АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД АРЗАМАС НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

25.10.2023 № 3901

Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г.Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 № 1569

В соответствии со статьями 5.1, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьями 11, 22 Устава городского округа город Арзамас Нижегородской области, на основании протокола общественных обсуждений по документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г.Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 № 1569 от 13 октября 2023 года № 30, заключения о результатах общественных обсуждений от 13 октября 2023 года:

1. Утвердить документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г.Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 № 1569, разработанную ООО «НовоТех», 2023 г., согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Отделу по связям с общественностью администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Арзамасские новости» в течение семи дней со дня его издания и размещение на официальном сайте администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на руководителя комитета по архитектуре и градостроительству администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области Столяренко А.Н.

Временно исполняющий полномочия
мэра города Арзамаса М.Н.Гусев

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в системе электронного документооборота

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 327D62FB889AE263AB1BDD16407AD71B
Кому выдан: Гусев Михаил Николаевич
Действителен: с 18.01.2023 до 12.04.2024

Приложение к постановлению
администрации городского округа город Арзамас
Нижегородской области
от_____№_____

Администрация городского округа город Арзамас Нижегородской области

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ 12 МИКРОРАЙОНА В Г. АРЗЕМАСЕ, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ МЭРА ГОРОДА АРЗАМАСА ОТ 11.09.2008 №1569

Том I

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

г. Арзамас
2023г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ 12 МИКРОРАЙОНА В Г. АРЗЕМАСЕ, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ МЭРА ГОРОДА АРЗАМАСА ОТ 11.09.2008 №1569

Том I

Часть 1. Материалы по утверждению документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 № 1569

Заказчик: ООО СЗ «Новый квартал»
Исполнитель: ООО "НовоТех"

г. Арзамас
2023 г.

Список исполнителей – участников подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 №1569:

Заказчик ООО СЗ «Новый квартал»

Исполнитель ООО "НовоТех"

г. Арзамас

Директор К.Н. Лапшинов

В подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания также принимали участие иные организации и специалисты, которые были вовлечены в общую работу предоставлением консультаций, заключений и рекомендаций, участием в совещаниях, рабочих обсуждениях.

Состав материалов документации планировки и межевания территории

№ п/п	Наименование раздела	Гриф	Инф. номер	Примечание
	Материалы по утверждению документации планировки и межевания			
	Пояснительная записка с указанием вносимых изменений, положений о размещении объектов капитального строительства регионального и местного значения, а так же о характеристиках планируемого развития территории с учетом вносимых изменений. В том числе плотности и параметрах застройки территории инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории			
	Графические материалы:			
1	Основной чертеж (с отображение красных линий, линий регулирования застройки, линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения и иных объектов, в том числе объектов регионального и местного значения)	н/с		М 1:1000
2	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры: водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, наружного освещения (внутриквартальных общего пользования), телефонизации, радиофикации. Выполненный на топографической основе	н/с		М 1:1000
3	Чертеж межевания территории с отображением: - - красных линий; - линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; - границы земельных участков. поставленных на кадастровый учет, которые не подлежат изменению; - границ образуемых земельных участков; - границ с особыми условиями территории; - границ зон действия публичных сервитутов.			М 1:1000
4	План границ образуемого земельного участка ЗУ1			М 1:1000
5	План границ образуемого земельного участка ЗУ2			М 1:1000
6	План границ образуемого земельного участка ЗУ3, ЗУ7			М 1:1000
7	План границ образуемого земельного участка ЗУ4			М 1:1000
8	План границ образуемого земельного участка			М 1:1000

	ЗУ5			
9	План границ образуемого земельного участка ЗУ6			М 1:1000

СОДЕРЖАНИЕ тома I

Часть 1. Текстовая часть.

Раздел 1. Исходно-разрешительная документация.

Раздел 2. Определение параметров планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Раздел 3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Раздел 4. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений и иных вопросов планировки территории.

Раздел 5. Характеристики планируемого развития территории (ТЭП) с учетом вносимых изменений.

Раздел 6. Межевание планируемой территории

Часть 2. Графическая часть.

Схема 1. Основной чертеж.

Схема 2. Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

Схема 3. Чертеж межевания территории.

Схема 4. План границ образуемого земельного участка ЗУ1.

Схема 5. План границ образуемого земельного участка ЗУ2.

Схема 6. План границ образуемого земельного участка ЗУ3, ЗУ7.

Схема 7. План границ образуемого земельного участка ЗУ4.

Схема 8. План границ образуемого земельного участка ЗУ5.

Схема 9. План границ образуемого земельного участка ЗУ6.

Текстовые приложения.

– Постановление Администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области о подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 №1569.

– Градостроительный план земельного участка № РФ-52-0-02-0-00-2022-А040 выданный комитетом по архитектуре и градостроительству Администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области 30.11.2022 г.

Введение

Изменения в документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе заключаются в перераспределения расположения зданий на участке для жилой застройки, а так же корректировку этажности. Документацией внесения изменений предлагаются строения высотой 1, 6, 7, 8, 9 этажей.

Основные технико-экономические показатели не изменились.

Увеличение общей площади зданий квартала произошло за счет увеличения общей площади здания школы.

Раздел 1. Исходно-разрешительная документация.

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамас выполняется на основании Постановления Администрации г. о. г. г. Арзамас Нижегородской области от 10.03.2023г. № «643 О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 №1569» .

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамас разрабатывается в соответствии с:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;

2. Земельный кодекс Российской Федерации;

3. Закон Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;

4. Генеральный план городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденный решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 25.08.2006 № 98 (с изменениями);

5. Правила землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденные решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 11.03.2010 № 24 (с изменениями);

6. Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденных решением Арзамасской городской Думы от 28.04.2018 №28 (с изменениями от 27.03.2020 №201

6. Проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11 сентября 2008 года № 1569.

7. Градостроительного плана земельного участка № РФ-52-2-02-0-00-2022-А040 выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству Администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области 20.11.2022г.

Адрес (местоположение):

- территория 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области
- Площадь территории: – 20 га.

Для разработки документации были использованы следующие исходные данные:

– Топографическая съемка в масштабе 1:500.

– Градостроительное задание на подготовку документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области.

Раздел 2. Определение параметров планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

Территория застройки микрорайона №12 в городе Арзамас Нижегородской области располагается в районе пересечения улицы Володарского и улицы 9 Мая.

Существующий участок характеризуется спокойным рельефом с уклоном в северо-западном направлении.

На проектируемом участке 12 микрорайона расположен построенный ранее жилой 5-этажный панельный дом (квартир - 81, проживающих - 211 человек);

На примыкающем к существующему дому участке начато строительство 9-ти этажного жилого дома на 243 квартиры. Так же начало строительство школы на 1100 мест и детского сада на 280 мест.

В остальном участок свободен от застройки и зеленых насаждений.
Существующий жилой дом является опорным зданием для проектируемой застройки.

С северной стороны расположен микрорайон № 11, с западной стороны - нежилые, хаотично построенные сооружения, далее за которыми находится зеленый массив. С южной стороны через улицу Володарского расположен микрорайон № 13. По другую сторону улицы 9 Мая, с восточной стороны следует довольно регулярная застройка из 2-3-этажных жилых домов.

Согласно "Правил землепользования и застройки городского округа город Арзамас" данная территория относится к зоне Ж-5 - " зона смешанной среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки".

Необходимость проведения археологической экспертизы определить на основании задания Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области. В северной части территории проектируемого микрорайона проходит ЛЭП 10 кВ (охранная зона 10 м).

С восточной стороны к территории 12 микрорайона примыкают ЛЭП 35 кВ (охранная зона 15 м) и ЛЭП 110 кВ (охранная зона 20 м).

Планируемые нагрузки систем инженерно-технического обеспечения, необходимые для развития территории:

Сети электроснабжения - 2028кВт согласно ТУ № 21/25-30-66 от ПАО «МРСК Центра и Приволжья»;

Сети теплоснабжения – 14,7 Гкал/час - техническая возможность подключения отсутствует;

Сети горячего водоснабжения (ГВС) - 40,43Гкал/час - техническая возможность подключения отсутствует;

Сети водоснабжения – 97,9 м3/час согласно ТУ №35/17-в,к от 27.04.2017г от Арзамасский водоканал

Сети водоотведения – 97,9 м3/час согласно ТУ №35/17-в,к от 27.04.2017г от Арзамасский водоканал

Сети пожаротушения – 20,0 л/сек согласно ТУ №35/17-в,к от 27.04.2017г от Арзамасский водоканал

Сети газоснабжения – 3830 м3/час согласно ТУ 0716-20-252 от 13.04.2017г. от ПАО «Газпром Газораспределение Нижний Новгород»

Сети ливневой канализации- в соответствии с ТУ №452/01/03-17 от 23.05.2017г. отвод дождевых и талых вод в резервуар

Сети радиофикации – предусмотреть проводное радиовещание.

Раздел 3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Группа города Арзамас по ГО – III.

Территория планировки находится в зоне возможного образования завалов от зданий (сооружений).

Пожарные гидранты, а также задвижки для отключения поврежденных участков водопровода территорий, отнесенных к группам по гражданской обороне, а также взрывопожароопасных объектов и организаций, отнесенных к категории особой важности по гражданской обороне, расположенных вне территорий, отнесенных к группам по гражданской обороне, должны быть расположены вне зон возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты). Ближайшее пожарное депо находится в непосредственной близости (граничит с территорией застройки) с запада с рассматриваемого земельного участка. Территория под размещение рассматриваемой застройки располагается в зоне обслуживания данного пожарного депо (менее 3-х км от пожарного депо), что соответствует требованиям приложений 1, п.6 * СНиП 2.07.01-89»* «Градостроительство планировка и застройка городских и сельских поселений». Для обеспечения доведения до людей сигналов ГО, информации о ЧС и действиях в условиях ЧС документацией планировки и межевания территории предусмотрена радиофикация жилого микрорайона.

Раздел 4. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений и иных вопросов планировки территории

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение территории разработано в соответствии с решениями генерального плана городского округа город Арзамас Ни-

жегородской области, утвержденного решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 25.08.2006г. № 98 (с изменениями), правил землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденными решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 11.03.2010 №24 (с изменениями), с требованиями СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и иных нормативов градостроительного проектирования, с учетом решений ранее утвержденной документации по планировке территории и сложившейся градостроительной ситуацией. Предлагаемое планировочное решение выполнено на основании технического задания заказчика, топографической подосновы, выданной Главным архитектурным управлением города Арзамас с границами красных линий и писем администрации г. Арзамас. Проектной концепцией предлагается квартальная застройка 12 микрорайона с обозначенными территориями дворов, территории школы и детского сада, вынесенных за пределы дворовых зон. Система дворовых пространств расположена вдоль магистральных проездов города и служит своего рода защитной "буферной зоной" из 5-этажных, разноуровневых и 9-этажных жилых домов с шумозащищенной планировкой для зеленых территорий школы и детского сада и внутренней пешеходной зоной, проходящей через всю территорию микрорайона. Проектируемая пешеходная зона соединяет микрорайон № 11 с улицей Володарского параллельно улице 9 Мая, к нему примыкают территории детского сада и школы. Согласно писем департамента образования администрации г. Арзамас (№345 от 15.03.2017г. и № 137 от 2014) концепция застройки территории 12 микрорайона предусматривает размещение детского сада на 280 мест и школы на 650 учащихся, т.к. существует необходимость обеспечить потребности примыкающих микрорайонов ("Сосновый", 11 микрорайона, "Ивановка"). Согласно «Документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области» вместительность школы изменилась до 1100 учащихся. При выполнении планировки в качестве основы школы применен современный типовой проект, в качестве основы детского сада предложен проект уже построенного здания современного детского сада на 280 мест (проект выполнен ООО ЦКБ "Монолит" в 2015г.). Документацией предусмотрено размещение открытых парковок вдоль магистральных проездов улиц Володарского и 9 Мая. Размещение помещений общественного назначения (коммунально-бытового назначения, офисные и пр.) предусмотрено на первых этажах жилых зданий вдоль улиц Володарского и 9 Мая. Улично-дорожная сеть принята в виде непрерывной системы с учетом функциональности улиц и дорог, интенсивности транспортного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки. Вновь проектируемые проезды к жилым и общественным зданиям запроектированы с шириной проезжей части 6 м и 4,5 м (пожарные подъезды), ширина проектируемых тротуаров 1,5 и 3 м.

Раздел 5. Характеристики планируемого развития территории (ТЭП) с учетом вносимых изменений

Технико-экономические показатели

1. Площадь территории в границах разработки документации	**- 20 га**
2. Площадь участка в границах красных линий	**- 12,42 га**
в т.ч.: – площадь участка существующего 5-этажного дома	- 0,4056 га
– площадь участка строящегося 9-этажного дома	- 0,6280 га
– площадь участка школы	- 2,6 га
(при норме на 1 учащегося 40 м на чел.)	
– площадь участка детского сада	- 0,9822 га
(при норме на 1 место 35 м на чел.)	
3. Площадь участка в границах изменения	**- 8,4349 га**
4. Общая площадь застройки зданий	**- 31717 м^2**
в т.ч.: – площадь застройки существующего 5-ти этажного дома	- 1247 м^2
– площадь застройки строящегося 9-ти этажного дома	- 2333 м^2
– площадь застройки проектируемых жилых зданий	- 18527м^2
– площадь застройки здания школы	- 7720 м^2
– площадь застройки здания детского сада	- 1890 м^2
5. Общая площадь зданий	**- 137132 м^2**
в т.ч.: – общая площадь существующего жилого 5-этажного дома	- 4982 м^2
– общая площадь строящегося жилого 9-этажного дома	- 12776 м^2
– общая площадь жилых проектируемых зданий	- 78146 м^2
– общая площадь помещений общественного	- 9204 м^2
назначения, встроенных в жилые здания	
– общая площадь здания школы	- 26436 м^2
– общая площадь здания детского сада	- 5588 м^2
6. Максимальная этажность застройки	**- 9 этажей**
7. Количество жителей	**- 3375 чел**
в т.ч.: – жителей в существующем 5-этажном доме	- 211 чел.
– жителей в строящемся 9-ти этажном доме	- 426 чел
– жителей в проектируемых жилых домах	- 2738 чел.
(при норме жилой обеспеченности 30 м на чел.)	
8. Количество квартир	**- 1695 ед.**
9. Количество учащихся в проектируемой школе	**- 1100 чел.**
10. Количество мест в детском саду	**- 280 мест**

11. Количество машино-мест	**- 1070 м/места**
в т.ч.: – количество машино-мест на открытых автостоянках в границах красных линий	- 450 м/мест
– количество машино-мест на открытых автостоянках за границами красных линий (аренда муниципальной земли)	- 401м/мест
– количество машино-мест на подземных стоянках	- 219 м/мест
12. Площадь озеленения в границах вносимых изменений	**- 20375м^2**

Раздел 6. Межевание планируемой территории

Обоснование принятых решений. Сведения по формируемым земельным участкам. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Сведения о ранее образованных земельных участках и вновь образованных земельных участках отражены на чертеже «План границ образуемых и изменяемых земельных участков».

