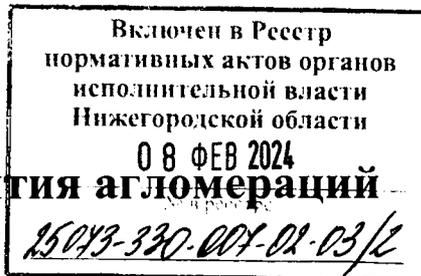




**Министерство
градостроительной деятельности и развития агломераций
Нижегородской области**



П Р И К А З

18 января 2024 г.

№ 07-02-03/2

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по
планировке территории (проект планировки
и межевания территории) в границах улиц
Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская,
дублера улицы Красносельская 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 департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 16 мая 2018 г. № 07-02-02/33 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и межевания территории) в границах улиц Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, дублера улицы Красносельская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» (с изменениями), с учетом протокола общественных обсуждений от 10 октября 2023 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 10 октября 2023 г.

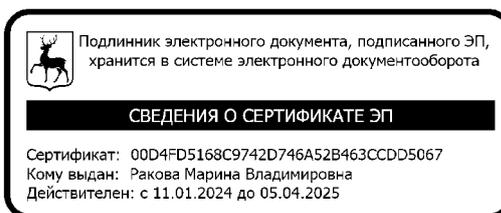
п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) в границах улиц Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, дублера улицы Красносельская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения настоящего приказа документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) в границах улиц Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, дублера улицы Красносельская 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 18 января 2024 г. № 07-02-03/2

Документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории) в границах улиц Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, дублера улицы Красносельская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

Документация по планировке территории (проект планировки и межевания территории) в границах улиц Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, дублера улицы Красносельская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее – документация по планировке территории) разработана на основании приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 16 мая 2018 г. № 07-02-02/33 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и межевания территории) в границах улиц Малая Ямская, Шевченко, 3-я Ямская, дублера улицы Красносельская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» (с изменениями) на территорию площадью 4,78 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «Геопроект-НН» по заказу ООО «Юника Инвест» в целях исполнения обязательств договора о развитии застроенной территории от 29 января 2018 г. № ДС-015/06 и договора о развитии застроенной территории от 25 сентября 2020 г. № ДС-018/06, обеспечения устойчивого развития территории, установления элементов планировочной структуры, определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и характеристик планируемых объектов капитального строительства, установления границ территорий общего пользования и границ земельных участков, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории	4,78 га
Площадь территории квартала в красных линиях: - территориальная зона ТЖсм - территориальная зона ТО-1	25500 м ² 2500 м ²
Общая площадь, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями: - территориальная зона ТЖсм	9513 м ²

- территориальная зона ТО-1	956 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	
- территориальная зона ТЖсм	33248,5 м ²
- территориальная зона ТО-1	73 м ²
Коэффициент застройки:	
- территориальная зона ТЖсм	0,45
- территориальная зона ТО-1	0,45
Коэффициент плотности застройки:	
- территориальная зона ТЖсм	1,6
- территориальная зона ТО-1	0,1
Вместимость встроенной дошкольной образовательной организации	47 мест
Площадь озелененных территорий	8707 м ²
Вместимость автостоянок:	
- подземных	242 м/места
- наземных	54 м/места
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	14,69 м ³ /ч
Водоотведение	14,69 м ³ /ч
Теплоснабжение	3,49 Гкал/ч
Ливневая канализация	82,32 л/с
Электроснабжение	556 кВт
Телефонизация	278 номеров
Радиофикация	278 радиоточек

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Примечание
1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроенной дошкольной образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей (Секция 1)	7, 10	4338	10572	Вместимость встроенной дошкольной образовательной организации 47 мест;
1.2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного	7, 10, 13	5070	22466,5	Вместимость подземной стоянки автомобилей 242 м/места

	назначения, встроенной дошкольной образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей (Секция 2)				
2.1	Трансформаторный пункт	1	73	73	
3.1	Плоскостная парковка	-	883	-	Вместимость 37 м/мест
4.1	Гостиница	2	105	210	

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 социальной инфраструктуры местного значения – встроенной дошкольной образовательной организации вместимостью 47 мест, необходимой для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан. Размещение объекта местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения. Обеспеченность объектами общего образования осуществляется за счет общеобразовательной организации, планируемой к размещению по ул.Елецкая. Данные решения согласованы департаментом образования администрации города Нижнего Новгорода (письма от 20 марта 2023 г. № Исх-04-02-129906/23, от 03 августа 2023 г. №Сл-04-02-633738/23) при условии заключения соглашения об участии в социально-экономическом развитии города Нижнего Новгорода, предусматривающего строительство и передачу помещений встроенной дошкольной образовательной организации в муниципальную собственность.

