

Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области

ПРИКАЗ  
от 01.06.2023 № 07-02-03/52

**Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Родионова, Северо-Восточная и проект межевания территории по улице Северо-Восточная 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 3.1.10 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 18 сентября 2020 г. № 07-02-02/127 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Родионова, Северо-Восточная и проект межевания территории по улице Северо-Восточная в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», договора о развитии застроенной территории от 12 февраля 2014 г. № 093/06, с учетом протокола общественных обсуждений от 14 ноября 2022 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 17 ноября 2022 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Родионова, Северо-Восточная и проект межевания территории по улице Северо-Восточная в Нижегородском

районе города Нижнего Новгорода, утвержденный распоряжением Правительства Нижегородской области от 26 ноября 2015 г. № 2126-р.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения документацию по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Родионова, Северо-Восточная и проект межевания территории по улице Северо-Восточная 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».

Министр

М.В. Ракова

УТВЕРЖДЕНА  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 1 июня 2023 г. № 07-02-03/52

**Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Родионова, Северо-Восточная и проект межевания территории по улице Северо-Восточная в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода**

**I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.**

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Родионова, Северо-Восточная и проект межевания территории по улице Северо-Восточная в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 18 сентября 2020 г. № 07-02-02/127 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Родионова, Северо-Восточная и проект межевания территории по улице Северо-Восточная в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», договора о развитии застроенной территории от 12.02.2014 г. № 093/06 на территорию площадью в границах проекта планировки территории – 13,3 га, проекта межевания территории – 1,81 га.

2. Цели и задачи.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц Родионова, Северо-Восточная и проект межевания территории по улице Северо-Восточная в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее-документация по планировке территории) подготовлена ООО «Золотое сечение» по заказу ООО СЗ «ДОМ НА НАБЕРЕЖНОЙ» в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ территории общего пользования и земельных участков, уточнение характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории (проект планировки территории)	13,3 га
Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории (проект межевания территории)	1,81 га
Площадь территории квартала в красных линиях	118588,0 м <sup>2</sup>

Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	10474,7 м <sup>2</sup>
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений	123171,0 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,20
Коэффициент плотности застройки	1,6
Площадь озелененных территорий	42279,0 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок (постоянное хранение)	867 м/мест
Вместимость дошкольной образовательной организации	225 мест
Вместимость встроенной дошкольной образовательной организации	150 мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение (хозяйственно-бытовые нужды)	43,17 м <sup>3</sup> /ч
Противопожарное водоснабжение (внутреннее пожаротушение)	10 л/с
Противопожарное водоснабжение (наружное пожаротушение)	40 л/с
Противопожарное водоснабжение (автоматическое пожаротушение)	60 л/с
Водоотведение	43,17 м <sup>3</sup> /ч
Теплоснабжение	5,150 Гкал/ч
Газоснабжение	882 м <sup>3</sup> /ч
Электроснабжение	2075 кВт
Ливневая канализация	54,3 м <sup>3</sup> /ч
Телефонизация	650 номеров
Радиофикация	650 радиоточек

#### 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 переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (№1 по генплану), в границах улиц Родионова, Северо-	2,10,20,25	2700	33825	Строящийся, Вместимость подземной автостоянки -70 м/мест

	Восточная в Нижегородском районе г. Н. Новгорода (1 очередь строительства)				
2	Многokвартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроенной дошкольной образовательной организацией и подземной автостоянкой	24	1500,00	36000,00	Вместимость встроенной детской образовательной организации - 150 мест  Вместимость подземной автостоянки 38 м/мест
3	Многokвартирный дом	24	735,00	17640,00	
4	Спортивный клуб со встроенной автомобильной стоянкой	6	2480,00	18500,00	Вместимость встроенной автомобильной стоянки 446 м/мест
5	Дошкольная образовательная организация	3	1051,70	2300,00	Вместимость 225 мест
6	Многokвартирный дом со встроенной подземной автостоянкой	7	1004,00	7440,00	Вместимость подземной автостоянки 40 м/мест
7	Многokвартирный дом со встроенной подземной автостоянкой	7	1004,00	7440,00	Вместимость подземной автостоянки 40 м/мест
27	Трансформаторная подстанция	1	26,00	26,00	

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 объектов социальной инфраструктуры местного значения – дошкольной образовательной организации на 225 мест и встроенной дошкольной образовательной организации на 150 мест, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан. Размещение объектов местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для

населения.

