



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

14 ОКТ 2020

№ в реестре

15652-330-004-02.03/104

П Р И К А З

29 сентября 2020 г.

№ 07-02-03/104

г. Нижний Новгород

**Об утверждении проекта планировки
территории в границах проспекта
Рачкова, улицы Магистральная и проекта
межевания территории по проспекту
Рачкова в городе Кстово Кстовского района
Нижегородской области**

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 департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 13 июня 2019 г. № 07-02-02/69 «О подготовке проекта планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проекта межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района Нижегородской области», с учетом протокола общественных обсуждений от 14 августа 2020г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 17 августа 2020г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района Нижегородской области.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения проект планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района Нижегородской области главе администрации Кстовского муниципального района Нижегородской области.

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

Министр

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Правительства Нижегородской области

М.В.Ракова

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 372BD23E470444B86CDC1F496FBB035880891288
Кому выдан: Ракова Марина Владимировна
Действителен: с 21.05.2020 до 21.08.2021

УТВЕРЖДЕН
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 29 сентября 2020 г. № 07-02-03/104

**Проект планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы
Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рачкова в
городе Кстово Кстовского района Нижегородской области**

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Проект планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района Нижегородской области разработаны на основании приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 13 июня 2019 г. № 07-02-02/69 «О подготовке проекта планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проекта межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района Нижегородской области» на территорию площадью 55,2 га и 3,76 га соответственно.

2. Цели и задачи.

Проект планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района Нижегородской области подготовлены ООО «Золотое Сечение» по заказу ООО «Омега» в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ земельных участков, определения характеристик планируемого развития территории и очередности планируемого развития территории.

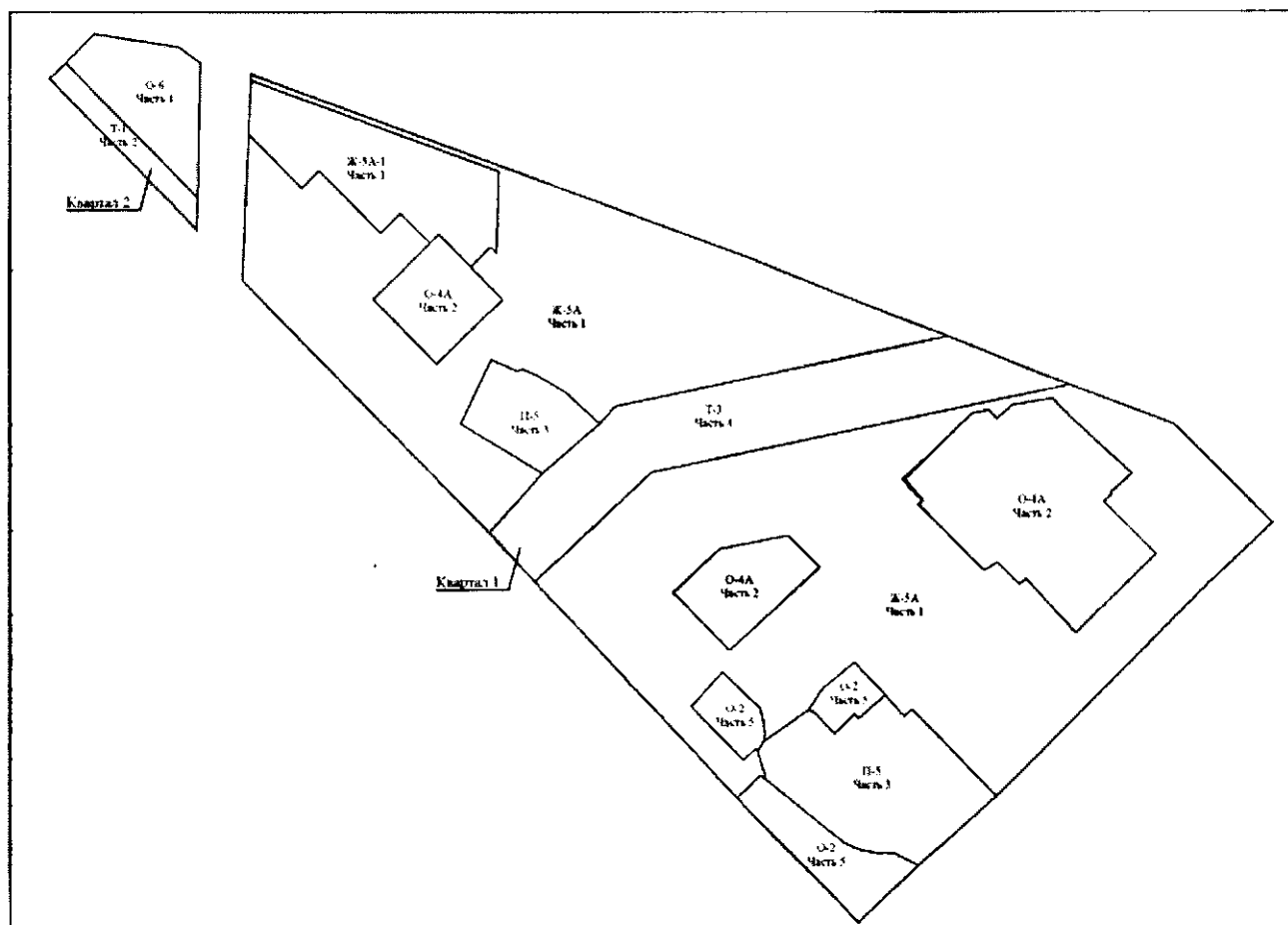
3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	55,2 га
Площадь территории в границах разработки проекта межевания территории	3,76 га
Площадь территории в границах квартала:	
Квартал 1	37,25 га
- часть 1	243585,35 м ²
- часть 2	46908,67 м ²
- часть 3	30372,56 м ²

