

Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций
Нижегородской области

ПРИКАЗ
от 11.04.2022 № 07-02-03/31

Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленхозовская, дом 1А

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 договора о комплексном освоении территории от 9 декабря 2020 г. № 3/КО, в соответствии с уведомлением о принятии решения о разработке документации по планировке территории (письмо общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ННДК Автозавод» от 15 января 2021 г. № 2)

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленхозовская, дом 1А.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленхозовская, дом 1А, главе города Нижнего Новгорода.

3. Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Министр

М.В. Ракова

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 11 апреля 2022 г. № 07-02-03/31

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленхозовская, дом 1А

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленхозовская, дом 1А (далее - документация по планировке территории), выполнена на основании договора о комплексном освоении территории от 9 декабря 2020 г. № 3/КО, в соответствии с уведомлением о принятии решения о разработке документации по планировке территории (письмо общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ННДК Автозавод» от 15 января 2021 г. № 2) на территорию 6,63 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Творческая мастерская архитекторов Пестова и Попова» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ННДК Автозавод» в целях исполнения обязательств договора о комплексном освоении территории от 9 декабря 2020 г. № 3/КО, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ земельных участков, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

| | |
|--|------------------------|
| Площадь территории в границах разработки проекта | 6,63 га |
| Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями: | 13421,5 м ² |

| | |
|--|---------------------------|
| Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений (надземная часть) | 52123,1 м ² |
| Коэффициент застройки | 0,2 |
| Коэффициент плотности застройки | 0,79 |
| Вместимость детских дошкольных учреждений (встроенная детская образовательная организация) | 152 места |
| Площадь озелененных территорий | 16818,8 м ² |
| Вместимость автостоянок | 631 м/место |
| Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению: | |
| Водоснабжение | 16,99 м ³ /ч |
| Водоотведение | 16,99 м ³ /ч |
| Электроснабжение | 1411,39 кВт |
| Газоснабжение | 2016,78 м ³ /ч |
| Телефонизация | 776 номеров |
| Радиофикация | 702 радиоточки |
| Ливневая канализация | 202,2 м ³ /ч |

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

| № по чертежу планировки | Наименование | Этажность | Площадь застройки кв.м. | Общая площадь здания (надземная часть), кв.м. |
|-------------------------|---|-----------|-------------------------|---|
| 1.1 | Многоквартирный дом со встроенной детской образовательной организацией и помещениями общественного назначения | 4 | 2423,1 | 9692,4 |
| 2.1 | Многоквартирный дом | 4 | 2423,1 | 9692,4 |
| 3.1 | Многоквартирный дом | 4 | 2423,1 | 9692,4 |
| 4.1 | Многоквартирный дом | 4 | 2423,1 | 9692,4 |
| 5.1 | Многоквартирный дом | 4 | 2423,1 | 9692,4 |

| | | | | |
|-----|---|-----|--------|--------|
| 6.1 | Многоквартирный дом с пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения | 2-4 | 1283,0 | 3638,1 |
| 7.1 | Объект электроснабжения (трансформаторная подстанция) | 1 | 23,0 | 23,0 |

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 социальной инфраструктуры местного значения - здания детской образовательной организации на 152 места, встроенной в многоквартирный дом, необходимой для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающей жизнедеятельность граждан. Размещение объектов местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения.

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 1 очередь.

1 очередь строительства: объекты, предусмотренные к строительству в первой очереди, возводятся поэтапно с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- 1) подготовка территории:
 - разработка проекта вертикальной планировки и организации поверхностного стока с данной территории;
 - инженерная подготовка территории, включающая в себя: геодезическую разбивку, расчистку и планировку территории, отвод поверхностных и грунтовых вод, снятие и сохранение верхнего плодородного слоя почвы, подсыпка территории в соответствии с проектными отметками (до 77,5), уплотнение и трамбовка грунта;
 - устройство подпорной стенки;

- подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;
 - устройство подъездных путей;
- 2) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения:

| № по чертежу планировки | Наименование | Примечание |
|-------------------------|---|--|
| 1.1 | Многоквартирный дом со встроенной детской образовательной организацией и помещениями общественного назначения | Вместимость встроенной детской образовательной организации - 152 места |
| 2.1 | Многоквартирный дом | |
| 3.1 | Многоквартирный дом | |
| 4.1 | Многоквартирный дом | |
| 5.1 | Многоквартирный дом | |
| 6.1 | Многоквартирный дом с пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения | |

Объекты коммунальной инфраструктуры:

| № по чертежу планировки | Наименование |
|-------------------------|---|
| 7.1 | Объект электроснабжения (трансформаторная подстанция) |

3) строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- строительство объекта хозяйственно-бытового обслуживания (канализационная насосная станция) (№ 8.1 по чертежу планировки);
- строительство объекта очистных сооружений (локальные очистные сооружения) (№ 9.1 по чертежу планировки);
- формирования въезда на территорию с дороги местного значения (дублера магистральной дороги районного значения);
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- благоустройство территории, в том числе благоустройство территории и зон отдыха, примыкающих к водному объекту;
- устройство оборудования детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации;

- строительство магистральной дороги районного значения с обустройством въездных мест на проектируемую территорию и на прилегающую территорию (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0040343:725).

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

Проектом предусматривается образование следующих земельных участков:

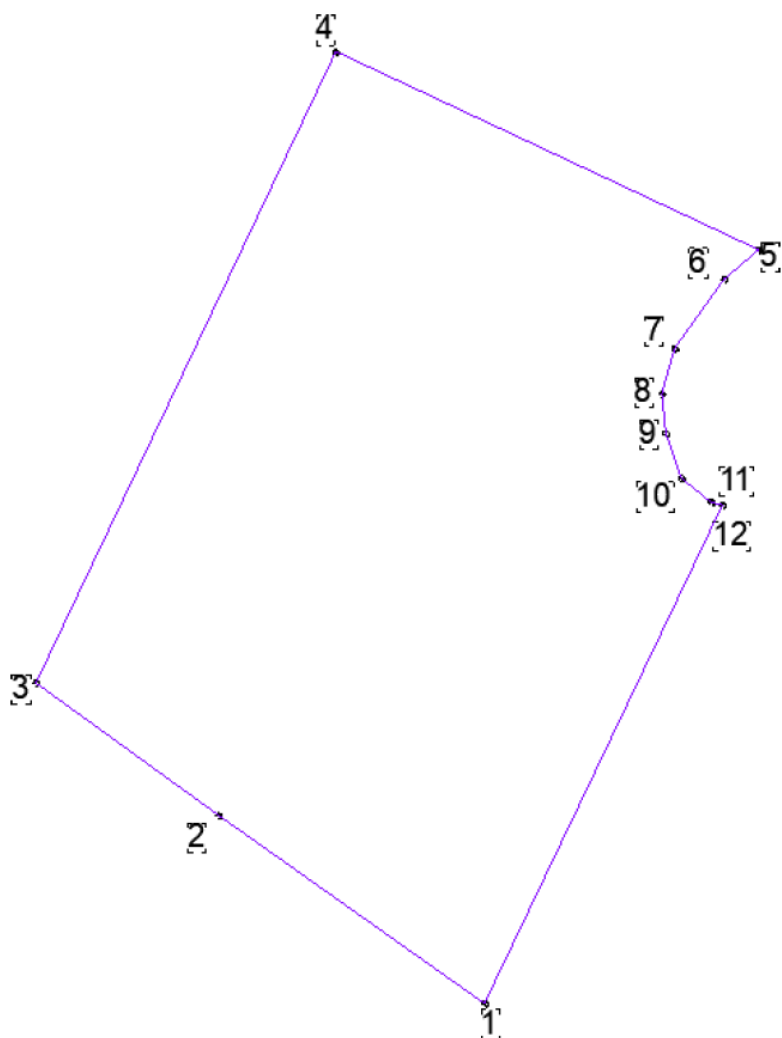
| Условный номер образуемого земельного участка | Вид разрешенного использования образуемого земельного участка | Площадь образуемого земельного участка, кв. м. | Способ образования земельного участка |
|---|--|--|---|
| ЗУ1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, дошкольное, начальное и среднее общее образование, объекты гаражного назначения | 9474,92 | Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454 |
| ЗУ2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения | 10986,5 | |
| ЗУ3 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения | 10732,94 | |
| ЗУ4 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения | 11190,53 | |
| ЗУ5 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения | 11032,0 | |
| ЗУ6 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения | 7667,85 | |
| ЗУ7 | Коммунальное обслуживание | 109,4 | |

| | | | |
|------|---|---------|--|
| ЗУ8 | Коммунальное обслуживание | 25,0 | |
| ЗУ9 | Коммунальное обслуживание | 262,47 | |
| ЗУ10 | Земельные участки (территории) общего пользования | 2962,80 | |
| ЗУ11 | Объекты гаражного назначения | 1855,96 | |

