



Саморегулируемая ассоциация «Объединение нижегородских проектировщиков»

Регистрационный номер записи в государственном реестре

саморегулируемых организаций СРО-03092009

ООО «Научно-производственный центр «Развитие Региона»

Регистрационный номер в реестре 120520269

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) жилой застройки, ограниченной с севера ул. А. Крупинова, с востока ул. Мира (проектная), с юга ул. Коммунистическая, с запада ул. Республиканская» в городе Городце Городецкого муниципального района Нижегородской области

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

09.04-2025-ПП

Раздел 1 «Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории»

Том 1

г. Городец

2025 г.



Саморегулируемая ассоциация «Объединение нижегородских проектировщиков»

Регистрационный номер записи в государственном реестре

саморегулируемых организаций СРО-03092009

ООО «Научно-производственный центр «Развитие Региона»

Регистрационный номер в реестре 120520269

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) жилой застройки, ограниченной с севера ул. А. Крупинова, с востока ул. Мира (проектная), с юга ул. Коммунистическая, с запада ул. Республиканская» в городе Городец Городецкого муниципального района Нижегородской области

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

09.04-2025-ПП

Раздел 2 «Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории»

Том 1

Генеральный директор
ООО «НПЦ «Развитие Региона»

Начальник проектного отдела
ООО «НПЦ «Развитие Региона»



О.Н. Красиков

И.В.Кипель

г. Городец

2025 г.

Состав проектной документации

№ листа граф-х материалов	Наименование	Шифр	Масштаб
---------------------------	--------------	------	---------

Проект планировки территории

Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории

	Графические материалы		
	Чертёж планировки территории	09.04-2025-ПП	
	Текстовые материалы (Пояснительная записка с указанием положений - в соответствии с ГЗ):		
Том I	Пояснительная записка. Положение о характеристиках планируемого развития территории; об очерёдности планируемого развития территории.	09.04-2025-ПП	

Материалы по обоснованию документации по планировке территории

1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры	09.04-2025-ПП	
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	09.04-2025-ПП	
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, а также велодорожек, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети	09.04-2025-ПП	
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	09.04-2025-ПП	
5	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры: водоснабжения, канализации, дождевой канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, наружного освещения (внутриквартальных общего пользования), телефонизации, радиофикации с выделением этапов реализации - пусковых	09.04-2025-ПП	

09.04-2025 Том 1 лист 3

09.04-2025-СП					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Кипель				
Пров.	Красиков				
ГАП	Красиков				
				Состав проектной документации	
				Стадия	Лист
				П	1
				ООО «НПЦ «Развитие Региона»	

Копировал

Формат А4

№ листа граф-х материалов	Наименование	Шифр	Масштаб
	комплексов (при необходимости)		
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти	09.04-2025-ПП	
	Текстовые материалы (Пояснительная записка с указанием положений - в соответствии с ГЗ):		
Том II	Пояснительная записка. С описанием и обоснованием положений, принятых в проекте, касающихся: обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов; перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; перечень мероприятий по охране окружающей среды; обоснование очередности планируемого развития территории	09.04-2025-ПП	
Проект межевания территории			
Основная (утверждаемая) часть документации по межеванию территории			
	Графические материалы		
	Чертеж межевания территории	09.04-2025-ПМ	
	План границ изменяемых и образуемых земельных участков	09.04-2025-ПМ	
	Разбивочный чертеж красных линий	09.04-2025-ПМ	
	Текстовые материалы (Пояснительная записка с указанием положений - в соответствии с ГЗ):		
Том III	Пояснительная записка. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков,	09.04-2025-ПМ	
09.04-2025 Том 1 лист 4			
			Лист
		09.04-2025-СП	2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.
			Подп.
			Дата
Копировал			Формат А4

№ листа граф-х материалов	Наименование	Шифр	Масштаб
	которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории или согласно градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки.		