- часть 4	37634,15 м ²
- часть 5	13927,68 м ²
Квартал 2	1,52 га
- часть 1	10923,00 м ²
- часть 2	4258,97 м ²
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	39443,6 м ²
Квартал 1	
- часть 1	29177,6 м ²
- часть 2	8796,00 м ²
- часть 3	1470,00 м ²
Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений:	159725,9 м ²
Квартал 1	
- часть 1	130693,9 м ²
- часть 2	23152,00 м ²
- часть 3	5880,00 м ²
Коэффициент застройки:	
Квартал 1	
- часть 1	0,17
- часть 2	0,19
- часть 3	0,24
- часть 5	0,17
Квартал 2	
- часть 1	0,03
Коэффициент плотности застройки:	
Квартал 1	
- часть 1	0,85
- часть 2	0,49
- часть 3	0,44
- часть 5	0,32
Квартал 2	
- часть 1	0,10
Площадь озелененных территорий	123806,45 м ²
Квартал 1	
- часть 1	78705,66 м ²
- часть 3	4192,96 м ²
- часть 4	23889,68 м ²
- часть 5	4856,55 м ²
Квартал 2	
- часть 1	8214,48 м ²
- часть 2	3947,12 м ²
Вместимость автостоянок и парковок для постоянного хранения автомобилей	2670 машино-мест
Вместимость общеобразовательного учреждения	1510 мест

Вместимость детских дошкольных образовательных учреждений	360 мест
Поликлиника	600 посещений в смену
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению	
Водоснабжение	252,0 м ³ /ч
Водоотведение	252,0 м ³ /ч
Теплоснабжение	22,05 Гкал/ч
Электроснабжение	1650 МВт
Ливневая канализация	565,0 м ³ /сут
Телефонизация	2770 номеров
Радиофикация	2770 радиоточек

Схема расчетных кварталов



4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь здания, кв. м.
3	Жилой дом со встроенными	4	1343,93	4366,38

	помещениями общественного назначения			
4	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	4	878,40	2858,57
5	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	4	1348,11	4366,38
6	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	4	876,92	2858,57
7	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	4	1350,17	4366,38
8	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	4	876,02	2858,57
10	Жилой дом	4	480	1920
11	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	4	480	1920
12	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	4	2435	8088
13	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	4	1184	4736
14	Жилой дом со встроенными помещениями общественного	4	2800	11200

