



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

**П Р И К А З**

10 февраля 2022 г.

№ 07-02-02/12

г. Нижний Новгород

**О подготовке документации по внесению  
изменений в проект планировки территории  
в границах улиц имени Зайцева,  
Новосельская, проспекта 70 лет Октября,  
Сормовского канала в Сормовском районе  
города Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 41-42, 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 27 Закона Нижегородской области от 8 апреля 2008 г. №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области», пунктом 3.1.9 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308

**п р и к а з ы в а ю:**

1. Подготовить государственному бюджетному учреждению Нижегородской области «Институт развития агломерации Нижегородской области» документацию по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц имени Зайцева, Новосельская, проспекта 70 лет Октября, Сормовского канала в Сормовском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный распоряжением Правительства Нижегородской области от 17 мая 2016 г. № 661-р, согласно прилагаемой схеме № 16/22.

2. Установить, что документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц имени Зайцева, Новосельская, проспекта 70 лет Октября, Сормовского канала в Сормовском районе города Нижнего

Новгорода должна быть представлена в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области не позднее 30 декабря 2022 г.

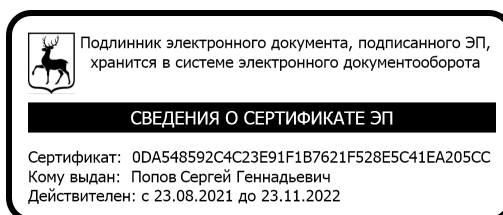
3. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области

3.1 Направить настоящий приказ главе города Нижнего Новгорода для его опубликования и размещения на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.2 Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

