



Администрация города Сарова Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.11.2022

№ 3171

Об утверждении проекта внесения изменений в «Документацию по планировке и межеванию территории в границах земельного участка с кадастровым номером 13:60:0000000:9 для комплексного освоения в целях жилищного строительства», в части корректировки проекта планировки и межевания участков №№3,4

На основании обращения директора ООО «СаровИнвест» Сайгина В.В. от 03.11.2022 (исх.№ 0166/22), решения Арбитражного суда Нижегородской области №А43-7289/2020, решения Первого арбитражного апелляционного суда № 01-АП5440/2022, исполнительного листа серия ФС № 036590343, выданного 28.10.2022, в соответствии со статьями 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьей 36 Устава городского округа город Сарова Нижегородской области:

1. Утвердить проект внесения изменений в «Документацию по планировке и межеванию территории в границах земельного участка с кадастровым номером 13:60:0000000:9 для комплексного освоения в целях жилищного строительства», в части корректировки проекта планировки и межевания проектных участков №№ 3, 4 (инв. № 3004-2020-ПП-ОЧ, № 3004-2020-ПМ-ОЧ).

2. Управлению делами Администрации (Д.Г.Житников) обеспечить:

2.1 опубликование настоящего постановления в газете «Городской курьер»;

2.2 размещение на официальном сайте Администрации города Сарова в сети «Интернет»;

2.3 направление настоящего постановления в государственно-правовой департамент Нижегородской области.

3 Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации Бородулина Л.Б.

Глава города Сарова

А.А.Сафонов

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Данным проектом предусмотрены изменения в "Документацию по планировке и межеванию территории в границах земельного участка с кадастровым номером 13:60:0000000:9 для комплексного освоения в целях жилищного строительства", в части корректировки проекта планировки и межевания участков №№3,4.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ.

Целью корректировки проекта планировки являются:

- корректировка установленных параметров планируемого развития территории проектных участков (кварталов) №№3,4;
- корректировка элементов планировочной структуры проектных участков (кварталов) №№3,4;
- изменение типов жилой застройки на проектных участках (кварталов) №№3,4.

Подробное описание корректировки проекта см. раздел 3.

3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО И ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Градостроительное и объемно-пространственное решение проектных участков (кварталов) №№3,4 разработано в соответствии с:

- генеральным планом г. Сарова Нижегородской области, утвержденным решением городской Думы г. Сарова от 08.09.2005 № 126/4-гд (с изменениями, утвержденными решениями Городской Думы от 09.12.2010 № 114/5-гд и от 26.12.2014 №97/5-гд, постановлением Правительства Нижегородской области от 19.07.2017 №528);
- правилами землепользования и застройки в городе Сарове Нижегородской области (в редакции, утвержденной решением Городской Думы города Сарова от 13.12.2019 №109/6-гд);
- федеральными, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;
- сложившейся градостроительной ситуацией по фактическому состоянию территории.;
- постановлением Правительства Нижегородской области от 04.10.2016 №672

Инв. №3004-2020-ПП-ОЧ

Лист

2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

Сведения об участках проектирования.

Проектные участки (кварталы) №№3,4 расположены в селитебной зоне в «Заречном» районе города, большей своей частью в границах 200-метровой водоохранной зоны реки Сатис и 100-метровой водоохранной зоны реки Саровка.

Проектный участок (квартал) №3 (площадь – 170 248 м²) ограничен:

- на северо-западе, севере и северо-востоке – территорией общего пользования - береговой полосой р. Сатис и р. Саровка;
- на юго-западе - улицей Академика Негина (магистральная улица районного значения – ул. №132 , проектируемая).
- на юге и юго-востоке – участками существующей сохраняемой малоэтажной индивидуальной жилой застройки по улицам Южной и Речной (зона Ж-3).

Проектный участок (квартал) №4 (площадь – 42 503 м²) ограничен:

- на западе и северо-западе – территорией общего пользования – береговой полосой р. Сатис;
- на северо-востоке – улицей Академика Негина (магистральная улица районного значения – ул. №132 , проектируемая).
- на юге и юго-востоке – участками существующей сохраняемой малоэтажной индивидуальной жилой застройки по улице Южной (зона Ж-3).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Сарове Нижегородской области (в редакции 2019 года), территория расположена в границах следующих территориальных зон:

- Ж-3.3 – зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки и малоэтажной многоквартирной жилой застройки до 3 этажей в пойме реки Сатис;
- ЦО-2 – зона общественно-деловой застройки городского значения;
- Р-1 – зона озелененных территорий общего пользования;
- Р-4 – зона водных объектов;
- Т – зона улиц и дорог.

В настоящее время по территории проектных участков (кварталов) №№3,4 проходят сети хоз.-быт. канализации, высоковольтные и сети наружного освещения сети газа высокого давления.

Сохранению подлежат одиночные деревья и группы деревьев ценных лиственных и хвойных пород. Вырубке подлежат деревья большие, сорные, поврежденные, попадающие в зону строительства.

Полезные ископаемые в недрах под участками предстоящей застройки отсутствуют.

