Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области
05 НОЯ 2026
№ в реестре
30961-330-005-01-03/66

Министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области

П Р И К А З

12.10.2026 № 05-01-03/66

г. Нижний Новгород

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:5785, расположенного по адресу: город Нижний Новгород, Советский район, у деревни Кузнечиха

В соответствии со статьями 8^2, 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктами 32, 34 Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 г. № 112, пунктом 3 статьи 2^1 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», подпунктом 3.1.10 пункта 3.1 Положения о министерстве градостроительной деятельности и

развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308, на основании решения о разработке изменений в документацию по планировке территории (приказ общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ингрaдстрой» от 25 сентября 2024 г. № 09-25-2), договора аренды земельного участка от 15 июля 2014 г. № 18-83к

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:5785, расположенного по адресу: город Нижний Новгород, Советский район, у деревни Кузнечиха, утвержденную приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 20 июля 2021 г. № 07-02-03/49.

2. Направить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:5785, расположенного по адресу: город Нижний Новгород, Советский район, у деревни Кузнечиха, с приложением копии настоящего приказа, 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.

И.о.министра

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в системе электронного документооборота

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00D28D813F61ED630B2EAAB4BBEF58937C
Владелец: Попов Сергей Геннадьевич
Действителен: с 03.03.2026 по 27.05.2027

С.Г.Попов

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области
от 12.10.2026 № 05-01-03/66

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:5785, расположенного по адресу: город Нижний Новгород, Советский район, у деревни Кузнечиха

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:5785, расположенного по адресу: город Нижний Новгород, Советский район, у деревни Кузнечиха (далее - документация по планировке территории), разработана на основании решения о разработке изменений в документацию по планировке территории (приказ общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ингрaдстрой» от 25 сентября 2024 г. № 09-25-2), договора аренды земельного участка от 15 июля 2014 г. № 18-83к на территорию площадью 7,5 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Геопроект» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ингрaдстрой» в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения границ зон планируемого размещения и характеристик объекта капитального строительства № 6 (по чертежу планировки), уточнения характеристик и очередности планируемого развития территории, изменения границ образуемых земельных участков.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	7,5 га
Площадь территории расчетного квартала в красных линиях	69918 м^2
Площадь застройки, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	5449 м^2
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений	85097 м^2

Коэффициент застройки	0,08
Коэффициент плотности застройки	1,2
Площадь озелененных территорий	26944 м^2
Вместимость автостоянок	839 м/места
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	33,5 м^3/ч
Наружное пожаротушение	30 л/с
Водоотведение	33,5 м^3/ч
Электроснабжение	1845 кВт
Теплоснабжение	6,2295 Гкал/ч
Радиофикация	1109 радиоточек
Телефонизация	1115 номеров
Ливневая канализация	150,9 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
6	Многоквартирный дом	25	698	16663	10230

Характеристики планируемых объектов капитального строительства №№ 1, 2.2, 3, 4, 5, 7 (по чертежу планировки), предусмотренных к размещению документацией по планировке территории (проектом планировки и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:5785, расположенного по адресу: город Нижний Новгород, Советский район, у деревни Кузнечиха, утвержденной приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 20 июля 2021 г. № 07-02-03/49 (с изменениями), сохраняются без изменений.

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 в **2 очереди строительства**, предусмотренное документацией по планировке территории (проектом планировки и межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:5785, расположенного по адресу: город

Нижний Новгород, Советский район, у деревни Кузнечиха, утвержденной приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 20 июля 2021 г. № 07-02-03/49, настоящей документацией по планировке территории сохраняется. Очереди строительства реализуются последовательно с учетом максимальных сроков архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определенных в каждой очереди строительства

1 очередь строительства. Мероприятия первой очереди строительства находятся в стадии реализации.

