



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области

26 СЕН 2022

№ в реестре

21044-330-004-01-03/86

**П Р И К А З**

6 сентября 2022 г.

№ 07-02-03/86

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению  
изменений в проект планировки и межевания  
территории жилого комплекса «Времена  
года», расположенного по адресу:  
Нижегородская область, Кстовский район,  
Ройкинский сельсовет, в южной части  
поселка Культура**

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 30 августа 2021 г. № 07-02-02/187 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории жилого комплекса «Времена года», расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, Ройкинский сельсовет, в южной части поселка Культура»

п р и к а з ы в а ю:

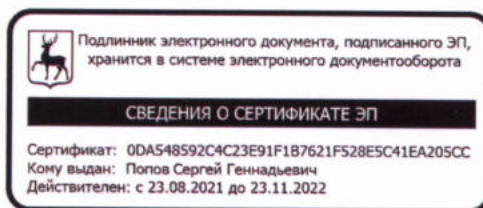
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории жилого комплекса «Времена года»,

расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, Ройкинский сельсовет, в южной части поселка Культура, утвержденный распоряжением администрации Ройкинского сельсовета Кстовского района Нижегородской области от 15 января 2014 г. № 2.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории жилого комплекса «Времена года», расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, Ройкинский сельсовет, в южной части поселка Культура главе администрации Ройкинского сельсовета Кстовского муниципального района Нижегородской области.

3. Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

И.о. министра



С.Г. Попов

УТВЕРЖДЕНА  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 6 сентября 2022 г. № 07-02-03/86

**Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории жилого комплекса «Времена года», расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, Ройкинский сельсовет, в южной части поселка Культура**

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

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории жилого комплекса «Времена года», расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, Ройкинский сельсовет, в южной части поселка Культура (далее - документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 августа 2021 г. № 07-02-02/187 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории жилого комплекса «Времена года», расположенного по адресу: Нижегородская область, Кстовский район, Ройкинский сельсовет, в южной части поселка Культура» на территорию 36,7 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «РУССКИЙ ДОМ» по заказу индивидуального предпринимателя Абдрахманова Дамира Ержановича в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, изменения границ земельных участков и границ территорий общего пользования, изменения характеристик планируемого развития территории и определения очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	36,7 га
Площадь территории квартала в красных линиях	271000 м <sup>2</sup>
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	41480 м <sup>2</sup>
Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений (надземная часть)	155080 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,15

Коэффициент плотности застройки	0,57
Площадь озелененных территорий	67750 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок	1510 машино/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	89,13 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	64,23 м <sup>3</sup> /ч
Газоснабжение	3472 м <sup>3</sup> /ч
Электроснабжение (по 1-ой категории)	229 кВт
Электроснабжение (по 2-ой категории)	5246,25 кВт
Теплоснабжение	4,17517 МВт
Телефонизация	1800 номеров
Радиофикация	1800 радиоточек
Ливневая канализация	3048 м <sup>3</sup> /сут

#### 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Общая площадь здания (надземная часть), кв.м.
1	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
2	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
3	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
4	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
5	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
6	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
7	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
8	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
9	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
10	Малоэтажный многоквартирный дом со	4	500	2000

	встроенным пунктом полиции			
11	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
12	Малоэтажный многоквартирный дом	4	950	3800
13	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
14	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
15	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
16	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
17	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
18	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
19	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
20	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
21	Малоэтажный многоквартирный дом	4	950	3800
22	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
23	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
24	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
25	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
26	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
27	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
28	Малоэтажный многоквартирный дом	4	950	3800
29	ФАП	2	400	800
30	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
31	Малоэтажный многоквартирный дом	4	950	3800
32	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
33	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
34	Малоэтажный многоквартирный дом	4	950	3800
35	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000

36	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
37	Малоэтажный многоквартирный дом	4	950	3800
38	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
39	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
40	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
41	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
42	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
43	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
44	Малоэтажный многоквартирный дом	4	950	3800
45	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
46	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
47	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
48	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
49	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
50	Малоэтажный многоквартирный дом	4	950	3800
51	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
52	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
53	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
54	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
55	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
56	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
57	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
58	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
59	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
60	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
61	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000

62	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
63	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
64	Малоэтажный многоквартирный дом	4	950	3800
65	Малоэтажный многоквартирный дом	4	950	3800
66	Малоэтажный многоквартирный дом	4	500	2000
67	Объект религиозного назначения	1	150	150
68	ТП	1	20	20
69	ТП	1	20	20
70	ТП	1	20	20
71	РП	1	80	80
73	Комбинат бытового обслуживания	1	400	400
74	Нежилое здание общественного назначения	2	2700	4800
75	ТП	1	20	20
76	ТП	1	20	20
77	РП	1	80	80
78	Котельная	1	200	200
79	ТП	1	20	20
80	ТП	1	20	20
81	ТП	1	20	20
82	Административное здание	1	210	210

