



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

**П Р И К А З**

30 января 2023 г.

№ 07-02-02/16

г. Нижний Новгород

**О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко 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 3.1.9 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308 и в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью «Дом на Ковалихе» (далее – ООО «Дом на Ковалихе») от 23 декабря 2022 г. № Вх-406-549943/22

**п р и к а з ы в а ю:**

1. Разрешить ООО «Дом на Ковалихе» подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, за счет собственных средств, согласно прилагаемой схеме № 17/23.

2. Установить, что документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода должна быть представлена в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области не позднее одного года со дня издания настоящего приказа.

3. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

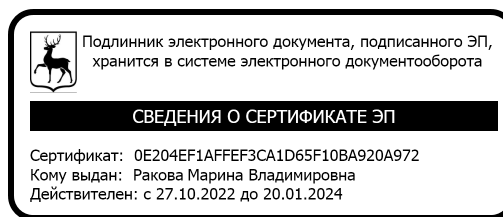
3.1 Направить настоящий приказ главе города Нижнего Новгорода для его опубликования и размещения на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

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

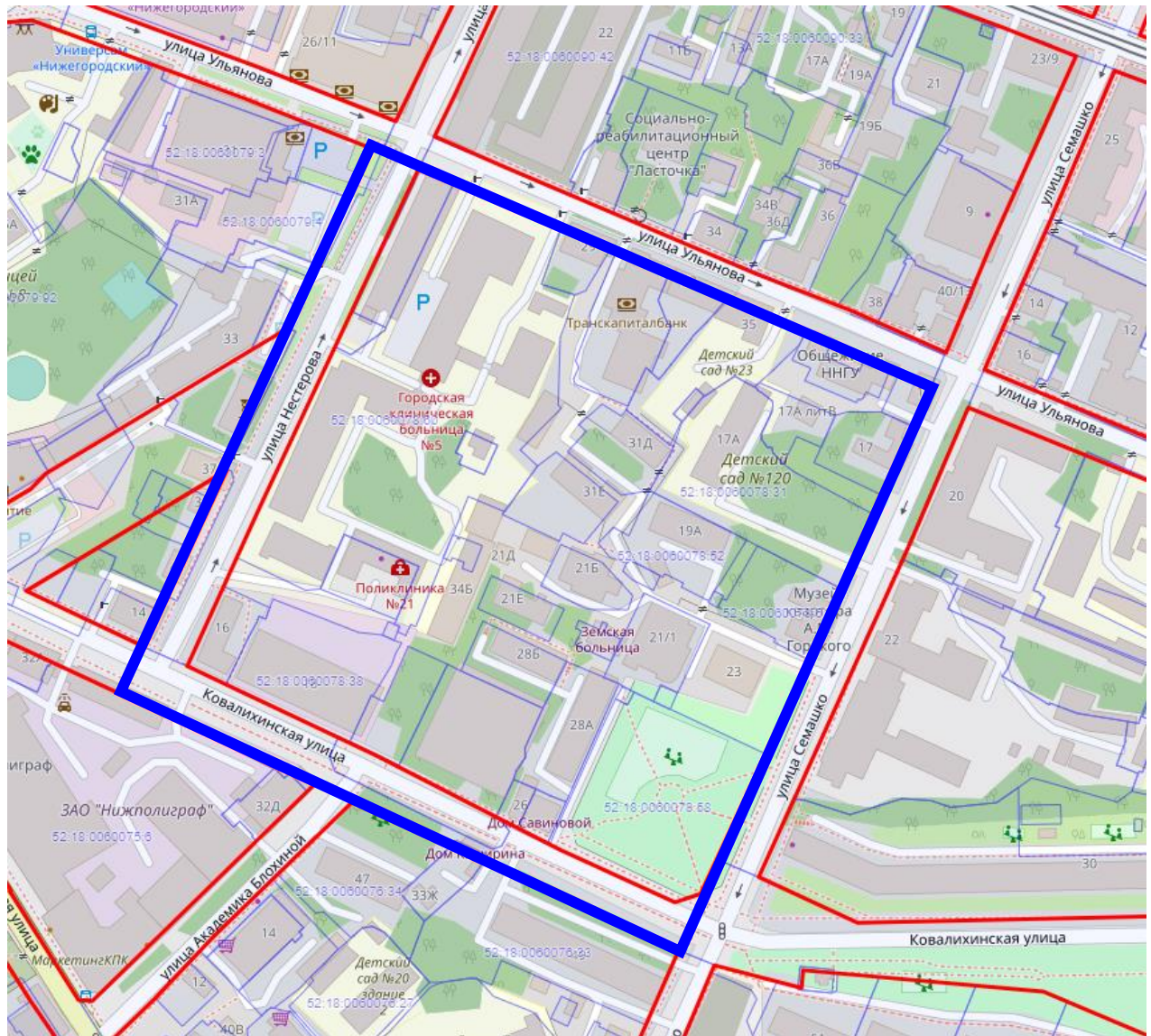
Министр

М.В. Ракова



Приложение  
к приказу министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 30 января 2023 г. № 07-02-02/16

Схема границ подготовки  
документации по планировке территории



Границы подготовки документации по планировке территории  
(проекта планировки территории, включая проект межевания  
территории)

Заказчик: ООО «Дом на Ковалихе»

Арх. №  
17/23

**Документация по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.**

**Стадия: Документация по планировке территории**

**Шифр проекта: 001/23-ППМ**

**Заказчик: ООО «Дом на Ковалихе»**

**Разработчик проектной документации: ООО «Русский дом-НН»**

**г.Нижний Новгород  
2024 год**

**Пояснительная записка к документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.  
Утверждаемая часть**

**I. Положения о размещении объектов капитального строительства**

1. Общие положения

Документация по планировке территории подготовлена в рамках реализации градостроительного задания №17/23, утвержденного приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 января 2023 г. № 07-02-02/16 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода».

2. Цели и задачи

Основной задачей проекта планировки предлагается комплексное освоение территории, которое предусматривает строительство многоквартирного дома переменной этажности, многоквартирных домов с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения.