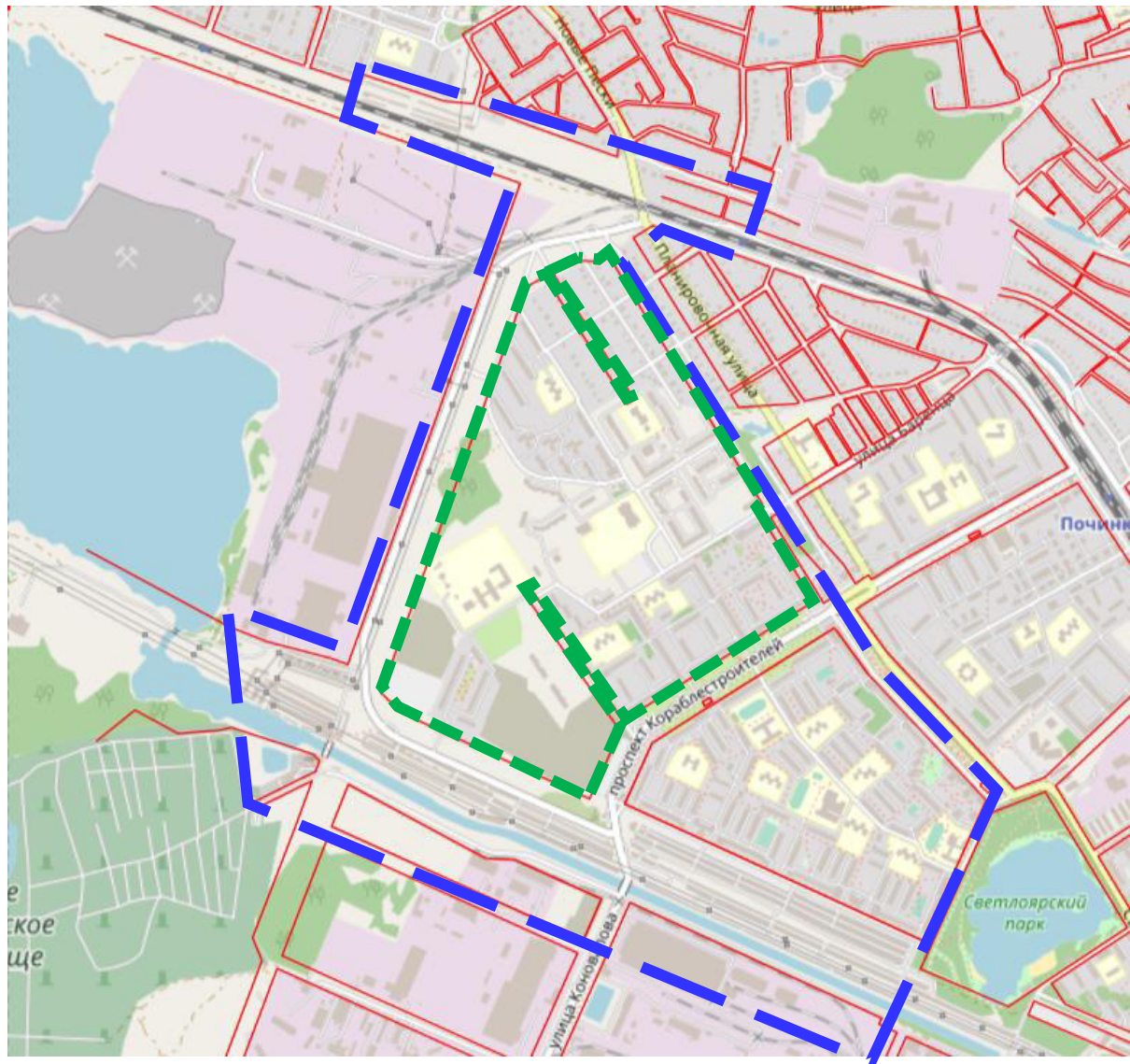
И.о. министра



С.Г. Попов

Приложение  
к приказу министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 10 февраля 2022 г. № 07-02-02/12

Схема границ подготовки  
документации по планировке территории



Границы утверждённого проекта планировки территории



Границы подготовки документации по внесению изменений  
в проект планировки территории

Заказчик: Министерство градостроительной деятельности и  
развития агломераций Нижегородской области

Арх. №  
16/22



Министерство градостроительной деятельности  
и развития агломераций Нижегородской области

ГБУ НО «Институт развития агломерации  
Нижегородской области»

Документация по внесению изменений  
в проект планировки территории  
в границах улиц имени Зайцева, Новосельская,  
проспекта 70 лет Октября, Сормовского канала  
в Сормовском районе города Нижнего Новгорода

072 – 2022 – ППТ. МУ

Утверждаемая часть

Том 1

2022

ГБУ НО  
«Институт развития агломерации  
Нижегородской области»

Документация по внесению изменений  
в проект планировки территории  
в границах улиц имени Зайцева, Новосельская, проспекта 70  
лет Октября, Сормовского канала  
в Сормовском районе города Нижнего Новгорода

Том 1

Утверждаемая часть

Текстовая часть

Пояснительная записка

072 – 2022 - ППТ - ПЗ

Директор

Генин М.И.

И.о. начальника отдела  
разработки ППМ

Середнев О.В.

Нижний Новгород  
2022

## 1. Общая часть

### 1.1. Состав авторского коллектива

Должность	Фамилия, инициалы
Разработал	Середнев О.В.
Разработал	Денисова В.А.
Разработал	Чиндакова А.И.

### 1.2 Состав проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
072 - 2022 – ППТ	Утверждаемая часть:	
	Пояснительная записка	
	Графические материалы	
072 - 2022 – ППТ.МО	Материалы по обоснованию:	
	Пояснительная записка	
	Графические материалы	
072 - 2022 – ППТ-ПД	Прилагаемые документы	
072 – 2022 – ППТ-ГОЧС		

Проект межевания соответствует государственным нормам, правилам и стандартам, а также необходимым данным и требованиям, выданным заказчиком.

## **Глава I. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)**

### **1.1 Исходные данные**

*Объект разработки, его основные характеристики:*

Адрес (местоположение): территория, расположенная в границах улиц имени Зайцева, Новосельская, проспекта 70 лет Октября, Сормовского канала в Сормовском районе города Нижнего Новгорода.

Площадь территории:

- в границах разработки документации по внесению изменений в проект планировки территории – 107, 0 га.

*Цель подготовки документации по планировке территории:*

Обеспечение устойчивого развития территории, изменение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе в целях обоснования возможности строительства многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0010436:928, в рамках реализации региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2019-2025 годы», утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области 29 марта 2019 г. № 168, изменение характеристик планируемого развития территории и определение очередности планируемого развития территории.

