



**Департамент
градостроительной деятельности и развития агломераций
Нижегородской области**

П Р И К А З

27 декабря 2018 г.

№ 07-02-03/58

г. Нижний Новгород

**Об утверждении проекта планировки и
межевания территории в границах улиц
Большая Покровская, Пискунова,
Алексеевская, Октябрьская в
Нижегородском районе города Нижнего
Новгорода**

В соответствии со статьями 8², 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 2¹ Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», пунктом 3.6² Положения о департаменте градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 25 июля 2007 г. № 248, на основании постановления администрации города Нижнего Новгорода от 15 сентября 2014 г. № 3668 «О подготовке проекта планировки и межевания территории в границах улиц Большая Покровская, Пискунова, Алексеевская, Октябрьская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», с учетом письма департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 2 ноября 2018 г. № Исх-406-29997/18

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки и межевания территории в границах улиц Большая Покровская, Пискунова, Алексеевская, Октябрьская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

2. Управлению территориального планирования департамента градостроительного развития территории Нижегородской области в течение четырех дней со дня утверждения направить проект планировки и межевания территории в границах улиц Большая Покровская, Пискунова, Алексеевская, Октябрьская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода главе города Нижнего Новгорода.

3. Управлению экономического обеспечения градостроительной деятельности департамента градостроительного развития территории Нижегородской области разместить настоящий приказ на официальном сайте департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Директор департамента



А.В.Бодриевский

УТВЕРЖДЕН
приказом департамента градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 27 декабря 2018 г. № 07-02-03/58

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Большая Покровская, Пискунова, Алексеевская, Октябрьская 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 в границах улиц Большая Покровская, Пискунова, Алексеевская, Октябрьская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, разработан на основании постановления администрации города Нижнего Новгорода от 15 сентября 2014 г. № 3668 и договора о развитии застроенной территории от 31 июля 2014 г. № 094/06 на территорию площадью 4,621 га.

2. Цели и задачи

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Большая Покровская, Пискунова, Алексеевская, Октябрьская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее – документация по планировке территории) подготовлен обществом с ограниченной ответственностью научно-производственным предприятием «Архстрой» и обществом с ограниченной ответственностью «Волговятпроектстрой» по заказу общества с ограниченной ответственностью «МежСтройКомплекс» 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 и изменяемых 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 г. № 22, Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22, и требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и иных нормативов градостроительного проектирования, с учетом сложившейся градостроительной ситуации, существующей застройки и инженерных коммуникаций.

Документацией по планировке территории предусмотрены зоны планируемого размещения следующих объектов капитального строительства: 3 многоквартирных дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземными автостоянками и 2 трансформаторные подстанции.

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.

Транспортное обслуживание проектируемой территории осуществляется путем организации кольцевого проезда шириной 6,0 м с въездами с улицы Октябрьская с односторонним движением.

Пешеходные связи проектируемой территории осуществляются с улиц Большая Покровская, Октябрьская и Алексеевская.

Расчет необходимого количества стояночных и парковочных мест выполнен в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденными постановлением Правительства Нижегородской области от 31 декабря 2015 г. № 921.

Обеспеченность хранения автотранспортных средств осуществляется за счет размещения парковочных мест на прилегающей территории – 221 машино-мест (из них 193 машино-места в подземных автостоянках, 28 машино-место в уширенных проездах и гаражах). Для маломобильных групп населения предусмотрены 18 машино-мест.

5. Инженерная подготовка территории

Организация рельефа территории предусмотрена с учетом максимального использования существующего естественного рельефа, отметок существующей застройки с применением подпорных стенок.

6. Инженерная инфраструктура

Обеспечение территории объектами инженерной инфраструктуры осуществляется в соответствии с техническими условиями ресурсоснабжающих организаций.

6.1. Водоснабжение

Водоснабжение проектируемых объектов предусмотрено от существующей водопроводной линии $D = 225$ мм, проходящей по улице Октябрьская.

6.2. Водоотведение

Отведение бытовых сточных вод предусмотрено с подключением к существующей канализационной линии $D = 235$ мм, проходящей по улице Октябрьская.

Отвод поверхностных сточных вод с кровли проектируемых объектов капитального строительства и территории предусмотрен в существующий ливневой коллектор $D = 750$ мм, проходящий по улице Алексеевская.

6.3. Электроснабжение

Электроснабжение объектов, планируемых к строительству, осуществляется кабельными линиями от проектируемых трансформаторных подстанции (№№ 2, 4 по генплану).

