

Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций
Нижегородской области

ПРИКАЗ

от 16.06.2023 № 07-02-03/61

**Об утверждении проекта планировки территории в границах улиц
Пермякова, Дворовая, Львовская и проекта межевания территории по
улице Львовская в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8², 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 2¹ 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 комплексном развитии незастроенной территории от 19 мая 2022 г. № 20/2681-22, приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 25 ноября 2022 г. № 07-02-02/170 «О подготовке проекта планировки территории в границах улиц Пермякова, Дворовая, Львовская и проекта межевания территории по улице Львовская в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 30 мая 2023 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 30 мая 2023 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории в границах улиц Пермякова, Дворовая, Львовская и проект межевания территории по улице Львовская в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения проект планировки территории в границах улиц Пермякова, Дворовая, Львовская и проект межевания территории по улице Львовская в Автозаводском 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».

И.о. министра

С.Г. Попов

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 16 июня 2023 г. № 07-02-03/61

**Проект планировки территории в границах улиц Пермякова, Дворовая,
Львовская и проект межевания территории по улице Львовская
в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода**

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Проект планировки территории в границах улиц Пермякова, Дворовая, Львовская и проект межевания территории по улице Львовская в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода выполнены на основании договора о комплексном развитии незастроенной территории от 19 мая 2022 г. № 20/2681-22, приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 25 ноября 2022 г. № 07-02-02/170 «О подготовке проекта планировки территории в границах улиц Пермякова, Дворовая, Львовская и проекта межевания территории по улице Львовская в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода» на территорию: площадью 38,0 га (проект планировки территории), 8,69 га (проект межевания территории).

2. Цели и задачи.

Проект планировки территории в границах улиц Пермякова, Дворовая, Львовская и проект межевания территории по улице Львовская в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода (далее – документация по планировке территории) подготовлены ООО «РУССКИЙ ДОМ» по заказу ООО СЗ «Новая Жизнь-Львовская» в целях:

- исполнения обязательств договора о комплексном развитии незастроенной территории от 19 мая 2022 г. № 20/2681-22;
- обеспечения устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры;
- выполнения объёмно-пространственного решения застройки с учетом существующей сохраняемой застройки, формирования композиции застройки и определение акцентов (доминат) на территории с учетом точек притяжения, в том числе, объектов общественного назначения, расположенных на смежной территории, соблюдения непрерывности пешеходных связей и транспортного обслуживания территории;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе, для размещения многоквартирной застройки;

- определения границ территории общего пользования, в том числе, внутриквартальных озелененных территорий и озелененных территорий общего пользования, общественных пространств;
- установления границ земельных участков для размещения новых объектов с учетом существующих землепользований;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	38,0 га
Площадь территории в границах разработки проекта межевания территории	8,69 га
Площадь территории квартала: Участок 1	31725 м ²
Участок 2, в т.ч: - территория в границах КРТ	212031,79 м ² 86952 м ²
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями: Участок 2, в т.ч: - территория в границах КРТ	27906 м ² 22880 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий и сооружений: Участок 2, в т.ч: - территория в границах КРТ	238316 м ² 200140 м ²
Коэффициент застройки: Участок 2, в т.ч: - территория в границах КРТ	0,30 0,26
Коэффициент плотности застройки: Участок 2, в т.ч: - территория в границах КРТ	1,51 2,30
Вместимость встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организации	240 мест
Пристрой к школе	300 мест
Поликлиника	200 посещений в смену
Площадь озелененных территорий	68920 м ²
Вместимость автостоянок: Подземных	1322 м/мест 600 м/мест
Открытых	722 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	68,437 м ³ /ч

Водоотведение	68,198 м ³ /ч
Газоснабжение	1818,60 м ³ /ч
Электроснабжение	5520,10 кВт
Теплоснабжение	10,216 Гкал/ч
Ливневая канализация	204,275 л/с
Телефонизация	2400 номеров
Радиофикация	2400 радиоточек

