

Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области

ПРИКАЗ  
от 07.07.2022 № 07-02-03/63

**Об утверждении проекта планировки и межевания территории в границах  
улиц Ереванская, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего  
Новгорода**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 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 3.1.10 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308, на основании договора о развитии застроенной территории от 22 января 2018 г. № ДС-014/06, в соответствии с уведомлением о принятии решения о разработке проекта планировки и межевания территории (письмо общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРУППА Инвестстрой» от 15 октября 2021 г. № 246/21)

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки и межевания территории в границах улиц Ереванская, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения проект планировки и межевания территории в границах улиц Ереванская, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода главе города Нижнего Новгорода.

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

Министр

М.В. Ракова

УТВЕРЖДЕН  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 7 июля 2022 г. № 07-02-03/63

**Проект планировки и межевания территории в границах улиц Ереванская,  
Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода**

**I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.**

1. Общие положения.

Проект планировки и межевания территории в границах улиц Ереванская, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) выполнен на основании договора о развитии застроенной территории от 22 января 2018 г. № ДС-014/06, в соответствии с уведомлением о принятии решения о разработке проекта планировки и межевания территории (письмо общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРУППА Инвестстрой» от 15 октября 2021 г. № 246/21) на территорию 1,13 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Проектная Компания «ГОРПРОЕКТ» по заказу общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ГРУППА Инвестстрой» в целях исполнения обязательств договора о развитии застроенной территории от 22 января 2018 г. № ДС-014/06, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ земельных участков и территорий общего пользования, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	1,13 га
Площадь территории квартала в красных линиях	9591,8 м <sup>2</sup>
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	2780 м <sup>2</sup>
Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений (надземная часть)	15987 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,29
Коэффициент плотности застройки	1,6667

Площадь озелененных территорий	2423 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок	
- наземных	55 м/мест
- подземных	150 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	9,211 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	9,211 м <sup>3</sup> /ч
Электроснабжение	424,4 кВт
Теплоснабжение	0,9383 Гкал/ч
Телефонизация	220 номеров
Радиофикация	220 радиоточек
Ливневая канализация	63,18 л/с

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

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Общая площадь здания (надземная часть), кв.м.
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	7-13	2780	15987

## II. Положения об очередности планируемого развития территории.

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство (реконструкция) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предусмотрено в 1 очередь.

**1 очередь строительства:** объекты, предусмотренные к строительству в первой очереди, возводятся в один этап.

Подготовка территории:

- демонтаж существующих зданий и строений, сооружений;

- подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию согласно полученным техническим условиям;
- внесение в ЕГРН сведений о зонах охраны объектов культурного наследия, в границы защитных зон, от которых попадает образуемый земельный участок с условным номером ЗУ1;
- образование земельного участка с условным номером ЗУ1.

Объекты капитального строительства жилого назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей

Строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- формирование бокового проезда (вдоль улицы Одесская);
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;
- устройство оборудования детской площадки, площадки для отдыха, площадки для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственной площадки, 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.**

