



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

П Р И К А З

25 февраля 2021 г.

№ 07-02-02/34

г. Нижний Новгород

О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в границах улиц Аркадия Гайдара, Стахановская, Лекальная в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода

В соответствии со статьями 8², 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 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 3.1.9 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308, решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 27 ноября 2020 г. № 16730-45-2118 и в связи с обращениями общества с ограниченной ответственностью «ЭкспертПлюс-НН» от 12 января 2021 г. № Вх-406-3641/21, от 16 февраля 2021 г. № Вх-406-59209/21

п р и к а з ы в а ю:

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «ЭкспертПлюс-НН» подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории),

расположенной в границах улиц Аркадия Гайдара, Стахановская, Лекальная в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода, за счет собственных средств согласно прилагаемой схеме № 40/21.

2. Установить, что документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в границах улиц Аркадия Гайдара, Стахановская, Лекальная в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода должна быть представлена в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области не позднее 27 июня 2021 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 сети «Интернет»;

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

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

Министр

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Правительства Нижегородской области

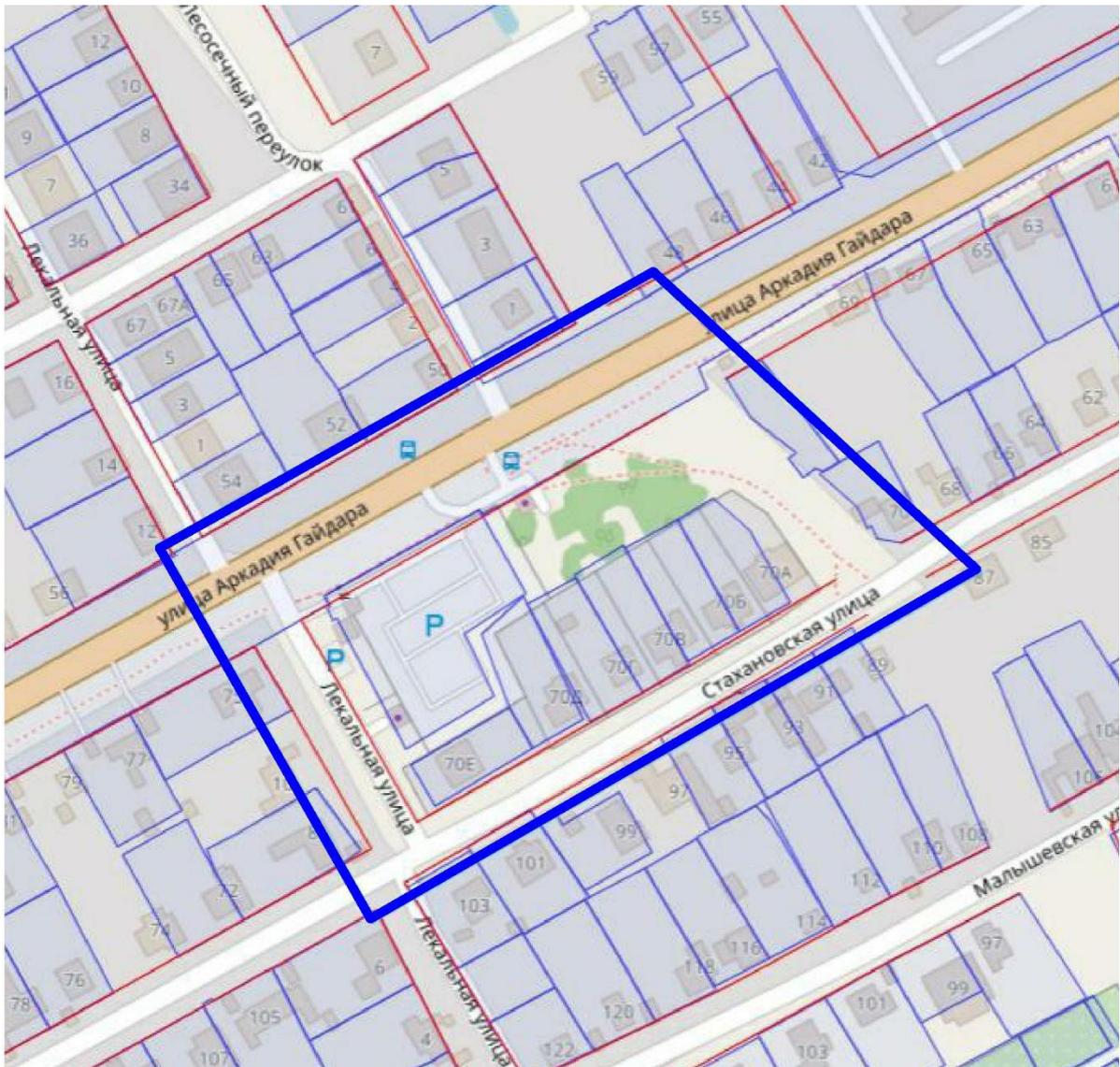
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 372BD23E470444B86CDC1F496FBB035880891288
Кому выдан: Ракова Марина Владимировна
Действителен: с 21.05.2020 до 21.08.2021

