

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Правительства
Нижегородской области
от 9 февраля 2016 года № 118-р

**Проект планировки и межевания территории в
границах улиц Октябрьской Революции,
Григорьева, Витебская в Канавинском 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 Октябрьской Революции, Григорьева, Витебская в Канавинском районе города Нижнего Новгорода разработан на основании постановления администрации города Нижнего Новгорода от 13 декабря 2012 года № 5401 "О разрешении ООО "ВЕРЕСК" подготовки проекта планировки и межевания территории в границах улиц Октябрьской Революции, Григорьева, Витебская в Канавинском районе города Нижнего Новгорода" и договора о развитии застроенной территории от 19 ноября 2012 года № 074/03 на территорию площадью 3,28 га.

2. Цели и задачи

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Октябрьской Революции, Григорьева, Витебская в Канавинском районе города Нижнего Новгорода подготовлен проектной организацией "Архитектурное бюро Малковых, ИП Малкова А.Г." по заказу общества с ограниченной ответственностью "ВЕРЕСК" 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 года № 22, Правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденными постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 15 ноября 2005 года № 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: жилого комплекса,

состоящего из трех 6-14-27-ти этажных жилых домов с помещениями общественного назначения и 2-ух этажной стилобатной части, в которой расположена 3-х уровневая подземно-надземная автостоянка на 390 м/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.

Подъезды к группе жилых домов предусматриваются со стороны улицы районного значения Октябрьской Революции и местного значения Витебская с устройством внутриквартальных проездов. Улица Григорьева расширяется до улицы городского значения с регулируемым движением. Все подъезды к жилым домам предусматриваются шириной 7,0 м для проезда пожарных машин.

Проектом предусмотрены места для кратковременного и постоянного хранения автотранспортных средств.

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

Проектом предусмотрено 410 м/мест, в том числе 390 м/мест в подземной автостоянке.

5. Инженерная подготовка территории

Организация рельефа территории выполняется с учетом максимального использования существующего естественного рельефа, отметок существующей застройки.

6. Инженерная инфраструктура

6.1. Водоснабжение

Водоснабжение осуществляется от существующей водопроводной линии D = 500 мм по улице Октябрьской Революции.

6.2. Канализация

Отведение бытовых сточных вод осуществляется путем подключения к существующей канализационной линии D = 1200 мм, проходящей по улице Витебская.

Отвод дождевых вод с территории осуществляется поверхностным стоком.

6.3. Электроснабжение

Электроснабжение предусматривается от новой трансформаторной подстанции на 2 трансформатора.

6.4. Теплоснабжение

Теплоснабжение предусматривается от котельной ОАО "Теплоэнерго" по улице Вольская, 15.

6.5. Телефонизация и радификация

Телефонизация и радификация осуществляется по существующей и проектируемой кабельной канализации по улице Менделеева, Октябрьской Революции и Витебской.