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

1) Комплекс работ по подготовке территории, в том числе:

- мероприятия по проведению и финансированию историко-культурной экспертизы земельных участков;
- выполнение вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, организацию отвода поверхностных вод, строительство дождевой канализации и локальных очистных сооружений;
- строительство подпорных стенок для укрепления склонов вблизи Кузнечихинского ручья и с северной стороны рассматриваемой территории, создание укрепленных откосов;
- подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения в срок до июля 2032 г.:

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Примечание
3	Многоквартирный дом	Строящийся
4	Многоквартирный дом со встроенным магазином	Строящийся
5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	Строящийся
6	Многоквартирный дом	
7	Многоквартирный жилой дом	Строящийся
2.2	Объект электроснабжения (трансформаторная подстанция)	Строящийся

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

- капитальный ремонт автомобильной дороги общего пользования 22-401 ОП МГ 4229 «Автомобильная дорога (№ 53 по генплану)» в Советском районе г. Нижнего Новгорода;

- расширение улицы Старокузнечихинская в месте примыкания к улице Академика Сахарова с разработкой документации по планировке территории линейного объекта (при необходимости), протяжённостью ориентировочно 215 м;

- устройство примыканий/въездов на территорию проектируемого квартала в восточной и западной сторонах рассматриваемой территории, протяженностью 215 м;

- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;

- строительство инженерных коммуникаций;

- благоустройство территории общего пользования, в том числе разработка и утверждение проекта благоустройства в установленном порядке, устройство наружного освещения, установка малых архитектурных форм;

- благоустройство и озеленение территории земельных участков многоквартирных домов, в том числе устройство детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятий спортом, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации, установка малых архитектурных форм, установка шлагбаумов в местах, определенных на схеме благоустройства (осуществляется при необходимости собственниками помещений в многоквартирных домах), устройство подпорных стенок;

- устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей;

- устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

2 очередь строительства.

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

1) Комплекс работ по подготовке территории, в том числе:

- мероприятия по проведению и финансированию историко-культурной экспертизы земельных участков;

- выполнение вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, организацию отвода поверхностных вод, строительство дождевой канализации и локальных очистных сооружений;

- подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства спортивного назначения в срок до декабря 2032 г.:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1	Спортивный зал

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

- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- строительство инженерных коммуникаций;
- 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 два 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	Улично-дорожная сеть	417	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070283:1440 с сохранением в измененных границах
ЗУ2	Хранение автотранспорта	382	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070283:1440 с сохранением в измененных границах
ЗУ3	Улично-дорожная сеть	289	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070283:1449 с сохранением в измененных границах
ЗУ4	Хранение автотранспорта	257	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070283:1449 с сохранением в измененных границах
ЗУ5	Улично-дорожная сеть	486	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070283:1448 с сохранением в измененных границах

ЗУ6	Хранение автотранспорта	428	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070283:1448 с сохранением в измененных границах

