда к подземной автостоянке жилого дома №6 (по генплану).	3556	
7	Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №7 (по генплану). Площадь зоны действия публичных сервитутов данного земельного участка составляет 233 кв. м. Данные ограничения установлены для подъезда к подземной автостоянке жилого дома №7 (по генплану).	4386	
8	Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №8 (по генплану). Площадь зоны действия публичных сервитутов данного земельного участка составляет 49 кв. м. Данные ограничения установлены для подъезда к подземной автостоянке жилого дома №8 (по генплану).	6290	
9	Земельный участок под строительство детского образовательного учреждения №9 (по генплану).	7166	
10	Земельный участок под строительство РП с ТП №10 (по генплану).	236	
11	Земельный участок под строительство трансформаторной подстанции №11 (по генплану).	93	

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница подготовки проекта планировки и межевания территории
 - Красные линии улиц
 - Границы застроенной территории, подлежащей развитию в соответствии с документом о развитии застроенной территории №463/09 от 29.03.2013
 - Граница земельного участка современного жилого дома, зарегистрированного в государственном кадастре недвижимости
 - Границы земельных участков под строительство проектируемых объектов и благоустройства территории
 - Границы территории детского дошкольного учреждения
 - Номера формируемых земельных участков под строительство проектируемых объектов
 - Границы зон действия публичных сервитутов
 - Остановочный пункт трамвая
 - Поворотные точки границ земельного участка

1 Генплан разработан на основании топографического плана участка выполненного ИП Сайринов А.В. в сентябре 2013г. (дальше С-13-13)
 2 Очерченность строительства определена Заказчиком.
 3 Данный лист смотреть совместно с листом 13 данного проекта.
 4 Координаты точек угла поворота см. общие данные данного проекта.

201 - 31 - 13 - ГП

Территория в границах улиц Усаева, Гончарова, Проектируемая, Бульвар Заречный и Ленинском районе г. Новоуральск

Разоб.	Ленинград	Этап	Лист	Листов
Проектир.	Сидорова			
Рисов.	Сидорова			
Ген. план.	Усаева			
Гл. арх.	Усаева			
Инж. надзор.	Сидорова			

Проект планировки и межевания территории

План границ формируемых земельных участков под строительство (1:500)

Этап: ППМ

Лист: 12