

Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций
Нижегородской области

ПРИКАЗ
от 01.08.2022 № 07-02-03/72

Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Максима Горького, Новая, Ильинская, площадь Максима Горького 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 13 июля 2021 г. № 07-02-02/134 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Максима Горького, Новая, Ильинская, площадь Максима Горького в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 20 июня 2022 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 21 июня 2022 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Максима Горького, Новая, Ильинская, площадь Максима Горького в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 6 мая 2013 г. № 1539.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Максима Горького, Новая, Ильинская, площадь Максима Горького 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 августа 2022 г. № 07-02-03/72

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Максима Горького, Новая, Ильинская, площадь Максима Горького 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 в границах улиц Максима Горького, Новая, Ильинская, площадь Максима Горького в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 13 июля 2021 г. № 07-02-02/134 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Максима Горького, Новая, Ильинская, площадь Максима Горького в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» на территорию 3,8 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Персональная творческая мастерская архитектора Тимофеева С.А.» по заказу общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РегионИнвест52» в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, изменения границ земельных участков и границ территорий общего пользования, изменения характеристик планируемого развития территории и определения очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	3,8 га
Площадь территории квартала в красных линиях	28987 м ²
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	4578 м ²
Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений (надземная часть)	32851 м ²

Коэффициент застройки	0,39
Коэффициент плотности застройки	2,57
Площадь озелененных территорий	6734 м ²
Вместимость подземных автостоянок	171 машино/место
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	14,90 м ³ /ч
Водоотведение	14,90 м ³ /ч
Электроснабжение	801 кВт
Теплоснабжение	1,89 Гкал/ч
Телефонизация	259 номеров
Радиофикация	257 радиоточек
Ливневая канализация	64,52 л/с

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Общая площадь здания (надземная часть), кв.м.	Примечание
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	5-9	3001	20086	Вместимость подземной стоянкой автомобилей 99 машино/мест
2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	9	1360	12240	Вместимость подземной стоянкой автомобилей 72 машино/места
3	Трансформаторная подстанция	1	26	26	
4	Нежилое здание общественного назначения	2	191	499	

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 3 очереди.

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

- 1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям.
- 2) демонтаж существующих зданий и строений, сооружений;
- 3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого, общественного и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей

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

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;
- устройство оборудования детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

2 очередь строительства: объекты, предусмотренные к строительству во второй очереди, возводятся в один этап с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- 1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям.
- 2) демонтаж существующих зданий и строений, сооружений;
- 3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого, общественного и иного назначения:

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

Объекты коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
3	Трансформаторная подстанция

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

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;
- устройство оборудования детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

3 очередь строительства: объекты, предусмотренные к строительству в третьей очереди, возводятся в один этап с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- 1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям.
- 2) демонтаж существующих зданий и строений, сооружений;
- 3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства общественного и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
4	Нежилое здание общественного назначения

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

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;
- устройство оборудования открытых стоянок автомобилей, 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.

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
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3687,14	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060140:1001 и 52:18:0060140:341
2	Коммунальное обслуживание	50,13	