*Основание для разработки документации по планировке территории:*

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, статьи 8.2, 41-42, 45;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Закон Нижегородской области от 08.04.2008 г. №37-3 «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- обращение департамента строительства и капитального ремонта администрации города Нижнего Новгорода от 30.09.2021 № Сл-07-07-573552/21;
- приказ министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 10 февраля 2022 г. № 07-02-02/12 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц имени Зайцева, Новосельская, проспекта 70 лет Октября, Сормовского канала в Сормовском районе города Нижнего Новгорода».

*Ранее разработанная градостроительная документация:*

- генеральный план города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением Городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 г. №22 (с изменениями);
- правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 г. № 07-01-06/22 (с изменениями);
- региональные нормативы градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденные постановлением Правительства Нижегородской области от 31.12.2015 г. № 921 (далее РНГП);
- местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Нижний Новгород, утвержденные решением городской Думы города Нижнего Новгорода от 19.09.2018 г. № 188 (далее -МНГП);
- проект межевания территории в границах улиц Победная, Динамическая, проспекта Кораблестроителей, Зайцева в Сормовском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 12.08.2010 г. № 4528;
- проект планировки территории в границах улиц имени Зайцева, Новосельская, проспекта 70 лет Октября, Сормовского канала в Сормовском районе, проект межевания территории по

проспекту Кораблестроителей в Сормовском районе города Нижнего Новгорода и градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, утвержденный распоряжением Правительства Нижегородской области от 17.05.2016 г. № 661-р (с изменениями);

– проект планировки и межевания территории по проспекту Кораблестроителей, в районе домов № 42, 44, 45/1, в Сормовском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций от 30.07.2019 № 07-02-03/68.

Границами территории, разрабатываемой документацией по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц имени Зайцева, Новосельская, проспекта 70 лет Октября, Сормовского канала в Сормовском районе города Нижнего Новгорода, являются:

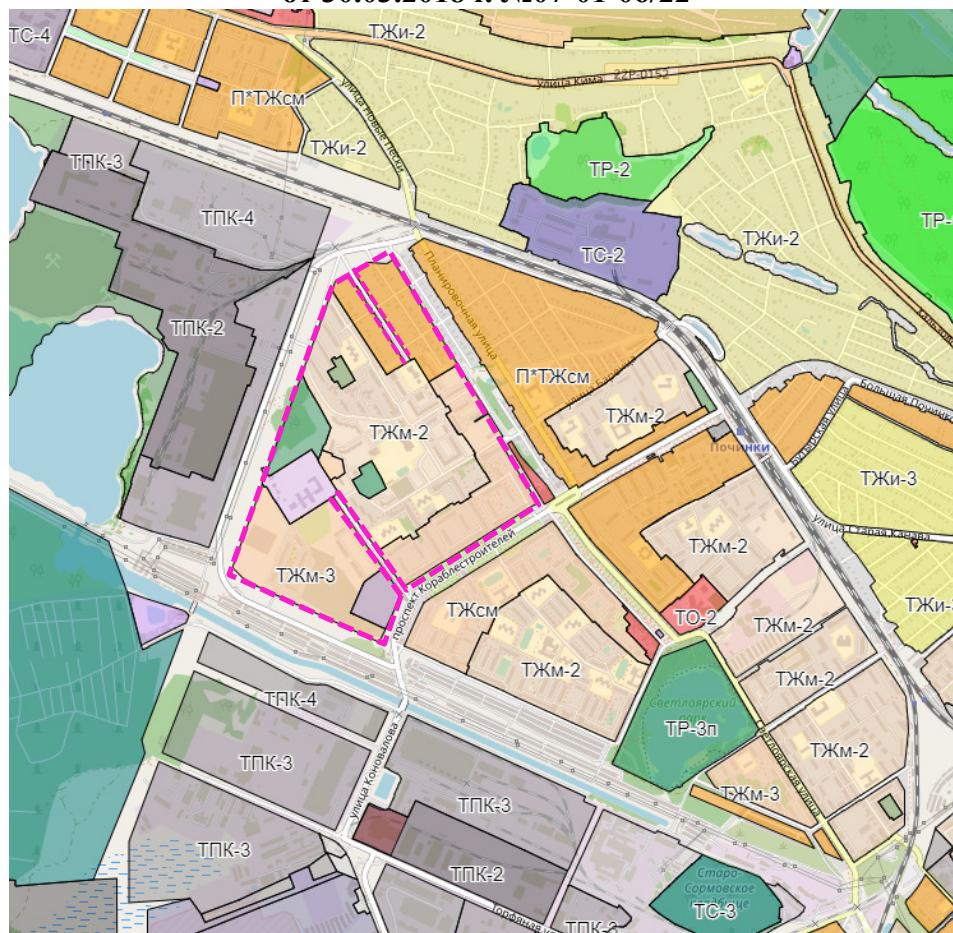
- на севере – ул. Портальная (магистральная улица городского значения)
- западе – ул.Зайцева (железная дорога вдоль магистрали городского значения)
- на востоке – проспект Кораблестроителей
- на юге – ул. Гаугеля (гаражный массив)