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости на исходном земельном участке с кадастровым номером 52:40:0401012:8 площадью 106 635,0 м^2 расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами:

- 52:40:0000000:2776 – сооружения канализации;
- 52:40:0401012:127 – сооружение водоснабжения и водоотведения;

Расположенные объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 52:40:0000000:2776 и 52:40:0401012:127 документацией планировки и межевания территории не затрагиваются. Сооружение канализации с кадастровым номером 52:40:0000000:2776 входит в состав вновь формируемого участка с кадастровым номером 52:40:0401012:ЗУ5.

Также в границах территории проектируемого межевания расположены два участка с установленными координатами углов: земельный участок с кадастровым номером 52:40:0401012:7 площадью 6 280,0 м^2 (Для многоквартирной застройки) и земельный участок с кадастровым номером 52:40:0401012:5 площадью 4056,0 м^2 (Для многоквартирной застройки).

Межевание данной территории было запроектировано в два этапа.

Первый этап межевания выполнен - в результате перераспределения 2-х исходных участков с кадастровым номером 52:40:0401012:8 площадью 106 635,0 м^2 и земельного участка с кадастровым номером 52:40:0401012:12 площадью 13 538,0 м^2 на части 52:40:0401012:8/п2, 52:40:0401012:8/п3, 52:40:0401012:8/п1 и 52:40:0401012:12/п1, 52:40:0401012:12/п3, 52:40:0401012:12/п2 соответственно и согласно протокола образования земельных участков путем объединения частей образованы участки 52:40:0401012:129, 52:40:0401012:130, 52:40:0401012:131:

Документация по внесению изменений затрагивает второй этап, в котором участок 131 делится на ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4,ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7.

Ведомость координат поворотных точек красных линий сведены в таблицу 1.1.

Ведомость координат поворотных точек межевания территории с указанием образуемых границ земельного участка общего пользования сведены в таблицу 1.2.

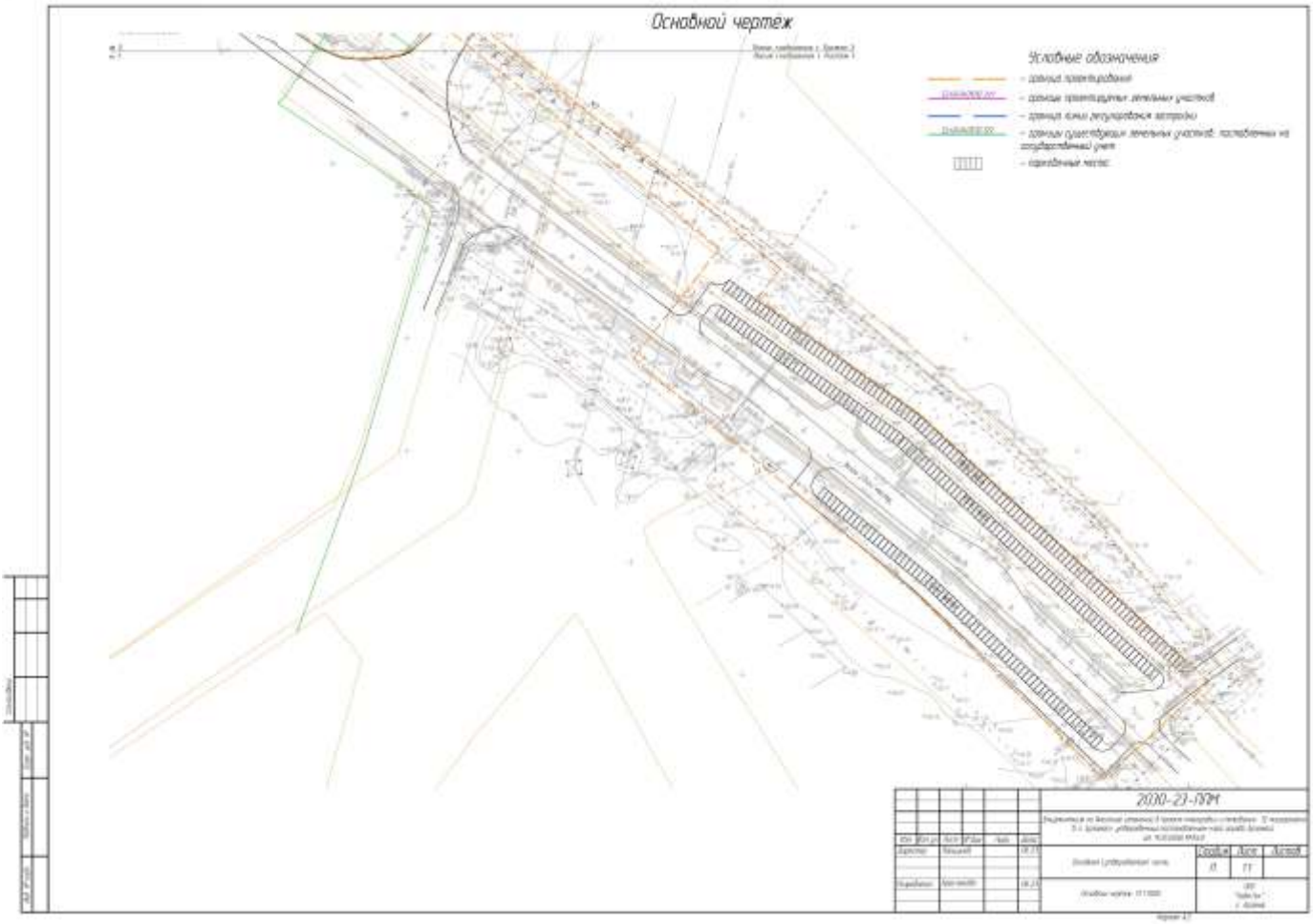
Таблица 1.1 – Ведомость координат поворотных точек красных линий

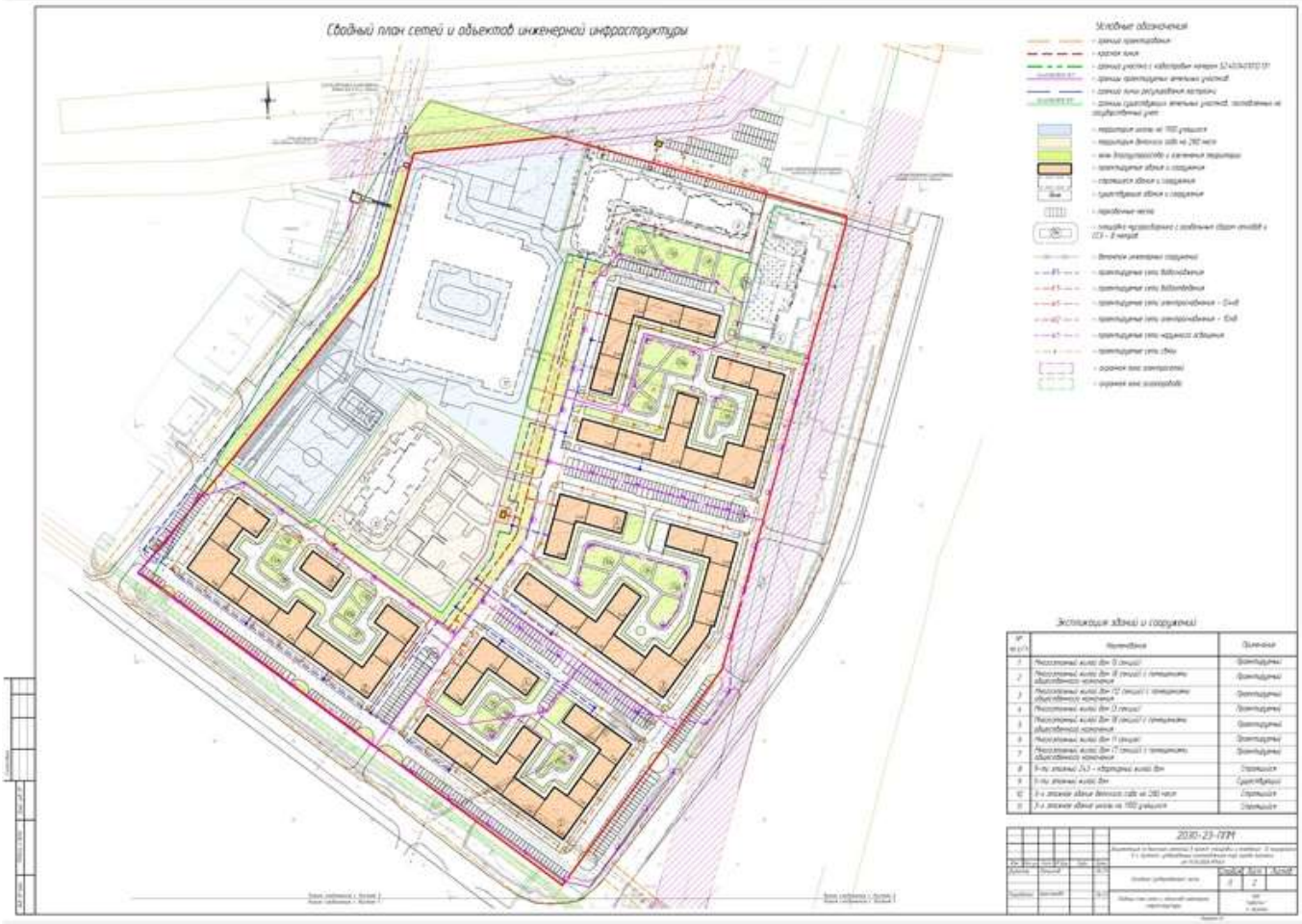
№ поворотной точки	X , м	Y, м	Площадь формируемого участка, га
н.1	424033,75	2205002,63	*12,42*
н.2	424028,54	2205001,96	
н.3	423944,96	2204978,47	
н.4	423840,31	2204949,44	
н.5	423745,58	2204923,15	
н.6	423706,59	2204894,25	
н.7	423608,45	2204821,52	
н.8	423617,73	2204808,97	
н.9	423620,13	2204805,73	
н.10	423696,60	2204702,37	
н.11	423802,49	2204559,24	
н.12	423807,17	2204551,49	
н.14	423877,34	2204609,36	
н.15	423996,75	2204704,74	
н.16	424073,77	2204726,81	
н.17	424084,51	2204818,49	
н.18	424079,64	2204835,81	
н.19	424047,86	2204951,54	

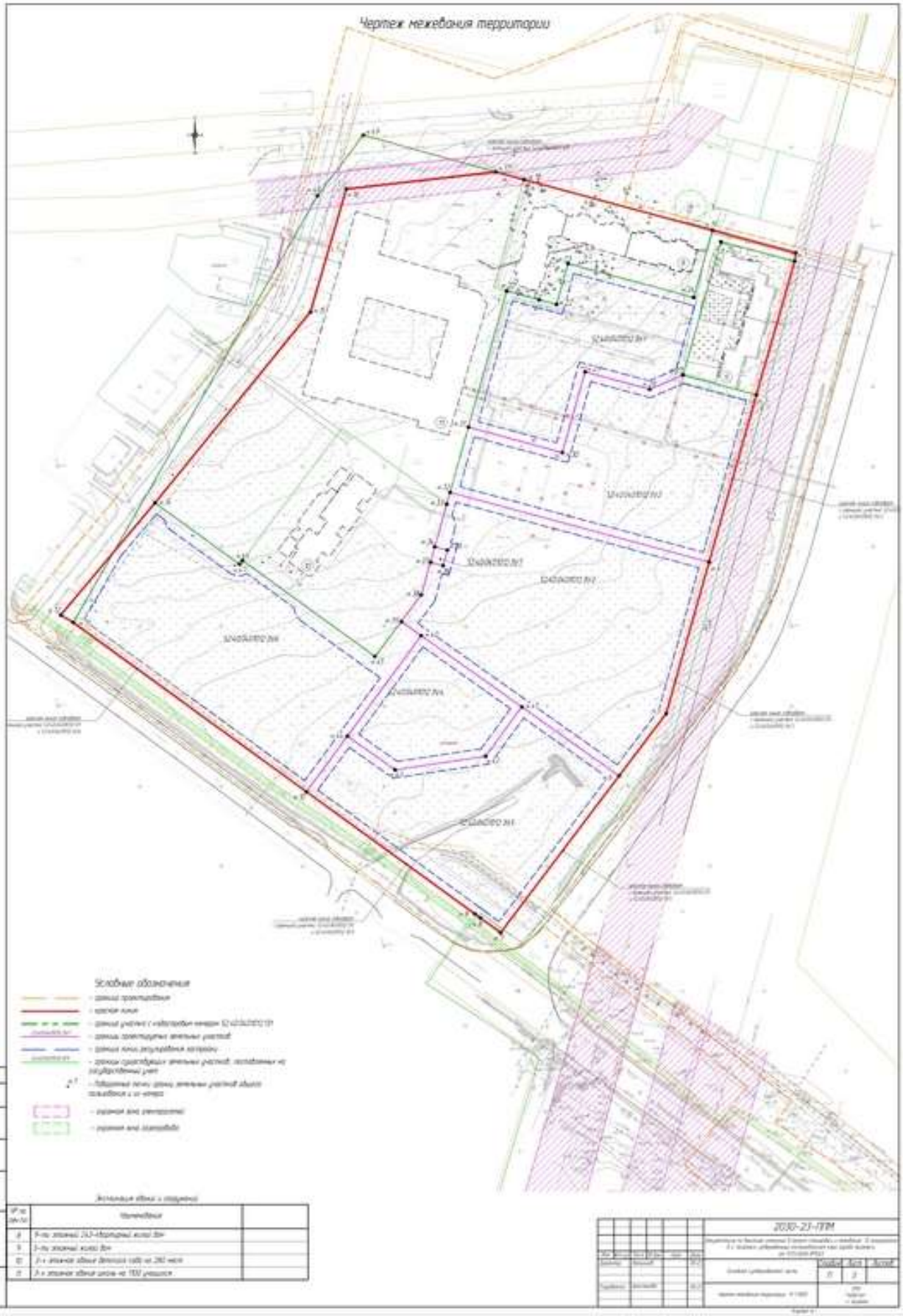
Таблица 1.2 – Ведомость координат поворотных точек межевания территории

