



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области

27 ИЮН 2024

№ в реестре  
25485-330-004-02-03/49

## П Р И К А З

06.06.2024

№ 07-02-03/49

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению  
изменений в проект планировки и межевания  
жилого комплекса «Земляничная поляна» в  
г. Кстово**

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-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 26 июля 2021 г. № 07-02-02/150 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания жилого комплекса «Земляничная поляна» в городе Кстово Нижегородской области», мастер-плана, согласованного протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политике на территории Нижегородской области от 14 декабря 2023 г. № Сл-001-2941/24, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя земельного участка от 29 декабря 2023 г. № 332-П/07-17/99, с учетом протокола общественных обсуждений от 4 апреля 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 8 апреля 2024 г.

п р и к а з ы в а ю:

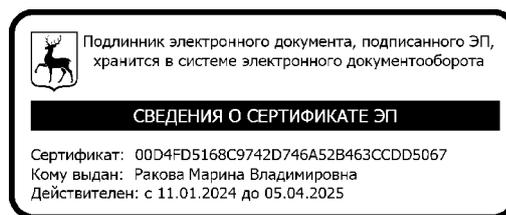
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания жилого комплекса «Земляничная поляна» в г. Кстово, утвержденный постановлением администрации Кстовского муниципального района от 4 мая 2008 г. № 1011-р.

2. Направить документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания жилого комплекса «Земляничная поляна» в г. Кстово главе местного самоуправления Кстовского муниципального округа Нижегородской области.

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  
06.06.2024 № 07-02-03/49

**Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания  
жилого комплекса «Земляничная поляна» в г. Кстово**

**I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.**

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания жилого комплекса «Земляничная поляна» в г. Кстово (далее – документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 26 июля 2021 г. № 07-02-02/150 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания жилого комплекса «Земляничная поляна» в городе Кстово Нижегородской области» на территорию площадью 36,18 га, в границах территории, подлежащей комплексному развитию, площадью 243 688 кв.м.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью Архитектурно-проектная мастерская «АРТ проект» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДомИнвест» в целях исполнения договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя земельного участка от 29 декабря 2023 г. № 332-П/07-17/99 (далее – договор КРТ), выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ земельных участков и границ территорий общего пользования, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, характеристик планируемых объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с мастер-планом, согласованным протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политике на территории Нижегородской области от 14 декабря 2023 г. № Сл-001-2941/24.

## 3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	36,18 га
Площадь территории, подлежащей комплексному развитию	243 688 м <sup>2</sup>
Общая площадь, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	32 775,0 м <sup>2</sup>
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений	172 684,0 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,14
Коэффициент плотности застройки	0,71
Вместимость дошкольной образовательной организации	185 мест
Вместимость общеобразовательной организации	1100 мест
Площадь озелененных территорий	77 347 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок	1248 м/мест
Процентное соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству	76/24
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	55,76 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	55,76 м <sup>3</sup> /ч
Теплоснабжение	17,8 Гкал/ч
Газоснабжение	293,6 м <sup>3</sup> /ч
Электроснабжение	3194,2 кВт
Радиофикация	1457 радиоточек
Телефонизация	1457 номеров
Ливневая канализация	130 л/с

## 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв. м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м	Общая площадь квартир в МКД, кв. м	Примечание
1	Многоквартирный дом	8	800,0	5 924,0	4000,0	