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

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ10 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 точки | |
|-------------------------------------|------------------|------------|
| | X | Y |
| 1 | 518130,09 | 2204638,41 |
| 2 | 518197,04 | 2204543,98 |
| 3 | 518263,30 | 2204452,33 |
| 4 | 518525,45 | 2204576,67 |
| 5 | 518443,30 | 2204752,25 |
| 6 | 518431,05 | 2204737,82 |
| 7 | 518402,27 | 2204717,26 |
| 8 | 518383,51 | 2204712,02 |
| 9 | 518366,99 | 2204713,66 |
| 10 | 518348,39 | 2204720,11 |
| 11 | 518338,38 | 2204732,47 |
| 12 | 518337,20 | 2204737,13 |

VI. Чертеж планировки территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| № по ген-плану | Наименование объекта | Общая площадь по наружному контуру стен, м2 | Этажность | Площадь застройки, м2 | Примечание |
|----------------|---|---|-----------|-----------------------|--|
| 1.1 | Многоквартирный дом со встроенной детской образовательной организацией и помещениями общественного назначения | 9692.4 | 4 | 2423.1 | Проектир. ДОО на 152 места |
| 2.1 | Многоквартирный дом | 9692.4 | 4 | 2423.1 | Проектир. |
| 3.1 | Многоквартирный дом | 9692.4 | 4 | 2423.1 | Проектир. |
| 4.1 | Многоквартирный дом | 9692.4 | 4 | 2423.1 | Проектир. |
| 5.1 | Многоквартирный дом | 9692.4 | 4 | 2423.1 | Проектир. |
| 6.1 | Многоквартирный дом с пристроенным нежилыми помещениями общественного назначения | 3638.1 | 2-4 | 1263.0 | Престроение помещений общей площадью по внутреннему контуру стен - 1190 м2, этажность - 2-4, от застройки 671 м2 |
| 7.1 | Объект электроснабжения (трансформаторная подстанция) | 23.0 | 1 | 23.0 | Проектир. |
| 8.1 | Объект хозяйственно-бытового обслуживания (канализационная насосная станция) | -- | -- | -- | Проектир. подзем. |
| 9.1 | Объект очистных сооружений (локальные очистные сооружения) | -- | -- | -- | Проектир. подзем. |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы подготовки документации по планировке территории (З.У. с кадастровым номером 52:18:0000000:14454)
- Существующие красные линии
- Проектируемые красные линии
- Проезды
- Тротуары
- Дворовые площадки ГД,ЛО,ПС
- Существующий водоём (площадь менее 0,5 км2)
- Стационарное ограждение территорий жилых кварталов с контролируемым доступом
- Парковочные машиноместа
- Площадки для мусорных контейнеров ТБО
- Зона планируемого размещения объекта капитального строительства (многоквартирный дом)
- Зона планируемого размещения объекта инженерной инфраструктуры
- Прогнольная зона вокруг водоёма

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК

| № по ген-плану | Наименование | Примечание |
|----------------|--|------------|
| ПМ-1 | Площадка для мусорных контейнеров | 1 шт. |
| ПМ-2 | Площадка для мусорных контейнеров | 1 шт. |
| ПМ-3 | Площадка для мусорных контейнеров | 1 шт. |
| ПМ-4 | Площадка для мусорных контейнеров | 1 шт. |
| ПМ-5 | Площадка для мусорных контейнеров | 1 шт. |
| ПМ-6 | Площадка для мусорных контейнеров | 1 шт. |
| Х-1 | Площадка для коз, овец | 1 шт. |
| Х-2 | Площадка для коз, овец | 1 шт. |
| Х-3 | Площадка для выгула собак | 1 шт. |
| Х-4 | Площадка для выгула собак | 1 шт. |
| ПД | Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 5 шт. |
| ПО | Площадка для отдыха взрослого населения | 5 шт. |
| ПС | Площадка спортивная (волейбол) | 5 шт. |
| ПД1 | Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 1 шт. |
| ПО1 | Площадка для отдыха взрослого населения | 1 шт. |
| ПС1 | Площадка спортивная (волейбол) | 2 шт. |
| ПД2 | Площадка для игр детей дошкольной образовательной организации на 152 места | 1 шт. |