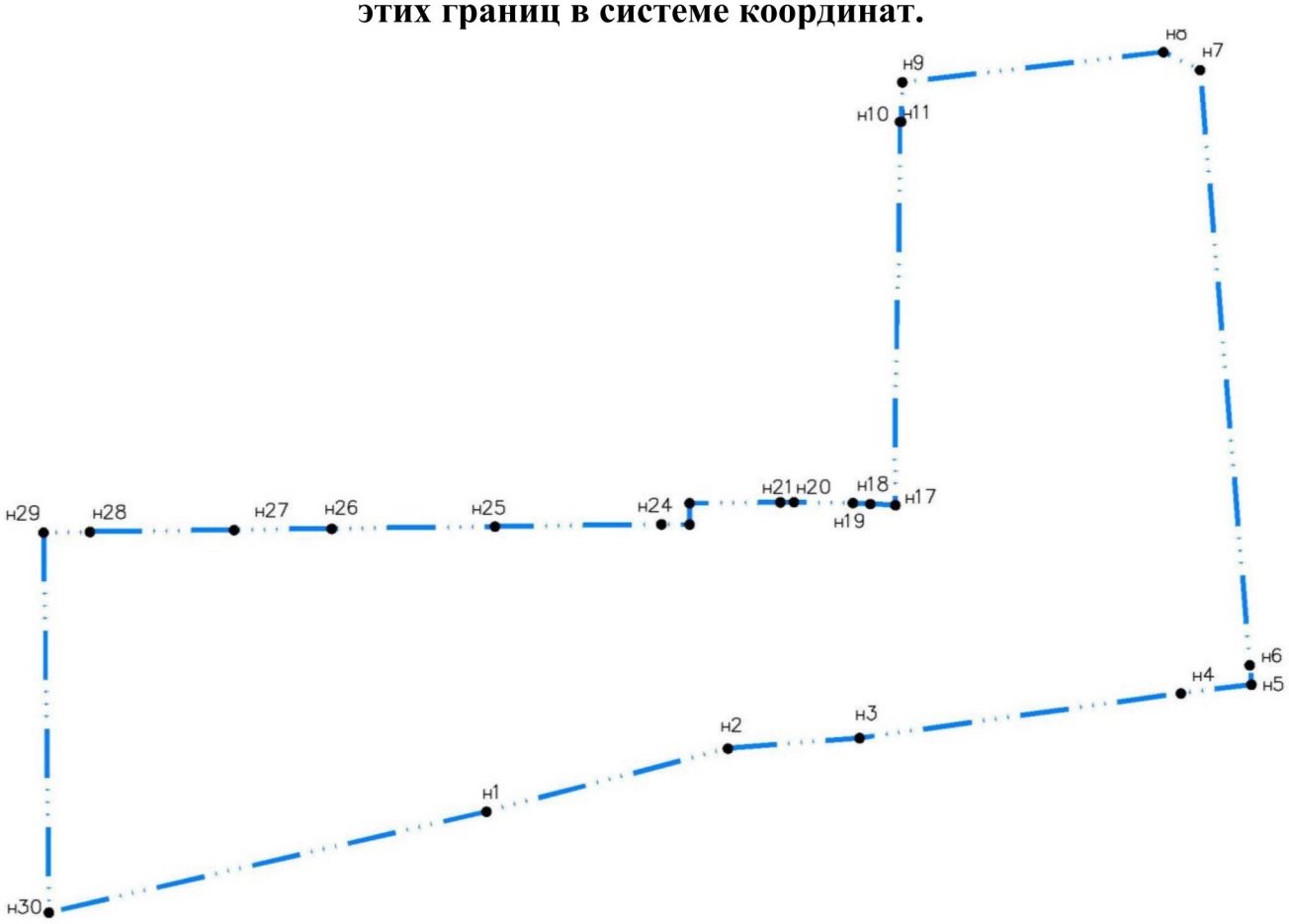
2 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	**Вид разрешенного использования образуемого земельного участка**	**Площадь образуемого земельного участка, кв.м**	**Способ образования земельного участка**
ЗУ7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	17315	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0070283:1441 и 52:18:0070283:1442, 52:18:0070283:1444, 52:18:0070283:1446, земельных участков с условными номерами ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, образованными в 1 этапе межевания
ЗУ8	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7534	
ЗУ9	Улично-дорожная сеть	2570	
ЗУ10	Хранение автотранспорта	2213	
ЗУ11	Благоустройство территории	4289	
ЗУ12	Благоустройство территории	839	
ЗУ13	Обеспечение занятий спортом в помещениях	4360	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0070283:1449 и 52:18:0070283:1450

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 ЗУ9, ЗУ11, ЗУ12 будут отнесены 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.

