



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

П Р И К А З

5 августа 2020 г.

№ 07-02-03/71

г. Нижний Новгород

**Об утверждении проекта планировки и
межевания территории в границах улиц
Славянская, Студеная, Максима Горького,
Решетниковская 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 3.1.10 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. №308, на основании постановления администрации города Нижнего Новгорода от 22 декабря 2014 г. №5328 «О разрешении ООО «Госстрой НН» подготовки проекта планировки и межевания территории в границах улиц Славянская, Студеная, Максима Горького, Решетниковская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», договора о развитии застроенной территории от 25 сентября 2014г. №097/06, с учетом письма департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29 октября 2019г. №Исх-406-330141/19

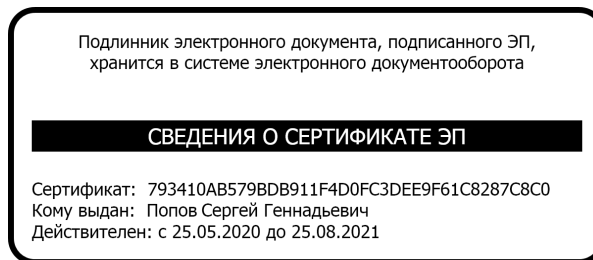
п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки и межевания территории в границах улиц Славянская, Студеная, Максима Горького, Решетниковская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения проект планировки и межевания территории в границах улиц Славянская, Студеная, Максима Горького, Решетниковская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода главе города Нижнего Новгорода.

3. Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

И.о.министра



С.Г.Попов

УТВЕРЖДЕН
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 5 августа 2020 г. № 07-02-03/71

**Проект планировки и межевания территории в границах улиц Славянская,
Студеная, Максима Горького, Решетниковская в Нижегородском районе
города Нижнего Новгорода**

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Славянская, Студеная, Максима Горького, Решетниковская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода выполнена на основании постановления администрации города Нижнего Новгорода от 22 декабря 2014 г. №5328 «О разрешении ООО «Госстрой» подготовки проекта планировки и межевания территории в границах улиц Славянская, Студеная, Максима Горького, Решетниковская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» и договора о развитии застроенной территории от 25 сентября 2014 г. №097/06, на территорию площадью 5,09 га.

2. Цели и задачи.

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Славянская, Студеная, Максима Горького, Решетниковская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода подготовлен ООО НПП «Архитектоника» по заказу ООО «Госстрой НН» в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ земельных участков предназначенных для строительства.

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 17.03.2010г. № 22 (с изменениями), Правил землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденных приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области № 07-01-06/22 от 30 марта 2018г., требованиями СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Проектом даны предложения по размещению двух пятиэтажных зданий гостиниц со встроенными автостоянками, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, а также по благоустройству территории.

4. Улично - дорожная сеть и транспортное обслуживание.

Основные подъезды к территории осуществляются с улицы городского значения с регулируемым движением - ул. Максима Горького, и улиц местного значения - ул. Студеная, ул. Решетниковская, ул. Славянская.

Расчет необходимого количества парковочных мест произведен согласно региональным нормативам градостроительного проектирования.

Проектом предусмотрено 14 машино-мест в уровне первых этажей зданий гостиниц.

5. Инженерная подготовка территории.

Проектом предусмотрено использование существующего рельефа местности.

6. Инженерная инфраструктура.

6.1. Водоснабжение

Водоснабжение проектируемых объектов, планируется осуществлять в соответствии с техническими условиями. Источником водоснабжения являются существующие сети водоснабжения проходящие по ул. Студеная, диаметр существующих сетей 300мм.

6.2. Водоотведение

Водоотведение проектируемых объектов, планируется осуществлять в соответствии с техническими условиями. Отведение хозяйственно-бытовых сточных вод выполняется в существующую сеть хозяйственно-бытовой канализации проходящие по ул. Студеная, диаметром 300-400 мм.

6.3. Водоотведение дождевых сточных вод.