6.4. Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемых объектов капитального строительства осуществляется от центральных теплосетей согласно техническим условиям для проектирования теплоснабжения от 26 февраля 2015 г. № 520/39278, выданных ОАО «Теплоэнерго».

6.5. Телефонизация и радиофикация

Телефонизация и радиофикация осуществляется от существующей кабельной линии по улице Октябрьская путем прокладки оптического кабеля от ОПТС-419, расположенной на улице Ковалихинская, 2а, в существующей и вновь построенной кабельной канализации до объекта телефонизации по трассе: улица Ковалихинская - улица Октябрьская.

Для радиофикации предусматривается организация цифрового канала передачи данных от узла приема распределения программ проводного радиовещания до центральной станции проводного вещания.

II. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах разработки проекта	4,621 га
Площадь территории в границах квартала	3,679 га
Общая площадь под проектируемыми зданиями, строениями, сооружениями	4520 м ²
Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений, сооружений	27580 м ²
Коэффициент застройки	0,5
Коэффициент плотности застройки	1,51
Этажность проектируемых объектов	1, 2-5-6, 6
Вместимость встроенной дошкольной образовательной организации	15 мест
Вместимость автостоянок (постоянное хранение)	193 машино-мест
Площадь озелененных территорий	4394 м ²

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории

Водоснабжение	7,54 м3/час
Водоотведение	7,54 м3/час
Ливневая канализация	124,77 л/с
Электроснабжение	589 кВт
Теплоснабжение	1,677 Гкал/ч
Телефонизация	142 штук
Радиофикация	142 штук

III. Чертеж планировки территории



Засвидетельствование данных, строений и сооружений

№	Наименование	S, кв. м	Кол-во квартир	Площадь бытовых помещений, кв. м	Авто-места	Общ. площадь, кв. м	Этаж.	Прим.	Площ. застр. кв. м
1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	6430	105	2440	111	16710	2-5-6	проект.	3056
2	Трансформаторная подстанция	0	0	0	0	30	1	проект.	13
3.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	1600	15	300	32	2000	6	проект.	355
3.2	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	2730	22	2000	50	7690	6	проект.	1030
4	Трансформаторная подстанция	0	0	0	0	20	1	проект.	20
Итого		13766	142	4850	193	27560			4536
в том числе надземных этажей:						28890			
5	Жилый дом по ул. Октябрьская, 10а	180	2	180	0	330	3	существ.	280
6	Жилый дом по ул. Октябрьская, 12	180	1	280	0	490	3	существ.	270
7	Жилый дом по ул. Б. Полевая, 10	2820	46	1500	0	4920	3	существ.	1670
8	Жилый дом по ул. Б. Полевая, 10а	1800	37	0	0	2790	4	существ.	870
9	Жилый дом по ул. Б. Полевая, 12	0	0	660	0	800	3	существ.	290
10	Жилый дом по ул. Б. Полевая, 12а	420	4	430	0	800	3	существ.	280
11	Жилый дом по ул. Б. Полевая, 14	1590	22	1350	0	3270	4	существ.	900
12	Жилый дом по ул. Б. Полевая, 15	550	9	560	0	1220	4	существ.	360
13	Многоквартирное строение по ул. Б. Полевая, 16а	0	0	200	0	300	3	существ.	260
14	Дом культуры по ул. Б. Полевая, 18	0	0	3490	0	3490	3	существ.	1820
15	Многоквартирное строение по ул. Пискунова, 6.1	0	0	980	0	1020	3	существ.	350
16	Многоквартирное строение по ул. Пискунова, 6.2	0	0	180	0	160	2	существ.	150
17	Многоквартирное строение по ул. Пискунова, 6.3	0	0	30	0	30	2	существ.	50
18	Жилый дом по ул. Пискунова, 6а	330	9	0	0	610	2	существ.	260
19	Многоквартирное строение по ул. Пискунова, 6а-1	0	0	420	0	420	3	существ.	150
20	Общественное здание по ул. Пискунова, 11/7-1	4650	0	2670	0	7660	5	существ.	2000
21	Многоквартирное строение по ул. Пискунова, 11/7-2	0	0	300	0	300	3	существ.	200
22	Гараж по ул. Пискунова, 11/7-3	0	0	0	2	70	1	существ.	40
23	Специализированное здание по ул. Алексеевской, 6	0	0	1310	0	1310	3	существ.	450
24	Гараж по ул. Алексеевской, 6а	0	0	0	1	40	1	существ.	50
25	Жилый дом по ул. Алексеевской, 11	160	3	310	0	490	3	существ.	250
26	Жилый дом по ул. Алексеевской, 13	180	3	320	0	500	2	существ.	320
27	Многоквартирный районный суд по ул. Алексеевской, 13б	0	0	1790	11	2420	6	существ.	410
28	Жилый дом по ул. Алексеевской, 15/14	180	6	880	0	1760	3	существ.	1000
29	Жилый дом по ул. Алексеевской, 15	160	2	250	0	430	3	существ.	700
30	Жилый дом по ул. Алексеевской, 15б	330	6	190	0	620	3	существ.	250
Всего по существующим зданиям в том числе надземных этажей		14366	144	18400	14	36240			13820
всего по территории		28126	288	23250	207	63820			16440
в том числе надземных этажей						55490			