Документацией предусматривается создание комплекса площадок общего пользования, объединенных в спортивно-игровой кластер, который включает в себя площадки для детей дошкольного и младшего школьного возрастов, спортивно-развлекательные игровые зоны, площадки для отдыха взрослого населения, благоустройство и озеленение прилегающей территории.

Проектируемое здание размещается вдоль красных линий по периметру квартала вдоль улиц Ковалихинская и Нестерова.

Объемно-планировочное решение застройки согласовано письмами: министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 24.07.2027 года №Исх-330-446842/24 и управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области от 01.07.2024 года №Исх-518-374387/24.

3. Характеристики планируемого развития территории квартала в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Единицы измерения</b>	<b>Значение</b>
1.	Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	га	9,2
2.	Площадь территории квартала в границах красных линий	кв.м.	78 255
3.	Площадь территории в границах территориальной зоны ТОИ - зона многофункциональной общественной застройки центрального исторического района, зон охраны объектов культурного наследия и зон достопримечательных мест	кв.м.	66 188
4.	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в границах территориальной зоны ТОИ, в том числе: - существующих (сохраняемых); - проектируемых;	кв.м.	29 354,1 21 370,1 7 984

5.	Суммарная площадь всех этажей ОКС в границах наружных стен в границах территориальной зоны ТОИ, в том числе: - существующих (сохраняемых); - проектируемых;	кв.м.	101 773 66 608 35 165
6.	Коэффициент застройки в границах зоны ТОИ	-	0,44
7.	Коэффициент плотности застройки в границах зоны ТОИ	-	1,54
8.	Этажность проектируемых объектов	количество надземных этажей	1, 6
9.	Площадь квартир в границах территориальной зоны ТОИ	кв.м.	29 059,6
10.	Доля жилой застройки (площадь квартир) от общей площади надземных этажей всех объектов в границах территориальной зоны ТОИ	%	17,1
11.	Количество жителей в границах территориальной зоны ТОИ в проектируемых многоквартирных домах, в том числе: - в многоквартирных домах ранее утвержденной документации по планировке территории; - в многоквартирном доме №1.1 (на основном чертеже)	человек	1004 832 172
12.	Плотность населения в границах территориальной зоны ТОИ	Человек/га	152
13.	Количество парковочных мест, в том числе: - подземных; - надземных;	шт.	282 261 21
14.	Протяженность проектируемых линейных сооружений: проезды; тротуары; подпорные стены;	пог.м.	80 120 115

