



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области

23 ЯНВ 2023

22415-330-004-02-03/132

**П Р И К А З**

22 декабря 2022 г.

№ 07-02-03/132

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по  
планировке территории (проекта планировки  
территории, включая проект межевания  
территории) в границах улиц Алексеевская,  
Октябрьская, Ошарская в Нижегородском  
районе города Нижнего Новгорода**

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. № 197-3 «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 7 июня 2021 г. № 07-02-02/108 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Алексеевская, Октябрьская, Ошарская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 24 октября 2022 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 25 октября 2022 г.

**п р и к а з ы в а ю:**

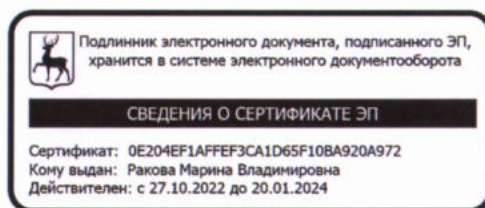
1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в

границах улиц Алексеевская, Октябрьская, Ошарская в Нижегородском 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 Алексеевская, Октябрьская, Ошарская в Нижегородском 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 22 декабря 2022 г. № 07-02-03/132

**Документация по планировке территории (проект планировки территории,  
включая проект межевания территории) в границах улиц Алексеевская,  
Октябрьская, Ошарская в Нижегородском 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 Алексеевская, Октябрьская, Ошарская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 7 июня 2022 г. № 07-02-02/108 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Алексеевская, Октябрьская, Ошарская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» территорию площадью –3,0 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Алексеевская, Октябрьская, Ошарская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее-документация по планировке территории) подготовлена ООО АПМ «АРТ проект» по заказу ООО ИК «СМ-Финанс» в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в целях обоснования возможности размещения многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0060066:600, границ территории общего пользования и земельных участков, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории	3,0 га
Площадь территории квартала в красных линиях	6308,5 м <sup>2</sup>
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями,	1170,0 м <sup>2</sup>

строениями и сооружениями	
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений	7198,0 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,52
Коэффициент плотности застройки	1,76
Площадь озелененных территорий	1931,4 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок (постоянное хранение)	40 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	4,21 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	4,21 м <sup>3</sup> /ч
Теплоснабжение	0,6870 Гкал/ч
Электроснабжение	220 кВт
Ливневая канализация	28 л/с
Телефонизация	50 номеров
Радиофикация	50 радиоточек

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

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м.
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	4-6	1170,0	7198,1

## 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 2 очереди с последовательным выполнением (реализацией) мероприятий в каждой очереди.

### 1 очередь:

- 1) подготовка территории, в том числе:
  - реконструкция воздушной кабельной линии;
  - реконструкция сетей водоснабжения и канализации;
  - подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно техническим условиям.

2) изменение вида разрешенного использования земельного участка с к.н. 52:18:0060066:600, образование земельных участков с условными номерами 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

3) строительство и реконструкция объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения транспортной доступности до начала реализации проекта по строительству линейного объекта – Октябрьского бульвара:

-реконструкция существующего въезда/выезда с улицы Октябрьской (в районе дома №25 по ул. Октябрьская) на территорию для обеспечения доступа к существующим объектам по ул. Алексеевская, 20б, ул. Октябрьская, 21А, 23в, 23а и формирование кругового проезда для многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой (№1 по чертежу планировки территории);

-реконструкция существующего проезда к дому №14/17Б по ул. Алексеевская;

-формирование проезда к дому №27 по ул. Октябрьская;

4) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой

5) выполнение благоустройства территории и подключение к инженерным коммуникациям:

-благоустройство территории, в том числе устройство и оборудование площадок различного назначения на земельном участке с условным номером 4;

-устройство наружного освещения;

-устройство дождевой канализации;

-подключение к инженерным коммуникациям, подведенным на территорию.

## 2 очередь:

1) выполнение мероприятий по освобождению территории от прав третьих лиц при начале реализации проекта по строительству линейного объекта - Октябрьского бульвара согласно утвержденной документации по планировке территории (распоряжение администрации г.Н.Новгорода от 28.07.2005г. №2905-р):

-расселение и снос домов №7, №9а по ул. Ошарская, №27 по ул. Октябрьская №14, №18 по ул. Алексеевская;

-демонтаж существующих строений, сооружений по адресу: ул. Октябрьская, 23в; ул. Алексеевская/Октябрьская, 16; ул. Алексеевская, 18а;