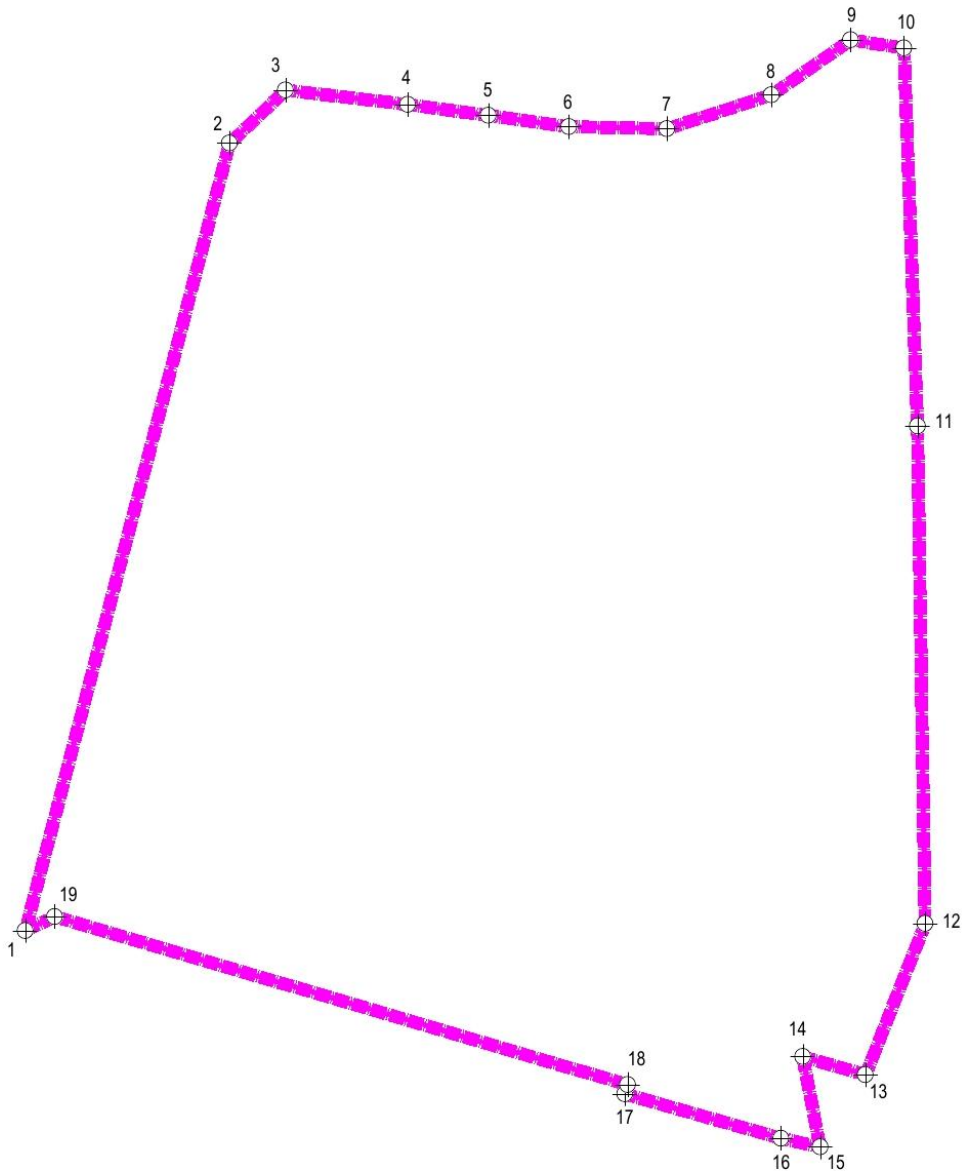
Проектом предусматривается образование следующих земельных участков:

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)	8528	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060150:10, 52:18:0060150:11 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

### **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**

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	1699	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	1069	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена

