



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области  
01 ОКТ 2024

26389-330-004-02-03/19

**П Р И К А З**

20.09.2024

№ 07-02-03/79

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению  
изменений в проект планировки и межевания  
территории в границах улицы Украинская,  
Комсомольское шоссе в Канавинском 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-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 27 ноября 2020 г. № 07-02-02/157 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улицы Украинская, Комсомольское шоссе в Канавинском районе города Нижнего Новгорода» (с изменениями), с учетом протокола общественных обсуждений от 6 мая 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 6 мая 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 в границах улицы Украинская, Комсомольское шоссе в Канавинском районе города Нижнего Новгорода,

утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 26 декабря 2013 г. № 5065.

2. Направить документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улицы Украинская, Комсомольское шоссе в Канавинском 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  
20.09.2024 № 07-02-03/79

**Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улицы Украинская, Комсомольское шоссе в Канавинском районе города Нижнего Новгорода**

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

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улицы Украинская, Комсомольское шоссе в Канавинском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 27 ноября 2020г. № 07-02-02/157 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улицы Украинская, Комсомольское шоссе в Канавинском районе города Нижнего Новгорода» (с изменениями) на территорию площадью – 23,6 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО НПО «Архстрой» и ООО «Волговятпроектстрой» по заказу акционерного общества Специализированный застройщик Нижегородской области «Дирекция по строительству» в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, изменения границ земельных участков, изменения характеристик планируемого развития территории и определения очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории	23,6 га
Площадь территории квартала в красных линиях: - в территориальной зоне ТЖм-3 - в территориальной зоне ТО-1	119812 м <sup>2</sup> 12524 м <sup>2</sup>
Общая площадь, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями: - в территориальной зоне ТЖм-3	16566 м <sup>2</sup>

Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений: - в территориальной зоне ТЖм-3	150902 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки: - в территориальной зоне ТЖм-3	0,2
Коэффициент плотности застройки: - в территориальной зоне ТЖм-3	1,6
Площадь озелененных территорий	20264 м <sup>2</sup>
Вместимость объектов социального назначения: - дошкольная образовательная организация - общеобразовательная организация	230 мест 825 мест
Вместимость автостоянок: - в территориальной зоне ТЖм-3 - в территориальной зоне ТО-1	995 м/места 153 м/места
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	64,961 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	64,961 м <sup>3</sup> /ч
Электроснабжение	3949,31 кВт
Теплоснабжение	7,21663 Гкал/ч
Телефонизация	1783 номера
Радиофикация	1783 радиоточки
Ливневая канализация	461 л/с

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

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Площадь застройки, кв.м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Общая площадь квартир в МКД, кв.м.	Примечание
2.1	Многоквартирный дом	1340	24	18850	11712	
2.2	Стоянка-паркинг подземная	-	-	-	-	Вместимость 108 м/мест
2.3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	970	14	10050	6058	
3.1	Многоквартирный дом	1340	24	18850	11712	
3.2	Стоянка-паркинг подземная	-	-	-	-	Вместимость 126 м/мест
3.3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	970	14	10050	6233	

4.1	Многоквартирный дом	1340	24	18850	11712	
4.2	Стоянка-паркинг подземная	-	-	-	-	Вместимость 126 м/мест
4.3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	970	14	10050	6233	
6	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	600	27	14390	8790	
7	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	600	27	14390	8660	
8	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	600	27	14390	8560	
10	Объект сети электроснабжения	26	1	26		
17	Объект сети электроснабжения	26	1	26		
18	Объект сети электроснабжения	77	1	77		
19	Объект сети электроснабжения	77	1	77		

Характеристики остальных планируемых объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению проектом планировки и межевания территории в границах улицы Украинская, Комсомольское шоссе в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 26 декабря 2013 г. № 5065, остаются без изменений.

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.

Решения по размещению объектов местного и регионального значения - общеобразовательной организации на 825 мест и дошкольной образовательной

организации на 230 мест, предусмотренные проектом планировки и межевания территории в границах улицы Украинская, Комсомольское шоссе в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 26 декабря 2013 г. № 5065 (с изменениями), не подлежат изменению.

Размещение объектов местного и регионального значения, необходимых для обеспечения проектируемой застройки, согласовано администрацией города Нижнего Новгорода (письмом от 10 июня 2024 г. № Сл-01-01-490293/24).

Документацией по планировке территории также учтено размещение объекта инженерной инфраструктуры местного значения – магистральный коллектор ливневой канализации, магистральный коллектор дренажной канализации и локальные очистные сооружения ливневой канализации дождевого коллектора, строительство которых осуществляется на основании документации по планировке территории, утвержденной приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области развития от 4 сентября 2023 г. № 06-01-03/28.

## **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. Реализация этапов проектирования и строительства, предусмотренных в пределах очереди строительства допускается параллельно.

### **1 очередь строительства.**

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

1 этап (находится в стадии реализации):

- Подготовку территории, в том числе 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, общественно-делового назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
6	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения

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

- строительство аккумулирующего подземного ж/б резервуара и ливневой насосной станции подачи стоков (№11 по чертежу планировки);
- строительство магистральных коллекторов дождевой и дренажной канализации;
- строительство ЛОС и проектируемых зданий сети дождевой и дренажной канализации (за границами разработки документации);
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров, велосипедных дорожек;
- благоустройство и озеленение территории,
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения.

