



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

П Р И К А З

№ _____

г. Нижний Новгород

**О предоставлении разрешения на условно
разрешенный вид использования земельного
участка с кадастровым номером
52:18:0070118:205, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Нижегородская
область, город Нижний Новгород, Советский
район, улица Рыбинская**

В соответствии со статьями 8², 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 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 3.1.8 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308, постановлением Правительства Нижегородской области от 27 марта 2015 г. № 170 «О создании комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области», Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22 (далее – Правила), учитывая заключение о результатах общественных обсуждений от _____ 2024 г., решение комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области (протокол от _____ 2024 г. № ____), обращение Носова Алексея Юрьевича от 6 февраля 2024 г. № Вх-330-53784/24,

п р и к а з ы в а ю:

1. Предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка «Блокированная жилая застройка» (код 2.3),

установленный Правилами для территориальной зоны ТЖи-3 – «зоны индивидуальной высокоплотной жилой застройки», расположенного по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская (кадастровый номер 52:18:0070118:205).

2. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

2.1. Направить настоящий приказ:

- в филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Нижегородской области.

- в администрацию города Нижнего Новгорода.

2.2. Обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Рекомендовать администрации города Нижнего Новгорода:

3.1. Обеспечить опубликование настоящего приказа в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3.2. Разместить настоящий приказ на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу с момента его подписания.

Министр

М.В.Ракова



**ГРАНД
ТЕХНО
СТРОЙ**

ООО «ГрандТехноСтрой»

ИНН 5261093182 / КПП 526201001 / ОГРН 1145261005230

Юридический адрес: 603000, г. Нижний Новгород,

ул. Костина, дом 9, 5 этаж, блок 1,2

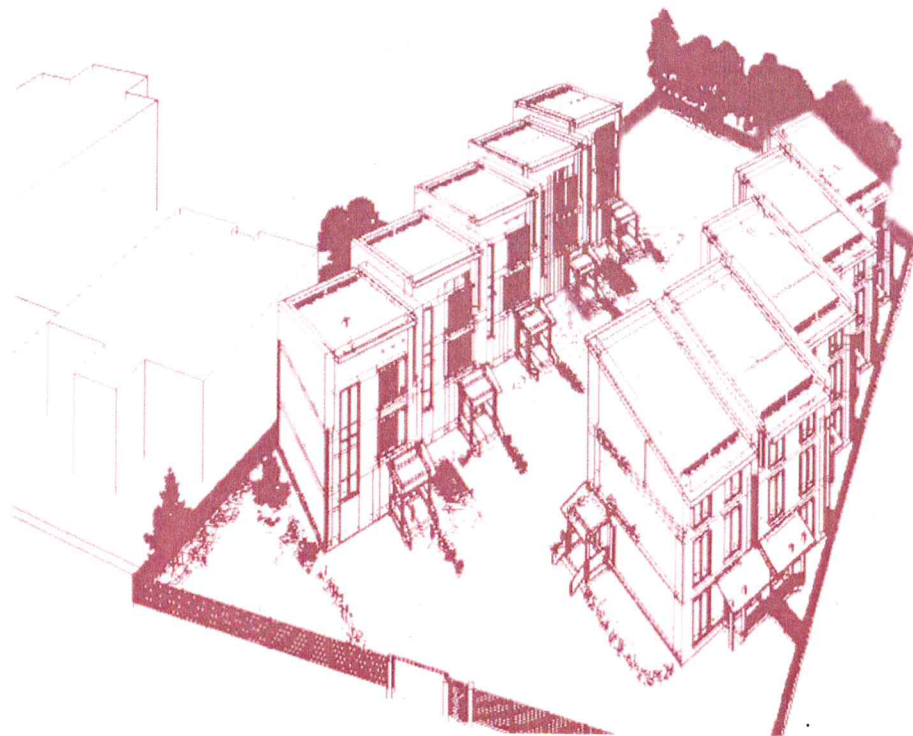
Почтовый адрес: 603000, а/я 74

Тел.: 8-920-111-11-20 / E - mail: info@gts52.ru

**«Проект блокированной застройки на земельном участке
с кадастровым номером 52:18:0070118:205, расположенном по адресу:
Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний
Новгород, Советский район, улица Рыбинская»**

Стадия: Эскизный проект (Архитектурное решение)

Шифр: 234ГТС



г. Нижний Новгород
2024 год



**ГРАНД
ТЕХНО
СТРОЙ**

ООО «ГрандТехноСтрой»

ИНН 5261093182 / КПП 526201001 / ОГРН 1145261005230

Юридический адрес: 603000, г. Нижний Новгород,
ул. Костина, дом 9, 5 этаж, блок 1,2

Почтовый адрес: 603000, а/я 74

Тел.: 8-920-111-11-20 / E-mail: info@gts52.ru

**«Проект блокированной застройки на земельном участке
с кадастровым номером 52:18:0070118:205, расположенном по адресу:
Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний
Новгород, Советский район, улица Рыбинская»**

Стадия: Эскизный проект (Архитектурное решение)

Шифр: 234ГТС

«Генеральный директор
ООО «ГрандТехноСтрой»



А.Ю. Носов

г. Нижний Новгород
2024 год

Общие данные

Технико-экономические показатели

1. Земельный участок с кадастровым номером: 52:18:0070118:205,
вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства;
категория земель: Земли населённых пунктов;
адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская;
площадь земельного участка - 1 631 кв.м.
2. Площадь блокированной застройки:
- 548 кв.м.
3. Количество этажей:
- 3 этажа.
4. Высота здания:
- 12,00 м.

