



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

**П Р И К А З**

№ \_\_\_\_\_

г. Нижний Новгород

**О предоставлении разрешения на условно  
разрешенный вид использования земельного  
участка с условным номером 2,  
расположенного по адресу: г. Нижний  
Новгород, Нижегородский район,  
ул. 3-я Ямская**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 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 3.1.8 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308, постановлением Правительства Нижегородской области от 27 марта 2015 г. № 170 «О создании комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области», Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22 (далее – Правила), учитывая заключение о результатах общественных обсуждений от \_\_\_\_\_ 2024 г., решение комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области (протокол от \_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_\_\_), на основании обращения Хренова Дмитрия Николаевича, действующего по доверенности от 10 января 2024 г. № 3Д/24-01 от общества с ограниченной ответственностью «Юника Инвест» от 7 февраля 2024 г. № Вх-330-57011/24,

**п р и к а з ы в а ю:**

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), установленный Правилами для территориальной зоны ТЖсм – «зона смешанной многоквартирной и общественной застройки», расположенного по адресу: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. 3-я Ямская (условный номер 2), образуемого в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 18 января 2024 г. № 07-02-03/2.

2. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

2.1. Направить настоящий приказ:

- в филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Нижегородской области;

- в администрацию города Нижнего Новгорода.

2.2. Обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Рекомендовать администрации города Нижнего Новгорода:

3.1. Обеспечить опубликование настоящего приказа в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3.2. Разместить настоящий приказ на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу с момента его подписания.

Министр

М.В.Ракова



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

**П Р И К А З**

18 января 2024 г.

№ 07-02-03/2

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по  
планировке территории (проект планировки  
и межевания территории) в границах улиц  
Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская,  
дублера улицы Красносельская 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 приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 16 мая 2018 г. № 07-02-02/33 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и межевания территории) в границах улиц Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, дублера улицы Красносельская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» (с изменениями), с учетом протокола общественных обсуждений от 10 октября 2023 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 10 октября 2023 г.

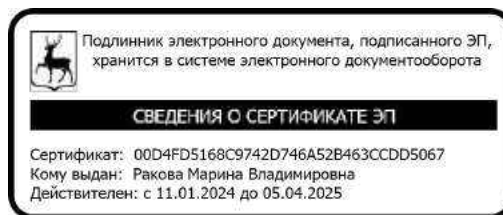
**п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) в границах улиц Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, дублера улицы Красносельская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения настоящего приказа документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) в границах улиц Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, дублера улицы Красносельская 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

УТВЕРЖДЕНА  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 18 января 2024 г. № 07-02-03/2

**Документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории) в границах улиц Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, дублера улицы Красносельская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода**

Документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории) в границах улиц Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, дублера улицы Красносельская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее – документация по планировке территории) разработана на основании приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 16 мая 2018 г. № 07-02-02/33 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и межевания территории) в границах улиц Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, дублера улицы Красносельская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» (с изменениями) на территорию площадью 4,78 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «Геопроект-НН» по заказу ООО «Юника Инвест» в целях исполнения обязательств договора о развитии застроенной территории от 29 января 2018 г. № ДС-015/06 и договора о развитии застроенной территории от 25 сентября 2020 г. № ДС-018/06, обеспечения устойчивого развития территории, установления элементов планировочной структуры, определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и характеристик планируемых объектов капитального строительства, установления границ территорий общего пользования и границ земельных участков, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