2	Многоквартирный дом	8	700,0	5 268,8	3500,0	
3	Многоквартирный дом	8	850,0	6 206,4	4150,0	
4	Многоквартирный дом	8	600,0	4 273,6	2920,0	
5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	8	800,0	5 924,0	3500,0	
6	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	8	700,0	5 268,8	3050,0	
7	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	8	850,0	6 206,4	3650,0	
8	Многоквартирный дом	8	800,0	5 924,0	4000,0	
9	Многоквартирный дом	8	700,0	5 268,8	3500,0	
10	Многоквартирный дом	8	850,0	6 206,4	4150,0	
11	Многоквартирный дом	8	600,0	4 273,6	2920,0	
12	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	8	800,0	5 924,0	3500,0	
13	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	8	700,0	5 268,8	3050,0	
14	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	8	850,0	6 206,4	3650,0	
15	Детское дошкольное учреждение	3	1 850,0	4 700,0		Вместимость 185 мест
16	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	8	800,0	5 924,0	3500,0	
17	Многоквартирный	8	700,0	5 268,8	3500,0	

	дом					
18	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	8	850,0	6 206,4	3650,0	
19	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	8	700,0	5 268,8	3050,0	
20	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	8	800,0	5 924,0	3500,0	
21	Многоквартирный дом	8	800,0	5 924,0	4000,0	
22	Многоквартирный дом	8	700,0	5 268,8	3500,0	
23	Многоквартирный дом	8	850,0	6 206,4	4150,0	
24	Многоквартирный дом	8	600,0	4 273,6	2920,0	
25	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	8	850,0	6 206,4	3650,0	
26	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	8	700,0	5 268,8	3050,0	
27	Общеобразовательное учреждение	4	5 375,0	21 500,0		Вместимость 1100 мест
28	Трансформаторная подстанция	1	50	50		
29	Трансформаторная подстанция	1	50	50		
30	Магазин	1	6 000,0	6 000,0		
31	Котельная	1	500	500		

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 объектов социальной инфраструктуры регионального и местного значения: общеобразовательной организации вместимостью 1100 мест и дошкольной образовательной организации вместимостью 185 мест, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан.

Разграничение обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры определено договором КРТ:

Проектирование, строительство дошкольной образовательной организации вместимостью 185 мест и безвозмездная передача построенного объекта в муниципальную собственность обеспечивается ООО «СЗ «ДомИнвест» не позднее 6 лет с момента утверждения документации по планировке территории.

Доработку типовой проектной документации для строительства общеобразовательной организации вместимостью 1100 мест, ее согласование государственной экспертизой проектной документации и безвозмездную передачу проектной документации и земельного участка, необходимого для размещения общеобразовательной организации Правительству Нижегородской области осуществляется ООО «СЗ «ДомИнвест» не позднее 2 лет со дня утверждения документации по планировке территории;

Строительство общеобразовательной организации вместимостью 1100 мест обеспечивает Правительство Нижегородской области в срок не позднее 4 лет со дня утверждения документации по планировке территории.

Документацией по планировке территории предусмотрено строительство (реконструкция) объектов транспортной инфраструктуры местного значения:

- реконструкция части улицы местного значения протяженностью 785, 7 м (а/д «Волжская» участок 2);

- реконструкция части улицы местного значения («Подъездная дорога от ул. Березовая (АЗС) до бывшего кинологического центра МВД») протяженностью 146,5 м;

- формирование местных проездов вдоль квартала застройки с восточной стороны протяженностью 445, 7 м, с южной стороны протяженностью 310,9 м.

Примыкания к автомобильной дороге «Подъездная дорога от ул. Березовая (АЗС) до бывшего кинологического центра МВД» и автодороге от НПЗ до а/д «Волжская» участок 2 согласованы МКУ «Дороги КМР» (письмо от 28 июня 2022 г. № Исх-126-102-299660/22, от 7 июня 2022 г. № Исх-126-102-318785/22 (при условии реконструкции части а/д «Волжская» участок 2).

Документацией по планировке территории предусмотрено строительство объектов инженерной инфраструктуры: котельной, двух трансформаторных подстанций, инженерных коммуникаций согласно полученным техническим условиям.

Решения документации по планировке территории, предусматривающие размещение объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур согласованы письмом администрации Кстовского муниципального округа

Нижегородской области от 4 апреля 2023 г. № Сл-126-264449/23.

Размещение объектов местного и регионального значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения.