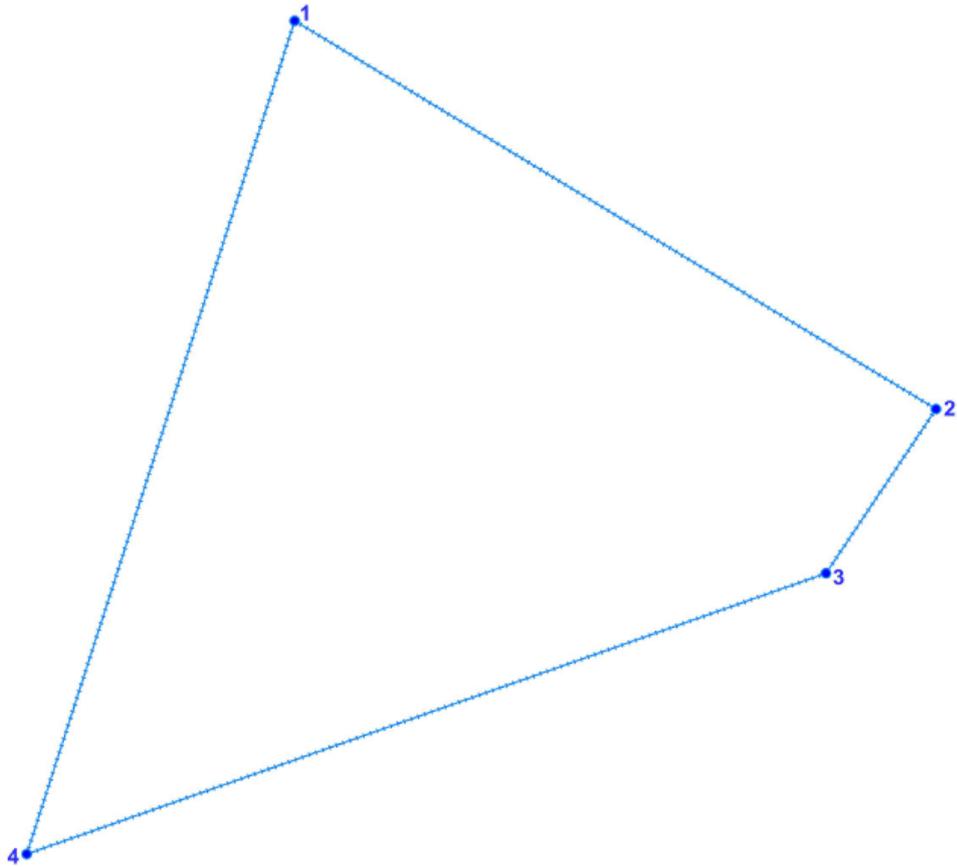
6	Предпринимательство	540,00	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060140:368
---	---------------------	--------	--

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.

Проектом предусмотрено образование следующих земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
