



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области  
22 АВГ 2023

№ в реестре  
23559-330-004-02-03/77

**П Р И К А З**

2 августа 2023 г.

№ 07-02-03/77

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению  
изменений в проект планировки и межевания  
территории в границах улиц Гвардейцев,  
Новосибирская, Коминтерна, Страж  
Революции в Московском 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. № 197-3 «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 от 10 марта 2020 г. № 07-02-02/25 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода» (с изменениями), с учетом протокола общественных обсуждений от 11 июля 2023 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 11 июля 2023 г.

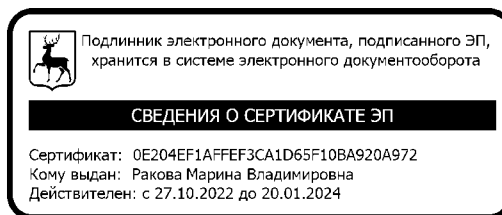
п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением главы администрации города Нижнего Новгорода от 21 июля 2009 г. № 3573.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском 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 2 августа 2023 г. № 07-02-03/77

**Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском 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 Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода (далее – документация по планировке территории) выполнена на основании приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 10 марта 2020 г. № 07-02-02/25 (с изменениями) «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Гвардейцев, Новосибирская, Коминтерна, Страж Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода» на территорию площадью 11,3 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ТМА «Пестова и Попова» по заказу ООО СЗ «ВолгоВятСтрой инвест» в целях:

- обеспечения устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры;
- уточнения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для размещения многоквартирной застройки;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.
- установления границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства;

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	11,3 га
Площадь территории квартала в красных линиях	74551,6 м <sup>2</sup>
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	2236,9 м <sup>2</sup>

Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий и сооружений	30901,8 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,22
Коэффициент плотности застройки	1,59
Площадь озелененных территорий	26926,7 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок:	259 м/мест
- подземных	228 м/мест
- открытых	31 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	17,57 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	17,57 м <sup>3</sup> /ч
Электроснабжение	626 кВт
Теплоснабжение	2,569 Гкал/ч
Ливневая канализация	44,36 л/с
Телефонизация	375 номеров
Радиофикация	341 радиоточек

#### 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ на чертеже планировки	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Общая площадь квартир, кв.м.	Примечание
15.1	Многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	16-17	2211,9	30876,8	20470,6	Подземная автостоянка на 228 м/м с использованием механизированных зависимых парковок
22.1	ТП	1	25	25	-	

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.

Согласно информации администрации города Нижнего Новгорода (письмо от 21 апреля 2023 г. Исх-04-02-199617/23) обеспечение объектами социальной

инфраструктуры в области образования будет осуществляться за счет существующих образовательных организаций Московского района города Нижнего Новгорода, расположенных в радиусе пешеходной доступности.

## 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 инфраструктур предусмотрено **в 1 очередь строительства**, которая реализуется последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального 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 инженерную подготовку и вертикальную планировку территории, подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям;
- Образование земельных участков с условными номерами ЗУ1, ЗУ2.
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства жилого и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
15.1	Многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей
22.1	ТП

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
  - благоустройство территории;
  - формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
  - устройство и оборудование площадок различного назначения;
  - устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей;
  - 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.**

