

Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций
Нижегородской области

ПРИКАЗ
от 27.03.2023 № 07-02-03/30

**Об утверждении проекта планировки территории в границах
автодорожного подхода к метромосту, улиц Ярославская, Заломова,
Обозная, Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, Дальняя и проекта
межевания территории в границах улиц Большие овраги, Малая Ямская,
Ильинская, Шевченко, Дальняя в Нижегородском 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 приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 16 июня 2022 г. № 07-02-02/85 «О подготовке проекта планировки территории в границах автодорожного подхода к метромосту, улиц Ярославская, Заломова, Обозная, Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, Дальняя и проекта межевания территории в границах улиц Большие овраги, Малая Ямская, Ильинская, Шевченко, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 10 марта 2023 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 13 марта 2023 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории в границах автодорожного подхода к метромосту, улиц Ярославская, Заломова, Обозная, Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, Дальняя и проект межевания территории

в границах улиц Большие овраги, Малая Ямская, Ильинская, Шевченко, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения проект планировки территории в границах автодорожного подхода к метромосту, улиц Ярославская, Заломова, Обозная, Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, Дальняя и проект межевания территории в границах улиц Большие овраги, Малая Ямская, Ильинская, Шевченко, 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 27 марта 2023 г. № 07-02-03/30

Проект планировки территории в границах автодорожного подхода к метромосту, улиц Ярославская, Заломова, Обозная, Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, Дальняя и проект межевания территории в границах улиц Большие овраги, Малая Ямская, Ильинская, Шевченко, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Проект планировки территории в границах автодорожного подхода к метромосту, улиц Ярославская, Заломова, Обозная, Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, Дальняя и проект межевания территории в границах улиц Большие овраги, Малая Ямская, Ильинская, Шевченко, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории), выполнен на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 16 июня 2022 г. № 07-02-02/85 «О подготовке проекта планировки территории в границах автодорожного подхода к метромосту, улиц Ярославская, Заломова, Обозная, Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, Дальняя и проекта межевания территории в границах улиц Большие овраги, Малая Ямская, Ильинская, Шевченко, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» на территорию 31,15 га.

2. Цели и задачи.