	назначения и подземной автостоянкой			
15	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	4	1100	4400
16	Жилой дом	4	1800	7200
17	Жилой дом	4	1800	7200
18	Жилой дом	10	1700	17000
22	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	10	2100	21000
23	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	5	1300	6500
25	Жилой дом со встроенной подземной автостоянкой	5	770	3850
26	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	6	370	2220
27	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	7	370	2590
28	Детский сад	2	1618	3236
29	Многоуровневый паркинг	4	1470	5880
30	Поликлиника	3	2290	6870
31	Детский сад	2	1618	3236
32	Школа	2,4	5560	16680
33	Многофункциональный центр	1,2	1200	2000
49	Комплекс магазинов	1	170	170
50	Баня	1	155	155

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 предусматривает следующие мероприятия:

Подготовка территории:

-подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию согласно полученным техническим условиям.

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

№ по чертежу планировки	Наименование
3	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
4	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
5	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
6	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
7	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
8	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения

Объекты социальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование	Примечание
28	Детский сад	На 180 мест

Строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование двух въездов на территорию с проспекта Капитана Рачкова;
- формирование въезда на территорию с улицы Магистральная;
- формирование внутриквартальных проездов;
- строительство улицы Зеленая;
- реконструкция проспекта Капитана Рачкова;
- реконструкция улицы Магистральная;
- строительство улицы Магистральная от существующей автодороги до проспекта Капитана Рачкова;

- устройство открытых стоянок автомобилей;
- устройство площадок различного назначения;
- устройство наружного освещения.

2 очередь предусматривает следующие мероприятия:

Подготовка территории:

- подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию согласно полученным техническим условиям.

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

№ по чертежу планировки	Наименование
10	Жилой дом
11	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
12	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
13	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения

Объекты транспортной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
29	Многоуровневый паркинг

Объекты социальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование	Примечание
30	Поликлиника	На 600 посещений в смену

Строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию с улицы Магистральная;
- формирование въезда на территорию проспекта Капитана Рачкова;
- формирование внутриквартальных проездов;
- прокладка инженерных коммуникаций в соответствии с полученными техническими условиями;
- устройство открытых стоянок автомобилей;
- устройство площадок различного назначения;
- устройство наружного освещения;
- организация внутриквартального сквера с благоустройством.

3 очередь предусматривает следующие мероприятия:

Подготовка территории:

-подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию согласно полученным техническим условиям.

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

№ по чертежу планировки	Наименование
14	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
15	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
16	Жилой дом
17	Жилой дом
18	Жилой дом
22	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
23	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
25	Жилой дом со встроенной подземной автостоянкой
26	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
27	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
33	Многофункциональный центр
49	Комплекс магазинов
50	Баня

Объекты социальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование	Примечание
31	Детский сад	На 180 мест
32	Школа	На 1510 мест

Строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию с улицы Магистральная;
- формирование въезда на территорию с улицы Зеленая;
- формирование въезда на территорию проспекта Капитана Рачкова;
- формирование внутриквартальных проездов;
- устройство площадок различного назначения;
- устройство открытых стоянок автомобилей;
- устройство наружного освещения.

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 земельных участков в несколько этапов:

1 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь, кв.м	Способ образования земельного участка
1	Среднеэтажная жилая застройка	4205,00	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010316:76
2	Среднеэтажная жилая застройка	2290,00	
3	Среднеэтажная жилая застройка	1864,00	
4	Среднеэтажная жилая застройка	5513,00	
5	Коммунальное обслуживание	55,00	
6	Среднеэтажная жилая застройка	3918,00	
7	Среднеэтажная жилая застройка	19735,00	