Обеспечение территории объектами социальной инфраструктуры общего образования осуществляется: школой №102 (ул. Родионова, 201) и школой, предполагаемой к строительству по ул. Родионова в районе дома №23. Согласно информации министерства образования и науки Нижегородской области (письмо от 3 апреля 2023 г. №Сл-316-259145/23), строительство здания школы по ул. Родионова в районе дома № 23 в Нижегородском районе г. Н.Новгорода включено в государственную программу «Создание новых мест в общеобразовательных организациях Нижегородской области в соответствии с прогнозируемой потребностью и современными условиями обучения», утвержденную постановлением Правительства Нижегородской области от 29.12.2015 г. №893.

## **II. Положения об очередности планируемого развития территории.**

Развитие территории, в том числе проектирование, строительство объектов капитального строительства и строительство (реконструкции) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предусмотрено в **4 очереди строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусмотренных в каждой очереди строительства.

### **1 очередь строительства.**

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

-Подготовку территории, в том числе снос существующих зданий и сооружений расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 52:18:0060179:1678, 52:18:0060179:65, 52:18:0060179:57, 52:18:0060179:64, 52:18:0060179:1, 52:18:0060179:52, 52:18:0060179:55, 52:18:0060179 и подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям.

-Образование земельных участков с условным номером ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6.

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

-строительство приобочной дорожки из асфальтового покрытия с монолитным бордюрным камнем по согласованному проекту с МКУ «Управление инженерной защиты территории города Нижнего Новгорода»;

-формирование въездов на территорию;

-расширение существующего въезда у дома №180 по ул. Родионова;

-устройство проезда вдоль западной и северной стороны строящегося многоквартирного жилого дома переменной этажности со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (№1 по генплану), в границах улиц Родионова, Северо- Восточная

в Нижегородском районе г. Н. Новгорода (1 очередь строительства) (далее многоквартирный дом №1);

-устройство временного проезда к временной открытой плоскостной парковки автомобилей для обслуживания многоквартирного дома № 1 на образуемом земельном участке с условным номером ЗУЗ;

-устройство временной открытой плоскостной парковки автомобилей для обслуживания многоквартирного дома № 1 на образуемом земельном участке с условным номером ЗУЗ на 100 м/м до начала строительства спортивного клуба со встроенной автомобильной стоянкой № 4 (по чертежу планировки территории);

-устройство наружного освещения;

-устройство дождевой канализации;

-подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

-благоустройство территории;

## **2 очередь строительства.**

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных во второй очереди строительства, осуществляется в два этапа и включает в себя:

1 этап:

-Подготовка территории, в том числе: выполнение расчета устойчивости склона и его согласование с уполномоченными организациями; выполнение мероприятий по усилению, укреплению откоса в соответствии с результатами расчета устойчивости склона и подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям;

-Проектирование и строительство следующих объектов общественно-делового назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
4	Спортивный клуб со встроенной автомобильной стоянкой

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

-благоустройство территории;

-формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;

-устройство наружного освещения;

-устройство дождевой канализации;

-подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

2 этап:

-Подготовка территории, в том числе: выполнение расчета устойчивости склона и его согласование с уполномоченными организациями; выполнение мероприятий по усилению, укреплению откоса в соответствии с результатами расчета устойчивости склона и подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям;

-Проектирование и строительство следующих объектов жилого и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроенной дошкольной образовательной организацией и подземной автостоянкой
27	Трансформаторная подстанция

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

-благоустройство территории;

-формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;

-устройство и оборудование площадок различного назначения в т.ч. под площадки встроенной дошкольной образовательной организации;

-устройство наружного освещения;

-устройство дождевой канализации;

-подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

### **3 очередь строительства.**

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

-Подготовку территории, в том числе: выполнение расчета устойчивости склона и его согласование с уполномоченными организациями; выполнение мероприятий по усилению, укреплению откоса в соответствии с результатами расчета устойчивости склона подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям;

-Проектирование и строительство следующих объектов жилого назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
3	Многоквартирный дом