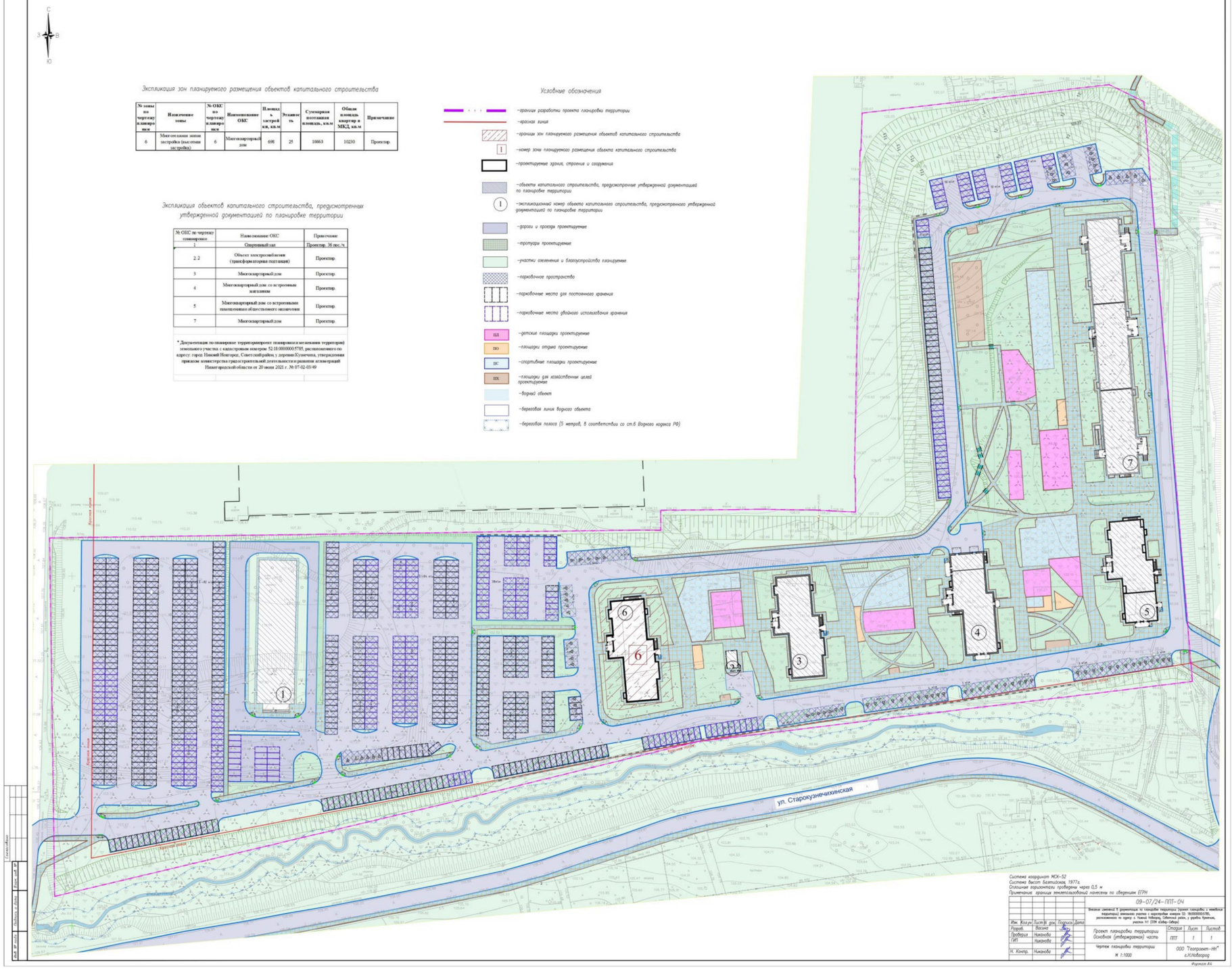


Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52):