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 2 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 поэтапно и включает в себя:

- Подготовку территории, в том числе:
 - демонтаж существующих зданий, строений и сооружений;
 - инженерная подготовка территории;
 - подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию согласно полученным техническим условиям.
 - образование земельных участков с условными номерами №№ 1-5 в границах договоров развития застроенной территории, а также земельного участка с условным номером 6, необходимого для организации прогулочной зоны встроенной дошкольной образовательной организации
- Заключение соглашения об участии в социально-экономическом развитии города Нижнего Новгорода, предусматривающего строительство и передачу помещений встроенной дошкольной образовательной организации в муниципальную собственность
- Проектирование и строительство следующих объектов жилого общественного и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроенной дошкольной образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей (Секция 1)
1.2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроенной дошкольной образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей (Секция 2)
2.1	Трансформаторный пункт
3.1	Плоскостная парковка

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - формирование въездов на территорию проектируемого жилого квартала с ул. М. Ямская, ул. 3-я Ямская;
 - формирование въезда на территорию объекта капитального строительства – сооружение (плоскостная парковка) с ул. М. Горького;
 - формирование въездов на территорию подземной стоянки автомобилей;
 - формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
 - благоустройство территории;
 - устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей,

хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

- устройство и оборудование площадок, необходимых для функционирования встроенной детской дошкольной образовательной организации.

2 очередь строительства.

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

- Подготовку территории, в том числе:

- демонтаж существующих зданий, строений и сооружений, попадающих в зону строительства;

- инженерная подготовка территории;

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

- Проектирование и строительство следующих объектов общественного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
4.1	Гостиница

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

- формирование въездов на территорию с ул. М. Ямская и ул. 3-я Ямская;

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;

- благоустройство территории;

- устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, 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.

Документацией по планировке территории предусматривается образование земельных участков в три этапа:

Этап 1:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	392	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена

Этап 2:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка	5646	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060146:233, 52:18:0060146:21, 52:18:0060146:16, 52:18:0060146:238, 52:18:0060146:244, 52:18:0060146:18, 52:18:0060146:242, 52:18:0060146:20, 52:18:0060146:19, 52:18:0060146:22, 52:18:0060146:23, 52:18:0060146:241, земельного участка с условным номером 1, образованного в первом этапе межевания, и земель, государственная собственность на которые не разграничена
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка	5676	
4	Хранение автотранспорта	1838	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060144:13, 52:18:0060144:25, 52:18:0060144:26 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	Предоставление коммунальных услуг	112	

6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	2159	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060146:15, сохраняемого в измененных границах
---	---	------	--

Этап 3:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), среднеэтажная жилая застройка	11322	Объединение земельных участков с условными номерами 2 и 3, образованными во втором этапе межевания*

* Образование земельного участка с условным номером 7 предусмотрено объединением земельных участков с условными номерами 2 и 3, образованных во втором этапе межевания, осуществляется ООО «Юника Инвест» после предоставления администрацией города Нижнего Новгорода земельных участков с условными номерами 2 и 3 в собственность ООО «Юника Инвест» согласно договора о развитии застроенной территории от 29 января 2018 г. № ДС-015/06 и договора о развитии застроенной территории от 25 сентября 2020 г. № ДС-018/06.

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 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.