Материалы по обоснованию документации по межеванию территории

	Графические материалы		
	Чертеж границ существующих земельных участков	09.04-2025-ПМ	
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	09.04-2025-ПМ	
	Текстовые материалы (Пояснительная записка с указанием положений - в соответствии с ГЗ):		
Том IV	Пояснительная записка. Каталог координат характерных точек границ образуемых и изменяемых земельных участков. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.	09.04-2025-ПМ	

09.04-2025 Том 1 лист 5

						09.04-2025-СП	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Копировал

Формат А4

Содержание

Раздел 1. Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории	Лист
Содержание.....	1
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	2
1.1 Общие положения.....	2
1.2 Цели и задачи.....	2
1.3 Характеристики планируемого развития территории.....	3
1.4 Характеристики планируемых объектов капитального строительства.....	4
2 Положение об очередности планируемого развития территории.....	5
Графическая часть.....	7

09.04-2025 Том 1 лист 6

09.04-2025-ПП					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Кипель				
Пров.	Красиков				
ГАП	Красиков				
Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	7
ООО «НПЦ «Развитие Региона»					
Копировал					
Формат А4					

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1 Общие положения

Документация по проекту планировки территории разработана для территории площадью 17,2 га.

Документация подготовлена на основании постановления администрации Городецкого муниципального округа Нижегородской области от 11.04.2025 г. № 1789 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) жилой застройки, ограниченной с севера ул. А. Крупинова, с востока ул. Мира (проектная), с юга ул. Коммунистическая, с запада ул. Республиканская, в г. Городце Городецкого муниципального района Нижегородской области.

1.2 Цели и задачи

Документация по внесению изменений в Проект планировки и межевания территории жилой застройки, ограниченной с севера ул.А.Крупинова, с востока ул.Мира (проектная), с юга ул.Коммунистическая, с запада ул.Республиканская, в г.Городце Городецкого муниципального района Нижегородской области, утвержденный постановлением администрации г.Городца от 12.03.2014 №95 (с изменениями от 30.08.2017 №2101, от 02.12.2021 № 2931, от 19.08.2022 № 2381, от 30.01.2025 № 444) подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «НПЦ «Развитие Региона» (далее — ООО «НПЦ «Развитие Региона») в целях изменения характеристик планируемых объектов капитального строительства (общая площадь проектируемых 8-ми этажных многоквартирных домов) для проектируемых многоквартирных жилых домов на земельных участках с кадастровыми номерами 52:15:0080203:3790 и 52:15:0080203:3791, уточнение обеспеченности многоквартирных домов парковками автомобилей с учетом норм региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области, уточнение обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, уточнение параметров и нагрузок по инженерно-техническому обеспечению.

Проектом планировки предусмотрено:

- размещение многоквартирного жилого дома переменной этажности (6-10 этажей) (№ 10 по генплану) на земельном участке с кадастровым номером 52:15:0080203:3943 с видом разрешенного использования земельного участка-многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) с учетом благоустройства и

09.04-2025 Том 1 лист 7

						09.04-2025-ПП	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

Копировал

Формат А4

обеспечения данного объекта инженерной инфраструктурой;

- размещение многоквартирного жилого дома общей площадью здания 9641,5 м.кв (№ 47 по генплану) на земельном участке с кадастровым номером 52:15:0080203:3790 с учетом благоустройства и обеспечения данного объекта инженерной инфраструктурой;
- размещение многоквартирного жилого дома общей площадью здания 9641,5 м.кв (№ 48 по генплану) на земельном участке с кадастровым номером 52:15:0080203:3791 с учетом благоустройства и обеспечения данного объекта инженерной инфраструктурой.

1.3 Характеристики планируемого развития территории

№	Наименование характеристики	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	17,2
2	Площадь территории квартала	кв.м.	149000
3	Численность населения в том числе: -в сохраняемых объектах; -в объектах, планируемых к строительству	чел	3294 2310 984
4	Общая площадь (застройки), занятая под зданиями и сооружениями в том числе: -под сохраняемыми зданиями и сооружениями -под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв.м.	24948,2 20944 4004,2
5	Общая площадь зданий и сооружений в том числе: -сохраняемых зданий и сооружений -проектируемых зданий и сооружений	кв.м.	98162,79 67389,79 30773
6	Суммарная площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе: -сохраняемых зданий и сооружений -проектируемых зданий и сооружений	кв.м.	114851 80870,0 33981,6
7	Коэффициент застройки	-	0,17
8	Коэффициент плотности застройки	-	0,77
9	Этажность проектируемых объектов в том числе:		