Ливневая канализация проектируемых объектов, планируется осуществлять в соответствии с техническими условиями. Отведение ливневой канализации выполняется к существующей канализации, проходящей по ул. Максима Горького. Проектируемая ливневая канализация принята диаметром 300мм.

6.4. Электроснабжение

Электроснабжение проектируемых объектов, планируется осуществлять в соответствии с техническими условиями.

6.5. Наружное освещение

Наружное освещение территории планируется осуществлять в соответствии с техническими условиями. Наружное освещение дворовых территорий

осуществляется осветительными приборами со светодиодными светильниками со степенью защищенности IP65, установленными на фасадах зданий.

6.6. Теплоснабжение

Теплоснабжение проектируемых объектов, планируется осуществлять в соответствии с техническими условиями. В целях теплоснабжения в каждом из зданий предусматриваются индивидуальные пункты для приготовления ГВС. Проектом предусмотрена реконструкция тепловой камеры.

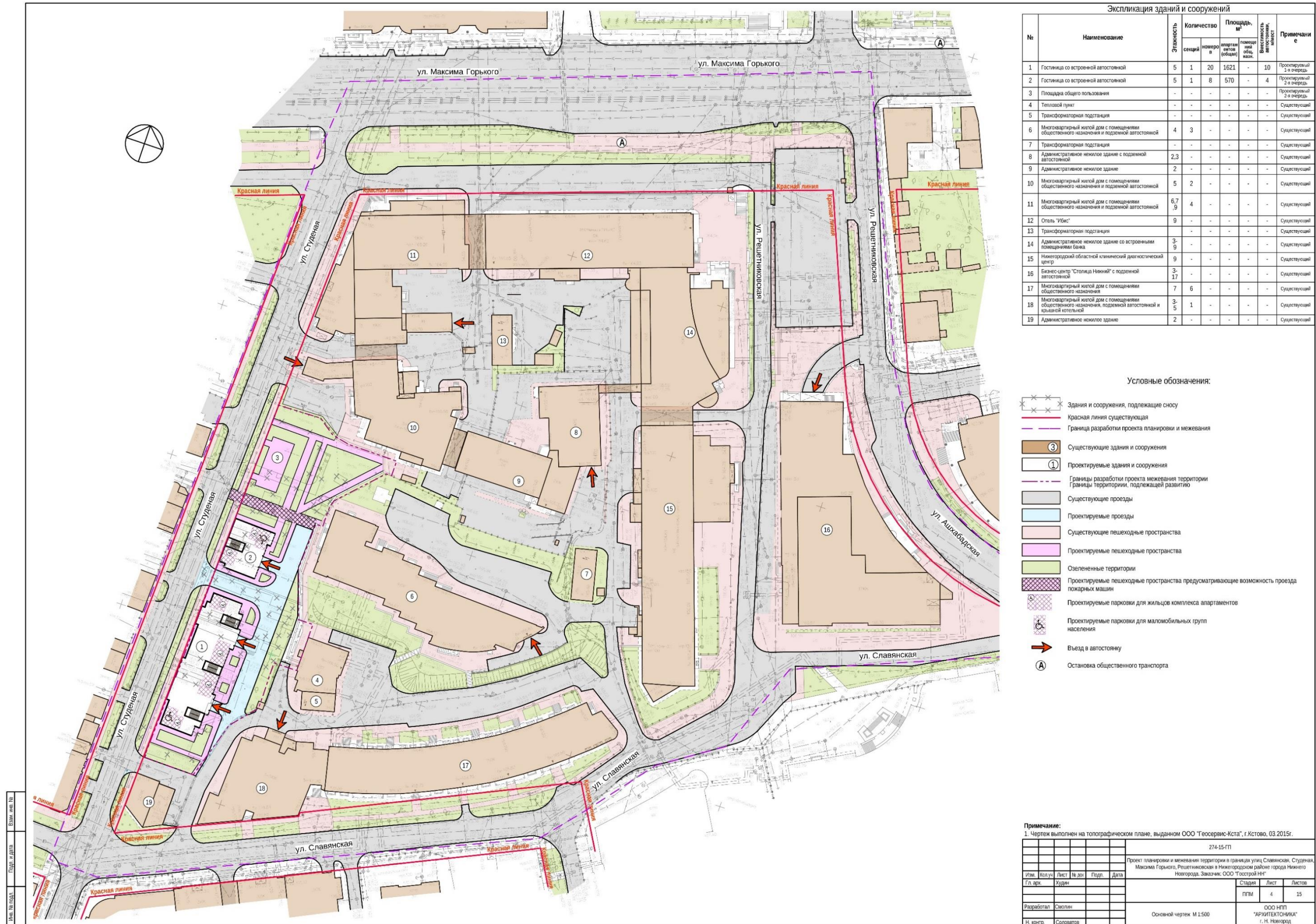
6.7. Телефонизация и радификация

Телефонизация и радификация объектов осуществляться в соответствии с техническими условиями. Для телефонизации объектов на существующей телефонной сети, проходящей по ул. Студеная, предусмотрены новые телефонные колодцы. От колодцев врезка до объекта телефонизации предусматривается новая кабельная канализация.

II. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	5,09 га
Площадь территории в границах квартала	3,74га
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	780 м ²
Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений	2729 м ²
Коэффициент застройки (для функциональной зоны Жсм в границах квартала)	0,31
Коэффициент плотности застройки (для функциональной зоны Жсм в границах квартала)	1,03
Коэффициент застройки (для функциональной зоны О-1 в границах квартала)	0,39
Коэффициент плотности застройки (для функциональной зоны О-1 в границах квартала)	2,03
Площадь озелененных территорий	286 м ²
Вместимость автостоянок и парковок для постоянного хранения автомобилей	18 машино-мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	3,22 м ³ /ч
Канализация	3,22 м ³ /ч
Электроснабжение	301,1 кВт
Теплоснабжение	0,481 Гкал/ч
Телефонизация	40 номеров
Радификация	30 радиоточек