н4 н5

н3

н6

н2

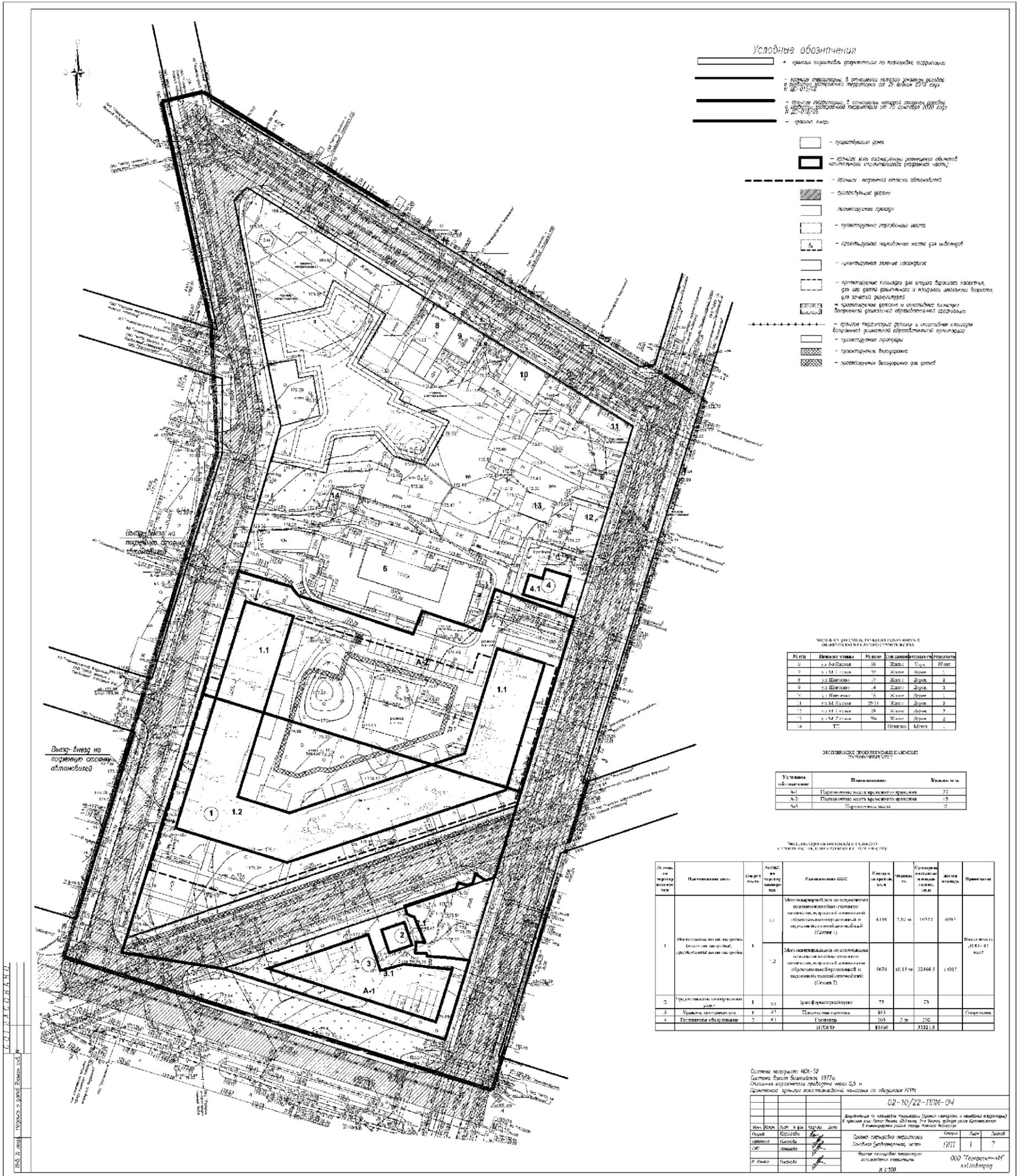
н1

н7

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

Обозначение характерных точек	Координаты точки, м	
	X	Y
н1	528716,90	2214750,83
н2	528897,29	2214805,69
н3	528942,53	2214803,54
н4	529022,43	2214785,92
н5	529025,86	2214800,68
н6	528915,63	2214980,10
н7	528669,38	2214903,84

VI. Чертеж планировки территории.



Условные обозначения

- границы территории, размеченной по планировке территории
- границы территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки территории от 26 февраля 2019 года № 12-03/19
- границы территории, в отношении которой утверждены правила землепользования и застройки территории от 25 декабря 2003 года № 03-03/03
- красная линия
- существующие дома
- здания или сооружения размещенные на территории сформированной территории
- границы территории объектов
- проекционные дороги
- проекционные проезды
- проекционные парковочные места
- проекционные парковочные места для автомобилей
- проекционные зеленые насаждения
- проекционные площадки для отдыха населения, для зон отдыха рекреационной и спортивной направленности, для зон отдыха
- проекционные территории и объекты планировки территории размещенные на территории
- границы территории объекта и спортивной площадки
- проекционные территории
- проекционные территории
- проекционные территории для детей