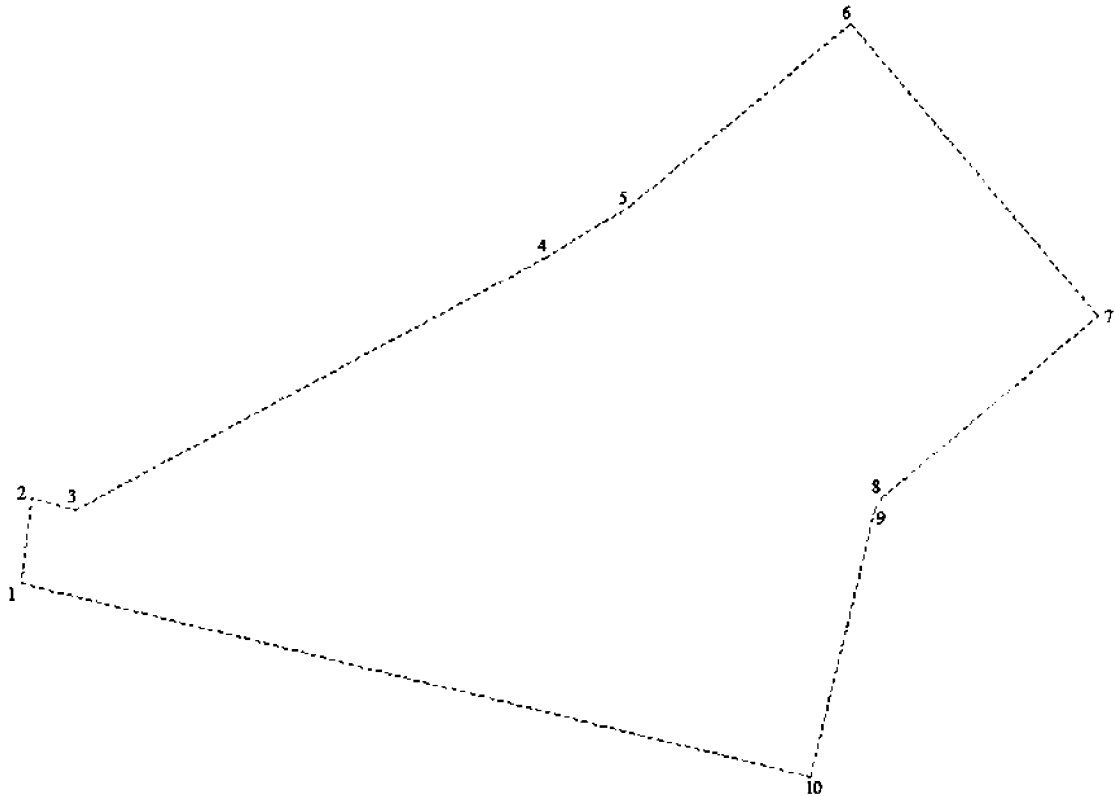
Документацией по планировке территории предусматривается образование следующих земельных участков:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	12618,0	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0020017:65, 52:18:0020017:70, 52:18:0020017:1506
ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	814,0	

**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 ЗУ2 будет отнесен к территориям общего пользования.

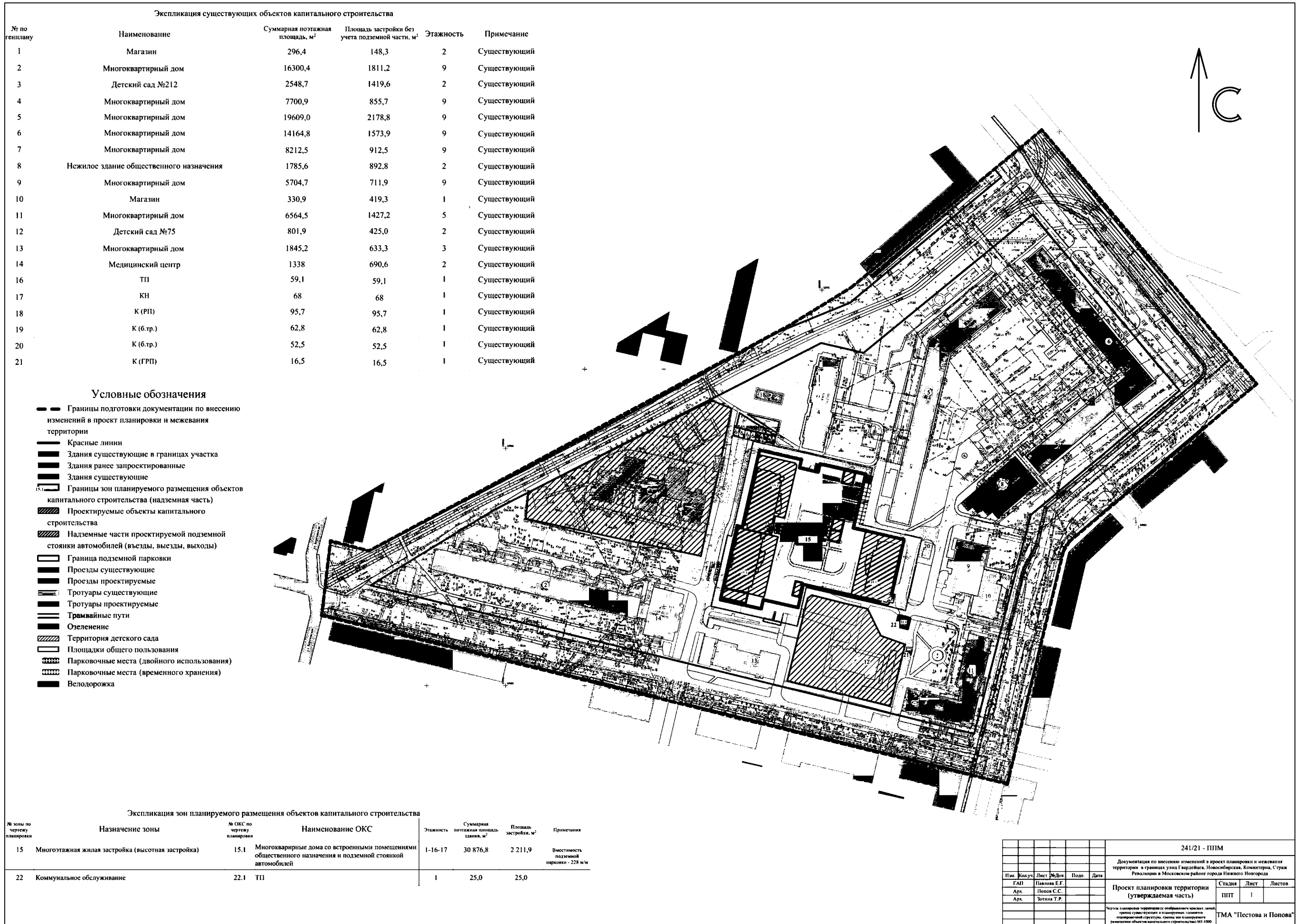
**V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.**