Памятники истории, архитектуры и памятники природы, на рассматриваемой территории отсутствуют. Проектный участок (квартала) №3 частично расположен

Инв.№3004-2020-ПП-ОЧ

в зоне охраны объекта культурного наследия федерального значения «Монастырский комплекс «Саровская пустынь» - ЗРЗф1.5.

Основные направления градостроительного развития территории.

Основным направлением градостроительного развития территории является создание варианта планировочного решения застройки территории с размещением на проектных участках (кварталах) №№3,4 жилых многоквартирных домов средней этажности (замена существующей зоны Ж-3.3 на зону Ж-1 (см. Правила землепользования и застройки в г. Сарове Нижегородской обл.)).

Проектом корректируются установленные красные линии в границах подготовки документации по планировке территории с учетом границ территориальных зон. Часть красных линий, расположенных на земельном участке (квартале) №3, упраздняется, т.к. ранее запроектированные улицы преобразуются во внутриквартальные проезды. Красные линии вдоль проектируемой улицы Академика Негина остаются без изменений.

На территории проектного участка (квартала) №3 вместо ранее запроектированных объектов (жилые дома блокированной застройки, 3-этажные жилые многоквартирные дома) предусмотрено:

- размещение 7-этажных жилых многоквартирных домов №№1,2,3,4,5,6,7, 8 (б/с «Б»), 9 (б/с «В,Г»);
- размещение 4-этажных жилых многоквартирных домов №8 (б/с «А») и №9 (б/с «А,Б»), высотой не более 12 м, расположенных в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения "Монастырский комплекс "Саровская пустынь"- ЗРЗф1.5;
- размещение 4-этажного здания по обслуживанию населения с устройством на верхних этажах закрытой автостоянки постоянного хранения авто (здание №13), высотой не более 12 м, расположенного в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения "Монастырский комплекс "Саровская пустынь"- ЗРЗф1.5;
- размещение 2-этажного детского сада (здание №12);
- размещение 1-этажных пристроенных закрытых полуподземных автостоянок постоянного хранения авто с устройством на кровле дворового благоустройства.

На территории проектного участка (квартала) №4 вместо ранее запроектированных объектов (жилые дома блокированной застройки) предусмотрено:

- размещение 4-этажного жилого многоквартирного дома №10 со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;
- размещение 4-этажного жилого многоквартирного дома №11;
- размещение 1-этажных пристроенных закрытых полуподземных автостоянок постоянного хранения авто с устройством на кровле дворового благоустройства.

Технико-экономические показатели на проектируемую застройку см. раздел 7.

Инв.№3004-2020-ПП-ОЧ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№.док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

Ист

4

4. УЛИЧНО-ДОРОЖНАЯ СЕТЬ И ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ.

Улично-дорожная сеть и пешеходные связи.

Вид общественного транспорта - автобусы, маршрутные такси. Движение общественного транспорта с существующими остановочными пунктами предусмотрено по ул. Димитрова и пр-ту Музрукова, также планируется осуществлять движение общественного транспорта по улице Академика Негина (магистральная улица районного значения (стр. №132) - проектируемая) с устройством остановочных пунктов. Пешеходная доступность до остановочных пунктов не превышает 500 м. Движение общественного транспорта по территории проектных участков №№3,4 не предусмотрено.

В границах застройки проектных участков (кварталов) №№3,4 предусматриваются внутриквартальные проезды шириной 6 м, которые обеспечивают доступ ко всем проектируемым зданиям и сооружениям. Вдоль проездов размещаются тротуары шириной 1,8 м. Также вдоль проездов организованы автопарковочные карманы размером 2,5х5,0 м на 1 м/место. Вдоль набережной запроектирован пешеходный бульвар шириной 4 м.

Проектные участки имеют улично-дорожную связь с городскими кварталами посредством выездов на пр-т Музрукова и на проектируемую ул. Академика Негина с последующим выездом на ул. Димитрова.

Планировочная структура кварталов обеспечивает создание изолированных дворовых пространств с размещением необходимого озеленения и благоустройства, исключает размещение автотранспорта на внутридомовой территории.

Пешеходная доступность обеспечена ко всем планировочным элементам территории, также учтена непрерывность пешеходных связей со смежными кварталами и территорией общего пользования - набережной р. Сатис.

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участкам с учетом требований градостроительных норм, а именно:

- создание минимального перепада рельефа исключает устройство лестниц на путях движения, продольный уклон, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не превышает 5 %, поперечный уклон пути движения принимается в пределах 1-2 %;

- высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,015 м;

- устройство автопарковочных мест, предусмотренных для использования МГН (не менее 10% от кол-ва нормируемых м/мест).

Схема транспортно-пешеходного движения представлена в графических материалах проекта планировки (альбом инв.№3004-2020-ПП-ГМ).

Инв.№3004-2020-ПП-ОЧ

Изм	Кол.уч.	Лист	№.док.	Подп.	Дата
-----	---------	------	--------	-------	------

Лист

5

Автопарковочные места.

