



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

27 MAR 2024

15305-330-004-02-03/14

П Р И К А З

26 февраля 2024 г.

№ 07-02-03/14

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению
изменений в проект планировки и межевания
территории южной части квартала в
границах улиц Малая Покровская, Заломова,
Нижегородская, Гоголя в Нижегородском
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. № 197-3 «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 14 июня 2022 г. № 07-02-02/83 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская, Заломова, Нижегородская, Гоголя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» и договора о развитии застроенной территории от 7 февраля 2013 г. № 078/06, с учетом протокола общественных обсуждений от 16 января 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 16 января 2024 г.

п р и к а з ы в а ю:

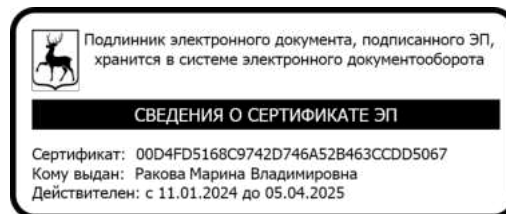
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская, Заломова, Нижегородская, Гоголя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 14 октября 2014 г. № 4159.

2. Направить документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская, Заломова, Нижегородская, Гоголя 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».

4. Настоящий приказ вступает в силу после дня его опубликования.

Министр



М.В.Ракова

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 26 февраля 2024 г. № 07-02-03/14

**Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания
территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская,
Заломова, Нижегородская, Гоголя в Нижегородском районе города Нижнего
Новгорода**

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская, Заломова, Нижегородская, Гоголя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 14 июня 2022 г. № 07-02-02/83 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская, Заломова, Нижегородская, Гоголя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» и договора о развитии застроенной территории от 7 февраля 2013г. № 078/06 на территорию площадью – 3,4 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО НПО «Архстрой» и ООО «Волговятпроектстрой» по заказу ООО СЗ «ЭлитСтрой» в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, изменения характеристик планируемого развития территории, изменения границ территорий общего пользования и границ земельных участков, определения очередности планируемого развития территории и характеристик планируемых объектов капитального строительства и в целях исполнения обязательств договора о развитии застроенной территории от 7 февраля 2013 г. № 078/06.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории	3,4 га
Площадь территории квартала в красных линиях: - в территориальной зоне ТЖИ	6675 м ²

- в территориальной зоне ТОИ	21904 м ²
- в территориальной зоне ТОсп-у	2862 м ²
Общая площадь, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	
- в территориальной зоне ТЖИ	2025 м ²
- в территориальной зоне ТОИ	6351 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	
- в территориальной зоне ТЖИ	8603 м ²
- в территориальной зоне ТОИ	23313 м ²
Коэффициент застройки:	
- в территориальной зоне ТЖИ	0,37
- в территориальной зоне ТОИ	0,41
Коэффициент плотности застройки:	
- в территориальной зоне ТЖИ	1,43
- в территориальной зоне ТОИ	1,34
Площадь озелененных территорий	7137,3 м ²
Вместимость автостоянок (постоянное хранение)	274 м/места
Вместимость встроенной дошкольной образовательной организации	22 места
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	14,109 м ³ /ч
Водоотведение	14,109 м ³ /ч
Электроснабжение	1064,73 кВт
Теплоснабжение	2,175586 Гкал/ч
Телефонизация	141 номер
Радиофикация	141 радиоточка
Ливневая канализация	160 л/с

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м.	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом (№2 по генплану), многоквартирный жилой дом со встроенным ДДУ (№3 по генплану) и подземная автостоянка в границах улиц Гоголя, Малая Покровская, в Нижегородском районе города Нижнего	4-5,6	3430,85	8576	Строящийся Вместимость ДДУ- 22 места Вместимость подземной автостоянки-77 м/мест

	Новгорода				
2	Объект электроснабжения	1	32	28	Приспособление для современного использования
3	Нежилое здание общественного назначения	2-3	265	600	
4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	2-6	7305	22605	Вместимость подземной автостоянки-113 м/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 местного значения - встроенной дошкольной образовательной организацией на 22 места, необходимого для обеспечения жизнедеятельности граждан. Размещение объекта местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения. Потребность в местах в общеобразовательных учреждениях обеспечивается за счет существующей организации - Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение «Школа №113». Данные решения согласованы департаментом образования администрации города Нижнего Новгорода (письмо от 29 ноября 2023 г. Сл-04-02-1000403/23).

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 **три очереди строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусмотренных в каждой очереди строительства.

