

**ПРАВИТЕЛЬСТВО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**РАСПОРЯЖЕНИЕ**  
от 6 июля 2016 года № 994-р

**Об утверждении проекта планировки и межевания  
территории восточной части квартала в  
границах улиц Ульянова, Семашко,  
Ковалихинская, Нестерова в Нижегородском  
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 постановления администрации города Нижнего Новгорода от 30 июля 2012 года № 3012 "О разрешении ООО "Семашко" подготовки проекта планировки и межевания территории восточной части квартала в границах улиц Ульянова, Семашко, Ковалихинская, Нестерова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода":

1. Утвердить прилагаемый проект планировки и межевания территории восточной части квартала в границах улиц Ульянова, Семашко, Ковалихинская, Нестерова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

2. Утвердить градостроительные планы земельных участков под строительство многоквартирного жилого дома № 1 (по генплану) и подземной автостоянки (1 очередь строительства), многоквартирного жилого дома № 2 (по генплану) и подземной автостоянки (2 очередь строительства), под строительство многоквартирного жилого дома № 3 (по генплану) и подземной автостоянки (4 очередь строительства), трансформаторной подстанции № 4 (по генплану), выполненные в составе проекта планировки и межевания территории восточной части квартала в границах улиц Ульянова, Семашко, Ковалихинская, Нестерова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

3. Департаменту градостроительного развития территории Нижегородской области:

3.1. В течение четырех дней со дня утверждения направить проект планировки и межевания территории восточной части квартала в границах улиц Ульянова, Семашко, Ковалихинская, Нестерова в Нижегородском 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 и межевания территории восточной части квартала в границах улиц Ульянова, Семашко, Ковалихинская, Нестерова в Нижегородском 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 и межевания территории восточной части квартала в границах улиц Ульянова, Семашко, Ковалихинская, Нестерова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

И.о.Губернатора

Е.Б.Люлин

УТВЕРЖДЕН  
распоряжением Правительства  
Нижегородской области  
от 6 июля 2016 года № 994-р

**Проект планировки и межевания  
территории восточной части квартала  
в границах улиц Ульянова, Семашко, Ковалихинская, Нестерова  
в Нижегородском 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 восточной части квартала в границах улиц Ульянова, Семашко, Ковалихинская, Нестерова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода разработан на основании постановления администрации города Нижнего Новгорода от 30 июля 2012 года № 3012 "О разрешении ООО "Семашко" подготовки проекта планировки и межевания территории восточной части квартала в границах улиц Ульянова, Семашко, Ковалихинская, Нестерова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода" и договора о развитии застроенной территории от 5 июня 2012 года № 062/06 на территорию площадью - 5,07 га.

2. Цели и задачи

Проект планировки и межевания территории восточной части квартала в границах улиц Ульянова, Семашко, Ковалихинская, Нестерова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода подготовлен ООО "Синапс плюс" по заказу ООО "Семашко" в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе объектов местного значения), определения границ образуемых земельных участков. В составе проекта подготовлены градостроительные планы земельных участков, подлежащих застройке.

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.

В составе проекта с учетом объединенных зон охраны объектов культурного наследия федерального значения и единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, утвержденных постановлением Правительства Нижегородской области от 4 марта 2016 года № 107, предусмотрено строительство объектов капитального строительства местного значения - трех многоквартирных домов, объединенных подземной автостоянкой, штаб-квартиры Нижегородской нотариальной конторы и объектов инженерной инфраструктуры.

#### 4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Подъезд к территории осуществляется с магистральной улицы городского значения с регулируемым движением - улицы Ковалихинская и улиц местного значения - Ульянова и Семашко.

Транспортное обслуживание внутри квартала осуществляется по внутриквартальным проездам шириной 7,5 метров. Для движения пешеходов проектом предусмотрены тротуары с бордюрным камнем.

Необходимое количество парковочных мест для постоянного хранения автомобилей для проектируемых жилых домов размещается в подземной автостоянке и составляет 144 машино-места.

#### 5. Инженерная подготовка территории.

В целях защиты территории застройки от негативных факторов воздействия окружающей среды проектом предлагаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- организация рельефа местности в целях обеспечения стока дождевых вод от проектируемых жилых домов и с территории на проектируемые проезды с последующим сбросом в проектируемую ливневую канализацию;
- устройство самотечной ливневой канализации, подключаемой к магистральной линии на улице Ковалихинская;
- устройство лотков-перехватчиков для предотвращения сброса ливневых вод по проездам на жилую улицу;
- устройство подпорной стенки;
- устройство дренажа.