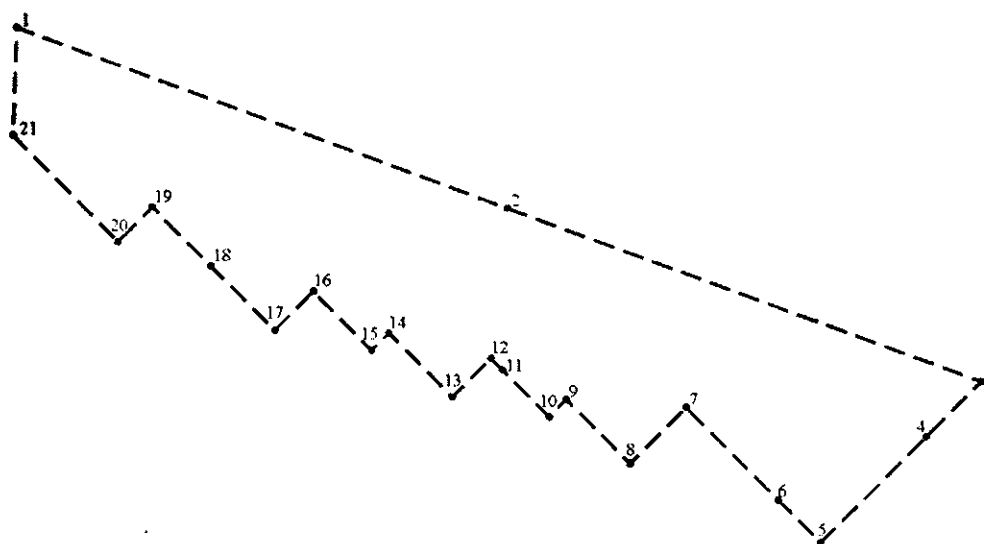
2 этап

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь, кв.м	Способ образования земельного участка
1	Среднеэтажная жилая застройка	4177,00	Перераспределение земельного участка с условным номером 7 (образованного в рамках 1 этапа) и земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	Среднеэтажная жилая застройка	3294,00	
3	Среднеэтажная жилая застройка	4428,00	
4	Среднеэтажная жилая застройка	2258,00	
5	Среднеэтажная жилая застройка	5585,00	

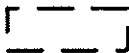
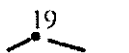
IV. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Проектом не предусматривается 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.