Объёмно-планировочные решения

Проектным решением предусматривается образование 12 (двенадцати) земельных участков путем раздела существующего земельного участка с кадастровым номером: 52:18:0070118:205 в целях строительства блокированной застройки (таунхаусов).

Таблица 1. Перечень и сведения о площадях образуемых земельных участков.

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка
ЗУ1	181,06	Блокированная жилая застройка	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070118:205
ЗУ2	111,42	Блокированная жилая застройка	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070118:205
ЗУ3	114,79	Блокированная жилая застройка	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070118:205
ЗУ4	114,16	Блокированная жилая застройка	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070118:205
ЗУ5	112,12	Блокированная жилая застройка	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070118:205
ЗУ6	193,52	Блокированная жилая застройка	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070118:205
ЗУ7	181,84	Блокированная жилая застройка	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070118:205
ЗУ8	102,51	Блокированная жилая застройка	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070118:205
ЗУ9	103,86	Блокированная жилая застройка	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070118:205
ЗУ10	104,22	Блокированная жилая застройка	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070118:205

Инв. № подл.	Взам. инв. №
	Подп. и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

ООО "ГрандТехноСтрой"

Лист
4

ЗУ11	115,19	Блокированная жилая застройка	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070118:205
ЗУ12	196,24	Блокированная жилая застройка	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070118:205

Для образуемых земельных участков будет предложено установить:

- категорию земель - «земли населенных пунктов»;
- вид разрешенного использования - «Блокированная жилая застройка», в соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 №07-01-06/22 (код 2.3 классификатора видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года);
- адрес местоположения - Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская.

Проектным решением учтён минимальный отступ от красной линии до объекта капитального строительства - 5 метров, с учетом данного ограничения, предусмотрено размещение 10 (десяти) таунхаусов.

Здание таунхауса на плане имеет габариты - 6 x 8 м, высота - 12 м.

Архитектура здания выполнена в лаконичном, современном стиле. Из основ минимализма принято изящно организованное пространство из четких и простых форм с игрой деталей в виде тёмных окон и декоративной деревянной отделки. Таунхаусы смещены относительно друг друга, создавая красивую динамику участка.

Площадь одного таунхауса шириной 6 м составляет 106,1 кв.м., площадь таунхауса шириной 5,5 м равна 96,28 кв.м.

Согласно планировочной схеме, на первом этаже расположен тамбур, гардеробная, санузел, коридор, кухня-гостиная, лестничная клетка. Из большой кухни-гостиной есть выход на придомовую территорию. На втором этаже расположена спальня, гардеробная, ванная комната, коридор, лестничная клетка. На третьем - две жилые комнаты, коридор и лестничная клетка. Таунхаус рассчитан на большую семью с двумя-тремя детьми.

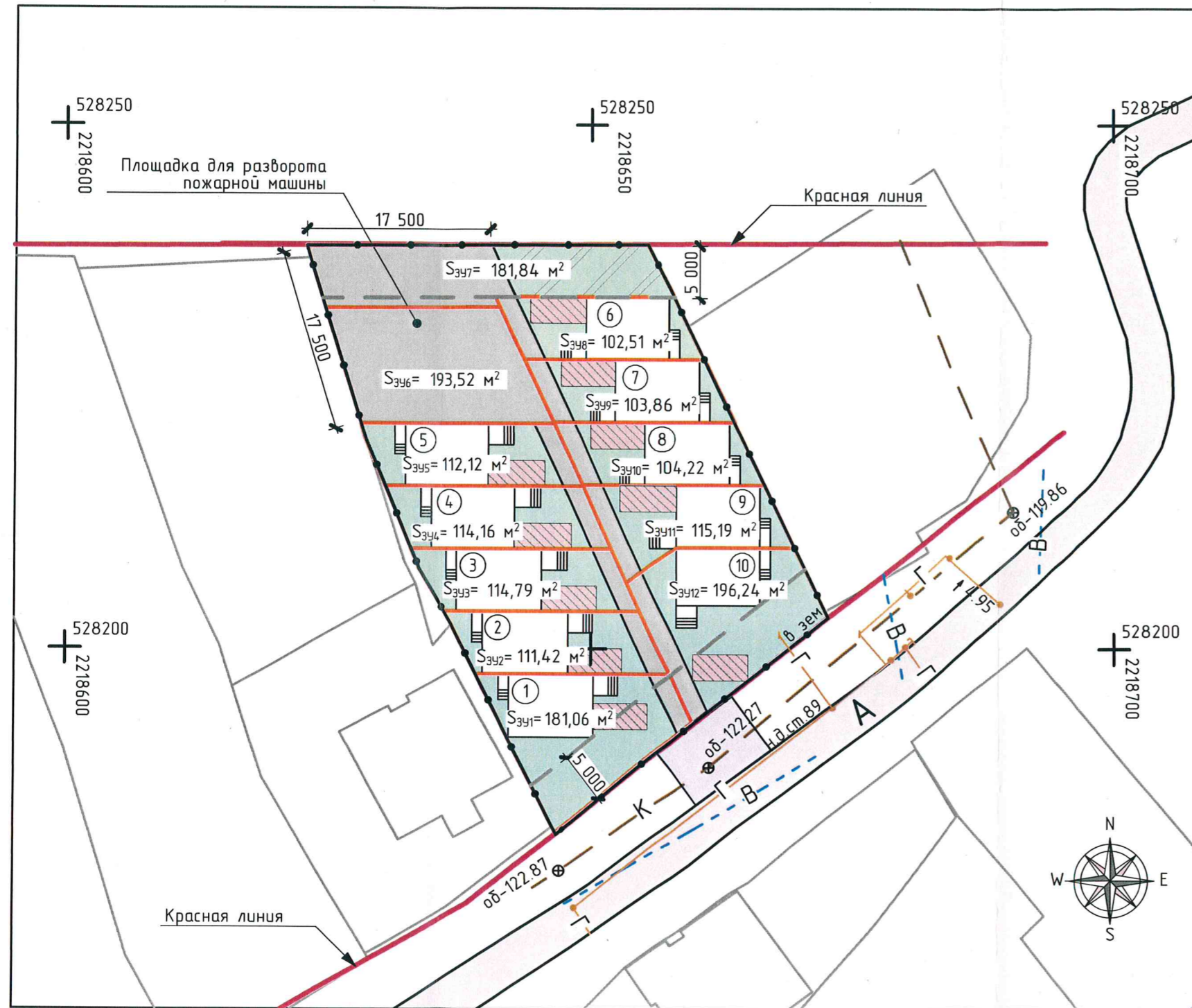
На земельном участке получилось запроектировать 10 машиномест для временного хранения автомобилей (у каждого дома своя парковка на одну машину), проезд, площадку для разворота пожарной машины 17,5 на 17,5 метров и детскую площадку.