Засвидетельствование площадей для населения

№ по ГП	Наименование	Площадь, кв. м
А	Площадь для тихого отдыха взрослых	247,0
Б	Площадь для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	576,0
Всего		823,0

Условные обозначения

Образец	Наименование
—	Границы разработки проекта планировки и межевания
—	Границы застроенной территории, подлежащей развитию
—	Красные линии существующие
—	Линии регулирования застройки
13	Почтовые номера существующих зданий
х	Существующие здания и сооружения
х	Здания, предлагаемые к сносу в процессе реализации проекта
—	Проектируемые здания и сооружения
4	Подземные автостоянки
4	Номера по генплану

Изм.		Коп. уч.	Листы	№ док.	Подпись	Дата	600.14 - ГП-1			
	ГАП	Духтар				02.2018	Проект планировки и межевания территории в границах улиц Большая Полевая, Октябрьская, Алексеевская, Пискунова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.			
	Арх.	Котиков				02.2018	Утверждающая часть	Стадия	Лист	Листов
								ГПМ	02	
Н. контроль: Ворон							Основной масштаб М. 1:800		ООО «НИКОУРАСТРЕКОМ»	

IV. Чертеж планировки территории



Экспликация зданий с сооружениями

№	Наименование	С. кв.	Кол-во квартир	Площадь, кв. м	Авто-места	Общ. площ. кв. м	Этаж.	Грин.	Площ. заст.
1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	8430	100	2410	111	18710	2-5-6	проект	3096
2	Трансформаторная подстанция	0	0	0	0	30	1	проект	15
3.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	1600	10	320	32	2930	6	проект	355
3.2	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	3730	22	2090	50	7860	6	проект	1030
4	Трансформаторная подстанция	0	0	0	0	20	1	проект	20
Итого		13760	142	4850	193	27340			4520
в том числе: надземных этажей									
в том числе: надземных этажей									
5	Жилый дом по ул. Октябрьская, 15а	150	2	160	0	330	3	существ.	282
6	Жилый дом по ул. Октябрьская, 12	180	1	260	0	490	3	существ.	270
7	Жилый дом по ул. Б. Полевская, 10	2820	45	1500	0	4920	3	существ.	1670
8	Жилый дом по ул. Б. Полевская, 10а	1900	31	0	0	2780	4	существ.	470
9	Жилый дом по ул. Б. Полевская, 12	0	0	0	0	690	3	существ.	290
10	Жилый дом по ул. Б. Полевская, 12а	420	4	430	0	890	3	существ.	290
11	Жилый дом по ул. Б. Полевская, 14	1590	22	1390	0	3270	4	существ.	900
12	Жилый дом по ул. Б. Полевская, 16	550	9	560	0	1220	4	существ.	360
13	Жилые строения по ул. Пискунова, 9-3	0	0	390	0	390	3	существ.	90
14	Дом культуры по ул. Б. Полевская, 18	0	0	3490	0	3490	3	существ.	1800
15	Жилые строения по ул. Пискунова, 9-1	0	0	960	0	1020	3	существ.	350
16	Жилые строения по ул. Пискунова, 9-2	0	0	160	0	160	2	существ.	190
17	Жилые строения по ул. Пискунова, 9-3	0	0	30	0	30	2	существ.	20
18	Жилый дом по ул. Пискунова, 9а	380	9	0	0	610	2	существ.	260
19	Жилые строения по ул. Пискунова, 9а-1	0	0	420	0	420	3	существ.	100
20	Складские строения по ул. Пискунова, 117-1	4550	0	2870	0	7560	5	существ.	2060
21	Жилые строения по ул. Пискунова, 117-2	0	0	300	0	300	3	существ.	200
22	Гараж по ул. Пискунова, 117-3	0	0	0	0	4	1	существ.	80
23	Складские строения по ул. Алексеевской, 9	0	0	1310	0	1310	3	существ.	450
24	Гараж по ул. Алексеевской, 3а	0	0	0	1	40	1	существ.	50
25	Жилый дом по ул. Алексеевской, 11	150	3	310	0	490	3	существ.	290
26	Жилый дом по ул. Алексеевской, 13	190	3	360	0	580	2	существ.	320
27	Жилый дом по ул. Алексеевской, 13а	0	0	1730	11	2420	6	существ.	410
28	Жилый дом по ул. Алексеевской, 15а	860	9	860	0	1720	3	существ.	1800
29	Жилый дом по ул. Алексеевской, 15	160	2	250	0	430	3	существ.	700
30	Жилый дом по ул. Алексеевской, 15б	330	6	150	0	530	3	существ.	260
Итого по существующим зданиям		14380	144	18400	14	38240			13020
в том числе: надземных этажей									
в том числе: надземных этажей									
в том числе: надземных этажей									
в том числе: надземных этажей									