|   |   |
|---|---|
| Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории                              | 4,78 га                                     |
| Площадь территории квартала в красных линиях:<br>- территориальная зона ТЖсм<br>- территориальная зона ТО-1 | 25500 м <sup>2</sup><br>2500 м <sup>2</sup> |
| Общая площадь, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:<br>- территориальная зона ТЖсм   | 9513 м <sup>2</sup>                         |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| - территориальная зона ТО-1  | 956 м <sup>2</sup>      |
| Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений: |                         |
| - территориальная зона ТЖсм  | 33248,5 м <sup>2</sup>  |
| - территориальная зона ТО-1  | 73 м <sup>2</sup>       |
| Коэффициент застройки:   |                         |
| - территориальная зона ТЖсм  | 0,45                    |
| - территориальная зона ТО-1  | 0,45                    |
| Коэффициент плотности застройки:   |                         |
| - территориальная зона ТЖсм  | 1,6                     |
| - территориальная зона ТО-1  | 0,1                     |
| Вместимость встроенной дошкольной образовательной организации            | 47 мест                 |
| Площадь озелененных территорий   | 8707 м <sup>2</sup>     |
| Вместимость автостоянок:   |                         |
| - подземных  | 242 м/места             |
| - наземных   | 54 м/места              |
| Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:                          |                         |
| Водоснабжение  | 14,69 м <sup>3</sup> /ч |
| Водоотведение  | 14,69 м <sup>3</sup> /ч |
| Теплоснабжение   | 3,49 Гкал/ч             |
| Ливневая канализация   | 82,32 л/с               |
| Электроснабжение   | 556 кВт                 |
| Телефонизация  | 278 номеров             |
| Радиофикация   | 278 радиоточек          |

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

| № по чертежу планировки | Наименование  | Этажность | Площадь застройки кв.м. | Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м. | Примечание   |
|-------------------------|---|-----------|-------------------------|---|--|
| 1.1                     | Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроенной дошкольной образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей (Секция 1) | 7, 10     | 4338                    | 10572                                     | Вместимость встроенной дошкольной образовательной организации 47 мест; |
| 1.2                     | Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного  | 7, 10, 13 | 5070                    | 22466,5                                   | Вместимость подземной стоянки автомобилей 242 м/места                  |

|     |  |   |     |     |                          |
|-----|--|---|-----|-----|--------------------------|
|     | назначения, встроенной дошкольной образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей (Секция 2) |   |     |     |                          |
| 2.1 | Трансформаторный пункт   | 1 | 73  | 73  |                          |
| 3.1 | Плоскостная парковка   | - | 883 | -   | Вместимость<br>37 м/мест |
| 4.1 | Гостиница  | 2 | 105 | 210 |                          |

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 объекта социальной инфраструктуры местного значения – встроенной дошкольной образовательной организации вместимостью 47 мест, необходимой для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан. Размещение объекта местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения. Обеспеченность объектами общего образования осуществляется за счет общеобразовательной организации, планируемой к размещению по ул.Елецкая. Данные решения согласованы департаментом образования администрации города Нижнего Новгорода (письма от 20 марта 2023 г. № Исх-04-02-129906/23, от 03 августа 2023 г. №Сл-04-02-633738/23) при условии заключения соглашения об участии в социально-экономическом развитии города Нижнего Новгорода, предусматривающего строительство и передачу помещений встроенной дошкольной образовательной организации в муниципальную собственность.

## **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 социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено **в 2 очереди 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:
  - демонтаж существующих зданий, строений и сооружений;
  - инженерная подготовка территории;
  - подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию согласно полученным техническим условиям.
  - образование земельных участков с условными номерами №№ 1-5 в границах договоров развития застроенной территории, а также земельного участка с условным номером 6, необходимого для организации прогулочной зоны встроенной дошкольной образовательной организации
- Заключение соглашения об участии в социально-экономическом развитии города Нижнего Новгорода, предусматривающего строительство и передачу помещений встроенной дошкольной образовательной организации в муниципальную собственность
- Проектирование и строительство следующих объектов жилого общественного и иного назначения:

| № по чертежу планировки территории | Наименование  |
|------------------------------------|---|
| 1.1                                | Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроенной дошкольной образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей (Секция 1) |
| 1.2                                | Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроенной дошкольной образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей (Секция 2) |
| 2.1                                | Трансформаторный пункт  |
| 3.1                                | Плоскостная парковка  |

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
  - формирование въездов на территорию проектируемого жилого квартала с ул. М. Ямская, ул. 3-я Ямская;
  - формирование въезда на территорию объекта капитального строительства – сооружение (плоскостная парковка) с ул. М. Горького;
  - формирование въездов на территорию подземной стоянки автомобилей;
  - формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
  - благоустройство территории;
  - устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей,



хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

- устройство и оборудование площадок, необходимых для функционирования встроенной детской дошкольной образовательной организации.

