



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

20 СЕН 2021

№ в реестре

14825-330-004-01-03/64

П Р И К А З

26 августа 2021 г.

№ 07-02-03/64

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по
планировке территории (проекта планировки
территории, включая проект межевания
территории), прилегающей с восточной
стороны к деревне Никульское в Кстовском
районе Нижегородской области,
с западной стороны к Нижегородскому
району 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 октября 2019 г. № 07-02-02/143 (с изменениями, внесенными приказами министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 20 ноября 2020 г. № 07-02-02/153, от 11 мая 2021 г. № 07-02-02/82) «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе Нижегородской области, с

западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода», с учетом протокола публичных слушаний от 30 июня 2021 г. и заключения о результатах публичных слушаний от 30 июня 2021 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода.

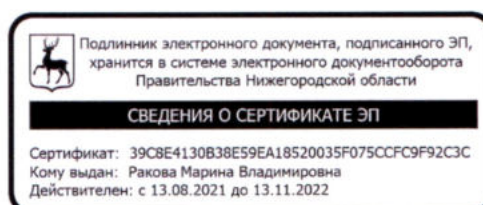
2. Признать утратившим силу проект планировки и межевания территории, прилегающей к д.Никульское Кстовского района Нижегородской области, утвержденный постановлением администрации Афонинского сельсовета Кстовского муниципального района Нижегородской области от 27 июля 2017 г. № 83, с момента подписания настоящего приказа.

3. Направить в течение четырех дней со дня утверждения документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода, главе администрации Афонинского сельсовета Кстовского муниципального района Нижегородской области и главе города Нижнего Новгорода.

4. 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 26 августа 2021 г. № 07-02-03/64

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) выполнена на основании приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 16 октября 2019 г. № 07-02-02/143 (с изменениями, внесенными приказами министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 20 ноября 2020 г. № 07-02-02/153, от 11 мая 2021 г. № 07-02-02/82) «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода» на территорию 22,45 га.

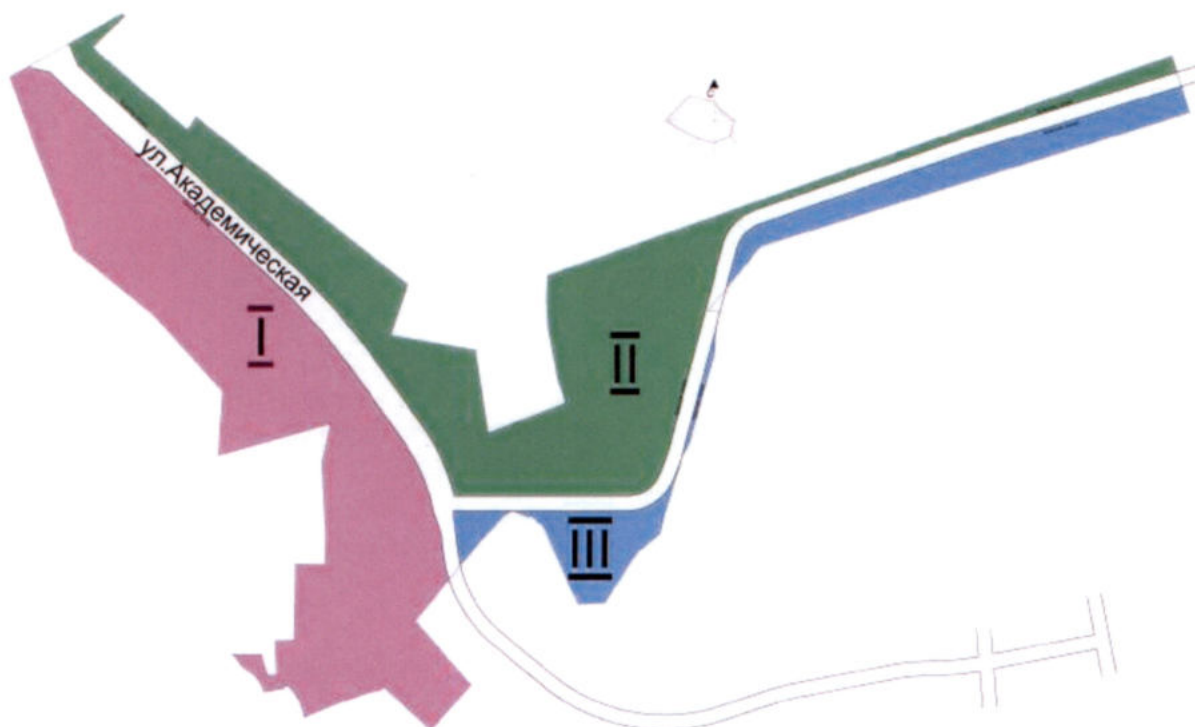
2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Персональная творческая мастерская архитектора Тимофеева С.А.» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СМУ-2» в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ территории общего пользования и границ земельных участков, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	22,45 га
Площадь территории квартала в красных линиях:	
Расчетный квартал 1	89975 м ²
Расчетный квартал 2	79332 м ²
Расчетный квартал 3	23924 м ²
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	
Расчетный квартал 1	10116 м ²
Расчетный квартал 2	8894 м ²
Расчетный квартал 3	870 м ²
Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений (надземная часть)	
Расчетный квартал 1	43887 м ²
Расчетный квартал 2	73313 м ²
Расчетный квартал 3	9242 м ²
Коэффициент застройки:	
Расчетный квартал 1	0,18
Расчетный квартал 2	0,11
Расчетный квартал 3	0,04
Коэффициент плотности застройки:	
Расчетный квартал 1	1,20
Расчетный квартал 2	0,92
Расчетный квартал 3	0,39
Вместимость детских дошкольных учреждений	280 мест
Вместимость общеобразовательных учреждений	1100 мест
Площадь озелененных территорий	85698 м ²
Вместимость проектируемых автостоянок, из них:	931 м/мест
- открытых наземных	431 м/мест
- многоуровневых	500 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	101,4 м ³ /ч
Водоотведение	101,4 м ³ /ч
Газоснабжение	1185 м ³ /ч
Ливневая канализация	83,63 л/с
Теплоснабжение	3,461 Гкал/ч
Электроснабжение	1669,22 кВт
Телефонизация	1169 номеров
Радиофикация	1100 радиоточек