III. Чертеж планировки территории.



Экспликация зданий и сооружений

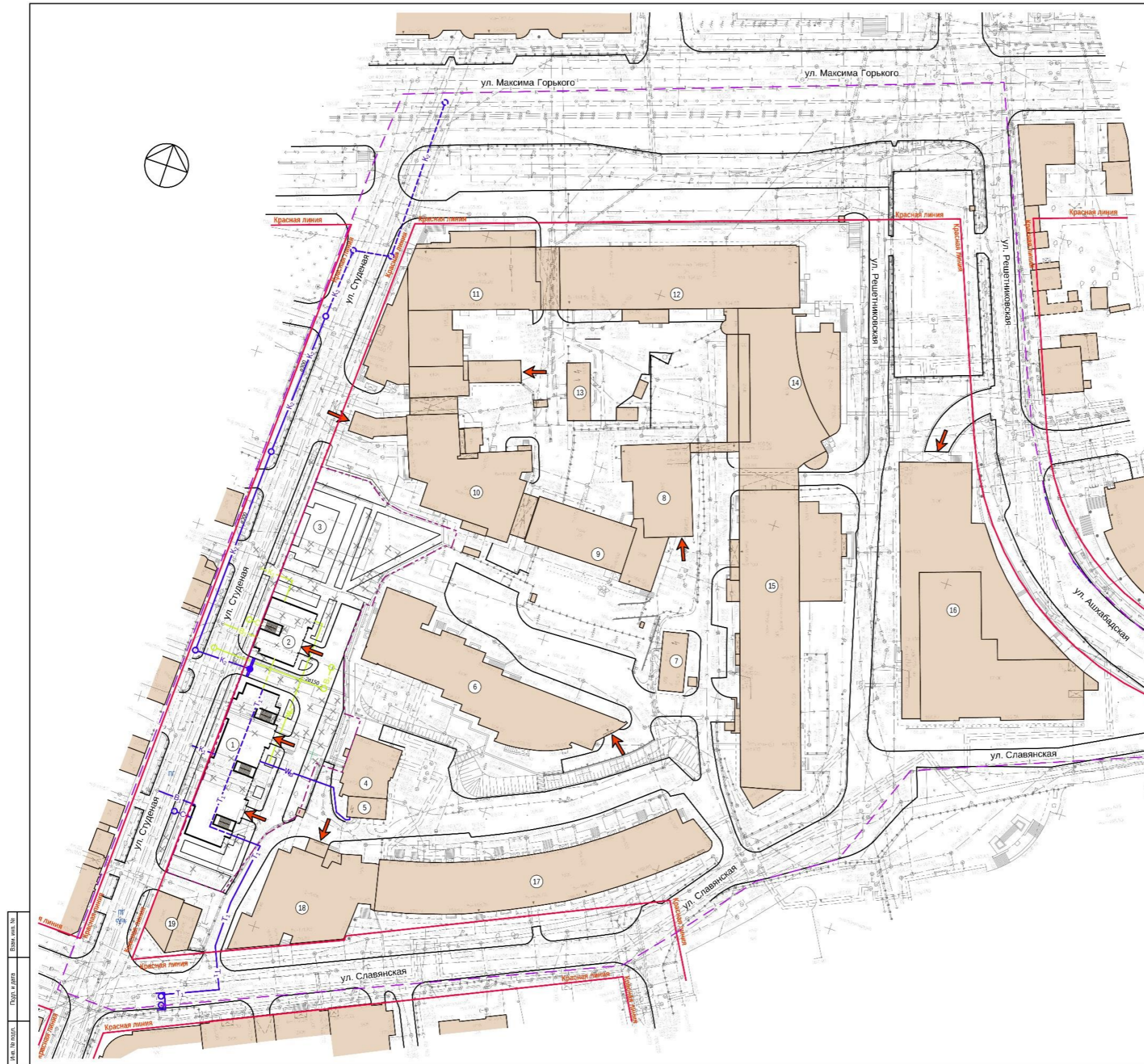
№	Наименование	Этажность	Количество		Площадь, м²	Высота, м	Примечание
			секций	номеров в секции			
1	Гостиница со островной автостоянкой	5	1	20	1621	-	Проектируемый 1-я очередь
2	Гостиница со островной автостоянкой	5	1	8	570	-	Проектируемый 2-я очередь
3	Площадка общего пользования	-	-	-	-	-	Проектируемый 2-я очередь
4	Тепловой пункт	-	-	-	-	-	Существующий
5	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	-	Существующий
6	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	4	3	-	-	-	Существующий
7	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	-	Существующий
8	Административное нежилое здание с подземной автостоянкой	2,3	-	-	-	-	Существующий
9	Административное нежилое здание	2	-	-	-	-	Существующий
10	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	5	2	-	-	-	Существующий
11	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	6,7	4	-	-	-	Существующий
12	Отель "Иbis"	9	-	-	-	-	Существующий
13	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	-	Существующий
14	Административное нежилое здание со островными помещениями бака	3,9	-	-	-	-	Существующий
15	Нижегородский областной клинический диагностический центр	9	-	-	-	-	Существующий
16	Бизнес-центр "Столица Нижний" с подземной автостоянкой	3,17	-	-	-	-	Существующий
17	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	7	6	-	-	-	Существующий
18	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и жилой котельной	3,15	1	-	-	-	Существующий
19	Административное нежилое здание	2	-	-	-	-	Существующий

- Условные обозначения:
- Здания и сооружения, подлежащие сносу
 - Красная линия существующая
 - Граница разработки проекта планировки и межевания
 - Существующие здания и сооружения
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Границы разработки проекта межевания территории
 - Границы территории, подлежащей развитию
 - Существующие проезды
 - Проектируемые проезды
 - Существующие пешеходные пространства
 - Проектируемые пешеходные пространства
 - Озелененные территории
 - Проектируемые пешеходные пространства предусматривающие возможность проезда пожарных машин
 - Проектируемые парковки для жильцов комплекса апартментов
 - Проектируемые парковки для маломобильных групп населения
 - Въезд в автостоянку
 - Остановка общественного транспорта

Примечание:
1. Чертеж выполнен на топографическом плане, выданном ООО "Геосервис-Кста", г.Кстово, 03.2015г.