Условные обозначения

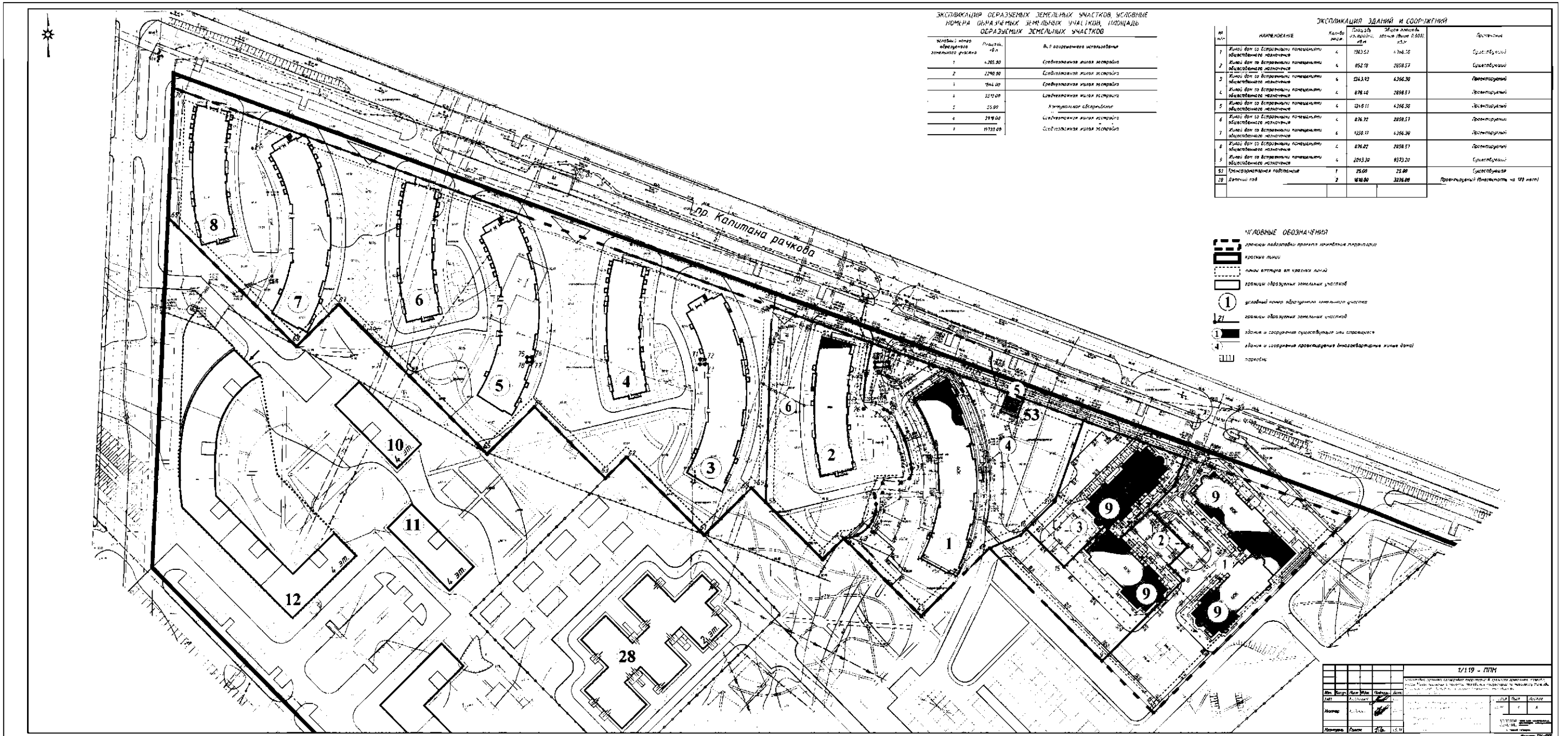
-  граница подготовки проекта межевания территории
 обозначение характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

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

№ точки	X	Y
1	512283,09	2227657,88
2	512194,90	2227899,35

3	512109,76	2228132,44
4	512082,82	2228105,41
5	512031,03	2228053,45
6	512051,90	2228032,65
7	512097,44	2227987,27
8	512069,97	2227959,71
9	512101,40	2227928,39
10	512092,92	2227919,89
11	512115,95	2227896,94
12	512121,70	2227891,21
13	512102,69	2227872,13
14	512134,14	2227840,79
15	512125,66	2227832,28
16	512154,42	2227803,62
17	512135,41	2227784,55
18	512166,86	2227753,21
19	512195,59	2227724,55
20	512178,76	2227707,64
21	512230,75	2227655,85

VII. Чертеж межевания территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗЦОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗЦОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПЛОЩАДИ ОБРАЗЦОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер образцового земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования
1	4263,00	Сельскохозяйственная земля
2	2290,00	Сельскохозяйственная земля
3	1844,00	Сельскохозяйственная земля
4	3270,00	Сельскохозяйственная земля
5	25,00	Котельная
6	2197,00	Сельскохозяйственная земля
7	1933,00	Сельскохозяйственная земля

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование	Классификация	Площадь, кв.м	Объем, куб.м	Состояние
1	Жилое здание с пристройкой	4	1263,51	4148,70	Существующий
2	Жилое здание с пристройкой	4	852,19	2858,57	Существующий
3	Жилое здание с пристройкой	4	2343,93	4366,30	Существующий
4	Жилое здание с пристройкой	4	878,14	2858,57	Существующий
5	Жилое здание с пристройкой	4	1218,11	4366,30	Существующий
6	Жилое здание с пристройкой	4	878,14	2858,57	Существующий
7	Жилое здание с пристройкой	4	1259,17	4366,30	Существующий
8	Жилое здание с пристройкой	4	878,14	2858,57	Существующий
9	Жилое здание с пристройкой	4	2093,30	8923,20	Существующий
53	Проектируемое подстанция	7	25,00	25,00	Существующий
28	Детский сад	2	1818,00	3226,00	Проектируемый (объемность на 100 мест)

