



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

**П Р И К А З**

25 февраля 2021 г.

№ 07-02-02/35

г. Нижний Новгород

**О подготовке документации по внесению  
изменений в проект планировки и межевания  
части территории квартала в границах улиц  
Крупской, Большая Покровская, Воровского,  
Костина в Нижегородском районе города  
Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 41, 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 2<sup>1</sup> Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», пунктом 3.1.9 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308 и в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью «Воровского, 12» (далее – ООО «Воровского, 12») от 20 января 2021 г. № Вх-406-15764/21

п р и к а з ы в а ю:

1. Разрешить ООО «Воровского, 12» подготовку документации по внесению изменений в проект планировки и межевания части территории квартала в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением главы администрации города Нижнего Новгорода от 30 декабря

2014 г. № 5594, за счет собственных средств, согласно прилагаемой схеме № 37/21.

2. Установить, что документация по внесению изменений в проект планировки и межевания части территории квартала в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода должна быть представлена в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области не позднее одного года со дня издания настоящего приказа.

3. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

3.1 Направить настоящий приказ главе города Нижнего Новгорода для его опубликования и размещения на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.2 Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

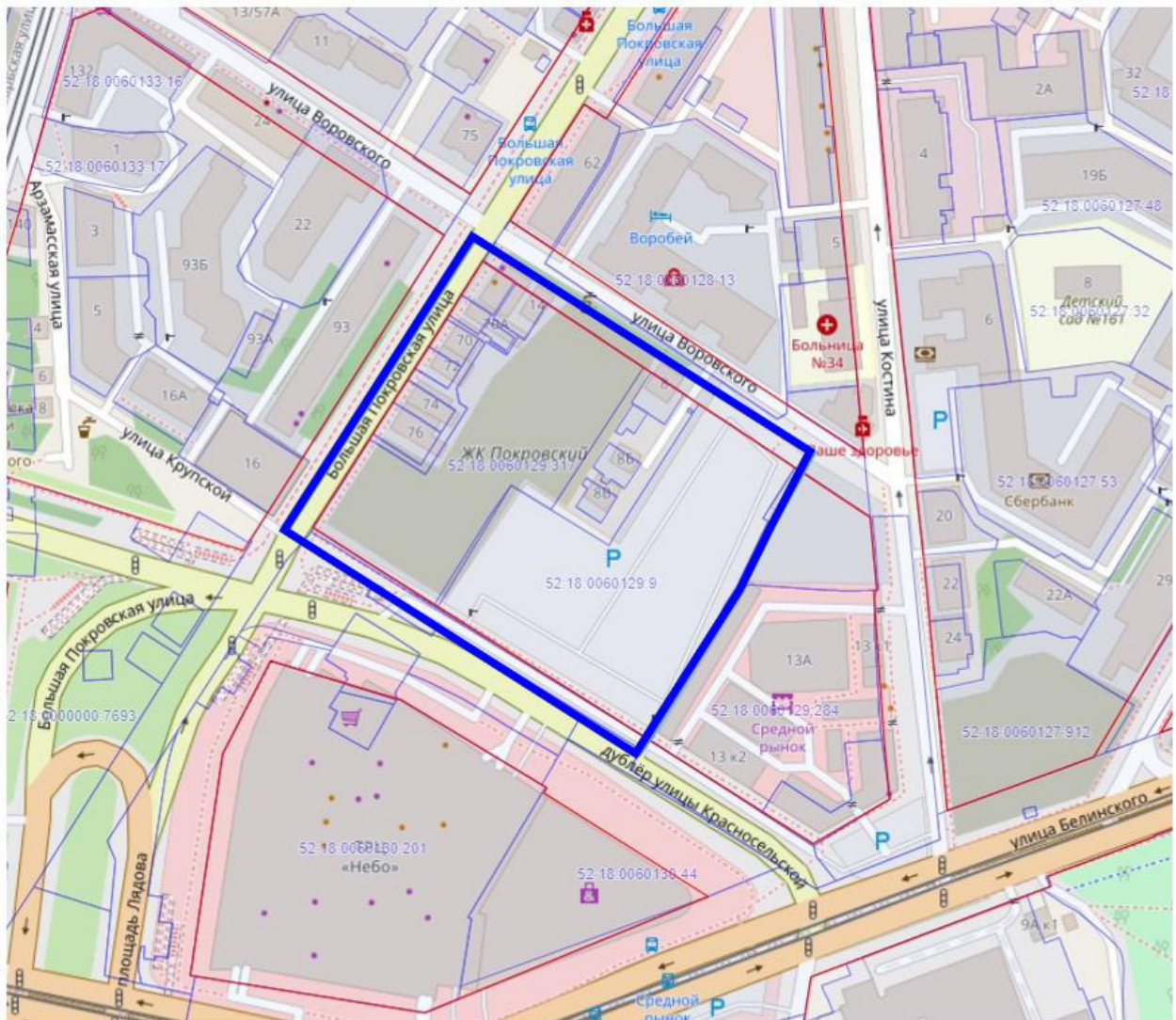
4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