Экспликация площадок

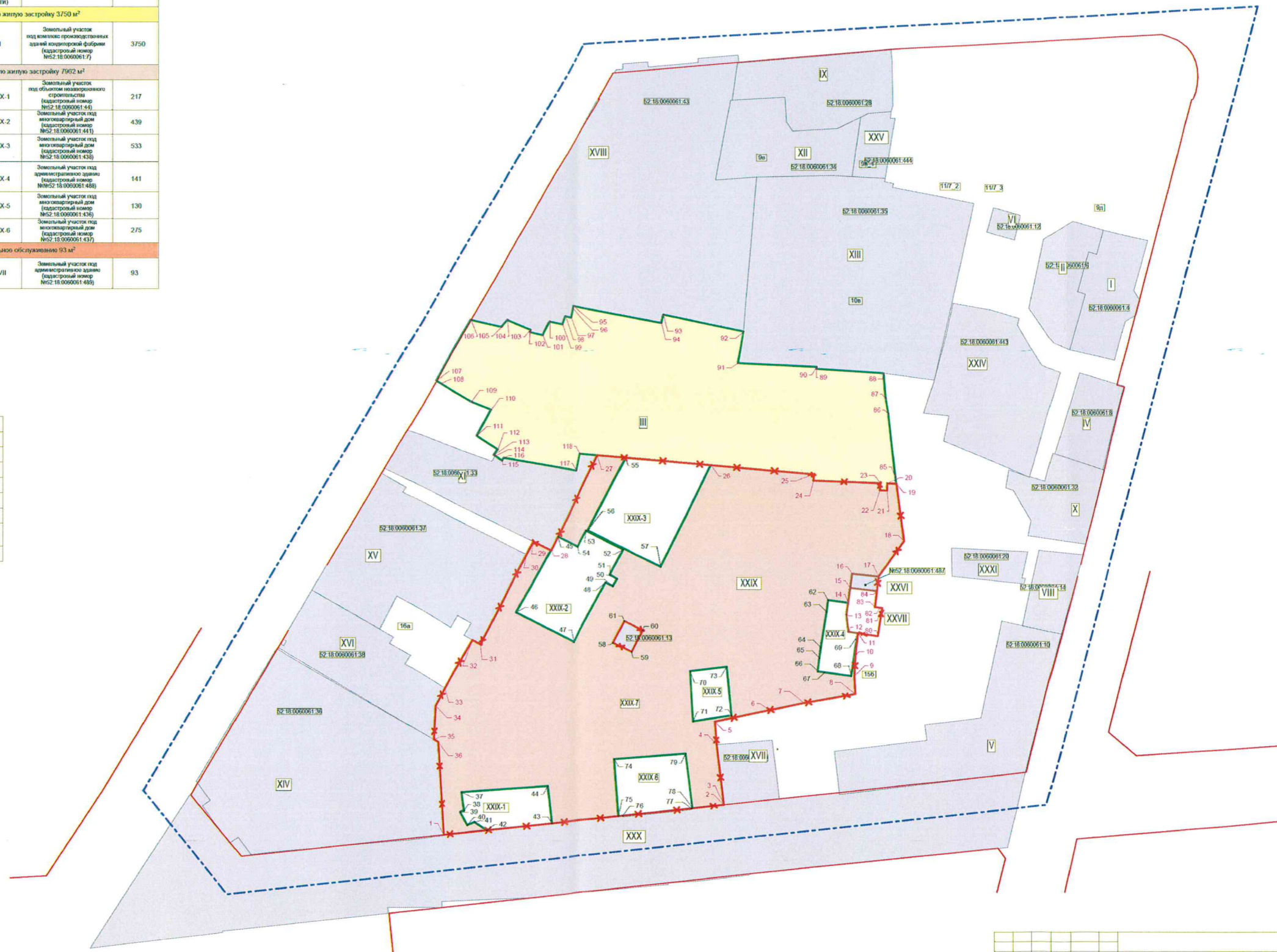
№	Наименование	Примечания
а	Площадки для тихого отдыха взрослых	Проектируемые
б	Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	Проектируемые
		Проектируемая