М.В.Ракова

Приложение
к приказу министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 25 февраля 2021 г. № 07-02-02/34

Схема границ подготовки
документации по планировке территории



Границы подготовки документации по планировке территории

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«ЭкспертПлюс-НН»

Арх. №
40/21

ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ»
603006, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, д. 37а, помещение ПЗ, комната 1
Телефон (831) 419-36-38
сайт: gorevm@mail.ru

Заказчик: **ООО «ЭкспертПлюс-НН»**

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в границах улиц Аркадия Гайдара, Стахановская, Лекальская в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода

Положения о размещении объектов
капитального строительства.
(Основная(утверждаемая)часть документации по планировке территории)

***Пояснительная записка
Том I***

Текстовая часть
Шифр: 77/21-ППМ-ПЗ

ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ»
603006, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Грузинская, д. 37а, помещение ПЗ, комната 1
Телефон (831) 419-36-38
сайт: gorevm@mail.ru

Заказчик: **ООО «ЭкспертПлюс-НН»**

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в границах улиц Аркадия Гайдара, Стахановская, Лекальная в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода

Положения о размещении объектов
капитального строительства.
(Основная(утверждаемая)часть документации по планировке территории)

**Пояснительная записка
Том I**

Текстовая часть
Шифр: 77/21-ППМ-ПЗ

Директор.....Р. Д. Бутаев

Главный архитектор проекта.....М. В. Горев

	с выделением этапов реализации - пусковых комплексов		
11	Схема очередности освоения территории	77/21-ППМ	1:500
12	Варианты планировочных и (или) объёмно-пространственных решений застройки территории;	77/21-ППМ	б/м
	Текстовые материалы (Пояснительная записка с указанием положений - в соответствии с ГЗ):		
Том II	Пояснительная записка. С описанием и обоснованием положений, принятых в проекте, касающихся: 1) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; 2) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов; 3) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; 4) перечень мероприятий по охране окружающей среды; 5) обоснование очередности планируемого развития территории;	77/21-ППМ-ПЗ	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
Основная (утверждаемая) часть документации по межеванию территории:			
	Графические материалы		
13	Чертёж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков	77/21-ППМ	1:500
14	Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания	77/21-ППМ	1:500
	Текстовые материалы (Пояснительная записка с указанием положений - в соответствии с ГЗ):		
В составе Тома I	Пояснительная записка. Включающая в себя: 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; 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; 3) вид разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории или согласно градостроительным регламентам Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода. 4) сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.	77/21-ППМ-ПЗ	
Материалы по обоснованию документации по межеванию территории:			
	Графические материалы		
В составе чертежей листы № 5; 6	– Чертёж межевания территории с отображением: – границ существующих земельных участков; – границ зон с особыми условиями использования территорий; – местоположения существующих объектов капитального строительства; – границ особо охраняемых природных территорий; – границ территорий объектов культурного наследия		
	Текстовые материалы (Пояснительная записка с указанием положений - в соответствии с ГЗ):		
В составе Тома II	Пояснительная записка. Каталог координат характерных точек границ образуемых и изменяемых земельных участков	77/21-ППМ-ПЗ	
Приложения. Документальные материалы:			

Запись главного архитектора

77/21-ППМ-ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Состав документации	Стадия	Лист	Листов
							ППМ		
									

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв.№ подл.