## 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 4 очереди.

**1 очередь строительства:** объекты, предусмотренные к строительству в первой 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) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого, общественного и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
1-9, 11, 65	Малоэтажный многоквартирный дом
10	Малоэтажный многоквартирный дом со встроенным пунктом полиции
74	Нежилое здание общественного назначения
82	Административное здание

Объекты коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
68, 75	ТП

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

- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- формирование велосипедных дорожек;
- благоустройство территории;
- устройство оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

**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) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого, общественного и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
13 - 20, 32 - 34, 45 - 49	Малоэтажный многоквартирный дом
73	Комбинат бытового обслуживания

## Объекты коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
80, 81	ТП

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

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

**3 очередь строительства:** объекты, предусмотренные к строительству в третьей 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) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого, общественного и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
12, 21 - 31, 35 - 44	Малозэтажный многоквартирный дом
29	ФАП
67	Объект религиозного назначения

## Объекты коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
69, 76	ТП
71, 77	РП

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

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- формирование велосипедных дорожек;
- благоустройство территории;

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

**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) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого, общественного и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
50-64	Малозэтажный многоквартирный дом

Объекты коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
70, 79	ТП
78	Котельная

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

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- формирование велосипедных дорожек;
- благоустройство территории;
- устройство оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, 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.**

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
ЗУ1	Земельные участки (территории) общего пользования	10557,0	Раздел земельного участка с кадастровым номером

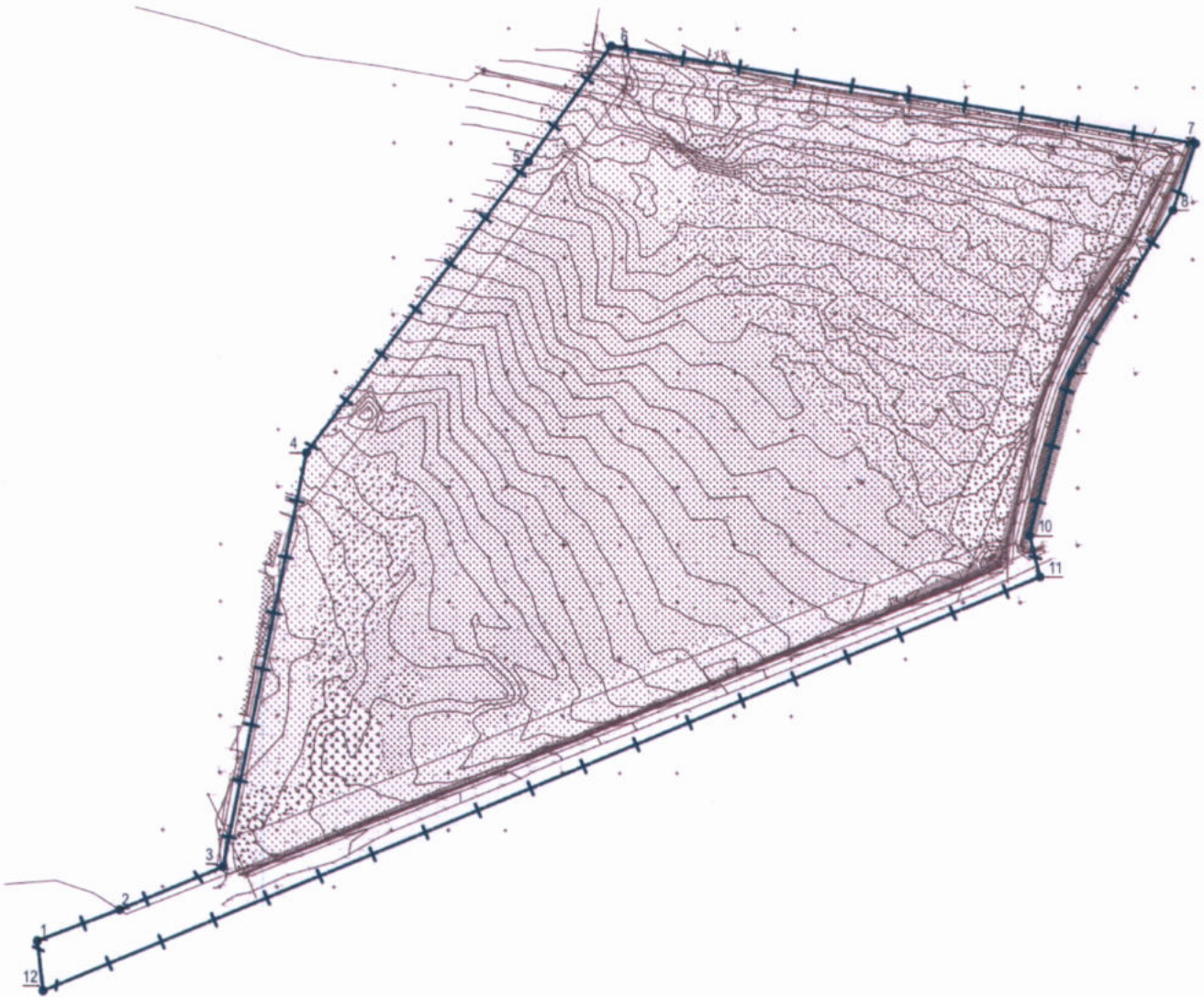
			52:26:0020010:1953 с сохранением в измененных границах
ЗУ2	Коммунальное обслуживание	91,0	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020010:1953 с сохранением в измененных границах
ЗУ3	Коммунальное обслуживание	252,0	Раздела земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020010:1953 с сохранением в измененных границах
ЗУ4	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	3404,0	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020010:1969
ЗУ5	Коммунальное обслуживание	63,0	
ЗУ6	Коммунальное обслуживание	63,0	Раздела земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020010:2005
ЗУ7	Коммунальное обслуживание	1979,0	
ЗУ8	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	3300,0	Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0020010:2001 и 52:26:0020010:2002
ЗУ9	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	4304,0	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020010:2018
ЗУ10	Коммунальное обслуживание	100,0	
ЗУ13	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	4745,0	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020010:2042
ЗУ14	Коммунальное обслуживание	63,0	
ЗУ15	Коммунальное обслуживание	7669,0	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020010:2045
ЗУ16	Коммунальное обслуживание	115,0	
ЗУ17	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	2000,0	Раздел земельного участка с кадастровым номером

