



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

П Р И К А З

12.03.2024

№ 07-02-03/19

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению
изменений в проект планировки и межевания
территории в границах улиц Июльских дней,
Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской
Революции, площади Комсомольская в
Канавинском и Ленинском районах 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 16 апреля 2020 г. № 07-02-02/42 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 1 февраля 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 1 февраля 2024 г.

п р и к а з ы в а ю:

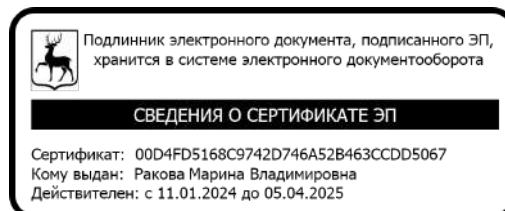
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода, утвержденный распоряжением Правительства Нижегородской области от 11 сентября 2015 г. № 1657-р.

2. Направить документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах 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 12.03.2024 № 07-02-03/19

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах 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 Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории), выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 07-02-02/42 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода» на территорию площадью 8,5 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «СтройКом» по заказу ООО «ВИП Тур-проект» в целях уточнения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе уточнения границ размещения многопрофильного консультационно-диагностического центра восстановительного лечения в соответствии с решением Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 22 ноября 2019 г. № 16048-23-1203, установления границ территории общего пользования и границ земельных участков, изменения характеристик планируемого развития территории, определения очередности планируемого развития территории и характеристик планируемых объектов капитального строительства.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	8,5 га
--	--------

Площадь территории в границах разработки проекта межевания территории	1,1 га
Площадь территории квартала в красных линиях:	
- жилая зона	2,3 га
- общественная зона	2,9 га
Общая площадь, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	
- жилая зона	3708 м ²
- общественная зона	4816 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	
- жилая зона	34452 м ²
- общественная зона	21061 м ²
Коэффициент застройки:	
- жилая зона	0,16
- общественная зона	0,23
Коэффициент плотности застройки:	
- жилая зона	1,50
- общественная зона	1,02
Площадь озелененных территорий	20846 м ²
Вместимость автостоянок:	
- наземных	126 м/мест
- подземных	449 м/мест
- постоянного хранения	350 м/мест
Вместимость дошкольной образовательной организации	180 мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	38,398 м ³ /ч
Водоотведение	38,398 м ³ /ч
Электроснабжение	1805,13 кВт
Теплоснабжение	4,7982 Гкал/ч
Телефонизация	1000 номеров
Радиофикация	875 радиоточек
Ливневая канализация	815,38 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 дом с подземной автостоянкой	9	2 652	24 462	Вместимость подземной автостоянки 209 м/мест

2	Многоквартирный дом с подземной автостоянкой	9	1 056	9 990	Вместимость подземной автостоянки 69 м/мест
3	Многопрофильный консультационно-диагностический центр восстановительного лечения	5	843	3735	
4	Многопрофильный консультационно-диагностический центр восстановительного лечения	5	633	3120	
5	Офисное здание с подземной автостоянкой	2-9	1755	11380	Вместимость подземной автостоянки 171 м/мест
6	Дошкольная образовательная организация	2	1555	2799	Вместимость 180 мест
7	Трансформаторная подстанция	1	30	27	

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 - дошкольной образовательной организации на 180 мест, 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 организациях обеспечивается за счет проектируемой школы в границах ул. Тургайская, ул. Фабричная, ул. Железнодорожников, ул. Парковая с проектной наполняемостью 1000 мест, предусмотренной к размещению на смежной территории проектом планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода, утвержденным распоряжением Правительства Нижегородской области от 11 сентября 2015 г. № 1657-р. Данные решения согласованы департаментом образования администрации города Нижнего Новгорода (письмо от 14 марта 2022 г. № Исх-04-02-109659/22).

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 социальной, коммунальной, транспортной 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 в один этап 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;
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
3	Многопрофильный консультационно-диагностический центр восстановительного лечения

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

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- устройство открытой стоянки автомобилей;
- устройство наружного освещения;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию.

2 очередь строительства.