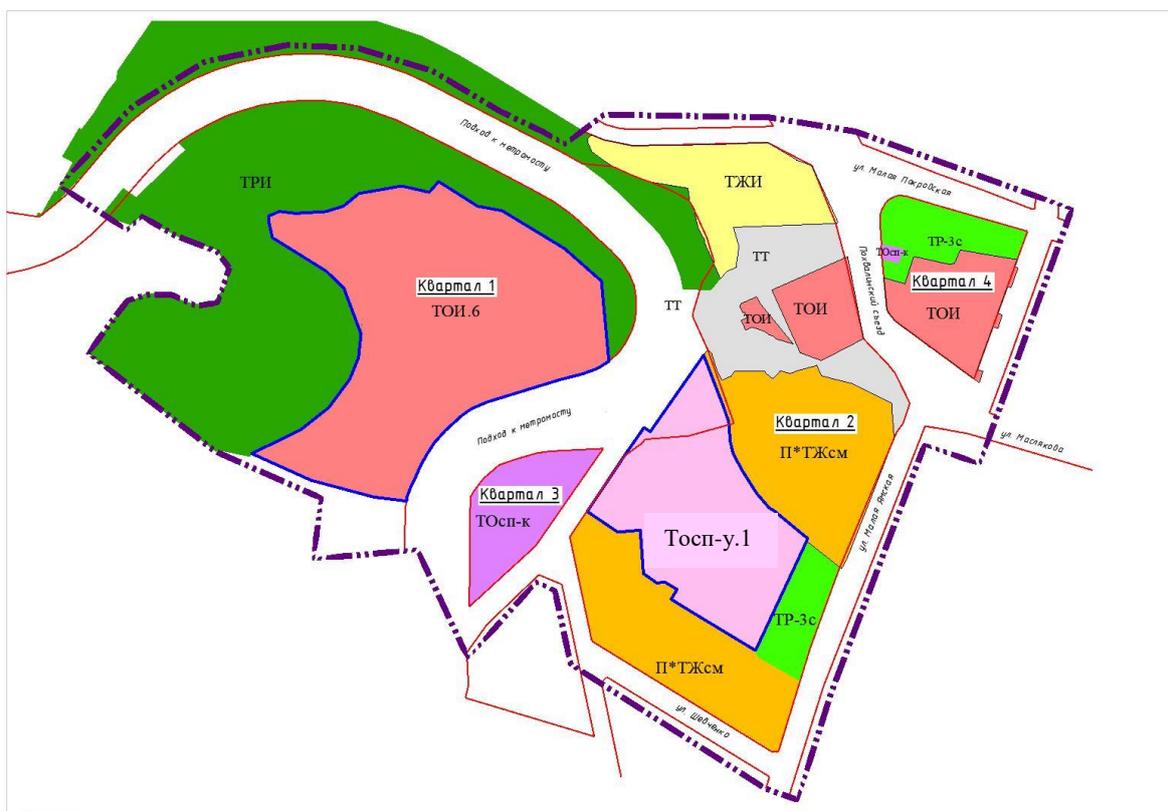
Документация по планировке территории подготовлена Государственным бюджетным учреждением Нижегородской области «Институт развития агломерации Нижегородской области» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Развитие инновационных проектов» в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе в целях обоснования возможности размещения распределённого межвузовского ИТ-кампуса мирового уровня, 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 проекта планировки	31,15 га
Площадь территории в границах разработки проекта межевания	12,7 га
Площадь территории квартала в красных линиях Квартал 1: - территориальная зона ТОИ.6 Квартал 2: - территориальная зона ТОсп-у.1 - территориальная зона ТОИ - территориальная зона ТЖИ - территориальная зона П*ТЖсм - территориальная зона ТР-3с - территориальная зона ТТ Квартал 3: - территориальная зона ТОсп-к Квартал 4: - территориальная зона ТОИ - территориальная зона ТР-3с - территориальная зона ТОсп-к	45194,99 м ² 19466,84 м ² 5016,40 м ² 10665,57 м ² 31703,69 м ² 4101,29 м ² 11422,66 м ² 7448,08 м ² 7223,30 м ² 5013,27 м ² 226,64 м ²
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями Квартал 1: - территориальная зона ТОИ.6 Квартал 2: - территориальная зона ТОсп-у.1 - территориальная зона П*ТЖсм - территориальная зона ТР-3с - территориальная зона ТТ	11570 м ² 6201 м ² 43 м ² 43 м ² 360 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий и сооружений Квартал 1: - территориальная зона ТОИ.6 Квартал 2: - территориальная зона ТОсп-у.1 - территориальная зона П*ТЖсм - территориальная зона ТР-3с - территориальная зона ТТ	37320 м ² 34256 м ² 43 м ² 43 м ² 360 м ²
Коэффициент застройки Квартал 1: - территориальная зона ТОИ.6 Квартал 2: - территориальная зона ТОсп-у.1 - территориальная зона П*ТЖсм - территориальная зона ТР-3с	0,29 0,33 0,21 0,01

- территориальная зона ТТ	0,12
Коэффициент плотности застройки	
Квартал 1:	
- территориальная зона ТОИ.6	0,86
Квартал 2:	
- территориальная зона ТОсп-у.1	1,78
- территориальная зона П*ТЖсм	0,52
- территориальная зона ТР-3с	0,01
- территориальная зона ТТ	0,16
Площадь озелененных территорий	
Квартал 1	20662 м ²
Квартал 2	23567 м ²
Квартал 3	2768,96 м ²
Квартал 4	8692,46 м ²
Вместимость подземных автостоянок	333 м/места
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	143,96 м ³ /сут
Водоотведение	143,96 м ³ /сут
Ливневая канализация	817 л/с
Электроснабжение	4207 кВт
Теплоснабжение	7,164 Гкал/ч
Телефонизация	66 номеров
Радиофикация	66 радиоточек

Схема расчетных кварталов



4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м	Примечание
Объекты ИТ-кампуса мирового уровня:					
1.1	Учебный корпус	1-6	11460	37210	С подземной автостоянкой для размещения машин*
2.1	Гостиница (без звезд)	4	295	1180	С подземной автостоянкой для размещения машин*
2.2	Гостиница (без звезд)	4	295	1180	
2.3	Гостиница (без звезд)	4	295	1180	
2.4	Гостиница (без звезд)	4	295	1180	
2.5	Гостиница (без звезд)	4	295	1180	
2.6	Гостиница (без звезд)	6	364	2184	
2.7	Гостиница (без звезд)	6	352	2112	
2.8	Гостиница (без звезд)	6	394	2364	
2.9	Гостиница (без звезд)	6	364	2184	
2.10	Гостиница (без звезд)	6	364	2184	
2.11	Гостиница (без звезд)	6	364	2184	
2.12	Гостиница (без звезд)	6	364	2184	
2.13	Гостиница (без звезд)	6	364	2184	
2.14	Гостиница (без звезд)	6	364	2184	
2.15	Гостиница (без звезд)	6	364	2184	
2.16	Гостиница (без звезд)	6	364	2184	
2.17	Гостиница (без звезд)	6	352	2112	
2.18	Гостиница (без звезд)	6	352	2112	
3.1	Трансформаторная подстанция	1	43	43	
4.1	Трансформаторная подстанция	1	110	110	
5.1	Котельная (объект теплоснабжения)	1	360	360	
6.1	Трансформаторная подстанция	1	43	43	

