



Министерство градостроительной деятельности  
и развития агломераций Нижегородской области

ГБУ НО «Институт развития агломерации  
Нижегородской области»

Документация по планировке территории (проекта  
планировки территории, включая проект межевания  
территории) в границах улиц Большая Перекрестная,  
Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего  
Новгорода

139 – 2023 – ППТ  
Утверждаемая часть

Том 1

2023

ГБУ НО  
«Институт развития агломерации  
Нижегородской области»

Документация по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Большая Перекрестная, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

Том 1  
Основная (утверждаемая) часть проекта  
Планировки и межевания территории

Текстовая часть

Пояснительная записка  
139 – 2023 - ППТ - ПЗ

Директор

Генин М.И.

Начальник отдела  
разработки ППМ

Середнев О. В.

Нижний Новгород  
2023

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

### **1. Общие положения**

Документация по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Большая Перекрестная, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода разработана для территории площадью 0,5 га.

### **2. Цели и задачи**

Обеспечение устойчивого развития территории, обоснование выбора месторасположения объекта местного значения, установление границ зон планируемого размещения объекта местного значения – котельной, определение границ территории общего пользования, характеристик планируемого развития территории и очередности планируемого развития территории, местоположения границ земельного участка, необходимого для размещения объекта местного значения. На основании положений Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (с изменениями на 4 августа 2023 года) к полномочиям органов местного самоуправления относится организация в границах муниципального, городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом в пределах полномочий, установленных законодательством Российской Федерации. Планируемая к размещению котельная предусмотрена в «Схеме теплоснабжения Города Нижнего Новгорода до 2030 года (актуализация на 2024 год)» (Приказ Министерства Минэнерго России № 214 тд от 18 августа 2023г.) и «Инвестиционной программой АО "Теплоэнерго" на 2023-2047гг (с корректировкой от 1 июня 2023 года)» (Приказ Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области № 329-132/23П/од от 19 июня 2023г.). Данный источник теплоснабжения является единственно возможным вариантом строительства объекта местного значения, для новых объектов жилого фонда и объектов социальной инфраструктуры, расположенных в кварталах по улицам Максима Горького, Одесская, Б.Перекрестная, Дальняя, Ереванская, другие реализуемые варианты строительства, данного объекта отсутствуют. Размещение объекта обусловлено равноудаленностью до запланированных потребителей с целью снижения теплопотерь в теплосетях, а также необходимостью реконструкции действующей сети газоснабжения проектируемого объекта, в существующей трассировке, в связи с дефицитом места в коридорах УДС предназначенных для прокладки коммуникаций.

### 3. Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Показатель	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	0,5	
2	Площадь квартала в красных линиях	кв.м	<b>4706</b>	
2	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: -под сохраняемыми зданиями и сооружениями -под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв.м.	<b>638</b> <b>-255</b> <b>-382</b>	
3	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений в том числе: -сохраняемых зданий и сооружений -проектируемых зданий и сооружений	кв.м.	<b>736</b> <b>-354</b> <b>-382</b>	
4	Коэффициент застройки		0,14	
5	Коэффициент плотности застройки		0,16	
6	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: - протяженность дорог -протяженность тротуаров	м	-258 -121	
7	Площадь озелененных территорий	кв.м.	3 250	
<b>Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории</b>				
8	Водоснабжение: - хозяйственно-бытовые нужды - наружное пожаротушение	м <sup>3</sup> /час л/с	8,25 10	
9	Водоотведение	м <sup>3</sup> /час	5,00	
10	Газоснабжение	м <sup>3</sup> /час	700	
11	Электроснабжение -Ррасч -Рав	кВт	-148,6 -297,2	
12	Теплоснабжение -собственные нужды котельной	Гкал/час	13,77 -0,4	
13	Ливневая канализация	л/с	15	

Согласно ст. 2.11.4 Региональных нормативов градостроительного проектирования Нижегородской области с изменениями от 15.03.2023, расчет парковочных мест для котельных не предусматривается.

#### 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

<b>№ по чертежу планировки территории</b>	<b>Наименование</b>	<b>Этажность</b>	<b>Площадь застройки, кв.м.</b>	<b>Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.</b>
1.1	Котельная	1	312	312
1.2	Трансформаторная подстанция	1	70	70

## **II. Положение об очередности планируемого развития территории**

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство (реконструкция) необходимых для их функционирования объектов коммунальной, транспортной и инженерной инфраструктур предусматривается в 1 очередь.