09.04-2025 Том 1 лист 8

						09.04-2025-ПП	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Копировал

Формат А4

№	Наименование характеристики	Единица измерения	Количество
	-жилых домов -объектов производственного, общественно-делового и иного назначения		6,8,10 -
10	Общая площадь жилых помещений (квартир) -сохраняемых зданий и сооружений -проектируемых зданий и сооружений	кв.м.	53847,55 33836,35 20011,2
11	Общая площадь производственного, общественно-делового и иного назначения -под сохраняемыми зданиями и сооружениями -под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв.м.	11003,8 11003,8 0
11	Жилищная обеспеченность		16,3
12	Вместимость объектов социального назначения: -детские образовательные учреждения -общеобразовательные учреждения	Мест/коек/посещений в смену	240 423
13	Площадь озелененных территорий	кв.м.	90010,7
14	Вместимость автостоянок -для жилой зоны -для общественно-деловой зоны	шт	308 308 0
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению проектируемой территории			
15	Водоснабжение в т.ч. Противопожарное наружное/внутреннее/автоматическое	Куб.м./час л/с	21,7 50
16	Канализация хозяйственно-бытовая	Куб.м./час	21,7
17	Газоснабжение	Куб.м./час	1386,39
18	Электроснабжение, в т.ч. наружное электроосвещение	кВт	456,12 2,64
19	Теплоснабжение	Гкал/ч	1,39
20	Радиофикация	Кол.радиоточек	370
21	Телефонизация	Кол.номеров	370
22	Ливневая канализация	л/с	0,96

09.04-2025 Том 1 лист 9

						09.04-2025-ПП	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Копировал

Формат А4

1.4 Характеристики планируемых объектов капитального строительства

№	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь здания, кв.м.	Общая площадь квартир, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь, кв.м.	Примечание
47	Многоквартирный жилой дом (8 этажей)	8	1262,1	9641,5	6345,6	10096,8	1 очередь строительства
48	Многоквартирный жилой дом (8 этажей)	8	1262,1	9641,5	6345,6	10096,8	1 очередь строительства
10	Многоквартирный жилой дом переменной этажности	(6-10)	1480	11490	7320	13788	2 очередь строительства
			4004,2	30773	20011,2	33981,6	

09.04-2025 Том 1 лист 10

						09.04-2025-ПП	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Копировал

Формат А4

2 Положение об очередности планируемого развития территории

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство (реконструкции) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предусмотрено в 2 очереди.

1 очередь строительства:

Проектом предусматривается строительство многоквартирного жилого дома общей площадью здания 9641,5 м.кв (№ 47 по генплану) на земельном участке с кадастровым номером 52:15:0080203:3790 с учетом благоустройства и обеспечения данного объекта инженерной инфраструктурой: в том числе строительства площадок общего пользования различного назначения на земельном участке и парковок. Для проектируемого жилого дома № 47 по генплану предусмотрены парковки на 75 машино-мест в границах земельного участка с кадастровым номером 52:15:0080203:3790 и на образуемых земельных участках ЗУ2-ЗУ6.

Проектом предусматривается:

- строительство внутриквартального проезда к жилому дому, выполнение примыкания проезда к существующему проезду;
- строительство объектов инженерной инфраструктуры : сетей электроснабжения, сетей подземного водопровода, сетей бытовой канализации, сетей газоснабжения, сетей наружного освещения, сетей связи.
- Формирование озеленения.

Проектом предусматривается строительство многоквартирного жилого дома общей площадью здания 9641,5 м.кв (№ 48 по генплану) на земельном участке с кадастровым номером 52:15:0080203:3791 с учетом благоустройства и обеспечения данного объекта инженерной инфраструктурой: строительства площадок общего пользования различного назначения на земельном участке и парковок. Для проектируемого жилого дома № 48 по генплану предусмотрены парковки на 75 машино-мест в границах земельного участка с кадастровым номером 52:15:0080203:3791 и на образуемых земельных участках ЗУ2-ЗУ6.

Проектом предусматривается:

- строительство внутриквартального проезда к жилому дому, выполнение примыкания проезда к существующему проезду;
- строительство объектов инженерной инфраструктуры : сетей электроснабжения,

09.04-2025 Том 1 лист 11

						09.04-2025-ПП	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

Копировал

Формат А4

сетей подземного водопровода, сетей бытовой канализации, сетей газоснабжения, сетей наружного освещения, сетей связи.