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

- Определение механизма реализации проектных решений в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с использованием процедур, предусмотренных постановлением Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 №601 (с изменениями) «Об особенностях комплексного развития территории Нижегородской области». Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан

объектов коммунальной, транспортной инфраструктур подлежат уточнению в документации по планировке территории, подготавливаемой с учетом выбранного механизма реализации проектных решений.

- Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организацию отвода поверхностных вод;
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
4	Многопрофильный консультационно-диагностический центр восстановительного лечения

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

- благоустройство территории;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- устройство открытой стоянки автомобилей;
- устройство наружного освещения;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию.

3 очередь строительства.

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

- Определение механизма реализации проектных решений в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с использованием процедур, предусмотренных постановлением Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 №601 (с изменениями) «Об особенностях комплексного развития территории Нижегородской области». Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур подлежат уточнению в документации по планировке территории, подготавливаемой с учетом выбранного механизма реализации проектных решений.

- Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организацию отвода поверхностных вод;

- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
5	Офисное здание с подземной автостоянкой
7	Трансформаторная подстанция

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

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- устройство открытой стоянки автомобилей;
- устройство наружного освещения;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию.

4 очередь строительства.

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

- Определение механизма реализации проектных решений в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с использованием процедур, предусмотренных постановлением Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 №601 (с изменениями) «Об особенностях комплексного развития территории Нижегородской области». Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового, жилого и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур подлежат уточнению в документации по планировке территории, подготавливаемой с учетом выбранного механизма реализации проектных решений;

- Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организацию отвода поверхностных вод;

- Строительство подпорных стенок общей протяженностью 440 метров с перепадом высот до 6,5 метров.

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

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1	Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей

2	Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей
6	Дошкольная образовательная организация

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

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- устройство открытой стоянки автомобилей;
- устройство и оборудование площадок различного назначения;
- устройство наружного освещения;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию.

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 земельных участков в 2 этапа:

1 этап

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Под автомобильную дорогу общего пользования	403	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:13234, сохраняемого в измененных границах

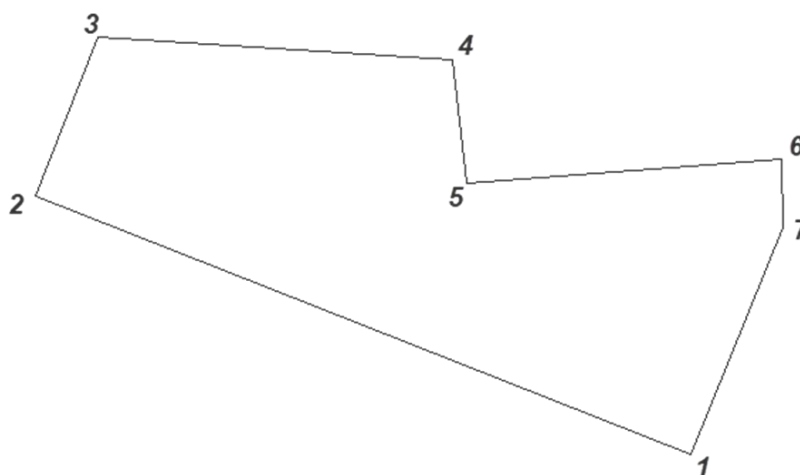
2 этап

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2870	Перераспределение земельного участка ЗУ1, образованного в 1 этапе, земельного участка с кадастровым номером 52:18:0050006:338 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.

Документацией по планировке территории не предусмотрено образование 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.