Площадка для вывоза мусора существующая, расположена в пределах 50 метров от земельного участка.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	ООО "ГрандТехноСтрой"	Лист
							5

Схема планировочной организации земельного участка
по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская
Кадастровый номер: 52:18:0070118:205



Ситуационный план



Условные обозначения:

- граница земельного участка
- граница, в пределах которой разрешено строительство
- граница формируемых участков
- номер объекта на чертеже
- проектируемое здание
- детская площадка
- площадка для парковки машины
- покрытие асфальта

Экспликация:

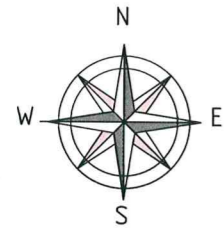
1-10 - возводимые таунхаусы

Технико-экономические показатели:

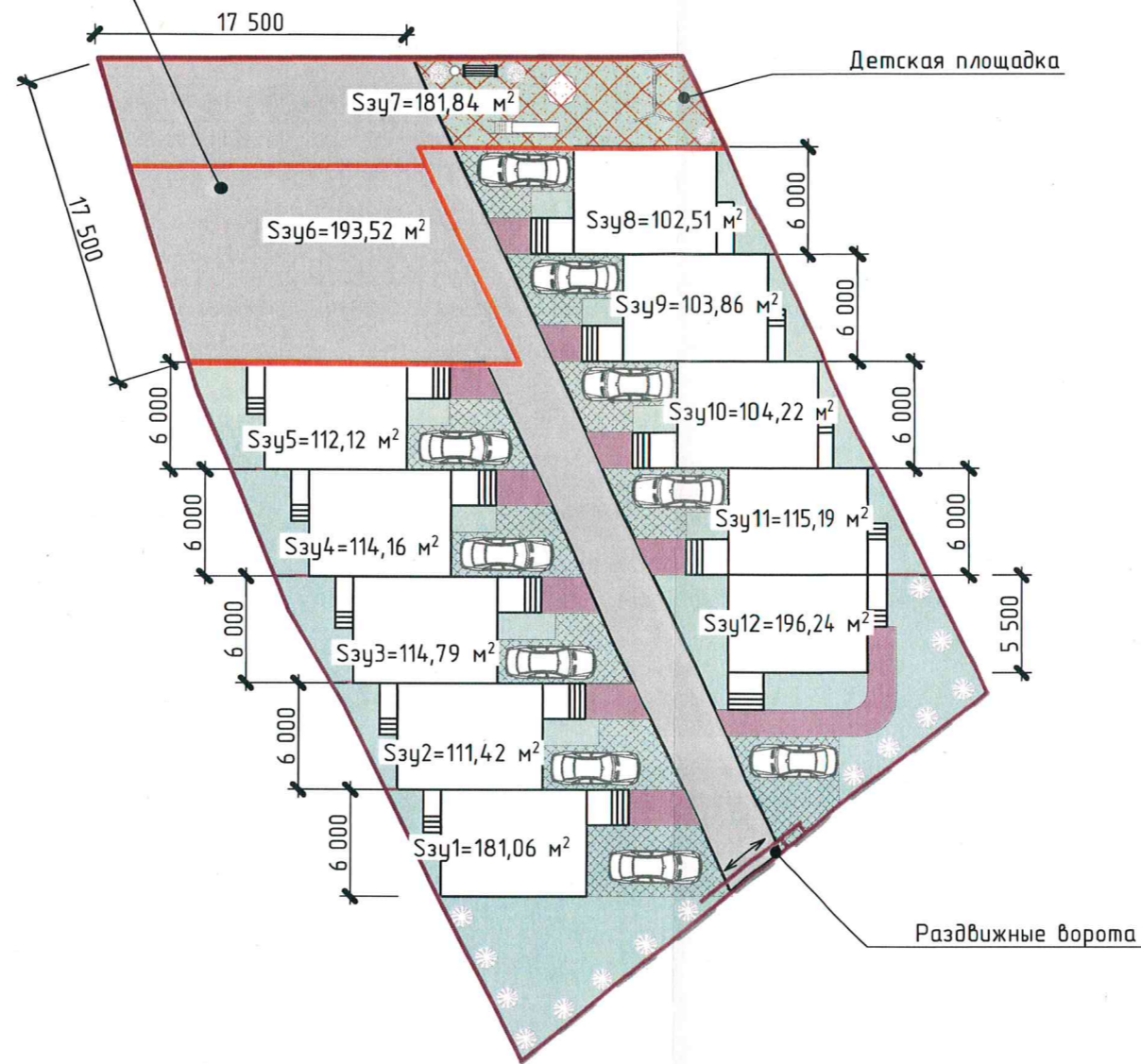
№	Наименование	
1	Площадь участка под застройку таунхаусов	1 631 м ²
2	Площадь застройки жилыми домами	548 м ²
3	Строительный объем жилого дома	6 576 м ³
4	Этажность жилого дома	3 этажа