3	Земельные участки (территории) общего пользования	1197,19	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	Земельные участки (территории) общего пользования	590,65	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	Земельные участки (территории) общего пользования	150,70	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060140:366

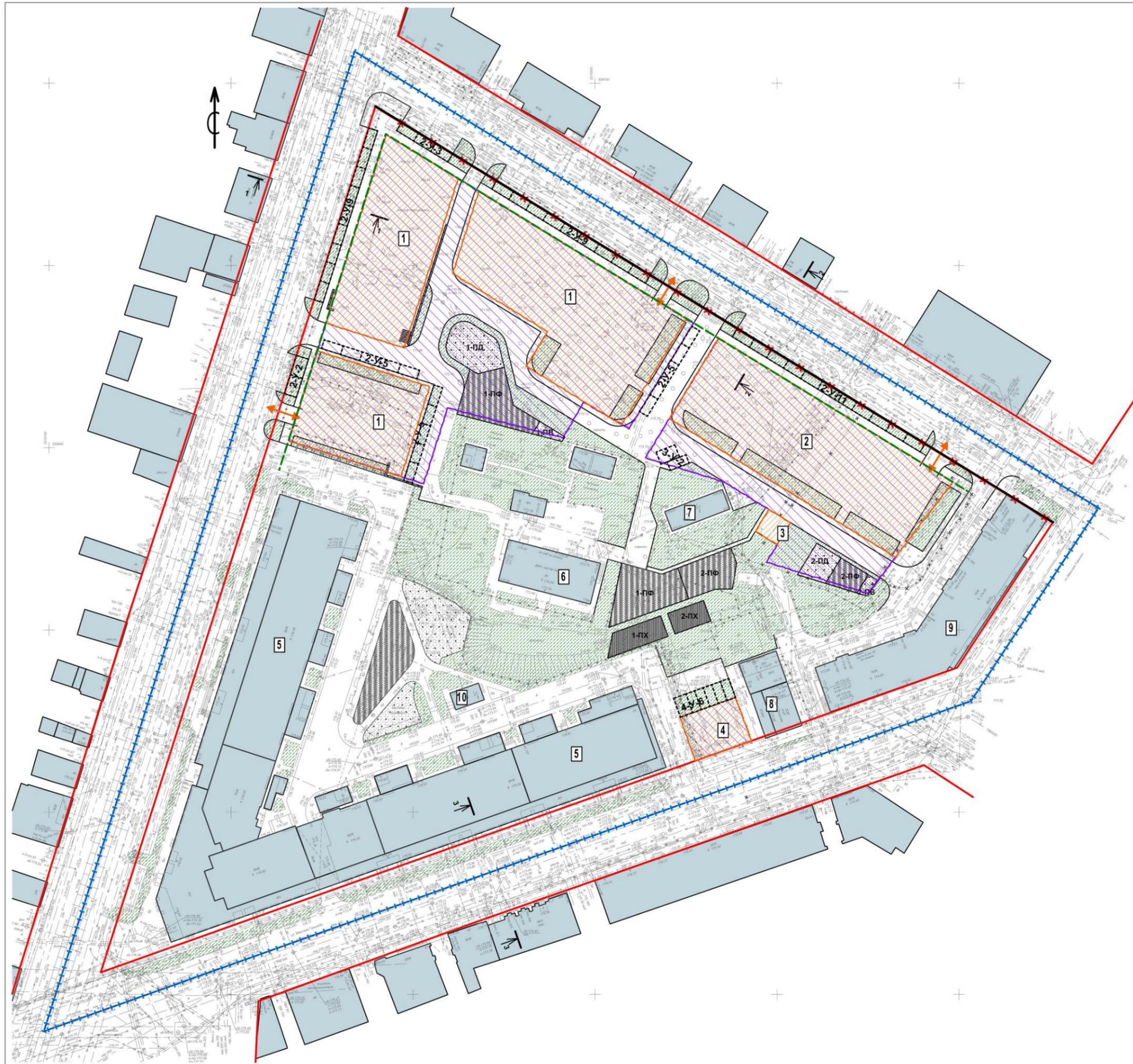
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