Министр

М.В. Ракова

Приложение  
к приказу министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 25 февраля 2021 г. № 07-02-02/35

Схема границ подготовки  
документации по планировке территории



Границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории

Заказчик: ООО «Воровского, 12»

Арх. №  
37/21

**Пояснительная записка к документации по внесению изменений в проект планировки и межевания части территории квартала в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.  
Утверждаемая часть**

**I. Положения о размещении объектов капитального строительства**

1. Общие положения

В составе документации по внесению изменений в проект планировки и межевания части территории квартала в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода подготовлен проект планировки территории в границах разработки 2.86 га.

2. Цели и задачи

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания части территории квартала в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода подготовлена ООО «РУССКИЙ ДОМ» по заказу Общества с ограниченной ответственностью «Воровского, 12» (ООО «Воровского, 12») в целях изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства предусмотренных второй очередью строительства, в соответствии с договором о развитии застроенной территории №107/06 от 14.01.2015 года, изменения границ территории общего пользования и изменения границ земельных участков, уточнение характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Показатели
1.	Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	га	3,98
2.	Площадь территории в границах документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории	кв.м.	39 800
4.	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в квартале, в том числе: - площадь существующих ОКС; - площадь проектируемых ОКС;	кв.м.	10 944,2 5 424,4 5 519,8
5.	Суммарная поэтажная площадь зданий, в том числе: - площадь существующих ОКС; - площадь проектируемых ОКС;	кв.м.	65 247,0 22 412,7 42 835,0
6.	Коэффициент застройки границах документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории.	-	0,27
7.	Коэффициент плотности застройки границах документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории.	-	1,63



8.	Этажность проектируемых объектов	количество надземных этажей	1, 4, 10, 12
9.	Площадь озелененных территорий, в процентах от общей площади квартала	кв.м. (%)	5 765,0 (16,0)
10.	Общая вместимость автостоянок для проектируемых ОКС и количество парковочных мест в ранее утвержденной документации по планировке территории, в том числе: - надземных; - подземных.	машино-мест	795 168 627
11.	Доля жилой застройки от общей площади надземных этажей объектов квартала	%	31
12.	Общая площадь жилых помещений (доля жилой застройки) в существующих и проектируемых многоквартирных домах	кв.м.	20 285
13.	Количество жителей	человек	930
14.	Плотность населения	Человек/га	235
15.	Жилищная обеспеченность	Кв.м./чел.	25
16.	Водоснабжение (холодная вода)	м <sup>3</sup> /ч	12,366
17.	Водоснабжение (горячая вода)	м <sup>3</sup> /ч	13,037
18.	Канализация	м <sup>3</sup> /ч	23,801
19.	Газоснабжение	м <sup>3</sup> /ч	-
20.	Электроснабжение (по 2-ой категории)	кВт	3245,00
21.	Теплоснабжение с учетом ГВС	Гкалл/час	7,6688
22.	Радиофикация	кол. радиоточек	350
23.	Телефонизация	кол. номеров	350
24.	Ливневая канализация	л/сек	108,62
25.	Расход водоснабжения на пожаротушение, в том числе: - наружное - внутреннее -автоматическое	л/сек	73,5 20 10 43,5

#### 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ на чертеже	Наименование объекта или зоны по чертежу планировки территории	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Примечание
1.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями	10	1 022,0	9 200,0	-