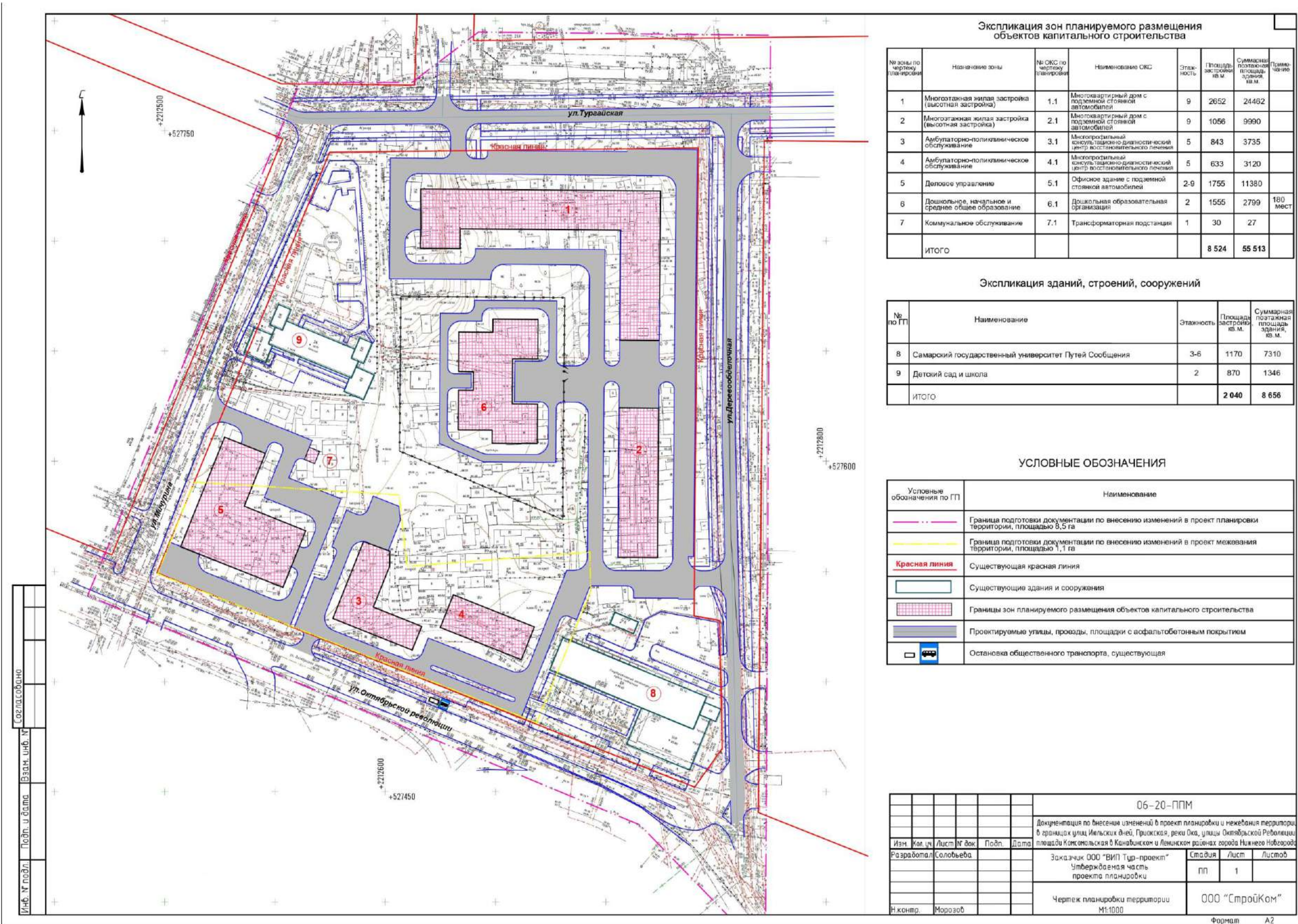
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



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

Обозначение характерных точек	Координаты точки, м	
	X	Y
1	527481,57	2212668,90
2	527549,32	2212496,48
3	527591,07	2212513,05
4	527585,15	2212606,32
5	527552,69	2212610,04
6	527559,13	2212693,04
7	527541,23	2212693,42

VI. Чертеж планировки территории.



Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м	Примечание
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1.1	Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей	9	2652	24462	
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.1	Многоквартирный дом с подземной стоянкой автомобилей	9	1056	9990	
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.1	Многопрофильный консультационно-диагностический центр восстановительного лечения	5	843	3735	
4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	4.1	Многопрофильный консультационно-диагностический центр восстановительного лечения	5	633	3120	
5	Деловое управление	5.1	Офисное здание с подземной стоянкой автомобилей	2-9	1755	11380	
6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	6.1	Дошкольная образовательная организация	2	1555	2799	180 мест
7	Коммунальное обслуживание	7.1	Трансформаторная подстанция	1	30	27	
ИТОГО					8 524	55 513	

Экспликация зданий, строений, сооружений

№ по ГП	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м
8	Самарский государственный университет Путей Сообщения	3-6	1170	7310
9	Детский сад и школа	2	870	1346
ИТОГО			2 040	8 656