Изм.						274-15-ПП		
Гл. арх.						Проект планировки и межевания территории в границах улиц Славянская, Студеная, Максима Горького, Решетникова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода. Заказчик: ООО "Тосстрой НН"		
Изм.	Кол. у	Лист	№ док	Подп.	Дата	Статус	Лист	Листов
						ППМ	4	15
Разработал: Соловьев						ООО НТП "АРХИТЕКТУРИКА" г.Н. Новгород		
Н. контр. Соловатов						Основной чертеж М 1:500		

IV. Чертеж планировки территории.



Экспликация зданий и сооружений

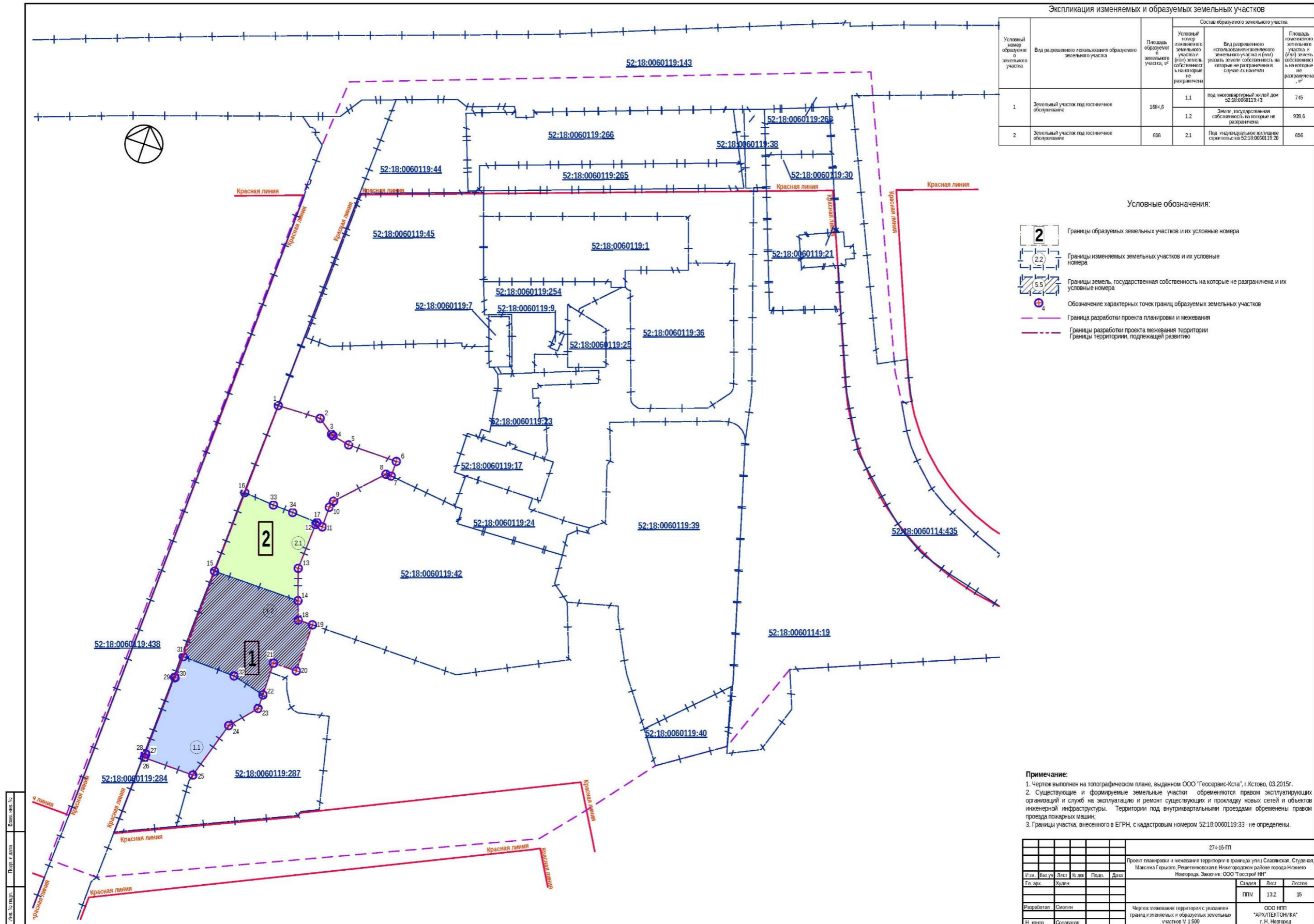
№	Наименование	Этжность	Количество		Площадь, м²	Примечание
			секций	номеров		
1	Гостиница со встроенной автостоянкой	5	1	20	1621	Проектируемый 2-я очередь
2	Гостиница со встроенной автостоянкой	5	1	8	570	Проектируемый 2-я очередь
3	Площадка общего пользования	-	-	-	-	Проектируемый 2-я очередь
4	Тепловой пункт	-	-	-	-	Существующий
5	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	Существующий
6	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	4	3	-	-	Существующий
7	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	Существующий
8	Административное нежилое здание с подземной автостоянкой	2,3	-	-	-	Существующий
9	Административное нежилое здание	2	-	-	-	Существующий
10	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	5	2	-	-	Существующий
11	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	6,7	4	-	-	Существующий
12	Отель "Ибис"	9	-	-	-	Существующий
13	Трансформаторная подстанция	-	-	-	-	Существующий
14	Административное нежилое здание со встроенными помещениями банка	3-9	-	-	-	Существующий
15	Негосударственной областной климатической диагностический центр	9	-	-	-	Существующий
16	Бизнес-центр "Столица Нижний" с подземной автостоянкой	3-17	-	-	-	Существующий
17	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	7	6	-	-	Существующий
18	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой и крышной автостоянкой	3-5	1	-	-	Существующий
19	Административное нежилое здание	2	-	-	-	Существующий