Разработал
Проверил
Н. контр.

Стадия
Лист
Листов



Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Проект планировки соответствует требованиям гл.5 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

Главный архитектор проекта _____



М. В. Горев

Состав участников проекта

Директор ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ»	Р. Д. Бутаев
Главный архитектор проектов ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ»	М. В. Горев
архитектор	О. В. Пушкова

Взам. инв. №							77/21-ППМ-ПЗ	Стадия	Лист	Листов
	Подп. и дата	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись				
Инв.№ подл.		Разработал						Состав документации	ППМ	
	Проверил									
	Н. контр.									



Содержание пояснительной записки

№ раздела	Наименование	Стр.
I	Положения о характеристиках планируемого развития территории 1. Общие положения..... 2. Цели и задачи..... 3. Характеристики планируемого развития территории.....	3
II	Положения об очередности планируемого развития территории	5
III	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешённого использования образуемых земельных участков	6
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	6
V	Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания	7

Взам. инв. №													
	Подп. и дата												
Инв. № подл.								77/21-ППМ-ПЗ					
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата							
	Разработал						Содержание пояснительной записки				Стадия	Лист	Листов
	Проверил										ППМ		
	Н. контр.												

1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

1. Общие положения

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) подготовлена в границах территории площадью 3,4 га.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в границах улиц Аркадия Гайдара, Стахановская, Лекальная в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке и межеванию территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 25.02.2021 г. № 07-02-02/34 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в границах улиц Аркадия Гайдара, Стахановская, Лекальная в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода».

2. Цели и задачи

Документация по планировке и межеванию территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Проектная Компания «ГОРПРОЕКТ» (далее - ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ») по заказу общества с ограниченной ответственностью «ЭкспертПлюс-НН» (далее - ООО «ЭкспертПлюс-НН») с целью обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе в целях обоснования возможности строительства поликлиники в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 27 ноября 2020 г. № 16730-45-2118, установления границ территорий общего пользования и границ земельных участков, определение характеристик и очередности планируемого развития территории, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	77/21-ППМ-ПЗ			

3. Характеристики планируемого развития территории

№ n/n	Наименование характеристики	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	3,4
2	Площадь расчётной территории квартала в красных линиях в том числе : -площадь территориальной зоны ТОсп-л под строительство поликлиники (предлагаемое внесение изменений в ПЗЗ); -площадь территориальной зоны ТЖи-2;	кв.м	13 023 2 350 10 709
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: -под сохраняемыми зданиями и сооружениями..... -под проектируемыми зданиями и сооружениями.....	кв.м	1 603 803 800
4	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений в том числе: -сохраняемых зданий и сооружений..... -проектируемых зданий и сооружений.....	кв.м	3 206 1606 1600
5	Коэффициент застройки: -для зоны ТОсп-л;..... -для зоны ТЖи-2;.....	---	0,34 0,08
6	Коэффициент плотности застройки: -для зоны ТОсп-л;..... -для зоны ТЖи-2;.....	---	0,68 0,15
7	Этажность проектируемых объектов		2 этажа
8	Вместимость проектируемого объекта социального назначения: поликлиники	посещений в смену	100
9	Площадь озеленённой территории зоны ТОсп-л	кв.м	625
10	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: -протяжённость проектируемых проездов;..... -протяжённость проектируемых тротуаров;.....	м	75 720
11	Вместимость автостоянок (постоянное хранение) для проектируемого здания поликлинике	машино-мест	5