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

Обозначение характерных точек	Координаты точки	
	X	Y
1	529108,74	2215233,97
2	528983,45	2215438,32
3	528930,48	2215403,27
4	528839,87	2215148,59

VI. Чертеж планировки территории.



Экспликация объектов капитального строительства

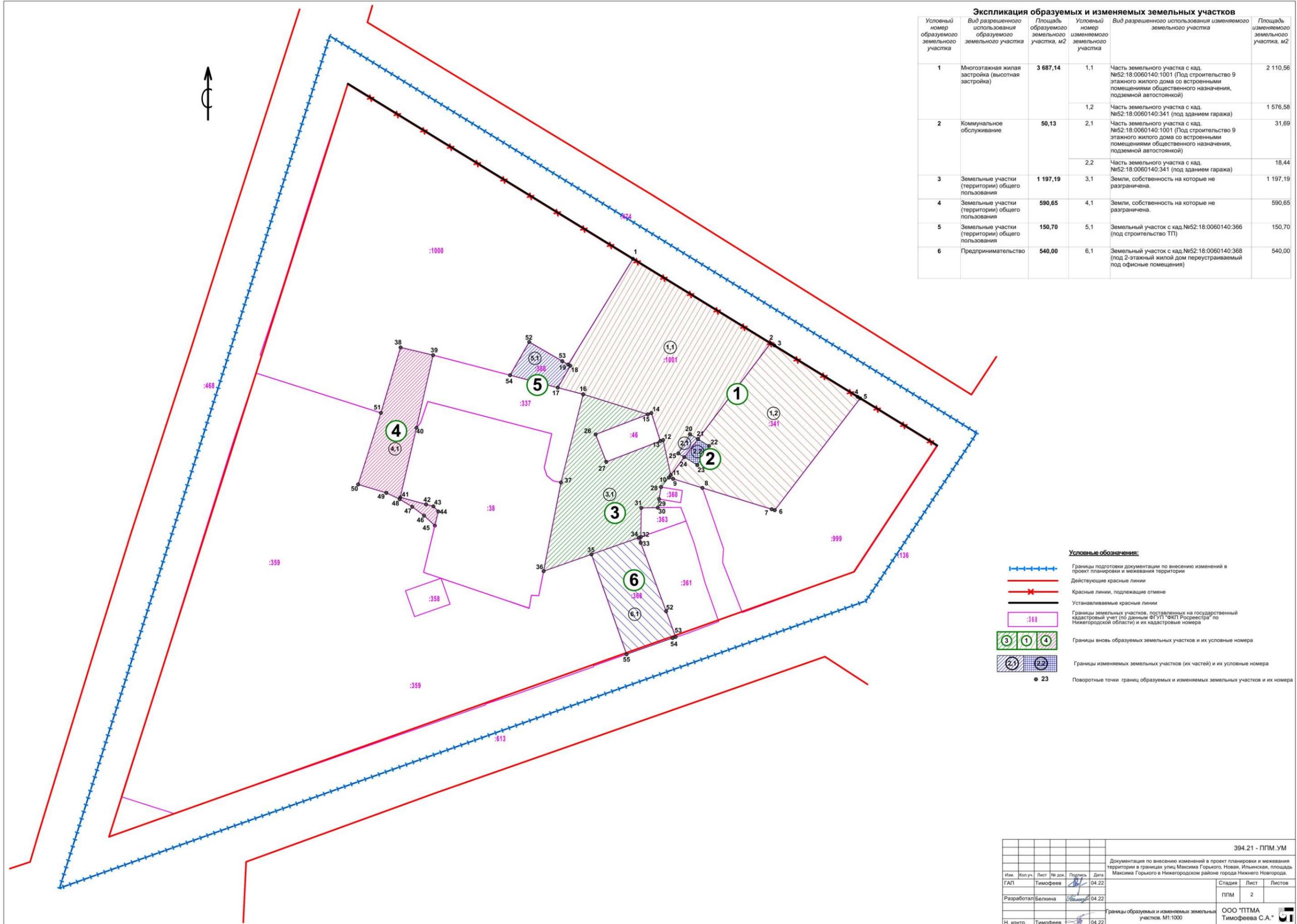
Показатель / № по генплану	Наименование	Этажно-сть (надземная часть)	Кол-во этажей	Площадь, занимаемая зданием (надземная часть), м2	Площадь этажей здания, м2	Примечание
№1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	5-9	6-10	3 001	20 086	1 очередь
№2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	9	11	1 360	12 240	2 очередь
№3	Трансформаторная подстанция	1	1	26	26	2 очередь
№4	Нежилое здание общественного назначения	2	3	191	499	3 очередь
№5	Многоквартирный дом	9	10	5 392	35 953	сущ.
№6	Детский сад	2	3	303	606	сущ.
№7	Распределительная подстанция	1	1	98	98	сущ.
№8	Детский клуб им. Пешкова	2	3	229	458	сущ.
№9	Многоквартирный дом	7	8	1 021	7 147	сущ.
№10	Трансформаторная подстанция	1	1	40	40	сущ.
Итого				11 661	77 153	

- Условные обозначения:**
- Границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
 - Действующие красные линии
 - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (надземная часть) и их номера по экспликации
 - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (подземная часть) и их номера по экспликации
 - Линии отступа мест допустимого размещения зданий, стеной, сооружений от красных линий
 - Красные линии, подлежащие отмене
 - Устанавливаемые красные линии
 - Наземные парковочные места для посетителей учреждений и их маркировка: №дома/назначение/количество
 - Площадки общего пользования различного назначения
 - Газон
 - Наземные парковочные места с покрытием "Экопарковка" и их маркировка: №дома/назначение/количество
 - Въезды-выезды в подземные стоянки автомобилей
 - Объекты капитального строительства, подлежащие сносу
 - Проектные подпорные стены и удерживающие сооружения
 - Площадка для занятия физкультурой
 - Площадка для игр детей
 - Площадка для отдыха взрослых
 - Площадка для хозяйственных целей

1. Чертеж выполнен на топографической съемке, выполненной ООО "Геосервис" в июне 2021г. Система высот Балтийская. Система координат МСК-52.