**III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.**

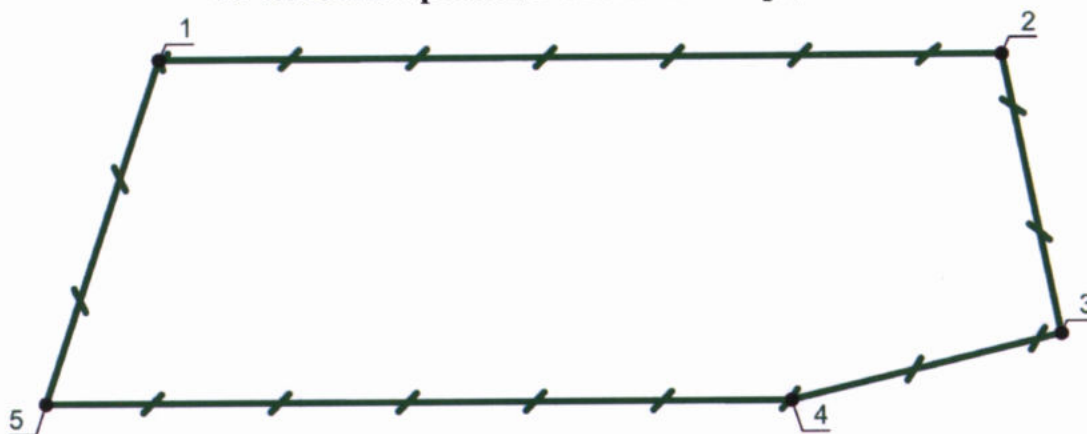
Документацией по планировке территории предусмотрено образование следующих земельных участков:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
2	Среднеэтажная жилая застройка	1958,0	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060066:600  Образуются из земель, государственная собственность на которые не разграничена
1	Обслуживание жилой застройки	767,3	
3	Земельные участки (территории) общего пользования	106,5	
4	Земельные участки (территории) общего пользования	511,6	
5	Малоэтажная жилая застройка	505,3	
6	Земельные участки (территории) общего пользования	220,2	
7	Земельные участки (территории) общего пользования	97,3	
8	Малоэтажная жилая застройка	661,1	

- 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 3, 4, 6, 7 будут отнесены к территориям общего пользования.

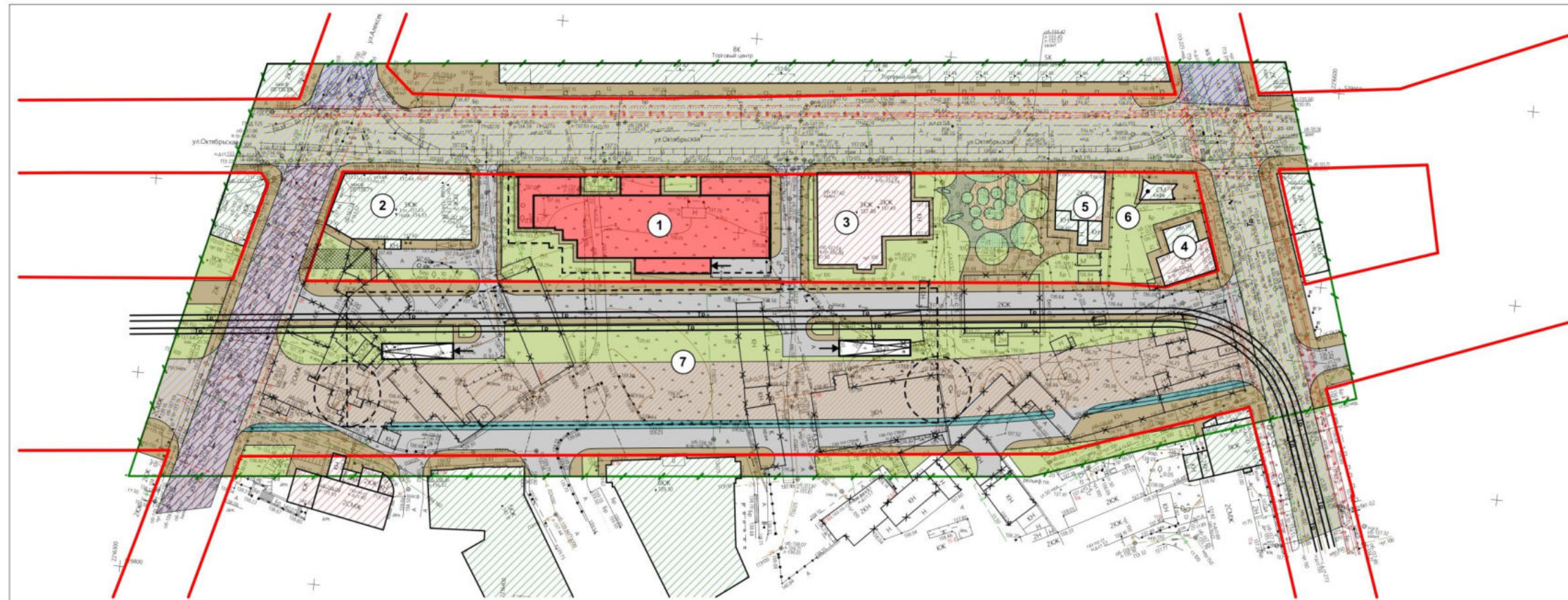
- V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.**