- Формирование озеленения.

2 очередь строительства:

Проектом предусматривается строительство многоквартирного жилого дома переменной этажности (6-10 этажей) (№ 10 по генплану) с учетом благоустройства и обеспечения данного объекта инженерной инфраструктурой на земельном участке с кадастровым номером 52:15:0080203:3943. Для проектируемого жилого дома переменной этажности (6-10 этажей) парковочные места в количестве 90 машино-мест расположены к границам земельного участка с кадастровым номером 52:15:0080203:3943.

Проектом предусматривается:

- строительство внутриквартального проезда к жилому дому, выполнение примыкания проезда к существующему проезду;

- строительство объектов инженерной инфраструктуры : сетей электроснабжения, сетей подземного водопровода, сетей бытовой канализации, сетей газоснабжения, сетей наружного освещения, сетей связи.
- Формирование озеленения.

09.04-2025 Том 1 лист 12

						09.04-2025-ПП	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		7

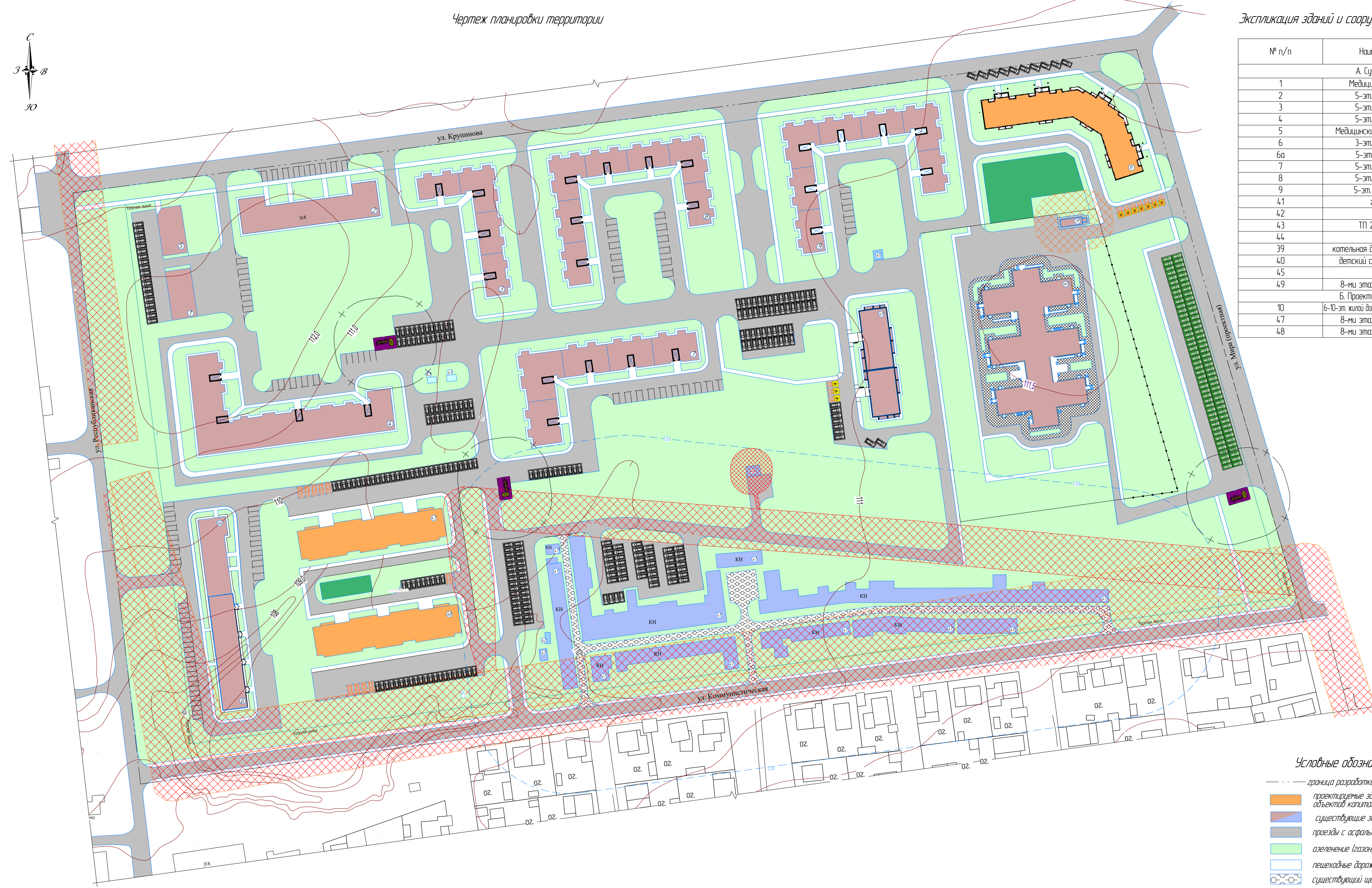
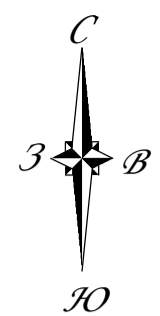
Копировал