- Условные обозначения:**
- Здания и сооружения, подлежащие сносу
 - Красная линия существующая
 - Граница разработки проекта планировки и межевания
 - Существующие здания и сооружения
 - Проектируемые здания и сооружения
 - 1 очередь строительства
 - 2 очередь строительства

Примечание:
1. Чертеж выполнен на топографическом плане, выданном ООО "Геосервис-Иста", г.Кстово, 03.2015г.

274-15-ГП					
Проект планировки и межевания территории в границах улиц Славянская, Студеная, Максима Горького, Решетникова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода. Заказчик: ООО "Госстрой-НН"					
Имя	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Гл. арх.	Худин				
Разработал	Сиделин				
Н. контр.	Соловьев				
Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры с выделенным этапом реализации М 1:500.				Студия	Лист
				ПМ	11.2
				Листов	15
				ООО НПП "АРХИТЕКТОНИКА"	
				г. Н. Новгород	

V. Чертеж межевания территории.



Экспликация изменяемых и образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Состав образуемого земельного участка		
			Условный номер земельного участка, кв. м	Площадь земельного участка и (или) земель, находящихся в собственности на которые не разграничена, кв. м	
1	Земельный участок под жилищное обслуживание	1691,6	1.1	под многоквартирный жилой дом 52:18:0060119:13	745
			1.2	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	936,6
2	Земельный участок под жилищное обслуживание	656	2.1	Под индивидуальное жилищное строительство 52:18:0060119:20	656

- Условные обозначения:
- Границы образуемых земельных участков и их условные номера
 - Границы изменяемых земельных участков и их условные номера
 - Границы земель, государственная собственность на которые не разграничена и их условные номера
 - Обозначение характерных точек границ образуемых земельных участков
 - Граница разработки проекта планировки и межевания
 - Границы разработки проекта межевания территории
 - Границы территории, подлежащей развитию