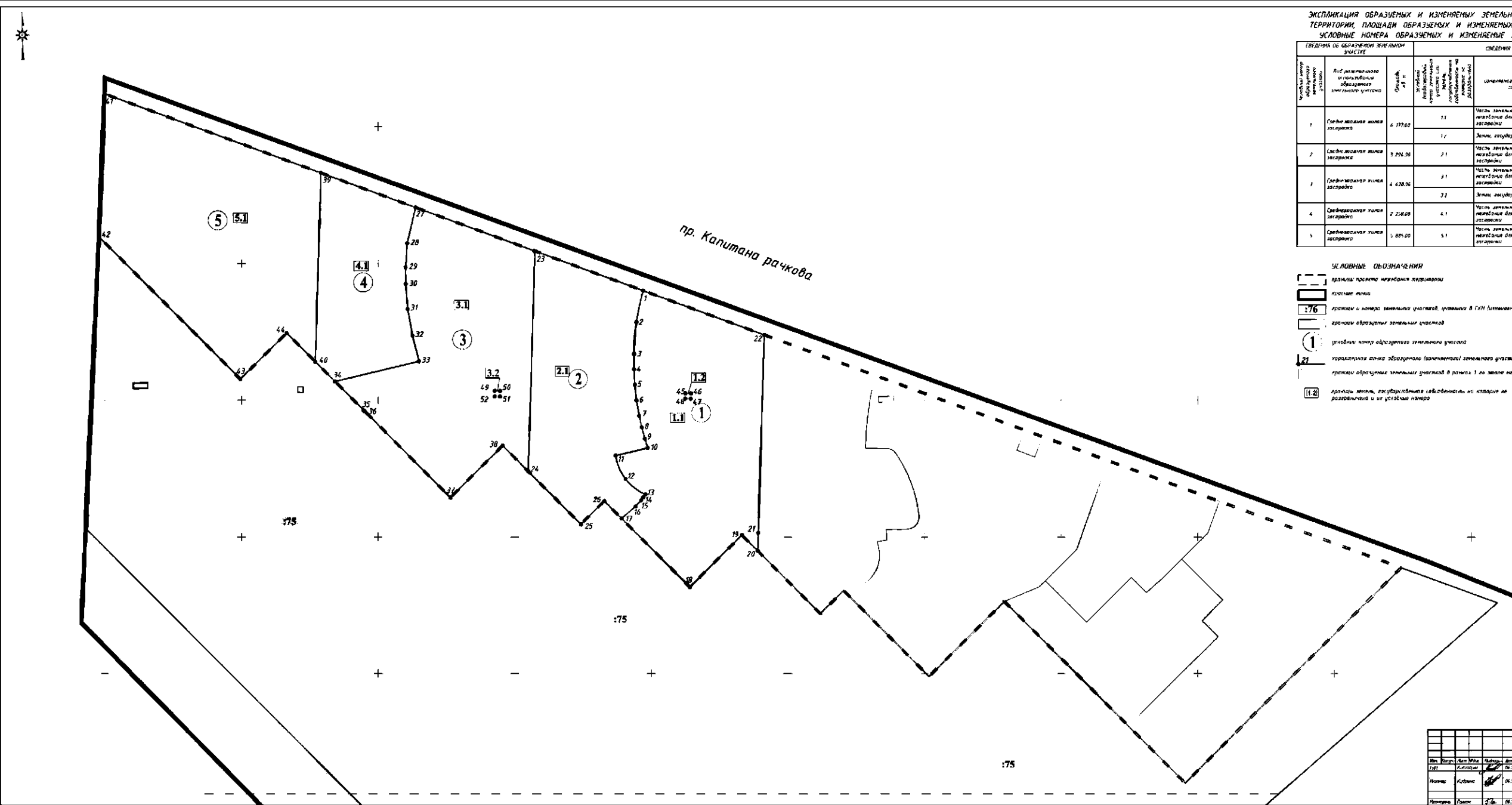
- ЧИСЛОВЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- 1 - границы подсобных помещений
 - 2 - границы участков
 - 3 - границы земельных участков
 - 4 - условный номер образцового земельного участка
 - 5 - границы образцовых земельных участков
 - 6 - здания и сооружения существующие или строящиеся
 - 7 - здания и сооружения проектируемые (инженерные здания)
 - 8 - парковки