№ участка	№ поворотной точки	X(0,01)м	У(0,01)м	Площадь формируемого участка, м^2
52:40:0401012:ЗУ1	н.20	424009,95	2204825,22	10121,2
	н.21	424004,46	2204845,24	
	н.22	424001,54	2204855,86	
	н.23	424027,09	2204862,87	
	н.24	424005,91	2204940,02	
	н.19	424047,86	2204951,54	
	н.1	424033,75	2205002,63	
	н.2	424028,54	2205001,96	
	н.25	424040,70	2204956,74	
	н.27	423957,36	2204933,39	
	н.28	423948,45	2204913,03	
	н.29	423959,36	2204873,35	
	н.30	423908,80	2204859,41	
	н.31	423924,75	2204801,74	
52:40:0401012:ЗУ2	н.32	423883,96	2204790,50	13245,6
	н.31	423924,75	2204801,74	
	н.30	423908,80	2204859,41	
	н.29	423959,36	2204873,35	
	н.28	423948,45	2204913,03	
	н.27	423957,36	2204933,39	
	н.3	423944,96	2204978,47	
	н.4	423840,31	2204949,44	
52:40:0401012:ЗУ3	н.32	423883,96	2204790,50	19212,0
	н.4	423840,31	2204949,44	
	н.5	423745,58	2204923,15	
	н.6	423706,59	2204894,25	
	н.41	423749,69	2204834,53	
	н.40	423794,30	2204772,74	
	н.39	423803,13	2204760,51	
	н.38	423819,79	2204772,83	
	н.37	423840,25	2204778,47	
	н.36	423838,13	2204786,18	
	н.35	423847,80	2204788,84	
	н.34	423849,88	2204781,11	
	н.33	423876,56	2204788,48	
52:40:0401012:ЗУ4	н.40	423794,30	2204772,74	5111,4
	н.41	423749,69	2204834,53	
	н.42	423718,81	2204812,28	
	н.43	423710,34	2204756,76	
	н.44	423731,44	2204727,47	
52:40:0401012:ЗУ5	н.10	423696,60	2204702,37	12961,0
	н.44	423731,44	2204727,47	

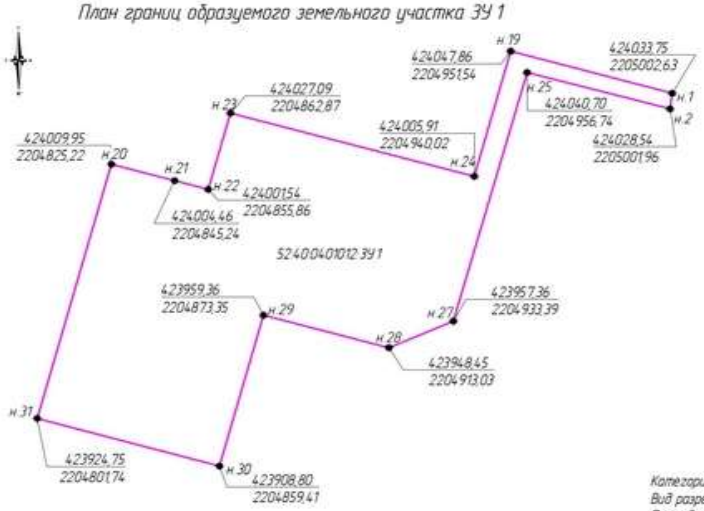
	н.43	423710,34	2204756,76	
	н.42	423718,81	2204812,28	
	н.41	423749,69	2204834,53	
	н.6	423706,59	2204894,25	
	н.7	423608,45	2204821,52	
	н.8	423617,73	2204808,97	
	н.9	423620,13	2204805,73	
52:40:0401012:ЗУ6				
	н.48	424069,44	2204709,08	
	н.49	424107,42	2204737,20	
	н.17	424084,51	2204818,49	
	н.16	424073,77	2204726,81	
	н.15	423996,75	2204704,74	
	н.14	423877,34	2204609,36	
	н.47	423838,99	2204661,26	23616,5
	н.46	423841,36	2204663,02	
	н.45	423781,28	2204744,36	
	н.39	423803,13	2204760,51	
	н.40	423794,30	2204772,74	
	н.44	423731,44	2204727,47	
	н.10	423696,60	2204702,37	
	н.11	423802,49	2204559,24	
52:40:0401012:ЗУ7	н.34	423849,88	2204781,11	
	н.35	423847,80	2204788,84	
	н.36	423838,13	2204786,18	80
	н.37	423840,25	2204778,47	


Основной чертеж
Условные обозначения
2020-23-ПЗ


Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры
Условные обозначения
Экспликация зданий и сооружений
2030-23-ПЗ


Чертеж межевания территории
Условные обозначения
2030-23-ПТМ

План границ образуемого земельного участка ЗУ 1



Каталог координат земельного участка 52:40:0401012:391

№	x	y
20	424009,95	2204825,22
21	424004,46	2204845,24
22	424001,54	2204855,86
23	424027,09	2204862,87
24	424005,91	2204940,02
19	424047,86	2204951,54
1	424033,75	2205002,63
2	424028,54	2205001,96
25	424040,70	2204956,74
27	423957,36	2204933,39
28	423948,45	2204913,03
29	423959,36	2204873,35
30	423908,80	2204859,41
31	423924,75	2204801,74

Категория земельного участка: земли населенных пунктов;
Вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 1-10 этажей;
Площадь: 10121,2 кв.м.;
Адрес: Нижегородская область, г. Арзамас, мкр 12-й

Условные обозначения

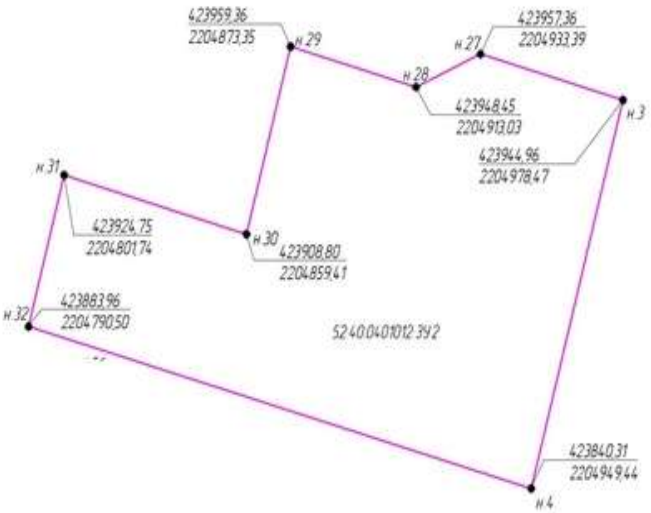
- образуемые земельные участки в рамках внесения изменений в проект планировки и межевания

Система координат МСК-52

						2030-23-ППМ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 №869			
Директор		Лапшинов			06.23	Основная (утверждаемая) часть	Стадия	Лист	Листов
							П	4	
Разработал		Арсланова			06.23	План границ образуемого земельного участка ЗУ 1	ООО "НовоТех" г. Арзамас		

Формат А3

План границ образуемого земельного участка ЗУ 2



Каталог координат земельного участка
52:40:0401012:ЗУ2

№	x	y
32	423883.96	2204790.50
31	423924.75	2204801.74
30	423908.80	2204859.41
29	423959.36	2204873.35
28	423948.45	2204913.03
27	423957.36	2204933.39
3	423944.96	2204978.47
4	423840.31	2204949.44

Категория земельного участка: земли населенных пунктов;
Вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 1-10 этажей;
Площадь: 13245.6кв.м.;
Адрес: Нижегородская область, г. Арзамас, мкр 12-й

Условные обозначения

- образуемые земельные участки в рамках внесения изменений в проект планировки и межевания

Система координат МСК-52

						2030-23-ППМ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 №1569		
Директор		Лапшинов			06.23	Основная (утверждаемая) часть	Стадия: П	Лист: 5 / Листов:
Разработал		Архипова			06.23	План границ образуемого земельного участка ЗУ 2	ООО "НеоГео" г. Арзамас	

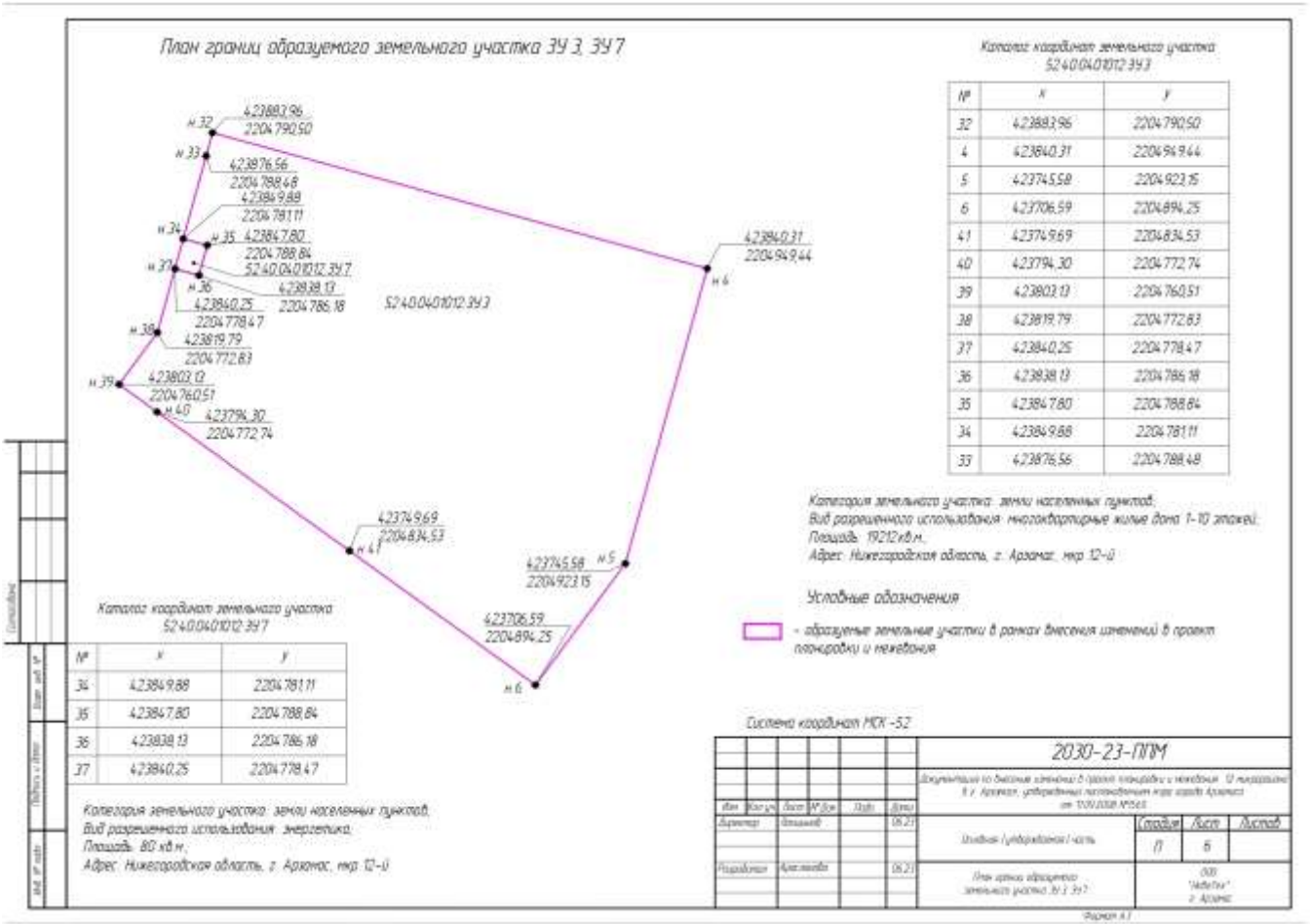
Согласовано

Взам. инв. №

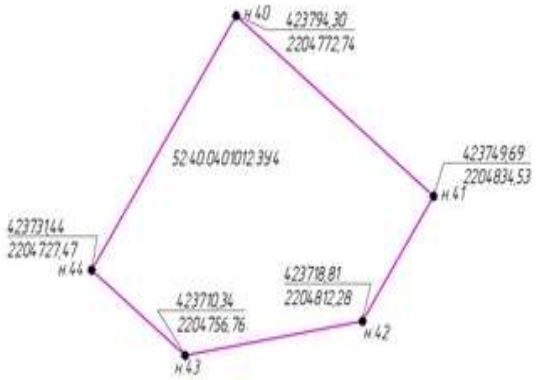
Подпись и дата

Инв. № подл.