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории для проектируемых зданий

11	Водоснабжение	м ³ /ч	0,774
12	Канализация	м ³ /ч	0,774
13	Электроснабжение	кВт	152,4
14	Теплоснабжение	Гкал/ч	---
15	Радиофикация	кол-во радиоточек	1
16	Телефонизация	кол-во номеров	4
17	Ливневая канализация	л/с	12,45

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

77/21-ППМ-ПЗ

Лист

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

<u>Зона планируемого размещения ОКС</u>				
<i>№ зоны по чертежу планировки территории (ГП)</i>	<i>Назначение ОКС</i>	<i>Площадь зоны, м²</i>	<i>Площадь застройки зоны, м²</i>	<i>Суммарная поэтажная площадь надземных этажей зданий и сооружений зоны, м²</i>
А	Поликлиника	876	800	1 600

<u>Планируемый ОКС</u>				
<i>№ по чертежу планировки территории (ГП)</i>	<i>Наименование</i>	<i>Этажность</i>	<i>Площадь застройки, м²</i>	<i>Суммарная поэтажная площадь надземных этажей здания, м²</i>
1	Поликлиника	2	800	1 600

Инов.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

77/21-ППМ-ПЗ

Лист

II. Положения об очередности планируемого развития территории

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство(реконструкция) объектов капитального строительства (далее ОКС) и объектов, необходимых для функционирования ОКС и обеспечения жизнедеятельности граждан, объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предусмотрено в **2 очереди**. Смотреть графические материалы лист 11 «Схема очередности освоения территории».

Проектом определена следующая очередность освоения территории:

1 очередь

В рамках первой очереди предполагается последовательная реализация строительства поликлиники с постройкой необходимой инфраструктуры в 4 этапа.

2 очередь

В рамках второй очереди предполагается последовательная реализация благоустройства Петряевского канала, а также благоустройство всей территории вдоль улиц в границах проектирования (тротуаров и озеленения).

Первая очередь реализации включает:

1 этап. Подготовка территории:

инженерная подготовка территории для размещения зданий и сооружений, в том числе:

- вертикальная планировка территории,
- организация отвода поверхностных вод,
- защита территории от подтопления и затопления,
- создание условий для размещения зданий и прокладки подземных инженерных сетей.

2 этап. Строительство объектов инженерной инфраструктуры:

- электрические сети;
- водопровод;
- сети связи;
- канализация бытовая/ливневая.

Подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию.

3 этап. Строительство объектов капитального строительства и строительство объектов транспортной инфраструктуры:

- строительство примыкания к ул. Аркадия Гайдара (протяженностью = 71 м. п.);
- поликлиника № 1 по ГП;
- внутренние проезды к поликлинике;
- парковочные площадки для автомобилей. (площадь парковки = 75 м²)

Данная очередь в полном объёме обеспечивается парковочными местами в соответствии с расчётом количества парковочных мест.

4 этап. Благоустройство территории:

- строительство тротуаров и дорожек;
- устройство наружного освещения;
- озеленение территории.

Планируемые параметры, местоположение и назначение объектов капитального строительства соответствуют нормам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

В первой очереди планируется строительство следующих объектов капитального строительства:

Условный номер по ГП	Наименование	Этаж-ность	Примечание
ОБЪЕКТ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ			
1	Поликлиника	1	I очередь

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	77/21-ППМ-ПЗ	Лист

Характеристики территории на 1 очередь

№ п/п	Наименование характеристики	Ед-цы измер-я	Очередь строительства ОКС
			1 очередь
1	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями	кв.м.	800
2	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений	кв.м.	1600
3	Максимальная вместимость поликлиники	Посещений в смену	100
4	Протяжённость проездов	м. п.	71
5	Площадь озеленения	кв.м.	638
6	Площадь благоустройства	кв.м.	246

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

Расположение и нумерацию земельных участков см. лист 14 «Чертёж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков» и лист 13 «Чертёж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков».