1/119 - ППМ

Имя	Фамилия	Подпись	Дата

Масштаб: 1:500

VIII. Чертеж межевания территории.



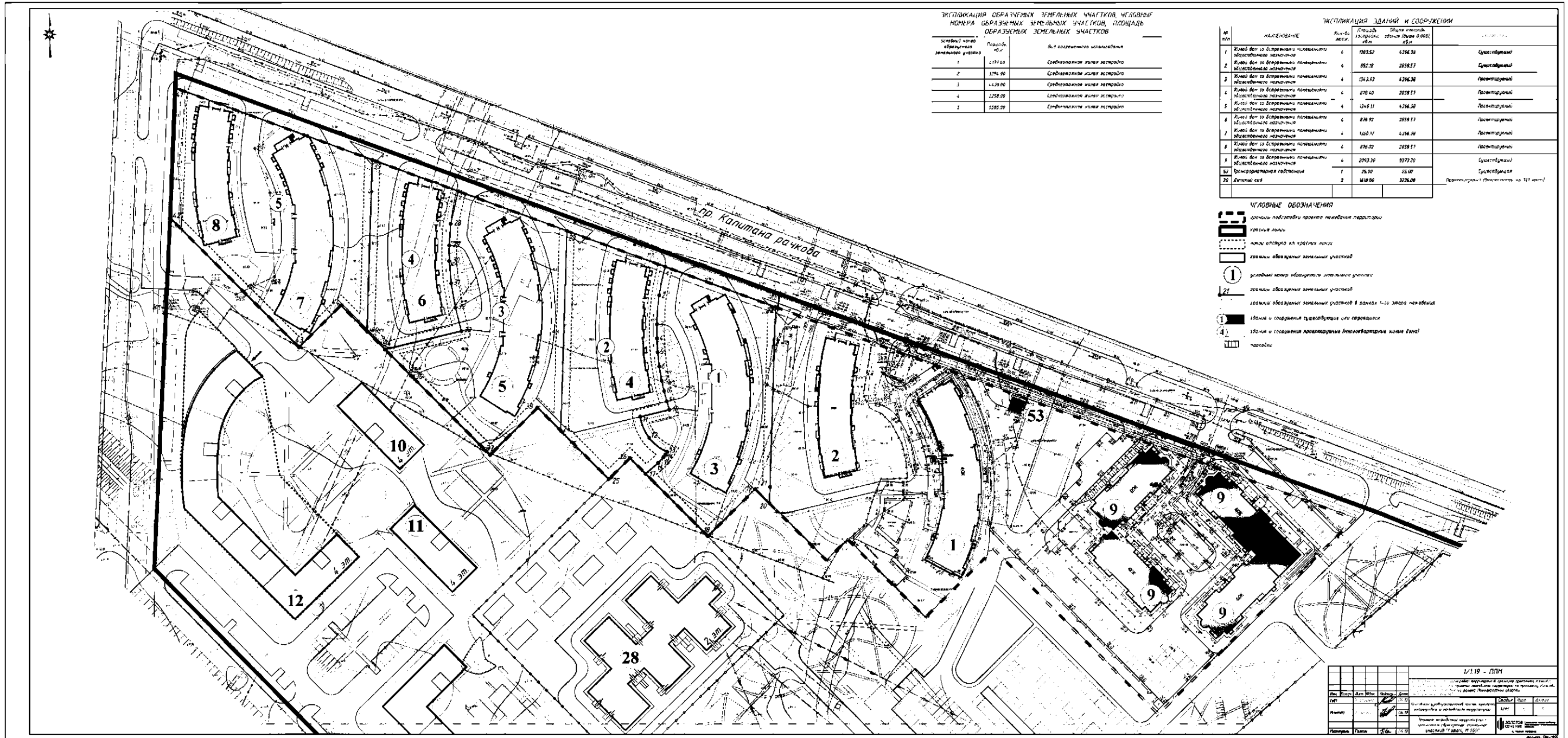
ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗЦОВЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НА КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ, ПЛОЩАДИ ОБРАЗЦОВЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ ЧАСТЕЙ, УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗЦОВЫХ И ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ ЧАСТЕЙ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗЦОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ		СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ	
№ участка	Вид земельного участка и его назначение	№ участка	Вид земельного участка и его назначение
1	Сельскохозяйственный земельный участок	1.1	Часть земельного участка №1 образцового в рамках 5-го этапа межевания для градостроительной застройки
2	Сельскохозяйственный земельный участок	2.1	Часть земельного участка №2 образцового в рамках 5-го этапа межевания для градостроительной застройки
3	Сельскохозяйственный земельный участок	3.1	Часть земельного участка №3 образцового в рамках 5-го этапа межевания для градостроительной застройки
4	Сельскохозяйственный земельный участок	4.1	Часть земельного участка №4 образцового в рамках 5-го этапа межевания для градостроительной застройки
5	Сельскохозяйственный земельный участок	5.1	Часть земельного участка №5 образцового в рамках 5-го этапа межевания для градостроительной застройки

