

ПРАВИТЕЛЬСТВО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
РАСПОРЯЖЕНИЕ
от 9 декабря 2016 года № 2020-р

**Об утверждении проекта планировки территории
в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова,
Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира,
реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода
и проекта межевания территории в границах
улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская,
переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока
в Ленинском районе города Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8.2, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 части 4 статьи 2 Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 года № 197-З "О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области", на основании приказа департамента градостроительного развития территории Нижегородской области от 31 марта 2015 года № 07-08/2 "О подготовке проекта планировки территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода и проекта межевания территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода" и решения Арбитражного суда Нижегородской области от 7 октября 2016 года по делу № А43-19298/2016:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода и проект межевания территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода.

2. Утвердить градостроительные планы земельных участков под строительство торговых центров №№ 1.1, 1.2, 1.3 (по генплану), под строительство распределительной подстанции № 2 (по генплану), под строительство многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения №№ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 (по генплану), под строительство распределительного пункта с трансформаторной подстанцией № 13 (по генплану), под строительство трансформаторных подстанций №№ 14, 15 (по генплану), под строительство локальных очистных сооружений №№ 16, 20 (по генплану), под строительство многоуровневой открытой парковки № 19 (по генплану), выполненные в составе проекта планировки территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода и проекта межевания территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода.

3. Департаменту градостроительного развития территории Нижегородской области:

3.1. В течение четырех дней со дня утверждения направить проект планировки территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода и проект межевания

территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода главе администрации города Нижнего Новгорода.

3.2. Обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Правительства Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

4. Рекомендовать администрации города Нижнего Новгорода:

4.1. Обеспечить опубликование проекта планировки территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода и проекта межевания территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня его утверждения.

4.2. Обеспечить размещение проекта планировки территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода и проекта межевания территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Губернатор

В.П.Шанцев

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Правительства
Нижегородской области
от 9 декабря 2016 года № 2020-р

**Проект планировки территории в границах улиц Новикова-Прибоя,
Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира,
реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода и проект
межевания территории в границах улиц Новикова-Прибоя,
Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира,
реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода**

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

1. Общие положения

Проект планировки территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода и проект межевания территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода разработан на основании приказа департамента

градостроительного развития территории Нижегородской области от 31 марта 2015 года № 07-08/2 "О подготовке проекта планировки территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода и проекта межевания территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода" и договора о развитии застроенной территории от 8 октября 2014 года № 099/05.

2. Цели и задачи

Проект планировки территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода и проект межевания территории в границах улиц Новикова-Прибоя, Героя Попова, Суздальская, переулка Суздальский, Шекспира, реки Ока в Ленинском районе города Нижнего Новгорода подготовлен обществом с ограниченной ответственностью "Линия" по заказу общества с ограниченной ответственностью "Глобал эстейт" в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры и зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе объектов местного значения), определения границ образуемых и изменяемых земельных участков, подлежащих застройке.

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, 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, существующей застройки и инженерных коммуникаций.

Проектом предусматривается размещение объектов местного значения: торгово-развлекательного комплекса, жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, объектов инженерной инфраструктуры, открытой многоуровневой парковки для постоянного хранения автомобилей, берегоукрепительных сооружений с организацией благоустроенной набережной реки Ока. В составе проекта выполнены градостроительные планы земельных участков, подлежащих застройке.

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.

Подъезд транспорта на территорию осуществляется со стороны улицы Героя Попова.

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".

В многоуровневой открытой парковке предусматриваются парковочные места на 500 машин, 850 машино-мест размещается на парковке торгово-развлекательного центра. Автостоянки предусматриваются двойного использования, в дневное время для работающих в ближайших учреждениях, в ночное время для жителей жилых домов.

5. Инженерная подготовка территории

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

Ввиду размещения объектов на территории прибрежной зоны реки Ока с отметками рельефа на 5-6 метров ниже уровня расчетного горизонта паводковых вод при подготовке территории к строительству планируется выполнение земляных работ по подсыпке данной территории до проектных отметок.

6. Инженерная инфраструктура

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

6.1. Водоснабжение

С первой очередью строительства проектом предусматривается строительство кольцевой сети водопровода $D = 500$ мм вокруг торгового центра. Точкой подключения проектируемой сети является существующая сеть $D = 700$ мм по улице Новикова-Прибоя.

Со второй очередью строительства предусматривается строительство кольцевой сети водопровода для водоснабжения жилой застройки. Подключение сети второй очереди строительства проектом предусмотрено к кольцевой сети $D = 500$ мм первой очереди строительства.

Водоснабжение здания многоуровневой открытой парковки третьей очереди строительства предусматривается от кольцевой сети водопровода первой очереди строительства $D = 500$ мм.