Проектом предусмотрены места для постоянного хранения авто:

- в пристроенных закрытых полуподземных автостоянках постоянного хранения авто с размещением на кровле дворового благоустройства (1 530 м/мест);
- на закрытой автостоянке постоянного хранения авто в здании №13 (150 м/мест);
- на открытых плоскостных стоянках внутриквартальных проездов постоянного хранения авто (420 м/мест).

Проектом предусмотрены места для временного хранения авто:

- на открытых плоскостных стоянках внутриквартальных проездов временного хранения авто - гостевые автостоянки – для обслуживания жилых и общественных зданий (580 м/мест).

Также дополнительно предусмотрены места на доп. участке между проектными участками (кварталами) №№3,4 в общем количестве 108 м/мест.

Согласно МНГП г. Саров, количество мест постоянного хранения автотранспорта (для 1 575 квартир при 1,2 м/места на 1 квартиру) составляет 1 890 м/мест.

Согласно МНГП г. Саров, количество мест временного хранения автотранспорта (не менее 25% от расчетного количества мест постоянного хранения) составляет 473 м/места.

Т.о. предусмотренные проектом м/места постоянного и временного хранения автотранспорта не противоречат нормативным показателям МНГП г. Саров.

Автопарковочные места расположены в границах проектных участков (кварталов) №№3,4 на расстоянии не более 800 м от проектируемой застройки.

5. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ.

Природные и инженерно-строительные условия.

По физико-географической характеристике (СП 131.13330.2012 «Строительная климатология») район строительства относится ко IIВ климатическому подрайону.

- Климат – континентальный
- Средняя температура наиболее холодных суток -35°С
- Средняя температура наиболее холодной пятидневки -32°С
- Абсолютная минимальная температура -43°С
- Нормативная ветровая нагрузка для II района (по СП 20.13330.2011) 0,30 кПА (30кг/м2)
- Нормативная снеговая нагрузка – 150 кг/м2
- Среднегодовое количество осадков – 622 мм

Инв.№3004-2020-ПП-ОЧ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

Ин.
6

Проектный участок (квартал) №3		
Проектный участок с условным номером ЗУ1 (размещение жилых многоквартирных домов №№1-9)		
1	Площадь проектного участка с условным номером ЗУ1	165 867 м ²
2	Общая площадь застройки	59 140 м ²
2.1	Площадь застройки (жилые многоквартирные дома №№1-9)	21 200 м ²
2.2	Площадь застройки (присроенные закрытые полуподземные автостоянки постоянного хранения авто с размещением на кровле дворового благоустройства)	36 640 м ²
2.3	Площадь застройки (здание №12 (детский сад на 90 мест))	1 300 м ²
3	Общая площадь зданий по наружному контуру	144 000 м ²
3.1	Общая площадь зданий по наружному контуру (жилые дома №№1-9)	141 400 м ²
3.2	Общая площадь зданий по наружному контуру (здание №12 (детский сад на 90 мест))	2 600 м ²
4	Количество этажей	
4.1	Количество этажей (жилые многоквартирные дома №№1-9)	4,7
4.2	Количество этажей (здание №12 (детский сад на 90 мест))	2
5	Общая площадь квартир	100 800 м ²
6	Количество квартир	1 345 шт.
7	Количество жителей (из расчета 25 м ² на 1 чел., согласно РНГП Нижегородской обл.)	4 030 чел.
8	Интенсивность использования территории	
8.1	Коэффициент застройки	0,37
8.2	Нормативный коэффициент застройки (РНГП Нижегородской обл.)	0,40
8.3	Коэффициент плотности застройки	0,87
8.4	Нормативный коэффициент плотности застройки (РНГП Нижегородской обл.)	1,00
Проектный участок с кадастровым номером 13:60:0010019:220 (размещение здания №13 по обслуживанию населения с устройством на верхних этажах закрытой автостоянки постоянного хранения авто)		
9	Площадь проектного участка с кадастровым номером 13:60:0010019:220	3 927 м ²
10	Площадь застройки	2 200 м ²
11	Общая площадь здания по наружному контуру	8 800 м ²
12	Общая площадь помещений общественного назначения (1 этаж)	2 000 м ²
13	Количество этажей	4 (1+3)
14	Интенсивность использования территории	
14.1	Коэффициент застройки	0,56
14.2	Нормативный коэффициент застройки (СП 42.13330.2016 Градостроительство)	1,00
14.3	Коэффициент плотности застройки	2,24
14.4	Нормативный коэффициент плотности застройки (СП 42.13330.2016 Градостроительство)	3,00