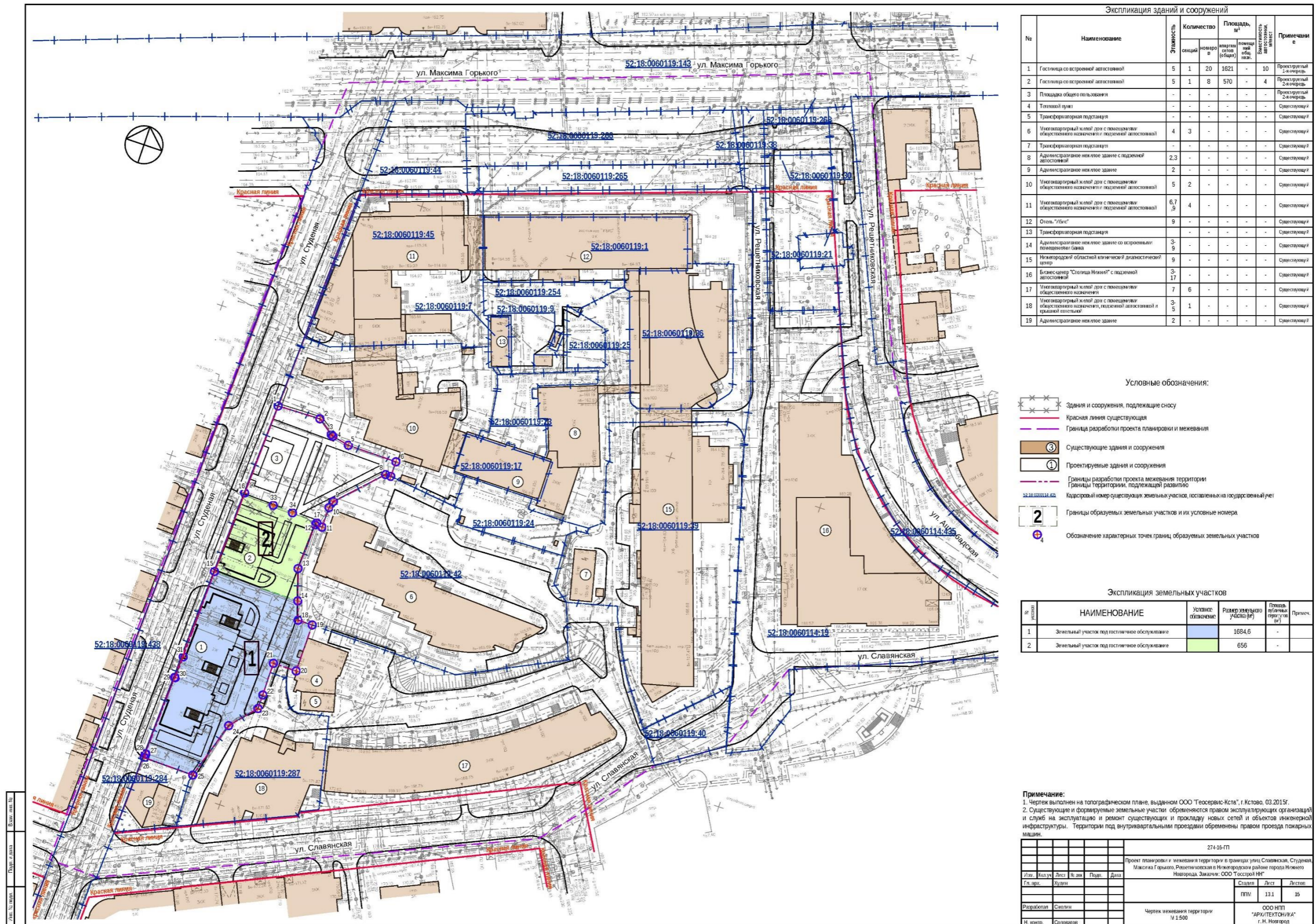
Примечание:

- Чертеж выполнен на топографическом плане, выданном ООО "Техсервис-Кста", г. Кстово, 03.2015г.
- Существующие и формируемые земельные участки обременяются правом эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры и ремонт существующих и прокладку новых сетей и объектов инженерной инфраструктуры. Территории под внутриквартальными проездами обременены правом проезда пожарных машин.
- Границы участка, внесенного в ЕТРН, с кадастровым номером 52:18:0060119:33 - не определены.