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



- благоустройство территории;
- формирование проезда по ул. Северо-Восточная, тротуаров;
- устройство и оборудование площадок различного назначения;
- устройство наружного освещения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

#### **4 очередь строительства.**

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

- Определение механизма реализации проектных решений в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- Подготовку территории, в том числе демонтаж существующих строений, сооружений и подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям.
- Проектирование и строительство следующих объектов жилого, социального назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
5	Дошкольная образовательная организация
6	Многоквартирный дом со встроенной подземной автостоянкой
7	Многоквартирный дом со встроенной подземной автостоянкой

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

- благоустройство территории;
- формирование проезда по ул. Северо-Восточная, тротуаров;
- устройство стоянок автомобилей;
- устройство и оборудование площадок различного назначения;
- выполнение расчета устойчивости склона и его согласование с уполномоченными организациями;
- выполнение мероприятий по усилению, укреплению откоса в соответствии с результатами расчета устойчивости склона;
- устройство наружного освещения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

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

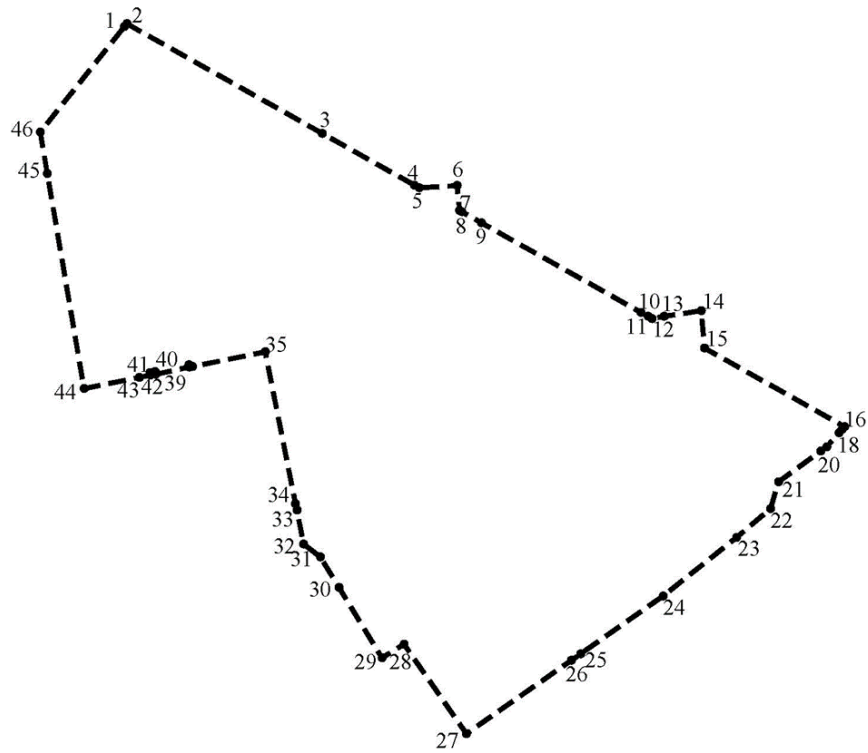
Документация по планировке территории предусматривает образование следующих земельных участков:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5251	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060179:1679
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Дошкольное, начальное и среднее общее образование	5670	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060179:1678, 52:18:0060179:65, 52:18:0060179:57, 52:18:0060179:64, 52:18:0060179:1, 52:18:0060179:52, 52:18:0060179:55, 52:18:0060179:47 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Объекты гаражного назначения	4397	
6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1323	
4	Коммунальное обслуживание	91	
5	Земельные участки (территории) общего пользования	994	


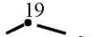
**IV. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.**

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ5 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.**



Условные обозначения

-  граница подготовки проекта межевания территории  
 обозначение характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