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

Условное обозначение точки	Координаты, м	
	X	Y
1	531544,18	2208333,69
2	531591,01	2208339,19
3	531584,68	2208363,69
4	531723,19	2208622,17
5	531751,64	2208668,60
6	531851,13	2208789,02
7	531690,81	2208924,78
8	531591,22	2208806,25
9	531585,04	2208802,48
10	531438,07	2208767,00

VI. Чертеж планировки территории.



Экспликация существующих объектов капитального строительства

№ по генплану	Наименование	Суммарная поэтажная площадь, м²	Площадь застройки без учета подземной части, м²	Этажность	Примечание
1	Магазин	296,4	148,3	2	Существующий
2	Многоквартирный дом	16300,4	1811,2	9	Существующий
3	Детский сад №212	2548,7	1419,6	2	Существующий
4	Многоквартирный дом	7700,9	855,7	9	Существующий
5	Многоквартирный дом	19609,0	2178,8	9	Существующий
6	Многоквартирный дом	14164,8	1573,9	9	Существующий
7	Многоквартирный дом	8212,5	912,5	9	Существующий
8	Нежилое здание общественного назначения	1785,6	892,8	2	Существующий
9	Многоквартирный дом	5704,7	711,9	9	Существующий
10	Магазин	330,9	419,3	1	Существующий
11	Многоквартирный дом	6564,5	1427,2	5	Существующий
12	Детский сад №75	801,9	425,0	2	Существующий
13	Многоквартирный дом	1845,2	633,3	3	Существующий
14	Медицинский центр	1338	690,6	2	Существующий
16	ТП	59,1	59,1	1	Существующий
17	КН	68	68	1	Существующий
18	К (РП)	95,7	95,7	1	Существующий
19	К (б.тр.)	62,8	62,8	1	Существующий
20	К (б.тр.)	52,5	52,5	1	Существующий
21	К (ГРП)	16,5	16,5	1	Существующий

Условные обозначения

- Границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- Красные линии
- Здания существующие в границах участка
- Здания ранее запроектированные
- Здания существующие
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (надземная часть)
- ▨ Проектируемые объекты капитального строительства
- ▨ Надземные части проектируемой подземной стоянки автомобилей (въезды, выезды, выходы)
- Граница подземной парковки
- Проезды существующие
- Проезды проектируемые
- Тротуары существующие
- Тротуары проектируемые
- Трамвайные пути
- Озеленение
- ▨ Территория детского сада
- Площадки общего пользования
- ▨ Парковочные места (двойного использования)
- ▨ Парковочные места (временного хранения)
- Велодорожка