### **1 очередь**

Проектом предусмотреть демонтаж и вынос сетей из зоны строительства проектируемых объектов.

Мероприятия по установлению расчетной санитарно-защитной зоны проектируемой котельной в границах земельного участка.

Проектом предусматривается строительство объектов №1.1 и 1.2

Общая площадь всех проектируемых зданий и сооружений 1 очереди строительства – 382 кв.м.

#### **Объекты транспортной инфраструктуры:**

Строительство внутриквартального проезда, примыкающего к улице Дальняя, для обеспечения транспортной доступности планируемых к строительству объектов капитального строительства.

#### **Объекты, предусмотренные к строительству в первой очереди:**

Подготовка территории: Демонтаж существующих строений, сооружений.

Инженерная подготовка территории для размещения зданий и сооружений.

Строительство объектов капитального строительства №1.1 и 1.2 п/п.

Подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию.

Благоустройство территории.

Оставшаяся свободная от застройки территория будет использоваться для временного хранения строительных материалов, готовой продукции и оборудования и благоустройства территории.

### **III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, вид разрешенного использования образуемого земельного участка**

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков в 1 этап.

Настоящим проектом межевания в целях реализации по строительству котельной предусмотренной к размещению «Схемой теплоснабжения Города Нижнего Новгорода до 2030 года (актуализация на 2024 год)» (Приказ Министерства Минэнерго России № 214 тд от 18 августа 2023г.) и «Инвестиционной программой АО "Теплоэнерго" на 2023-2047гг (с корректировкой от 1 июня 2023 года)» (Приказ Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Нижегородской области № 329-132/23П/од от 19 июня 2023г.). предлагается изъятие земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060149:170 для государственных и муниципальных нужд.

**Перечень и сведения о земельных участках, подлежащих изъятию для государственных и муниципальных нужд**

<b>Кадастровый номер</b>	<b>Адрес (описание местоположения)</b>	<b>Вид разрешенного использования</b>	<b>Вид разрешенного использования ЗУ после изъятия</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Площадь изымаемого земельного участка, кв.м</b>	<b>Право-обладатель</b>
52:18:0060149:170	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, по ул. Дальняя, 5	Под нежилым зданием	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Земли населенных пунктов	1677	Частная собственность



Земельный участок с условным номером 1 образуется путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060149:170, 52:18:0060149:19 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

### Экспликация образуемых земельных участков

Условный № образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образ-го земельного участка, м2	Условный № изм-го земельного участка	Состав образуемых земельных участков	Площадь изм-го земельного участка, м2
1	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	1 933	<u>1.1</u>	52:18:0060149:170 Под нежилым зданием	1 677
			<u>1.2</u>	52:18:0060149:19 Коммунальное обслуживание	216
			<u>1.3</u>	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	40

#### *Земельный участок №1*

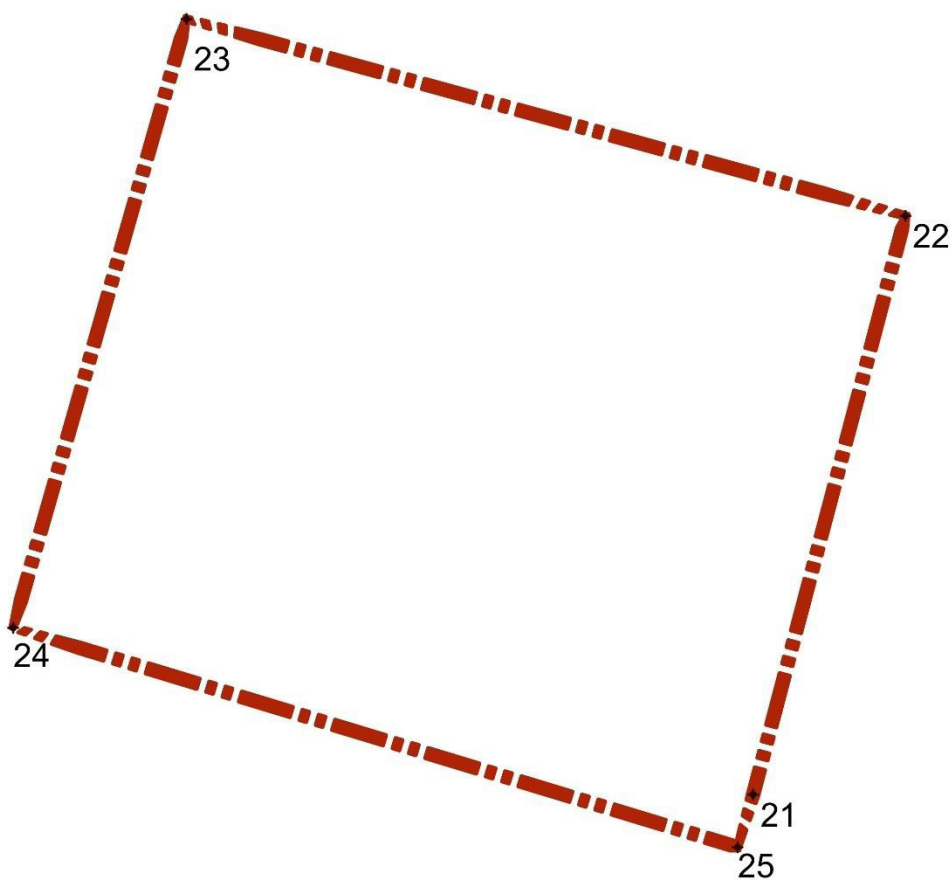
- Общая площадь участка: **1 933 м<sup>2</sup>**.
- Вид разрешенного использования – ***Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)***
- Адрес (описание местоположения): ***Территория в границах квартала ул. Большая Перекрестная и ул. Дальняя***