						394.21 - ППМ.УП		
						Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Максима Горького, Новая, Ильинская, площадь Максима Горького в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГАП			Тимофеев		04.22	ППМ	1	
Разработал			Белина		04.22			
Н. контр.			Тимофеев		04.22			
						Чертеж планировки территории с отображением красных линий. М1:500		
						ООО "ПТМА Тимофеева С.А."		

VII. Чертеж межевания территории.

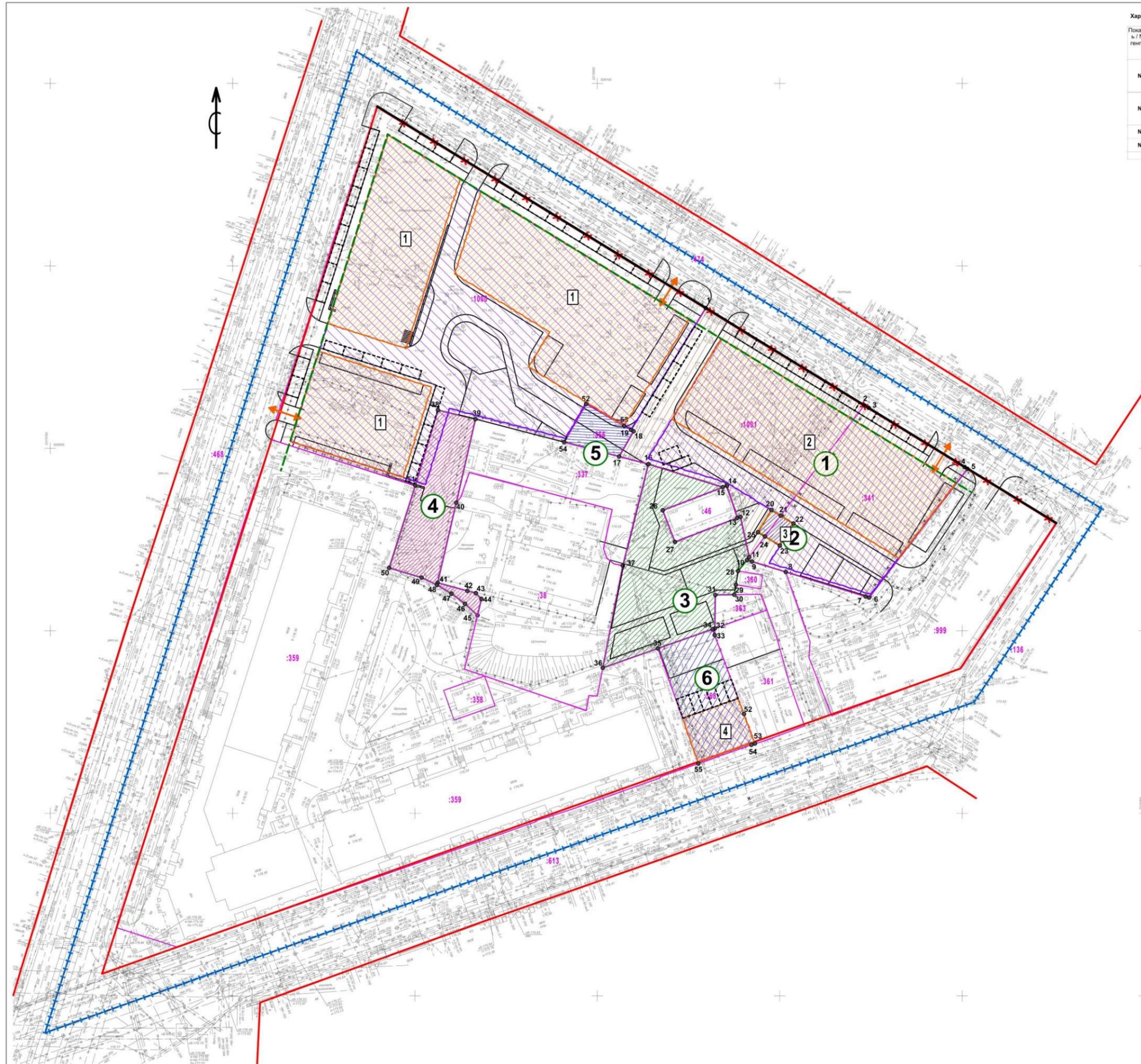


Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков					
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м2	Условный номер изменяемого земельного участка	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка, м2
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3 687,14	1,1	Часть земельного участка с кад. №52:18.0060140:1001 (Под строительство 9 этажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой)	2 110,56
			1,2	Часть земельного участка с кад. №52:18.0060140:341 (под зданием гаража)	1 576,58
2	Коммунальное обслуживание	50,13	2,1	Часть земельного участка с кад. №52:18.0060140:1001 (Под строительство 9 этажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой)	31,69
			2,2	Часть земельного участка с кад. №52:18.0060140:341 (под зданием гаража)	18,44
3	Земельные участки (территории) общего пользования	1 197,19	3,1	Земли, собственность на которые не разграничена.	1 197,19
4	Земельные участки (территории) общего пользования	590,65	4,1	Земли, собственность на которые не разграничена.	590,65
5	Земельные участки (территории) общего пользования	150,70	5,1	Земельный участок с кад. №52:18.0060140:366 (под строительство ТП)	150,70
6	Предпринимательство	540,00	6,1	Земельный участок с кад. №52:18.0060140:368 (под 2-этажный жилой дом переустраиваемый под офисные помещения)	540,00

- Условные обозначения:**
- Границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
 - Действующие красные линии
 - Красные линии, подлежащие отмене
 - Устанавливаемые красные линии
 - Границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет (по данным ФУП "ФКП Росреестра" по Нижегородской области) и их кадастровые номера
 - Границы вновь образуемых земельных участков и их условные номера
 - Границы изменяемых земельных участков (их частей) и их условные номера
 - Поворотные точки границ образуемых и изменяемых земельных участков и их номера