	общественного назначения и подземной стоянкой				
2.1	Стоянка-паркинг многоярусная закрытого типа	4	2 192,8	8 800,0	250 мест
3.1	Гостиница	12	960	11 520	Апартаменты 150 номеров
4.1	Гостиница с фитнес-центром и подземной стоянкой	10	1 330	13 300	230 номеров
5.1	Трансформаторная подстанция	1	15	15	-

## II. Положение об очередности планируемого развития территории.

В рамках реализации документации по планировке территории предусматривается две очереди строительства, которые включают в себя:

1-ая очередь строительства:

- Подготовку территории, в том числе: подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.
- Проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового/иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства.
- Устройство проезда от примыкания к улице Крупской и улицы Воровского до границ земельных участков строительства.
- Формирование внутриквартальных проездов и пешеходных тротуаров.
- Оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок.
- Устройство наружного освещения.
- Устройство дождевой канализации.

2-ая очередь строительства:

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных во второй очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

- Подготовку территории, в том числе: подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.
- Проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового/иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
2.1	Стоянка-паркинг многоярусная закрытого типа
3.1	Гостиница
4.1	Гостиница с фитнес-центром и подземной стоянкой
5.1	Трансформаторная подстанция

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства: устройство проезда и второго примыкания к улице Воровского до границ земельных участков строительства.
- Формирование внутриквартальных проездов и пешеходных тротуаров
- Оборудование открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок.
- Устройство наружного освещения.
- Устройство дождевой канализации.

### **III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.**

Проектом межевания территории, в соответствии с договором о развитии застроенной территории №107/06 от 14.01.2015 года и в соответствии с приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 25 февраля 2021 г. № 07-02-02/35, предусмотрено образование земельного участка для строительства проектируемого объекта капитального строительства, в соответствии с документацией по планировке территории.

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2 248,3	Перераспределением границ земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060129:16, 52:18:0060129:282, 52:18:0060129:293, 52:18:0060129:285 и земель, государственная собственность, на которую не разграничена

Примечание: Доступ, подъезд, проход к земельному участку с кадастровым номером 52:18:0060129:4 осуществляется через образуемый земельный участок с условным номером ЗУ1.

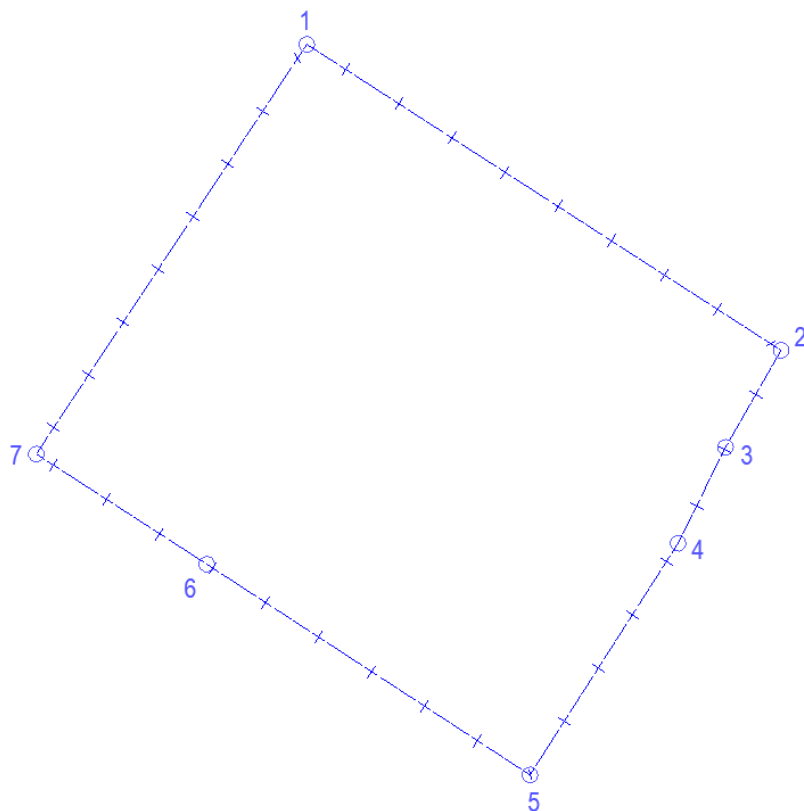
### **IV. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

4.1. Проектом межевания территории не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

4.2. Проектом межевания территории не предусматривается образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