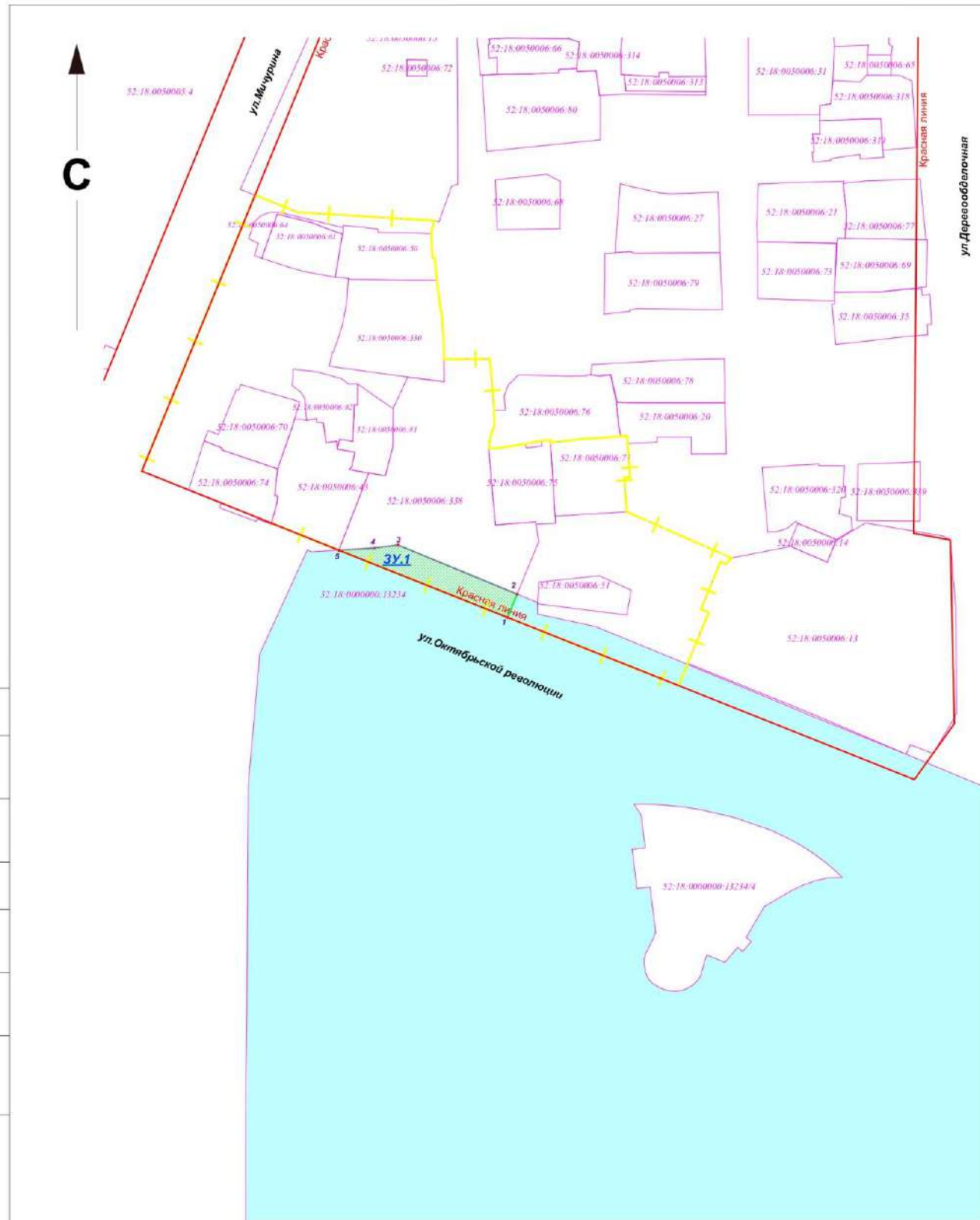
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обозначения по ГП	Наименование
	Граница подготовки документации по внесению изменений в проект планировки территории, площадью 8,5 га
	Граница подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории, площадью 1,1 га
	Существующая красная линия
	Существующие здания и сооружения
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	Проектируемые улицы, проезды, площадки с асфальтобетонным покрытием
	Остановка общественного транспорта, существующая