Таблица 1. Сводная таблица характеристик объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	№ зоны	Тип здания/сооружения	Этажность
1	ул. Школьная	36	Жилое	3
2	ул. Школьная	37	Жилое	3
3	ул. Школьная	38	Жилое	3
4	ул. Школьная	39	Жилое	3
5	ул. Школьная	40	Жилое	3
6	ул. Школьная	41	Жилое	3
7	ул. Школьная	42	Жилое	3
8	ул. Школьная	43	Жилое	3
9	ул. Школьная	44	Жилое	3
10	ул. Школьная	45	Жилое	3
11	ул. Школьная	46	Жилое	3
12	ул. Школьная	47	Жилое	3
13	ул. Школьная	48	Жилое	3
14	ул. Школьная	49	Жилое	3
15	ул. Школьная	50	Жилое	3
16	ул. Школьная	51	Жилое	3

Таблица 2. Сводная таблица характеристик объектов недвижимости

Условное обозначение	Наименование	Классификация
1.1	Проектная зона для размещения объектов	37
1.2	Проектная зона для размещения объектов	15
1.3	Проектная зона для размещения объектов	2

Таблица 3. Сводная таблица характеристик объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Сфера	№ зоны	Наименование объекта	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь застроенной территории, кв. м	Суммарная полезная площадь, кв. м	Этажность	Примечание
1	Многоквартирный жилой комплекс (полный комплекс), расположенный на территории	Ж	36	Многоквартирный жилой комплекс (полный комплекс) - комплексное жилищное строительство, включающее в себя жилые, общедомовые, общеквотарные, общеквотарно-общедомовые и подсобные помещения (Сфера 1)	4188	7,10 м	10772	6/9/1	Площадь 1183-47 кв. м
2	Проектная зона для размещения объектов	Ж	37	Многоквартирный жилой комплекс (полный комплекс) - комплексное жилищное строительство, включающее в себя жилые, общедомовые, общеквотарные, общеквотарно-общедомовые и подсобные помещения (Сфера 2)	5670	10,13 м	22466,5	1/10/1	
3	Проектная зона для размещения объектов	Ж	38	Проектная зона для размещения объектов	73	73			
4	Участок для размещения объектов	Ж	39	Проектная зона для размещения объектов	815				Сфера 1
5	Участок для размещения объектов	Ж	40	Проектная зона для размещения объектов	105	2 м	110		
6	Участок для размещения объектов	Ж	41	Проектная зона для размещения объектов	10166		13321,6		