*границы и вместимость подземных автостоянок подлежат уточнению в проектной документации

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:

- Утверждение в соответствии с действующим законодательством разработанного проекта границ зон охраны объектов культурного наследия: «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 5), «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 17), «Дом М.С. Хлебникова» (ул. Малая Ямская, 4 (литер А)).
- Подготовку территории, в том числе демонтаж существующих зданий и строений, сооружений, подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;
- Инженерную подготовку территории;
- Проектирование и строительство следующих объектов социального, общественно-делового назначения и объектов коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Примечание
2.1	Гостиница (без звезд)	С подземной автостоянкой для размещения машин*
2.2	Гостиница (без звезд)	
2.3	Гостиница (без звезд)	
2.4	Гостиница (без звезд)	
2.5	Гостиница (без звезд)	
2.6	Гостиница (без звезд)	
2.7	Гостиница (без звезд)	
2.8	Гостиница (без звезд)	
2.9	Гостиница (без звезд)	
2.10	Гостиница (без звезд)	
2.11	Гостиница (без звезд)	
2.12	Гостиница (без звезд)	
2.13	Гостиница (без звезд)	
2.14	Гостиница (без звезд)	
2.15	Гостиница (без звезд)	
2.16	Гостиница (без звезд)	
2.17	Гостиница (без звезд)	
2.18	Гостиница (без звезд)	

3.1	Трансформаторная подстанция	
5.1	Котельная (объект теплоснабжения)	
6.1	Трансформаторная подстанция	

**границы и вместимость подземных автостоянок подлежат уточнению в проектной документации*

- Реставрацию объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» (ул. Большие Овраги, 8);
- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - строительство автомобильного проезда от улицы Шевченко до улицы Большие Овраги и Похвалинского съезда;
 - формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
 - благоустройство территории;
 - устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

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 и строений, сооружений, подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;
- Инженерную подготовку территории, в том числе устройство подпорных стенок;
- Проектирование и строительство следующих объектов социального, назначения и объектов коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Примечание
1.1	Учебный корпус	С подземной автостоянкой для размещения машин*
4.1	Трансформаторная подстанция	

**границы и вместимость подземных автостоянок подлежат уточнению в проектной документации*

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - строительство котельной № 2 (располагаемой за границами проекта планировки);
 - строительство проезда от ул. Ереванской (вдоль ул. Одесская) до территории учебного корпуса IT-кампуса (требуется в случае, если к моменту реализации второй очереди проезд не будет построен в рамках РЗТ в границах улиц Ереванская, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода);

- строительство пешеходных мостов;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- благоустройство территории;
- 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 предусматривается образование земельных участков в два этапа:

1 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
1	Под строительство автодорожных подходов к совмещенному мосту через реку Ока в г.Н.Новгороде, строительство автодороги по склону Больших Оврагов, малых очистных сооружений, трансформаторной подстанции (2-а пусковой комплекс)	1534,64	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:610, сохраняемого в измененных границах
2	Занимаемого находящимися в муниципальной собственности противооползневые сооружениями	11862,34	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:13737, сохраняемого в измененных границах
3	Под строительство автодорожных подходов к совмещенному мосту через реку Ока в г.Н.Новгороде, строительство автодороги по склону Больших Оврагов, малых очистных сооружений, трансформаторной подстанции (2-а пусковой комплекс)	5241,48	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:610, сохраняемого в измененных границах
4	Земельные участки (территории) общего пользования	12082,28	Образование из земель, государственная собственность, на которые не разграничена
5	Земельные участки (территории) общего пользования	9456,02	Образование из земель, государственная собственность, на которые не разграничена

