



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

П Р И К А З

26 февраля 2024 г.

№ 07-02-03/14

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению
изменений в проект планировки и межевания
территории южной части квартала в
границах улиц Малая Покровская, Заломова,
Нижегородская, Гоголя 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 14 июня 2022 г. № 07-02-02/83 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская, Заломова, Нижегородская, Гоголя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» и договора о развитии застроенной территории от 7 февраля 2013 г. № 078/06, с учетом протокола общественных обсуждений от 16 января 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 16 января 2024 г.

п р и к а з ы в а ю:

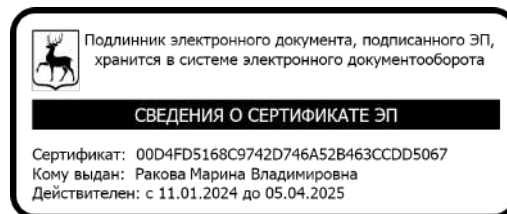
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская, Заломова, Нижегородская, Гоголя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 14 октября 2014 г. № 4159.

2. Направить документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская, Заломова, Нижегородская, Гоголя 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».

4. Настоящий приказ вступает в силу после дня его опубликования.

Министр



М.В.Ракова

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 26 февраля 2024 г. № 07-02-03/14

**Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания
территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская,
Заломова, Нижегородская, Гоголя в Нижегородском районе города Нижнего
Новгорода**

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская, Заломова, Нижегородская, Гоголя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 14 июня 2022 г. № 07-02-02/83 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская, Заломова, Нижегородская, Гоголя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» и договора о развитии застроенной территории от 7 февраля 2013г. № 078/06 на территорию площадью – 3,4 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО НПО «Архстрой» и ООО «Волговятпроектстрой» по заказу ООО СЗ «ЭлитСтрой» в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, изменения характеристик планируемого развития территории, изменения границ территорий общего пользования и границ земельных участков, определения очередности планируемого развития территории и характеристик планируемых объектов капитального строительства и в целях исполнения обязательств договора о развитии застроенной территории от 7 февраля 2013 г. № 078/06.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории	3,4 га
Площадь территории квартала в красных линиях: - в территориальной зоне ТЖИ	6675 м ²

- в территориальной зоне ТОИ	21904 м ²
- в территориальной зоне ТОсп-у	2862 м ²
Общая площадь, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	
- в территориальной зоне ТЖИ	2025 м ²
- в территориальной зоне ТОИ	6351 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	
- в территориальной зоне ТЖИ	8603 м ²
- в территориальной зоне ТОИ	23313 м ²
Коэффициент застройки:	
- в территориальной зоне ТЖИ	0,37
- в территориальной зоне ТОИ	0,41
Коэффициент плотности застройки:	
- в территориальной зоне ТЖИ	1,43
- в территориальной зоне ТОИ	1,34
Площадь озелененных территорий	7137,3 м ²
Вместимость автостоянок (постоянное хранение)	274 м/места
Вместимость встроенной дошкольной образовательной организации	22 места
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	14,109 м ³ /ч
Водоотведение	14,109 м ³ /ч
Электроснабжение	1064,73 кВт
Теплоснабжение	2,175586 Гкал/ч
Телефонизация	141 номер
Радиофикация	141 радиоточка
Ливневая канализация	160 л/с

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м.	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом (№2 по генплану), многоквартирный жилой дом со встроенным ДДУ (№3 по генплану) и подземная автостоянка в границах улиц Гоголя, Малая Покровская, в Нижегородском районе города Нижнего	4-5,6	3430,85	8576	Строящийся Вместимость ДДУ- 22 места Вместимость подземной автостоянки-77 м/мест

	Новгорода				
2	Объект электроснабжения	1	32	28	Приспособление для современного использования
3	Нежилое здание общественного назначения	2-3	265	600	
4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	2-6	7305	22605	Вместимость подземной автостоянки-113 м/мест

5. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального, регионального и местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Документацией по планировке территории предусмотрено размещение объекта местного значения - встроенной дошкольной образовательной организацией на 22 места, необходимого для обеспечения жизнедеятельности граждан. Размещение объекта местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения. Потребность в местах в общеобразовательных учреждениях обеспечивается за счет существующей организации - Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Школа №113». Данные решения согласованы департаментом образования администрации города Нижнего Новгорода (письмо от 29 ноября 2023 г. Сл-04-02-1000403/23).