Документацией по планировке территории предусматривается образование земельных участков, указанных в таблице.

Образуемые земельные участки			
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (по ППМ)	Площадь образуемого земельного участка (по ППМ), м ²	Возможный способ образования земельного участка
ЗУ 1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2350	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена

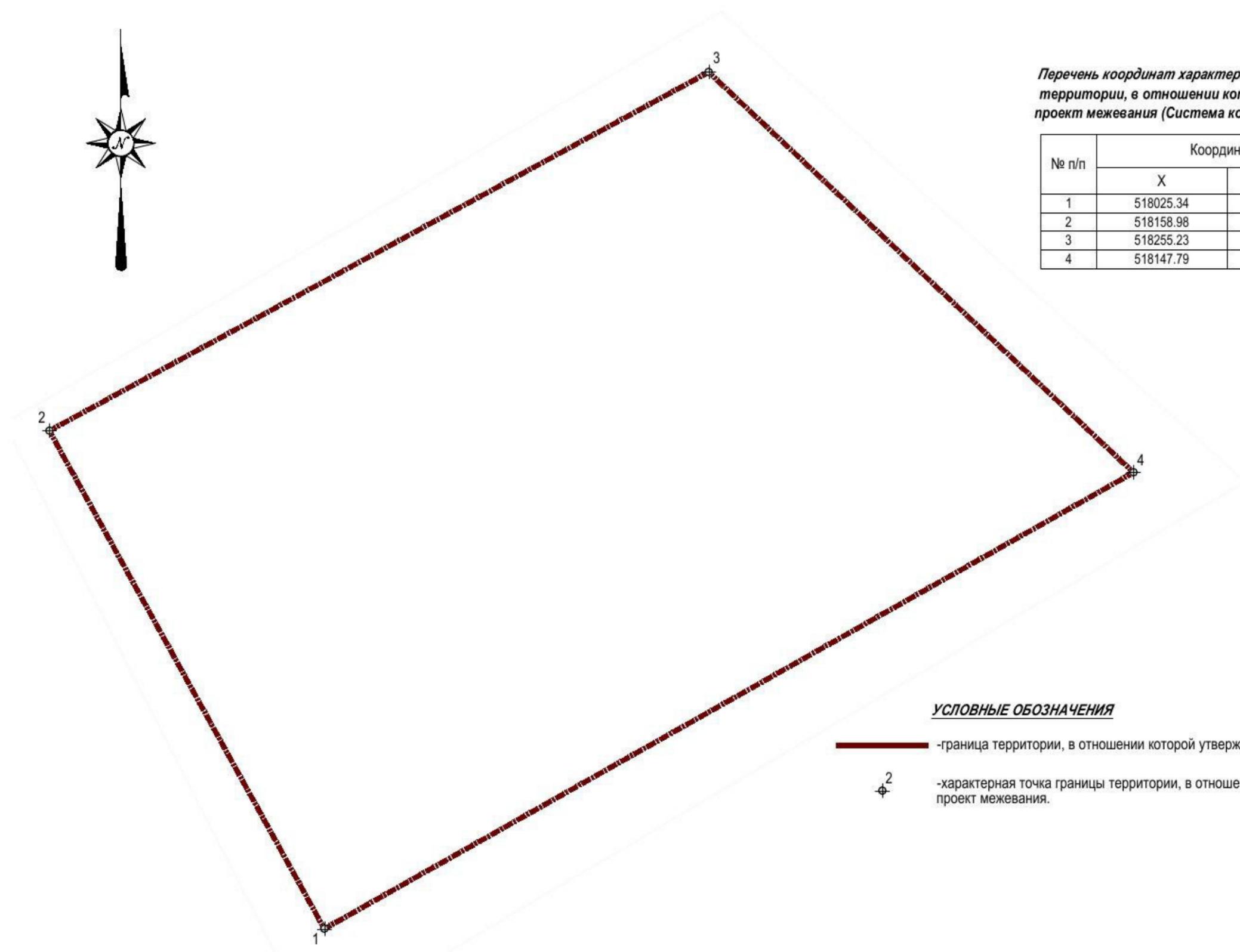
IV. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