## **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 **6 очередей строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусмотренных в каждой очереди строительства.

Срок реализации комплексного развития территории установлен договором КРТ - 12 лет со дня заключения договора и включает:

- Срок проектирования, согласования проектной документации для строительства дошкольного образовательной организации государственной экспертизой проектной документации, строительство и ввод в эксплуатацию дошкольной образовательной организации №15 по чертежу планировки на 185 мест, безвозмездная передача объекта социальной инфраструктуры в муниципальную собственность – 6 (шесть) лет с момента утверждения документации по планировке территории.

- Срок доработки (привязки) типовой проектной документации для строительства общеобразовательной организации №27 по чертежу планировки на 1100 мест, согласования проектной документации для строительства общеобразовательной организации государственной экспертизой проектной документации, безвозмездная передача проектной документации Правительству Нижегородской области и земельного участка для строительства объекта в собственность Нижегородской области – 2 (два) года с момента утверждения документации по планировке территории.

- Срок строительства и ввода в эксплуатацию общеобразовательной организации №27 по ГП на 1100 мест – 4 (четыре) года с момента утверждения документации по планировке территории.

Проектирование вышеперечисленных объектов осуществляется вне зависимости от очереди их строительства, но с соблюдением сроков строительства таких объектов, предусмотренных договором КРТ.

### **1 очередь строительства:**

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

-Образование земельных участков в соответствии с чертежом межевания территории с отображением границ образуемых земельных участков.

-Установление сервитута на образуемые земельные участки с условными номерами 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 22, 26 в целях обеспечения доступа к образуемым земельным участкам с территорией общего пользования.

-Подготовку территории, том числе: демонтаж существующих зданий, строений и сооружений, подвод инженерных коммуникаций согласно полученным техническим условиям.

-Проектирование и строительство следующих объектов жилого и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
1	Многоквартирный дом
2	Многоквартирный дом
3	Многоквартирный дом
4	Многоквартирный дом
29	Трансформаторная подстанция
31	Котельная

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

-размещение въезда-выезда на территорию микрорайона с существующей улицы местного значения, расположенной вдоль восточной границы территории проектирования;

-реконструкция части улицы местного значения, расположенной с восточной границы территории проектирования (протяженностью 81,6 м.);

-формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;

-благоустройство и озеленение территории,

-устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

## **2 очередь строительства:**

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных во вторую очередь строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя следующие мероприятия:

-Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций согласно полученным техническим условиям;

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

№ по чертежу планировки	Наименование
-------------------------	--------------

5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
6	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
7	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения

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

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории,
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

### **3 очередь строительства:**

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в третью очередь строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя следующие мероприятия:

- Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций согласно полученным техническим условиям;
- Проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
8	Многоквартирный дом
9	Многоквартирный дом
10	Многоквартирный дом
11	Многоквартирный дом
30	Магазин

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

- устройство проездов местного значения вдоль восточной границы квартала (протяженностью 445,7 м.) и с южной стороны территории проектирования (протяженностью 310,9 м.);
- реконструкция части улицы местного значения с западной границы территории проектирования (протяженностью 146,5 м.);
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории,

-устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

#### **4 очередь строительства:**

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в четвертой очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя следующие мероприятия:

-Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций согласно полученным техническим условиям;

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

№ по чертежу планировки	Наименование
12	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
13	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
14	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
15	Дошкольная образовательная организация

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

-реконструкция части улицы местного значения с восточной границы территории проектирования (протяженностью 785,7 м.);

-формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;

-благоустройство и озеленение территории,

-устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

#### **5 очередь строительства:**

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в пятую очередь строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя следующие мероприятия:

-Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций согласно полученным техническим условиям;

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

№ по чертежу планировки	Наименование
-------------------------	--------------

16	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
17	Многоквартирный дом
18	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
19	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
28	Трансформаторная подстанция

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

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории,
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