Инв. №3004-2020-ПП-ОЧ

Изм. Кол.уч. Лист № док. Подп. Дата

Лист

8

Проектный участок (квартал) №4		
Проектный участок с условным номером ЗУ2 (размещение жилых многоквартирных домов №№10,11)		
15	Площадь проектного участка с условным номером ЗУ2	42 503 м ²
16	Общая площадь застройки	16 900 м ²
16.1	Площадь застройки (жилые многоквартирные дома №№10,11)	6 500 м ²
16.2	Площадь застройки (пристроенные закрытые полуподземные автостоянки постоянного хранения авто с размещением на кровле дворового благоустройства)	10 400 м ²
17	Общая площадь зданий по наружному контуру	26 000 м ²
18	Количество этажей	4
19	Общая площадь встроенных помещений общественного назначения (1 этаж)	1 550 м ²
20	Общая площадь квартир	17 200 м ²
21	Количество квартир	230 шт.
22	Количество жителей (из расчета 25 м ² на 1 чел., согласно РНГП Нижегородской обл.)	690 чел.
23	Интенсивность использования территории	
23.1	Коэффициент застройки	0,39
23.2	Нормативный коэффициент застройки (РНГП Нижегородской обл.)	0,40
23.3	Коэффициент плотности застройки	0,61
23.4	Нормативный коэффициент плотности застройки (РНГП Нижегородской обл.)	1,00
Проектные участки (кварталы) №№3,4		
24	Общее количество мест хранения автотранспорта для жилой застройки (для 1 575 квартир в границах проектных участков (кварталов) №№3,4)	2 100 м/мест (постоянного хранения) 580 м/мест (временного хранения)
24.1	На закрытой автостоянке постоянного хранения авто в здании №13	150 м/мест
24.2	В пристроенных закрытых полуподземных автостоянках постоянного хранения авто с размещением на кровле дворового благоустройства	1 530 м/мест
24.3	На открытых плоскостных стоянках внутриквартальных проездов постоянного хранения авто	420 м/мест
24.4	На открытых плоскостных стоянках внутриквартальных проездов временного хранения авто (гостевые автостоянки)	544 м/места
24.5	Количество мест временного хранения авто (для части здания №13 (обслуживание населения) - 1 этаж)	36 м/мест
24.6	Норматив количества мест хранения автотранспорта (для 1 575 квартир) (МНГП г. Саров)	1 890 м/мест (постоянного хранения) 473 м/места (временного хранения)
25	Дополнительное количество мест хранения автотранспорта для жилой застройки (на доп. участке между проектными участками №№3,4)	54 м/места (постоянного хранения) 54 м/места (временного хранения)

Примечание. Размещение и границы проектных земельных участков см. графическую часть проекта межевания (альбом инв.№3004-2020-ПМ-ОЧ).

Инв.№3004-2020-ПП-ОЧ						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	9

8. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Общее количество жителей на проектных участках (кварталах) №№3,4 – 4 720 чел.

1. Расчетные показатели обеспеченности территории помещениями предприятий бытового обслуживания.

В соответствии с ПЗЗ г. Сарова, норма обеспеченности составляет 9 рабочих мест на 1 тысячу жителей.

По расчету $4720 \times 9 / 1000 = 43$ места.

Обеспеченность населения проектных участков (кварталов) №№3,4 помещениями предприятий бытового обслуживания предусмотрена 50 рабочими местами:

- 25 мест в здании по обслуживанию населения (здание №13) на проектном участке №3 ($S=150 \text{ м}^2$);
- 25 мест во встроенных помещениях общественного назначения жилого многоквартирного дома №10 на проектном участке №4 ($S=150 \text{ м}^2$).

2. Расчетные показатели обеспеченности территории помещениями предприятий общественного питания.

В соответствии с ПЗЗ г. Сарова, норма обеспеченности составляет 40 посадочных мест на 1 тысячу жителей.

По расчету $4720 \times 40 / 1000 = 189$ мест.

Обеспеченность населения проектных участков (кварталов) №№3,4 помещениями предприятий общественного питания предусмотрена 220 посадочными местами:

- 120 мест в здании по обслуживанию населения (здание №13) на проектном участке №3 ($S=350 \text{ м}^2$);
- 100 мест во встроенных помещениях общественного назначения жилого многоквартирного дома №10 на проектном участке №4 ($S=300 \text{ м}^2$).

3. Расчетные показатели обеспеченности территории помещениями торговли.

В соответствии с Постановлением Правительства Нижегородской области от 17.08.2016 № 550, норма обеспеченности составляет 489 м^2 на 1 тысячу жителей.

По расчету $4720 \times 489 / 1000 = 2\,308 \text{ м}^2$.

Обеспеченность населения проектных участков (кварталов) №№3,4 помещениями предприятий торговли предусмотрена $2\,600 \text{ м}^2$:

- $1\,500 \text{ м}^2$ в здании по обслуживанию населения (здание №13) на проектном участке №3;

Инв.№3004-2020-ПП-ОЧ

- 1 100 м² во встроенных помещениях общественного назначения жилого многоквартирного дома №10 на проектом участке №4.

4. Расчетные показатели обеспеченности территории помещениями спортивной направленности (физкультурно-спортивными залами).

Обеспеченность населения проектных участков (кварталов) №№3,4 помещениями спортивной направленности (физкультурно-спортивными залами) предусмотрена за счет проектируемых фитнес-центров на территории проектных участков №№2,5, а также за счет спортивной школы «Икар» по пр-ту Музрукова д.43, стр.2.

5. Расчетные показатели обеспеченности территории детскими дошкольными образовательными учреждениями.

Обеспеченность населения проектных участков (кварталов) №№3,4 детскими дошкольными образовательными учреждениями предусмотрена за счет проектируемого детского сада на 90 мест непосредственно на территории проектного участка №3, проектируемого детского сада в МКР-22 квартале 7, а также существующего детского сада №41 по пр-ту Музрукова, д.15.