Технико-экономические показатели по системам инженерно-технического обеспечения проектируемых объектов в границах территории КРНТ

15.	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /ч	5,808
16.	Расход водоснабжения на противопожарные нужды: - внутреннее пожаротушение - наружное пожаротушение - автоматическое пожаротушение	л/сек	10,0 25,0 40,0
17.	Канализация	м <sup>3</sup> /ч	5,808
18.	Электроснабжение, в том числе: I категория II категория Наружное освещение	кВт	400 94 287 19

19.	Радиофикация	кол. радиоточек	130
20.	Телефонизация	кол. номеров	130
21.	Дождевая канализация	л/сек	31,988
22.	Газоснабжение	м <sup>3</sup> /ч	243,33

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

№ на чертеже	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Площадь жилой части (площадь квартир), кв.м.	Проект-ая вместимость подземных стоянок, м/м кв.м.
1.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	6	4 450	16 800	8 600	126
1.2	Инженерное сооружение коммунального обслуживания	1	60	60	-	-

## 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 одной очереди строительства.

### 1 очередь строительства.

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

- Демонтаж объектов капитального строительства по улице Ковалихинской, дом 18, демонтаж объектов вспомогательного назначения производственного здания, расположенных в пределах земельного участка.
- Подготовку территории, в том числе: подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями, устройство примыкания к улице Ковалихинская, частично к улице Нестерова – организация примыкания проектируемого дворового проезда к внутриквартальному проезду от здания поликлиники до улицы Нестерова.
- Проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового/иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями

	общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей
1.2	Инженерное сооружение коммунального обслуживания

- ~ Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства.
- ~ Устройство примыкания к улице Ковалихинская до границы земельного участка строительства.
- ~ Формирование внутриквартального проезда и пешеходных тротуаров.
- ~ Оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, хозяйственных площадок.
- ~ Устройство наружного освещения.
- ~ Устройство дождевой канализации.



**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЗОНЫ ТОИ**

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв.м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м	Общая площадь жилья (квартир), кв.м	Проект. вместимость парковочных мест в подземной автостоянке
1	Среднеэтажная жилая застройка	1.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	4 450,0	2-3-5-6	16 800,0	8 600,0	126 мест
		1.2	Инженерное сооружение коммунального обслуживания	60,0	1	60,0	-	-

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПЛАНИРУЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв.м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м	Общая площадь жилья (квартир), кв.м	Проект. вместимость парковочных мест в подземной автостоянке
2	Среднеэтажная жилая застройка	2.1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	950,0	6	5 700,0	3 990,0	47 мест
3	Среднеэтажная жилая застройка	3.1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	950,0	6	5 700,0	3 990,0	47 мест
4	Среднеэтажная жилая застройка	4.1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	1 584,0	3-6	6 715,0	3 500,0	41 место



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Границы разработки документации по планировке территории
- Красные линии
- Границы зоны планируемого размещения ОКС и их условные номера
- 1.1 Проектируемые ОКС, предусмотренные ранее разработанной документацией по планировке территории и их условные номера
- Проектируемая подземная парковка
- Проектируемая подземная парковка, предусмотренная ранее утвержденной документацией
- Существующие ОКС
- 1.1 Объекты капитального строительства, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории
- Существующие ОКС, подлежащие сносу
- Проектируемые проезды
- Проектируемые пешеходные связи
- Проектируемое озеленение (газоны, цветники, низкорослые кустарники)
- Парковочное пространство
- Проектируемая подпорная стенка
- ↑  
↓ Въезд-выезд на подземную парковку

						001/2023-ППМ - Утверждаемая часть			
						Документация по проекту планировки территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Второй этап – подготовка документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
					08.24		ППМ	2	
					08.24				
						Чертеж планировки территории М1:1000	ООО "Русский дом"		
Норм. контр.		Волкова			08.24				