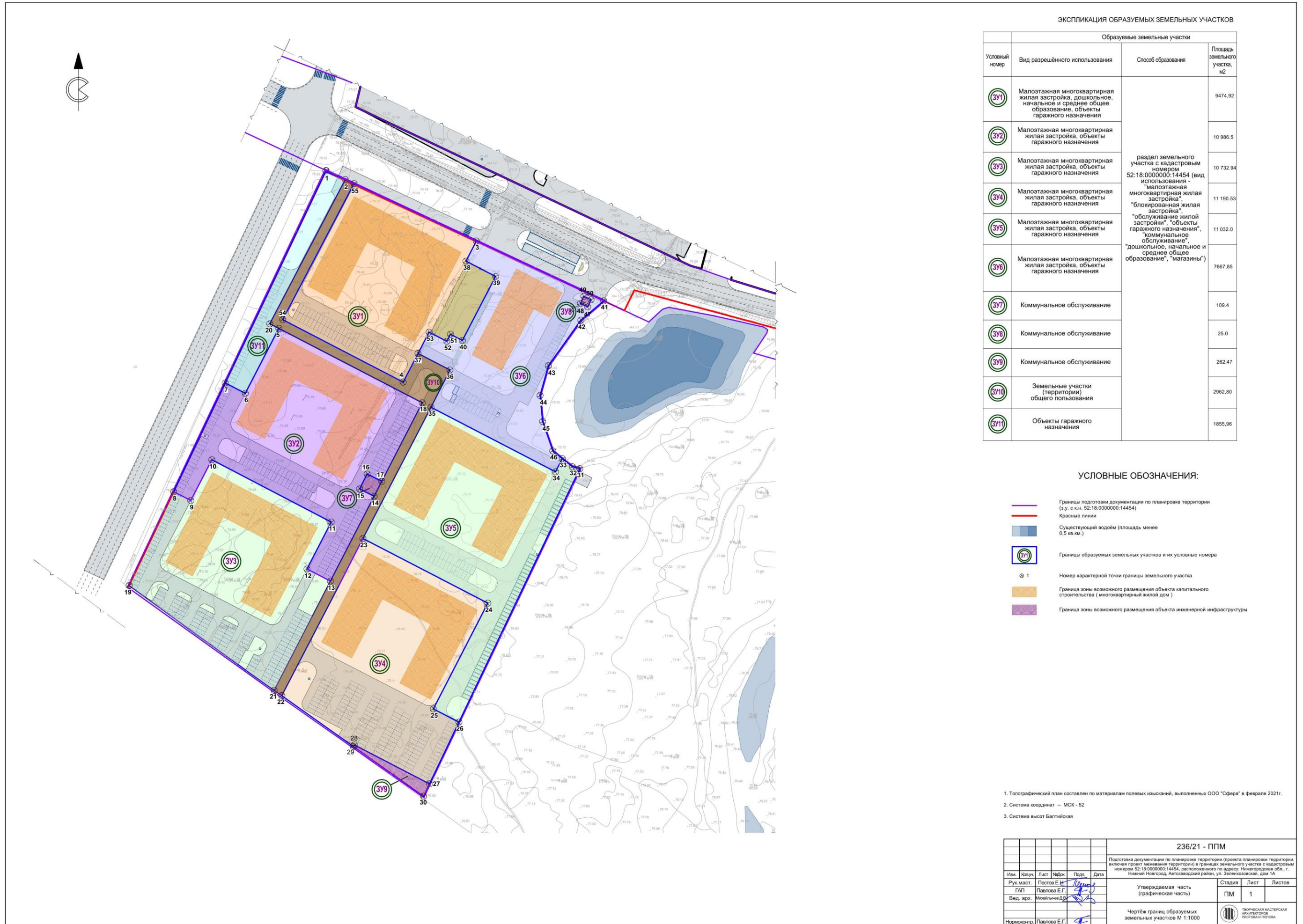
ЭКСПЛИКАЦИЯ АВТОСТОЯНОК

| № по ген-плану | Наименование | Примечание |
|----------------|----------------------|----------------------------------|
| A-1 | Открытая автостоянка | |
| A-2 | Открытая автостоянка | |
| A-3 | Открытая автостоянка | |
| A-4 | Открытая автостоянка | |
| A-5 | Открытая автостоянка | |
| A-6 | Открытая автостоянка | |
| A-7 | Открытая автостоянка | |
| A-8 | Открытая автостоянка | |
| A-9 | Открытая автостоянка | |
| A-10 | Открытая автостоянка | |
| A-11 | Открытая автостоянка | |
| A-12 | Открытая автостоянка | |
| A-13 | Открытая автостоянка | |
| A-14 | Открытая автостоянка | |
| A-15 | Открытая автостоянка | |
| A-16 | Открытая автостоянка | |
| A-17 | Открытая автостоянка | |
| A-18 | Открытая автостоянка | За кр. линией / не входит в план |