Схема расчетных участков в границах квартала



4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ на чертеже планировки	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Примечание
1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	18	990	18 000	
2.1	Многоквартирный дом со встроенными	18	990	18 000	

	помещениями общественного назначения				
3.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией	2-16-20	2 880	35 400	Вместимость встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организации 240 мест
4.1	Многоквартирный дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	1-16-20	4 870	55 000	
5.1	Многоквартирный дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	1-16-20	2 930	35 000	
6.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	16	940	14 400	
7.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	18	940	16 000	
8.1	Стоянка-паркинг (полуподземная)	1	4 100	4 100	Вместимость 300 мест
9.1	Стоянка-паркинг (полуподземная)	1	4 100	4 100	Вместимость 300 мест
13.1	Поликлиника	5	744	3 720	200 посещений в смену
14.1	ТП	1	35	35	
15.1	ТП	1	35	35	
16.1	ТП	1	35	35	
17.1	ТП	1	35	35	
18.1	Здание общеобразовательной организации (пристрой)	4	1 930	7 800	300 мест

5. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального, регионального и местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Документацией по планировке территории предусмотрено размещение объектов социальной инфраструктуры местного значения: встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организации на 240 мест, пристроя к школе № 190 по ул. Пермякова на 300 мест, поликлиники на 200 посещений в смену, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан. Решения по размещению социальных объектов – поликлиники и пристроя к школе № 190 по ул. Пермякова планируется реализовать в рамках механизма комплексного развития территорий жилой застройки.

Размещение объектов местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения.

Размещение объектов местного значения, необходимых для обеспечения проектируемой застройки, согласовано администрацией города Нижнего Новгорода (письмо от 16 июня 2023 г. № Сл-07-01-489227/23).

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 инфраструктур предусмотрено **в 5 очередей строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусмотренных в каждой очереди строительства.

1 очередь строительства.

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

- Подготовку территории, в том числе инженерную подготовку и вертикальную планировку территории, подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям;
- Устройство примыкания к улице Львовская;
- Мероприятия по установлению санитарно-защитной зоны от реконструируемой АЗС, располагаемой вдоль улицы Львовская;

- Образование земельных участков с условными номерами ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ9.
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства жилого и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
5.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения
6.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
7.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
8.1	Стоянка-паркинг (полуподземная)
16.1	Трансформаторная подстанция

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - благоустройство территории;
 - формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
 - строительство проезда от примыкания к улице Львовская до границ земельных участков строительства;
 - устройство и оборудование площадок различного назначения;
 - устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей;
 - устройство наружного освещения;
 - устройство дождевой канализации;
 - подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

2 очередь строительства.

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

- Подготовку территории, в том числе инженерную подготовку и вертикальную планировку территории, подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям;
- Устройство примыкания к улице Львовская;
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства жилого и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
4.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными

	помещениями общественного назначения
9.1	Стоянка-паркинг (полуподземная)
14.1	Трансформаторная подстанция
15.1	Трансформаторная подстанция

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- строительство проезда от второго примыкания к улице Львовская до границ земельных участков строительства;
- устройство и оборудование площадок различного назначения;
- устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей;
- устройство наружного освещения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

3 очередь строительства.

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

- Подготовку территории, в том числе инженерную подготовку и вертикальную планировку территории, подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям;
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства жилого назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
3.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- устройство и оборудование площадок различного назначения;
- устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей;
- устройство наружного освещения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

4 очередь строительства.

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

- Подготовку территории, в том числе инженерную подготовку и вертикальную планировку территории, подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям;
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства жилого и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
2.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
17.1	Трансформаторная подстанция

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - благоустройство территории;
 - формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
 - устройство и оборудование площадок различного назначения;
 - устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей;
 - устройство наружного освещения;
 - устройство дождевой канализации;
 - подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

5 очередь строительства.

