



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области
15 ФЕВ 2022

№ в реестре

19303-330-004-02-03/4

П Р И К А З

24 января 2022 г.

№ 07-02-03/4

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по
планировке территории (проекта планировки
территории, включая проект межевания
территории) в границах улиц Гаражная,
Бориса Панина, Высоковский проезд, вдоль
реки Старка в Советском 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 23 января 2020 г. № 07-02-02/3 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Гаражная, Бориса Панина, Высоковский проезд, вдоль реки Старка в Советском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 19 февраля 2021 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 24 февраля 2021 г.

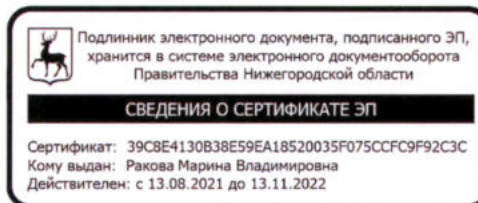
п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Гаражная, Бориса Панина, Высоковский проезд, вдоль реки Старка в Советском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Гаражная, Бориса Панина, Высоковский проезд, вдоль реки Старка в Советском 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 24 января 2022 г. № 07-02-03/4

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Гаражная, Бориса Панина, Высоковский проезд, вдоль реки Старка в Советском районе города Нижнего Новгорода

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Гаражная, Бориса Панина, Высоковский проезд, вдоль реки Старка в Советском районе города Нижнего Новгорода (далее – документация по планировке территории) выполнена на основании приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 23 января 2020 г. № 07-02-02/3 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Гаражная, Бориса Панина, Высоковский проезд, вдоль реки Старка в Советском районе города Нижнего Новгорода» на территорию площадью - 15,515 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «ВолгоВятПроектСтрой» и ООО НПО «Архстрой» по заказу ООО «Специализированный застройщик «Андор», в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, установления границ земельных участков.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории	15,515 га
Площадь территории квартала в границах красных линий	10,9 га

Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	10813 м ²
Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений	82535 м ²
Коэффициент застройки	0,25
Коэффициент плотности застройки	1,48
Площадь озелененных территорий	23800 м ²
Вместимость объектов социального назначения: - детские образовательные организации - общеобразовательные организации	130 мест 950 мест
Вместимость автостоянок (постоянное хранение)	657 машино-мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	37,915 м ³ /ч
Водоотведение	37,915 м ³ /ч
Теплоснабжение	6,286965 Гкал/ч
Электроснабжение	757,67 кВт
Ливневая канализация	851,8 л/с
Телефонизация	750 номеров
Радиофикация	750 радиоточек

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь здания (надземная часть), кв. м.	Примечание
25	Многоквартирный дом со встроенными учреждениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей	9	1770	12820	
26	Многоквартирный дом со встроенными учреждениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей	3-24	1670	20070	

27	Здание общеобразовательной организации	3	3900	8700	Вместимость - 950мест
29	Дом творчества со встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей	3	780	2120	
30	Многоквартирный дом со встроенными учреждениями общественного назначения, дошкольной образовательной организацией и встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей	24	1990	37950	Вместимость встроенного детского сада – 60 мест
31	Объект электроснабжения	1	70	70	
32	Дошкольная образовательная организация	2	633	805	Вместимость – 70 мест

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 - общеобразовательной организации на 950 мест, необходимой для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающей жизнедеятельность граждан. Размещение объекта 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 (реконструкции)

необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур предусмотрено в четыре очереди.

1 очередь: объекты, предусмотренные к строительству в первой очереди, возводятся в один этап.

Подготовка территории:

- подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям;
- инженерная подготовка территории.

Объекты капитального строительства жилого и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
30	Многоквартирный дом со встроенными учреждениями общественного назначения, дошкольной образовательной организацией и встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей

Объекты коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
31	Объект электроснабжения

Строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование внутриквартальных проездов;
- устройство открытых стоянок автомобилей;
- устройство площадок различного назначения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию;
- устройство наружного освещения.

2 очередь: объекты, предусмотренные к строительству во второй очереди, возводятся в один этап.

Подготовка территории:

- подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям;
- инженерная подготовка территории.

Объекты капитального строительства общественного назначения:

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

29	Дом творчества со встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей
----	---

Объекты капитального строительства социального назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
32	Дошкольная образовательная организация

Строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование внутриквартальных проездов;
- устройство открытых стоянок автомобилей;
- устройство площадок различного назначения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию;
- устройство наружного освещения.

3 очередь: объекты, предусмотренные к строительству в третьей очереди, возводятся в один этап.

Подготовка территории:

- подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям;
- инженерная подготовка территории.