В границах разрабатываемой территории образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования нет.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	77/21-ППМ-ПЗ	Лист
------	---------	------	--------	---------	------	---------------------	------

V. Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания

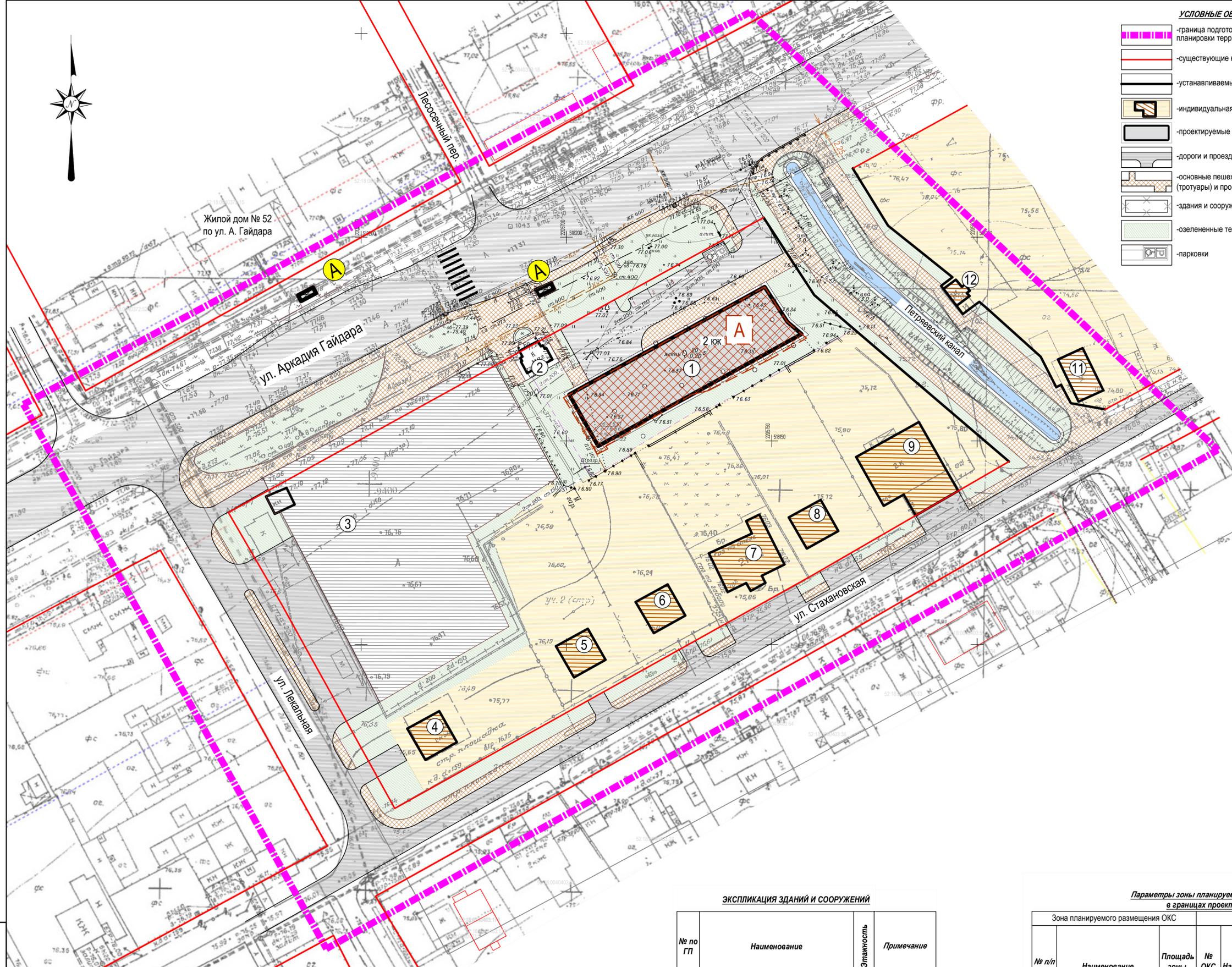


Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утверждён проект межевания (Система координат - МСК-52)