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

- Определение механизма развития территории согласно действующему законодательству и выполнение мероприятий в соответствии с порядком, определенным постановлением Правительства Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 601;
- Подготовку территории, в том числе инженерную подготовку и вертикальную планировку территории, подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям;
- Перенос коммуникаций, попадающих в зону проектируемого проезда с южной стороны здания существующей КНС;
- Проектирование и строительство объектов жилого и социального назначения (многоквартирных домов и объектов здравоохранения и образования)

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- устройство и оборудование площадок различного назначения;
- устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей;
- устройство наружного освещения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

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

Документацией по планировке территории предусматривается образование следующих земельных участков:

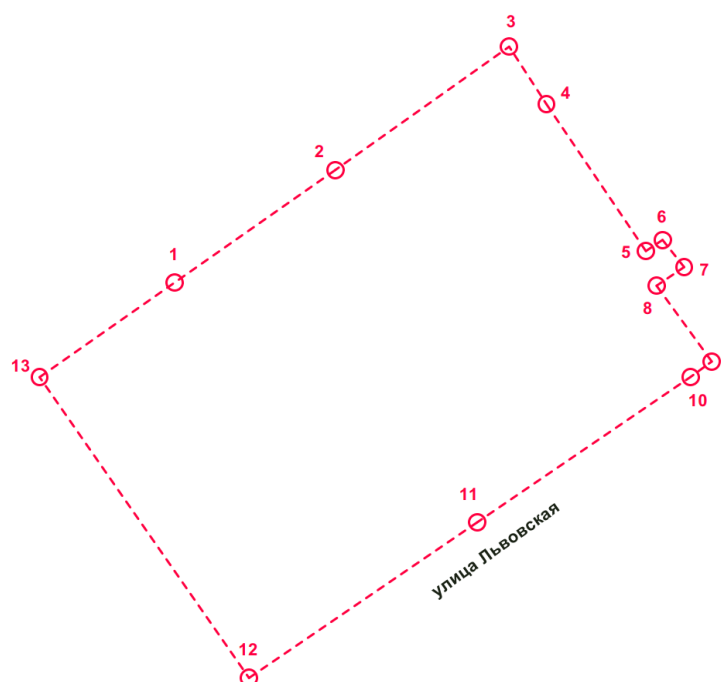
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Коммунальное обслуживание	5 189,27	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:15753
ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Объекты гаражного назначения	7 976,46	
ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Объекты гаражного назначения	15 692,60	

ЗУ4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Коммунальное обслуживание	15 424,39	
ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	13 716,21	
ЗУ6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Коммунальное обслуживание. Объекты гаражного назначения.	11 043,85	
ЗУ7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7 658,22	
ЗУ8	Объекты гаражного назначения	4 920,90	
ЗУ9	Объекты гаражного назначения	5 329,10	

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.

Документацией по планировке территории не предусмотрено образование 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.