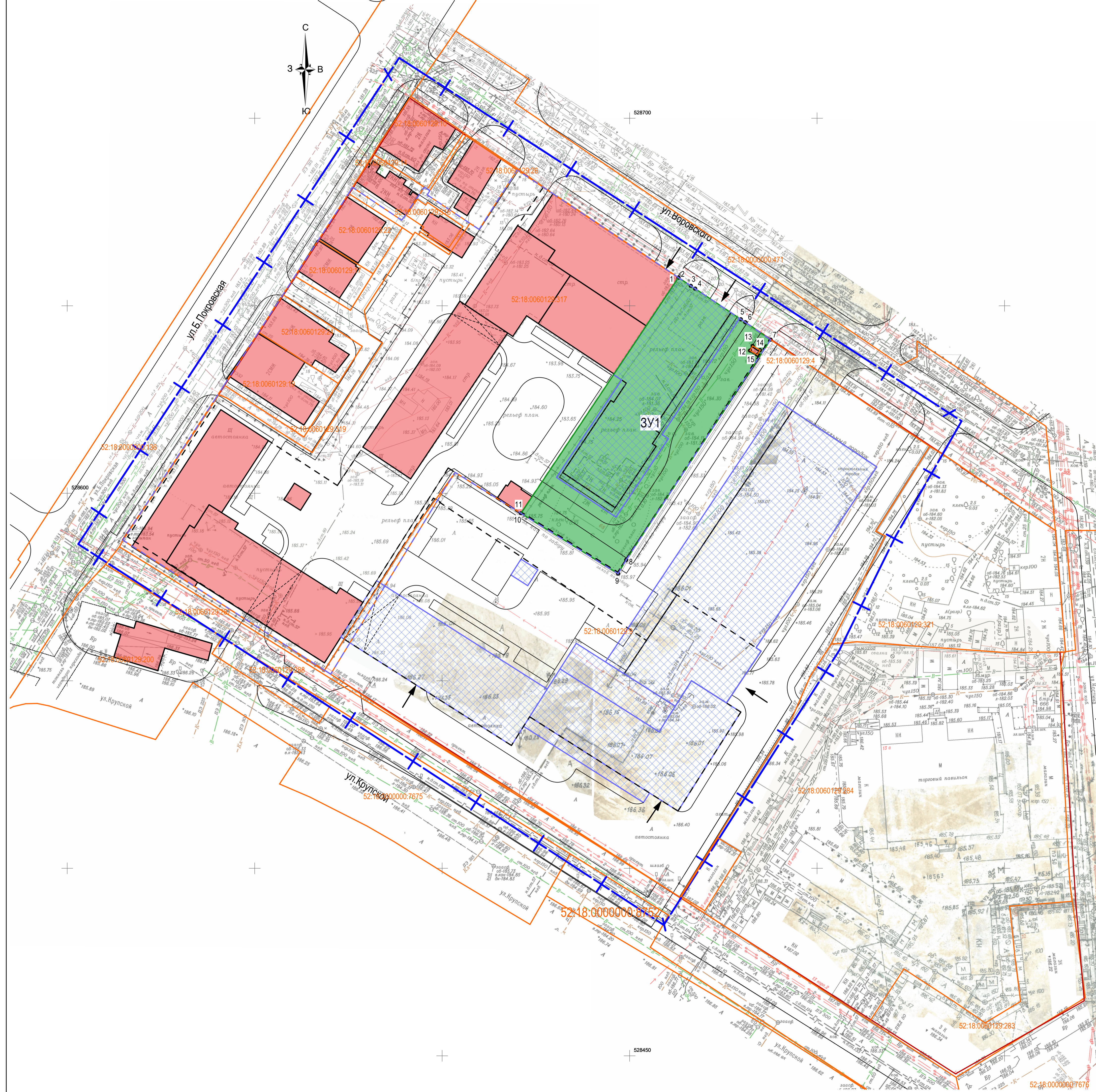
### **V. Сведения о границах проекта межевания территории и ее поворотные точки координат.**

Перечень координат течек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории (система координат МСК-52).