#### 6. Инженерная инфраструктура

##### 6.1. Водоснабжение

Водоснабжение проектируемых объектов предусматривается от существующей водопроводной линии  $D = 300$  мм по улице Семашко.

##### 6.2. Водоотведение

Водоотведение предусматривается в существующую канализационную линию  $D = 400$  мм

по улице Семашко.

### 6.3. Водоотведение дождевых сточных вод

Дождевая канализация запроектирована для отвода талых и дождевых вод с кровли домов и проездов в отстойные колодцы и далее в проектируемую ливневую канализацию с подключением ее к существующей дождевой канализации  $D = 1200$ , проходящей по улице Ковалихинская.

### 6.4. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемых зданий осуществляется от РУ-0,4 кВ вновь проектируемой трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ. Питание проектируемой ТП 10/0,4кВ осуществляется от существующей РП-210.

### 6.5. Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемых объектов предусматривается от камеры ТК-233-1 на существующих тепловых сетях. Максимальная тепловая нагрузка составляет 1,6 Гкал/час.

### 6.6. Телефонизация и радификация

Проектом телефонизации жилой застройки предусматривается:

- прокладка кабельной канализации согласно ВСН-116-93 от существующей кабельной канализации по улице Ковалихинская до многоквартирного жилого дома № 1 (по генплану) и подземной автостоянки (1 очередь строительства);
- установка запорных устройств крышки люка на проектируемых телефонных колодцах;
- прокладка кабеля ОК необходимой емкости от ОПТС-419 (улица Ковалихинская, дом 2а) в существующей и вновь построенной кабельной канализации до многоквартирного жилого дома № 1 (по генплану) и подземной автостоянки (1 очередь строительства).

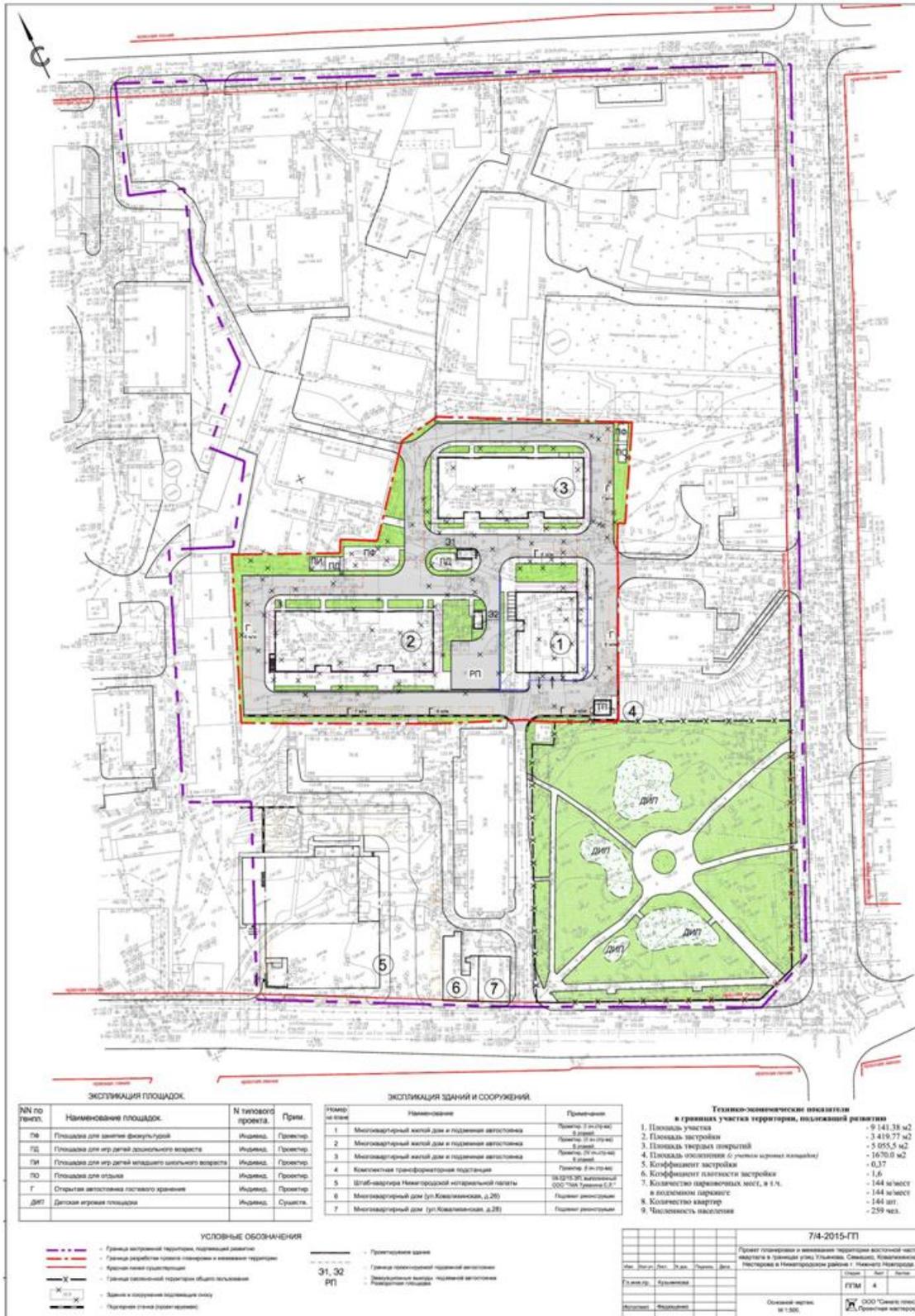
Радификацией жилых домов предусмотрен цифровой канал передачи данных с пропускной способностью не менее 512 Кб/с от узла приема и распределения программ проводного радиовещания до центральной станции проводного вещания (ЦСПВ), расположенной по адресу: город Нижний Новгород, улица Космонавта Комарова, дом 13б.