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 коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предусмотрено в **три очереди строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусмотренных в каждой очереди строительства.

1 очередь строительства. Мероприятия первой очереди находятся в стадии реализации.

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

- Завершение строительства следующих объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом (№2 по генплану), многоквартирный жилой дом со встроенным ДДУ (№3 по генплану) и подземная автостоянка в границах улиц Гоголя, Малая Покровская, в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода	Строящийся

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- устройство наружного освещения;
- устройство и оборудование детской площадки, площадки для отдыха, площадки для занятия спортом, контейнерной площадки, 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:

- расселение и снос: дома № 8б литер А, дома № 8а литер А, дома № 4 литер А, № 4 литер Б, Б1 по улице Гоголя, дома № 31 по улице Малая Покровская;

- подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организация отвода поверхностных вод.

- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства жилого и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
2	Объект электроснабжения
4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;

- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- устройство наружного освещения;
- устройство и оборудование детской площадки, площадки для отдыха, площадки для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерной площадки, устройство дождевой канализации.

3 очередь строительства.

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

- Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организацию отвода поверхностных вод.
- Приспособление для современного использования следующих объектов капитального строительства общественно-делового назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
3	Нежилое здание общественного назначения

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - благоустройство территории;
 - формирование въезда на территорию;
 - формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
 - 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.

Документацией по планировке территории предусматривается образование следующих земельных участков:

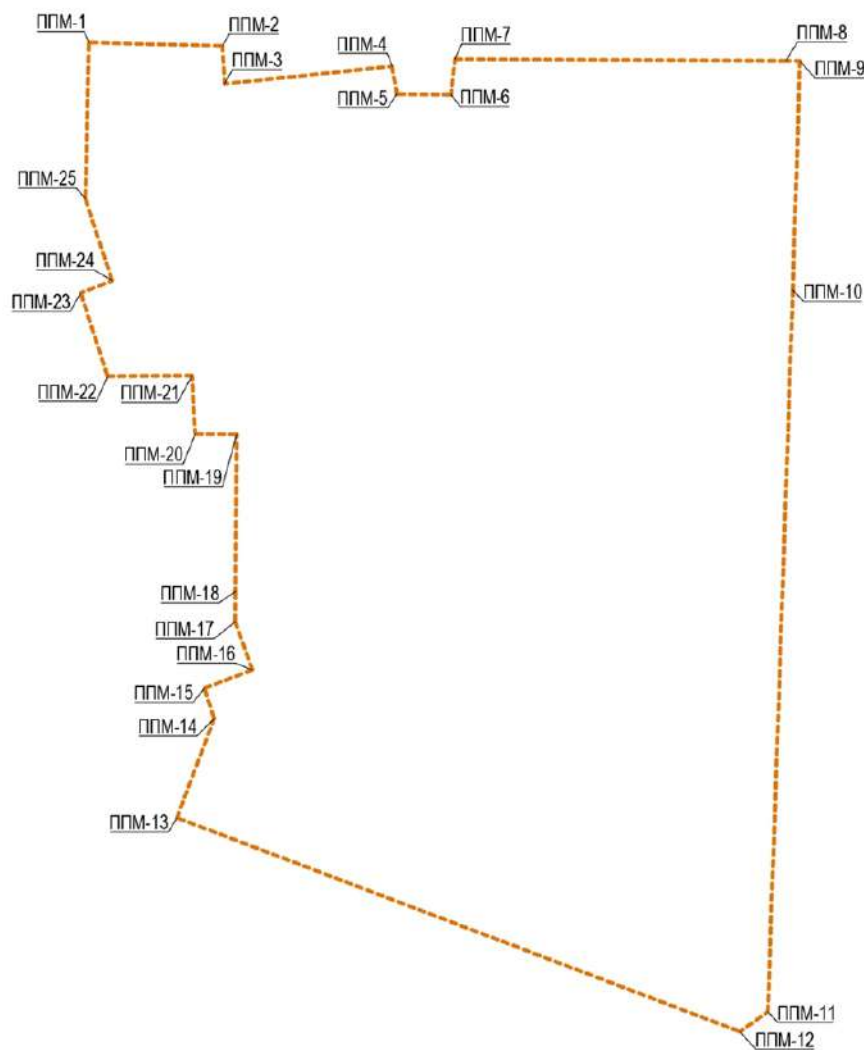
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Среднеэтажная жилая застройка	10877	Перераспределение земельных участков с кадастровыми