## **2 очередь строительства.**

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

- Подготовку территории, в том числе:

- демонтаж существующих зданий, строений и сооружений, попадающих в зону строительства;

- инженерная подготовка территории;

- подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию согласно полученным техническим условиям.

- Проектирование и строительство следующих объектов общественного назначения:

| № по чертежу планировки территории | Наименование |
|------------------------------------|--------------|
| 4.1                                | Гостиница    |

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

- формирование въездов на территорию с ул. М. Ямская и ул. 3-я Ямская;

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;

- благоустройство территории;

- устройство и 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.**

Документацией по планировке территории предусматривается образование земельных участков в три этапа:

## Этап 1:

| Условный номер образуемого земельного участка | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Способ образования земельного участка  |
|---|---|--|--|
| 1   | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка                   | 392  | Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена |

## Этап 2:

| Условный номер образуемого земельного участка | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка                    | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Способ образования земельного участка   |
|---|--|--|---|
| 2   | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка | 5646   | Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060146:233, 52:18:0060146:21, 52:18:0060146:16, 52:18:0060146:238, 52:18:0060146:244, 52:18:0060146:18, 52:18:0060146:242, 52:18:0060146:20, 52:18:0060146:19, 52:18:0060146:22, 52:18:0060146:23, 52:18:0060146:241, |
| 3   | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка | 5676   | земельного участка с условным номером 1, образованного в первом этапе межевания, и земель, государственная собственность на которые не разграничена   |
| 4   | Хранение автотранспорта  | 1838   | Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060144:13, 52:18:0060144:25, 52:18:0060144:26 и земель, государственная собственность на которые не разграничена  |
| 5   | Предоставление коммунальных услуг  | 112  |   |

|   |   |      |  |
|---|---|------|--|
| 6 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 2159 | Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060146:15, сохраняемого в измененных границах |
|---|---|------|--|

Этап 3:

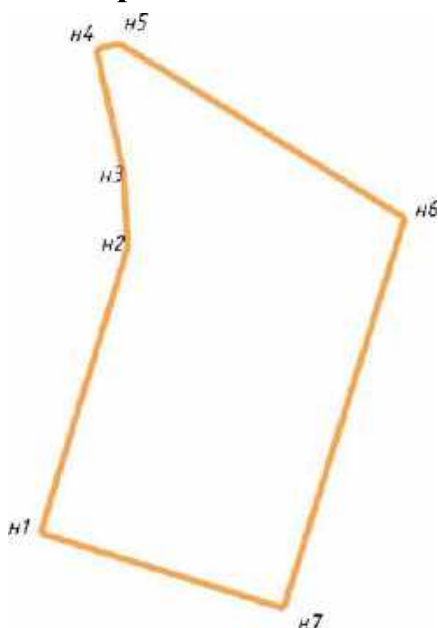
| Условный номер образуемого земельного участка | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка                    | Площадь образуемого земельного участка, кв.м | Способ образования земельного участка   |
|---|--|--|---|
| 7   | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка | 11322  | Объединение земельных участков с условными номерами 2 и 3, образованными во втором этапе межевания* |

\* Образование земельного участка с условным номером 7 предусмотрено объединением земельных участков с условными номерами 2 и 3, образованных во втором этапе межевания, осуществляется ООО «Юника Инвест» после предоставления администрацией города Нижнего Новгорода земельных участков с условными номерами 2 и 3 в собственность ООО «Юника Инвест» согласно договора о развитии застроенной территории от 29 января 2018 г. № ДС-015/06 и договора о развитии застроенной территории от 25 сентября 2020 г. № ДС-018/06.

**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.**

Проектом 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):

| Обозначение<br>характерных<br>точек | Координаты точки, м |            |
|-------------------------------------|---------------------|------------|
|                                     | X                   | Y          |
| н1                                  | 528716,90           | 2214750,83 |
| н2                                  | 528897,29           | 2214805,69 |
| н3                                  | 528942,53           | 2214803,54 |
| н4                                  | 529022,43           | 2214785,92 |
| н5                                  | 529025,86           | 2214800,68 |
| н6                                  | 528915,63           | 2214980,10 |
| н7                                  | 528669,38           | 2214903,84 |











VIII. Чертеж межевания территории (1 этап).