Схема расчетных кварталов



4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Общая площадь здания (надземная часть), кв.м.	Примечание
12	Многоярусный гараж	5	3420	17100	
14.1	Котельная	1	232	232	
14.2	Трансформаторная подстанция	1	49	49	
16	Жилой дом	16	821	10700	
17	Жилой дом	16	821	10700	
18	Детский сад	2-3	2013	4234	Вместимость 280 мест
19	Школа	4	6461	18254	Вместимость 1100 мест
20	Жилой дом	12	821	9193	
21	Жилой дом	22	821	16854	

22	Жилой дом	12	821	9193	
23	Жилой дом	22	821	16854	
24	Жилой дом	12	821	9193	
25	Магазин	2	965	1930	
26	Мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерская, прачечная, химчистка	2	965	1930	
27	Трансформаторная подстанция	1	28	28	

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 регионального значения - здания школы вместимостью 1100 мест и объекта местного значения - здания детского сада на 280 мест, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан. Размещение объектов регионального и местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной 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 коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предусмотрено в 8 очередей.

1 очередь строительства: объекты, предусмотренные к строительству в первой очереди, возводятся поэтапно с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- 1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;
- 2) строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- строительство продолжения ул.Академическая до застройки п.Никульское;

- строительство главной улицы населенного пункта от ул.Академическая до котельной (№ 14.1 по чертежу планировки);

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;

- благоустройство территории;

- устройство оборудование детской площадки, площадки для отдыха, площадки для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерной площадки, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
16	Жилой дом

Объекты коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
14.1	Котельная
14.2	Трансформаторная подстанция

2 очередь строительства: объекты, предусмотренные к строительству во второй очереди, возводятся в один этап с последовательным выполнением следующих мероприятий:

1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;

2) строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- строительство главной улицы населенного пункта от котельной (№ 14.1 по чертежу планировки) до жилого дома (№ 20 по чертежу планировки);

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;

- благоустройство территории;