ЗУ3	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории	775	номера 52:18:0060040:39, 52:18:0060040:23, 52:18:0060040:22, 52:18:0060040:14, 52:18:0060040:44, 52:18:0060040:1043, 52:18:0060040:21, 52:18:0060040:25 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ2	Историко-культурная деятельность, предпринимательство	401	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060040:31 и 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.

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ3 будет отнесен к территориям общего пользования.

V. 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):

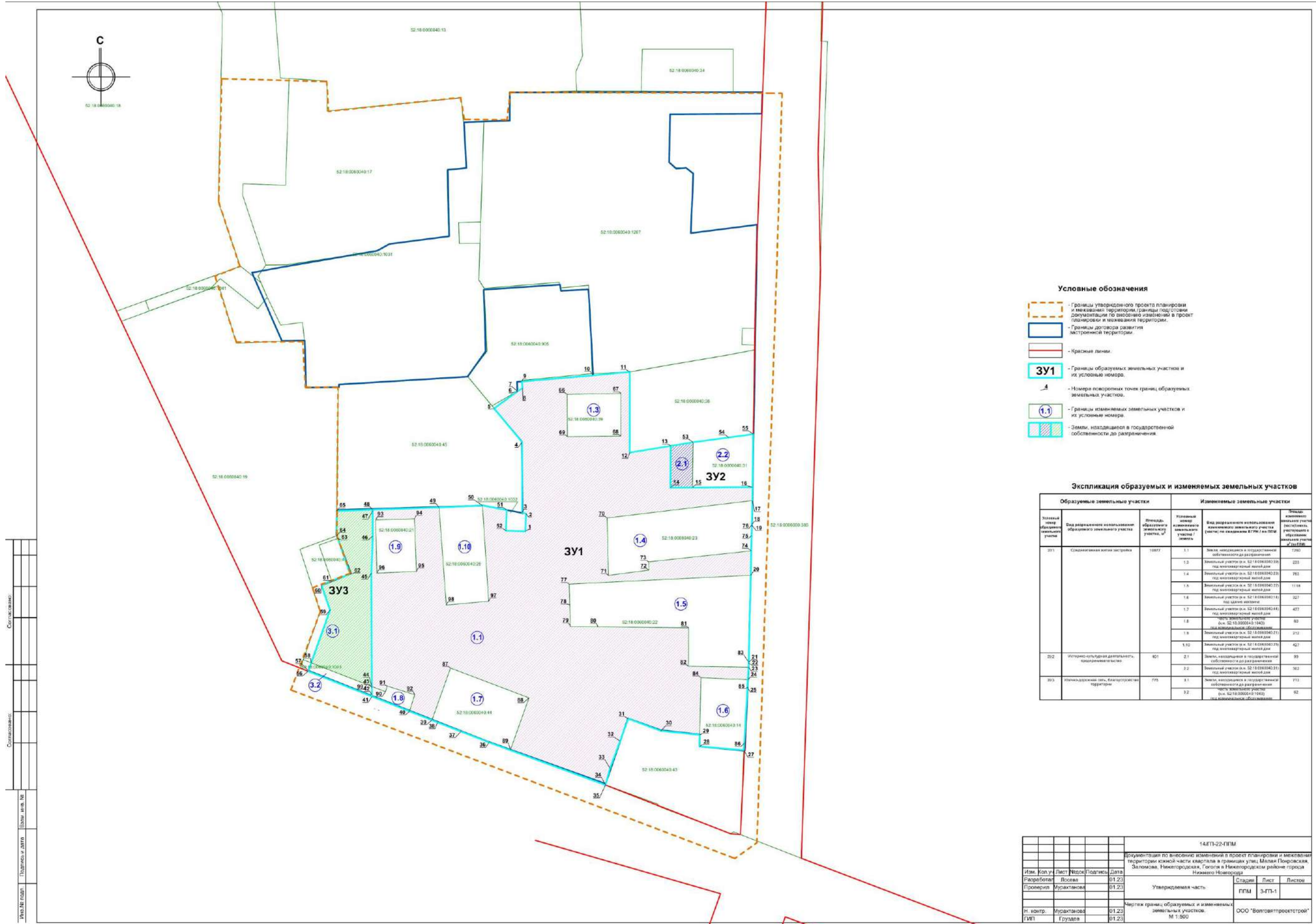
Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
ППМ-1	529633,17	2215013,28
ППМ-2	529632,25	2215046,93
ППМ-3	529622,72	2215047,48
ППМ-4	529627,13	2215089,75
ППМ-5	529620,13	2215090,96
ППМ-6	529620,02	2215104,61
ППМ-7	529628,90	2215105,64
ППМ-8	529628,51	2215189,14
ППМ-9	529628,48	2215192,64
ППМ-10	529570,71	2215190,88
ППМ-11	529388,83	2215184,58