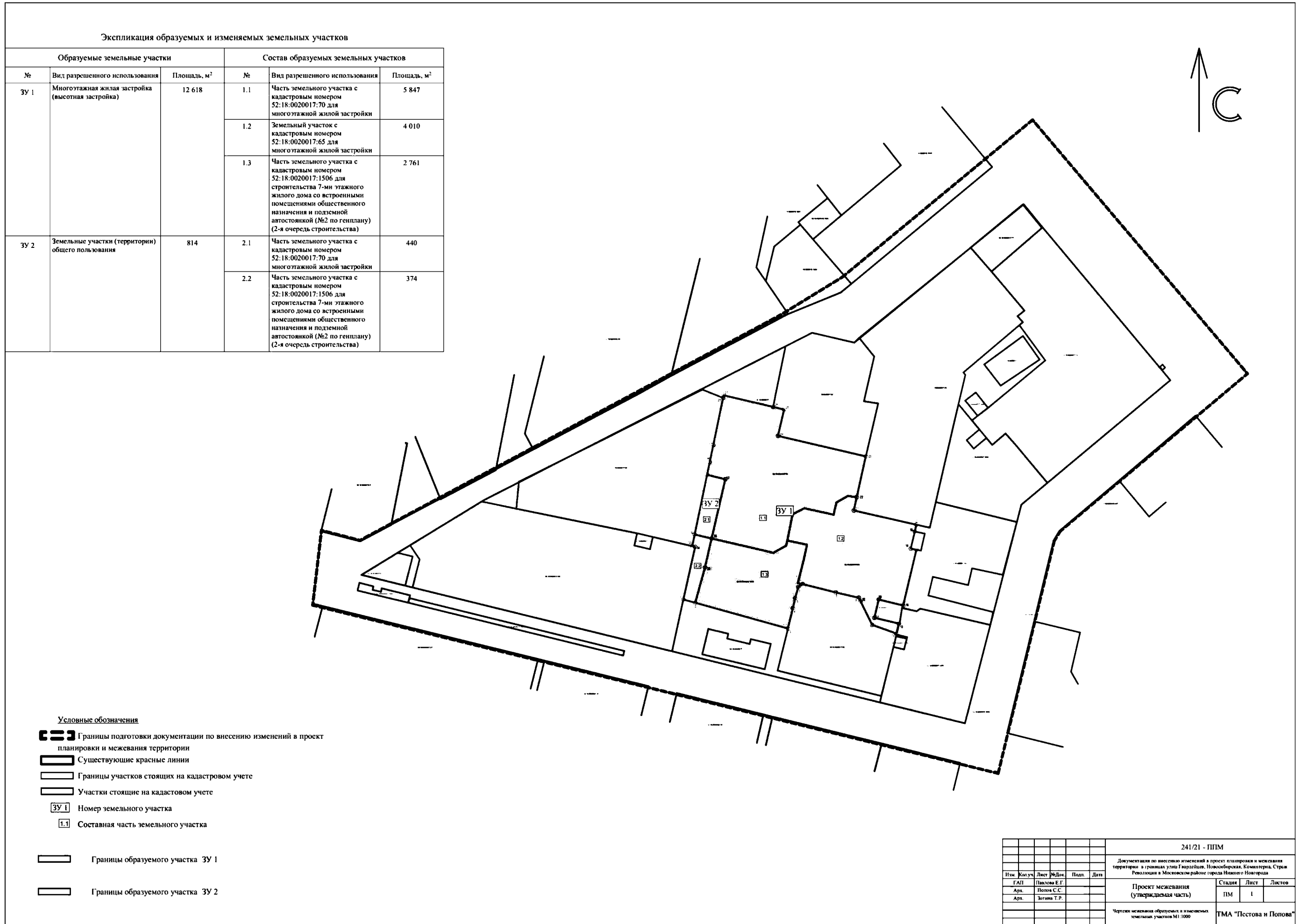
Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, м²	Площадь застройки, м²	Примечания
15	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	15.1	Многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	1-16-17	30 876,8	2 211,9	Вместимость подземной парковки - 228 м/м
22	Коммунальное обслуживание	22.1	ТП	1	25,0	25,0	

241/21 - ППМ					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевание территории в границах улиц Газарейская, Новосибирская, Коммутерна, Стрелки Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Колуч.	Лист	№/Док.	Поп.	Дата
Арх.	ГАП	Павлова Е.Г.			
Арх.	Арх.	Попов С.С.			
Арх.	Арх.	Зотина Т.Р.			
Проект планировки территории (утверждаемая часть)			Станция	Лист	Листов
			ППТ	1	
Чертеж планировки территории (утверждаемая часть) (с указанием границ существующей и планируемой зон размещения объектов капитального строительства, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства) М:1:1000			ТМА "Пестова и Попова"		