Лист № 1 из 15	Лист № 1 из 15
Лист № 1 из 15	Лист № 1 из 15

		27-18-11	
		Проект планировки и межевания территории в границах улиц Славянская, Студенческая, Мажанка Горышко, Решетникова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода. Заказчик: ООО "Тюстрой НН"	
И.л. арх.	И.л. худ.	И.л. тех.	И.л. подп.
Разработчик	Составил	Проверил	Лист 15
Н.И.И.И.	С.И.И.И.	П.И.И.И.	132
		ООО НТП "АРХ/ТЕКСТОН/КА" г.Н. Новгород	

VI. Чертеж межевания территории



№	Наименование	Этажность		Площадь, м²	Примечание
		всего	в том числе		
1	Гостиница со встроенной автостоянкой	5	1	201621	Проектный 2-я очередь
2	Гостиница со встроенной автостоянкой	5	1	8570	Проектный 2-я очередь
3	Площадка общего пользования	-	-	-	Проектный 2-я очередь
4	Тепловой пункт	-	-	-	Существующий
5	Трансформаторная подстанция	-	-	-	Существующий
6	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и парковкой автостоянкой	4	3	-	Существующий
7	Трансформаторная подстанция	-	-	-	Существующий
8	Административное нежилое здание с подпольем автостоянкой	2,3	-	-	Существующий
9	Административное нежилое здание	2	-	-	Существующий
10	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и парковкой автостоянкой	5	2	-	Существующий
11	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и парковкой автостоянкой	6,7	4	-	Существующий
12	Отеп. "Табак"	9	-	-	Существующий
13	Трансформаторная подстанция	-	-	-	Существующий
14	Административное нежилое здание со встроенными помещениями гаража	3-9	-	-	Существующий
15	Нежилая производственная (ремонтно-механическая) мастерская	9	-	-	Существующий
16	Бизнес-центр "Солнце Низин" с парковкой автостоянкой	3-17	-	-	Существующий
17	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения	7	6	-	Существующий
18	Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, парковкой автостоянкой и крытой стоянкой	3-5	1	-	Существующий
19	Административное нежилое здание	2	-	-	Существующий

- Условные обозначения:
- Здания и сооружения, подлежащие сносу
 - Красная линия существующая
 - Граница разработки проекта планировки и межевания
 - Существующие здания и сооружения
 - Проектируемые здания и сооружения
 - Границы разработки проекта межевания территории
 - Границы территории, подлежащей развитию
 - Кадастровый номер существующих земельных участков, поставленных на государственный учет
 - Границы образуемых земельных участков и их условные номера
 - Обозначение характерных точек границ образуемых земельных участков

№	НАИМЕНОВАНИЕ	Условное обозначение	Размер земельного участка (кв. м)	Граница, образуемая проектом (кв. м)	Примеч.
1	Земельный участок под жилищное обслуживание		1664,6	-	-
2	Земельный участок под жилищное обслуживание		656	-	-

Примечание:
 1. Чертеж выполнен на топографическом плане, выданном ООО "Геоинвест-Кот", г. Истрин, 03.2015г.
 2. Существующие и формируемые земельные участки обременяются правом эксплуатирующей организации и служб на эксплуатацию и ремонт существующих и прокладку новых сетей и объектов инженерной инфраструктуры. Территории под внутримаршрутными проездами обременены правом проезда пожарных машин.

274-15-ПП		Лист 13.1		Лист 15	
Проект планировки и межевания территории в границах улиц Славянская, Студенческая, Максима Горького, Решетникова в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода. Заказчик: ООО "ТростройНИ"					
Разработчик:	Соловьев	Составил:	Соловьев	Лист:	15
Чертеж межевания территории № 1.500			ООО НПФ "АРХИТЕКТОН/В/А" г. Н. Новгород		