6.2. Канализация

Отвод бытовых стоков от проектируемой застройки предусматривается в существующий коллектор, проходящий по улице Грекова, вдоль домов № 2 и № 27, в соответствии с техническими условиями ОАО "Нижегородский Водоканал".

С первой очередью строительства предусматривается строительство сети канализации от проектируемого здания торгового центра.

От объектов жилой застройки второй очереди строительства стоки бытовой канализации собираются самотечными сетями в собственную КНС производительностью 80 л/сек и далее напорной сетью направляются во внеплощадочную самотечную сеть первой очереди строительства через колодец с гасителем напора, устанавливаемый за границей разработки проекта.

Отвод стоков от многоуровневой открытой парковки третьей очереди строительства предусматривается в канализационную сеть второй очереди строительства с подключением перед КНС жилой застройки.

6.3. Ливневая канализация

Отвод ливневых стоков с территории первой очереди строительства предусматривается в соответствии с ТУ МКУ "Управление городскими сетями наружного освещения и инженерной защиты города Нижнего Новгорода" в существующий коллектор $D = 1000$ мм, проходящий вдоль улицы Новикова-Прибоя, с установкой локальных очистных сооружений.

С территории благоустройства первой очереди строительства дождевые стоки собираются внутриплощадочными сетями и поступают в насосную станцию перекачки.

Отвод ливневых стоков с территории второй и третьей очереди строительства предусматривается в соответствии с ТУ МКУ "Управление городскими сетями наружного освещения и инженерной защиты города Нижнего Новгорода" в реку Ока с установкой локальных очистных сооружений.

С территории благоустройства второй и третьей очереди строительства дождевые стоки собираются внутриплощадочными сетями и поступают в насосную станцию перекачки в связи с большим заглублением подводящего коллектора.

6.4. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемых объектов предусматривается от проектируемого РП с ТП, размещаемого на отдельном участке. Для обеспечения надежности электроснабжения питание электроэнергией зданий и сооружений выполняется по двум взаиморезервируемым кабельным линиям от разных секций шин низкого напряжения проектируемых двух трансформаторных подстанций.

Питание наружного освещения торгово-развлекательного центра предусматривается от шкафа наружного освещения в торговом центре (ШУН); жилой застройки от шкафа управления наружным освещением (ШУВ), устанавливаемого у проектируемой подстанции второй очереди строительства № 13 (по генплану).

6.5. Теплоснабжение

Трассировка проектируемой сети теплоснабжения выполнена с учетом очередности строительства.

В первой очереди строительства проектом предусматривается вынос существующей теплотрассы $D = 700$ мм из пятна застройки и прокладка теплотрассы от точек врезки трубопроводов до торгового центра.

6.6. Телефонизация и радиофикация

Для телефонизации объектов (согласно ТУ ОАО "Ростелеком" ТУ 116-35/257 от 7 апреля 2015 года) предусматривается прокладка оптических кабелей.

Оптические кабели, прокладываемые в рамках осуществления телефонизации, рассчитаны также для организации цифрового канала передачи данных согласно ТУ на радиофикацию А-21 от 7 апреля 2015 года.

II. Характеристики планируемого развития территории

Общая площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	57,27 га
Общая площадь территории в границах разработки проекта межевания территории	32,86 га

Численность населения	3970 чел
Этажность проектируемых объектов	1,2,3,4,8,10,17,25
Вместимость проектируемой многоуровневой открытой парковки	500 м/мест
Площадь застройки в границах участка № 1	42250 м ²
Площадь застройки в границах участка № 2	18759 м ²
Площадь застройки в границах участка № 3	2450 м ²
Общая площадь всех этажей зданий, сооружений, строений в границах участка № 1	69820 м ²
Общая площадь всех этажей зданий, сооружений, строений в границах участка № 2	214032 м ²
Общая площадь всех этажей зданий, сооружений, строений в границах участка № 3	19480 м ²
Коэффициент застройки в границах участка № 1	0,35
Коэффициент застройки в границах участка № 2	0,14
Коэффициент плотности застройки в границах участка № 1	0,54
Коэффициент плотности застройки в границах участка № 2	1,6
Площадь зеленых насаждений в границах участка № 2	2,59 га

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории

Участок № 1

Ливневая канализация	589,3 м ³ /ч
Водоснабжение	48,95 м ³ /ч
Канализация	47,46 м ³ /ч
Электроснабжение	4000 кВт
Теплоснабжение	5,0111 Гкал/ч
Телефонизация	50 штук
Радиофикация	120 штук