#### **6 очередь строительства:**

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в пятую очередь строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя следующие мероприятия:

-Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций согласно полученным техническим условиям;

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

№ по чертежу планировки	Наименование
20	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
21	Многоквартирный дом
22	Многоквартирный дом
23	Многоквартирный дом
24	Многоквартирный дом
25	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
26	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
27	Общеобразовательная организация

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

-формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;

-благоустройство и озеленение территории,

-устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных 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 следующих земельных участков:

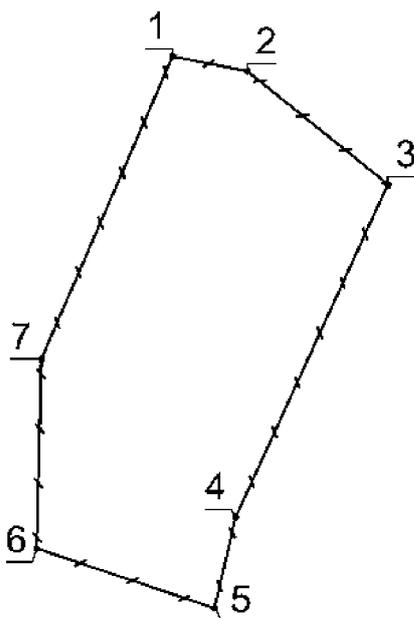
<b>Условный номер образуемого земельного участка</b>	<b>Вид разрешенного использования образуемого земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, кв. м.</b>	<b>Способ образования земельного участка</b>
1	Среднеэтажная жилая застройка	6638,8	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:26:0070037:211
2	Среднеэтажная жилая застройка	4938,0	
3	Среднеэтажная жилая застройка	6200,8	
4	Среднеэтажная жилая застройка	5512,4	
5	Среднеэтажная жилая застройка	4355,2	
6	Среднеэтажная жилая застройка	4915,7	
7	Среднеэтажная жилая застройка	5241,8	
8	Среднеэтажная жилая застройка	7096,4	
9	Среднеэтажная жилая застройка	5838,2	
10	Среднеэтажная жилая застройка	7511,8	
11	Среднеэтажная жилая застройка	5353,9	
12	Среднеэтажная жилая застройка	4247,9	
13	Среднеэтажная жилая застройка	3569,1	
14	Среднеэтажная жилая застройка	6439,8	
15	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	7057,1	
16	Среднеэтажная жилая застройка	7721,1	
17	Среднеэтажная жилая застройка	6127,0	
18	Среднеэтажная жилая застройка	5508,8	
19	Среднеэтажная жилая застройка	7070,9	
20	Среднеэтажная жилая застройка	5788,9	
21	Среднеэтажная жилая застройка	6352,6	
22	Среднеэтажная жилая застройка	4363,0	
23	Среднеэтажная жилая застройка	10353,9	
24	Среднеэтажная жилая застройка	6691,4	
25	Среднеэтажная жилая застройка	5096,4	
26	Среднеэтажная жилая застройка	3718,3	

27	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	25461,6	
28	Предоставление коммунальных услуг	143,4	
29	Предоставление коммунальных услуг	346,1	
30	Магазины	17807,0	
31	Предоставление коммунальных услуг	1218,8	
32	Земельные участки (территории) общего пользования	43710,1	
33	Земельные участки (территории) общего пользования	1288,0	
34	Земельные участки (территории) общего пользования	2326,3	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
35	Земельные участки (территории) общего пользования	2175,7	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
36	Земельные участки (территории) общего пользования	14386,6	Образование из 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.**

Образуемые земельные участки с условными номерами 32, 33, 34, 35, 36 будут отнесены к территориям общего пользования.

**V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, 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	509820,31	2229745,43
2	509793,05	2229880,02
3	509588,20	2230132,51
4	508985,08	2229858,86
5	508820,17	2229820,73
6	508928,21	2229501,04
7	509271,65	2229509,36