- устройство оборудование детской площадки, площадки для отдыха, площадки для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерной площадки, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
20	Жилой дом

3 очередь строительства: объекты, предусмотренные к строительству в третьей очереди, возводятся поэтапно с последовательным выполнением следующих мероприятий:

1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;

2) строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;
- устройство оборудование детской площадки, площадки для отдыха, площадки для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерной площадки, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
17	Жилой дом

Объекты коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
12	Многоярусный гараж

4 очередь строительства: объекты, предусмотренные к строительству в четвертой очереди, возводятся в один этап с последовательным выполнением следующих мероприятий:

1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;

2) строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;
- устройство оборудование детской площадки, площадки для отдыха, площадки для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерной площадки, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
21	Жилой дом

5 очередь строительства: объекты, предусмотренные к строительству в пятой очереди, возводятся в один этап с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- 1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;
- 2) строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - строительство главной улицы населенного пункта от жилого дома (№ 21 по чертежу планировки) до жилого дома (№ 22 по чертежу планировки);
 - формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
 - благоустройство территории;
 - устройство оборудования детской площадки, площадки для отдыха, площадки для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерной площадки, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.
- 3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
22	Жилой дом

6 очередь строительства: объекты, предусмотренные к строительству в шестой очереди, возводятся поэтапно с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- 1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;
- 2) строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
 - благоустройство территории;
 - устройство оборудования открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.
- 3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства социального назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
18	Детский сад
19	Школа

Объекты коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
27	Трансформаторная подстанция

7 очередь строительства: объекты, предусмотренные к строительству в седьмой очереди, возводятся в один этап с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- 1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;
- 2) строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - строительство главной улицы населенного пункта от жилого дома (№ 22 по чертежу планировки) до жилого дома (№ 23 по чертежу планировки);
 - формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
 - благоустройство территории;
 - устройство оборудования детской площадки, площадки для отдыха, площадки для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерной площадки, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.
- 3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
23	Жилой дом

8 очередь строительства: объекты, предусмотренные к строительству в восьмой очереди, возводятся поэтапно с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- 1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;
- 2) строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - строительство главной улицы населенного пункта от жилого дома (№ 23 по чертежу планировки) до жилого дома (№ 24 по чертежу планировки);
 - формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
 - благоустройство территории;
 - устройство оборудования детской площадки, площадки для отдыха, площадки для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерной площадки, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.
- 3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
24	Жилой дом
25	Магазин

26	Мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерская, прачечная, химчистка
----	---

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 следующих земельных участков:

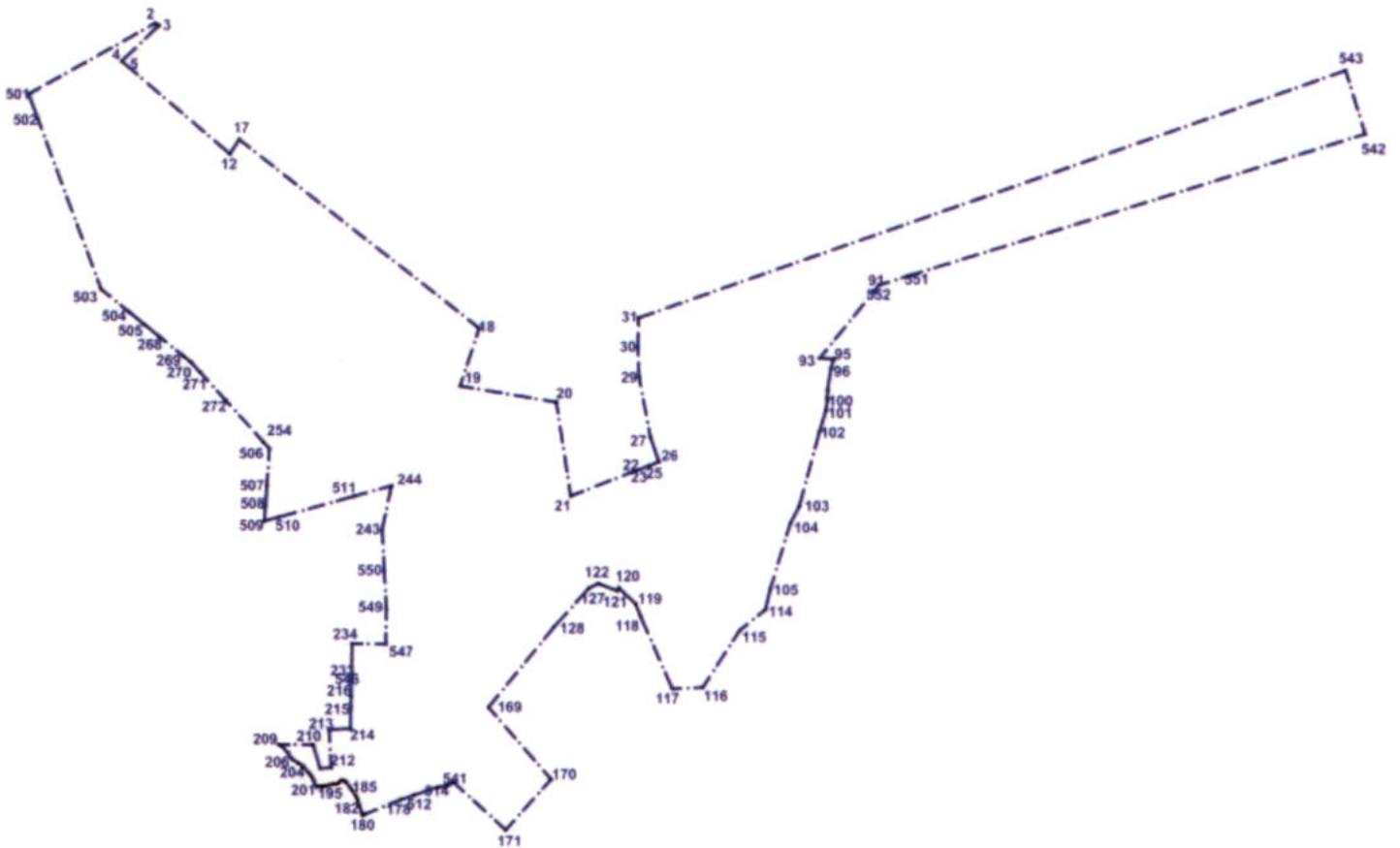
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
1	Земельные участки (территории) общего пользования	15984,00	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0000000:3801, 52:26:0010008:13, 52:26:0010008:20, 52:26:0010008:21, 52:26:0010008:25, 52:26:0010008:65, 52:26:0010008:74, 52:26:0010008:128, 52:26:0010008:288, 52:26:0010008:289, 52:26:0010008:290, 52:26:0010008:291, 52:26:0010008:293, 52:26:0010008:294, 52:26:0010008:295, 52:26:0010008:2811, 52:26:0010008:2812, 52:26:0010008:2813, 52:26:0010008:2814, 52:26:0010008:2815, 52:26:0010008:2817, 52:26:0010008:2818, 52:26:0010008:2819, 52:26:0010008:2820, 52:26:0010008:2821, 52:26:0010008:2822, 52:26:0010008:4437 и
2	Бытовое обслуживание	1535,07	
3	Магазины	1389,81	
	Обслуживание автотранспорта	10008,46	
5	Земельные участки (территории) общего пользования	18215,31	
6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	10120,84	
7	Коммунальное обслуживание	3843,17	
8	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7093,70	
9	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6459,34	
10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	25314,76	
11	Коммунальное обслуживание	76,50	
12	Коммунальное обслуживание	214,28	
13	Земельные участки (территории) общего пользования	419,06	
14	Земельные участки (территории) общего пользования	2645,80	
16	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8044,60	
17	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	24137,28	
18	Земельные участки (территории) общего пользования	800,18	
19	Обслуживание автотранспорта	1373,93	