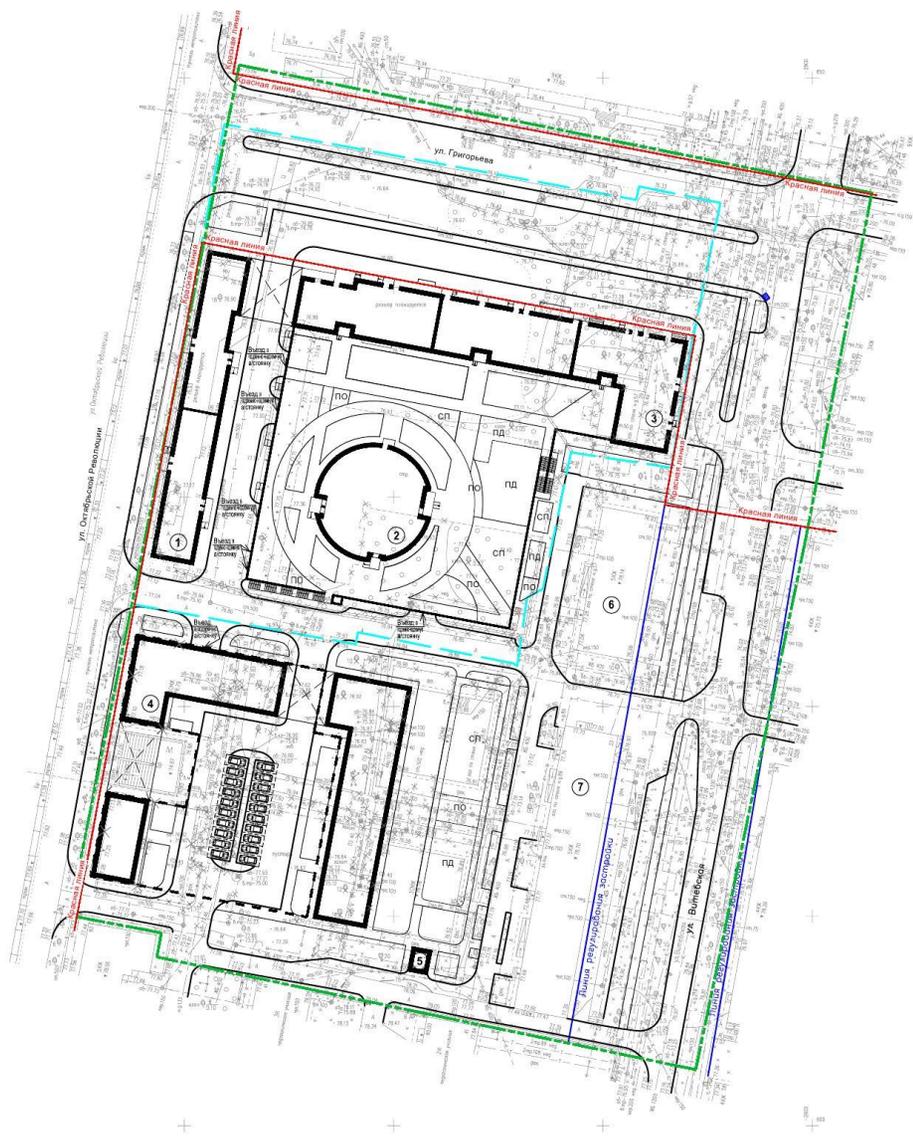
II. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах разработки проекта	3,28 га
Этажность	1, 6, 14,2 7
Коэффициент застройки	0,21
Коэффициент плотности	0,82
Площадь, занятая под зданиями и сооружениями на проектируемой территории	43971 м ²
Общая площадь жилого фонда	90478 м ²
Общая площадь всех этажей зданий, сооружений, строений	173226 м ²
Численность населения	4651 чел.
Вместимость подземной автостоянки	390 м/мест
Площадь зеленых насаждений	65332 м ²

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории

Ливневая канализация	95 м ³ /сут.
Водоснабжение	34,31 м ³ /час
Канализация	34,31 м ³ /час
Электроснабжение	1266 кВт
Теплоснабжение	4,72 Гкал/ч
Телефонизация	485 штук
Радиофикация	437 штук

III. Чертеж планировки территории



СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:5000



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по порядку	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Примечание
1	Жилой дом со встроенным помещением общественного назначения	300,6	подземный 6	949,7	
2	Жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой	147,0	подземный 2/1	572,3	подземный 1
3	Жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой	19,2	подземный 1/1	648,3	подземный 1
4	Жилой дом со встроенным помещением общественного назначения и подземной автостоянкой	435,5	подземный 6	939,6	подземный 1
5	Трансформаторная подстанция	20	подземный 1	20	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК

№ по групп.	Наименование	№ типового проекта	Примечание
ПО	Площадь для отдыха	индивидуальный	проектируемая
ПД	Детская площадка	индивидуальный	проектируемая
ПС	Спортивная площадка	индивидуальный	проектируемая
А	Автомобильная	индивидуальный	проектируемая

ЭКСПЛИКАЦИЯ СОХРАНЯЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по групп.	Наименование	№ типового проекта	Примечание
6	5-ти этажный жилой дом	---	существующий
7	5-ти этажный жилой дом	---	существующий

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- - Граница подготовки проекта планировки и межевания;
 - - Красная линия;
 - - Линия регулирования застройки;
 - - Границы застроенной территории подложкае развитию (Департамент градостроительного развития и архитектуры администрации города Нижнего Новгорода, 2012г.);
 - Здания и сооружения подлежащие сносу;

ПРИМЕЧАНИЕ

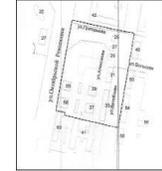
Проект выполнен на топографической съемке, выданной ООО "Дельта", г. Н. Новгород, в апреле 2013 года, в М 1:500.