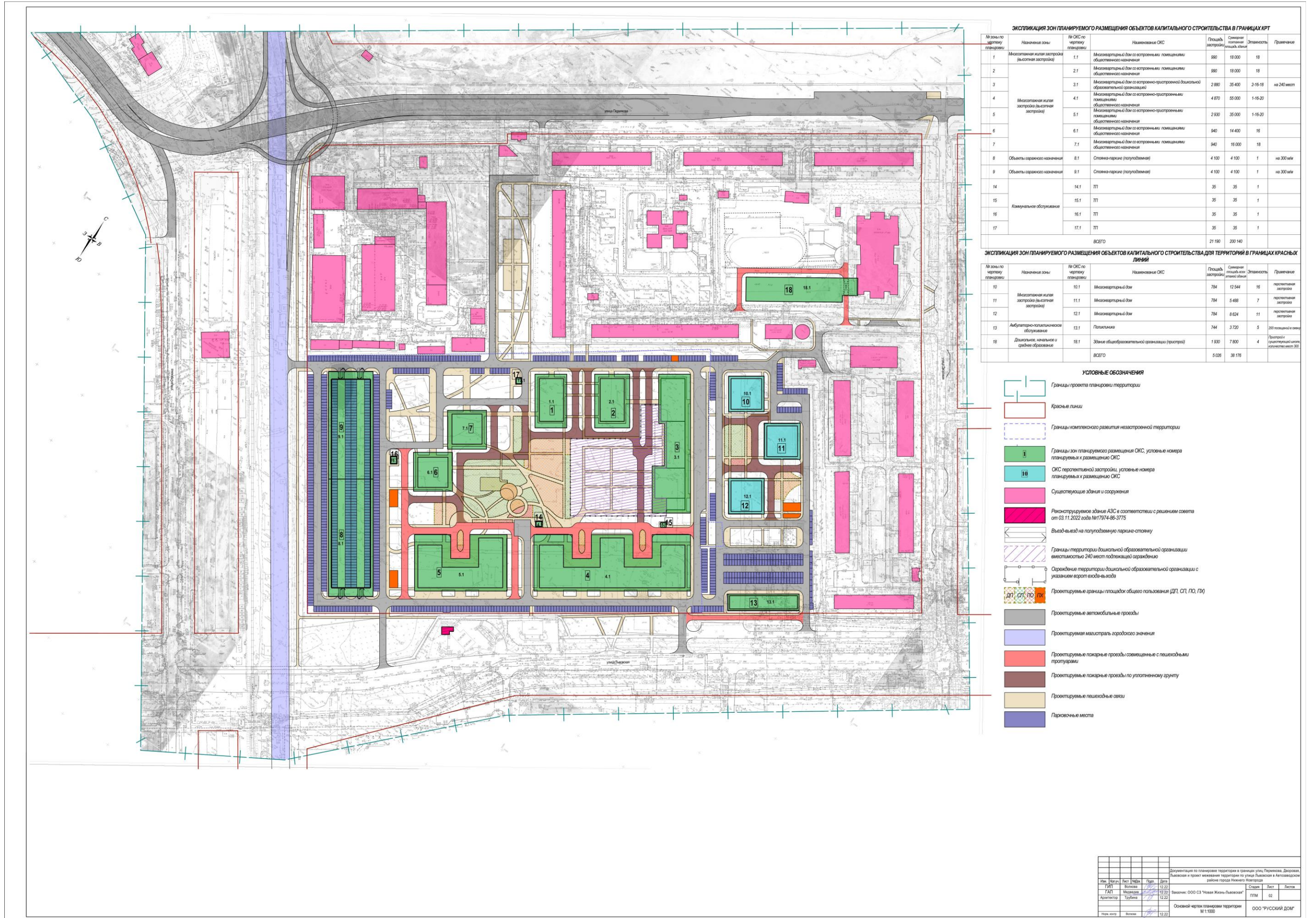
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



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

Условное обозначение точки	Координаты, м	
	X	Y
1	523352,29	2207632,75
2	523546,40	2207499,51
3	523641,57	2207635,36
4	523759,20	2207799,81
5	523758,50	2207800,31
6	523722,55	2207823,23
7	523627,68	2207887,12
8	523634,63	2207897,61
9	523617,54	2207911,25
10	523605,30	2207894,20
11	523556,58	2207929,23
12	523546,33	2207915,24
13	523546,24	2207915,31

VI. Чертеж планировки территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГРАНИЦАХ КРТ

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки	Средняя площадь этажей	Этажность	Примечание
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	990	18 000	18	
2		2.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	990	18 000	18	
3		3.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией	2 880	35 400	2-16-18	на 240 мест
4		4.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	4 870	55 000	1-16-20	
5		5.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	2 930	35 000	1-16-20	
6		6.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	940	14 400	16	
7		7.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	940	16 000	18	
8	Объект гаражного назначения	8.1	Стоянка-паркинг (полуоткрытая)	4 100	4 100	1	на 300 м/м
9	Объект гаражного назначения	9.1	Стоянка-паркинг (полуоткрытая)	4 100	4 100	1	на 300 м/м
14	Коммунальные объекты	14.1	ТТТ	35	35	1	
15		15.1	ТТТ	35	35	1	
16		16.1	ТТТ	35	35	1	
17		17.1	ТТТ	35	35	1	
ВСЕГО				21 590	200 140		