20	Коммунальное обслуживание	1674,42	земель, государственная собственность на которые не разграничена
21	Земельные участки (территории) общего пользования	1303,78	
22	Земельные участки (территории) общего пользования	8135,59	
24	Земельные участки (территории) общего пользования	65,39	
25	Земельные участки (территории) общего пользования	5629,06	
26	Земельные участки (территории) общего пользования	227,50	
15	Земельные участки (территории) общего пользования	155,50	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
23	Земельные участки (территории) общего пользования	3995,07	Образуется 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 1, 5, 13, 14, 15, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26 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	
	X	Y
2	525445,26	2221567,64
3	525443,19	2221571,00
4	525410,97	2221537,06
5	525410,95	2221537,09
12	525326,75	2221636,33
17	525340,07	2221644,92
18	525168,26	2221864,81
19	525115,56	2221847,37
20	525100,65	2221935,56
21	525015,13	2221948,89
22	525038,02	2222007,92
23	525037,82	2222007,94
25	525042,86	2222020,84
26	525046,26	2222029,65
27	525068,63	2222021,83

29	525123,52	2222011,34
30	525150,95	2222010,03
31	525177,49	2222010,78
543	525402,72	2222657,33
542	525344,63	2222675,31
551	525216,27	2222260,72
91	525207,12	2222231,18
552	525207,11	2222231,17
93	525140,70	2222176,92
95	525139,79	2222189,87
96	525131,44	2222187,36
97	525111,54	2222184,07
98	525111,41	2222184,58
99	525105,03	2222183,8
100	525101,96	2222184,03
101	525092,98	2222182,69
102	525073,37	2222176,82
103	525005,50	2222158,39
104	524989,85	2222150,28
105	524930,44	2222132,13
114	524911,39	2222127,74
115	524892,41	2222103,96
116	524840,34	2222070,32
117	524839,15	2222042,35
118	524904,82	2222013,30
119	524916,80	2222008,51
120	524931,22	2221993,09
121	524928,70	2221991,51
122	524935,17	2221974,26
127	524930,94	2221965,78
128	524895,47	2221933,76
169	524822,41	2221873,97
170	524756,40	2221931,46
171	524709,81	2221889,90
541	524754,20	2221841,66
544	524752,00	2221838,94
545	524750,91	2221837,06
517	524750,39	2221826,10
513	524749,57	2221828,92
514	524749,34	2221827,41
512	524742,03	2221806,06
178	524737,79	2221793,69
179	524724,44	2221761,25
180	524723,20	2221759,10

181	524725,26	2221758,58
182	524733,23	2221755,60
183	524737,47	2221754,38
184	524741,37	2221752,81
185	524746,11	2221749,66
186	524749,33	2221747,39
187	524754,25	2221743,72
189	524755,10	2221742,49
190	524755,61	2221740,76
191	524755,61	2221739,35
192	524754,08	2221737,76
193	524752,55	2221735,85
194	524752,22	2221732,88
195	524751,88	2221730,08
196	524750,86	2221726,06
197	524750,52	2221724,14
198	524750,18	2221721,69
199	524750,18	2221719,42
200	524750,01	2221717,67
201	524749,78	2221716,63
202	524755,61	2221714,18
203	524759,34	2221712,26
188	524762,05	2221709,98
204	524768,50	2221704,56
205	524755,45	2221692,26
206	524775,28	2221694,25
207	524781,04	2221690,40
208	524786,80	2221685,16
209	524788,33	2221682,16
210	524788,21	2221713,70
211	524766,58	2221720,06
212	524767,12	2221730,14
213	524802,12	2221728,22
214	524802,98	2221747,93
215	524823,00	2221748,25
216	524832,16	2221748,39
546	524848,04	2221748,59
233	524858,88	2221748,81
234	524880,55	2221749,15
547	524880,07	2221779,91
549	524912,56	2221780,43
550	524946,6	2221778,5
243	524984,54	2221776,35
244	525024,65	2221784,98

511	525015,25	2221751,27
510	524995,76	2221681,34
509	524992,28	2221668,85
508	525006,14	2221669,74
507	525024,92	2221670,95
506	525058,34	2221673,18
254	525064,00	2221668,00
272	525102,46	2221632,81
271	525128,56	2221608,93
270	525136,85	2221601,34
269	525142,93	2221593,75
268	525160,38	2221571,96
505	525171,27	2221558,36
504	525182,29	2221544,60
503	525203,18	2221518,51
502	525358,77	2221459,79
501	525380,94	2221451,42
2	525445,26	2221567,64

VIII. Чертеж межевания территории.