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

№ точки на чертеже	X	Y
1	529931,873	2216325,642
2	529956,718	2216585,524
3	529872,487	2216611,735
4	529844,764	2216530,329
5	529823,249	2216300,133

## VI. Чертеж планировки территории.



**Условные обозначения**

- Границы подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории)
- Красные линии (существующие)
- Сохраняемые объекты капитального строительства и их условный номер
- Объект культурного наследия регионального значения "Здание ремесленной управы, центовым старшиной красильного цеха которой в 1850-х годах был Василий Васильевич Кашпирин" по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Октябрьская ул., 25 (литера А)
- Объект культурного наследия регионального значения "Дом П. Петровой" по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, на пересечении ул. Октябрьской и ул. Ошарской, 5/31 (литера А)
- Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- Местные и внутриквартальные проезды (проектируемые)
- Существующие улицы местного значения
- Существующие магистральные улицы районного значения с регулируемым движением
- Проектируемые магистральные улицы городского значения с регулируемым движением
- Существующие магистральные улицы городского значения с регулируемым движением
- Тротуар
- Озеленение
- Площадка для отдыха взрослого населения
- Велосипедная дорожка
- Площадка для игр детей
- Пожарный проезд, укрываемое покрытие
- Планируемые здания и сооружения при строительстве объектов улично-дорожной сети
- Выезд/въезд в подземную стоянку автомобилей
- Границы подземной стоянки автомобилей
- Проектируемая трамвайная линия в соответствии с проектом планировки центральной части города Нижнего Новгорода

**Экспликация зданий и сооружений**

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки	Суммарная полезная площадь здания, м²	Ост. этаж.	Примечание
<b>В границах квартала улиц Октябрьская, Алексеевская, Ошарская, Октябрьского бульвара</b>						
1	Многоквартирный дом по историческим планировочным характеристикам, включая и подземную стоянку автомобилей	6	1 178,9 (надземная часть)	7 198,1	1	проектируемый
2	Жилое здание	3	992,4	1 763,4	-	Существующее
3	Нежилое здание	3	705,1	1 377,0	-	Существующее
4	Нежилое здание	2	167,7	315,4	-	Существующее
5	Нежилое здание	2	204,8	350,4	-	Существующее
6	Нежилое здание	1	34,6	34,6	-	Существующее
<b>Итого</b>			<b>3 284,5</b>	<b>11 638,9</b>		
<b>В границах красных линий Октябрьского бульвара</b>						
7	Подземная стоянка автомобилей	-	5454,0	5454,0	-	

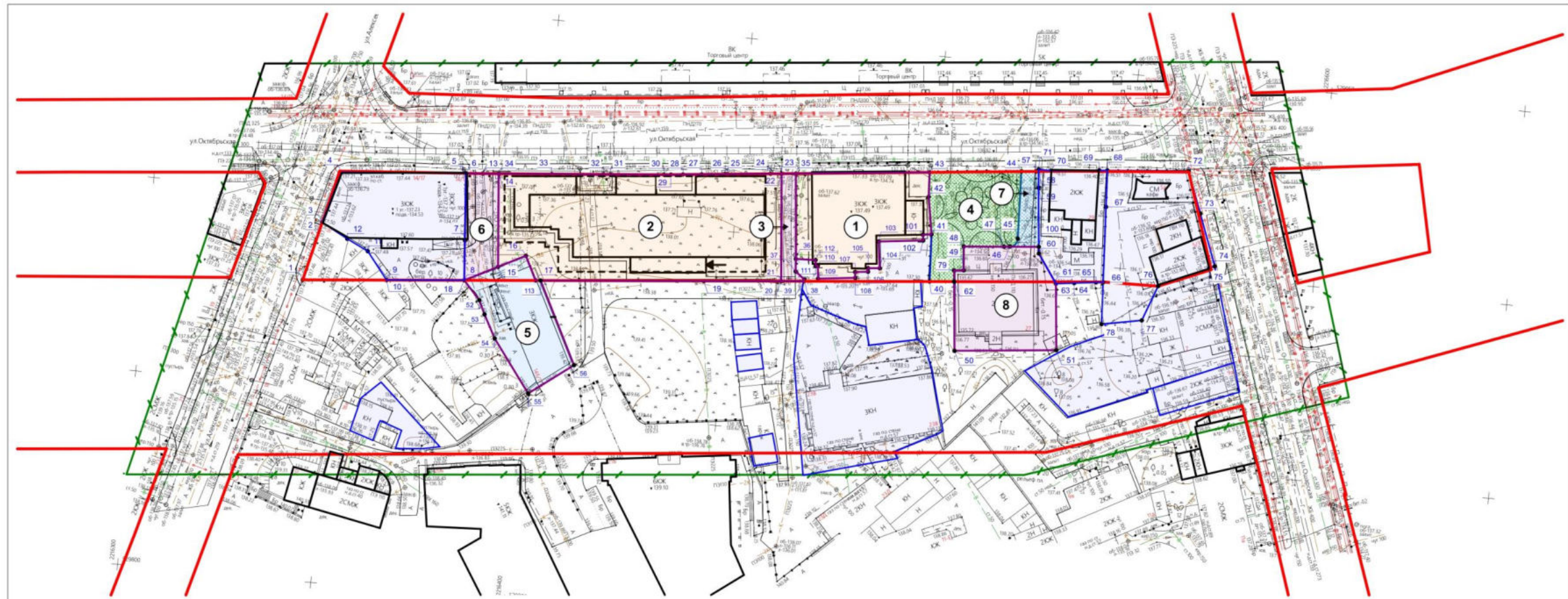
Сопоставление  
 Шкала: 1:500  
 План: 1:500  
 Разрешение: 1:500