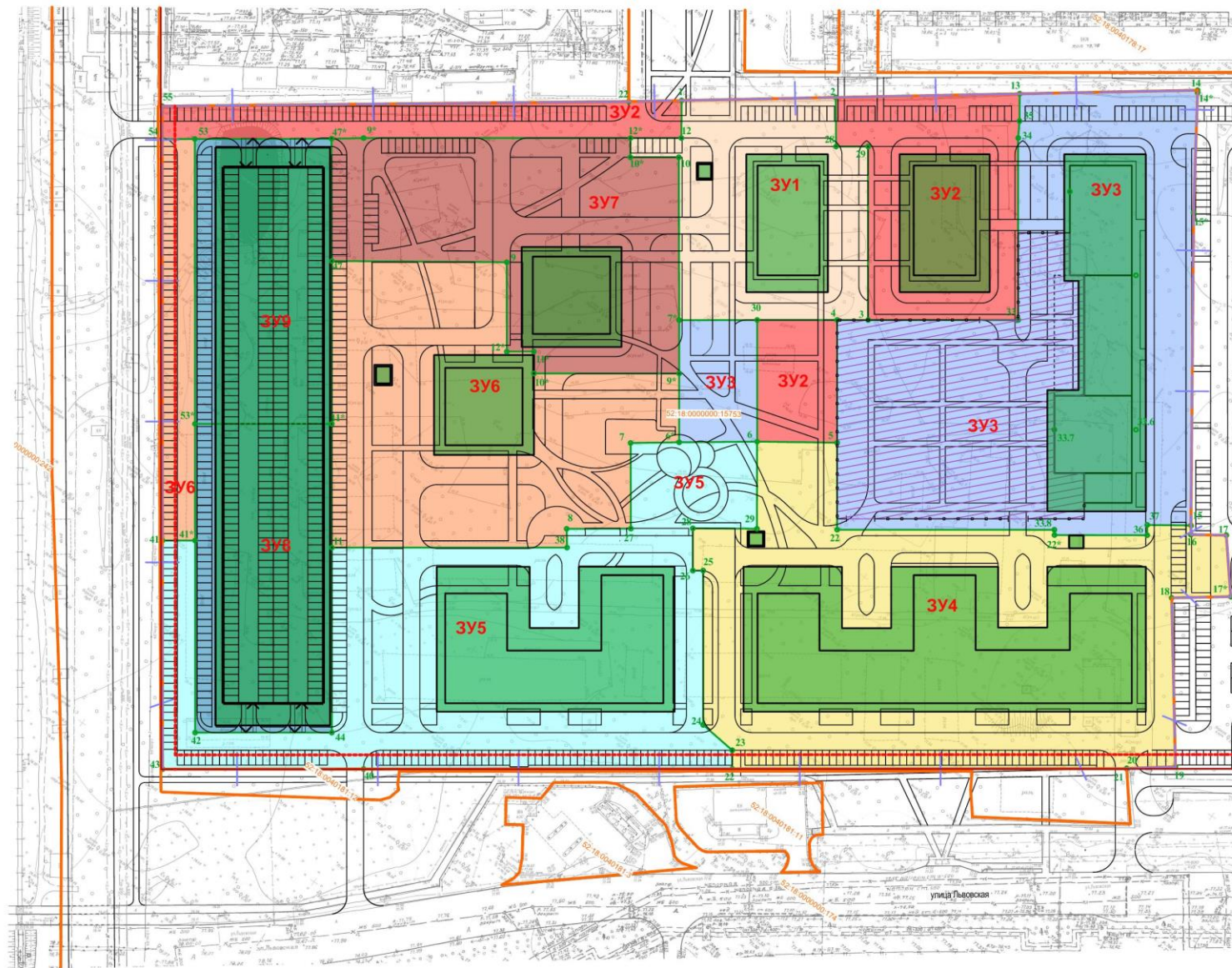
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки	Средняя площадь этажей	Этажность	Примечание
10	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	10.1	Многоквартирный дом	784	12 544	16	перспективная застройка
11		11.1	Многоквартирный дом	784	5 488	7	перспективная застройка
12		12.1	Многоквартирный дом	784	8 624	11	перспективная застройка
13	Амбулаторно-поликлиническое отделение	13.1	Поликлиника	744	3 720	5	200 посадочных мест
18	Детское дошкольное и среднее образование	18.1	Здание общеобразовательной организации (проектор)	1 930	7 800	4	Проектор и реконструкция школы, образовательная нагрузка 382
ВСЕГО				5 026	38 176		