6. Расчетные показатели обеспеченности территории общеобразовательными учреждениями.

Обеспеченность населения проектных участков (кварталов) №№3,4 общеобразовательными учреждениями предусмотрена за счет строящейся общеобразовательной школы №11 в МКР-22 квартале 7, существующей школы №11 по ул. Павлика Морозова, д.11, существующей школы №12 по ул. Казамазова, д.5.

9. РАСЧЕТ ПЛОЩАДОК ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.

Для проектного участка (квартала) №3.

№ п/п	Площадки	Единица измерения	Расчет
1	Проектируемые детские площадки	м ²	$N \times 0,5 = 4030 \times 0,5 = 2015$ где N - численность населения на проектом участке №3
2	Проектируемые площадки для отдыха	м ²	$N \times 0,1 = 4030 \times 0,1 = 403$ где N - численность населения на проектом участке №3
	Проектируемые спортивные площадки		$N \times 2,0 = 4030 \times 2,0 = 8060$ где N - численность населения

Инв.№3004-2020-ПП-ОЧ

3		м ²	на проектом участке №3
4	Проектируемые площадки для хозяйственных целей	м ²	$N \times 0,1 = 4030 \times 0,1 = 403$ где N - численность населения на проектом участке №3

Обеспеченность детскими площадками реализована запроектированными в границах проектного участка (квартала) №3 площадками, площадью 2 340 м².

Обеспеченность площадками для отдыха реализована запроектированными в границах проектного участка (квартала) №3 площадками общей площадью 480 м² и территорией зоны общего пользования - набережной вдоль р. Сатис общей площадью 24 670 м².

Обеспеченность спортивными площадками реализована запроектированными в границах проектного участка (квартала) №3 площадками площадью 8 110 м².

Обеспеченность хозяйственными площадками реализована запроектированными в границах проектного участка (квартала) №3 площадками площадью 470 м².

Т. о. общая площадь проектных площадок на участке (квартале) №3 составляет 36 070 м², что превышает норму в 10% от общей площади квартала (площадь участка (квартала) №3 - 170 248 м²)

Для проектного участка (квартала) №4.

№ п/п	Площадки	Единица измерения	Расчет
1	Проектируемые детские площадки	м ²	$N \times 0,5 = 690 \times 0,5 = 345$ где N - численность населения на проектом участке №4
2	Проектируемые площадки для отдыха	м ²	$N \times 0,1 = 690 \times 0,1 = 69$ где N - численность населения на проектом участке №4
3	Проектируемые спортивные площадки	м ²	$N \times 2,0 = 690 \times 2,0 = 1380$ где N - численность населения на проектом участке №4
4	Проектируемые площадки для хозяйственных целей	м ²	$N \times 0,1 = 690 \times 0,1 = 69$ где N - численность населения на проектом участке №4

Обеспеченность детскими площадками реализована запроектированными в границах проектного участка (квартала) №4 площадками площадью 650 м².

Обеспеченность площадками для отдыха реализована запроектированными в границах проектного участка (квартала) №4 площадками общей площадью 120 м² и

Инв.№3004-2020-ПП-ОЧ

территорией зоны общего пользования - набережной вдоль р. Сатис общей площадью 7 260 м².

Обеспеченность спортивными площадками реализована запроектированными в границах проектного участка (квартала) №4 площадками площадью 2 430 м².

Обеспеченность хозяйственными площадками реализована запроектированными в границах проектного участка (квартала) №4 площадками площадью 120 м².

Т. о. общая площадь проектных площадок на участке (квартале) №4 составляет 10 580 м², что превышает норму в 10% от общей площади квартала (площадь участка (квартала) №4 – 42 503 м²).

Озелененная территория проектного участка (квартала) №3 составляет 106 600 м², что превышает норму в 25% от общей площади квартала (площадь участка (квартала) №3 - 170 248 м²).

Озелененная территория проектного участка (квартала) №4 составляет 24 100 м², что превышает норму в 25% от общей площади квартала (площадь участка (квартала) №4 – 42 503 м²).

10. ОЧЕРЕДНОСТЬ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Развитие территории в границах подготовки документации по планировке территории планируется осуществлять в несколько этапов:

- 1 этап – благоустройство береговой полосы общего пользования на территории проектных участков (кварталов) №№3,4,
- 2 этап – строительство многоквартирных жилых домов и благоустройство прилегающей территории на проектных участках (кварталах) №№3,4.
- 3 этап – строительство объектов социально-культурной и торговой направленности на территории проектных участков (кварталов) №№3,4.