Заказчик: ООО ИК "СМ-Финанс"		03-09-21 ПТМ	
в границах улиц Алексеевская, Октябрьская, Ошарская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода			
Имя	Инициалы	Лист	Листов
ГИП	Григорьев	2	2
Архитектор	Оганян	2	2
Н. контр.	Григорьев	2	2

Проект планировки территории  
 Цель: освоение территории и строительство объектов недвижимости, в том числе объектов культурного наследия, в границах красных линий Октябрьского бульвара, № 1/008 (литера А).

Копировать А1

## VII. Чертеж межевания территории.



- Условные обозначения**
- Границы подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории)
  - Красные линии (существующие)
  - Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
  - Образующие земельные участки и их условные номера
  - Образующие земельные участки, которые будут относиться к территории общего пользования имущества общего пользования и их условный номер
  - Земельные участки, учтенные в государственном кадастре недвижимости по данным публичной кадастровой карты, размещаемой на официальном сайте органа кадастрового учета, которые не подлежат изменению
  - Въезд/выезд в подземную стоянку автомобилей
  - Границы подземной стоянки автомобилей
  - Ликвидируемые здания и сооружения при строительстве объектов улично-дорожной сети
  - Поворотные точки границ земельных участков

Согласовано	
Имя, Фамилия, Подпись и дата	Время, дата, №
Имя, Фамилия, Подпись и дата	

**Экспликация образуемых земельных участков:**

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Способ образования
1	"Обслуживание жилой застройки"	767,3	образуется из земель государственной собственности на которые не разграничена
2	"Среднеэтажная жилая застройка"	1958,0	изменение вида разрешенного использования земельного участка с к. н. 52.18.006.0066-600
5	"Малоэтажная жилая застройка"	505,3	образуется из земель государственной собственности на которые не разграничена
8	"Малоэтажная жилая застройка"	661,1 м <sup>2</sup>	образуется из земель государственной собственности на которые не разграничена

**Экспликация земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования:**

№	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Способ образования
3	"Земельные участки (территории) общего пользования"	106,5	образуется из земель государственной собственности на которые не разграничена
4	"Земельные участки (территории) общего пользования"	511,6 м <sup>2</sup>	образуется из земель государственной собственности на которые не разграничена
6	"Земельные участки (территории) общего пользования"	220,2 м <sup>2</sup>	образуется из земель государственной собственности на которые не разграничена
7	"Земельные участки (территории) общего пользования"	97,3 м <sup>2</sup>	образуется из земель государственной собственности на которые не разграничена

Заказчик: ООО ИК "СМ-Финанс" 03-09-21 ППМ

в границах улиц Алексеевская, Октябрьская, Овдоская в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

Имя, Фамилия, Подпись и дата	Имя, Фамилия, Подпись и дата	Имя, Фамилия, Подпись и дата	Имя, Фамилия, Подпись и дата
ГИП Григорьева	03.22	Директор по планировке территории (руководитель территории)	Страница 3
Архитектор Оганян	03.22	Проект планировки территории	Лист 3
И.контр. Григорьева	03.22	Человек, выполняющий территорию с указанием границ образуемых земельных участков (первый этап), М 1:500 (детальная часть)	Листов

АРТИПРОЕКТ  
КОПИРОВАЛ А1