ЗУ18	Земельные участки (территории общего пользования)	5516,0	52:26:0020010:1974
52:26:0020010:1954	Деловое управление	1713,0	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020010:1954
52:26:0020010:1955	Коммунальное обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, бытовое обслуживание, магазины, банковская и страховая деятельность, общественное питание	9826,0	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020010:1955
52:26:0020010:1992	Бытовое обслуживание	1174,0	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020010:1992
52:26:0020010:2003	Религиозное использование	1016,0	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0020010:2003

**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 ЗУ1 и ЗУ18 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
1	517652,22	2217240,05
2	517679,57	2217312,17
3	517717,41	2217403,00
4	518079,59	2217475,00
5	518333,84	2217667,97
6	518434,96	2217739,98

7	518351,40	2218251,89
8	518293,09	2218232,82
9	518150,27	2218143,88
10	518008,37	2218108,21
11	517972,43	2218117,26
12	517632,25	2217118,06

VI. Чертеж планировки территории.



Экспликация ОКС планируемых к реализации

№ по плану	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²
1-9	Малотонный многоквартирный дом	4	500	2000
10	Малотонный многоквартирный дом со встроенным пунктом полиции	4	500	2000
11	Малотонный многоквартирный дом	4	500	2000
12	Малотонный многоквартирный дом	4	950	3800
13-20	Малотонный многоквартирный дом	4	500	2000
21	Малотонный многоквартирный дом	4	950	3800
22-27	Малотонный многоквартирный дом	4	500	2000
28	Малотонный многоквартирный дом	4	950	3800
29	ФАП	2	400	800
30	Малотонный многоквартирный дом	4	500	2000
31	Малотонный многоквартирный дом	4	950	3800
32-33	Малотонный многоквартирный дом	4	500	2000
34	Малотонный многоквартирный дом	4	950	3800
35-36	Малотонный многоквартирный дом	4	500	2000
37	Малотонный многоквартирный дом	4	950	3800
38-43	Малотонный многоквартирный дом	4	500	2000
44	Малотонный многоквартирный дом	4	950	3800
45-48	Малотонный многоквартирный дом	4	500	2000
50	Малотонный многоквартирный дом	4	950	3800
51-53	Малотонный многоквартирный дом	4	500	2000
64-65	Малотонный многоквартирный дом	4	950	3800
66	Малотонный многоквартирный дом	4	500	2000
67	Объект религиозного назначения	1	150	150
68-70	ТП	1	20	20
71	РП	1	80	80
73	Кабинет бытового обслуживания	1	400	400
74	Нежилое здание общественного назначения	2	2600	4800
75	ТП	1	20	20
76	ТП	1	20	20
77	РП	1	80	80
78	Котельная	1	200	200
79-81	ТП	1	20	20
82	Административное здание	1	210	210