						234ГТС			
						адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	"Блокированная застройка на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0070118:205, расположенном по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская"	Стадия	Лист	Листов
							П	6	13
Выполнил						Мартьяненко А.			
Проверил						Батюта Д.В.	Схема планировочной организации земельного участка, М1:500		
						ООО "ГрандТехноСтрой"			


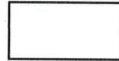





Схема благоустройства территории



Площадка для разворота пожарной машины



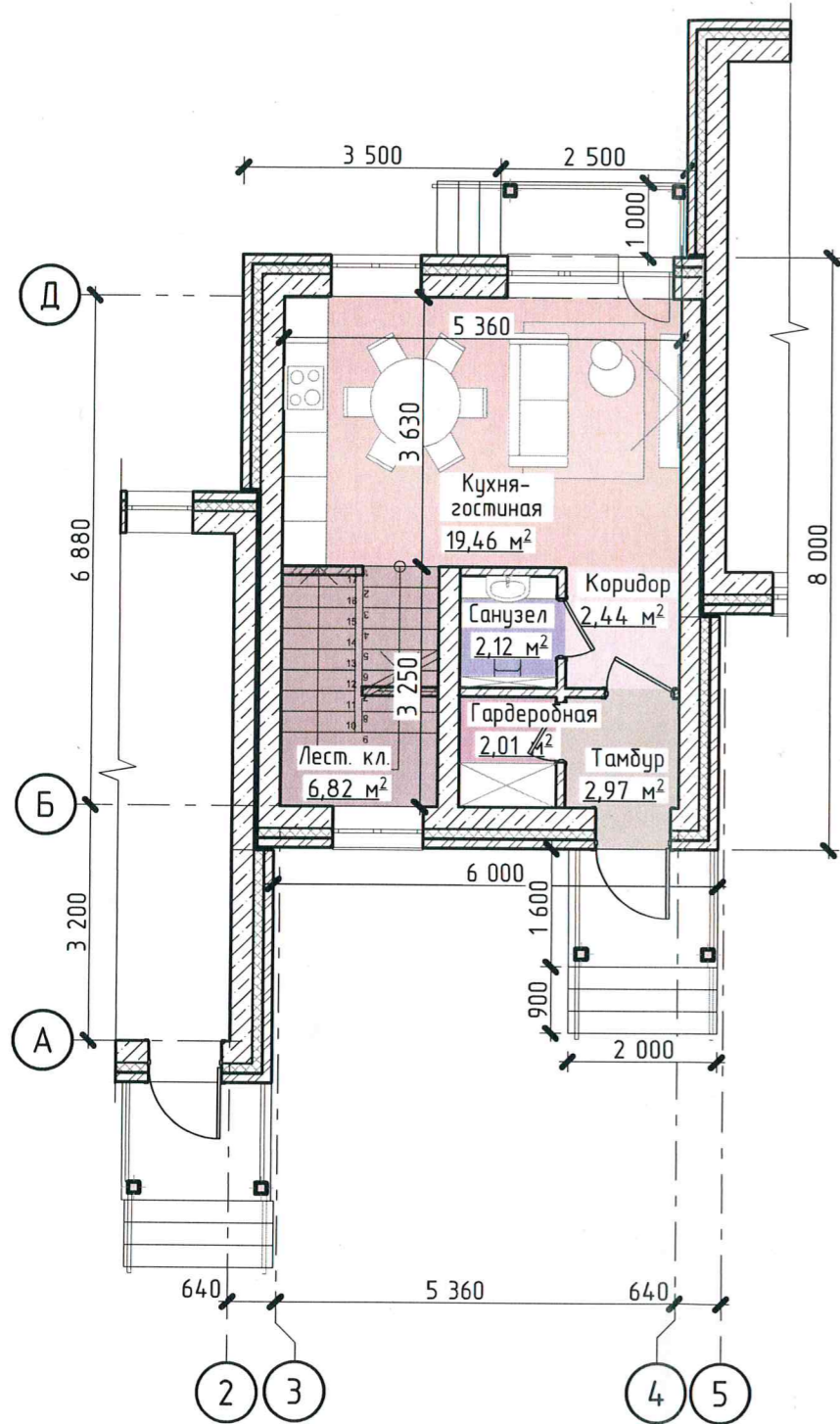
Условные обозначения:

-  -забор по периметру участка
-  -проектируемое здание
-  -тротуарная плитка
-  -газон
-  -покрытие асфальта
-  -резинное покрытие
-  -плитка тротуарная в виде газонной решётки