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

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

- Завершение строительства следующих объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом (№2 по генплану), многоквартирный жилой дом со встроенным ДДУ (№3 по генплану) и подземная автостоянка в границах улиц Гоголя, Малая Покровская, в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода	Строящийся

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

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

2 очередь строительства.

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

- Подготовку территории, в том числе:

- расселение и снос: дома № 8б литер А, дома № 8а литер А, дома № 4 литер А, № 4 литер Б, Б1 по улице Гоголя, дома № 31 по улице Малая Покровская;
- подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организация отвода поверхностных вод.

- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства жилого и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
2	Объект электроснабжения
4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- благоустройство территории;

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

3 очередь строительства.

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

- Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организацию отвода поверхностных вод.
- Приспособление для современного использования следующих объектов капитального строительства общественно-делового назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
3	Нежилое здание общественного назначения

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - благоустройство территории;
 - формирование въезда на территорию;
 - формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
 - 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 следующих земельных участков:

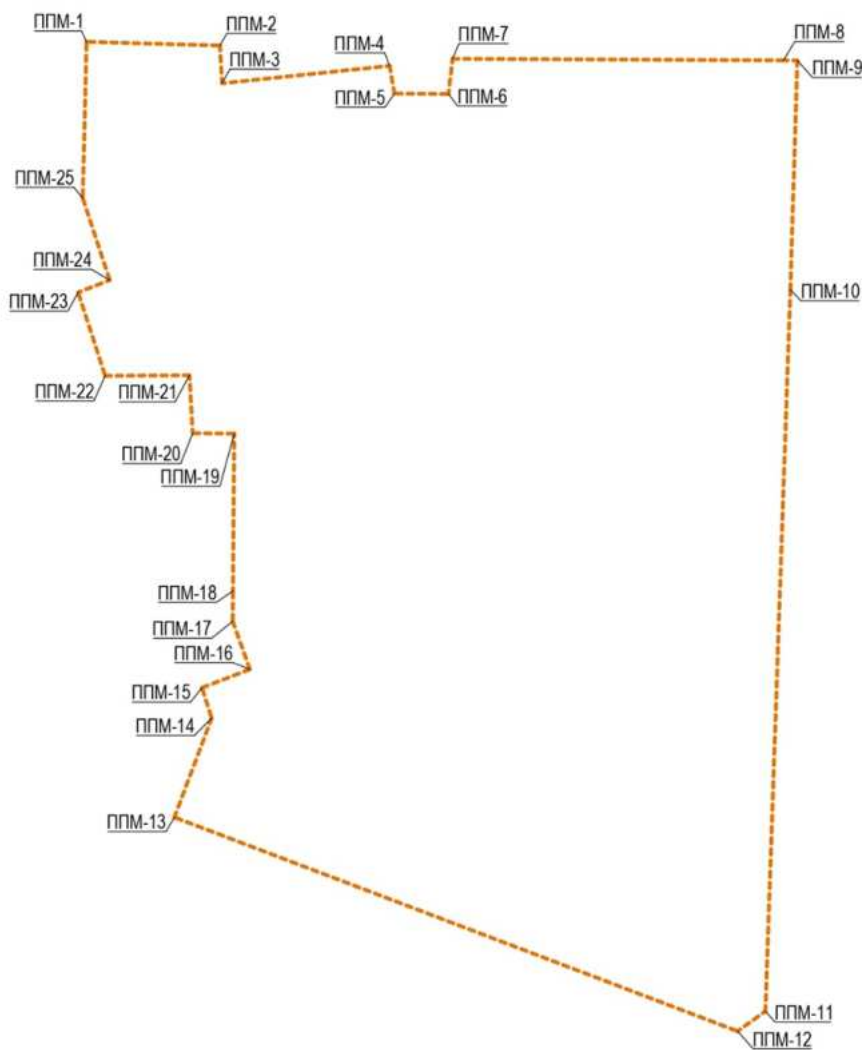
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Среднеэтажная жилая застройка	10877	Перераспределение земельных участков с кадастровыми

ЗУ3	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории	775	номера 52:18:0060040:39, 52:18:0060040:23, 52:18:0060040:22, 52:18:0060040:14, 52:18:0060040:44, 52:18:0060040:1043, 52:18:0060040:21, 52:18:0060040:25 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ2	Историко-культурная деятельность, предпринимательство	401	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060040:31 и 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.