- Топографический план составлен по материалам полевых изысканий, выполненных ООО "Сфера" в феврале 2021г.
- Система координат -- МСК - 52
- Система высот Балтийская

| | | | | |
|---|----------------|------|---|------|
| 236/21 - ППМ | | | | |
| Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленовская, дом 1А | | | | |
| Имя | Исх.ч. | Лист | МДж. | Дата |
| Рук.мост. | Павлова Е.Г. | | | |
| ГАП | Павлова Е.Г. | | | |
| Вед. арх. | Михайлова Д.В. | | | |
| Нормоконтр. | Павлова Е.Г. | | | |
| Утверждаемая часть (графическая часть) | | | Стадия | Лист |
| | | | ПП | |
| Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов инженерной инфраструктуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе парковочных мест). М. 1:1000. | | | ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ АРХИТЕКТУРА РЕСТОРА И ПОЛОВА | |

VII. Чертеж межевания территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

| Образуемые земельные участки | | | |
|------------------------------|---|---|--------------------------------|
| Условный номер | Вид разрешённого использования | Способ образования | Площадь земельного участка, м2 |
| ЗУ1 | Малозатяжная многоквартирная жилая застройка, дошкольное, начальное и среднее общее образование, объекты гаражного назначения | раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454 (вид использования - "малозатяжная многоквартирная жилая застройка", "блокированная жилая застройка", "обслуживание жилой застройки", "объекты гаражного назначения", "коммунальное обслуживание", "дошкольное, начальное и среднее общее образование", "магазины") | 9474,92 |
| ЗУ2 | Малозатяжная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения | | 10 986,5 |
| ЗУ3 | Малозатяжная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения | | 10 732,94 |
| ЗУ4 | Малозатяжная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения | | 11 190,53 |
| ЗУ5 | Малозатяжная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения | | 11 032,0 |
| ЗУ6 | Малозатяжная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения | | 7667,85 |
| ЗУ7 | Коммунальное обслуживание | | 109,4 |
| ЗУ8 | Коммунальное обслуживание | | 25,0 |
| ЗУ9 | Коммунальное обслуживание | | 262,47 |
| ЗУ10 | Земельные участки (территории) общего пользования | | 2962,80 |
| ЗУ11 | Объекты гаражного назначения | 1855,96 | |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы подготовки документации по планировке территории (з.у. с к.н. 52:18:0000000:14454)
- Красные линии
- Существующий водоем (площадь менее 0,5 кв.км.)
- ЗУ1 Границы образуемых земельных участков и их условные номера
- ⊙ 1 Номер характерной точки границы земельного участка
- Граница зоны возможного размещения объекта капитального строительства (многоквартирный жилой дом)
- Граница зоны возможного размещения объекта инженерной инфраструктуры

1. Топографический план составлен по материалам полевых изысканий, выполненных ООО "Сфера" в феврале 2021г.
2. Система координат — МСК - 52
3. Система высот Балтийская

| | | | | | |
|---|------------------|------|-------|--|------|
| 236/21 - ППМ | | | | | |
| Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленокозская, дом 1А | | | | | |
| Изм. | Колуч. | Лист | №вкл. | Подп. | Дата |
| | | | | | |
| Рук.мост. | Павлов Е.Г. | | | | |
| ГАП | Павлова Е.Г. | | | | |
| Вед. арх. | Михальченко Д.В. | | | | |
| Утверждаемая часть (графическая часть) | | | | Стадия | Лист |
| | | | | ПМ | 1 |
| Чертеж границ образуемых земельных участков М 1:1000 | | | | <small>ПРОЕКЦИОННО-КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР</small> <small>ПЛАТОНОВ И ПОТОВА</small> | |
| Нормоконтр. | Павлова Е.Г. | | | | |