- Условные обозначения:
- Границы разработки проекта планировки и межевания территории
  - Существующие красные линии
  - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
  - Проектируемые здания и сооружения с их условными номерами
  - Установки административного знака для ограничения дорожного движения от существующей автомобильной дороги и создания санитарно-защитной зоны до 50 метров
  - Проектируемые проезды
  - Проектируемые пешеходные дорожки
  - Проектируемые пешеходные дорожки по упреждающему пункту для перехода пешеходами
  - Озеленение
  - Зоны размещения площадок общего пользования (спортивные, детские, площадки для отдыха)
  - Проектируемые парковки постоянного назначения
  - Проектируемые парковки временного назначения

001/2022-ПМ-Утверждаемая часть

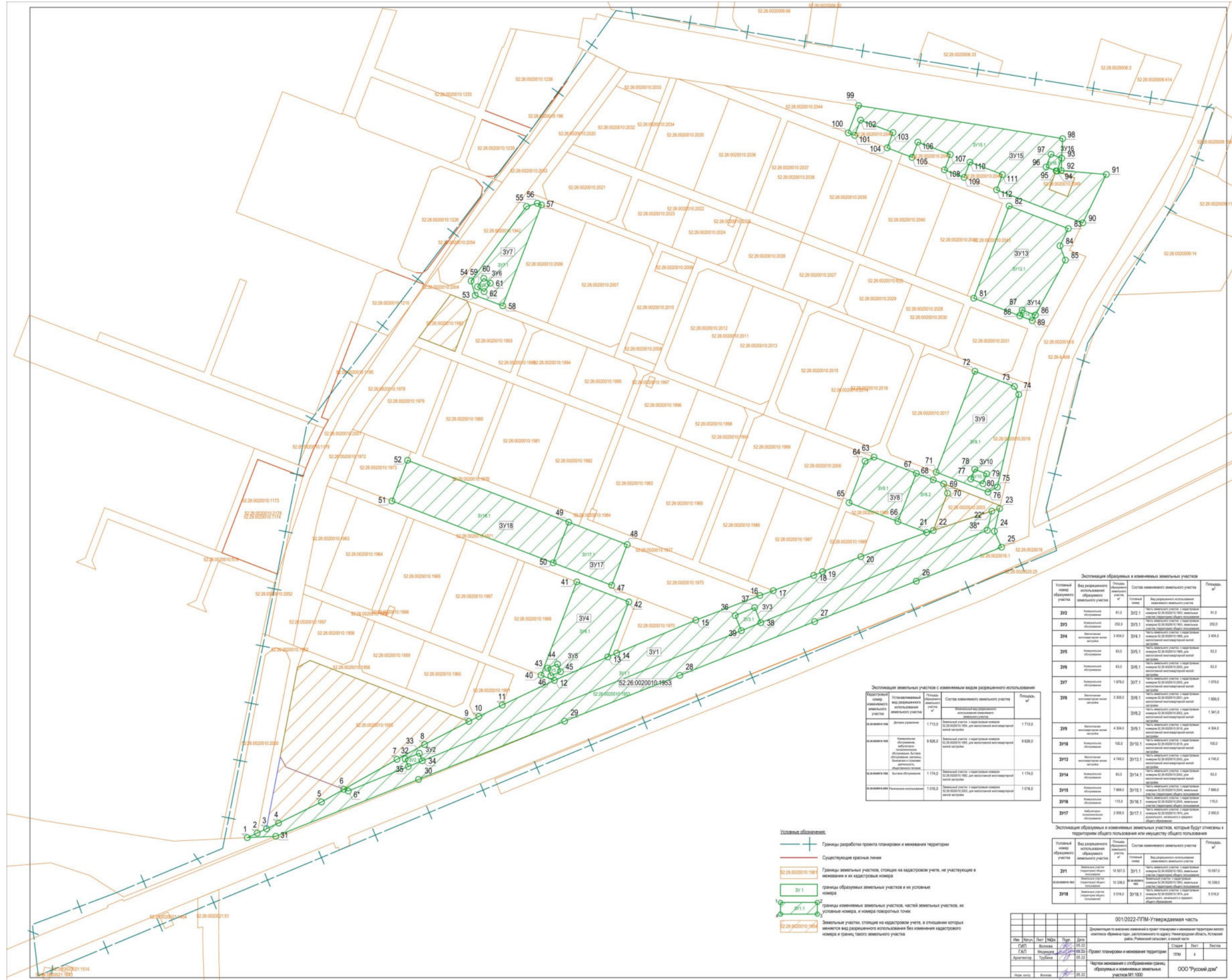
№ п/п	Имя	Фамилия	Лет	Подпись	Дата
1	Г.И.Т.	Волова	01.22		
2	Г.И.Т.	Морозова	01.22		
3	А.И.С.	Трубина	01.22		
4	М.И.С.	Волова	01.22		

Проект планировки и межевания территории

Лист 2

ООО "Русский дом"

VII. Чертеж межевания территории.



VIII. Чертеж межевания территории.