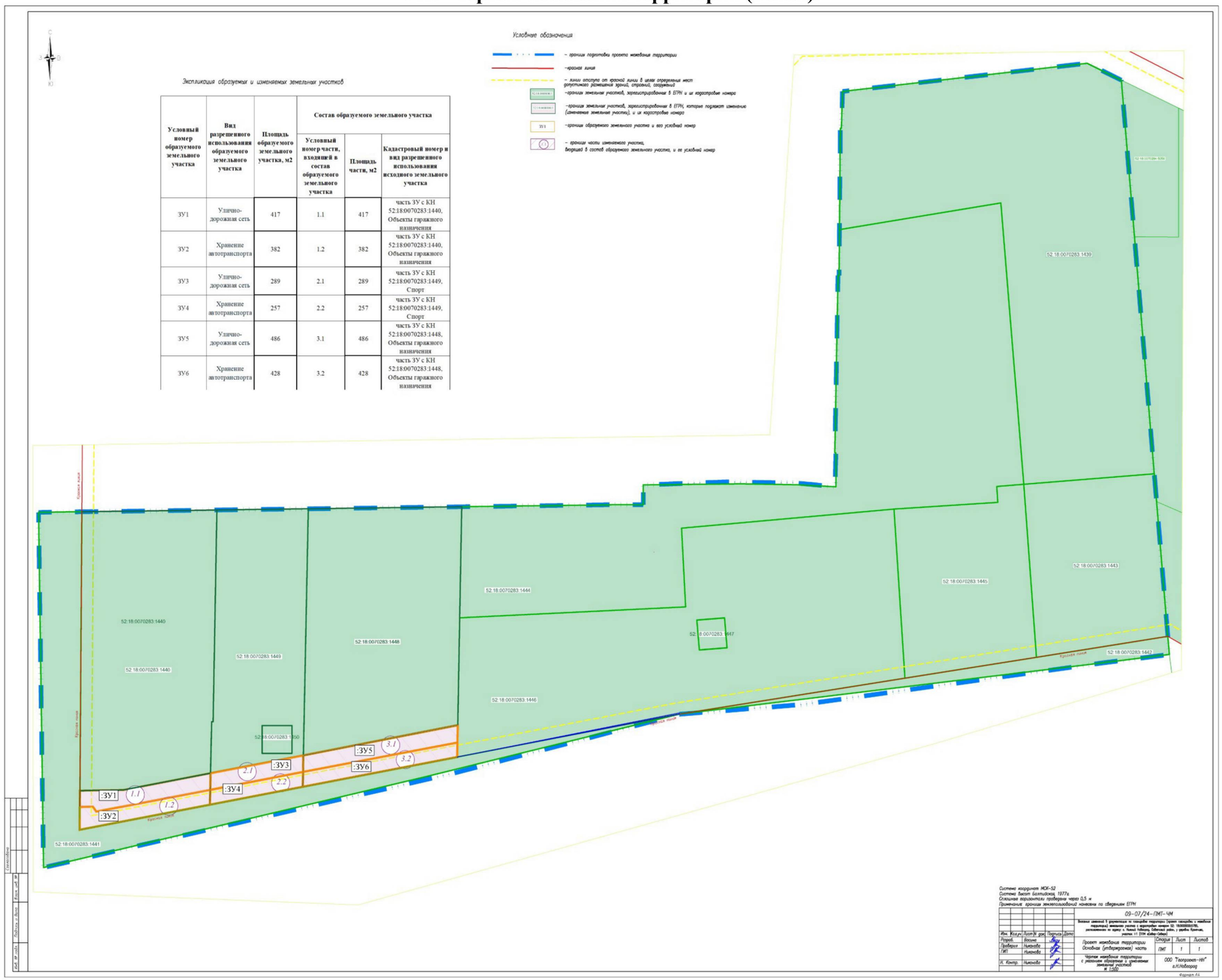
Обозначение характерных точек	Координаты точки, м	
	X	У
н1	524953,41	2218469,95
н2	524978,94	2218567,80
н3	524983,18	2218621,14
н4	525001,23	2218751,39
н5	525004,81	2218779,94
н6	525012,64	2218779,27
н7	525253,43	2218759,12
н8	525260,70	2218744,26
н9	525248,51	2218638,46
н10	525232,52	2218637,97
н11	525232,53	2218637,54
н12	525188,67	2218637,12
н13	525168,84	2218636,92
н14	525168,84	2218636,52

н15	525092,05	2218635,13
н16	525092,02	2218635,55
н17	525077,42	2218635,64
н18	525077,87	2218625,47
н19	525078,28	2218618,44
н20	525078,63	2218594,53
н21	525078,57	2218589,03
н22	525078,17	2218552,24
н23	525069,60	2218552,24
н24	525069,65	2218540,86
н25	525068,77	2218473,40
н26	525067,87	2218407,18
н27	525067,34	2218367,67
н28	525066,57	2218309,24
н29	525066,31	2218290,45
н30	524912,57	2218292,61