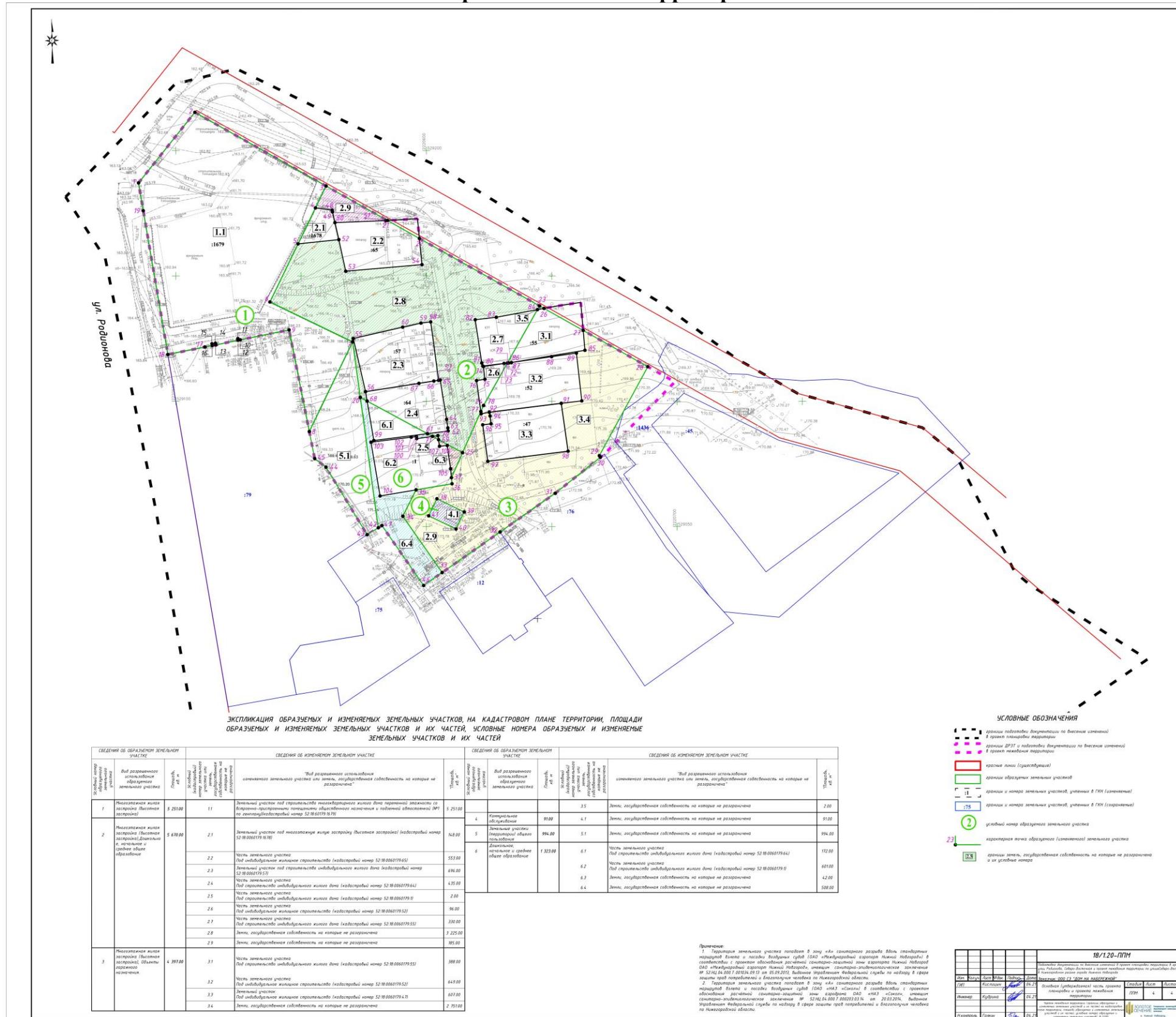
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52):

№ точки	X	Y
1	529215,25	2220507,62
2	529216,04	2220508,25
3	529186,74	2220560,45
4	529172,96	2220584,98
5	529172,21	2220586,33
6	529172,85	2220596,43
7	529166,17	2220597,09
8	529165,83	2220597,69
9	529162,90	2220602,90
10	529139,00	2220645,49
11	529137,92	2220647,41
12	529137,33	2220648,46
13	529137,93	2220651,68
14	529139,44	2220661,57
15	529129,48	2220662,45
16	529108,51	2220699,81
17	529107,74	2220699,13
18	529106,89	2220698,38
19	529103,16	2220695,13
20	529101,99	2220693,52