Инв.№3004-2020-ПП-ОЧ

Лист

13

Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
-----	---------	------	--------	-------	------

ВАРИАНТ ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ
М 1:1000



Условные обозначения

- границы проектных участков (кварталов) №№3,4;
- сохраненные красные линии;
- проектируемая береговая полоса общего пользования с устройством набережной (20 м);
- проектируемая линия рекультивации застройки;
- проектируемая ул. Академика Никитина (улица № 132) (магистральная улица районного значения);
- проектируемое временное благоустройство;
- существующие жилые дома;
- существующие общественно-культурные здания;
- существующие административные здания;
- существующие производственные здания;
- существующие ГРП;
- существующие ТП;
- существующие дороги и проезды;
- существующие отдели земли;
- существующая береговая линия с устройством габрионных конструкций;
- проектируемые жилые многоквартирные дома №№ 1-11 (4-7 этажей), в т.ч. жилой многоквартирный дом №10 со встроенными помещениями общественного назначения на 1 этаже;
- проектируемое здание №12 - детский сад (2 этажа);
- проектируемое здание №13 - здание по обслуживанию населения (1+3 этажей) с устройством на верхних этажах закрытой автостоянки постоянного хранения авто (150 мест);
- проектируемые ТП;
- проектируемые односторонние пристроенные закрытые полуподземные автостоянки постоянного хранения авто (1 530 мест), с размещением на кровле дворового благоустройства;
- проектируемые внутренние проезды с устройством открытых автостоянок постоянного и временного хранения авто;
- проектируемые проезды, дорожки, площадки;
- проектируемый пешеходный бульвар вдоль набережной;
- существующий водопровод;
- существующая ливневая канализация;
- существующие тепловые сети;
- существующие сети хозяйственно-бытовой канализации;
- существующий кабель ВВ;
- существующий кабель связи;
- существующий кабель НВ;
- существующий кабель НО;
- существующий газ ВД;
- существующий газ НД;
- проектируемые площадки для хозяйственных целей;
- проектируемые площадки для отдыха взрослого населения;
- проектируемые детские площадки;
- проектируемые площадки для занятий спортом;

Инв. № 3004-2020-ПП-04					Этап		Лист		Итого	
г. Саров Нижегородской области, "Заречный" район, в районе плынь реки Сатис.					ПП		15			
№ п/п	Контр.	Лист	№ доку.	Лист	Дата					
1	САИ	Должност. С.С.								
2	САИ	Должност. П.С.								
3	Архитект.	Должност. И.С.								

Вариант планировочного решения застройки территории.
М 1:1000

Саров №32(2)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

(утверждаемая часть)

Инв.№ подл							Инв.№ 3004-2020-ПМ-ОЧ		
	Изм	Кол.уч.	Лист	доп. По	п.	Дата	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ		
	ГАП								
	ГИП								
	Арх.								
							Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	

Межевание территории выполнено в соответствии с градостроительной документацией и градостроительными регламентами.

Границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальных зон и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

Решения по границам земельных участков приняты таким образом, чтобы обеспечивать их устойчивость в долгосрочной перспективе в условиях эффективного и безопасного функционирования капитальных объектов на территории участка, в соответствии с его назначением, и возможного преобразования объекта (строительство, реконструкция, модернизация) в границах участка в соответствии с актуальными потребностями и при соблюдении прав и интересов собственников и пользователей соседних объектов.

При определении границ земельного участка объекта капитального строительства в его границы включены необходимые для нормального функционирования объекта элементы территории: территории под проектируемую застройку; проезды и пешеходные проходы, ведущие к зданиям и сооружениям; тротуары; территории придомового озеленения.

Определение границ каждого земельного участка произведено с учетом обеспечения соблюдения прав всех владельцев зданий, строений, сооружений и отдельных помещений, расположенных на этом участке.

При разработке проекта межевания не проводилось выделение земельных участков для временного использования.

В отношении земель, расположенных в границах подготовки документации по планировке территории, не требуется резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Проектом корректируются установленные красные линии в границах подготовки документации по планировке территории с учетом границ территориальных зон. Часть красных линий, расположенных на проектном участке №3 – упраздняется, т.к. ранее запроектированные улицы преобразуются во внутриквартальные проезды. Красные линии вдоль проектируемой улицы Академика Негина остаются без изменений.

В рамках разработки корректировки проекта межевания изменяются существующие земельные участки.

В состав проектного участка №3, согласно данному проекту, входит вновь образуемый земельный участок:

Условное обозначение – ЗУ 1:

- вид предполагаемого проектом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (2.5), дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- категория земель: земли населенных пунктов;
- площадь участка: 165 867 кв.м.

Данный участок образуется путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 13:60:0010019:217, 13:60:0010019:218, 13:60:0010019:219, 13:60:0010019:221, 13:60:0010019:223, 13:60:0010019:226, образованных ранее из земельного участка с кадастровым номером 13:60:0000000:9, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В состав проектного участка №3, согласно данному проекту, входят сохраняемые земельные участки:

Инв.№3004-2020-ПМ-ОЧ

Лист

2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№_док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

Кадастровый номер 13:60:0010019:220:

- вид предполагаемого проектом разрешенного использования: магазины (4.4), общественное питание (4.6);

- категория земель: земли населенных пунктов;

- площадь участка: 3 927 кв.м.

Кадастровый номер 13:60:0010019:222:

- вид предполагаемого проектом разрешенного использования: коммунальное обслуживание (3.1.1);

- категория земель: земли населенных пунктов;

- площадь участка: 454 кв.м.