№ п/п	Координаты	
	X	Y
1	518025.34	2205641.56
2	518158.98	2205567.80
3	518255.23	2205744.65
4	518147.79	2205858.62

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  -граница территории, в отношении которой утверждён проект межевания
-  -характерная точка границы территории, в отношении которой утверждён проект межевания.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории)
- существующие красные линии
- устанавливаемые красные линии
- индивидуальная жилая застройка с приусадебными участками
- проектируемые здания и сооружения
- дороги и проезды
- основные пешеходные связи (троتуары) и пространства
- здания и сооружения сносимые
- озелененные территории
- парковки

- остановка общественного транспорта
- пешеходный переход
- экспликационный номер
- водный объект канал Петряевский
- благоустройство откоса Петряевского канала (протяженность откоса - 215 м. п.)
- зона планируемого размещения ОКС в границах проекта планировки территории

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по ГП	Наименование	Этажность	Примечание
1	Поликлиника	2	проектируемый
2	Торговый павильон	1	существующий, не является объектом капитального строительства
3	Автостоянка (под временную платную автостоянку (Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства))	---	существующая, не является объектом капитального строительства
4	Индивидуальный жилой дом (почтовый номер_70в)	2	существующий
5	Индивидуальный жилой дом (почтовый номер_70д)	2	существующий
6	Индивидуальный жилой дом (почтовый номер_70г)	2	существующий
7	Индивидуальный жилой дом (почтовый номер_70в)	2	существующий
8	Индивидуальный жилой дом (почтовый номер_70б)	2	существующий
9	Индивидуальный жилой дом (почтовый номер_70а)	2	существующий