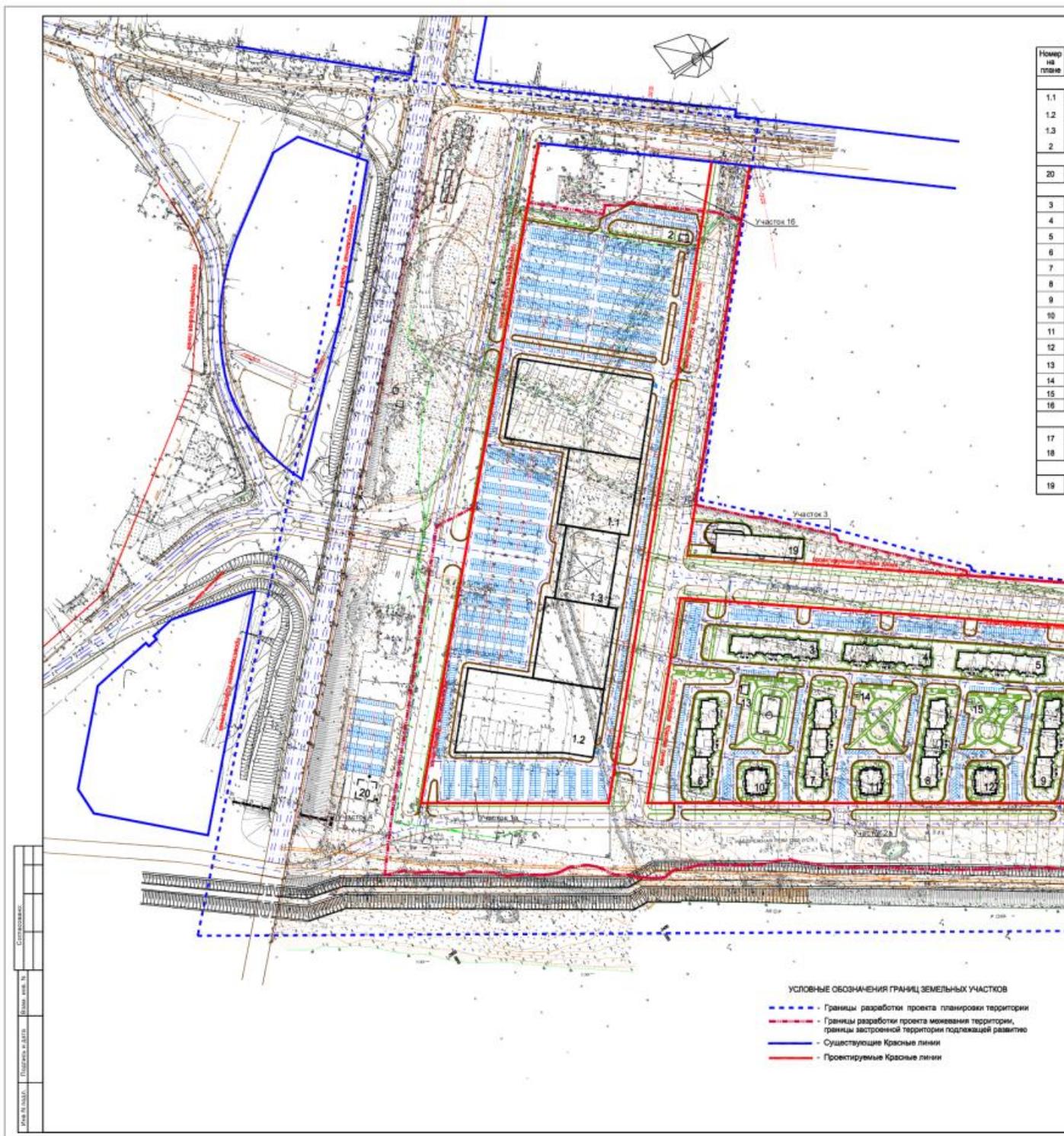
Участок № 2

Ливневая канализация	376,71 м ³ /ч
Водоснабжение	76,249 м ³ /ч
Канализация	76,249 м ³ /ч
Электроснабжение	2600 кВт
Теплоснабжение	10,1907 Гкал/ч
Телефонизация	2100 штук
Радиофикация	4200 штук

Участок № 3

Ливневая канализация	376,71 м ³ /ч
Водоснабжение	76,249 м ³ /ч
Канализация	76,249 м ³ /ч
Электроснабжение	2600 кВт
Теплоснабжение	10,1907 Гкал/ч
Телефонизация	1 штука
Радиофикация	2 штуки