ППМ-12	529383,81	2215177,55
ППМ-13	529437,72	2215035,44
ППМ-14	529462,72	2215044,86
ППМ-15	529470,36	2215042,39
ППМ-16	529475,02	2215054,49
ППМ-17	529487,12	2215050,15
ППМ-18	529494,74	2215050,21
ППМ-19	529534,43	2215050,55
ППМ-20	529534,52	2215040,07
ППМ-21	529549,13	2215039,24
ППМ-22	529548,99	2215017,97
ППМ-23	529570,01	2215011,16
ППМ-24	529573,11	2215019,12
ППМ-25	529593,81	2215012,31

VI. Чертеж планировки территории.



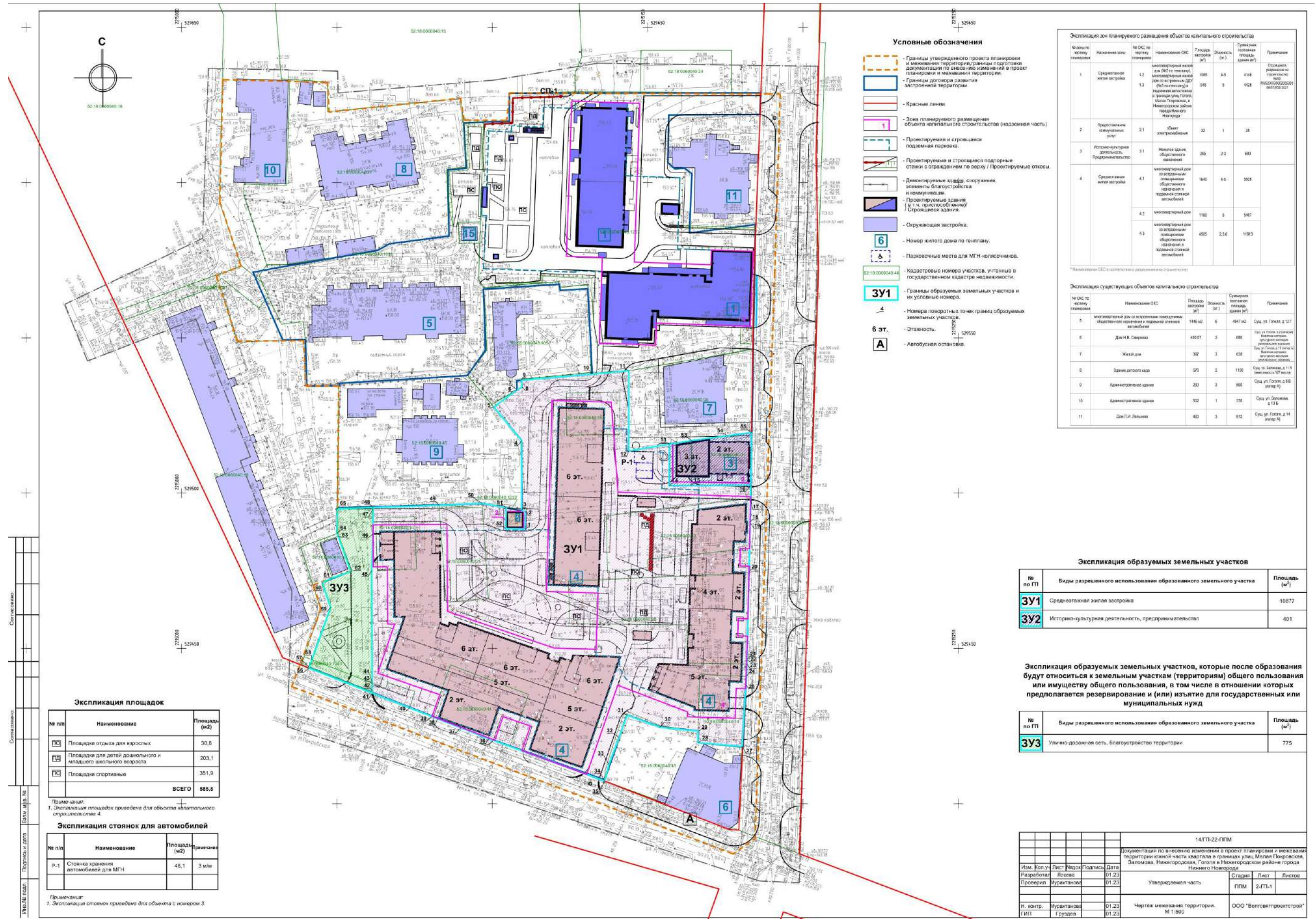
10
VII. Чертеж межевания территории.



Итого: 10 листов
 Подпись и дата: _____
 Имя, инт. №: _____
 Должность: _____

14ЛП-22-ППМ			
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории копия части квартала в границах улиц Малая Похоронская, Зеленова, Нижегородская, Тополя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода			
Изм.	Коп. у.	Лист	Дата
Разработал	Лосева	01.23	
Проверил	Мураханова	01.23	
Н. контр.	Мураханова	01.23	
ГИП	Груздева	01.23	
Утверждаю часть		Страниц	Листов
		ППМ	3-ПП-1
Чертеж границ образуемых и изменяемых земельных участков.		ООО "Волгоградпроектстрой"	
М 1:500			

11
VIII. Чертеж межевания территории.



- Условные обозначения**
- Границы утвержденного проекта планировки и межевания территории, границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории.
 - Границы договора разведения застроенной территории.
 - Красные линии.
 - Зона планируемого разведения объекта капитального строительства (надземная часть).
 - Проектируемая и строящаяся подземная парковка.
 - Проектируемые и строящиеся подпорные стены с ограждением по верку / Проектируемые откосы.
 - Демитируемые здания, сооружения, элементы благоустройства и коммуникации.
 - Проектируемые здания (в т.ч. пристосближенные) / Строящиеся здания.
 - Сружающая застройка.
 - 6 - Номер жилого дома по генплану.
 - 6 - Парковочные места для МГН-колесочников.
 - 3У1 - Границы образуемых земельных участков и их условные номера.
 - 4 - Номера поворотных точек границ образуемых земельных участков.
 - 6 эт. - Этажность.
 - А - Автобусная остановка.