**2. 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.**



*Перечень и сведения о земельных участках, подлежащих изъятию для государственных и муниципальных нужд*

Кадастровый номер	Адрес (описание местоположения)	Вид разрешенного использования	Вид разрешенного использования ЗУ после изъятия	Категория земель	Площадь изымаемого земельного участка, кв.м	Правообладатель
52:18:0060149:170	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, по ул. Дальняя, 5	Под нежилым зданием	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Земли населенных пунктов	1677	Частная собственность

## V. Сведения о границе территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории



### Условные обозначения:

-  - Характерная точка границ территории
-  - Граница разработки проекта

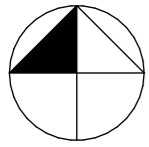
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52):

№ точки на чертеже	Координаты, м	
	X	Y
21	528895.29	2214521.31
22	528954.66	2214536.95
23	528974.86	2214463.12
24	528912.40	2214445.31
25	528889.88	2214519.71
21	528895.29	2210289.29





C



Перечень и сведения о земельных участках, подлежащих изъятию для государственных и муниципальных нужд

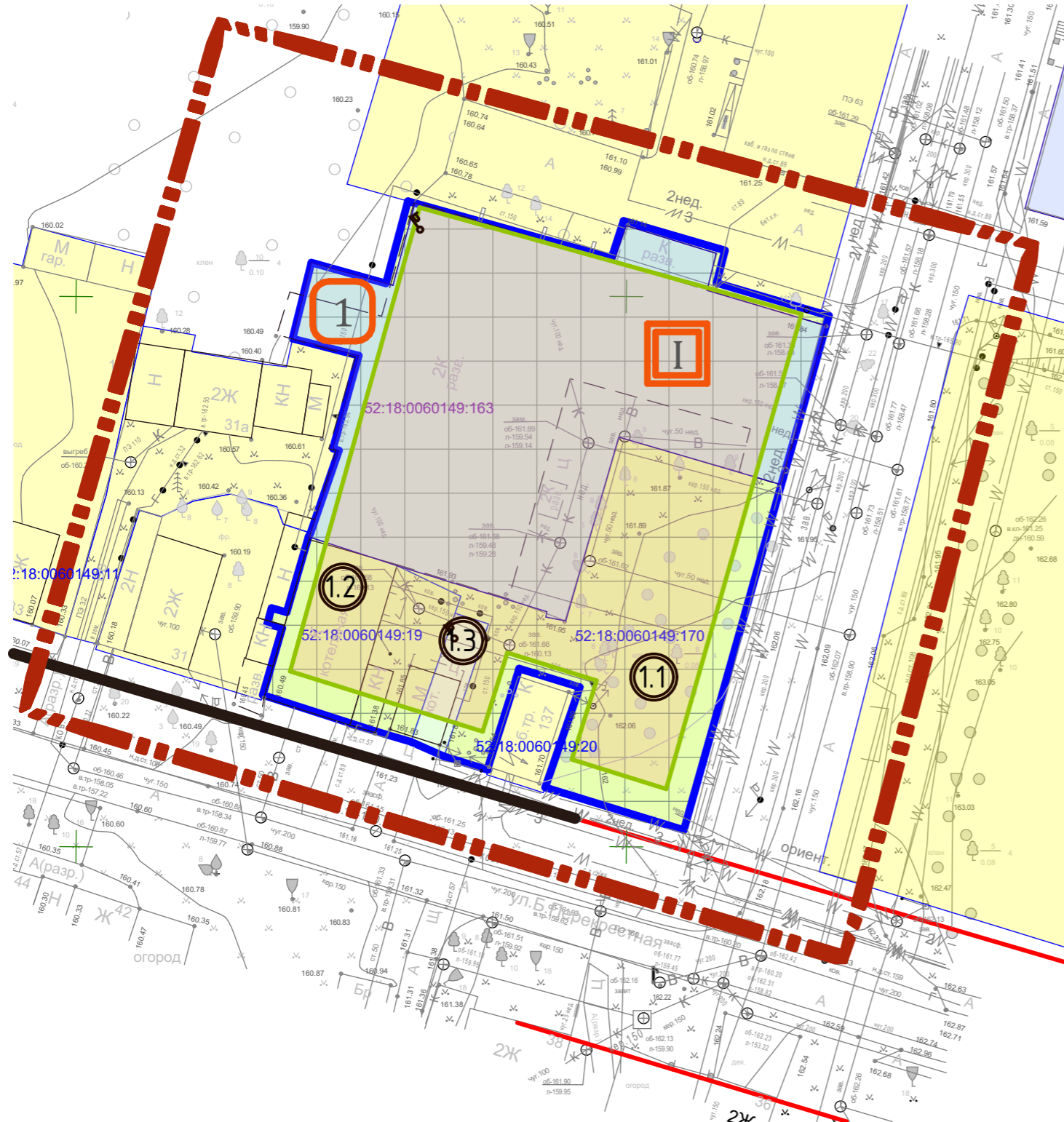
Кадастровый номер	Местоположение относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес	Площадь земельного участка кв.м.	Форма собственности	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка	Присваиваемый вид разрешенного использования земельного участка
52:18:0060149:170	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Нижегородский район, по ул. Дальняя, 5	1677	Частная Собственность	Земли населенных пунктов	Под нежилым зданием	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

Экспликация образуемых и изменяемых участков

Условный номер образуемого участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка кв.м.	Состав образуемого земельного участка		
			Условный номер части, входящей в состав образуемого земельного участка	Площадь части, кв.м.	Кадастровый номер и вид разрешенного использования исходного земельного участка
1	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	1 933	1.1	1 677	52:18:0060149:170 Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)
			1.2	216	52:18:0060149:19 Коммунальное обслуживание
			1.3	40	Земли, государственная собственность на которые не разграничена

Условные обозначения

- Границы подготовки документации по планировке территории
- Объект капитального строительства
- 52:18:0060149:163 Кадастровый номер объекта капитального строительства
- Границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- Изменяемые земельные участки
- 52:18:0060149:163 Кадастровый номер земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН
- Красные линии
- Красные линии устанавливаемые
- Границы образуемого земельного участка