Зонирование территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 г. №07-01-06/22 .

**Фрагмент карты градостроительного зонирования из Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 г. №07-01-06/22**



границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 г. №07-01-06/22, территория расположена в границах следующих территориальных зон:

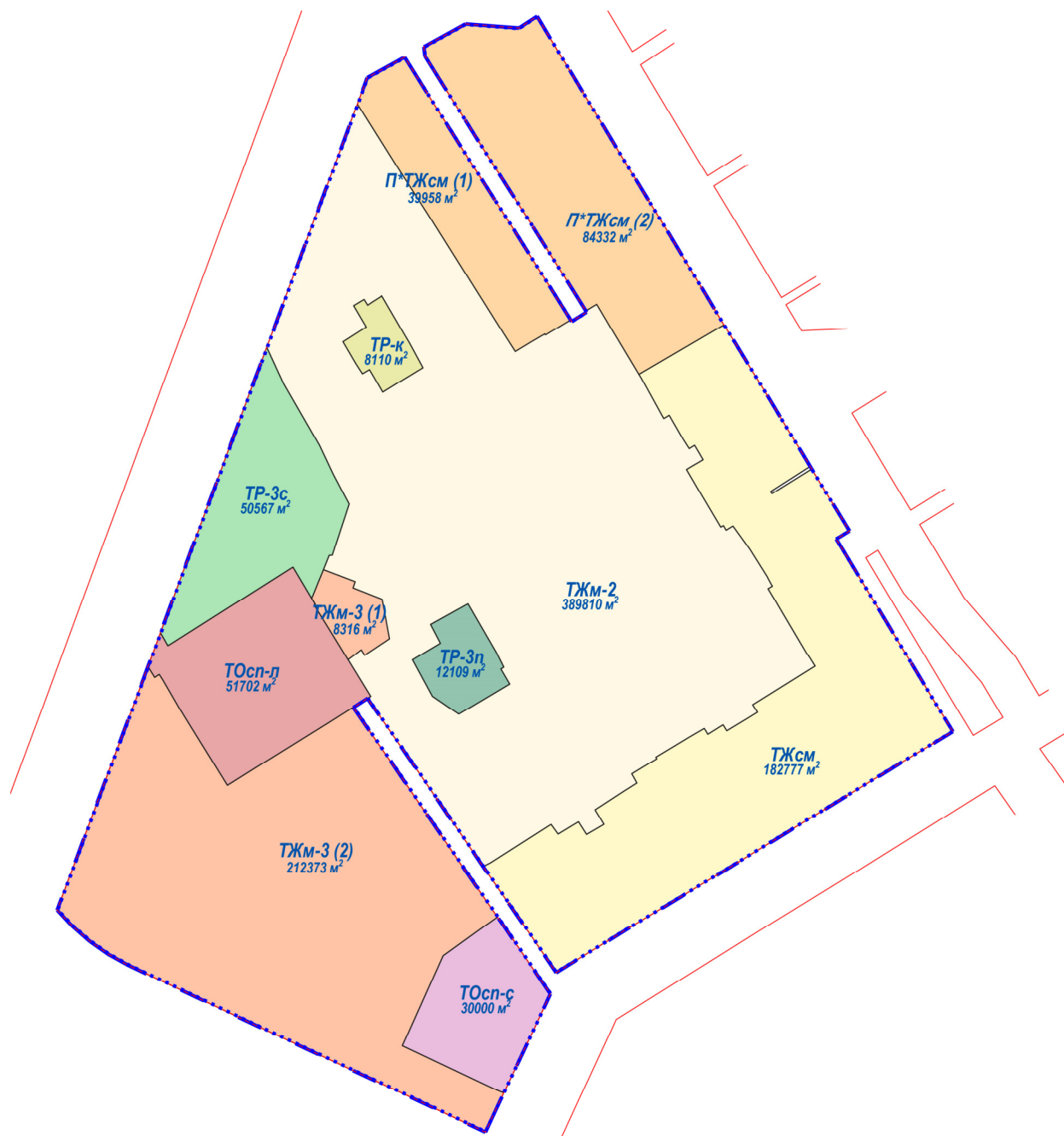
- П\*ТЖсм – зона реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку;
- ТЖсм – зона смешанной многоквартирной и общественной застройки;
- ТЖм-2 – зона многоквартирной среднеплотной, среднеэтажной застройки;
- ТЖм-3 – зона многоквартирной высокоплотной многоэтажной застройки;
- ТОсп-л – зона лечебно-оздоровительных учреждений;
- ТОсп-с – зона спортивно-рекреационного и развлекательного назначения;
- ТР-3с – зона скверов, бульваров;
- ТР-3п – зона парков;
- ТТ - зона инженерно-транспортной инфраструктуры.