## II. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах разработки проекта	5,07 га
Площадь территории в границах застроенной территории, подлежащей развитию	0,914 га
Этажность проектируемых объектов	1, 2-5, 6
Коэффициент застройки	0,23
Коэффициент плотности застройки	0,89
Площадь, занятая зданиями, строениями, сооружениями	11840,57 м <sup>2</sup>
Общая площадь всех этажей зданий, строений, сооружений	45322,1 м <sup>2</sup>
Численность населения	712 чел.
Площадь зеленых насаждений	14331,44 м <sup>2</sup>

<b>Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории, подлежащей развитию</b>	
Водоснабжение	9,25 м <sup>3</sup> /час
Канализация бытовая	9,25 м <sup>3</sup> /час
Ливневая канализация	70,44 л/с
Электроснабжение	406 кВт
Теплоснабжение	1,2 Гкал/ч
Телефонизация	144 штуки
Радиофикация	144 штуки

### **III. Чертеж планировки территории**



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК		
РН по плану	Наименование площадок	Итогового проекта
ПВ	Площадка для занятия физкультурой	Индикс
ПД	Площадка для игр детей дошкольного возраста	Индикс
ПР	Площадка для игр детей младшего школьного возраста	Индикс
ПО	Площадка для отдыха	Индикс
Г	Открытая автомобильная стоянка	Индикс
ДВУ	Детские игровые площадки	Индикс

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		
Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом и подземная автостоянка	Плановый 2-этажный
2	Многоквартирный жилой дом и подземная автостоянка	Плановый 2-этажный
3	Многоквартирный жилой дом и подземная автостоянка	Плановый 2-этажный
4	Комплексная трансформаторная подстанция	Плановый 2-этажный
5	Штаб-квартира Нижегородской областной полиции	застройка в соответствии с проектом
6	Многоквартирный дом (ул. Кавалинская, д.26)	Плановый реконструкция
7	Многоквартирный дом (ул. Кавалинская, д.28)	Плановый реконструкция

Технико-экономические показатели в границах участка территории, подлежащей реализации	
1. Площадь участка	- 9 141,38 м <sup>2</sup>
2. Площадь застройки	- 3 419,71 м <sup>2</sup>
3. Площадь твердых покрытий	- 5 855,5 м <sup>2</sup>
4. Площадь озеленения с учетом зеленых насаждений	- 1670,9 м <sup>2</sup>
5. Коэффициент застройки	- 0,37
6. Коэффициент плотности застройки	- 1,6
7. Количество парковочных мест, в т.ч. в подземном паркинге	- 144 м <sup>2</sup> мест
8. Количество квартир	- 144 м <sup>2</sup> мест
9. Численность населения	- 259 чел.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Границы территории, подлежащей реализации
	Границы территории, подлежащей реализации в данном проекте
	Границы земельных участков
	Границы земельных участков, подлежащих изъятию
	Границы земельных участков, подлежащих изъятию
	Границы земельных участков, подлежащих изъятию
	Границы зеленых насаждений
	Границы зеленых насаждений, подлежащих изъятию
	Границы зеленых насаждений, подлежащих изъятию
	Границы зеленых насаждений, подлежащих изъятию