В состав проектного участка №4, согласно данному проекту, входит вновь образуемый земельный участок:

Условное обозначение – ЗУ 2:

- вид предполагаемого проектом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (2.5);

- категория земель: земли населенных пунктов;

- площадь участка: 42 503 кв.м.

Данный участок образуется путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 13:60:0010019:224, 13:60:0010019:225, образованных ранее из земельного участка с кадастровым номером 13:60:0000000:9, предназначенного для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Все земельные участки находятся в границах ранее предоставленного земельного участка с кадастровым номером 13:60:0000000:9 для комплексного освоения в целях жилищного строительства (в части проектных участков №№3,4).

Характеристики вновь образуемых и сохраняемых участков см. таблицы 1.2.

Таблица 1. Вновь образуемые земельные участки.

Проектный участок	Кадастровые номера объединяемых земельных участков	Условное обозначение земельного участка	Вид предлагаемого проектом разрешенного использования земельного участка	Категория земель	Площадь земельного участка, м ²
3	13:60:0010019:217, 13:60:0010019:218, 13:60:0010019:219, 13:60:0010019:221, 13:60:0010019:223, 13:60:0010019:226	ЗУ 1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5), дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	Земли населенных пунктов	165 867
4	13:60:0010019:224, 13:60:0010019:225	ЗУ 2	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	Земли населенных пунктов	42 503