06-20-ППМ									
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Ильяских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская и Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода									
Изм.	Кол. чл.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказчик ООО "ВИП Тур-проект"	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Соловьева					Утверждена часть проекта планировки	ПП	1	
Н.контр.	Морозов					Чертеж планировки территории М1:1000	ООО "СтройКом"		
Формат А2									

Инф. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №. Согласно

VII. Чертеж межевания территории (1 этап).



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. 1 ЭТАП

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
3У.1	Под автомобильную дорогу общего пользования	403

ЭКСПЛИКАЦИЯ ИЗМЕНЯЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. 1 ЭТАП

Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь исходного / площади образуемого в измененных границах земельного участка, кв.м.
52.18.0050006.13234	Под автомобильную дорогу общего пользования	74269 / 73866

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обозначения по ГП	Наименование
	Граница подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории, площадью 1,1 га
	Существующая красная линия
	Границы образуемого земельного участка и его условный номер на 1 этапе
	Поворотные точки границ земельных участков и их номера
	Земельный участок сохраняемый в измененных границах и его кадастровый номер

Составлено	
Выполнено	
Проверено	
Информ. подл.	

06-20-ППМ			
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приюкская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода			
Изм.	Кол.уч.	Лист № док.	Подпись Дата
Разработал	Соловьева		04.22
Заказчик ООО "ВИП Тур-проект"		Стадия	Лист Листов
Утверждаемая часть проекта планировки		ПП	2.1
Чертеж границ образуемых и изменяемых земельных участков. 1 Этап М 1:1000		ООО "СтройКом"	
Н.контр.	Морозов		04.22

11
Чертеж межевания территории (2 этап).



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВом ПЛАНЕ

Образуемые земельные участки			Состав образуемых земельных участков		
Условный номер	Вид разрешенного использования	Площадь кв. м.	Условный номер	Вид разрешенного использования	Площадь кв. м.
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	2870	ЗУ1	Земельный участок под автомобильную дорогу общего пользования, образованный на 1 этапе	403
			1.1	Земельный участок под гостиничное обслуживание (кадастровый номер 52:18:0050006:338)	2 459
			1.2	Земли государственных территорий, собственность на которые не разграничена	8

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обозначения по ГП	Наименование
	Граница подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории, площадью 1,1 га
	Существующая красная линия
	Границы образуемых земельных участков и их условные номера
	Поворотные точки границ земельных участков и их номера
	Границы изменяемых земельных участков (их частей) и их условные номера
	Земли государственных территорий, собственность на которые не разграничена
	Границы земельного участка, образованного на 1 этапе

Составлено	
Визировано	
Подпись и дата:	
М.П. подл.	

06-20-ППМ				
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приюсская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись
Разработал	Соловьева		04.22	
Заказчик ООО "ВИП Тур-проект"			Стадия	Лист
Утверждаемая часть проекта планировки			ПП	2.3
Чертеж границ образуемых и изменяемых земельных участков. 2 Этап М 1:1000			ООО "СтройКом"	
Н.контр.	Морозов		04.22	

VIII. Чертеж межевания территории.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 2 ЭТАП

Условный номер	Вид разрешенного использования	Площадь кв. м.
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	2 870

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обозначения по ГП	Наименование
—+—	Граница подготовки документации по внесению изменений в проект межевания территории, площадью 1,1 га
Красная линия	Существующая красная линия
1	Граница образуемого земельного участка и его условный номер (2 этап)
2 3	Поворотные точки границ земельных участков и их номера
- - -	Линия регулирования застройки
— — —	Автомобильные дороги, проезды
[Grid]	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Согласовано					
Взам. инв.№					
Подпись и дата					
Инв.№ подл.					

06-20-ППМ					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Июльских дней, Приокская, реки Ока, улицы Октябрьской Революции, площади Комсомольская в Канавинском и Ленинском районах города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					04.22
			Заказчик ООО "ВИП Тур-проект" Утверждаемая часть проекта планировки		Стадия ПП
			Лист 2.2		Листов
			Чертеж межевания территории. 2 Этап М 1:1000		ООО "СтройКом"
Н.контр.	Морозов	04.22			

А3 альбомный