17/ПТ - 14 - ПТМ				
Проект планировки и межевания территории в границах улиц Большая Полевская, Октябрьская, Алексеевская, Гусинов в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.				
Изм.	Контр.	Лист	Дата	Подпись
1	1	1	12.18	12.18
Утверждаемая часть				
			Лист	Листов
			03	
Проектировщик	Мурашкин	12.18	ООО "Веконстра-град" г. Нижний Новгород 2018 год	
Разработчик	Мурашкин	12.18		

V. Чертеж межевания территории

Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории					
Образуемые земельные участки			Изменяемые земельные участки		
Условный номер образуемого земельного участка (части)	Виды разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка м ²	Условный номер изменяемого земельного участка (части)	Виды разрешенного использования изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка м ²
III Земельный участок под среднетяжелую жилую застройку 3750 м²					
			III	Земельный участок под возведение производственных зданий кондитерской фабрики (кадастровый номер №52-18-0090001-7)	3750
XXX Земельный участок под среднетяжелую жилую застройку 7902 м²					
XXIX.7	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	6227	XXIX.1	Земельный участок под объектом незавершенного строительства (кадастровый номер №52-18-0090001-54)	217
			XXIX.2	Земельный участок под многоквартирным домом (кадастровый номер №52-18-0090001-441)	439
			XXIX.3	Земельный участок под многоквартирным домом (кадастровый номер №52-18-0090001-438)	533
			XXIX.4	Земельный участок под административное здание (кадастровый номер №52-18-0090001-488)	141
			XXIX.5	Земельный участок под многоквартирным домом (кадастровый номер №52-18-0090001-436)	130
			XXIX.6	Земельный участок под многоквартирным домом (кадастровый номер №52-18-0090001-437)	275
XXVII Земельный участок под коммунальное обслуживание 93 м²					
			XXVII	Земельный участок под административное здание (кадастровый номер №52-18-0090001-488)	93

Образец	Наименование
	Границы разработки проекта планировки и межевания
	Границы застроенной территории, издольской разбивки
	Красные линии самотруссии
	Границы земельных участков, учтено в Едином государственном реестре недвижимости
	Границы образуемых земельных участков и их номера
	Границы изменяемых земельных участков и их номера
	Границы образуемых земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена и их номера
	Поворотные точки границ земельных участков и их номера



600.14 - ГП-1					
Проект планировки и межевания территории в границах					
улиц Большая Покровская, Октябрьская, Алексеевская,					
Пискунова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.					
Им.	Кол. уч.	Листы	№ док.	Подпись	Дата
Т.А.П.	Духтар				12.2018
Арх.	Котикова				12.2018
Утверждаемая часть				Студия	Лист
				ПГМ	06
Чертеж межевания территории с указанием границ изменяемых и образуемых земельных участков				ООО ИПО "АРХСТРОЙ"	
				Директор ООО ИПО "АРХСТРОЙ" _____	
				И.Н. контроль	
				Ворин	
				12.2018	