Формат А3


План границ образуемого земельного участка ЗУ 3, ЗУ 7
н 32
423883,96
2204790,50
н 33
423876,56
2204788,48
423849,88
2204781,11
н 34
н 35
423847,80
2204788,84
52.40.0401012.ЗУ7
н 37
н 36
423838,13
2204786,18
423840,25
2204778,47
52.40.0401012.ЗУ3
н 38
423819,79
2204772,83
н 39
423803,13
2204760,51
н 40
423794,30
2204772,74
423840,31
2204949,44
н 4
423749,69
2204834,53
н 41
423745,58
2204923,15
н 5
423706,59
2204894,25
н 6
Каталог координат земельного участка
52.40.0401012.ЗУ3
№ | x | y
32 | 423883,96 | 2204790,50
4 | 423840,31 | 2204949,44
5 | 423745,58 | 2204923,15
6 | 423706,59 | 2204894,25
41 | 423749,69 | 2204834,53
40 | 423794,30 | 2204772,74
39 | 423803,13 | 2204760,51
38 | 423819,79 | 2204772,83
37 | 423840,25 | 2204778,47
36 | 423838,13 | 2204786,18
35 | 423847,80 | 2204788,84
34 | 423849,88 | 2204781,11
33 | 423876,56 | 2204788,48
Категория земельного участка: земли населенных пунктов;
Вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 1-10 этажей;
Площадь: 19212 кв.м.
Адрес: Нижегородская область, г. Арзамас, мкр 12-й
Условные обозначения
- образуемые земельные участки в рамках внесения изменений в проект планировки и межевания
Каталог координат земельного участка
52.40.0401012.ЗУ7
№ | x | y
34 | 423849,88 | 2204781,11
35 | 423847,80 | 2204788,84
36 | 423838,13 | 2204786,18
37 | 423840,25 | 2204778,47
Категория земельного участка: земли населенных пунктов;
Вид разрешенного использования: энергетика;
Площадь: 80 кв.м.
Адрес: Нижегородская область, г. Арзамас, мкр 12-й
Система координат МСК -52
2030-23-ППМ
Стадия
Лист
Листов
П
6
Формат А1

План границ образуемого земельного участка ЗУ 4



Каталог координат земельного участка
52:40:0401012:394

№	X	Y
40	423794,30	2204772,74
41	42374,969	2204834,53
42	423718,81	2204812,28
43	423710,34	2204756,76
44	42373,144	2204727,47

Категория земельного участка: земли населенных пунктов;
Вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 1-10 этажей;
Площадь: 51114 кв.м.;
Адрес: Нижегородская область, г. Арзамас, мкр 12-й

Условные обозначения

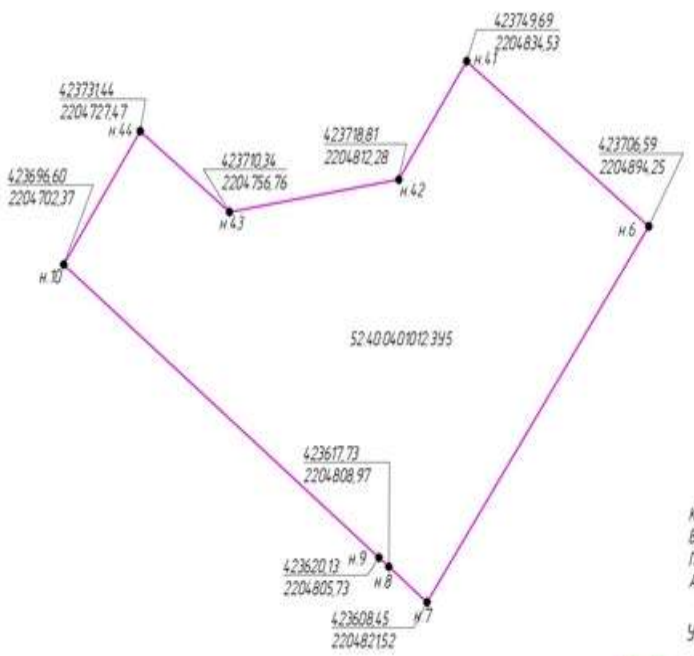
- образуемые земельные участки в рамках внесения изменений в проект планировки и межевания

Система координат МСК-52

						2030-23-ППМ		
Изм	Кол.уч	Лист	№Док	Подп	Дата	Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 №1569		
Директор		Лапшинов			06.23	Основная (утверждаемая) часть	Стадия: П	Лист: 7 / Листов:
Разработал		Красланова			06.23	План границ образуемого земельного участка ЗУ 4	ООО "НеваТех" г. Арзамас	

Формат А3

План границ образуемого земельного участка ЗУ 5



Каталог координат земельного участка
52:40:0401012:395

№	X	Y
10	423696,60	2204702,37
44	423731,44	2204727,47
43	423710,34	2204756,76
42	423718,81	2204812,28
41	423749,69	2204834,53
6	423706,59	2204894,25
7	423608,45	220482152
8	423617,73	2204808,97
9	423620,13	2204805,73

Категория земельного участка: земли населенных пунктов.
Вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 1-10 этажей.
Площадь: 12961кв.м.;
Адрес: Нижегородская область, г. Арзамас, мкр 12-й

Условные обозначения

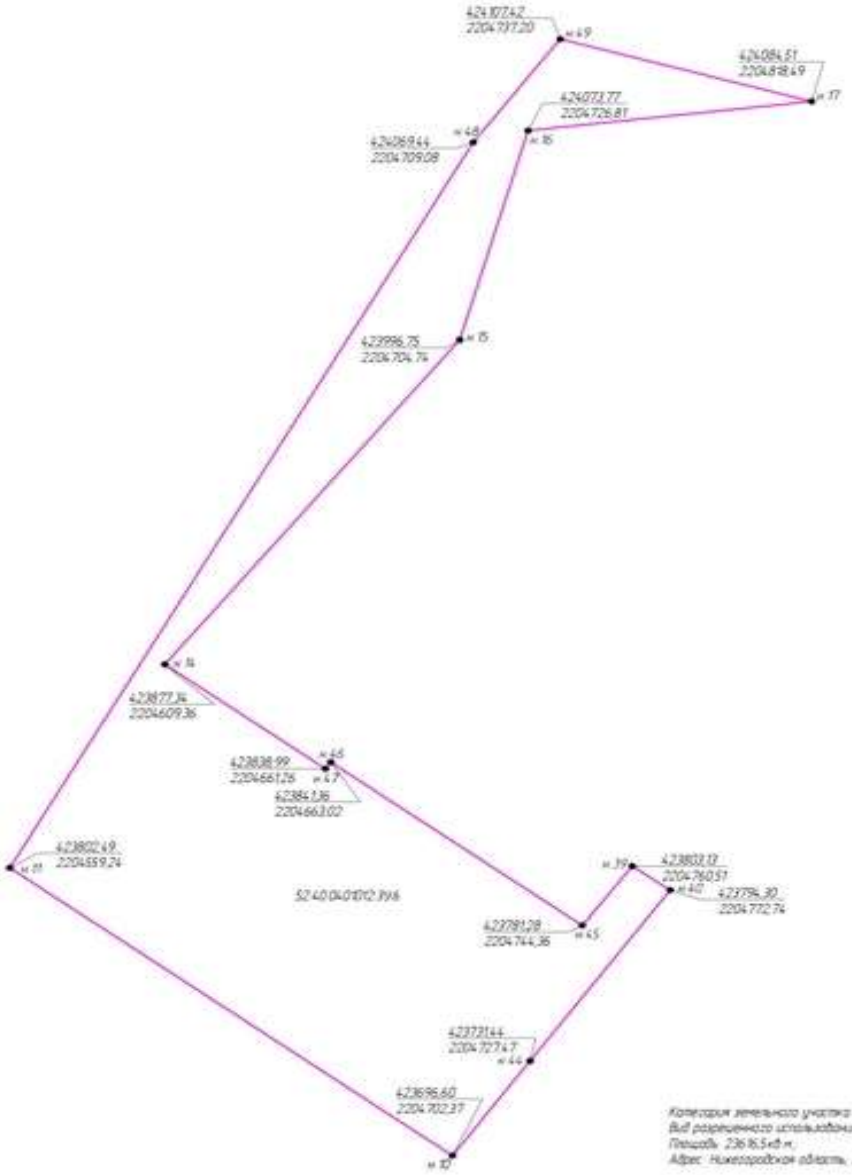
- образуемые земельные участки в рамках внесения изменений в проект планировки и межевания

Система координат МСК-52

						2030-23-ППМ		
						Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 №969		
Изм	Кол.уч	Лист	№ Док	Подп	Дата			
Директор		Потапов			06.23	Основная (утверждаемая) часть	Стадия: П	Лист: 8 / Листов:
Разработал		Красланова			06.23	План границ образуемого земельного участка ЗУ 5	ООО "ИнноТех" г. Арзамас	

Формат А3

План границ образуемого земельного участка ЗУ 6



Каталог координат земельного участка 52:40:0401012:396

№	X	Y
н8	424069.44	2204709.08
н9	424107.42	2204737.20
17	424084.51	2204818.49
16	424073.77	2204726.81
15	423996.75	2204704.74
14	423877.34	2204609.36
47	423838.99	2204661.26
46	423841.36	2204663.02
45	423781.28	2204744.36
39	423803.13	2204760.51
40	423794.30	2204772.74
44	423773.44	2204727.47
10	423696.60	2204702.37
11	423802.49	2204659.24

Категория земельного участка: земли населенных пунктов.
Вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома 1-10 этажей.
Площадь: 23616.5±8 м.
Адрес: Нижегородская область, г. Арзамас, мкр 12-й

Условные обозначения

- образуемые земельные участки в рамках внесения изменений в проект планировки и межевания

Система координат МСК -52

						2030-23-ППМ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания. В квартале 5 г. Арзамаса, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 19.03.2024 №501		
Директор		Чечкина			06.23	Стадия (утверждаемая) часть	Стадия	Лист	Листов
							П	9	
Разработал		Константина			06.23	План границ образуемого земельного участка ЗУ 6	ООО "Кадастр" г. Арзамас		

Формат А2

Администрация городского округа город Арзамас Нижегородской области

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ 12 МИКРОРАЙОНА В Г. АРЗЕМАСЕ, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ МЭРА ГОРОДА АРЗАМАСА ОТ 11.09.2008 №1569

Том II

ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

г. Арзамас
2023г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ 12 МИКРОРАЙОНА В Г. АРЗЕМАСЕ, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ МЭРА ГОРОДА АРЗАМАСА ОТ 11.09.2008 №1569

Том II

Часть 1. Материалы по утверждению документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 № 1569

Заказчик: ООО СЗ «Новый квартал»
Исполнитель: ООО "НовоТех"

г. Арзамас
2023 г.

Список исполнителей – участников подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 №1569:

Заказчик ООО СЗ «Новый квартал»

Исполнитель ООО "НовоТех"

г. Арзамас

Директор К.Н. Лапшинов

В подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания также принимали участие иные организации и специалисты, которые были вовлечены в общую работу предоставлением консультаций, заключений и рекомендаций, участием в совещаниях, рабочих обсуждениях.

Состав материалов документации планировки и межевания территории

№ п/п	Наименование раздела	Гриф	Инф. номер	Примечание
	Материалы по обоснованию документации планировки			
	Пояснительная записка с описанием и обоснованием положений, принятых в проекте, касающиеся: 1) определения параметров планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории; 2) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности; 3) обоснование проектных архитектурно-планировочных решений и иных вопросов планировки территории. 4) Характеристики планируемого развития территории (ТЭП) с учетом вносимых изменений.			
	Графические материалы:			
1	Схема расположения элемента планировочной структуры в структуре города, М 1:25000	н/с		М 1:25000
2	Схема использования территории в период подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории (с подземными коммуникациями) с указанием границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет. Существующих градостроительных ограничений.	н/с		М 1:1000
3	Чертеж планировки территории, утвержденный постановлением администрации г. Арзамаса Нижегородской области от 11.09. 2008 №1569, с указанием границ планируемого внесения изменений.			М 1:2000
4	Схема организации транспортного обслуживания территории. Совмещенная со схемой размещения парковок (парковочных мест) и схемой движения транспорта и пешеходного движения.			М 1:1000
5	Разбивочный чертеж красных линий и линий регулирования застройки (в координатах)			М 1:1000
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.			М 1:1000
7	Схема очередности освоения территории.			М 1:1000
8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории в случаях, установленных законода-			М 1:1000

	тельством			
9	Схема благоустройства и озеленения территории			М 1:1000

СОДЕРЖАНИЕ тома II

Часть 1. Текстовая часть.

Введение.

Раздел 1. Исходно-разрешительная документация.

Раздел 2. Определение параметров планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Раздел 3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Раздел 4. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений и иных вопросов планировки территории.

Раздел 5. Характеристики планируемого развития территории (ТЭП) с учетом вносимых изменений.

Раздел 6. Межевание планируемой территории

Часть 2. Графическая часть.

Схема 1. Схема расположения элемента планировочной структуры в структуре города.

Схема 2. Схема использования территории в период подготовки документации по планировке территории.

Схема 3. Чертеж планировки территории, утвержденный постановлением администрации г. Арзамаса Нижегородской области от 11.09.2008 №1569, с указанием границ планируемого внесения изменений..

Схема 4. Схема организации транспортного обслуживания территории, совмещенная со схемой размещения парковок и схемой движения транспорта и пешеходного движения.