### 1.2.2. Красные линии

Документацией по внесению изменений по планировке территории не предусматривается внесение изменений в утвержденный план красных линий.

### 1.2.3. Схема расчетных кварталов



### 1.2.4. Технико-экономические показатели территории

№ п/п	Наименование характеристики	Ед-цы измер-я	ТЖМ-3 (1)	ТЖМ-3 (2)	ТОсп-л	ТОсп-с	ТЖсм	ТЖм-2	П*ТЖсм м (1)	П*ТЖсм (2)	ТР-к	ТР-3п	ТР-3с	Итого
1	Площадь территории квартала в границах красных линий	га	0,8316	21,2373	5,1702	3,0000	18,2777	38,9810	3,9958	8,4332	0,8110	1,2109	5,0567	107,0317
	Численность населения в том числе: - в сохраняемых объектах	чел	278	5140	0	0	7624	8648	74	146	0	0	0	21910
2	- в объектах, планируемых к строительству		0	4627	0	0	7624	8216	74	146	0	0	0	20687
	- в объектах из ранее утверждённой документации		278	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	278
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе	кв.м.	1500	43688	7241,2	8576,4	38435,2	56711,7	5504,3	10485,6	104,2	0	0	172246,6
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		0	28033,3	6008	8576,4	38435,2	54861,7	5504,3	10485,6	104,2	0	0	152008,7
4	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		1500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1500
	-из ранее утверждённой документации		0	15654,7	1233,2	0	0	1850	0	0	0	0	0	18737,9
5	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений, в том числе	кв.м.	13300	276141,9	14914,4	11288,27	330513,5	400874,5	5381,1	11121,5	208,4	0	0	1063743,57
	- сохраняемых зданий и сооружений		0	214464,8	12448	11288,27	330513,5	382374,5	5381,1	11121,5	208,4	0	0	967800,07
6	- проектируемых зданий и сооружений		13300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13300
	-из ранее утверждённой документации		0	61677,1	2466,4	0	0	18500	0	0	0	0	0	82643,5
7	Жилищная		30	30	0	0	30	30-50	30	30	0	0	0	



№ п/п	Наименование характеристики	Ед-цы измер-я	Тжм-3 (1)	Тжм-3 (2)	ТОсп-л	ТОсп-с	ТЖсм	ТЖм-2	П*ТЖсм м (1)	П*ТЖсм (2)	ТР-к	ТР-3п	ТР-3с	Итого
	учреждения													
	- в сохраняемых объектах		0	0	600	0	0	1266	0	0	0	0	0	1866
	- в объектах, планируемых к строительству		0	1100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1390
	- физкультурно-оздоровительный комплекс		0	0	11288	0	0	0	0	0	0	0	0	11288
	- в сохраняемых объектах	Общая площ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	- в объектах, планируемых к строительству	адь, кв .м	0	0	11288	0	0	0	0	0	0	0	0	11288
№ п/п	Наименование характеристики	Ед-цы измер-я	Тжм-3 (1)	Тжм-3 (2)	ТОсп-л	ТОсп-с	ТЖсм	ТЖм-2	П*ТЖсм м (1)	П*ТЖсм (2)	ТР-к	ТР-3п	ТР-3с	Итого
9	Водоснабжение	м³/ч	12,86	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	12,86
10	Канализация	м³/ч	12,86	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	12,86
11	Электроснабжение	кВт	249	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	249
12	Теплоснабжение	Гкал/ч	0,775	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	0,775
13	Радиофикация	кол. радио-точек	170	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	170
14	Телефонизация	кол.номеров	170	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	170
15	Ливневая канализация	л/с	41,28	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	Сущ.	41,28