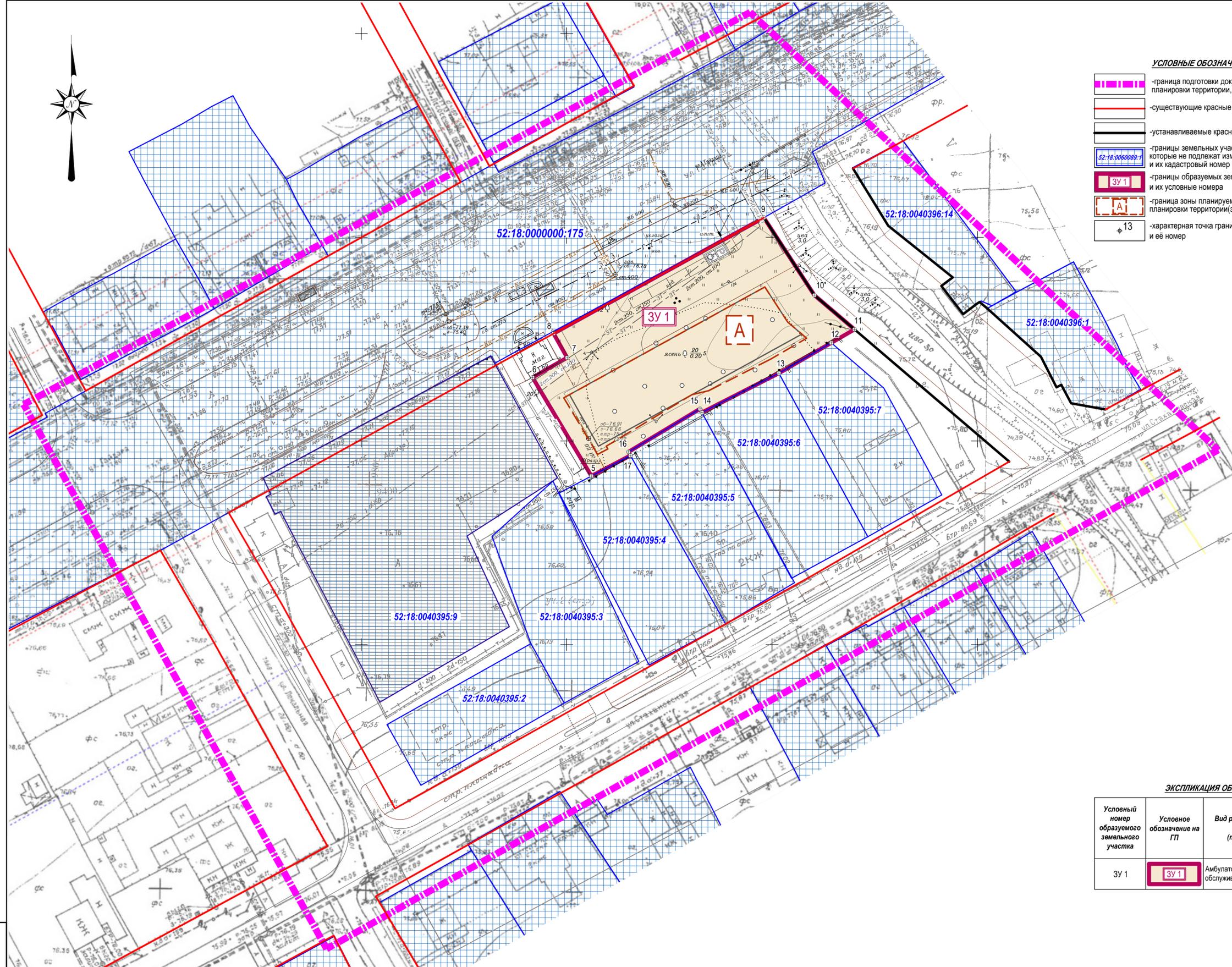
Параметры зоны планируемого размещения объекта ОКС с ТЭП в границах проекта планировки территории

Зона планируемого размещения ОКС		Планируемый ОКС					Суммарная поэтажная площадь (надземной части зданий по СП 42.13330.2016), м²	Примечание
№ n/n зоны	Наименование	Площадь зоны, м²	№ ОКС по ГП	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м²		
A	Поликлиника	876	1	Поликлиника	2	800	1600	проектируемая

				Шифр: 77-21-ППМ	
				Заказчик: ООО "ЭкспертПлюс-НН"	
Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в границах улиц Аркадия Гайдара, Стахановская, Леселянская в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГПП					
ГАП	Горев М. В.				
Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории				Стадия	Лист
Исполнитель	Пушкова О. В.			ППМ	1
Исполнитель					
Н. Контр.					
Чертеж планировки. М 1:500					



Составлено:	
Вам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница подготовки документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории)
- существующие красные линии
- устанавливаемые красные линии
- границы земельных участков поставленных на государственный кадастровый учёт, которые не подлежат изменению и их кадастровый номер
- границы образуемых земельных участков и их условные номера
- граница зоны планируемого размещения ОКС в границах проекта планировки территории (зона лечебно-оздоровительных учреждений)
- характерная точка границ образуемого и изменяемого земельного участка и ее номер

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер образуемого земельного участка	Условное обозначение на ГП	Вид разрешенного использования земельного участка (предлагаемый проектом)	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Примечание
3У 1		Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	2350	

Составлено:	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Име. № подл.	

Шифр: 77-21-ПМ						Заказчик: ООО "ЭкспертПлюс-НН"					
Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в границах улиц Аркадия Гайдара, Стахановская, Легальная в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода											
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная (утверждаемая) часть документации по межеванию территории			Стадия	Лист	Листов
ГАП		Горев М. В.							ПМ	13	
Исполнитель	Пушкова О. В.					Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков.			М 1:500		
Исполнитель									ГОРПРОЕКТ проектная компания		
Н. Контр.											