№ поворотной точки	X	Y
1	528716.10	2215338.52
2	528619.25	2215488.54
3	528588.58	2215470.97
4	528558.18	2215455.96
5	528484.89	2215409.11
6	528551.57	2215306.90
7	528586.45	2215252.94





**Экспликация образуемых земельных участков**

Условный номер образуемого участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.
3У1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2 248,3

Примечание: Доступ, подъезд, проход к земельному участку с кадастровым номером 52:18:0060129:4 осуществляется через образуемый земельный участок с условным номером 3У1

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

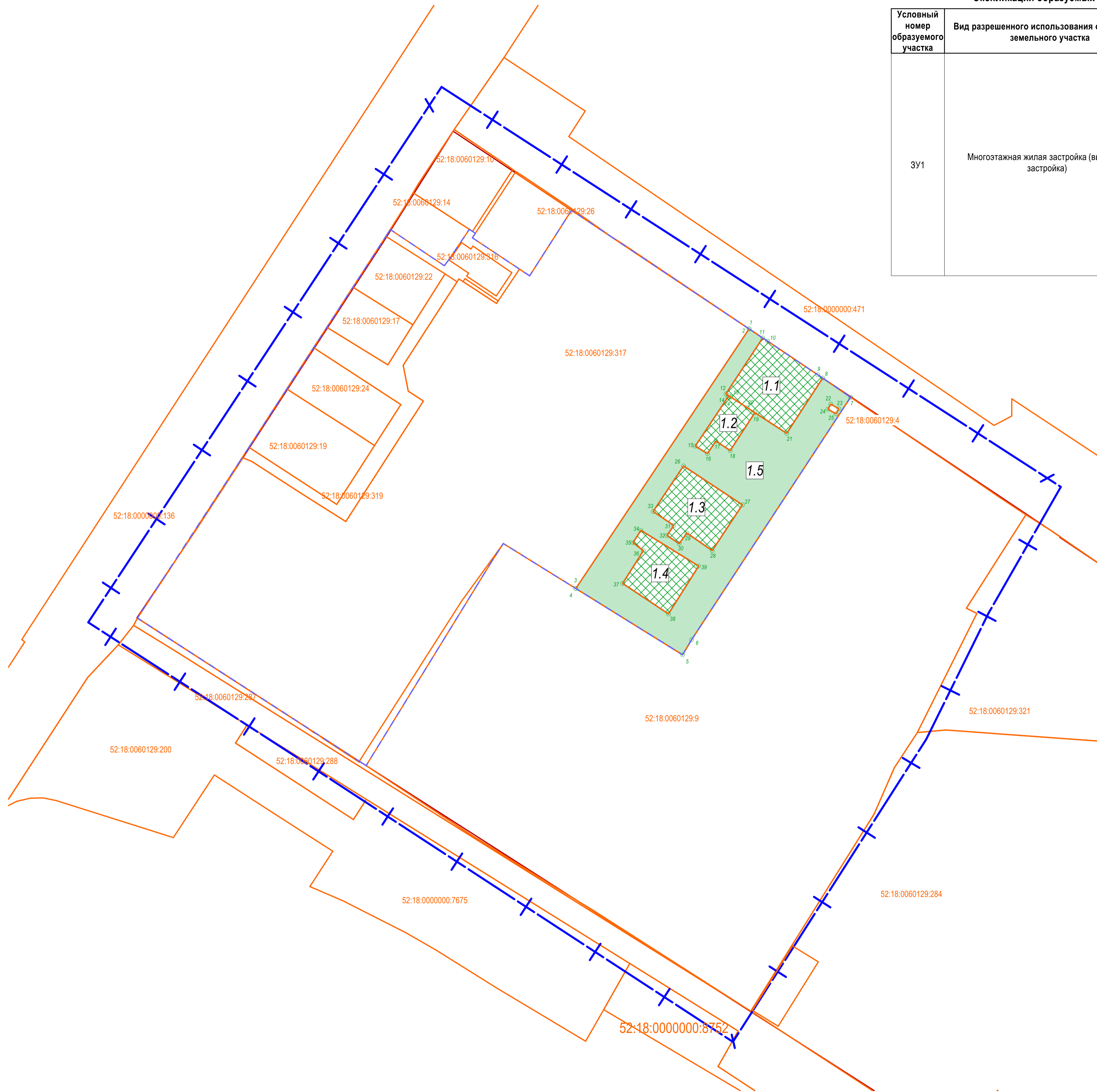
- границы документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- красные линии
- границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете, и их кадастровые номера
- существующие объекты капитального строительства
- образуемый земельный участок и его условный номер
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- границы застроенной территории, подлежащей развитию, в соответствии с постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 28.10.2014 года № 4463