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- граница участка межевания территории
 - граница участка
 - границы и номера земельных участков (участков в ГЛН (длинах/ширинах))
 - границы образцовых земельных участков
 - 1 — условный номер образцового земельного участка
 - 2.1 — условный номер образцового (изменяемого) земельного участка
 - границы образцовых земельных участков в рамках 1-го этапа межевания
 - 1.1 — границы земель, выделяемых в собственность на которые не разграничено и их условные номера

1/1.19 - ППМ			
№ участка	№ участка	№ участка	№ участка
1	2	3	4
1.1	2.1	3.1	4.1
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52

IX. Чертеж межевания территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗЦОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЧИСЛОВЫЕ НОМЕРА ОБРАЗЦОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПЛОЩАДИ ОБРАЗЦОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Исходный номер образцовой земельной единицы	Площадь, кв.м	Вид использования земельного участка
1	4173,00	Среднеэтажная жилая застройка
2	2094,00	Среднеэтажная жилая застройка
3	4420,00	Среднеэтажная жилая застройка
4	2250,00	Среднеэтажная жилая застройка
5	2285,00	Среднеэтажная жилая застройка

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Назначение	Классификация по виду	Площадь		Состояние
			эксплуатационная, кв.м	общая площадь, кв.м	
1	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	с	1983,52	4266,30	Существующий
2	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	с	856,18	2058,57	Существующий
3	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	с	1243,03	4266,30	Существующий
4	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	с	870,40	2058,57	Существующий
5	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	с	1248,11	4266,30	Существующий
6	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	с	876,92	2058,57	Существующий
7	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	с	1405,17	4266,30	Существующий
8	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	с	876,02	2058,57	Существующий
9	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	с	2062,20	9972,20	Существующий
53	Промышленное предприятие	п	25,00	25,00	Существующий
28	Детский сад	д	148,00	3226,00	Существующий (Проектный - Проект № 100/100)

- ЧИСЛОВЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- 1 - границы территории проекта межевания территории
 - 2 - красные линии
 - 3 - линии отступов от красных линий
 - 4 - границы образуемых земельных участков
 - 5 - условный номер образуемого земельного участка
 - 6 - границы образуемых земельных участков
 - 7 - границы образуемых земельных участков в границах 1-30 метров невыезда
 - 8 - здания и сооружения существующие или строящиеся
 - 9 - здания и сооружения проектируемые (инженерно-технические нормы даны)
 - 10 - парковки

1/119 - ПМ

№ п/п	Имя	Должность	Подпись	Дата
1				
2				
3				
4				

Информационная таблица с техническими данными и подписями.