VII. Чертеж межевания территории.














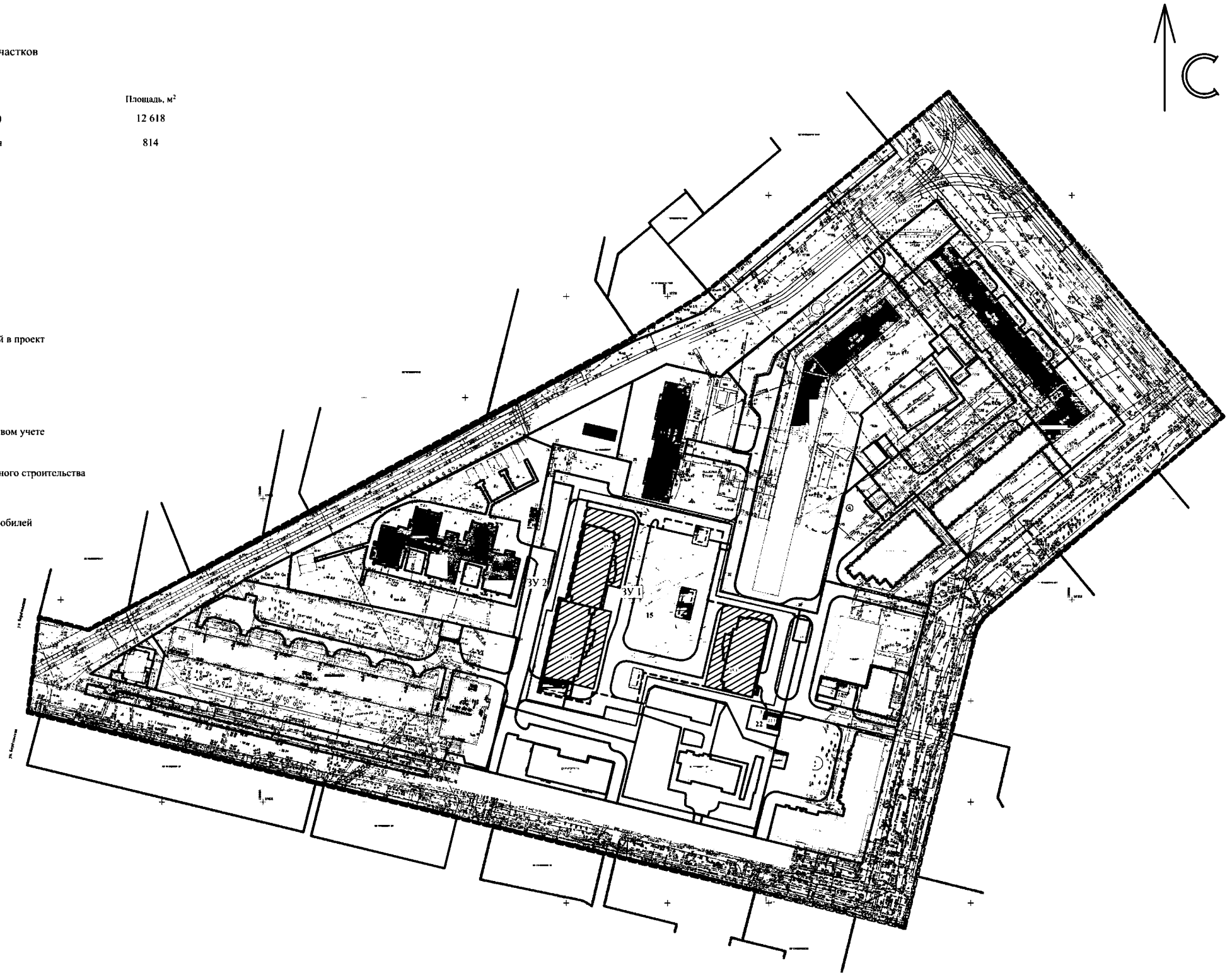
VIII. Чертеж межевания территории.

Экспликация образуемых земельных участков

№	Образуемые земельные участки	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>
ЗУ 1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		12 618
ЗУ 2	Земельные участки (территории) общего пользования		814

Условные обозначения

-  Границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
-  Существующие красные линии
-  Границы участков стоящих на кадастровом учете
-  Участки стоящие на кадастровом учете
-  Объекты капитального строительства, стоящие на кадастровом учете
- ЗУ 1 Номер земельного участка
-  Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (надземная часть)
-  Проектируемые объекты капитального строительства
-  Надземные части проектируемой подземной стоянки автомобилей (въезды, выезды, выходы)
-  Граница подземной парковки
-  Границы образуемого участка ЗУ 1
-  Границы образуемого участка ЗУ 2



				241/21 - ППМ		
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улицы Гвардейцев, Новосибирска, Коммутерна, Стран Революции в Московском районе города Нижнего Новгорода						
Изм.	Колуч.	Лист	Фол.	Подп.	Дата	
ГМП		Попова Е.Г.				
Арх.		Попова С.С.				
Арх.		Зотина Т.Р.				
Проект межевания (утверждаемая часть)					Стадия	Лист
					ПМ	2
Чертеж межевания образуемых земельных участков М:1:1000					ТМА "Пестова и Попова"	