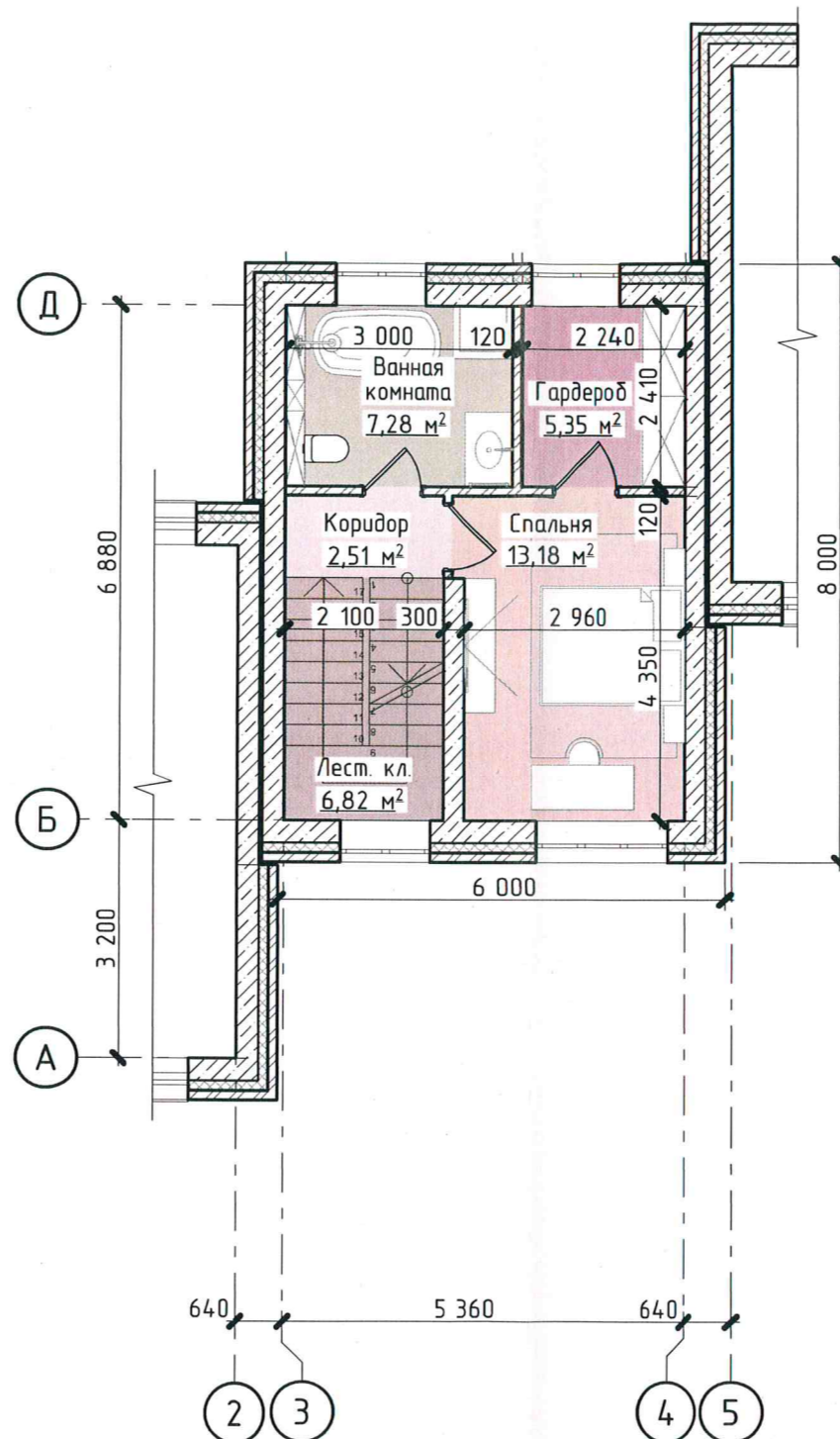
Примечание: Мусорная площадка расположена в пределах 50 метров от рассматриваемого земельного участка

						234ГТС			
						адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	"Блокированная застройка на земельном участке с кадастровым номером 52:18-0070118-205, расположенном по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская"	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Мартыненко А.				15.07.24		П	7	13
Проверил	Батюта Д.В.				15.07.24	Схема благоустройства территории, М1:400		ООО "ГрандТехноСтрой"	