2 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
6	Среднее и высшее профессиональное образование	44859,94	Перераспределение земельных участков с условными номерами 1 и 2, образованными в 1 этапе, и земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060154:5, 52:18:0000000:13853, 52:18:0000000:7684
7	Земельные участки (территории) общего пользования	2343,1	
14	Коммунальное обслуживание	217,33	
8	Образование и просвещение. Гостиничное обслуживание	18869,76	Перераспределение земельных участков с условным номером 3 и 4, образованных в 1 этапе, и земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0000151:175, 52:18:0000151:176, 52:18:0060151:27, 52:18:0060151:28, 52:18:0060151:29, 52:18:0060151:22
10	Коммунальное обслуживание	53	
13	Земельные участки (территории) общего пользования	1344,87	
9	Коммунальное обслуживание	102,82	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060152:193, сохраняемого в измененных границах
11	Коммунальное обслуживание	150	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060151:317
12	Общественное использование объектов капитального строительства	18868,83	Перераспределение земельного участка с условным номером 5, образованного в 1 этапе, земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060141:71 52:18:0060141:36 52:18:0060141:597 52:18:0060141:953 52:18:0060141:603 52:18:0060141:30 52:18:0060141:19

			52:18:0060141:58 52:18:0060141:29 52:18:0060141:606 52:18:0060141:956 52:18:0060141:611 52:18:0060141:20 52:18:0060141:634 52:18:0060141:65 52:18:0060141:44 52:18:0060141:46 52:18:0060141:53 52:18:0060141:955 52:18:0060141:35 52:18:0060141:64 52:18:0060141:47 52:18:0060141:48 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
--	--	--	---

I. 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.

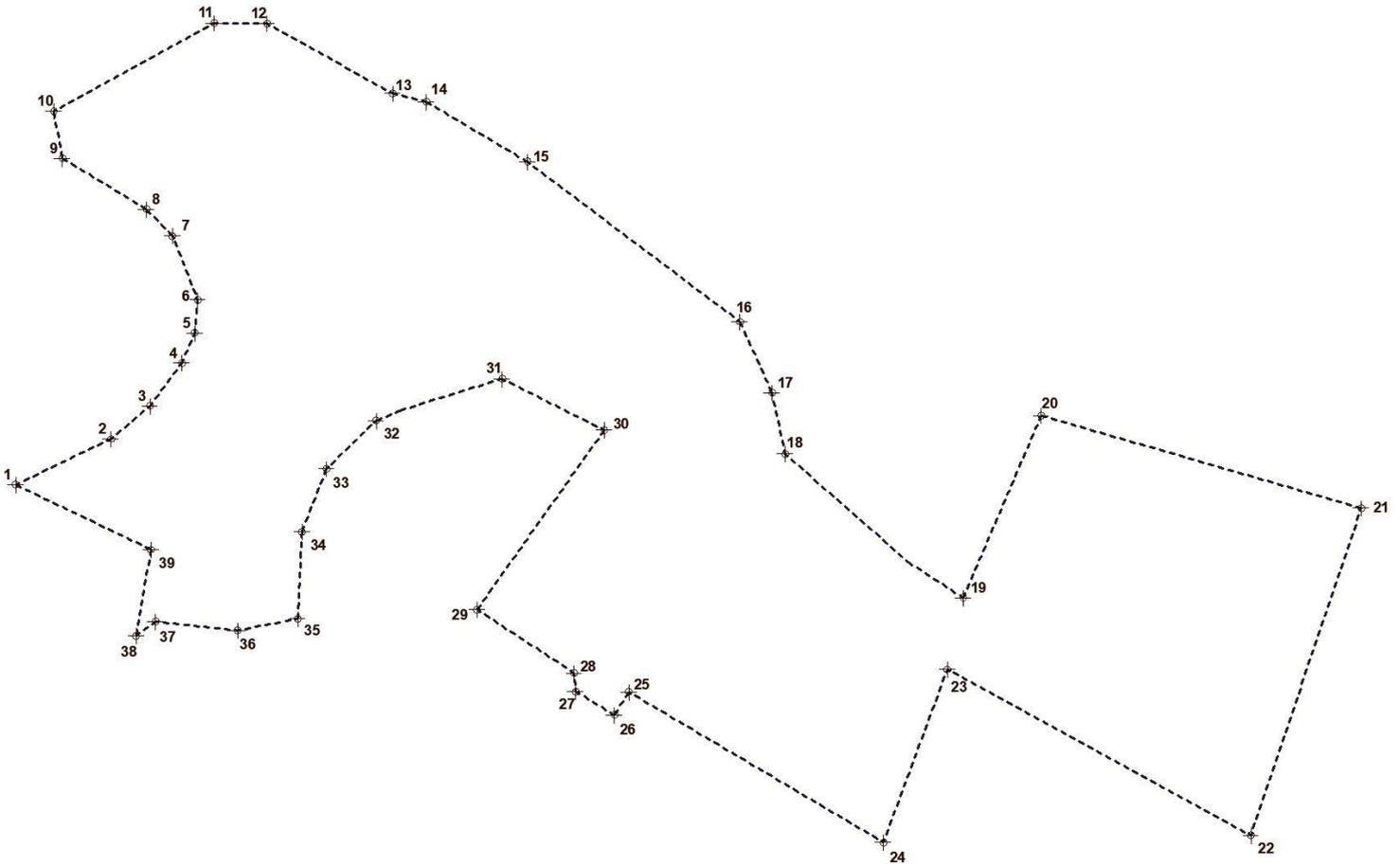
1 этап:

Образуемые земельные участки с условными номерами 4 и 5 будут отнесены к территориям общего пользования.

2 этап:

Образуемые земельные участки с условными номерами 7 и 13 будут отнесены к территориям общего пользования.

II. 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	529181,71	2214503,32
2	529207,16	2214555,89
3	529225,51	2214577,40
4	529249,41	2214594,97
5	529265,93	2214602,15
6	529284,28	2214603,76
7	529319,89	2214589,87
8	529334,67	2214575,44
9	529362,86	2214529,03
10	529388,97	2214524,41
11	529437,98	2214612,79
12	529437,59	2214641,83
13	529398,87	2214711,14

14	529394,23	2214729,72
15	529360,93	2214785,48
16	529272,20	2214902,57
17	529232,83	2214920,30
18	529198,84	2214927,46
19	529118,98	2215025,66
20	529220,09	2215068,65
21	529168,73	2215245,05
22	528987,11	2215184,24
23	529079,30	2215016,96
24	528983,28	2214981,71
25	529066,73	2214841,29
26	529053,87	2214833,42
27	529066,93	2214812,05
28	529077,26	2214811,17
29	529112,43	2214757,69
30	529212,04	2214827,80
31	529240,51	2214771,45
32	529217,28	2214702,04
33	529190,55	2214674,74
34	529155,70	2214661,19
35	529107,30	2214658,86
36	529100,89	2214625,80
37	529105,78	2214580,43
38	529097,84	2214569,75
39	529145,75	2214577,99

III. Чертеж планировки территории.



VI. Чертеж межевания территории (2 этап).



Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков на 2 этапе

Образуют земельный участок	Состав образуемого земельного участка	
	Коды земель, образуемых из земельных участков	Площадь образуемого земельного участка
6	44 859,94	6.1 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 9534,44
		6.2 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 1862,34
		6.3 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 4203,2
		6.4 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 1764,24
		6.5 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 8215,52
7	2 343,1	7.1 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 249,25
		7.2 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 2093,85
8	18 869,76	8.1 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 524,18
		8.2 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 12082,28
		8.3 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 53
		8.4 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 34,9
		8.5 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 427
		8.6 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 396
		8.7 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 321
9	102,82	9.1 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 102,82
10	53	10.1 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 53
11	150	11.1 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 150
		11.2 часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060154:170 543,20
		11.3 часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060154:170 513,50
		11.4 часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060154:170 105
		11.5 часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060154:170 228
		11.6 часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060154:170 153
		11.7 часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060154:170 896
		11.8 часть земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060154:170 296
		11.9 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 273
		11.10 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 252
		11.11 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 144,83
12	18 868,83	12.1 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 81
		12.2 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 34,8
		12.3 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 176
		12.4 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 105
		12.5 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 513,35
		12.6 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 421
		12.7 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 279
		12.8 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 855
		12.9 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 378
		12.10 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 106
13	134,81	13.1 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 134,81
		13.2 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 4358
14	217,33	14.1 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 184,81
		14.2 земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060154:170 184,81

Примечание:
Реализация 2 этапа межевания возможна только после исключения обременения земельных участков правами третьих лиц (безвозмездного пользования, аренды) и передачи земельных участков из частной собственности в муниципальную, либо областную собственность.

94/22-П/М									
Лист	Кол.	Лист							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