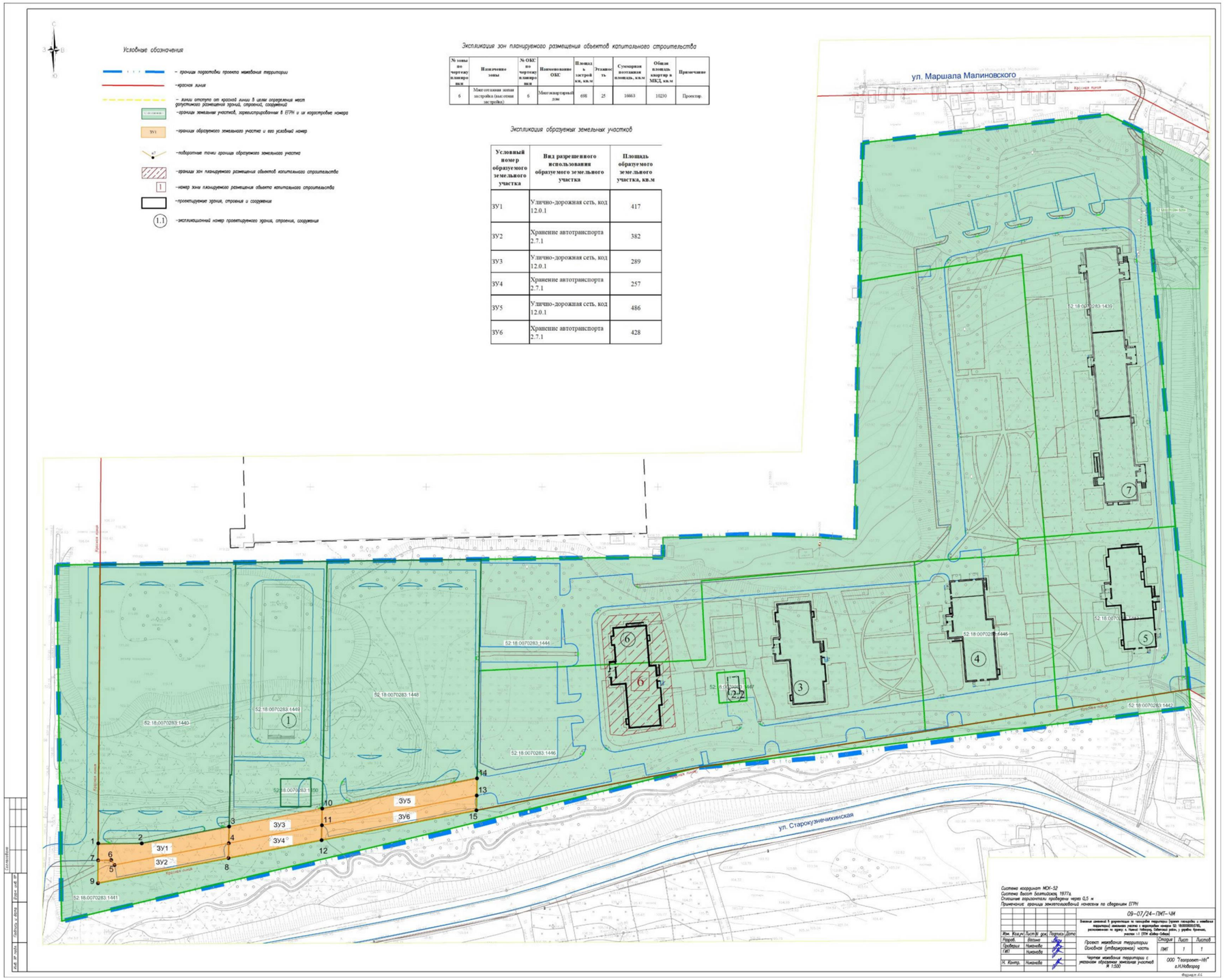
VI. Чертеж планировки территории.