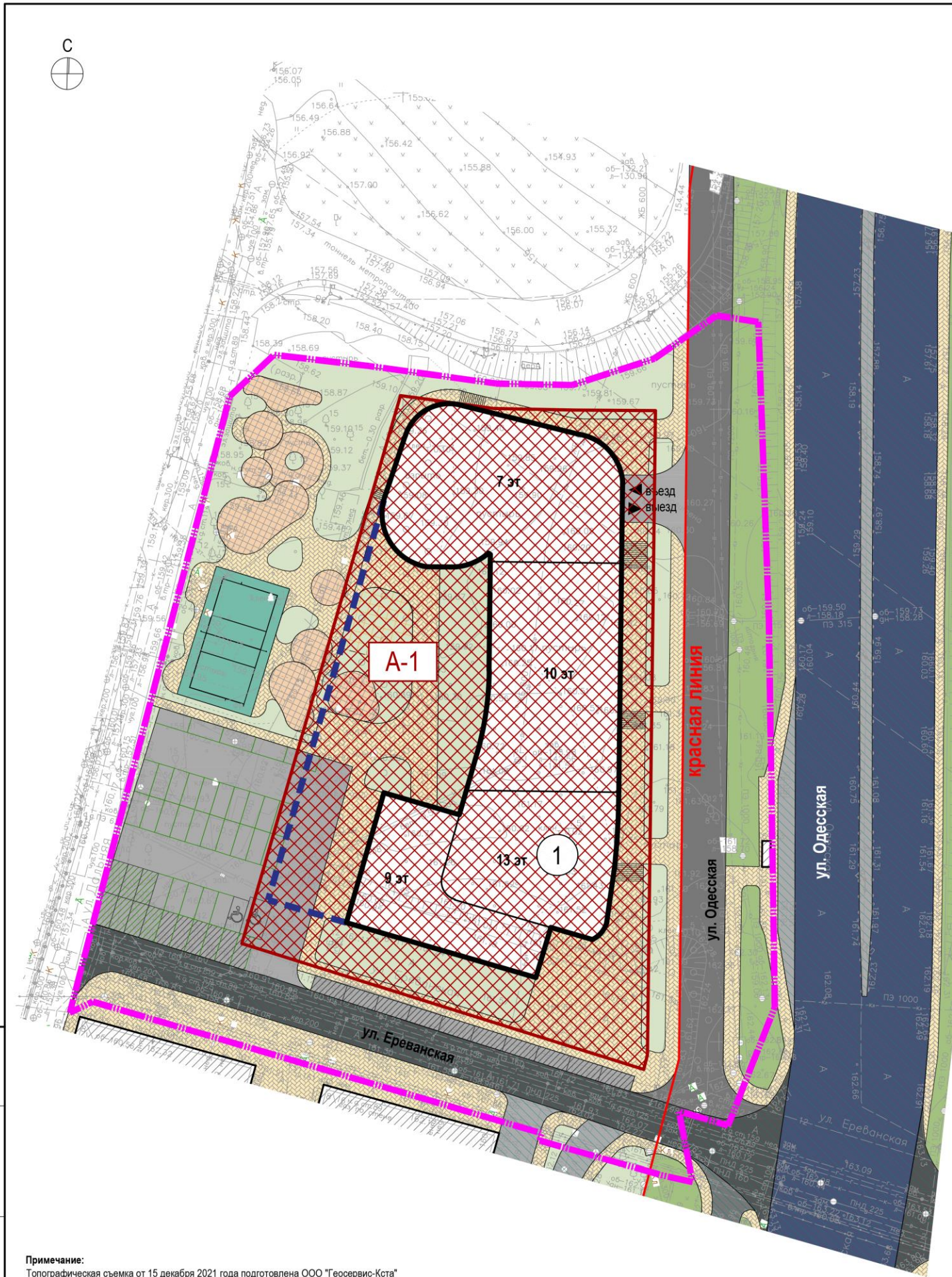
**V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.**



Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52):

Обозначение характерных точек	Координаты точки	
	X	Y
1	529004,61	2214547,31
2	529102,04	2214572,62
3	529108,61	2214579,59
4	529106,83	2214594,72
5	529105,47	2214604,70
6	529104,08	2214614,71
7	529103,83	2214626,84
8	529108,01	2214639,80
9	529114,82	2214649,63
10	529113,81	2214656,24
11	529067,03	2214657,91
12	529005,49	2214658,85
13	528986,78	2214651,46
14	528989,04	2214643,68
15	528977,85	2214645,84
16	528978,93	2214640,98
17	528984,42	2214621,64
18	528985,56	2214621,97
19	529006,36	2214550,96

VI. Чертеж планировки территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Зоны планируемого размещения ОКС				Планируемые ОКС					
№ зоны по ГП	Назначение ОКС	Площадь зоны, м2	Общая площадь всех надземных этажей зданий и сооружений зоны, м2	№ по ГП	Наименование	Этажность	Площадь застройки надземной части, м2	Общая площадь, м2	Примечание
A-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5111	15987	1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	7-13	2780	15987	I очередь Вместимость стоянки - 150 м/м

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница застроенной территории, подлежащей развитию в соответствии с договором о ПЗТ от 22 января 2018 года № ДС-014/06 (граница проекта планировки и межевания территории)
- существующие красные линии