Объекты капитального строительства жилого и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
25	Многоквартирный дом со встроенными учреждениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей
26	Многоквартирный дом со встроенными учреждениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей

Строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование внутриквартальных проездов;
- устройство открытых стоянок автомобилей;
- устройство площадок различного назначения;
- устройство дождевой канализации;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию;
- устройство наружного освещения.

4 очередь: объекты, предусмотренные к строительству в четвертой очереди, возводятся в один этап.

Подготовка территории:

- подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям;
- инженерная подготовка территории.

Объекты капитального строительства социального назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
27	Здание общеобразовательной организации

Строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;
- формирование внутриквартальных проездов;
- реконструкция и приспособление существующих объектов капитального строительства (№№ 7, 8, 28 по генплану) в целях приведения их в соответствие с видами использования зоны ТЖсм;
- устройство наружного освещения.

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, кв.м	Способ образования земельного участка
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9603	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070077:26.
4	Спорт	1046	Изменение вида разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070078:9
5	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1872	Изменение вида разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070078:21

6	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	2490	Изменение вида разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070078:5
7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	21353	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0070079:32, 52:18:0070079:33, 52:18:0070079:34, 52:18:0070079:14, 52:18:0070079:8, 52:18:0070079:6, 52:18:0070079:9, 52:18:0070079:25, 52:18:0070079:26, 52:18:0070080:7, 52:18:0070080:12, 52:18:0070080:13, 52:18:0070080:14, 52:18:0070080:15, 52:18:0070080:17, 52:18:0070080:18, 52:18:0070080:19, 52:18:0070080:21, 52:18:0070080:22, 52:18:0070080:24, 52:18:0070080:32, 52:18:0070081:58, 52:18:0070081:11, 52:18:0070081:14, 52:18:0070081:116, 52:18:0070081:117, 52:18:0070084:58, 52:18:0070084:57, 52:18:0070084:56, 52:18:0070084:121 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
8	Коммунальное обслуживание	59	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070077:26.

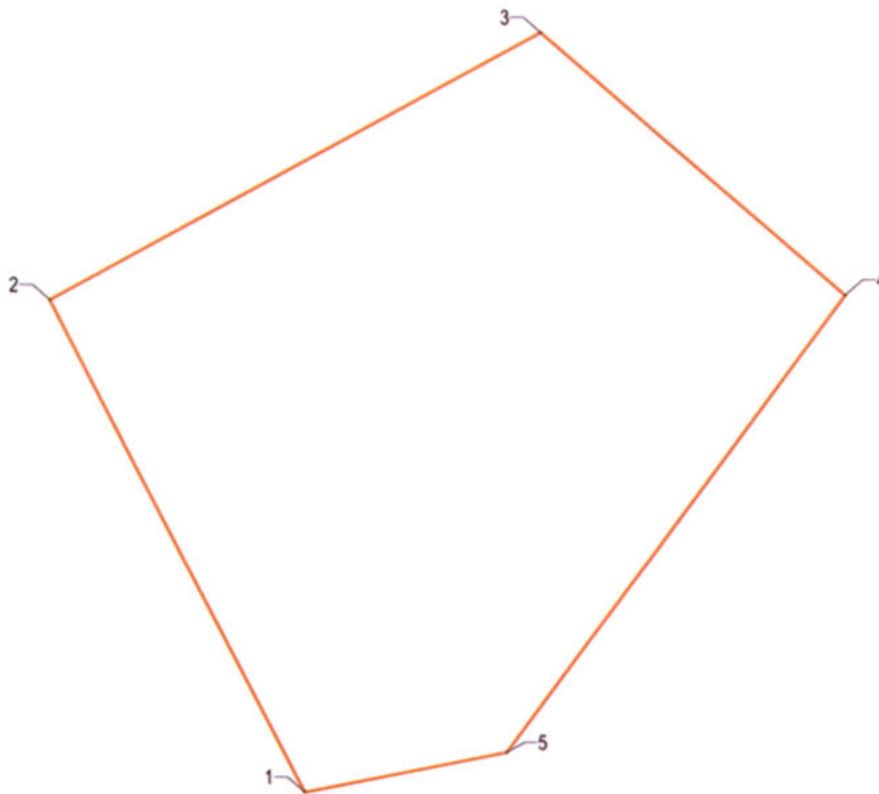
IV. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Документацией по планировке территории предусматривается образование следующих 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.