**2. Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

**2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Проектом предусмотрена застройка свободных участков в сложившейся планировочной структуре квартала.

При этом здания и сооружения подразделяются на два вида:

- проектируемые;
- запроектированные в ранее утвержденном «Проекте планировки территории в границах улиц имени Зайцева, Новосельская, проспекта 70 лет Октября, Сормовского канала в Сормовском районе, проект межевания территории по проспекту Кораблестроителей в Сормовском районе города Нижнего Новгорода и градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, утвержденный распоряжением правительства Нижегородской области от 17 мая 2016 года № 661» (с изменениями)

**Технико-экономические показатели объектов капитального строительства территориальной зоны Тжм-3(проектируемые здания и сооружения)**

№ п/п	Наименование характеристики	Ед. изм.	Итого
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	107,0
2	Площадь территории квартала в границах зоны Тжм-3	кв.м	8315,54
3	Численность населения в объектах, планируемых к строительству	чел.	278
4	Площадь застройки под зданиями и сооружениями, в том числе: - под сохраняемыми зданиями и сооружениями - под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв.м	1500
			0,0
			1500,0
5	Суммарная поэтажная площадь здания, в том числе: - сохраняемых зданий и сооружений - проектируемых зданий и сооружений	кв.м	13300,0
			0,0
			13300,0
6	Коэффициент застройки		0,18
7	Коэффициент плотности застройки		1,6

8	Общая площадь жилых помещений (квартир)	кв.м	<b>8340</b>
9	Этажность проектируемых объектов	эт.	<b>10</b>
10	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	<b>30</b>
11	Вместимость объектов социального назначения: - детские образовательные учреждения - общеобразовательные учреждения	мест	-
			-
12	Площадь озелененных территории: - озеленение квартала (без учета участков школы и детских дошкольных учреждений) - озеленение участка школы	кв.м	<b>2080,0</b>
			<b>2080,0</b>
13	Вместимость автостоянок, в том числе: - постоянного хранения - временного хранения (гостевые)	м.м	<b>113</b>
			<b>106</b>
			<b>7</b>
14	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание - протяженность дорог - протяженность тротуаров	м	
			<b>386</b>
			<b>265</b>
<b>Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории</b>			
15	Водоснабжение	куб м/ч	12,86
16	Канализация	куб м/ч	12,86
17	Газоснабжение	куб м/ч	0
18	Электроснабжение	кВт	249
19	Теплоснабжение	Гкал/ч	0,775
20	Радиофикация	кол-во радиоточек	170
21	Телефонизация	Кол-во номеров	170
22	Ливневая канализация	л/с	41,28

Проектом внесения изменений предусмотрено сохранение общих параметров, утверждённых в ранее разработанной документации по планировке территории в границах улиц имени Зайцева, Новосельская, проспекта 70 лет Октября, Сормовского

канала в Сормовском районе города Нижнего Новгорода.

#### Характеристики зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по ГП	Назначение ОКС	Номер ОКС по ГП	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь здания (по СП 42.13330.2016), м <sup>2</sup>
--------------	----------------	-----------------	--------------	-----------	-----------------------------------	--



А-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1	Многокварт рный дом	10	1500	13300
-----	--	---	------------------------	----	------	-------