Экспликация зон планируемого разведения объектов капитального строительства

№ зоны по плану планировки	Наименование зоны	№ ОКС по плану планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки (кв.м)	Этажность (эт.)	Суммарная полезная площадь (кв.м)	Примечания
1	Среднеэтажная жилая застройка	5.2 5.3	многоквартирный жилой дом (МКД) по типу МКД по типу МКД, многоквартирный жилой дом со встроенным (СДУ) (МКД) по типу МКД, подвальной этажностью в границах улиц Гоголя, Малая Покровская, в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода	1685 340	6-6 8	4148 4028	Строится, договором разведения №02/2021
2	Проектируемая коммунальная усть	2.1	Объект энергоснабжения	32	1	28	
3	Историко-культурная деятельность, предпринимательство	3.1	Новое здание общественного назначения	265	2-3	690	
4	Среднеэтажная жилая застройка	4.1	многоквартирный дом со встроенным подвальной этажностью и подвальной этажностью	1642	6-6	6905	
		4.2	многоквартирный дом	1160	8	5467	
		4.3	многоквартирный дом со встроенным подвальной этажностью и подвальной этажностью	4055	2-5,6	11613	

Экспликация существующих объектов капитального строительства

№ ОКС по плану планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки (кв.м)	Этажность (эт.)	Суммарная полезная площадь здания (кв.м)	Примечания
5	многоквартирный дом со встроенным подвальной этажностью и подвальной этажностью	1446	6	4847	Ср. ул. Гоголя, д. 12Г
6	Дом №8 Сахарова	4357	2	880	Ср. ул. Гоголя, д. 12 (напротив здания №12)
7	Жилой дом	397	2	638	Ср. ул. Гоголя, д. 11 (напротив здания №11)
8	Здание детского сада	375	2	1130	Ср. ул. Завеняева, д. 11А
9	Административное здание	263	3	696	Ср. ул. Гоголя, д. 8В (напротив А)
10	Административное здание	302	1	376	Ср. ул. Завеняева, д. 13Б
11	Дом П.И. Рылова	463	3	874	Ср. ул. Гоголя, д. 14 (напротив А)

Экспликация площадок

№ п/п	Наименование	Площадь (кв.м)
П.1	Площадки отдыха для взрослых	30,8
П.2	Площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста	203,1
П.3	Площадки спортивные	351,9
ВСЕГО		585,8

Экспликация стоянок для автомобилей

№ п/п	Наименование	Площадь (кв.м)	Примечания
Р-1	Стоянка хранения автомобилей для МГН	48,1	3 м/м

Экспликация образуемых земельных участков

№ по ГП	Виды разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь (кв.м)
3У1	Среднеэтажная жилая застройка	10877
3У2	Историко-культурная деятельность, предпринимательство	401

Экспликация образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к земельным участкам (территориям) общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

№ по ГП	Виды разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь (кв.м)
3У3	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории	775

14.ПТ-22-ПТМ

Имя	Кол. у.	Лист	Вид	Подпись	Дата	Статус	Лист	Листов
Разработал	Лосева				01.23	Утверждаемая часть	2-ПТ-1	Листов
Проверил	Мураханова				01.23			
И. контр.	Мураханова				01.23	Чертеж межевания территории. М 1:500	ООО "Волгатпроектстрой"	
ГИП	Груздева				01.23			

Согласовано: _____
Имя, № подл., Подпись и дата Штамм, № п/п