Формат А4

Графическая часть

09.04-2025 Том 1 лист 13

						09.04-2025-ПП	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Копировал							Формат А4



№ п/п	Наименование	Номер типового проекта	Примечание
А. Существующие здания и сооружения			
1	Медицинский центр		
2	5-эт. жилой дом		
3	5-эт. жилой дом		
4	5-эт. жилой дом		
5	Медицинский центр, аптека		
6	3-эт. жилой дом		
6а	5-эт. жилой дом		
7	5-эт. жилой дом		
8	5-эт. жилой дом		
9	5-эт. жилой дом		
41	гаражи		
42	ГРП		
43	ТП 2х400 кВА		
44	ТП		
39	котельная для детского сада		
40	детский сад на 240 мест		
45	ТП		
49	8-ми этажный жилой дом		
Б. Проектируемые здания и инженерные объекты			
10	6-10-эт. жилой дом переменной этажности		
47	8-ми этажный жилой дом		индивидуальный
48	8-ми этажный жилой дом		индивидуальный

Условные обозначения

- граница разработки проекта планировки и межевания территории
- проектируемые здания и сооружения (зона планируемого размещения объектов капитального строительства)
- существующие здания и сооружения (опорная застройка)
- проезды с асфальтобетонным покрытием
- озеленение (газон)
- пешеходные дорожки, тротуары
- существующий щебеночный проезд
- проектируемая площадка для игр детей всех возрастов
- проектируемые хозяйственные площадки
- санитарно-защитная зона от открытых автостоянок табл. 7.12 СанПин 2.2.1/2.11
- санитарно-защитная зона от площадок для установки мусорных контейнеров (п. 7.8.4 МНП г.Городец)
- санитарно-защитная зона от хозяйственных площадок
- охранная зона от существующей ВЛ
- автостоянка для МГН на кресле-коляске
- постоянные автостоянки

Технико-экономические показатели территории

Площадь территории в границах разработки проекта	17,2 га
Численность населения	3294 чел.
Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями	24948,2 м ²
Общая площадь зданий и сооружений	98162,79 м ²
Суммарная поэтажная площадь всех зданий и сооружений	114851 м ²
Процент застройки	17 %
Коэффициент плотности застройки	0,77
Общая площадь жилых помещений (квартир)	5384,755 м ²
Общая площадь объектов обслуживания	11003,8 м ²
Жилищная обеспеченность	16,3 м ² /чел
Площадь озелененных территорий	90010,7 м ²
Плотность населения	192 чел/га

Сегментация
 Вид № подл.
 План и дата
 Взам инв. №

			09.04-2025-ППМТ		
			Внесены изменения в документацию по планировке территории		
			Проект планировки и межевания территории жилой застройки, ограниченной с севера ул. 4 Кривой и с востока ул. Мира проектной с осью ул. Коммунистической с газара ул. Республиканская в г.Городец Городецкого муниципального района Нижегородской области		
Изм.	Колыч	Лист	Мазок	Подп.	Дата
Разработ.	Купель				12.05.25
Проверил	Красиков				
			Утверждаемая часть		
ГАП	Красиков				
			Чертеж планировки территории		
			Страница	Лист	Листов
			7	1	1
			ООО "НПЦ" Развитие Региона"		
			г. Городец		
			Формат А1		