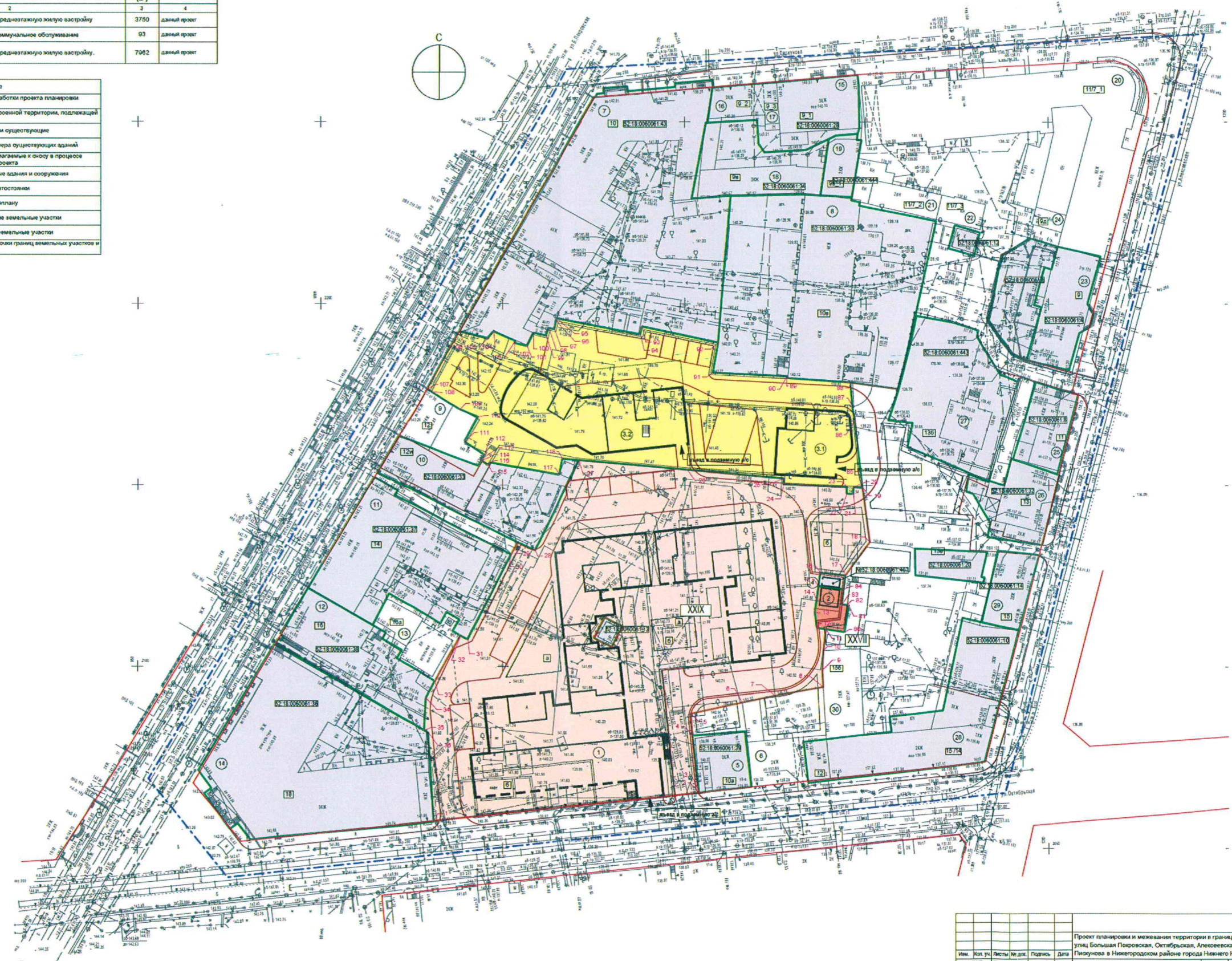
VI. Чертеж межевания территории

Экспликация образуемых земельных участков

№1 по ГП1	Виды разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь (кв.м)	Основание
1	2	3	4
III	Земельный участок под среднетяжелую жилищную застройку	3750	данный проект
XXVII	Земельный участок под коммунальное обслуживание	93	данный проект
XXIX	Земельный участок под среднетяжелую жилищную застройку	7982	данный проект

Условные обозначения

Образец	Наименование
	Границы разработки проекта планировки и межевания
	Границы застроенной территории, подлежащей развитию
	Красные линии существующие
	Полные номера существующих адоний
	Здания, предлагаемые к сносу в процессе реализации проекта
	Проектируемые здания и сооружения
	Планируемые автостоянки
	Номера по генплану
	Существующие земельные участки
	Обрабатываемые земельные участки
	Пунктирные точки границ земельных участков и их номера



600.14 - ГП.1					
Проект планировки и межевания территории в границах участка Большая Полевая, Октябрьская, Алексеевская, Пионерская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.					
Им.	Кол. ук.	Листы	№ док.	Подпись	Дата
ГАП	Деклар				02.2018
Арх.	Кочинава				02.2018
Утверждаемая часть			Стадия	Лист	Листов
			ПТМ	05	
Чертеж межевания территории			ООО «НПО «АРХСТРОЙ»		
Н. контроль	Верин				02.2018