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь, кв.м	Способ образования земельного участка
2	Земельные участки (территории)	318	Раздел земельного участка с кадастровым номером №52:18:0070077:25

	общего пользования		
3	Земельные участки (территории) общего пользования	89	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена
9	Земельные участки (территории) общего пользования	180	Из земель, государственная собственность на которые не разграничена
10	Земельные участки (территории) общего пользования	840	Раздел земельного участка с кадастровым номером №52:18:0070077:25

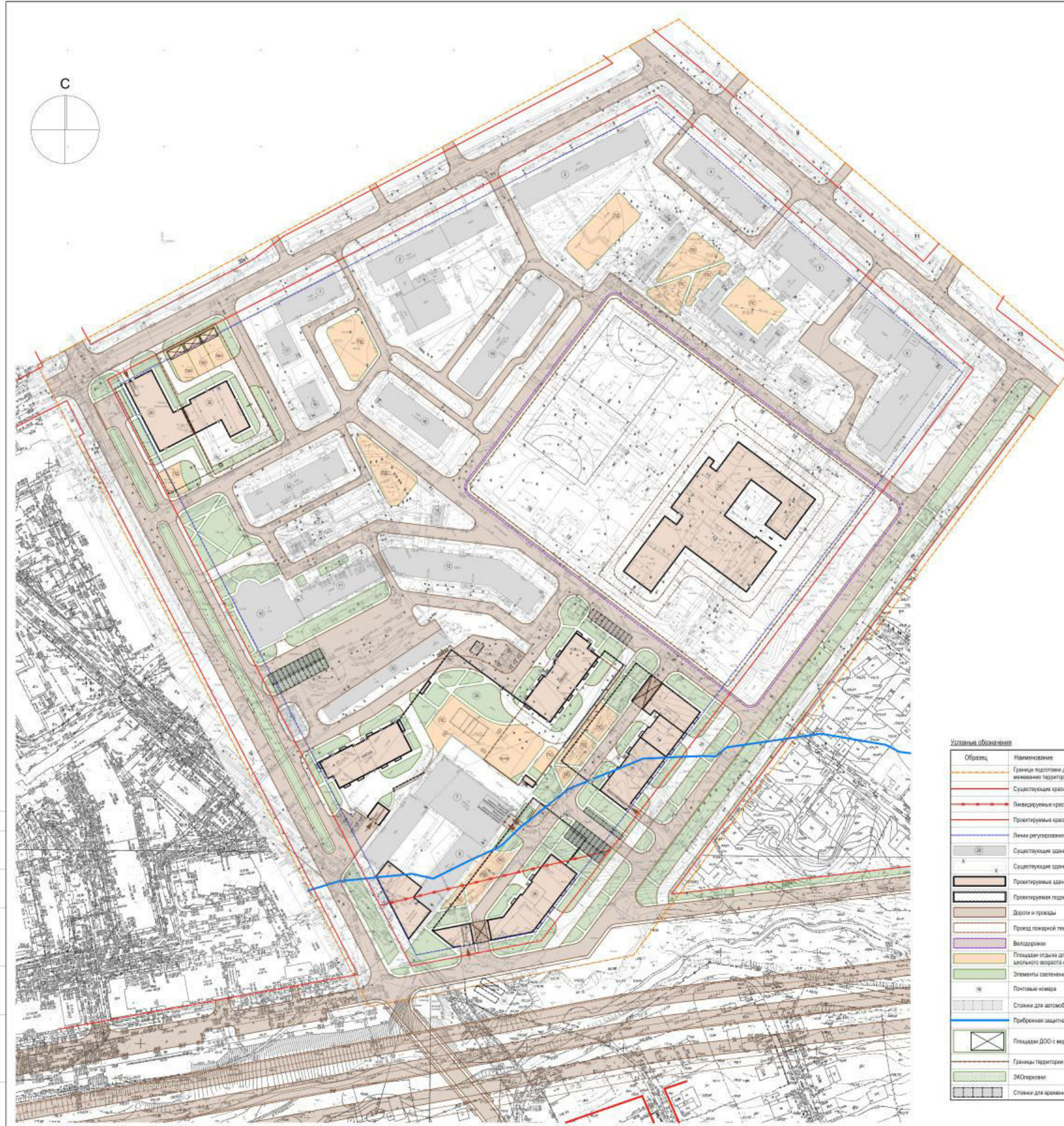
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