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Границы проекта планировки территории
 - Кромка линии
 - Границы комплексного развития незастроенной территории
 - Границы зон планируемого размещения ОКС, условные номера планируемых к размещению ОКС
 - ОКС перспективной застройки, условные номера планируемых к размещению ОКС
 - Существующие здания и сооружения
 - Реконструируемое здание АЗС в соответствии с решением совета от 03.11.2022 года №17974-86-3775
 - Выход-въезд на полуоткрытую парковку-стоянку
 - Границы территории дошкольной образовательной организации вместимостью 240 мест подкапитальной организации
 - Ограничение территории дошкольной образовательной организации с указанием входов-выходов
 - Проектируемые границы площадок общего пользования (ДП, СП, ПО, ПУ)
 - Проектируемые автомобильные проезды
 - Проектируемая магистраль городского значения
 - Проектируемые парковые проезды совмещенные с пешеходными прогулками
 - Проектируемые парковые проезды по уплотняемому зрунту
 - Проектируемые пешеходные связи
 - Парковочные места

Изм.	Кому	Вид	ИДК	Дата	Документация по планировке территории в границах улиц Парникова, Дворова, Высокая и проект комплексной территории по улицам Высокая и Автозаводская района города Нижнего Новгорода	Страна	Лист	Листов
	ГИП	Вольская		12.22		Россия	02	
	ТАИ	Мухоморова		12.22	Заказчик: ООО СЗ "Новая Жизнь-Львовская"			
	Архитектор	Трубина		12.22	Исполнитель: ППМ			
Основа чертежа: план территории					ООО "РУССКИЙ ДОМ"			
Масштаб: М 1:1000								

VII. Чертеж межевания территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.
3У1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), Коммунальное обслуживание	5 189,27
3У2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7 976,46
3У3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), Дошкольное, начальное и среднее общее образование	15 692,60
3У4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), Коммунальное обслуживание	15 424,39
3У5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	13 716,21
3У6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), Коммунальное обслуживание	11 043,85
3У7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7 658,22
3У8	Объекты гаражного назначения	4 920,90
3У9	Объекты гаражного назначения	5 329,10

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проекта межевания территории
- Линия отступа от красных линий
- Границы зон планируемого размещения ОКС
- Границы образуемых земельных участков и их условные номера
- Въезд-выезд на полуподземную паркин-стоянку
- Границы территории необходимые для функционирования дошкольной образовательной организации
- Красные линии
- Границы земельных участков зарегистрированных в ГИИ и их кадастровые номера

						17/2022			
						Документация по планировке территории и границам улиц Перемышля, Дворная, Львовская и проект межевания территории по улице Львовская в Автозонадстроем города Нижнего Новгорода			
Изм.	Желуч	Лист	№Дж	Подп.	Дата	Заказчик: ООО СЗ "Новая Жизнь-Львовская"	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Медведев				12.22		ПГМ	03	
Архитектор	Грубина				12.22				
Чертеж межевания территории М 1:1000						ООО "Русский дом"			