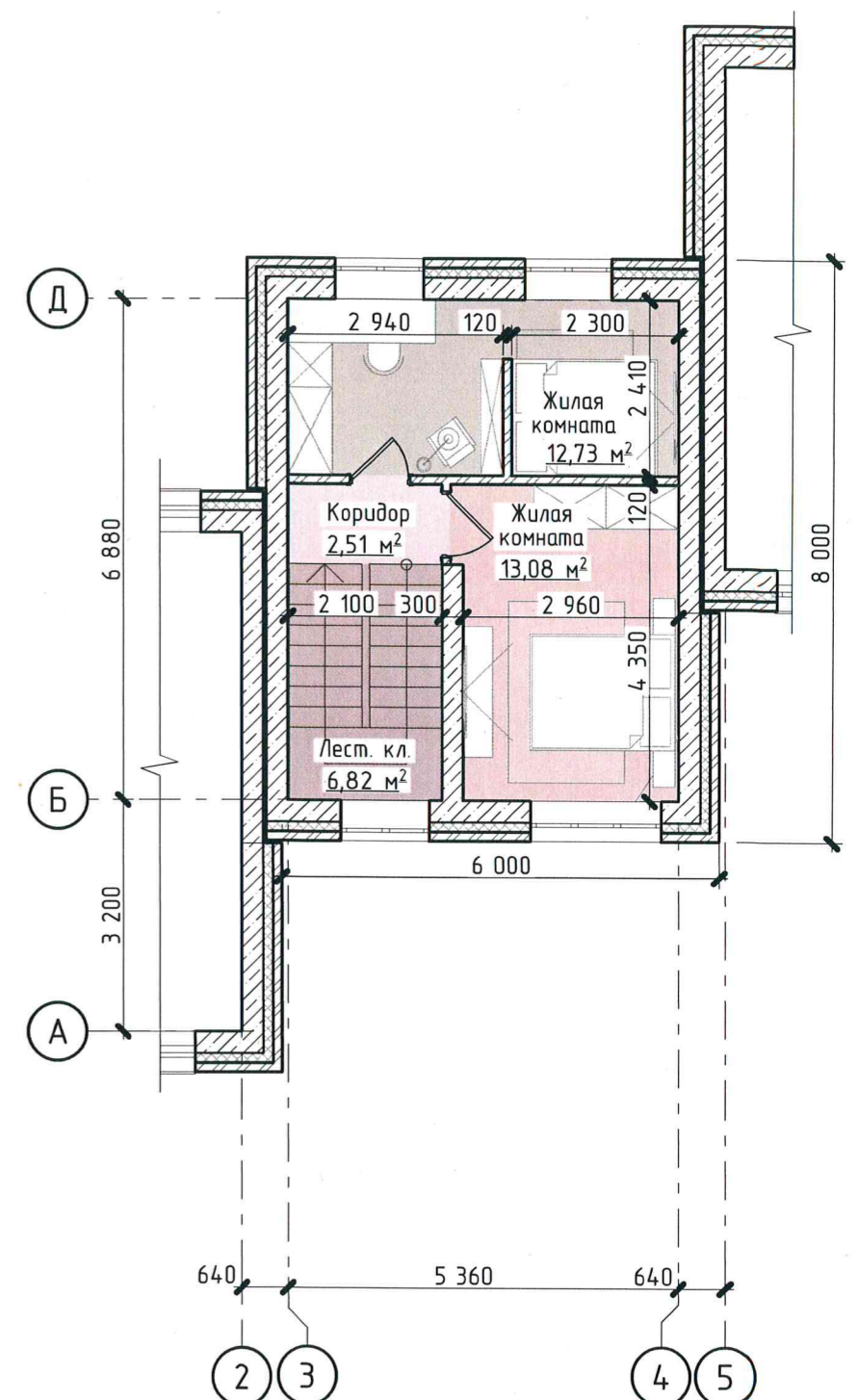
План первого этажа



План второго этажа



План третьего этажа



Экспликация помещений

Первый этаж	
Тамбур	2,97 м²
Коридор	2,44 м²
Гардеробная	2,01 м²
Санузел	2,12 м²
Кухня-гостиная	19,46 м²
Лестничная клетка	6,82 м²
ИТОГО	35,82 м²

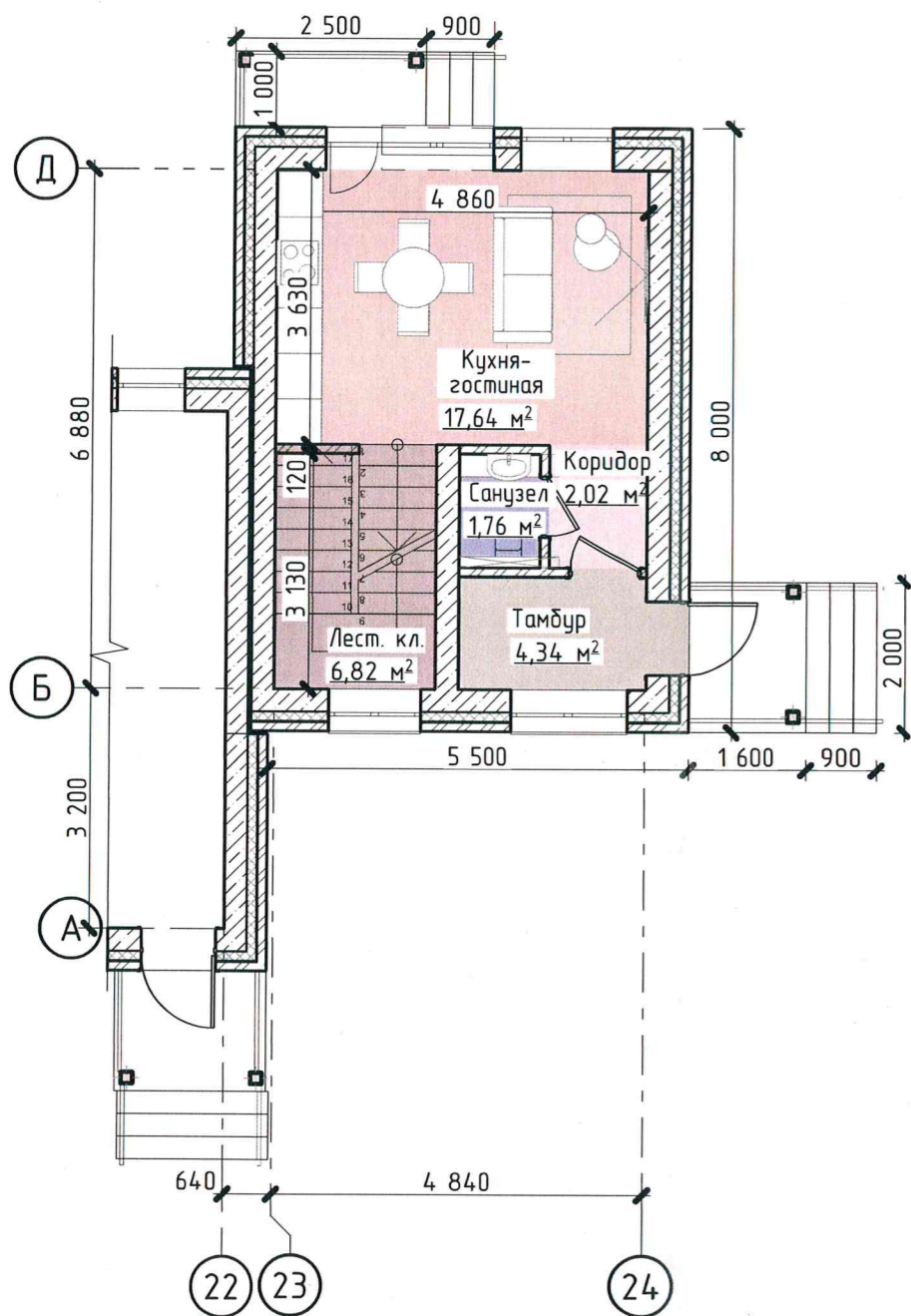
Второй этаж	
Спальня	13,18 м²
Гардеробная	5,35 м²
Ванная комната	7,28 м²
Коридор	2,51 м²
Лестничная клетка	6,82 м²
ИТОГО	35,14 м²