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ3 будет отнесен 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, м	
	X	Y
ППМ-1	529633,17	2215013,28
ППМ-2	529632,25	2215046,93
ППМ-3	529622,72	2215047,48
ППМ-4	529627,13	2215089,75
ППМ-5	529620,13	2215090,96
ППМ-6	529620,02	2215104,61
ППМ-7	529628,90	2215105,64
ППМ-8	529628,51	2215189,14
ППМ-9	529628,48	2215192,64
ППМ-10	529570,71	2215190,88
ППМ-11	529388,83	2215184,58

ППМ-12	529383,81	2215177,55
ППМ-13	529437,72	2215035,44
ППМ-14	529462,72	2215044,86
ППМ-15	529470,36	2215042,39
ППМ-16	529475,02	2215054,49
ППМ-17	529487,12	2215050,15
ППМ-18	529494,74	2215050,21
ППМ-19	529534,43	2215050,55
ППМ-20	529534,52	2215040,07
ППМ-21	529549,13	2215039,24
ППМ-22	529548,99	2215017,97
ППМ-23	529570,01	2215011,16
ППМ-24	529573,11	2215019,12
ППМ-25	529593,81	2215012,31

VI. Чертеж планировки территории.



- Условные обозначения**
- Границы утвержденного проекта планировки и межевания территории/границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории.
 - Границы договора развития застроенной территории.
 - Красные линии.
 - Демонстрируемые здания, сооружения, элементы благоустройства и коммуникации.
 - Проектируемые здания (в т.ч. приспособленные) / Строящиеся здания.
 - Окружающая застройка.
 - Проектируемая и строящаяся подземная парковка.
 - Проектируемые и строящиеся подпорные стены с ограждением по верху / Проектируемые откосы.
 - Номер дома по генплану.
 - Знакомость.
 - Вход в жилой дом.
 - Выход в общественную зону.
 - Выход в подземную автостоянку.
 - Эвакуация из подземной автостоянки.
 - Высок мусорных контейнеров.
 - Парковочные места для МГН-коллективов.
 - Автобусная остановка.
 - Существующие улицы / Существующие проезды.
 - Существующие тротуары, отмости и площадки с твердыми покрытиями / Существующие озеленения / Существующие детские, спортивные площадки, площадки для отдыха.
 - Проектируемые проезды / Усиленные тротуары для проезда спец. транспорта.
 - Проектируемые парковочные карманы согласно проекта 2021/07/1-РП-ТКР.1.1-АД, выполненного ООО "Институт строительства и проектирования "СПЕЦСТРОЙПРОЕКТ-НН".
 - Проектируемые тротуары и отмости / Проектируемые велосодорожки.
 - Проектируемый деревянный настил / Проектируемые площадки с резиновобитумным покрытием разных цветов.
 - Проектируемый газон.
 - Проектируемый экозастойный газон / Проектируемый цветник.
 - Зона планируемого размещения объекта капитального строительства (надземная часть).

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки (кв.м)	Этажность (эт)	Суммарная полезная площадь здания (кв.м)	Примечание
1	Среднеэтажная жилая застройка. Дисциплины, начальное и среднее общее образование.	1	Многоквартирный жилой дом (№2 по генплану), многоквартирный жилой дом со встроенным ДДУ(№3 по генплану) и подземная автостоянка в границах улиц Гоголя, Малая Горьковская, в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода	3430,85	4-5, 6	8576	Строится. ОКС в соответствии с разрешением на строительство №53-РП/23033002005001-06/07/02-2021. Вместимость ДДУ 22 места.
2	Предоставление коммунальных услуг	2	Объект электроснабжения	32	1	28	
3	Историко-культурная деятельность, предпринимательство	3	Некоторые здания общественного назначения	265	2-3	680	
4	Среднеэтажная жилая застройка	4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	7305	2-6	22805	

* Наименование ОКС в соответствии с разрешением на строительство

Экспликация существующих объектов капитального строительства

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки (кв.м)	Этажность (эт)	Суммарная полезная площадь здания (кв.м)	Примечание
5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей.	1448	6	4847	Сущ. ул. Гоголя, д 12 г
6	Дом Н.В. Смерова	450,57	2	680	Сущ. ул. Гоголя, д 2 (литер А) Памятник историко-культурного наследия регионального значения
7	Жилой дом	397	2	638	Сущ. ул. Гоголя, д 10 (литер А) Памятник историко-культурного наследия регионального значения
8	Здание детского сада	579	2	1100	Сущ. ул. Гоголя, д 11 А (вместимость 127 мест)
9	Административное здание	263	3	590	Сущ. ул. Гоголя, д 8 В (литер А)
10	Административное здание	502	1	370	Сущ. ул. Гоголя, д 13 Б
11	Дом П.И. Ленькина	463	3	912	Сущ. ул. Гоголя, д 14 (литер А)