**Расчёт размеров территории площадок общего пользования  
различного назначения**

№ Г П	Площадки	Расчетные показатели, м <sup>2</sup>
П Д	Площадки для игр детей дошкольного и школьного возраста	$S_{норм.к.} * 3,3\% = 4597,62 * 3,3 / 100 = 151,72$
П В	Площадка для отдыха взрослого населения	$S_{норм.к.} * 0,3\% = 4597,62 * 0,3 / 100 = 13,79$
П С	Площадка для занятий спортом	$S_{норм.к.} * 6,4\% = 4597,62 * 6,4 / 100 = 294,25$
<b>Итого</b>		<b>459,76 кв.м.</b>

**2.2 Характеристики необходимых для функционирования планируемых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в т.ч. объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

Размещение новых отдельно стоящих и встроенных учреждений обслуживания в проектируемой застройке не предусмотрено. Обеспеченность населения проектируемой территории социальными, бытовыми и коммунальными объектами как на текущий момент, так и в проектном состоянии будет выполняться за счет существующих и планируемых объектов на прилегающих территориях.

Существующие учреждения обслуживания, расположенные в нормативных радиусах доступности

№ п/п	Сфера обслуживания	Наименование учреждения	Адрес
1	Детские образовательные учреждения	МАДОУ «Детский сад № 229 «Дельфин»	ул. Зайцева, 14, Нижний Новгород
		МАДОУ «Детский сад № 450 «Рябинка»	просп. Кораблестроителей, 32А, г. Нижний Новгород
		МАДОУ «Детский сад № 460 «Родничок»	просп. Кораблестроителей, 46, г. Нижний Новгород
		МАДОУ «Детский сад № 402 «Золотая рыбка»	корпус пр. Кораблестроителей, 64,

			г. Нижний Новгород
		МАДОУ «Детский сад № 28»	ул. Василия Иванова, 20А, г. Нижний Новгород
2	Общеобразовательные учреждения	МАОУ «Школа № 79 имени Николая Алексеевича Зайцева»	Ул. Зайцева, 18 А, Машинная улица, 37 Нижний Новгород
3	Поликлиника	Поликлиника №4 структурное подразделение ГБУЗ НО «Городская клиническая больница №12 Сормовского района г. Нижнего Новгорода»	ул. Гаугеля, д.6А, г. Нижний Новгород

Проектом внесения изменений предусмотрены мероприятия по обеспечению сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения, а именно:

- сохраняемые коммунальные объекты остаются без изменений, проектируемые коммуникации запроектированы таким образом чтобы не нарушалась принципиальная схема подключения всех существующих и запланированных ранее объектов;
- запроектированная ранее транспортная инфраструктура сохраняется полностью, для проектируемых объектов предусмотрены устройство новых проездов;
- существующая социальная инфраструктура сохраняется полностью, для проектируемых объектов предусмотрена как транспортная, так и пешеходная доступность.

**3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры (в случае изменения положений)**

Строительство и ввод в эксплуатацию проектируемого многоквартирного жилого дома планируется независимо от строительства и ввода в эксплуатацию объектов, запроектированных в ранее разработанной документации. Очередность ранее запроектированных объектов не изменяется.

Развитие территории, строительство объекта капитального строительства и строительство необходимых для его функционирования коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предусмотрено в 1 очередь.

Строительство дорог и проездов, организация благоустройства и размещение парковок, а также прокладка и подключение необходимых инженерных коммуникаций планируются с условием соответствующего обеспечения по мере ввода в эксплуатацию.

**7 очередь**

Проектом предусматривается строительство многоквартирного дома №1 (по генплану):

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки кв.м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м	Примечание
1	Многоквартирный дом	1500	10	13300	Проект.

Объекты, предусмотренные к строительству в первой очереди, возводятся в один этап.

Подготовка территории:

- планировка территории согласно проектным отметкам;
- подвод инженерных коммуникаций на застраиваемую территорию согласно техническим условиям;
- устройство временных дорог на период строительства.

Строительство объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- устройство проезда и тротуара от земельного участка дома до проезда, выполненного при строительстве;
- устройство проездов, тротуаров и автостоянок в границах земельного участка дома;
- устройство тротуара вдоль существующего проезда для обеспечения пешеходной доступности планируемого к строительству объекта с улицы Зайцева;
- устройство площадок различного назначения, их оборудования;
- устройство наружного освещения, благоустройства и озеленения земельного участка.

Общая протяженность планируемых к строительству:

- дорог - 386 метров;
- тротуаров – 265 метров.