Лист № 02/01. Ситуация № 02/01. ЭТАП: ИЖС. М. 1:500

					2-02-13-ГП			
					Проект планировки и межевания территории в границах улиц Очаровской революции, Григорьева, Виттебская в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода.			
Иж.уч.	Лист	№ док.	Таблицы	Формы	Страницы	Лист	Листов	
Г.А. АМ	Мамонтов				П			
Г.А.П.	Руднев							
Г.И.П.	Михайлов							
Арх.	Михайлов							
Работод.	Валюков							
					Основной чертёж М 1:500		АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО МАМОНТОВ ИТ А.Г. МАЛЮКОВА	

IV. Чертеж планировки территории

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН М 1:5000



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по плану	Наименование объекта	Общая площадь, м²	Этажность	Площадь застройки	Примечание
1	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	300,6	Норматив 6	949,7	проектируемый
2	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковочной	647,0	Норматив 27	672,3	проектируемый
3	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковочной	715,2	Норматив 14	848,3	проектируемый
4	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной парковочной	435,5	Норматив 6	839,6	проектируемый
5	Трансформаторная подстанция	20	Норматив 1	20	проектируемый

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК

№ по плану	Наименование	№ типового проекта	Примечание
ПО	Площадка для отдыха	индивид.	проектируемая
ПД	Детская площадка	индивид.	проектируемая
ПС	Спортивная площадка	индивид.	проектируемая
А	Автомобильная	индивид.	проектируемая

ЭКСПЛИКАЦИЯ СОХРАНЯЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по плану	Наименование	№ типового проекта	Примечание
6	5-ти этажный жилой дом	---	существующий
7	5-ти этажный жилой дом	---	существующий

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Граница подготовки проекта планировки и межевания;
- Красная линия;
- Линия регулирования застройки;
- В1 — Хозяйственно-питьевая противопожарная водопровод;
- К1 — Хозяйственно-бытовая канализация;
- К2 — Дождевая канализация;
- К3 — Кабель связи;
- W1 — Внутриплощадочные сети БВБ;
- W2,3 — Кабель 0,4 кВ;
- W4 — Кабель наружного освещения;
- Светильник наружного освещения на опоре;
- Светодиодный прожектор;
- Уличный торшер;
- T1, T2 — Тепловые сети;
- В1 — В1 — название сети;
- 1-инвизит индекс) — номер очереди строительства;
- Здания и сооружения подлежащие сносу;

ПРИМЕЧАНИЕ

- 1 Проект выполнен на топографическом плане, выданном ООО "Дельта", г. Нижний Новгород, в апреле 2013 года, в М 1:500.
- 2 Данный лист не является рабочим чертежом для прокладки коммуникаций.
- 3 Разбивка всех коммуникаций осуществляется по рабочим чертежам соответствующих инженерных сетей.

2-02-13-П1

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Октябрьской революции, Григорьевая, Витебская в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода