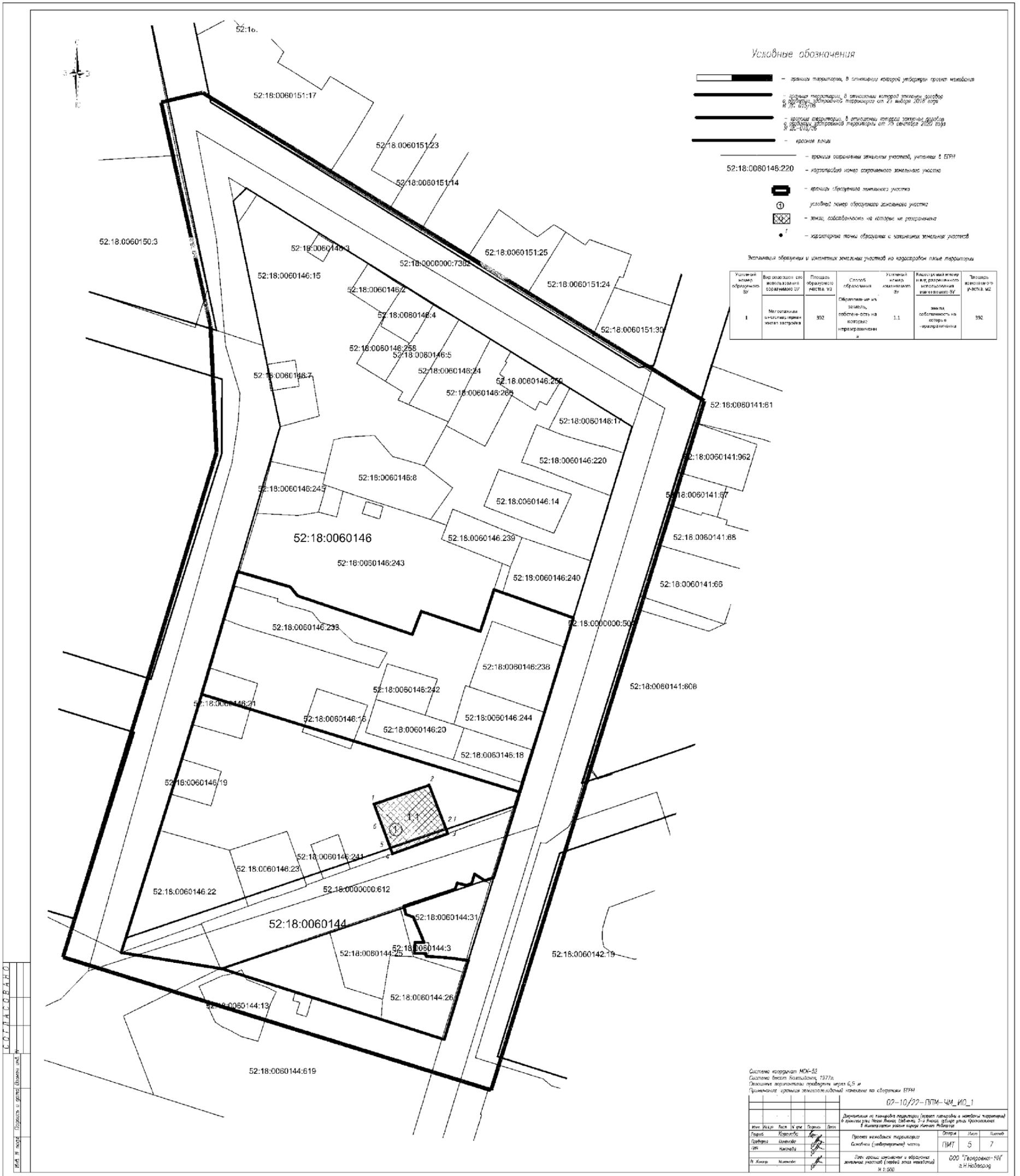
Система координат 460-32
 Система высот Балтийская 1977г.
 Отсчетная точка геоидной поверхности 0,5 м
 Применены проекции географических координат на плоскость РТМ

02-10/22-ИИИ-04

Инв. №: 02-10/22-ИИИ-04
 Дата: 2022 г.
 Проект: 02-10/22-ИИИ-04
 Автор: ИИИ
 Проверено: ИИИ
 Дата: 2022 г.

060 "Геосервис-ИИИ"
 ИИИ

VII. Чертеж межевания территории (1 этап).



- Условные обозначения**
- граница территории, в отношении которой утвержден проект межевания
 - граница территории, в отношении которой утвержден договор о разделе земельного участка от 23 ноября 2016 года № 10/16/16
 - граница территории, в отношении которой утвержден договор о разделе земельного участка от 19 января 2016 года № 10-016/16
 - красная линия
 - граница с собственными земельными участками, учтенными в ЕПРН
 - 52:18:0060146:220** - кадастровый номер земельного участка
 - границы образуемого земельного участка
 - условный номер образуемого земельного участка
 - земли, собственность на которые не установлена
 - характерные точки образующихся земельных участков

Этапная обработка и учетная земельные участки на кадастровой карте территории

Условный номер образуемого ЗУ	Вид реализации его использования (составляющая ОУ)	Площадь образуемого участка, кв. м	Способ образования	Условный номер земельного участка	Классификация земельного участка, разрешенное использование земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м
1	Многоэтапная жилищная застройка	392	Образование из земель, собственности на которые не установлены	1.1	земли, собственность на которые не установлена	392

Система координат МСК-52
 Система высот Балтийская, 1977г.
 Описание горизонтальной привязки через 6,5 м
 Применяется красная землеустроительная черта в соответствии с ЕПРН