Схема 5. Разбивочный чертеж красных линий и линий регулирования застройки.

Схема 6. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Схема 7. Схема очередности освоения территории.

Схема 8. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

Схема 9. Схема благоустройства и озеленения территории.

Схема 10. Чертеж межевания территории.

Текстовые приложения.

– Постановление Администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области о подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 №1569.

– Градостроительный план земельного участка № РФ-52-0-02-0-00-2022-А040 выданный комитетом по архитектуре и градостроительству Администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области 30.11.2022 г.

Введение

Изменения в документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе заключаются в перераспределения расположения зданий на участке для жилой застройки, а так же корректировку этажности. Документацией внесения изменений предлагаются строения высотой 1, 6, 7, 8, 9 этажей.

Основные технико-экономические показатели не изменились.

Увеличение общей площади зданий квартала произошло за счет увеличения общей площади здания школы.

Раздел 1. Исходно-разрешительная документация.

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамас выполняется на основании Постановления администрации г. о. г. г. Арзамас Нижегородской области от 10.03.2023г. № «643 О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамасе, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11.09.2008 №1569» .

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Арзамас разрабатывается в соответствии с:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;

2. Земельный кодекс Российской Федерации;

3. Закон Нижегородской области от 08.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;

4. Генеральный план городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденный решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 25.08.2006 № 98 (с изменениями);

5. Правила землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденные решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 11.03.2010 № 24 (с изменениями);

6. Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденных решением Арзамасской городской Думы от 28.04.2018 №28 (с изменениями от 27.03.2020 №201

6. Проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области, утвержденный постановлением мэра города Арзамаса от 11 сентября 2008 года № 1569.

7. Градостроительного плана земельного участка № РФ-52-2-02-0-00-2022-А040 выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству Администрации городского округа город Арзамас Нижегородской области 20.11.2022г.

Адрес (местоположение):

- территория 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области
- Площадь территории: – 20 га.

Для разработки документации были использованы следующие исходные данные:

–Топографическая съемка в масштабе 1:500.

– Градостроительное задание на подготовку документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области.

Раздел 2. Определение параметров планируемого строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

Территория застройки микрорайона №12 в городе Арзамас Нижегородской области располагается в районе пересечения улицы Володарского и улицы 9 Мая.

Существующий участок характеризуется спокойным рельефом с уклоном в северозападном направлении.

На проектируемом участке 12 микрорайона расположен построенный ранее жилой 5-этажный панельный дом (квартир - 81, проживающих - 211 человек);

На примыкающем к существующему дому участке начато строительство 9-ти этажного жилого дома на 243 квартиры. Так же начало строительство школы на 1100 мест и детского сада на 280 мест.

В остальном участок свободен от застройки и зеленых насаждений.
Существующий жилой дом является опорным зданием для проектируемой застройки.

С северной стороны расположен микрорайон № 11, с западной стороны - нежилые, хаотично построенные сооружения, далее за которыми находится зеленый массив. С южной стороны через улицу Володарского расположен микрорайон № 13. По другую сторону улицы 9 Мая, с восточной стороны следует довольно регулярная застройка из 2-3-этажных жилых домов.

Согласно "Правил землепользования и застройки городского округа город Арзамас" данная территория относится к зоне Ж-5 - " зона смешанной среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки".

Необходимость проведения археологической экспертизы определить на основании задания Управления государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области. В северной части территории проектируемого микрорайона проходит ЛЭП 10 кВ (охранная зона 10 м).

С восточной стороны к территории 12 микрорайона примыкают ЛЭП 35 кВ (охранная зона 15 м) и ЛЭП 110 кВ (охранная зона 20 м).

Планируемые нагрузки систем инженерно-технического обеспечения, необходимые для развития территории:

Сети электроснабжения - 2028кВт согласно ТУ № 21/25-30-66 от ПАО «МРСК Центра и Приволжья»;

Сети теплоснабжения – 14,7 Гкал/час - техническая возможность подключения отсутствует;

Сети горячего водоснабжения (ГВС) - 40,43Гкал/час - техническая возможность подключения отсутствует;

Сети водоснабжения – 97,9 мз/час согласно ТУ №35/17-в,к от 27.04.2017г от Арзамасский водоканал

Сети водоотведения – 97,9 мз/час согласно ТУ №35/17-в,к от 27.04.2017г от Арзамасский водоканал

Сети пожаротушения – 20,0 л/сек согласно ТУ №35/17-в,к от 27.04.2017г от Арзамасский водоканал

Сети газоснабжения – 3830 мз/час согласно ТУ 0716-20-252 от 13.04.2017г. от ПАО «Газпром Газораспределение Нижний Новгород»

Сети ливневой канализации- в соответствии с ТУ №452/01/03-17 от 23.05.2017г. отвод дождевых и талых вод в резервуар

Сети радиофикации – предусмотреть проводное радиовещание.

Раздел 3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Группа города Арзамас по ГО – III.

Территория планировки находится в зоне возможного образования завалов от зданий (сооружений).

Пожарные гидранты, а также задвижки для отключения поврежденных участков водопровода территорий, отнесенных к группам по гражданской обороне, а также взрывопожароопасных объектов и организаций, отнесенных к категории особой важности по гражданской обороне, расположенных вне территорий, отнесенных к группам по гражданской обороне, должны быть расположены вне зон возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты). Ближайшее пожарное депо находится в непосредственной близости (граничит с территорией застройки) с запада с рассматриваемого земельного участка. Территория под размещение рассматриваемой застройки располагается в зоне обслуживания данного пожарного депо (менее 3-х км от пожарного депо), что соответствует требованиям приложений 1, п.6 * СНиП 2.07.01-89»* «Градостроительство планировка и застройка городских и сельских поселений». Для обеспечения доведения до людей сигналов ГО, информации о ЧС и действиях в условиях ЧС документацией планировки и межевания территории предусмотрена радиофикация жилого микрорайона.

Раздел 4. Обоснование проектных архитектурно-планировочных решений и иных вопросов планировки территории

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение территории разработано в соответствии с решениями генерального плана городского округа город Арзамас Ни-

жегородской области, утвержденного решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от25.08.2006г. №98 (с изменениями), правил землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области, утвержденными решением Арзамасской городской Думы Нижегородской области от 11.03.2010 №24 (с изменениями), с требованиями СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и иных нормативов градостроительного проектирования, с учетом решений ранее утвержденной документации по планировке территории и сложившейся градостроительной ситуацией. Предлагаемое планировочное решение выполнено на основании технического задания заказчика, топографической подосновы, выданной Главным архитектурным управлением города Арзамас с границами красных линий и писем администрации г.Арзамас. Проектной концепцией предлагается квартальная застройка 12 микрорайона с обозначенными территориями дворов, территории школы и детского сада, вынесенных за пределы дворовых зон. Система дворовых пространств расположена вдоль магистральных проездов города и служит своего рода защитной "буферной зоной" из 5-этажных, разноуровневых и 9-этажных жилых домов с шумозащищенной планировкой для зеленых территорий школы и детского сада и внутренней пешеходной зоной, проходящей через всю территорию микрорайона. Проектируемая пешеходная зона соединяет микрорайон № 11 с улицей Володарского параллельно улице 9 Мая, к нему примыкают территории детского сада и школы. Согласно писем департамента образования администрации г. Арзамас (№345 от 15.03.2017г. и № 137 от 2014) концепция застройки территории 12 микрорайона предусматривает размещение детского сада на 280 мест и школы на 650 учащихся, т.к. существует необходимость обеспечить потребности примыкающих микрорайонов ("Сосновый", 11 микрорайона, "Ивановка"). Согласно «Документации по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в городском округе город Арзамас Нижегородской области» вместительность школы изменилась до 1100 учащихся. При выполнении планировки в качестве основы школы применен современный типовой проект, в качестве основы детского сада предложен проект уже построенного здания современного детского сада на 280 мест (проект выполнен ООО ЦКБ "Монолит" в 2015г.). Документацией предусмотрено размещение открытых парковок вдоль магистральных проездов улиц Володарского и 9 Мая. Размещение помещений общественного назначения (коммунально-бытового назначения, офисные и пр.) предусмотрено на первых этажах жилых зданий вдоль улиц Володарского и 9 Мая. Улично-дорожная сеть принята в виде непрерывной системы с учетом функциональности улиц и дорог, интенсивности транспортного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки. Вновь проектируемые проезды к жилым и общественным зданиям запроектированы с шириной проезжей части 6 м и 4,5 м (пожарные подъезды), ширина проектируемых тротуаров 1,5 и 3 м.

4.1 Расчет парковочных мест

Расчет парковочных мест ведётся согласно «Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа город Арзамас Нижегородской области» и положения «Об утверждении изменений, вносимых в местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Арзамас Нижегородской области, утверждённые решением Арзамасской городской Думы от 28.04.2018 №28».

В соответствии с документацией планировки и межевания территория 12-го микрорайона для размещения требуемых машиномест запроектированы парковки. Кроме того, в пределах 800м (на расстоянии 116м) расположен гаражно-строительный кооператив №22.

На территории земельного участка в границах изменения документации планировки предусмотрено размещение гостевой парковки с количеством мест не менее 25-30% от расчётного числа постоянного хранения автомобилей. Требуемое количество машиномест составляет 70% от количества квартир, так как жилое здание относится к категории с обеспеченностью до 50 кв.м. на 1 жителя. Всего квартир – 1695.

1695 х 0,7 х 0,25≈297 м/м.

Не менее 10% м/мест от общего числа м/м отводится для МГН.

Документацией по внесению изменений в проект планировки и межевания запроектировано:

– количество мест на открытых автостоянках в границах красных линий – 450 м/мест;

– количество мест на открытых автостоянках за границами красных линий (аренда муниципальной земли) – 401 м/место;

– количество машино-мест на подземных стоянках - 219 м/мест

Места для постоянного хранения автомобилей так же располагаются за пределами земельного участка, отведенного под застройку в капитальных гаражах в радиусе пешеходной доступности не более 800м.

Раздел 5. Характеристики планируемого развития территории (ТЭП) с учетом вносимых изменений

Технико-экономические показатели

1. Площадь территории в границах разработки документации	- 20 га
2. Площадь участка в границах красных линий	- 12,42 га
в т.ч.: – площадь участка существующего 5-этажного дома	- 0,4056 га
– площадь участка строящегося 9-этажного дома	- 0,6280 га
– площадь участка школы	- 2,6 га
(при норме на 1 учащегося 40 м на чел.)	
– площадь участка детского сада	- 0,9822 га
(при норме на 1 место 35 м на чел.)	

3. Площадь участка в границах изменения	- 8,4349 га
4. Общая площадь застройки зданий	**- 31717 м^2**
в т.ч.: – площадь застройки существующего 5-ти этажного дома	- 1247 м^2
– площадь застройки строящегося 9-ти этажного дома	- 2333 м^2
– площадь застройки проектируемых жилых зданий	- 18527м^2
– площадь застройки здания школы	- 7720 м^2
– площадь застройки здания детского сада	- 1890 м^2
5. Общая площадь зданий	**- 137132 м^2**
в т.ч.: – общая площадь существующего жилого 5-этажного дома	- 4982 м^2
– общая площадь строящегося жилого 9-этажного дома	- 12776 м^2
– общая площадь жилых проектируемых зданий	- 78146 м^2
– общая площадь помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания	- 9204 м^2
– общая площадь здания школы	- 26436 м^2
– общая площадь здания детского сада	- 5588 м^2
6. Максимальная этажность застройки	- 9 этажей
7. Количество жителей	- 3375 чел
в т.ч.: – жителей в существующем 5-этажном доме	- 211 чел.
– жителей в строящемся 9-ти этажном доме	- 426 чел
– жителей в проектируемых жилых домах (при норме жилой обеспеченности 30 м на чел.)	- 2738 чел.
8. Количество квартир	- 1695 ед.
9. Количество учащихся в проектируемой школе	- 1100 чел.
10. Количество мест в детском саду	- 280 мест
11. Количество машино-мест	- 1070 м/места
в т.ч.: – количество машино-мест на открытых автостоянках в границах красных линий	- 450 м/мест
– количество машино-мест на открытых автостоянках за границами красных линий (аренда муниципальной земли)	- 401м/мест
– количество машино-мест на подземных стоянках	- 219 м/мест
12. Площадь озеленения в границах вносимых изменений	- 20375м^2

Раздел 6. Межевание планируемой территории

Обоснование принятых решений. Сведения по формируемым земельным участкам. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Сведения о ранее образованных земельных участках и вновь образованных земельных участках отражены на чертеже «План границ образуемых и изменяемых земельных участков».

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости на исходном земельном участке с кадастровым номером 52:40:0401012:8 площадью 106 635,0 м² расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами:

- 52:40:0000000:2776 – сооружения канализации;

- 52:40:0401012:127 – сооружение водоснабжения и водоотведения;

Расположенные объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 52:40:0000000:2776 и 52:40:0401012:127 документацией по внесению изменений в проект планировки и межевания территории не затрагиваются. Сооружение канализации с кадастровым номером 52:40:0000000:2776 входит в состав вновь формируемого участка с кадастровым номером 52:40:0401012:ЗУ5.

Также в границах территории проектируемого межевания расположены два участка с установленными координатами углов: земельный участок с кадастровым номером 52:40:0401012:7 площадью 6 280,0 м² (Для многоквартирной застройки) и земельный участок с кадастровым номером 52:40:0401012:5 площадью 4056,0 м² (Для многоквартирной застройки).

Межевание данной территории было запроектировано в два этапа.