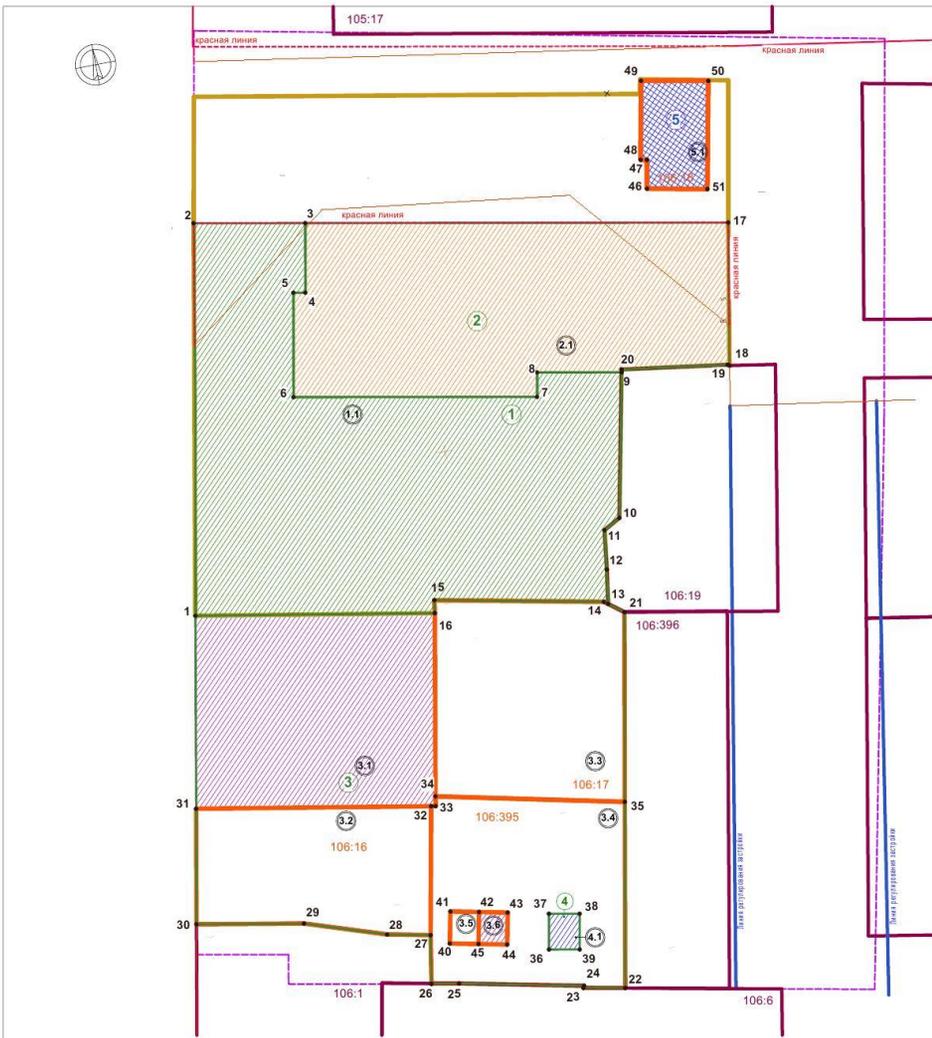
№	Ф.И.О.	Должность	Подпись	Дата	Лист	Листов
1	Михалов	Михалов			Страна	Лист
2	Рудников	Рудников			П	Листов
3	Михалов	Михалов				
4	Михалов	Михалов				
5	Валюкова	Валюкова				

Ситуационный план инженерных коммуникаций М 1:500

АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО МАЛЮКОВЫХ ИТ.А.Г.МАЛЮКОВА

Листы: 1/20, 2/20, 3/20, 4/20, 5/20, 6/20, 7/20, 8/20, 9/20, 10/20, 11/20, 12/20, 13/20, 14/20, 15/20, 16/20, 17/20, 18/20, 19/20, 20/20

V. Чертеж межевания территории



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Красная линия
 - - - Красная линия проектная
 - Граница подготовки проекта планировки и межевания территории
 - Границы застроенной территории подлежащей развитию (Департамент градостроительного развития и архитектуры администрации города Нижнего Новгорода. 2012г)
 - ① - Границы образуемых земельных участков и их условные номера
 - 113.21 - Границы земельных участков поставленных на государственный кадастровый учет сохраняемых объектов
 - ③.3 106:17 - Границы изменяемых земельных участков (их частей) и их условные номера
 - ①.1 ②.1 ③.1 - Границы образуемых земельных участков из территорий, собственность на которые не разграничена и их условные номера
 - Границы образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общественного пользования и их условные номера
 - Поворотные точки границ земельных участков и их номера
Координаты в пояснительной записке.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВом ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ