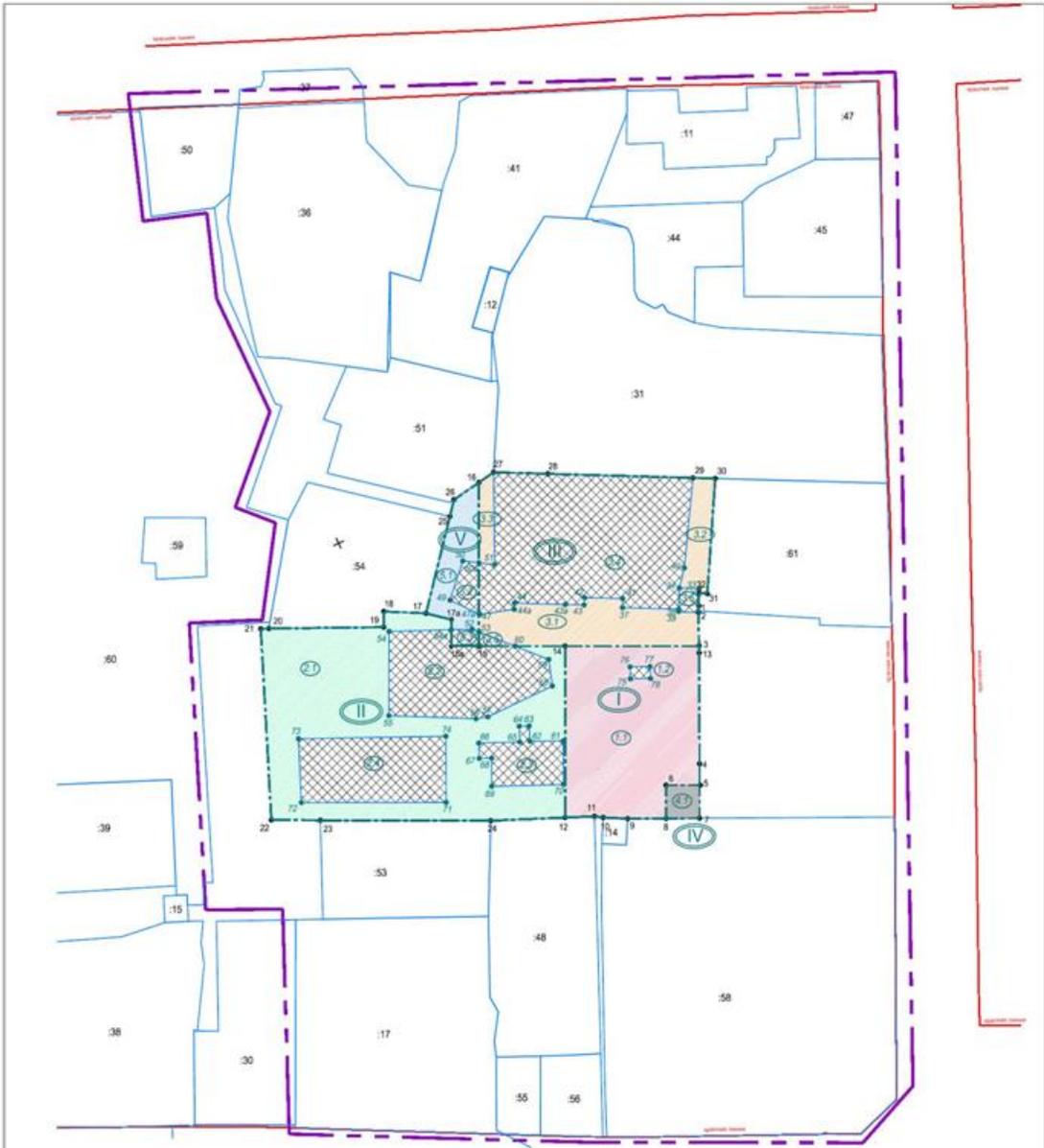
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	Границы территории, подлежащей реализации
	Границы территории, подлежащей реализации в данном проекте
	Границы земельных участков
	Границы земельных участков, подлежащих изъятию
	Границы земельных участков, подлежащих изъятию
	Границы земельных участков, подлежащих изъятию
	Границы зеленых насаждений
	Границы зеленых насаждений, подлежащих изъятию
	Границы зеленых насаждений, подлежащих изъятию
	Границы зеленых насаждений, подлежащих изъятию

7/4-2015-ПТ	
Исполн.	Составитель
Проверен.	Составитель
Дата	Дата
Лист	Лист
Кол-во	Кол-во
Масштаб	Масштаб
Основной проект	Основной проект
№ 1/00	№ 1/00