394.21 - ППМ.УМ					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Максима Горького, Новая, Ильинская, площадь Максима Горького в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					04.22
Разработал	Белкина				04.22
Н. контр.	Тимофеев				04.22
				Стадия	Лист
				ППМ	2
				ООО "ПТМА Тимофеева С.А."	

VIII. Чертеж межевания территории.



Характеристики планируемых объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Показатель / № по генплану	Наименование	Этажи		Площадь, м2	Площадь, м2	Общая площадь, м2	Площадь, м2	Площадь, м2	Кол-во кв. м	Числ. кв. м	Примечание
		назв. этаж	назв. этаж								
№1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	5-9	6-10	3 001	20 086	11 030	1 610	146	315	1	очередь
№2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	9	11	1 360	12 240	7 072	884	95	202	2	очередь
№3	Трансформаторная подстанция	1	1	26	26	-	-	-	-	2	очередь
№4	Нежилое здание общественного назначения	2	3	191	499	-	318	-	-	3	очередь
Итого				4 578	32 851	18 102	2 812	241	517		

Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м2
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3 687,14
2	Коммунальное обслуживание	50,13
3	Земельные участки (территории) общего пользования	1 197,19
4	Земельные участки (территории) общего пользования	590,65
5	Земельные участки (территории) общего пользования	150,70
6	Предпринимательство	540,00

- Условные обозначения:**
- Границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
 - Действующие красные линии
 - Красные линии, подлежащие отмене
 - Устанавливаемые красные линии
 - Границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет (по данным ФГУП "ФКП Росреестра" по Нижегородской области) и их кадастровые номера
 - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (надземная часть) и их номера по экспликации
 - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (подземная часть) и их номера по экспликации
 - Линии отступа мест допустимого размещения зданий, стенов, сооружений от красных линий
 - Границы вновь образуемых земельных участков и их условные номера
 - Поворотные точки границ образуемых земельных участков и их номера
 - Объекты капитального строительства, подлежащие сносу

						394.21 - ППМ.УМ		
						Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Максима Горького, Новая, Ильинская, площадь Максима Горького в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ППМ	1	
Разработал	Белкина				04.22			
Н. контр.	Тимофеев				04.22	Чертеж межевания территории. М 1:1000.		
						ООО "ПТМА Тимофеева С.А."		