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

- проектируемые здания и сооружения
- подземная стоянка автомобилей
- сносимые здания и сооружения
- экспликационный номер по ГП
- существующая магистральная улица городского значения с регулируемым движением /проектируемая магистральная улица городского значения с регулируемым движением
- улица в жилой застройке (существующая/проектируемая)
- Боковой проезд (существующий/проектируемый)
- проезды (существующие/проектируемые)
- озелененные территории ограниченного использования
- озелененные территории специального назначения
- основные пешеходные связи, тротуары, пространства
- площадки
- проектируемые парковочные места гостевого хранения легковых автомобилей
- проектируемые парковочные места временного хранения легковых автомобилей
- проектируемые парковочные места двойного использования легковых автомобилей (днем гостевого, ночью постоянного хранения)
- проектируемые парковочные места двойного использования легковых автомобилей (днем временного, ночью постоянного хранения)
- проектируемые парковочные места двойного использования (гостевого и временного хранения легковых автомобилей)

ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- зона многоквартирной высокорисковой многоэтажной застройки

						Шифр: 19/21-ППМ Заказчик: ООО «ГРУППА инвестстрой»			
						Проект планировки и межевания территории в границах улиц Ереванская, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная (утверждаемая) часть документации по планировке и межеванию территории	Стадия	Лист	Листов
							ППМ	1	
ГАП	Горев М.В.					Чертеж планировки территории М1:500	ГОРПРОЕКТ ПРОЕКТИВНАЯ КОМПАНИЯ		
Исполнитель	Зуева Т. И.								
Исполнитель	Мальцева Л.С.								
Н. Контр.	Ежова Г.И.								

Примечание:  
Топографическая съемка от 15 декабря 2021 года подготовлена ООО "Геосервис-Кста"

Имя, № подл. Подпись и дата Вып. инв. №



VII. Чертеж межевания территории.










ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

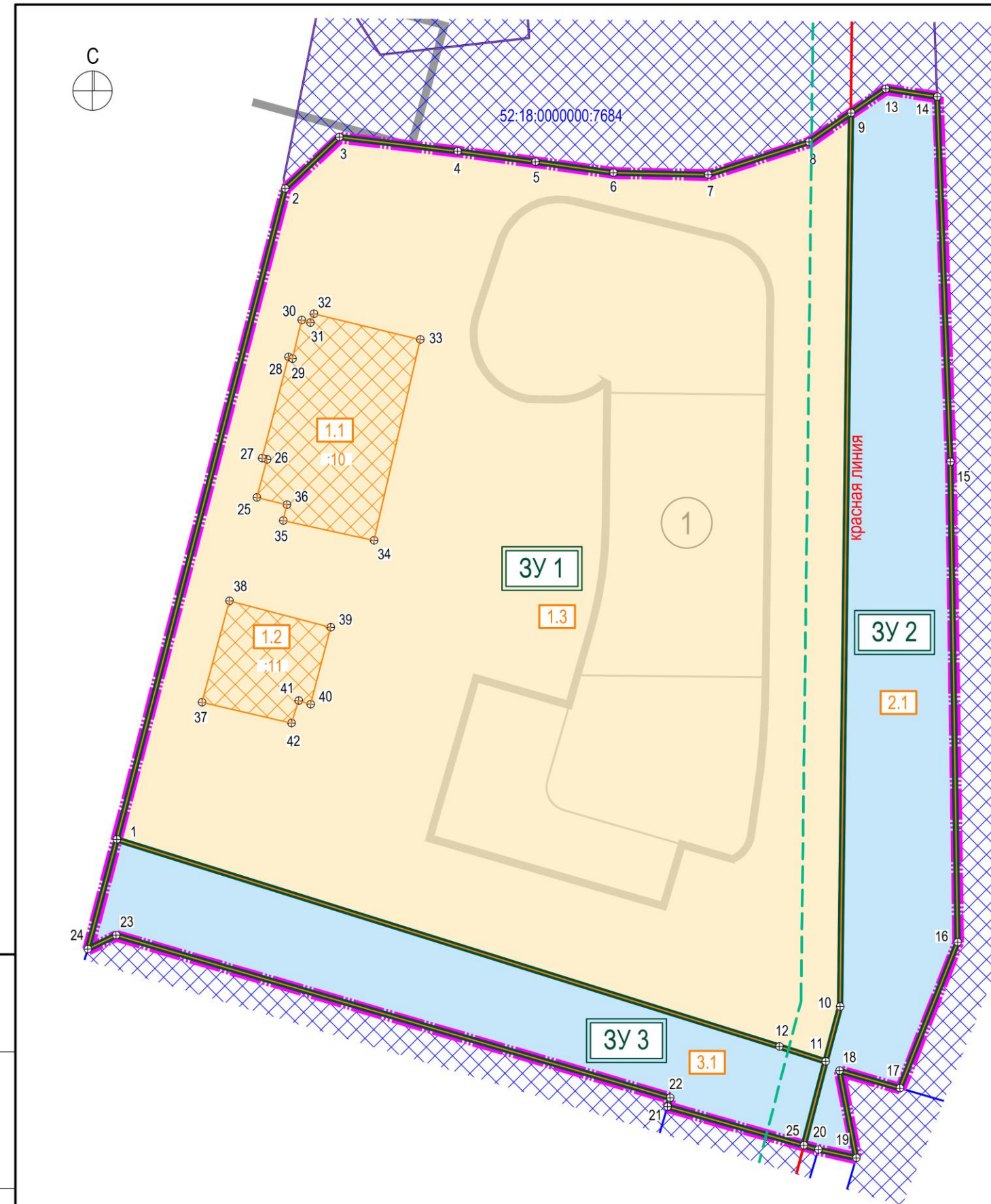
Образуемые земельные участки			Изменяемые земельные участки				
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (по координатам), м²	Условный номер изменяемого земельного участка / земель	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка (части) (по сведениям ЕГРН)	Кадастровый номер изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка (части) / земель, участвующего в образовании земельного участка, м² (по координатам ППМ)	Площадь изменяемого земельного участка, м² (по сведениям ЕГРН)
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8528	1.1	Под многоквартирный дом	52:18:0060150:10	412	412
			1.2	Под многоквартирный дом	52:18:0060150:11	174	174
			1.3	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	---	7942	7942