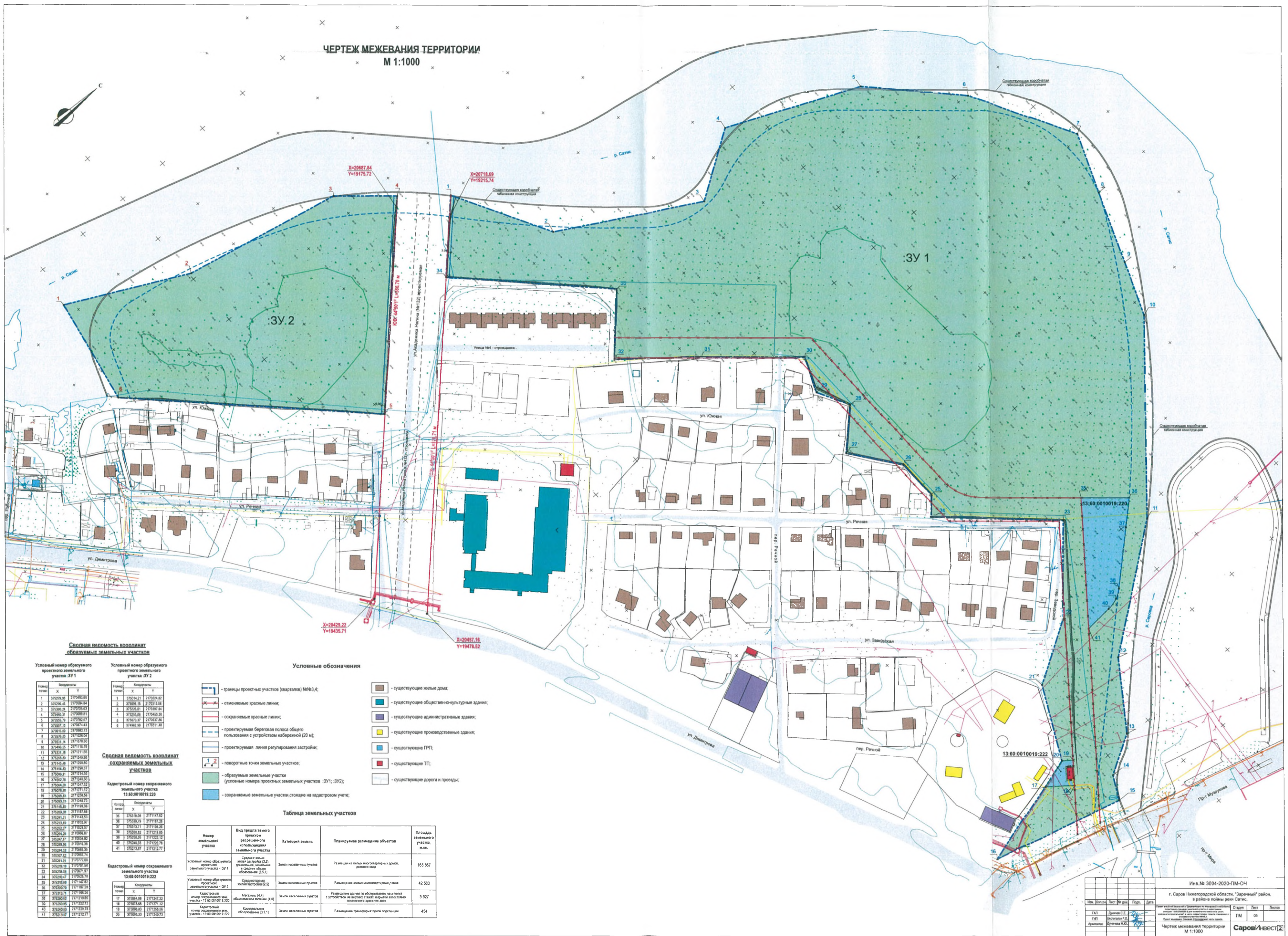
Инв.№3004-2020-ПМ-ОЧ

Изм Кол.уч. Лист №_док. Подп. Дата

Лист

3

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
М 1:1000



Сводная ведомость координат
обозначимых земельных участков

Условный номер образуемого проектного земельного участка :ЗУ 1	Номер точки	Координаты
1	1	370279.81 217083.85
2	2	370236.48 217084.84
3	3	370336.34 217079.63
4	4	370440.31 217068.81
5	5	370505.79 217072.27
6	6	370507.13 217074.43
7	7	370416.09 217082.13
8	8	370336.03 217102.04
9	9	370251.14 217118.05
10	10	370446.05 217118.19
11	11	370331.18 217111.55
12	12	370205.99 217124.97
13	13	370145.48 217139.80
14	14	370194.80 217138.37
15	15	370206.81 217114.59
16	16	370192.78 217124.07
17	17	370204.48 217127.33
18	18	370208.18 217121.12
19	19	370208.43 217128.56
20	20	370208.15 217124.75
21	21	370148.80 217118.04
22	22	370209.18 217117.84
23	23	370201.11 217114.53
24	24	370213.89 217103.97
25	25	370252.77 217023.01
26	26	370264.28 217086.87
27	27	370247.87 217084.82
28	28	370209.16 217084.38
29	29	370244.13 217088.35
30	30	370207.42 217087.74
31	31	370201.11 217072.88
32	32	370218.18 217087.58
33	33	370218.19 217087.18
34	34	370212.47 217082.74
35	35	370212.48 217124.87
36	36	370210.78 217117.29
37	37	370213.78 217118.26
38	38	370202.12 217119.88
39	39	370202.15 217122.15
40	40	370202.13 217125.78
41	41	370213.87 217121.77

Сводная ведомость координат
сохраняемых земельных участков

Условный номер образуемого проектного земельного участка :ЗУ 2	Номер точки	Координаты
1	1	370144.21 217024.82
2	2	370206.15 217031.58
3	3	370226.21 217037.84
4	4	370295.08 217040.30
5	5	370210.37 217057.82
6	6	370462.38 217051.02

Кадастровый номер сохраняемого земельного участка 13:60:0010019:220	Номер точки	Координаты
1	1	370118.08 217127.82
2	2	370330.79 217117.28
3	3	370313.71 217116.28
4	4	370290.82 217119.85
5	5	370295.08 217122.12
6	6	370240.05 217122.78
7	7	370213.87 217112.77

Кадастровый номер сохраняемого земельного участка 13:60:0010019:222	Номер точки	Координаты
1	1	370204.08 217124.87
2	2	370210.78 217117.29
3	3	370213.78 217118.26
4	4	370202.12 217119.88
5	5	370202.15 217122.15
6	6	370202.13 217125.78
7	7	370213.87 217121.77

Условные обозначения

- границы проектных участков (кварталы) №№1,4;
- отменяемые красные линии;
- сохраняемые красные линии;
- проектируемая береговая полоса общего пользования с устройством набережной (20 м);
- проектируемая линия регулирования застройки;
- поворотные точки земельных участков;
- образуемые земельные участки (условные номера проектных земельных участков :ЗУ1; :ЗУ2);
- сохраняемые земельные участки, стоящие на кадастровом учете;
- существующие жилые дома;
- существующие общественно-культурные здания;
- существующие административные здания;
- существующие производственные здания;
- существующие ГРП;
- существующие ТП;
- существующие дороги и проезды;

Таблица земельных участков

Номер земельного участка	Вид предлагаемого проектом планируемого использования земельного участка	Категория земель	Планируемое размещение объектов	Площадь земельного участка, кв.м.
Условный номер образуемого проектного земельного участка - ЗУ 1	Среднеэтажная жилая застройка (2,5), рекреативная, оздоровительная и спортивно-оздоровительная (2.5.1)	Земли населенных пунктов	Размещение жилых многоквартирных домов, детского сада	165 867
Условный номер образуемого проектного земельного участка - ЗУ 2	Среднеэтажная жилая застройка (2,5)	Земли населенных пунктов	Размещение жилых многоквартирных домов	42 503
Кадастровый номер сохраняемого земельного участка - 13:60:0010019:220	Магазины (4.6), общественные здания (4.6)	Земли населенных пунктов	Размещение зданий по обслуживанию населения с устройством на первом этаже закрытых торговых помещений (здания 1эта)	3 927
Кадастровый номер сохраняемого земельного участка - 13:60:0010019:222	Коммерческие объекты (3.1, 1)	Земли населенных пунктов	Размещение трансформаторной подстанции	454

Имя: № 3004-2020-ПМ-04
г. Саров Нижегородской области, "Заречный" район, в районе поймы реки Сатис.

Имя, Должность, Лист № документа, Дата, Подпись, Дата
 ГАП: Дьяченко С.Е.
 СМ: Дьяченко С.Е.
 Архитектор: Дьяченко Н.О.

Чертеж межевания территории М 1:1000

СаровИнвест