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

№	X	Y
1	528255,05	2218106,21
2	528586,89	2217934,33
3	528765,83	2218266,42
4	528588,64	2218472,12
5	528281,57	2218242,89

VI. Чертеж планировки территории.



Экспликация зданий и сооружений						
№ по ГП	Наименование	Этажность (эт.)	Общая поэтажная площадь (м²)	Площадь застройки (м²)	Площадь застройки на одной части (м²)	Примечания
Существующие						
1	Многоквартирный дом	5	2 600	490	490	ул. Борки Паньки №15
2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	5-6	4 490	960	960	ул. ул. Борки Паньки №10
3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	5	4 450	1 070	1 070	ул. ул. Борки Паньки №21
4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	5	4 080	760	760	ул. Высоцкий проезд №20
5	Под административное здание	4	2 370	940	940	ул. Высоцкий проезд №22
6	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	10-17	16 710	2 130	2 130	ул. по Высоцкому проезду №22
7	Стоянка для временного хранения автомобилей	1	1 080	1 280	1 280	рек. ул. Гарина №1
8	Настил здания общественного назначения. Магазины	4	2 000	1 480	1 480	рек. ул. Гарина №8
9	Объект электроснабжения	1	120	120	120	ул.ц.
10	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	16	12 010	900	900	стр.
11	Многоквартирный дом	10	5 990	710	710	ул. Гарина переулок №5.1
12	Многоквартирный дом	10	10 620	1 280	1 280	ул. Гарина переулок №5
13	Объект водоснабжения	1	100	100	100	ул.ц.
14	Многоквартирный дом	5	3 190	770	770	ул. Главный проезд №3
15	Объект электроснабжения	1	60	60	60	ул.ц.
16	Многоквартирный дом	2	370	220	220	ул. ул. Борки Паньки №13а
17	Многоквартирный дом	2	410	250	250	ул. ул. Борки Паньки №13
18	Многоквартирный дом	4	1 870	570	570	ул. Высоцкий переулок №10
19	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	5	4 150	1 000	1 000	ул. Высоцкий переулок №15а
20	Объект теплоснабжения	1	240	240	240	ул.ц.
21	Объект водоснабжения	1	50	50	50	ул.ц.
22	Объект электроснабжения	1	6	6	6	ул.ц.
23	Объект электроснабжения	1	8	8	8	ул.ц.
24	Объект электроснабжения	1	70	70	70	ул.ц.
26	Спортивный зал	1	500	500	500	рек. Высоцкий проезд №22, №23, №20
33	Объект парковочного назначения	1	550	550	550	ул.ц.
ВСЕГО			79 414	16 534	16 534	
Проектируемые						
25	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей	9	12 820	3 960	1 770	проект.
26	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей	3-24	20 070	3 130	1 670	проект.
27	Здание общеобразовательной организации	3	8 700	3 900	3 900	проект. вместимость 350 учащихся
29	Дом творчества со встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей	3	2 120	1 510	790	проект.
30	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, дошкольная образовательная организация и встроенно-пристроенной подземной стоянкой автомобилей	24	37 950	6 350	1 960	проект. вместимость 60 мест
31	Объект электроснабжения	1	70	70	70	проект.
32	Дошкольная образовательная организация	2	805	633	633	проект. вместимость 70 мест
34	Помещение очистные сооружения					проект.
ВСЕГО			82 535	19 153	10 813	
ИТОГО			161 949	35 627	27 347	

Образец	Наименование
—	Границы подготовки документации по планировке и межеванию территории
—	Существующие красные линии
—	Линии регулирования красных линий
—	Проектируемые красные линии
—	Линия регулирования застройки
—	Существующие здания и сооружения и их номера по плану
—	Существующие здания и сооружения подлежащие сносу
—	Проектируемые здания и сооружения
—	Проектируемая подземная стоянка автомобилей
—	Дороги и проезды
—	Проезд пожарной техники
—	Водоотвод
—	Площадки отдыха для взрослых, детей дошкольного, младшего школьного возраста и занятий физкультурой и спортом
—	Элементы озеленения
—	Почтовые номера
—	Стоянки для автомобилей МТН
—	Прибрежная защитная полоса р. Старая (Ква)
—	Площадки ДОО с верандой
—	Границы территории ДОО и МОО
—	ЭКОзелени
—	Стоянки для временного хранения автомобилей

№ по ГП	Наименование
ПО	Площадки отдыха для взрослых
ПД	Площадки отдыха для детей дошкольного и младшего школьного возраста
ПО	Уровневые площадки детской образовательной организации
ПС	Площадки для занятий физкультурой и спортом
ПК	Площадки для контейнеров ТБО

Примечание:
1. Чертеж выполнен на связи с использованием местной системы координат МСК-52.

740.20-ПТ-1				
Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц: Гарина, Борки Паньки, Высоцкий проезд вдоль реки Старая в Советском районе города Нижнего Новгорода				
Имя	Кол. экз.	Листы	Изд.	Дата
ГАП	Детко А.Б.			
Арх.	Миничков О.И.			
Утвержденная часть			Страниц	Лист
			ПТМ	01
Чертеж планировки территории. М 1:1000.				
ООО «НПО «ИНСТРОЙ»				
Н.И. КОТЛОВ, Е.И. КОТЛОВА				