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ПОСЛЕ ОБРАЗОВАНИЯ БУДУТ ОТНОСИТЬСЯ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ



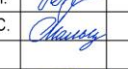

2	Земельные участки (территории) общего пользования	1699	2.1	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	---	1699	1699
3	Земельные участки (территории) общего пользования	1069	3.1	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	---	1069	1069

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

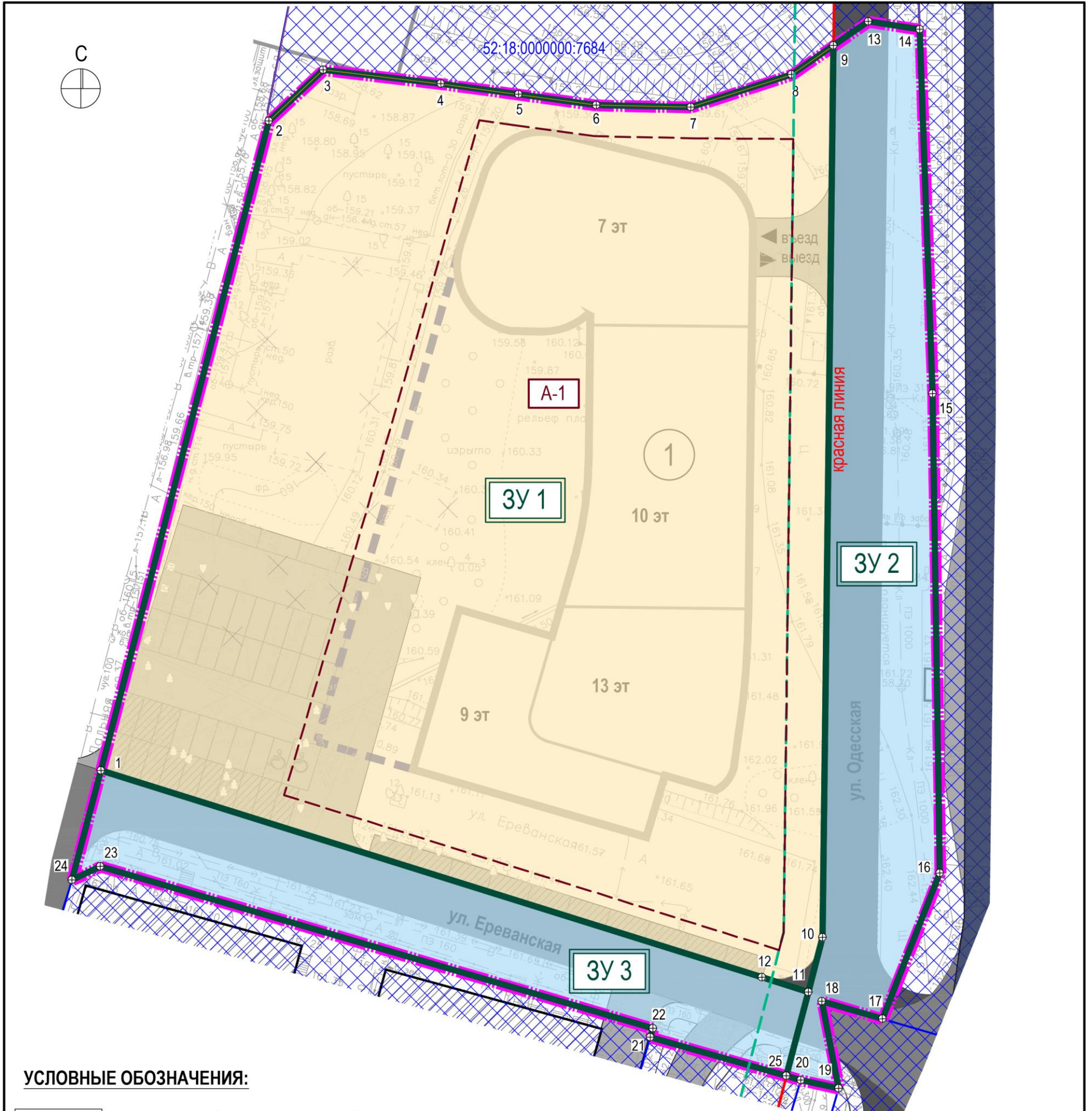
-  граница застроенной территории, подлежащей развитию в соответствии с договором о РЗТ от 22 января 2018 г. № ДС-014/06 (граница проекта планировки и межевания территории)
-  существующие красные линии
-  линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
-  границы образуемых земельных участков и их условные номера
-  границы образуемых земельных участков, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования и их условные номера
-  границы изменяемых земельных участков
-  границы изменяемых земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учёт
-  границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учёт / кадастровый номер
-  характерная точка образуемого и изменяемого земельного участка




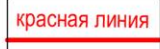






Взам. инв. №  
Подпись и дата  
Инв. № подл.

					Шифр: 19/21 - ППМ Заказчик: ООО «ГРУППА инвестстрой»				
					Проект планировки и межевания территории в границах улиц Ереванская, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода				
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная (утверждаемая) часть документации по планировке и межеванию территории	Стадия	Лист	Листов
							ППМ	15	
ГАП		Горев М.В.				Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков М1:500			