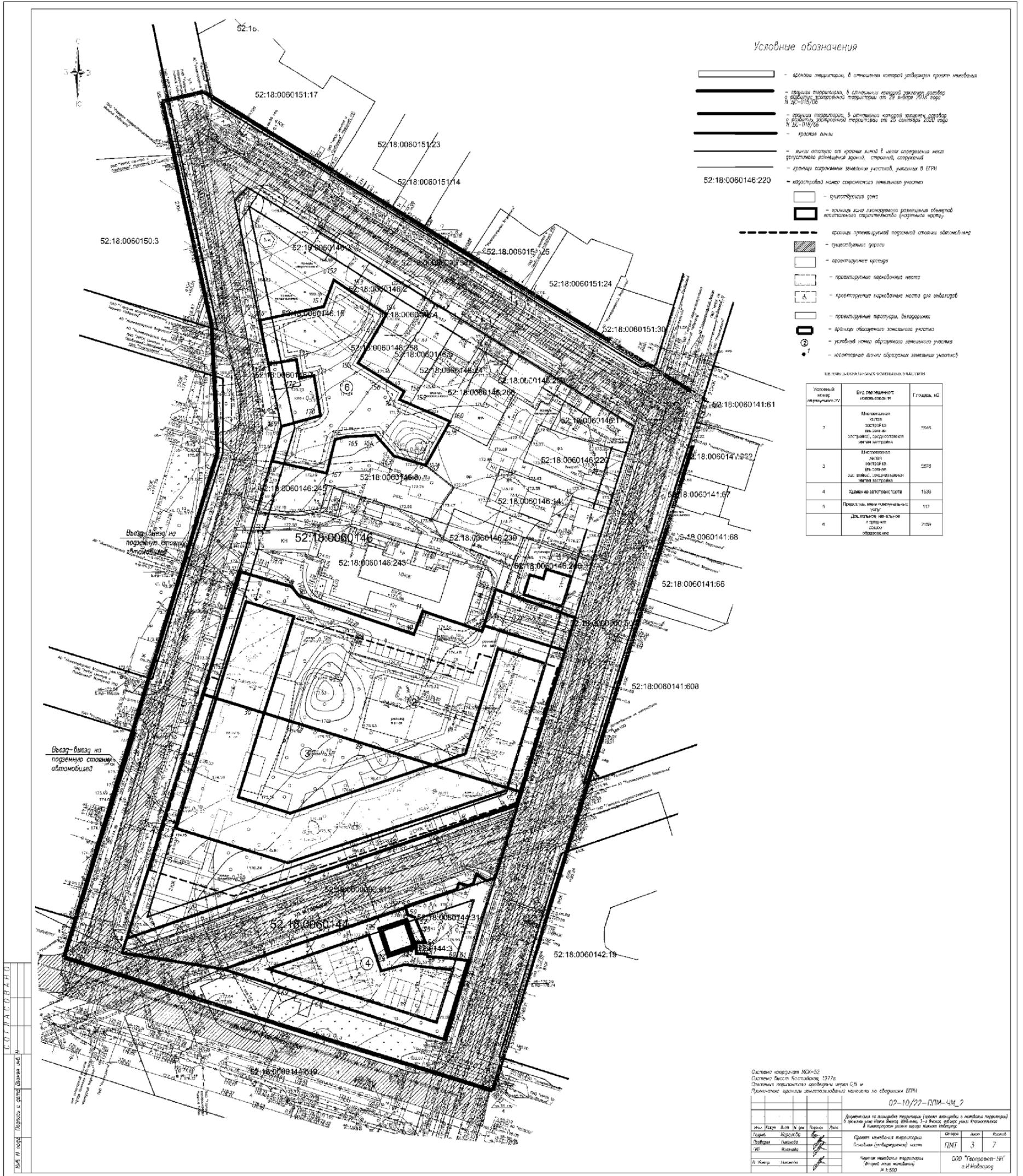
02-10/22-ПТМ-ЧМ_ИО_1

Дополнение к плану межевания территории (план участка и земельный участок) в границах кадастрового квартала 52:18:0060146:220					
Имя	Инициалы	Дата	Подпись	Дата	Подпись
Генеральный директор	Иванов	10.10.2022		10.10.2022	
Председатель комиссии	Иванов	10.10.2022		10.10.2022	
Исполнитель	Иванов	10.10.2022		10.10.2022	

ООО "Геопроект-197"
 г.Н.Новгород

С.С. П.А.С.С.В.А.Н.О.
 Имя, Инициалы, Подпись и дата (Всего 10 шт.)

Х. Чертеж межевания территории (2 этап).



ХII. Чертеж межевания территории (3 этап).