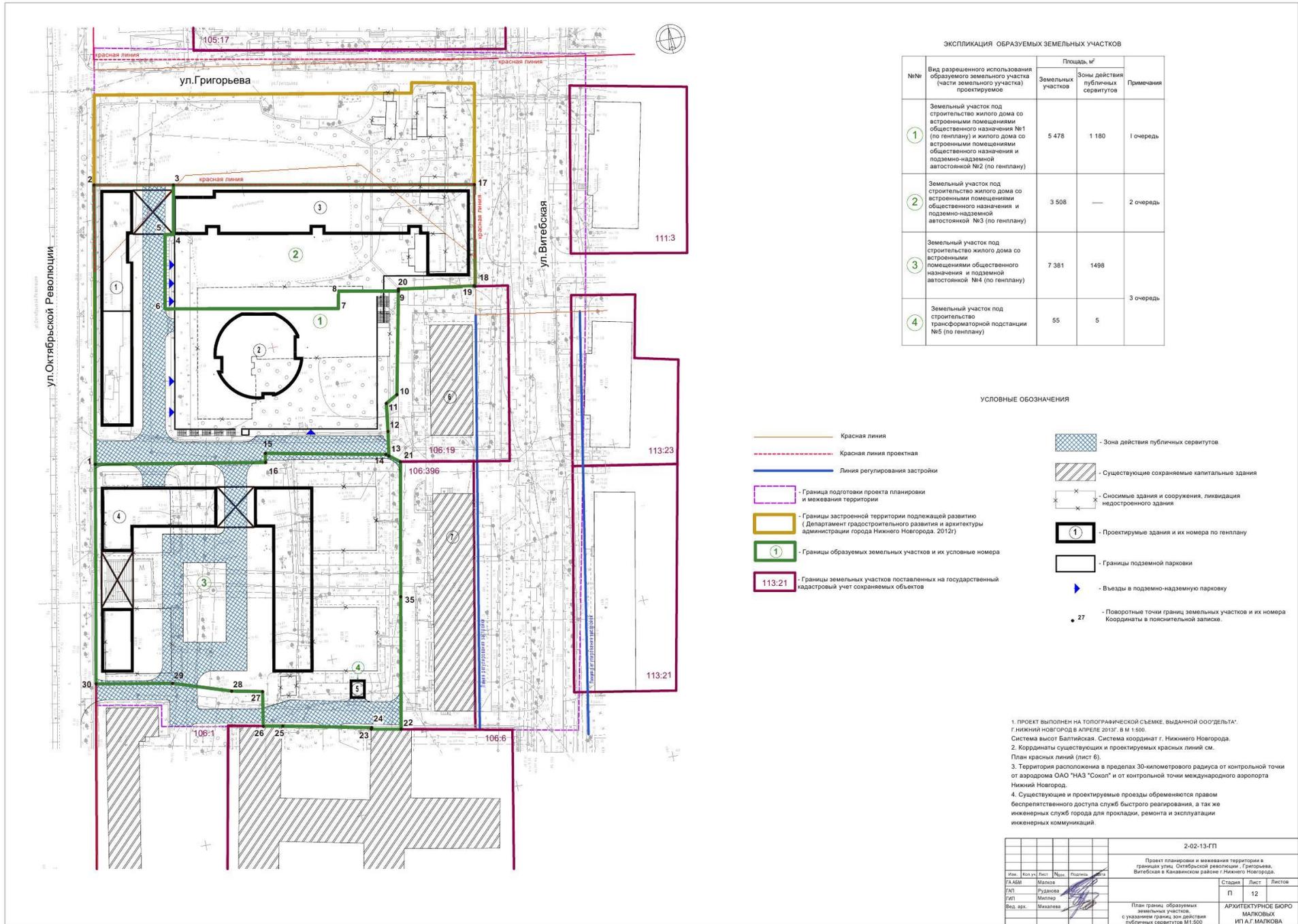
Образуемые земельные участки			Изменяемые земельные участки		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м²	Условный номер изменяемого земельного участка (части земельного участка)	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка (части земельного участка), м²
1. Земельный участок под строительство жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №1 (по генплану) и жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой №2 (по генплану). Площадь земельного участка 5 478 м²					
1.1	Земельный участок под строительство жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №1 (по генплану) и жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой №2 (по генплану)	5 478	—	—	—
2. Земельный участок под строительство жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой №3 (по генплану). Площадь земельного участка 3 508 м²					
2.1	Земельный участок под строительство жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой №3 (по генплану)	3 508	—	—	—
3. Земельный участок под строительство жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №4 (по генплану). Площадь земельного участка 7 381 м²					
3.1	Земельный участок под строительство жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №4 (по генплану)	2 266	3.2	Земельный участок под многоквартирный дом (кадастровый номер 52:18:0030106:16)	1 418
			3.3	Земельный участок под многоквартирный дом (кадастровый номер 52:18:0030106:17)	1 883
			3.4	Часть земельного участка под многоквартирный дом (кадастровый номер 52:18:0030106:395)	1 667
			3.5	Земельный участок под трансформаторную подстанцию № 2113 (кадастровый номер 52:18:0030106:3)	46
3.6	Земельный участок под строительство жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №4 (по генплану)	46	—	—	—
4. Земельный участок под строительство трансформаторной подстанции №5 (по генплану). Площадь земельного участка 55,0 м²					
4.1	Часть земельного участка под многоквартирный дом (кадастровый номер 52:18:0030106:395)	—	—	—	55