Третий этаж	
Жилая комната 1	12,73 м²
Жилая комната 1	13,08 м²
Коридор	2,51 м²
Лестничная клетка	6,82 м²
ИТОГО	35,14 м²

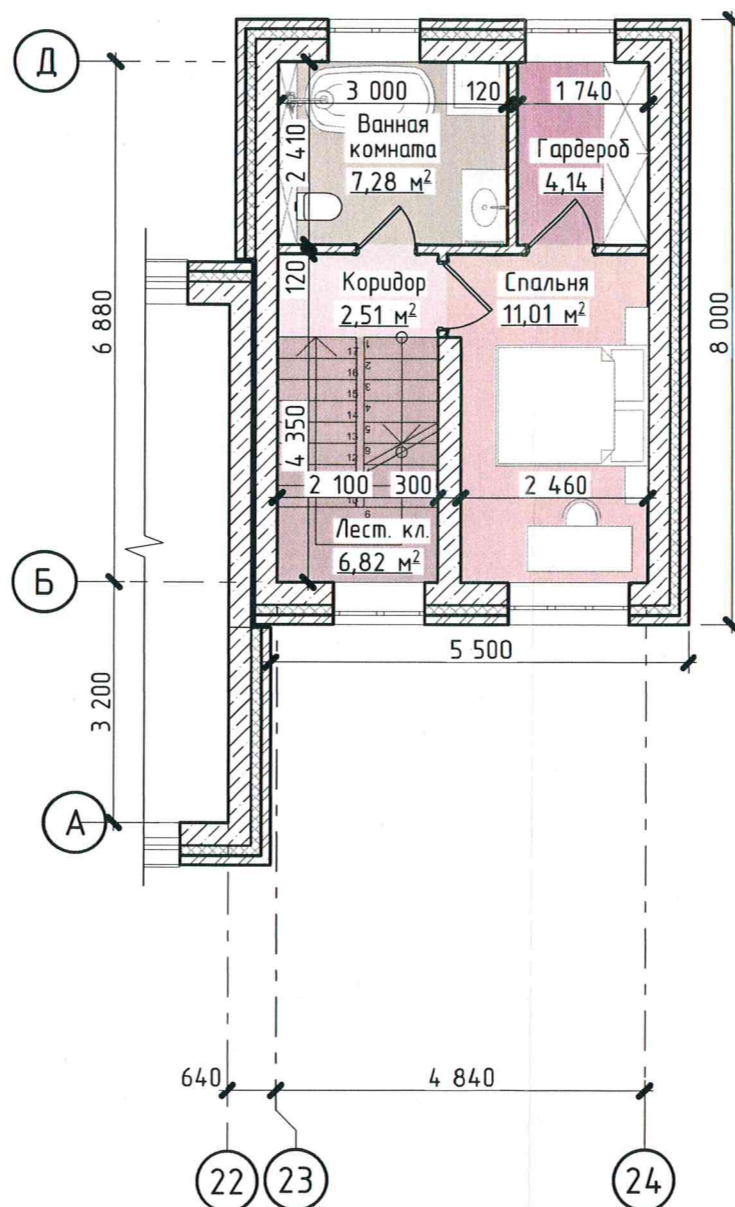
S_{общая} = 106,1 м²

						234ГТС		
						адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	"Блокированная застройка на земельном участке с кадастровым номером 52-18-0070118-205, расположенном по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская"		
Выполнил	Мартыненко А.				15.07.24			
Проверил	Батюта Д.В.				15.07.24	П	8	13
						План первого этажа, план второго этажа, план третьего этажа таунхаусов шириной 6 м. М1:100		
						ООО "ГрандТехноСтрой"		