Экспликация площадок

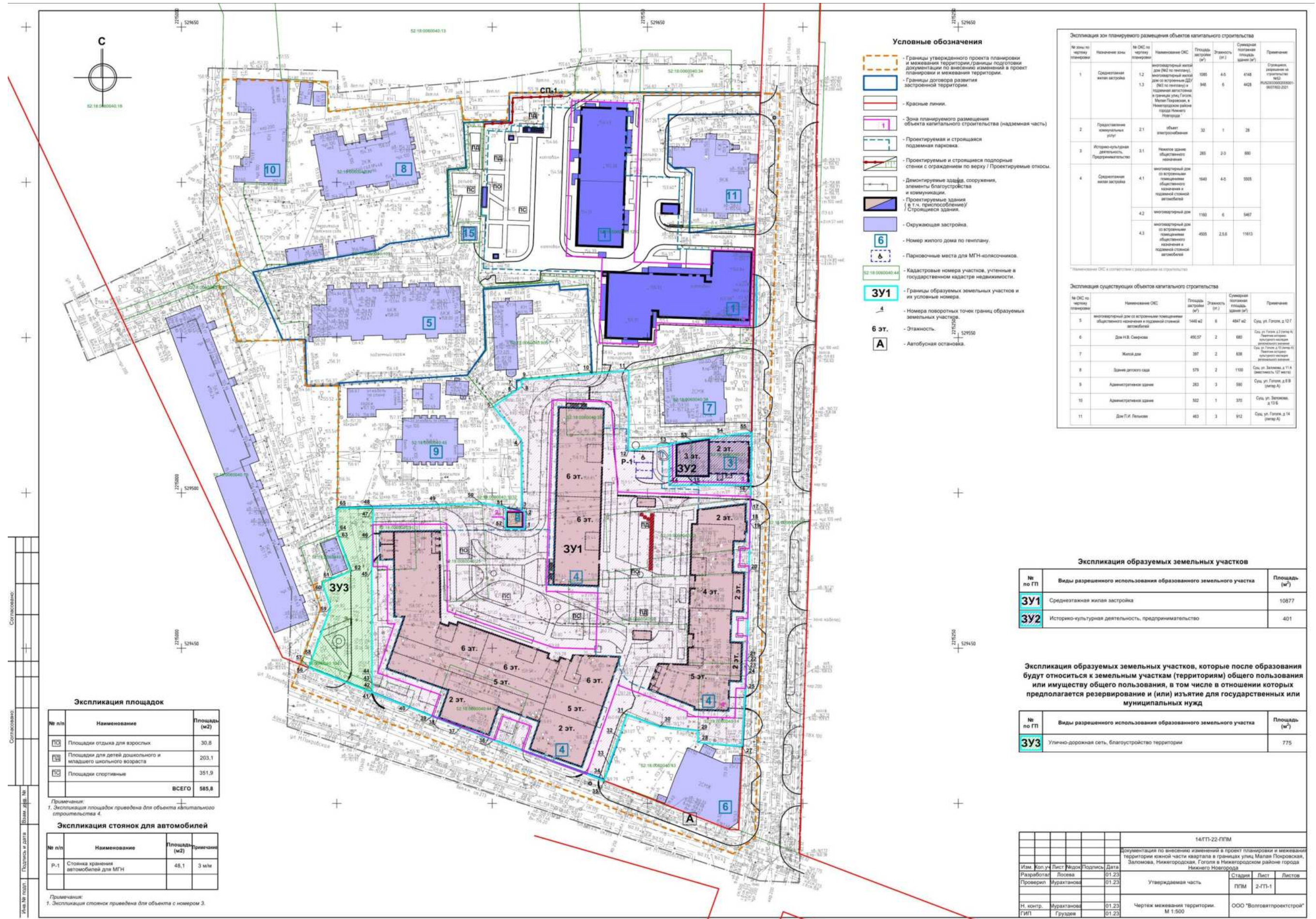
№ п/п	Наименование	Площадь (кв.м)
1	Площадка отдыха для взрослых	30,8
2	Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста	203,1
3	Площадка спортивные	351,6
ВСЕГО		585,5

Примечание:
1. Экспликация площадок приведена для объекта капитального строительства 4

Реконструкция ул. Гоголя нанесена согласно проекта 2021/07/1-РП-ТКР.1.1-АД, выполненного ООО "Институт строительства и проектирования "СПЕЦСТРОЙПРОЕКТ-НН" по заданию МКУ ГУММИД.