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, м²	Примечания
5	355	Образуется из земельного участка под многоквартирный дом (кадастровый номер 52:18:0030106:18)

				2-02-13-ГП			
Проект планировки и межевания территории в границах улиц Октябрьской революции, Григорьева, Витковского в Бажовском районе г. Нижнего Новгорода.							
Имя	Инициал	Фамилия	Имя	Инициал	Фамилия	Имя	Инициал
ГАМ	Малков		Судья	Лист	Листов		
ИП	Рудков		П	13			
ИП	Митлер		АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО МАЛКОВЫХ ИИ А.Г. МАЛКОВА				
Изд. арт.	Михайлов		План границ, наименований и образуемых земельных участков на кадастровом плане территории М 1:500				

VI.Чертеж межевания территории



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№№	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (части земельного участка) проектируемое	Площадь, м²		Примечания
		Земельных участков	Зоны действия публичных сервитутов	
1	Земельный участок под строительство жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения №1 (по генплану) и жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой №2 (по генплану)	5 478	1 180	1 очередь
2	Земельный участок под строительство жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземно-надземной автостоянкой №3 (по генплану)	3 508	—	2 очередь
3	Земельный участок под строительство жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №4 (по генплану)	7 381	1498	3 очередь
4	Земельный участок под строительство трансформаторной подстанции №5 (по генплану)	55	5	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красная линия
- Красная линия проектная
- Линия регулирования застройки
- Граница подготовки проекта планировки и межевания территории
- Границы застроенной территории подлежащей развитию (Департамент градостроительного развития и архитектуры администрации города Нижнего Новгорода, 2012г)
- 1 - Границы образуемых земельных участков и их условные номера
- 113:21 - Границы земельных участков поставленных на государственный кадастровый учет сохраняемых объектов
- Зона действия публичных сервитутов
- Существующие сохраняемые капитальные здания
- X - Сносимые здания и сооружения, ликвидация недостроенного здания
- 1 - Проектируемые здания и их номера по генплану
- Границы подземной парковки
- ▶ - Въезды в подземно-надземную парковку
- 27 - Поворотные точки границ земельных участков и их номера
Координаты в пояснительной записке.

1. ПРОЕКТ ВЫПОЛНЕН НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ, ВЫДАННОЙ ООУДЕЛЬТА, г. НИЖНИЙ НОВГОРОД В АПРЕЛЕ 2013Г. В М 1:500.
Система высот Балтийская. Система координат г. Нижнего Новгорода.
2. Координаты существующих и проектируемых красных линий см. План красных линий (лист 6).
3. Территория расположена в пределах 30-километрового радиуса от контрольной точки от аэродрома ОАО "НАЗ "Сокол" и от контрольной точки международного аэропорта Нижний Новгород.
4. Существующие и проектируемые проезды обременяются правом беспрепятственного доступа служб быстрого реагирования, а так же инженерных служб города для профилактики, ремонта и эксплуатации инженерных коммуникаций.

2-02-13-ГП				
Проект планировки и межевания территории в границах улиц Октябрьской революции, Григорьева, Виттебская в Канавинском районе г. Нижнего Новгорода.				
Илл.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись
ГЛАВМ	Малоз	Лист	12	
РАП	Руданова	Лист	12	
Вед. арх.	Михалева	Лист	12	
План границ образуемых земельных участков, с указанием границ зон действия публичных сервитутов МТ 500			АРХИТЕКТУРНОЕ БЮРО МАЛКОВЫХ ИЛ А.Г. МАЛКОВА	