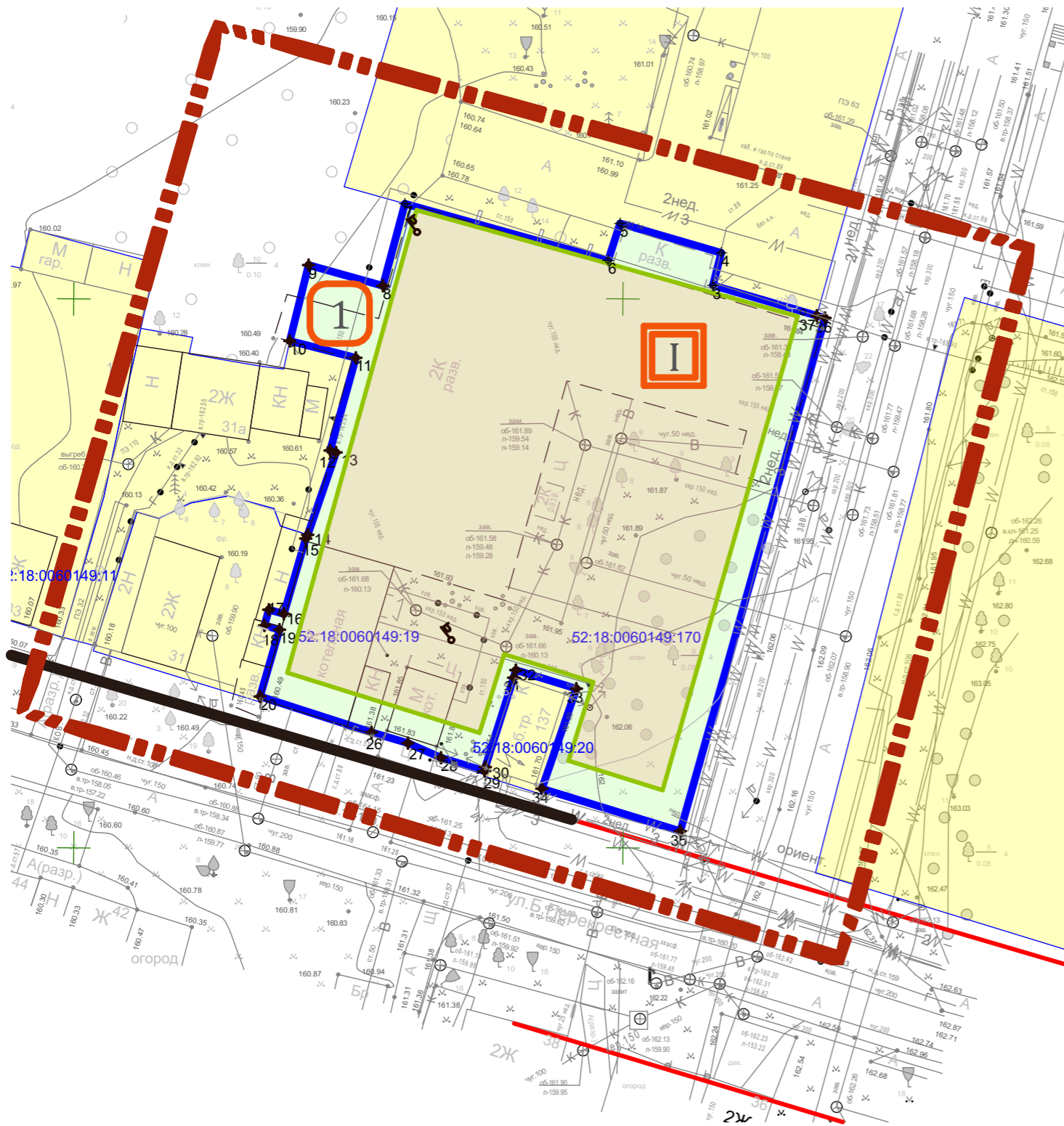
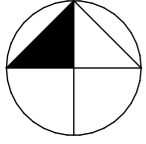
						139-2023- 04					
						Документация по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Большая Перекрестная, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Утверждаемая часть			стадия	лист	листо в
						Утверждаемая часть			ППМ	1	1
Нач. отдела		Середнев О.В.			09.23						
Разработал		Павлова Е.А.			09.23						
Н. контроль		Бурмистров А.Н.			09.23	Чертеж межевания территории с указанием изменяемых и образуемых земельных участков М 1:500			ГБУ НО "Институт развития агломерации Нижегородской области"		

Согласовано:

Согласовано:

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

C



### Экспликация образуемых участков

Условный номер образуемого участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка кв.м.
<b>1</b>	Предоставление коммунальных услуг (3.11)	1 933

### Условные обозначения

- Границы подготовки документации по планировке территории
- Границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН
- Границы образуемого земельного участка  
Кадастровый номер земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН  
52:18:0060149:163
- Красные линии
- Красные линии устанавливаемые
- Поворотные точки образуемого земельного участка
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Согласовано:

Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

139-2023- 04

Документация по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Большая Перекрестная, Дальняя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подп.	Дата				
						Утверждаемая часть	стадия	лист	листо в
							ППМ	2	1
Нач. отдела		Середнев О.В.			09.23	Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков М 1:500	ГБУ НО "Институт развития агломерации Нижегородской области"		
Разработал		Павлова Е.А.			09.23				
Н. контроль		Бурмистров А.Н.			09.23				