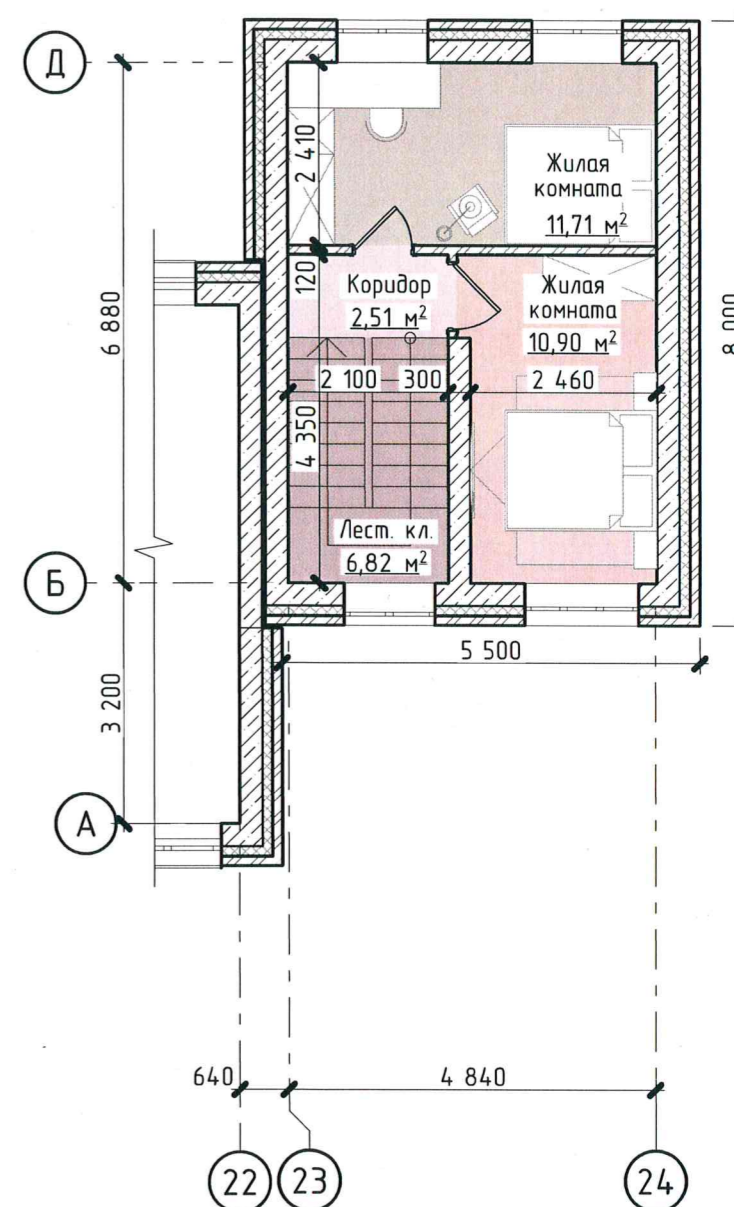
План первого этажа



План второго этажа



План третьего этажа



Экспликация помещений

Первый этаж	
Тамбур	4,34 м²
Коридор	2,02 м²
Санузел	1,76 м²
Кухня-гостиная	17,64 м²
Лестничная клетка	6,82 м²
ИТОГО	32,58 м²

Второй этаж	
Спальня	11,01 м²
Гардеробная	4,14 м²
Ванная комната	7,28 м²
Коридор	2,51 м²
Лестничная клетка	6,82 м²
ИТОГО	31,76 м²

Третий этаж	
Жилая комната 1	11,71 м²
Жилая комната 1	10,90 м²
Коридор	2,51 м²
Лестничная клетка	6,82 м²
ИТОГО	31,94 м²

S_{общая} = 96,28 м²

						234ГТС		
						адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата			
Выполнил	Мартыненко А.				15.07.24	"Блокированная застройка на земельном участке с кадастровым номером 52-18-0070118-205, расположенном по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская"		
Проверил	Батюта Д.В.				15.07.24	Стадия	Лист	Листов
						П	9	13
						План первого этажа, план второго этажа, план третьего этажа таунхауса шириной 5,5 м. М1:100		
						ООО "ГрандТехноСтрой"		



						234ГТС			
						адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	"Блокированная застройка на земельном участке с кадастровым номером 52:18-0070118-205, расположенном по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская"	Стадия	Лист	Листов
							П	11	13
Выполнил	Мартыненко А.			<i>Мартыненко</i>	15.07.24	Визуализация. Видовая точка 1	ООО "ГрандТехноСтрой"		
Проверил	Батюта Д.В.			<i>Батюта</i>	15.07.24				



						234ГТС			
						адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	"Блокированная застройка на земельном участке с кадастровым номером 52:18-0070118-205, расположенном по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская"	Стадия	Лист	Листов
							П	12	13
Выполнил	Мартыненко А.			<i>А. Мартыненко</i>	15.07.24	Визуализация. Видовая точка 2	ООО "ГрандТехноСтрой"		
Проверил	Батюта Д.В.			<i>Д.В. Батюта</i>	15.07.24				



						234ГТС			
						адрес: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	"Блокированная застройка на земельном участке с кадастровым номером 52:18-0070118-205, расположенном по адресу: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, улица Рыбинская"	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Мартыненко А.			<i>А. Мартыненко</i>	15.07.24		П	13	13
Проверил	Батюта Д.В.			<i>Д.В. Батюта</i>	15.07.24	Визуализация. Видовая точка 3, 4	ООО "ГрандТехноСтрой"		

Пронумеровано, прошито и скреплено
печатью на 13 листах
Генеральный директор Носов А.Ю.
Подпись *А.Ю. Носов*