III. Чертеж планировки территории



IV. Чертеж планировки территории

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВом ПЛАНЕ В ГРАНИЦАХ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОД ОБЪЕКТЫ I ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА				
Образованные земельные участки			Изменяемые земельные участки	
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Угловой номер земельного участка (части земельного участка)	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка
1. Земельный участок под строительство торгового центра №1.1 (по генплану). Площадь участка 57 315 кв.м				
1.1	Земельный участок под строительство торгового центра №1.1 (по генплану)	30 540	1.4	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-273 под индивидуальной жилой дом
			1.5	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-83 под индивидуальной жилой дом с прилегающей территорией
1.2	Земельный участок под строительство торгового центра №1.1 (по генплану)	22	1.6	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-301 для строительства жилого дома
1.3	Земельный участок под строительство торгового центра №1.1 (по генплану)	31	1.7	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-89 под индивидуальной жилой дом
			1.8	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-89 под строительство индивидуального жилого дома
			1.9	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-83 под индивидуальное жилищное строительство
			1.10	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-89 под индивидуальной жилой дом
			1.11	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050406-48 для садоводства
			1.12	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050406-189 для садоводства
			1.13	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050406-298 для садоводства
			1.14	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-83 под индивидуальной жилой дом
			1.15	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-91 под индивидуальное жилищное строительство
			1.16	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-89 индивидуальной жилой доме с прилегающей территорией
			1.17	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050296-83 для индивидуального жилищного строительства
			1.18	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050296-79 под индивидуальной жилой дом
			1.19	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050296-100 под индивидуальной жилой дом
			1.20	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050296-85 под индивидуальной жилой дом
			1.21	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050296-102 под индивидуальной жилой дом с прилегающей территорией
			1.22	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050296-74 под индивидуальной жилой дом
			1.23	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050296-80 под индивидуальной жилой дом с прилегающей территорией
			1.24	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050296-84 под индивидуальной жилой дом с прилегающей территорией
			1.25	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050296-33 под индивидуальное жилищное строительство
			1.26	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050296-34 под индивидуальной жилой дом с прилегающей территорией
			1.27	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050296-86 под индивидуальной жилой дом с прилегающей территорией

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВом ПЛАНЕ В ГРАНИЦАХ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОД ОБЪЕКТЫ I ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА				
Образованные земельные участки			Изменяемые земельные участки	
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Угловой номер земельного участка (части земельного участка)	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка
2. Земельный участок под строительство торгового центра №1.2 (по генплану). Площадь участка 41 784 кв.м				
2.1	Земельный участок под строительство торгового центра №1.2 (по генплану)	4 950	2.3	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050407-41 для садоводства
			2.4	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050407-236 под имущество общего пользования
2.2	Земельный участок под строительство торгового центра №1.2 (по генплану)	607	2.5	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-100 под установку временного рынка автомобилей в комплексе с временными парковками для автомобилей
			2.6	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050407-84 для садоводства
			2.7	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050407-85 для садоводства
			2.8	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050407-86 для садоводства
			2.9	Земельный участок с кадастровым номером 52-18-0050407-235 под имущество общего пользования
3. Земельный участок под строительство торгового центра №1.3 (по генплану). Площадь участка 19 025 кв.м				
3.1	Земельный участок под строительство торгового центра №1.3 (по генплану)	2 345	3.2	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050314-4 под установку временного рынка автомобилей в комплексе с временными парковками для автомобилей
			3.3	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050406-298 для садоводства
			3.4	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050406-189 для садоводства
			3.5	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050406-48 для садоводства
			3.6	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050406-47 для садоводства

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВом ПЛАНЕ В ГРАНИЦАХ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОД ОБЪЕКТЫ I ОЧЕРЕДИ СТРОИТЕЛЬСТВА				
Образованные земельные участки			Изменяемые земельные участки	
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Угловой номер земельного участка (части земельного участка)	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка
4. Земельный участок под строительство распределительного пункта №2 (по генплану). Площадь участка 471 кв.м				
4.1	Земельный участок под строительство распределительного пункта №2 (по генплану)	471	-	-
5. Земельный участок под строительство локальных очистных сооружений. Площадь участка 155 кв.м				
5.2	Земельный участок под строительство локальных очистных сооружений	217	5.1	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-83 под индивидуальное жилищное строительство
6. Земельный участок под размещение открытого рынка. Площадь участка 4026 кв.м				
6.2	Земельный участок под размещение открытого рынка	1331	6.1	Часть земельного участка с кадастровым номером 52-18-0050296-83 под индивидуальное жилищное строительство

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ОТНОСЯТСЯ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИНЫМ ВИДАМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ				
Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Образуются из кадастровых номеров 52-18-0050296-83	Образуются из кадастровых номеров 52-18-0050296-83	Образуются из кадастровых номеров 52-18-0050296-83
7	2236	8	842	244
8	842	9	164	678
9	244	10	164	810
10	164	11	678	860
11	678	12	810	99
12	810	13	99	462
13	99	14	462	223
14	462	15	223	159
15	223	16	159	165
16	159	17	165	6
17	165	18	6	257
18	6	19a	257	19636
19a	257	20	19636	220
20	19636	21	220	
21	220	22		

V. Чертеж межевания территории (часть 4)