Первый этап межевания выполнен - в результате перераспределения 2-х исходных участков с кадастровым номером 52:40:0401012:8 площадью 106 635,0 м² и земельного участка с кадастровым номером 52:40:0401012:12 площадью 13 538,0 м² на части 52:40:0401012:8/п2, 52:40:0401012:8/п3, 52:40:0401012:8/п1 и 52:40:0401012:12/п1, 52:40:0401012:12/п3, 52:40:0401012:12/п2 соответственно и согласно протокола образования земельных участков путем объединения частей образованы участки 52:40:0401012:129, 52:40:0401012:130, 52:40:0401012:131:

Документация по внесению изменений затрагивает второй этап, в котором участок 131 делится на ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4,ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7.

Ведомость координат поворотных точек красных линий сведены в таблицу 1.1.

Ведомость координат поворотных точек межевания территории с указанием образуемых границ земельного участка общего пользования сведены в таблицу 1.2.

Таблица 1.1 – Ведомость координат поворотных точек красных линий

№ поворотной точки	X , м	Y, м	Площадь формируемого участка, га
н.1	424033,75	2205002,63	*12,42*
н.2	424028,54	2205001,96	
н.3	423944,96	2204978,47	
н.4	423840,31	2204949,44	

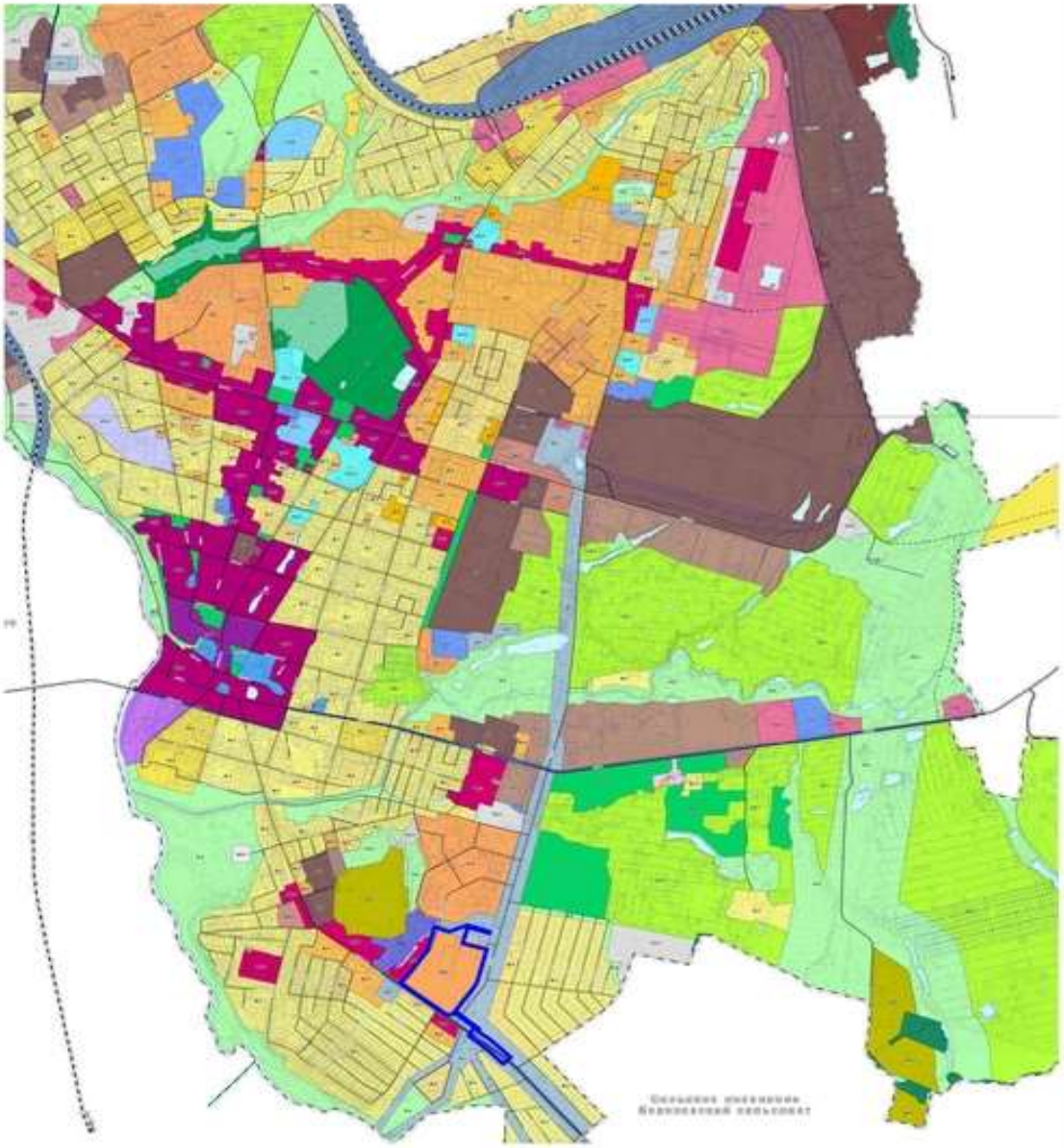
н.5	423745,58	2204923,15	
н.6	423706,59	2204894,25	
н.7	423608,45	2204821,52	
н.8	423617,73	2204808,97	
н.9	423620,13	2204805,73	
н.10	423696,60	2204702,37	
н.11	423802,49	2204559,24	
н.12	423807,17	2204551,49	
н.14	423877,34	2204609,36	
н.15	423996,75	2204704,74	
н.16	424073,77	22047,26,81	
н.17	424084,51	2204818,49	
н.18	424079,64	2204835,81	
н.19	424047,86	2204951,54	

Таблица 1.2 – Ведомость координат поворотных точек межевания территории

№ участка	№ поворотной точки	X(0,01)м	У(0,01)м	Площадь формируемого участка, м^2
52:40:0401012:ЗУ1	н.20	424009,95	2204825,22	10121,2
	н.21	424004,46	2204845,24	
	н.22	424001,54	2204855,86	
	н.23	424027,09	2204862,87	
	н.24	424005,91	2204940,02	
	н.19	424047,86	2204951,54	
	н.1	424033,75	2205002,63	
	н.2	424028,54	2205001,96	
	н.25	424040,70	2204956,74	
	н.27	423957,36	2204933,39	
	н.28	423948,45	2204913,03	
	н.29	423959,36	2204873,35	
	н.30	423908,80	2204859,41	
	н.31	423924,75	2204801,74	
52:40:0401012:ЗУ2	н.32	423883,96	2204790,50	13245,6
	н.31	423924,75	2204801,74	
	н.30	423908,80	2204859,41	
	н.29	423959,36	2204873,35	
	н.28	423948,45	2204913,03	
	н.27	423957,36	2204933,39	
	н.3	423944,96	2204978,47	
	н.4	423840,31	2204949,44	
52:40:0401012:ЗУ3	н.32	423883,96	2204790,50	19212,0
	н.4	423840,31	2204949,44	
	н.5	423745,58	2204923,15	
	н.6	423706,59	2204894,25	
	н.41	423749,69	2204834,53	
	н.40	423794,30	2204772,74	
	н.39	423803,13	2204760,51	
	н.38	423819,79	2204772,83	

	н.37	423840,25	2204778,47	
	н.36	423838,13	2204786,18	
	н.35	423847,80	2204788,84	
	н.34	423849,88	2204781,11	
	н.33	423876,56	2204788,48	
52:40:0401012:ЗУ4	н.40	423794,30	2204772,74	
	н.41	423749,69	2204834,53	
	н.42	423718,81	2204812,28	5111,4
	н.43	423710,34	2204756,76	
	н.44	423731,44	2204727,47	
52:40:0401012:ЗУ5	н.10	423696,60	2204702,37	
	н.44	423731,44	2204727,47	
	н.43	423710,34	2204756,76	
	н.42	423718,81	2204812,28	
	н.41	423749,69	2204834,53	12961,0
	н.6	423706,59	2204894,25	
	н.7	423608,45	2204821,52	
	н.8	423617,73	2204808,97	
	н.9	423620,13	2204805,73	
52:40:0401012:ЗУ6				
	н.48	424069,44	2204709,08	
	н.49	424107,42	2204737,20	
	н.17	424084,51	2204818,49	
	н.16	424073,77	2204726,81	
	н.15	423996,75	2204704,74	
	н.14	423877,34	2204609,36	
	н.47	423838,99	2204661,26	23616,5
	н.46	423841,36	2204663,02	
	н.45	423781,28	2204744,36	
	н.39	423803,13	2204760,51	
	н.40	423794,30	2204772,74	
	н.44	423731,44	2204727,47	
	н.10	423696,60	2204702,37	
	н.11	423802,49	2204559,24	
52:40:0401012:ЗУ7	н.34	423849,88	2204781,11	
	н.35	423847,80	2204788,84	
	н.36	423838,13	2204786,18	80
	н.37	423840,25	2204778,47	

Схема расположения элемента планировочной структуры в структуре города



Условные обозначения

- Граница территории планировки
- Территория существующего ГСК №22

						2030-23-ППМ		
						Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания 12 микрорайона в г. Архангельске, утвержденный постановлением мэра города Архангельска от 11.09.2008 №1569		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата			
Директор		Лапшинов			06.21	Обосновывающая часть	Стадия	Лист	Листов
							П	1	
Разработал		Кроснова			06.21	Схема расположения элемента планировочной структуры в структуре города М 1:25000	ООО "НовоТех" г. Архангельск		

Формат А3

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

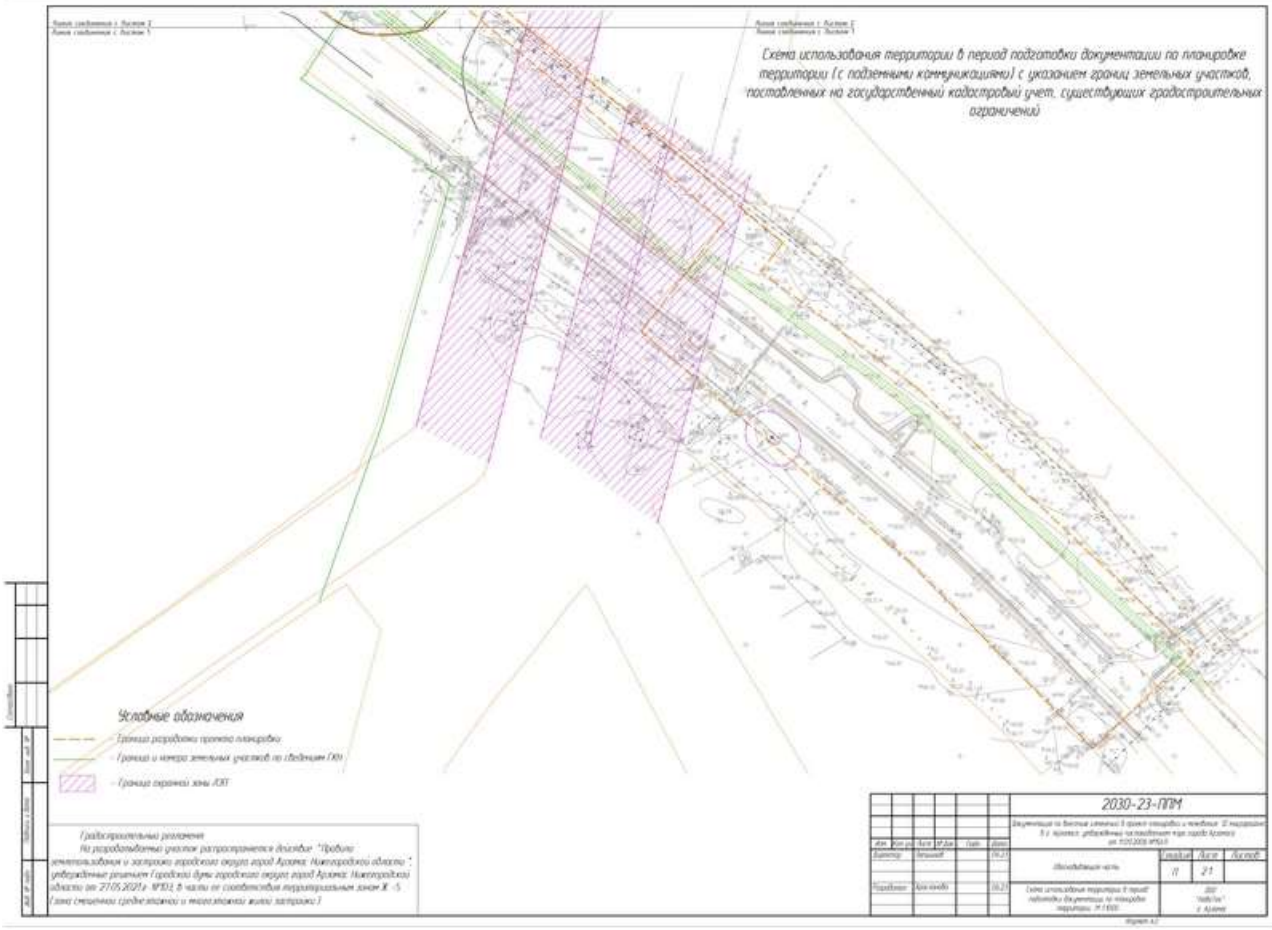


Схема использования территории в период подготовки документации по планировке территории (с подземными коммуникациями) с указанием границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, существующих градостроительных ограничений
Условные обозначения
Граница разработки проекта планировки
Граница и номера земельных участков по сведениям ГКН
Граница охранной зоны ЛЭП
Градостроительные регламенты
На разрабатываемый участок распространяется действие "Правила землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области", утвержденные решением Городской Думы городского округа город Арзамас Нижегородской области от 27.05.2021 г. №103, в части ее соответствия территориальным зонам Ж-5 (зона смешанной средне-этажной и многоэтажной жилой застройки)
2030-23-ППМ
Изменяющая по бывшим сетям 1 проект планировки и межевания 12 микрорайона 5 с проектом, утвержденным постановлением мэра города Арзамаса от 11.01.2008 №15/1
Обосновывающая часть
Стадия
Лист
Листов
11
21
Схема использования территории в период подготовки документации по планировке территории М 1:1000
ООО "Нейстон" г. Арзамас