005/2022-ППМ - Утверждаемая часть					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улиц Крупская, Большая Покровская, Воровского, Кослина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.					
Изм.	Коп.л.	Лист	№Лок.	Подп.	Дата
					07.22
					07.22
					07.22
ООО "Воровского, 12"				Стация	Лист
Чертеж межевания территории. М 1:500				ППМ	2.1
ООО "Русский дом"					
Норм. контр.				Волкова	07.22



Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Условный номер изменяемого участка	Состав образуемого земельного участка	Площадь именяемого земельного участка, кв.м.
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2 248,3	1.1	Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060129:16, с видом разрешенного использования "Под многоквартирный жилой дом"	283,0
			1.2	Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060129:282, с видом разрешенного использования "Под жилым домом с встроенным нежилым помещением"	96,0
			1.3	Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060129:293, с видом разрешенного использования "Под многоквартирный дом"	238,0
			1.4	Земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060129:285, с видом разрешенного использования "Под многоквартирный дом"	192,0
			1.5	Земли, государственная собственность, на которые не разграничена	1 439,3



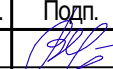


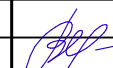
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- красные линии
- границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете, и их кадастровые номера
- границы изменяемых земельных участков, стоящих на кадастровом учете и их условные номера
- границы земель, государственная собственность на которую не разграничена
- границы застроенной территории, подлежащей развитию, в соответствии с постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 28.10.2014 года № 4463

005/2022-ППМ - Утверждаемая часть					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улиц Крупская, Большая Покровская, Воровского, Кослина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Коп.	Лист	№/кв.	Подп.	Дата
ГИП	Волкова				07.22
ГАП	Медведев				07.22
Архитектор	Трубина				07.22
Норм. контр.	Волкова				07.22
				ООО "Воровского, 12"	
				Стадия	Лист
				ППМ	2.2
				Чертеж межевания территории изменяемых земельных участков. М 1:500	
				ООО "Русский дом"	

Ведомость чертежей утверждаемой части

Обозначение	Наименование	Примечания
005/2022-ППМ - Утверждаемая часть	Ведомость чертежей утверждаемой части	1
005/2022-ППМ - Утверждаемая часть	Основной чертеж М1:1000	2

						005/2022-ППМ - Утверждаемая часть			
						Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улиц Крупская, Большая Покровская, Воровского, Костина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата				
ГИП		Волкова			07.22	ООО "Воровского, 12"	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Медведев			07.22		ППМ	1	
Архитектор		Трубина			07.22				
						Ведомость чертежей утверждаемой части	ООО "Русский дом"		
Норм. контр		Волкова			07.22				



Экспликация проектируемых ОКС

Номер зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	Номер ОКС по чертежу планировки	Назначение ОКС	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, м <sup>2</sup>	Прим.
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1.1	Многоквартирный дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой	1 022,0	9	9 200,0	
2	Обслуживание автотранспорта	2.1	Стоянка-паркинг многоярусная закрытого типа	2 192,8	4	8 800,0	250 м/м
3	Гостиничное обслуживание	3.1	Гостиница	960,0	2-12	11 520,0	150 номеров
4	Гостиничное обслуживание	4.1	Гостиница с фитнес-центром и подземной стоянкой	1 330,0	10	13 300,0	230 номеров
5	Коммунальное обслуживание	5.1	Трансформаторная подстанция	15,0	1	15,0	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- существующие красные линии
- существующие объекты капитального строительства и их условные номера
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и их условные номера, и условные номера проектируемых объектов капитального строительства
- существующие проезды
- проектируемые проезды
- существующие тротуары
- проектируемые тротуары
- озеленение
- контур подземных парковок, с указанием въезда-выезда

005/2022-ППМ - Утверждаемая часть					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улиц Крупской, Большая Покровская, Воровского, Кослина в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.					
Изм.	Коп.ул.	Лист	№Фок.	Подп.	Дата
					07.22
					07.22
					07.22
ООО "Воровского, 12"				Стдия	Лист
				ППМ	2
Основной чертеж М1:1000				ООО "Русский дом"	
Норм. контр.					07.22