855.22		Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории южной части квартала в границах улиц Малая Горьковская, Запорожская, Нижегородская, Гоголя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Всего
ГАП	Белова	Подпись	Дата
Архитектор	Денис	Подпись	Дата
Архитектор	Конюха	Подпись	Дата
И. контроль	Дроздова	Подпись	Дата
Утверждаемая часть		Страниц	Лист
Чертеж планировки территории М 1:500		П/М	01-П/1-03
		ООО НПО "АРИСТРОФ"	

11
VIII. Чертеж межевания территории.



- Условные обозначения**
- Границы утвержденного проекта планировки и межевания территории, границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории.
 - Границы договора развития застроенной территории.
 - Красные линии.
 - Зона планируемого размещения объекта капитального строительства (надземная часть)
 - Проектируемая и строящаяся подземная парковка.
 - Проектируемые и строящиеся подпорные стены с ограждением поверху / Проектируемые откосы.
 - Демитируемые здания, сооружения, элементы благоустройства и озеленения.
 - Проектируемые здания (в т.ч. приспособление) / Строящиеся здания.
 - Окружающая застройка.
 - 6 - Номер жилого дома по генплану.
 - 6 - Парковочные места для МГН-колесочников.
 - 3У1 - Границы образуемых земельных участков и их условные номера.
 - 4 - Номера поворотных точек границ образуемых земельных участков.
 - 6 эт. - Этажность.
 - А - Автобусная остановка.

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по плану планировки	Наименование зоны	№ ОКС по черту планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки (кв.м)	Этажность (шт.)	Суммарная полезная площадь здания (кв.м)	Примечание
1	Среднеэтажная жилая застройка	1.2	многоквартирный дом для МГН по плану	1085	4-5	4148	Строится, включены в проект планировки и межевания территории №22 от 08.02.2021
		1.3	многоквартирный дом для МГН по плану	345	6	4425	
2	Предоставление земельных участков	2.1	объект незавершенного строительства	33	1	28	
3	Историко-культурная деятельность, предпринимательство	3.1	Нежилая здание общественного назначения	265	2-3	680	
4	Среднеэтажная жилая застройка	4.1	многоквартирный дом для МГН по плану	1640	4-5	5005	
		4.2	многоквартирный дом для МГН по плану	1100	6	5487	
		4.3	многоквартирный дом для МГН по плану	4005	2,5,6	11613	

Экспликация существующих объектов капитального строительства

№ ОКС по черту планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки (кв.м)	Этажность (шт.)	Суммарная полезная площадь здания (кв.м)	Примечание
5	многоквартирный дом для МГН по плану	1446	6	4847	См. ул. Гоголя, д.12 Г
6	Дом Н.В. Смирнова	495,57	2	680	См. ул. Гоголя, д.13 (этаж 4)
7	Жилой дом	387	2	638	См. ул. Гоголя, д.13 (этаж 3)
8	Здание детского сада	579	2	1130	См. ул. Заволжская, д.11 А
9	Административное здание	283	3	590	См. ул. Гоголя, д.8 В (этаж А)
10	Административное здание	302	1	370	См. ул. Заволжская, д.13 Б
11	Дом П.И. Пелькина	483	3	912	См. ул. Гоголя, д.14 (этаж А)

Экспликация площадок

№ п/п	Наименование	Площадь (кв.м)
П-1	Площадки отдыха для взрослых	30,8
П-2	Площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста	203,1
П-3	Площадки спортивные	351,9
ВСЕГО		585,8

Экспликация стоянок для автомобилей

№ п/п	Наименование	Площадь (кв.м)	Примечание
Р-1	Стоянка хранения автомобилей для МГН	48,1	3 мм

Экспликация образуемых земельных участков

№ по ГП	Виды разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь (кв.м)
3У1	Среднеэтажная жилая застройка	10877
3У2	Историко-культурная деятельность, предпринимательство	401

Экспликация образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к земельным участкам (территориям) общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

№ по ГП	Виды разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь (кв.м)
3У3	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории	775

14/ГП-22-ППМ

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории южной части квартала в границах улиц Малая Покровская, Заломова, Нижегородская, Гоголя в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

Имя	Кол. лист	Подпись	Дата	Статус	Лист	Листов
Разработчик	Лосева		01.23	Утверждаемая часть	2-ГП-1	
Проверил	Мураханов		01.23			
Н. контр.	Мураханов		01.23	Чертеж межевания территории. М 1:500	ООО "Волгоградпроектстрой"	
ГИП	Груздев		01.23			