Чертеж планировки территории, утвержденный постановлением администрации г. Арзамаса Нижегородской области от 11.09.2008 №1569, с указанием границ планируемого внесения изменений
С
Условные обозначения:
- границы планируемого внесения изменений
2030-23-ППМ
Стадия
Лист
Листов
П
3

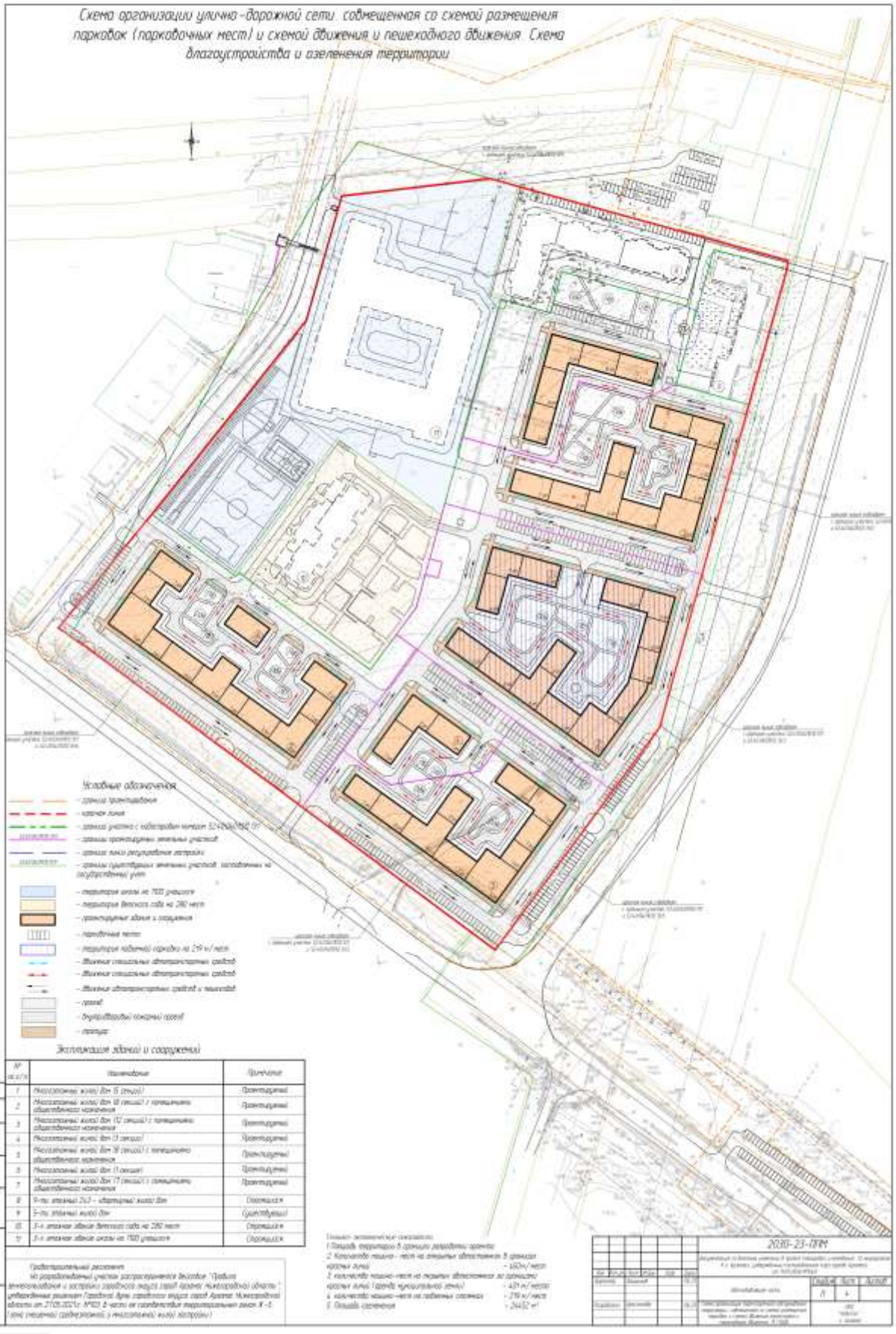


Схема организации улично-дорожной сети, совмещенная со схемой размещения парковок (парковочных мест) и схемой движения и пешеходного движения. Схема благоустройства и озеленения территории
Условные обозначения
Экспликация зданий и сооружений
2020-23-ПЛМ

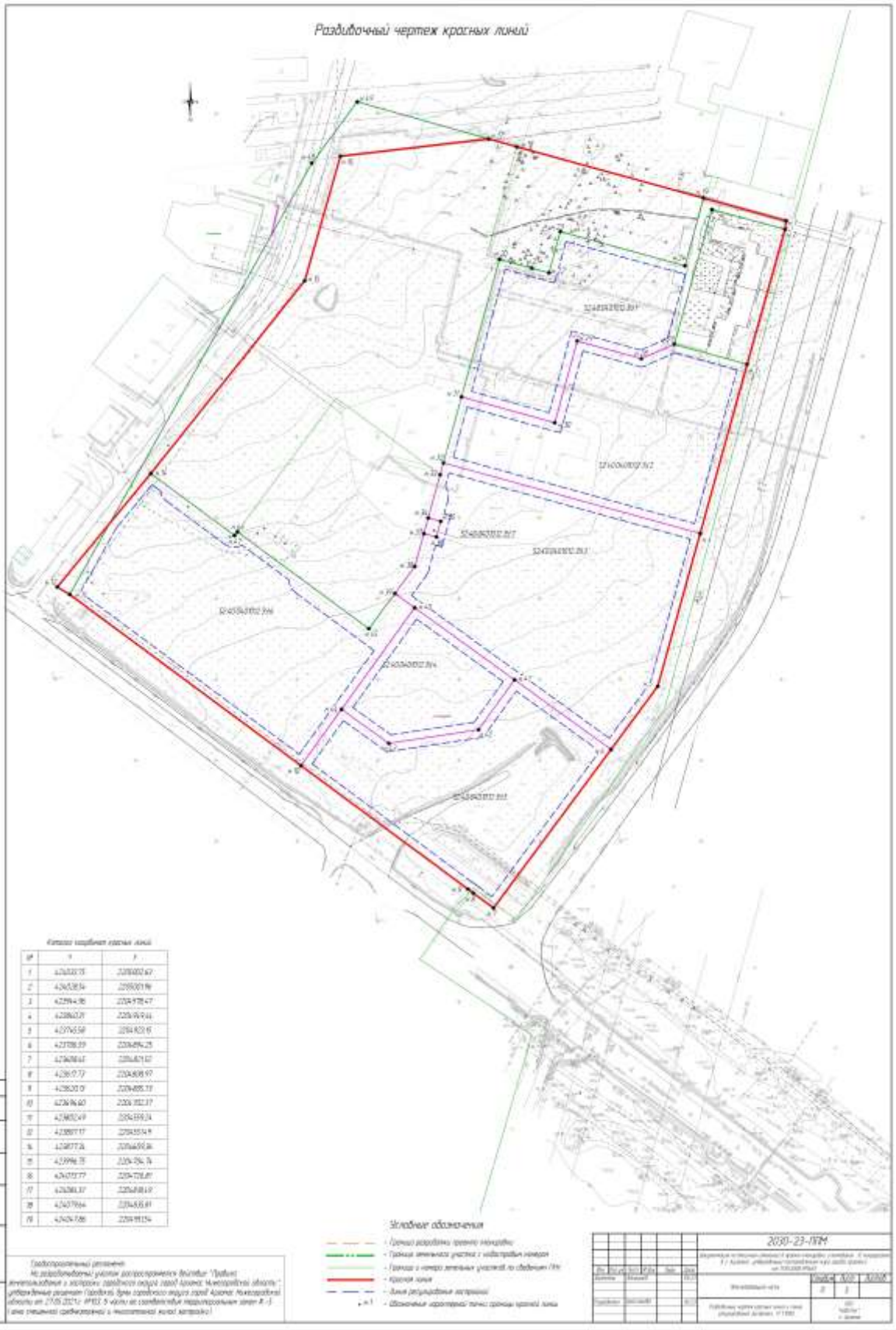
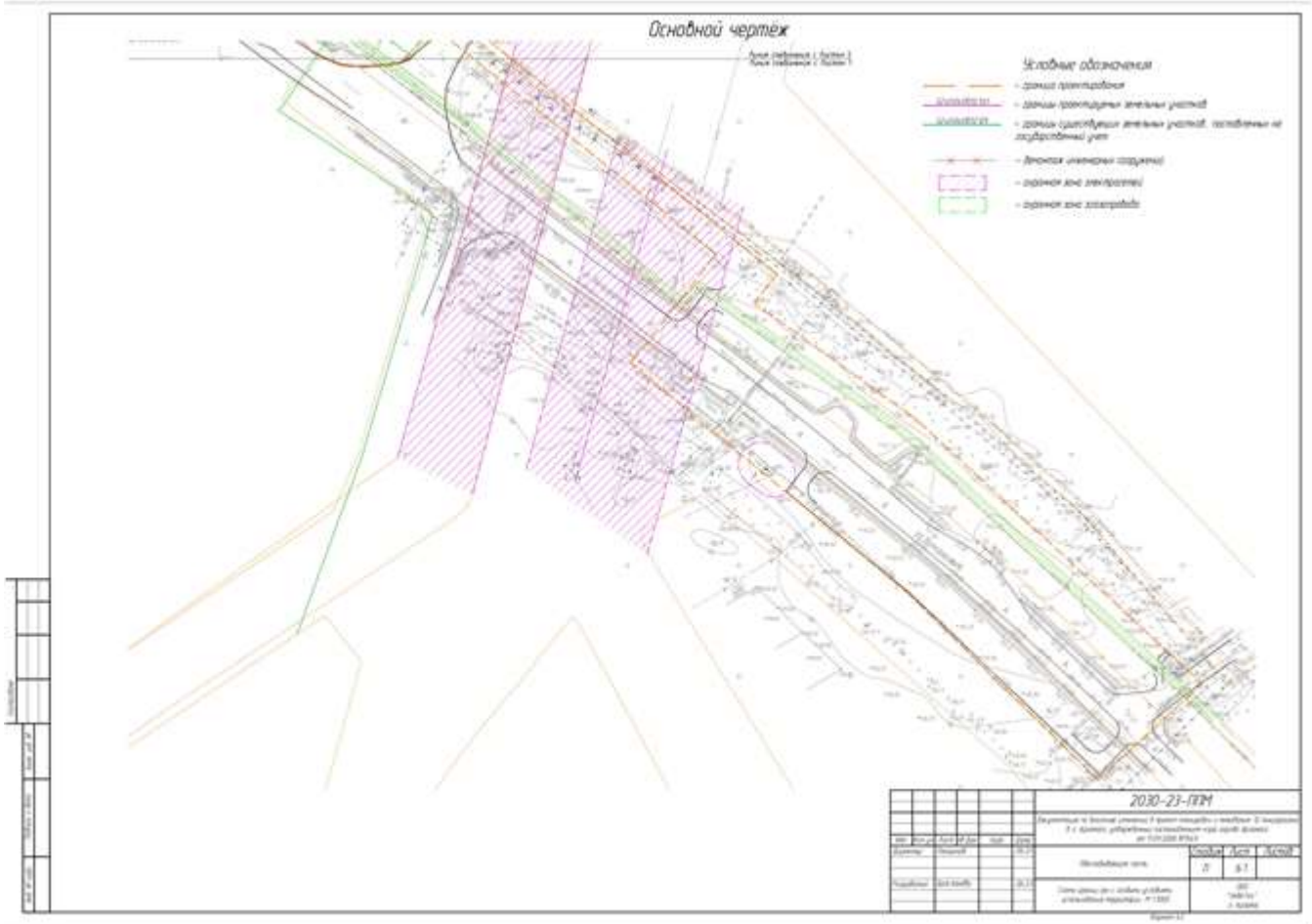

Разбивочный чертеж красных линий
Каталог координат красных линий
Условные обозначения
2030-23-ПРМ

Схема границ с особыми условиями использования территории
Условные обозначения
2030-23-ПЗМ