Исполнитель		Коптенко А. Н.							
Исполнитель		Мальцева Л.С.							
Н. Контр		Ежова Г.И.							



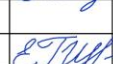
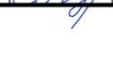
**VIII. Чертеж межевания территории.**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

-  граница застроенной территории, подлежащей развитию в соответствии с договором о РЗТ от 22 января 2018 г. № ДС-014/06 (граница проекта планировки и межевания территории)
-  красная линия существующие красные линии
-  линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
-  границы образуемых земельных участков и их условные номера
-  границы образуемых земельных участков, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования и их условные номера
-  границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет / кадастровый номер
-  границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
-  характерная точка образуемого земельного участка

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м²
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8528
ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ПОСЛЕ ОБРАЗОВАНИЯ БУДУТ ОТНОСИТЬСЯ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ		
ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	1699
ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования	1069

Шифр: 19/21 - ППМ		Заказчик: ООО «ГРУППА инвестстрой»	
Проект планировки и межевания территории в границах улиц Ереванская, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.
ГАП	Горев М.В.		
Исполнитель	Коптенко А. Н.		
Исполнитель	Мальцева Л.С.		
Н. Контр	Ежова Г.И.		
Основная (утверждаемая) часть документации по планировке и межеванию территории		Стадия	Лист
Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков М1:500		ППМ	14
		Листов	

Взам. инв. №  
Подпись и дата  
Инв. № подл.