21	529093,79	2220682,21
22	529086,63	2220680,11
23	529078,94	2220671,02
24	529063,30	2220651,41
25	529047,86	2220629,36
26	529046,14	2220626,90
27	529026,54	2220598,89
28	529050,45	2220582,25
29	529046,80	2220576,36
30	529065,59	2220564,90
31	529073,73	2220559,93
32	529077,15	2220555,44
33	529086,24	2220553,66
34	529087,92	2220553,29
35	529128,47	2220545,20
36	529124,52	2220525,76
37	529125,01	2220524,79
38	529124,40	2220524,88
39	529122,46	2220515,95
40	529123,18	2220515,81
41	529122,95	2220514,43
42	529122,25	2220514,53
43	529121,65	2220511,60
44	529118,66	2220496,85
45	529176,00	2220487,04
46	529187,09	2220485,15



### VII. Чертеж межевания территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗЦОВЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ ПЛОЩАДИ ОБРАЗЦОВЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ ЧАСТЕЙ, УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗЦОВЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ ЧАСТЕЙ

№ п/п	Наименование образуемых земельных участков	Площадь, кв. м	№ п/п	Наименование образуемых земельных участков	Площадь, кв. м	№ п/п	Наименование образуемых земельных участков	Площадь, кв. м
1	Нежилые жилые строения (Личная застройка)	3 251,00	11	Земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома (проектной) площадью 02 в границах проектируемой территории образованного земельного участка и поданной информации 2017 по кадастровому номеру 52-08/007/2017/0179	3 251,00	1	Земельный участок под строительство жилого дома (проектной) площадью 02	2,00
2	Нежилые жилые строения (Личная застройка), гаражи и другие объекты образования	4 430,00	21	Земельный участок под строительство жилого строения (Личная застройка) (кадастровый номер 52-08/006/17/0179)	618,00	4	Земельный участок под строительство жилого строения (Личная застройка)	91,00
			22	Часть земельного участка под строительство жилого строения (кадастровый номер 52-08/006/17/0179)	553,00	5	Земельный участок под строительство жилого строения (Личная застройка)	994,00
			23	Земельный участок под строительство жилого строения (кадастровый номер 52-08/006/17/0179)	486,00	6	Земельный участок под строительство жилого строения (Личная застройка)	1 323,00
			24	Часть земельного участка под строительство жилого строения (кадастровый номер 52-08/006/17/0179)	435,00			
			25	Часть земельного участка под строительство жилого строения (кадастровый номер 52-08/006/17/0179)	2,00			
			26	Часть земельного участка под строительство жилого строения (кадастровый номер 52-08/006/17/0179)	70,00			
			27	Земельный участок под строительство жилого строения (кадастровый номер 52-08/006/17/0179)	330,00			
			28	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	1 225,00			
3	Нежилые жилые строения (Личная застройка), объекты размещения	4 397,00	31	Часть земельного участка под строительство жилого дома (кадастровый номер 52-08/006/17/0179)	388,00			
			32	Часть земельного участка под строительство жилого строения (кадастровый номер 52-08/006/17/0179)	647,00			
			33	Земельный участок под строительство жилого строения (кадастровый номер 52-08/006/17/0179)	607,00			
			34	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	2 755,00			

Примечание:  
 1. Территория земельного участка поделена в зону «А» с учетом разницы высот стандартной территории (плана и плана) и высоты здания (СДЗ) (кадастровый номер 52-08/006/17/0179) в соответствии с проектом организации территории (сметно-калькуляционный лист сметы) (кадастровый номер 52-08/006/17/0179), утвержденный проектно-сметной документацией (сметы) № 12/120-П/М от 2024 г. № 01/01/2024. Выдана Удостоверением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Нижегородской области.  
 2. Территория земельного участка поделена в зону «А» с учетом разницы высот стандартной территории (плана и плана) и высоты здания (СДЗ) (кадастровый номер 52-08/006/17/0179) в соответствии с проектом организации территории (сметно-калькуляционный лист сметы) (кадастровый номер 52-08/006/17/0179), утвержденный проектно-сметной документацией (сметы) № 12/120-П/М от 2024 г. № 01/01/2024. Выдана Удостоверением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Нижегородской области.