Основной чертёж
Условные обозначения
2030-23-ПЛМ

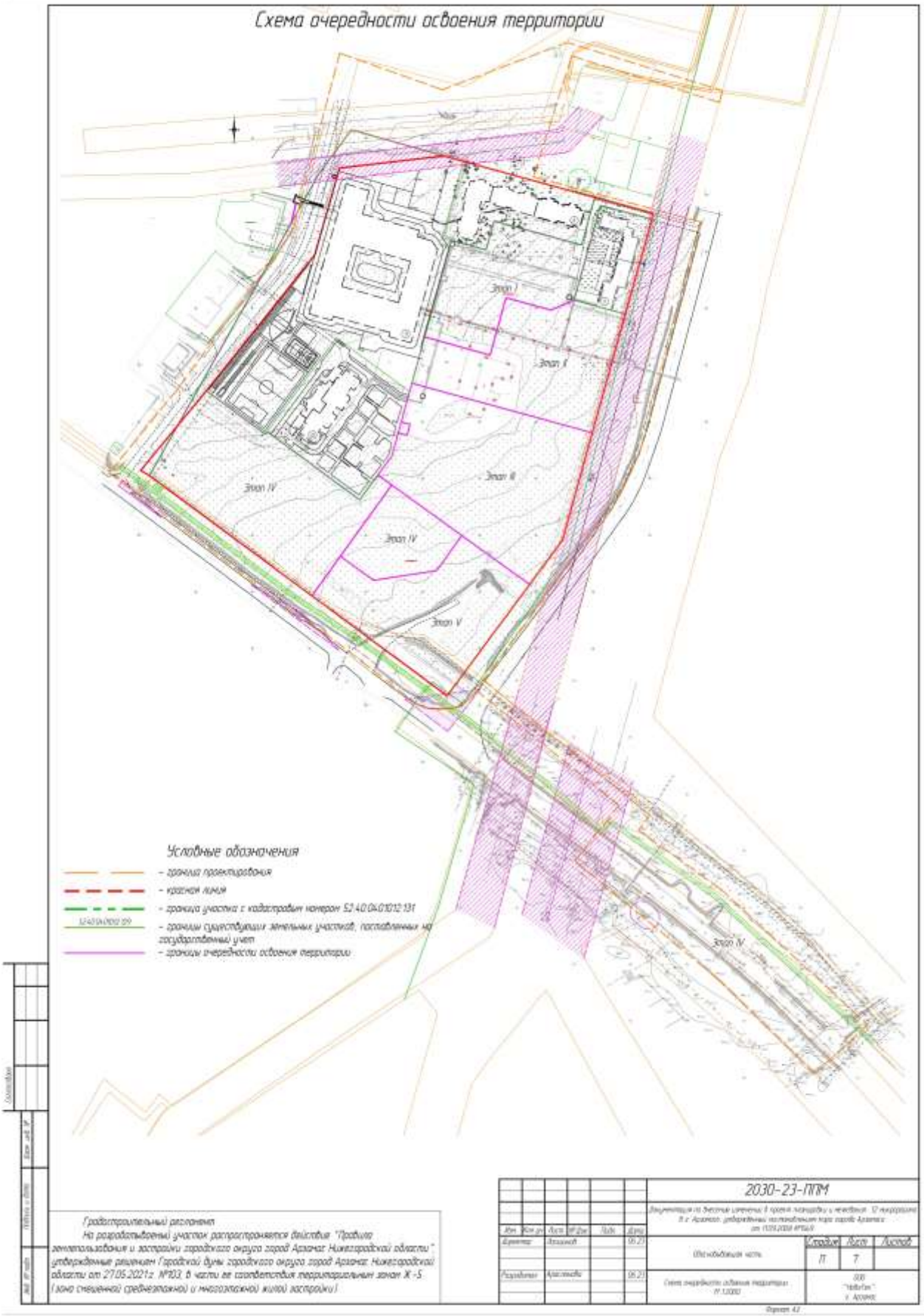


Схема очередности освоения территории
Этап I
Этап II
Этап III
Этап IV
Этап V
Условные обозначения
- граница проектирования
- красная линия
- граница участка с кадастровым номером 52:40:04:01012:131
- границы существующих земельных участков, поставленных на государственный учет
- границы очередности освоения территории
Градостроительный регламент
На разрабатываемый участок распространяется действие "Правила землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области", утвержденные решением Городской думы городского округа город Арзамас Нижегородской области от 27.05.2021г. №103, в части ее соответствия территориальным зонам Ж-5 (зона смешенной среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки)
2030-23-ППМ
Изм. Кол.уч. Лист № Док. Подп. Дата
Директор Ладошкин 06.23
Разработал Ахмеева 06.23
Обосновывающая часть
Стадия Лист Листов
П 7
Схема очередности освоения территории
ООО "НаВиТэк" г. Арзамас
Формат А2

Схема вертикальной планировки территории
Условные обозначения
2030-23-ППМ

Условные обозначения

- граница проектирования
- красная линия
- граница участка с кадастровым номером 52:00:0010010:101
- границы проектируемых земельных участков
- границы существующих земельных участков, поставленных на государственный учет
- footprints снесенных сооружений
- территория школы на 700 учащихся
- территория детского сада на 240 мест
- зона благоустройства и озеленения территории
- проектируемые здания и сооружения
- парковочные места
- площадка мусоросборника с раздельным сбором отходов в ТКО - 8 контейнеров

Технико-экономические показатели

1. Площадь территории в границах разработки проекта
2. Количество машино-мест на открытых автостоянках в границах красных линий - 450 м/мест
3. Количество машино-мест на открытых автостоянках за границами красных линий (вдоль муниципальной дороги) - 401 м/мест
4. Количество машино-мест на гостевых стоянках - 270 м/мест
5. Площадь озеленения - 24457 м²

Экспликация площадок

№ на плане	Наименование	Примечание
ПДН	Площадка детская начальная	
ПВ	Площадка для отдыха взрослого населения	
ПФ	Площадка для занятий физкультурой	
ПХ	Площадка для хозяйственных целей (сушка с чистой зелени)	
ПМ	Площадка для мусоросборников с раздельным сбором мусора	

Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование	Примечание
1	Многоэтажный жилой дом (5 секций)	Проектируемый
2	Многоэтажный жилой дом (8 секций) с помещением общественного назначения	Проектируемый
3	Многоэтажный жилой дом (12 секций) с помещением общественного назначения	Проектируемый
4	Многоэтажный жилой дом (3 секции)	Проектируемый
5	Многоэтажный жилой дом (5 секций) с помещением общественного назначения	Проектируемый
6	Многоэтажный жилой дом (1 секция)	Проектируемый
7	Многоэтажный жилой дом (7 секций) с помещением общественного назначения	Проектируемый
8	9-ти этажный 243 - квартирный жилой дом	Сохраняется
9	5-ти этажный жилой дом	Существующий
10	3-х этажное здание детского сада на 240 мест	Сохраняется
11	2-х этажное здание школы на 700 учащихся	Сохраняется

2030-23-ПЗМ

Градостроительные регламенты

На разрабатываемый участок распространяются действия "Правила землепользования и застройки городского округа город Арзамас Нижегородской области", утвержденные решением Городской Думы городского округа город Арзамас Нижегородской области от 27.05.2021г. №103 в части не соответствия территориальных зон: II-5 (зона смешанной среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.					
Проверил					
Стадия	Лист	Листов
---	---	---
П	9	

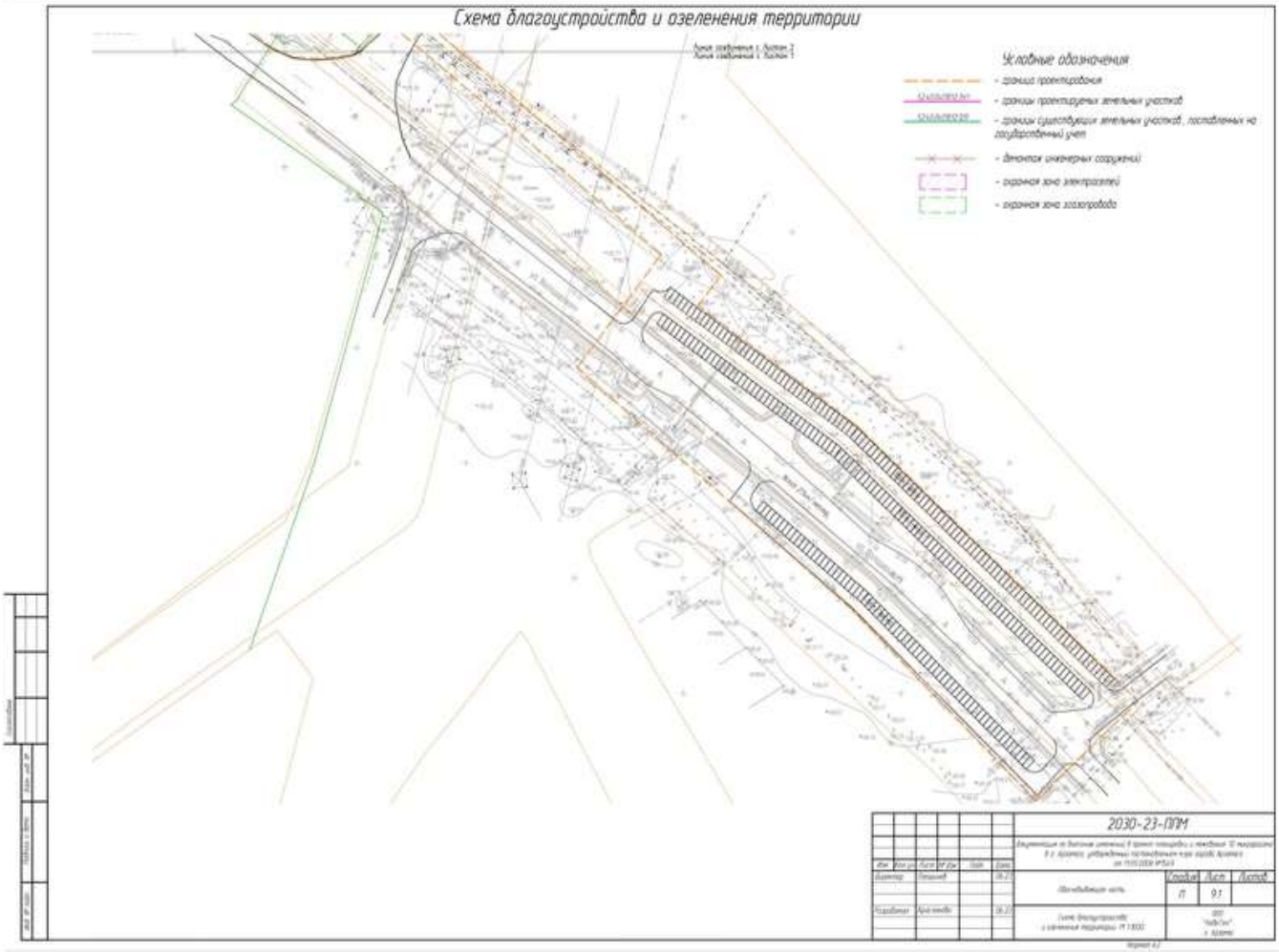
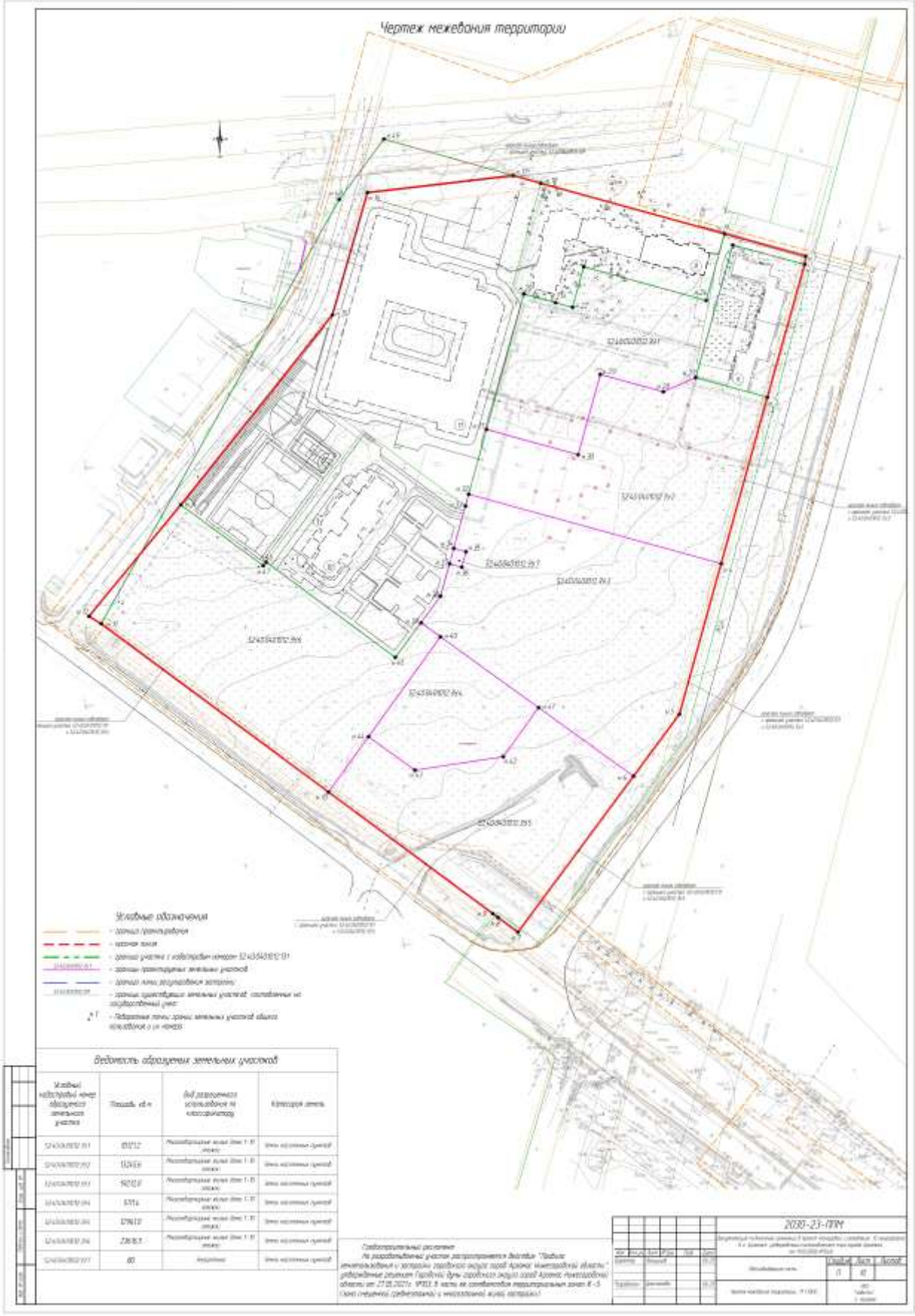


Схема благоустройства и озеленения территории
Условные обозначения
- граница проектирования
- границы проектируемых земельных участков
- границы существующих земельных участков, поставленных на государственный учет
- footprint инженерных сооружений
- охранная зона электросетей
- охранная зона газопровода
2030-23-ППМ
Лист
91


Чертеж межевания территории
Условные обозначения
Ведомость образуемых земельных участков
2020-23-ППМ