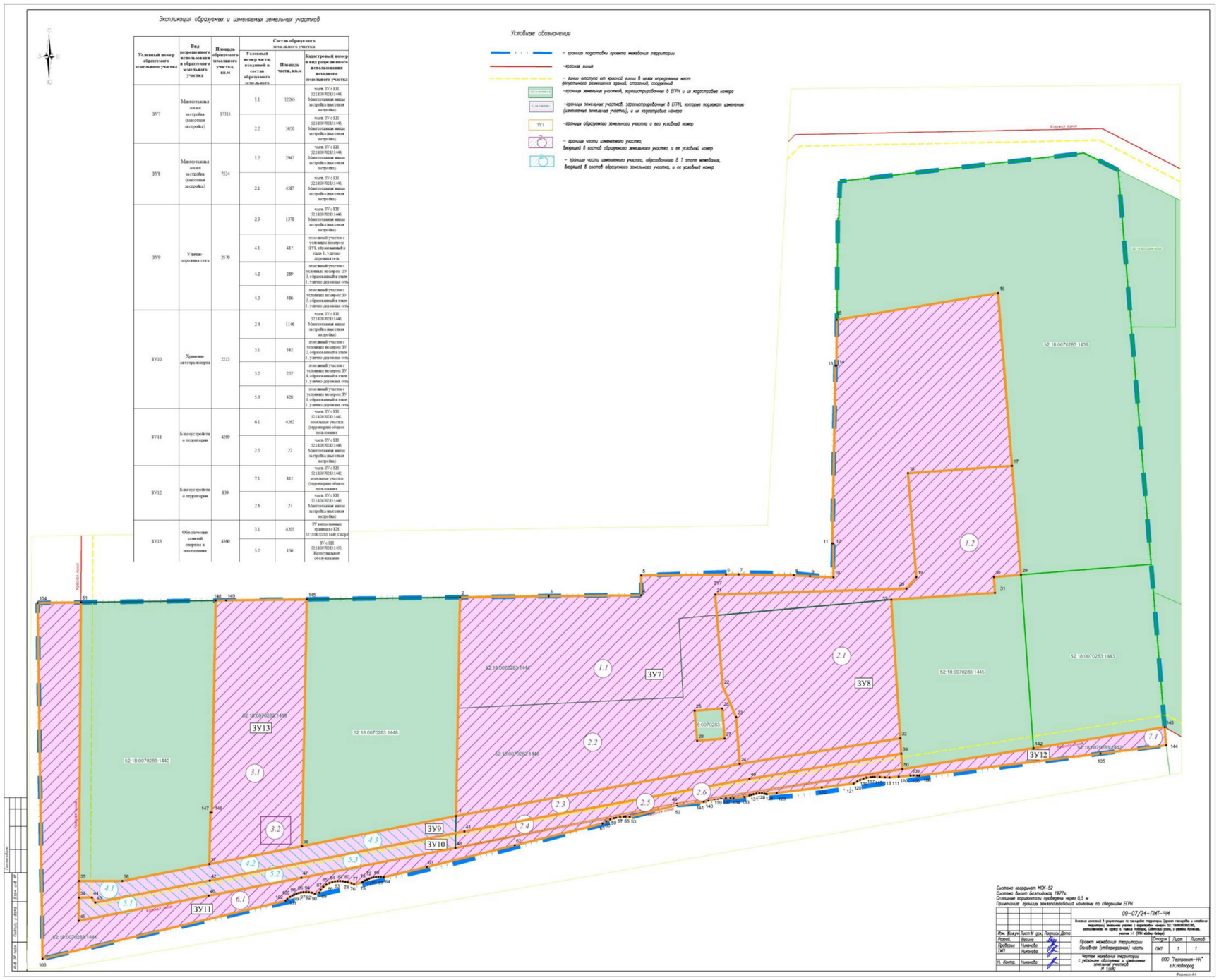
VII. Чертеж межевания территории (1 этап).



VIII. Чертеж межевания территории (1 этап).



IX. Чертеж межевания территории (2 этап).



Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Состав образуемого земельного участка		
			Условный номер части, входящей в состав образуемого земельного	Площадь части, кв.м	Кадастровый номер и вид разрешенного использования исходного земельного участка
ЗУ7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	17315	1.1	12305	часть ЗУ с КН 52:18:0070283:1444, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
			2.2	5050	часть ЗУ с КН 52:18:0070283:1446, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ8	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7534	1.2	2947	часть ЗУ с КН 52:18:0070283:1444, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
			2.1	4587	часть ЗУ с КН 52:18:0070283:1446, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ9	Улично-дорожная сеть	2530	2.3	1378	часть ЗУ с КН 52:18:0070283:1446, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
			4.1	417	земельный участок с условным номером ЗУ3, образованный в зоне 1, улично-дорожная сеть
			4.2	289	земельный участок с условным номером ЗУ 1, образованный в зоне 1, улично-дорожная сеть
			4.3	486	земельный участок с условным номером ЗУ 1, образованный в зоне 1, улично-дорожная сеть
ЗУ10	Хранение автотранспорта	2213	2.4	1146	часть ЗУ с КН 52:18:0070283:1446, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
			5.1	382	земельный участок с условным номером ЗУ 2, образованный в зоне 1, улично-дорожная сеть
			5.2	257	земельный участок с условным номером ЗУ 1, образованный в зоне 1, улично-дорожная сеть
			5.3	428	земельный участок с условным номером ЗУ 1, образованный в зоне 1, улично-дорожная сеть
ЗУ11	Благоустройство территории	4289	6.1	4262	часть ЗУ с КН 52:18:0070283:1441, земельные участки (территории) общего пользования
			2.5	27	часть ЗУ с КН 52:18:0070283:1446, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ12	Благоустройство территории	839	7.1	812	часть ЗУ с КН 52:18:0070283:1442, земельные участки (территории) общего пользования
			2.6	27	часть ЗУ с КН 52:18:0070283:1446, Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
ЗУ13	Обеспечение занятий спортом в помещениях	4360	3.1	4205	ЗУ в изменяемых границах с КН 52:18:0070283:1448, Спорт
			3.2	156	ЗУ с КН 52:18:0070283:1450, Коммунальное обслуживание

X. Чертеж межевания территории (2 этап).