IV. Чертеж планировки территории







ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Образующие земельные участки	Изменяемые земельные участки	Образующие земельные участки	Изменяемые земельные участки	Образующие земельные участки	Изменяемые земельные участки
1. Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома №1 (по плану) и подземной автостоянки (3 этажа строительства). Площадь участка 1 610,77 кв. м.	2. Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома №2 (по плану) и подземной автостоянки (2 этажа строительства). Площадь участка 4 193,02 кв. м.	3. Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома №3 (по плану) и подземной автостоянки (2 этажа строительства). Площадь участка 2 873,02 кв. м.	4. Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома №4 (по плану) и подземной автостоянки (2 этажа строительства). Площадь участка 2 873,02 кв. м.	5. Земельный участок под строительство торгового здания. Площадь участка 614,37 кв. м.	6. Земельный участок под строительство торгового здания. Площадь участка 614,37 кв. м.
1.1	1.2	3.1	3.2	5.1	5.2
2.1	2.2	3.3	3.4	5.3	5.4
2.2	2.3	3.5	3.6	5.5	5.6
2.3	2.4	3.7	3.8	5.7	5.8
2.4	2.5	3.9	3.10	5.9	5.10
2.5	2.6	3.11	3.12	5.11	5.12
2.6	2.7	3.13	3.14	5.13	5.14
2.7	2.8	3.15	3.16	5.15	5.16
2.8	2.9	3.17	3.18	5.17	5.18
2.9	2.10	3.19	3.20	5.19	5.20
2.10	2.11	3.21	3.22	5.21	5.22
2.11	2.12	3.23	3.24	5.23	5.24
2.12	2.13	3.25	3.26	5.25	5.26
2.13	2.14	3.27	3.28	5.27	5.28
2.14	2.15	3.29	3.30	5.29	5.30
2.15	2.16	3.31	3.32	5.31	5.32
2.16	2.17	3.33	3.34	5.33	5.34
2.17	2.18	3.35	3.36	5.35	5.36
2.18	2.19	3.37	3.38	5.37	5.38
2.19	2.20	3.39	3.40	5.39	5.40
2.20	2.21	3.41	3.42	5.41	5.42
2.21	2.22	3.43	3.44	5.43	5.44
2.22	2.23	3.45	3.46	5.45	5.46
2.23	2.24	3.47	3.48	5.47	5.48
2.24	2.25	3.49	3.50	5.49	5.50
2.25	2.26	3.51	3.52	5.51	5.52
2.26	2.27	3.53	3.54	5.53	5.54
2.27	2.28	3.55	3.56	5.55	5.56
2.28	2.29	3.57	3.58	5.57	5.58
2.29	2.30	3.59	3.60	5.59	5.60
2.30	2.31	3.61	3.62	5.61	5.62
2.31	2.32	3.63	3.64	5.63	5.64
2.32	2.33	3.65	3.66	5.65	5.66
2.33	2.34	3.67	3.68	5.67	5.68
2.34	2.35	3.69	3.70	5.69	5.70
2.35	2.36	3.71	3.72	5.71	5.72
2.36	2.37	3.73	3.74	5.73	5.74
2.37	2.38	3.75	3.76	5.75	5.76
2.38	2.39	3.77	3.78	5.77	5.78
2.39	2.40	3.79	3.80	5.79	5.80
2.40	2.41	3.81	3.82	5.81	5.82
2.41	2.42	3.83	3.84	5.83	5.84
2.42	2.43	3.85	3.86	5.85	5.86
2.43	2.44	3.87	3.88	5.87	5.88
2.44	2.45	3.89	3.90	5.89	5.90
2.45	2.46	3.91	3.92	5.91	5.92
2.46	2.47	3.93	3.94	5.93	5.94
2.47	2.48	3.95	3.96	5.95	5.96
2.48	2.49	3.97	3.98	5.97	5.98
2.49	2.50	3.99	3.100	5.99	5.100

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- граница раздела проекта планировки и межевания территории
  - граница земельного участка, расположенного на кадастровом учете
  - кадастровый номер земельного участка кадастрового округа 50:18:000070
  - граница земельного участка
  - граница образуемых земельных участков

- 15 — Новая образуемая земельная единица
- 16 — Новая земельная единица образуемых земельных участков

7/4-2015-ПТ

Проект планировки и межевания территории земельной части территории в границах улиц Пушкинская, Селецкая, Кадровая, Мухоморова и Невольничья в районе г. Москва/Москвы

Лист 12

ООО "Сити-Солд"

1/2015