2 этап (находится в стадии реализации):

- Подготовку территории, в том числе 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, общественно-делового назначения, а также объектов коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
7	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
17	Объект сети электроснабжения

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

- строительство магистральных коллекторов дождевой и дренажной канализации;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров, велосипедных дорожек;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство подпорной стенки ПС1;
- устройство блочно-модульной котельной на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0030173:374 (за границами разработки документации);
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения;
- временная организация парковочных мест количеством 30 м/мест на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0030137:248 до реализации 6 этапа строительства;

## 3 этап:

- Подготовку территории, в том числе:
  - образование земельных участков с условными номерами №№1-11;
  - установление публичного сервитута согласно ранее утвержденной документации по планировке территории;
  - 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, общественно-делового назначения и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
8	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
  - строительство магистральных коллекторов дождевой и дренажной канализации;
  - формирование внутриквартальных проездов и тротуаров, велосипедных дорожек;
  - благоустройство и озеленение территории;
  - устройство подпорной стенки ПС1;
  - устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения;
  - временная организация постоянных парковочных мест количеством 30 м/мест на образуемом земельном участке с условным номером 1 до реализации 6 этапа строительства;

## 4 этап:

- Подготовку территории, в том числе:
  - демонтаж теплотрассы;
  - 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 назначения, а также объектов коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
2.1	Многоквартирный дом
18	Объект сети электроснабжения

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

- строительство магистральных коллекторов дождевой и дренажной канализации;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров, велосипедных дорожек;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения;

5 этап:

- Подготовку территории, в том числе:

-подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организация отвода поверхностных вод.

- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
2.2	Стоянка-паркинг подземная

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

- устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

6 этап:

- Подготовку территории, в том числе 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, общественно-делового назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
2.3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения

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

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров, велосипедных дорожек;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство подпорной стенки ПС2;
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

## 7 этап:

- Подготовку территории, в том числе 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 назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
3.1	Многоквартирный дом

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

- строительство магистральных коллекторов дождевой и дренажной канализации;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения.

## 8 этап:

- Подготовку территории, в том числе:
  - подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организация отвода поверхностных вод.
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
3.2	Стоянка-паркинг подземная

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

- устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

## 9 этап:

- Подготовку территории, в том числе 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, общественно-делового назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
3.3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения

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

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

10 этап:

- Подготовку территории, в том числе 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, общественно-делового назначения, а также объектов коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
4.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
19	Объект сети электроснабжения

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

- строительство магистральных коллекторов дождевой и дренажной канализации;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения.

11 этап:

- Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организация отвода поверхностных вод.
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
4.2	Стоянка-паркинг подземная

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

-устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

12 этап:

- Подготовку территории, в том числе 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, общественно-делового назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
4.3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения

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

-формирование внутриквартальных проездов и тротуаров, велосипедных дорожек;

-благоустройство и озеленение территории;

-устройство подпорных стенок ПС4, ПС5;

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

13 этап:

- Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организация отвода поверхностных вод.

- Строительство следующих объектов капитального строительства социального назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
12	Общеобразовательная организация

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

-благоустройство территории общеобразовательной организации;

-устройство наружного освещения, 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 подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организация отвода поверхностных вод.
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства социального назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
9	Дошкольная образовательная организация

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
  - устройство подпорной стенки ПСб;
  - благоустройство территории дошкольной образовательной организации;
  - устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации;
  - строительство сетей дренажа со стороны существующей застройки по ул. Украинской.

### **3 очередь строительства.**

В третьей очереди строительства осуществляется комплексное благоустройство территории в пределах границ земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030137:58.

### **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 земельных участков в два этапа:

1 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Хранение автотранспорта	11604	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0030137:269, 52:18:0030137:243, 52:18:0030137:255, 52:18:0030137:266, 52:18:0030137:267, 52:18:0030137:256, 52:18:0030137:244,
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Хранение автотранспорта	10964	
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Хранение автотранспорта	11775	

4	Предоставление коммунальных услуг	118	52:18:0030137:268, 52:18:0030137:257
5	Предоставление коммунальных услуг	118	
9	Улично-дорожная сеть	2098	
10	Благоустройство территории	435	
6	Благоустройство территории	2035	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030137:263
7	Благоустройство территории	2039	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030137:264
8	Благоустройство территории	2090	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030137:265
11	Улично-дорожная сеть	1367	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030137:58, с сохранением в измененных границах
12	Улично-дорожная сеть	395	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена

2 этап:

<b>Условный номер образуемого земельного участка</b>	<b>Вид разрешенного использования образуемого земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, кв.м</b>	<b>Способ образования земельного участка</b>
13	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7994	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0030137:246, 52:18:0030137:247, 52:18:0030137:248, земельных участков с условными номерами 6, 7, 8, образованных в рамках 1-го этапа межевания
14	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7834	
15	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8314	
16	Улично-дорожная сеть	9556	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030137:66, земельных участков с условными номерами 9, 11, 12, образованных в рамках 1-го этапа межевания, 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.**

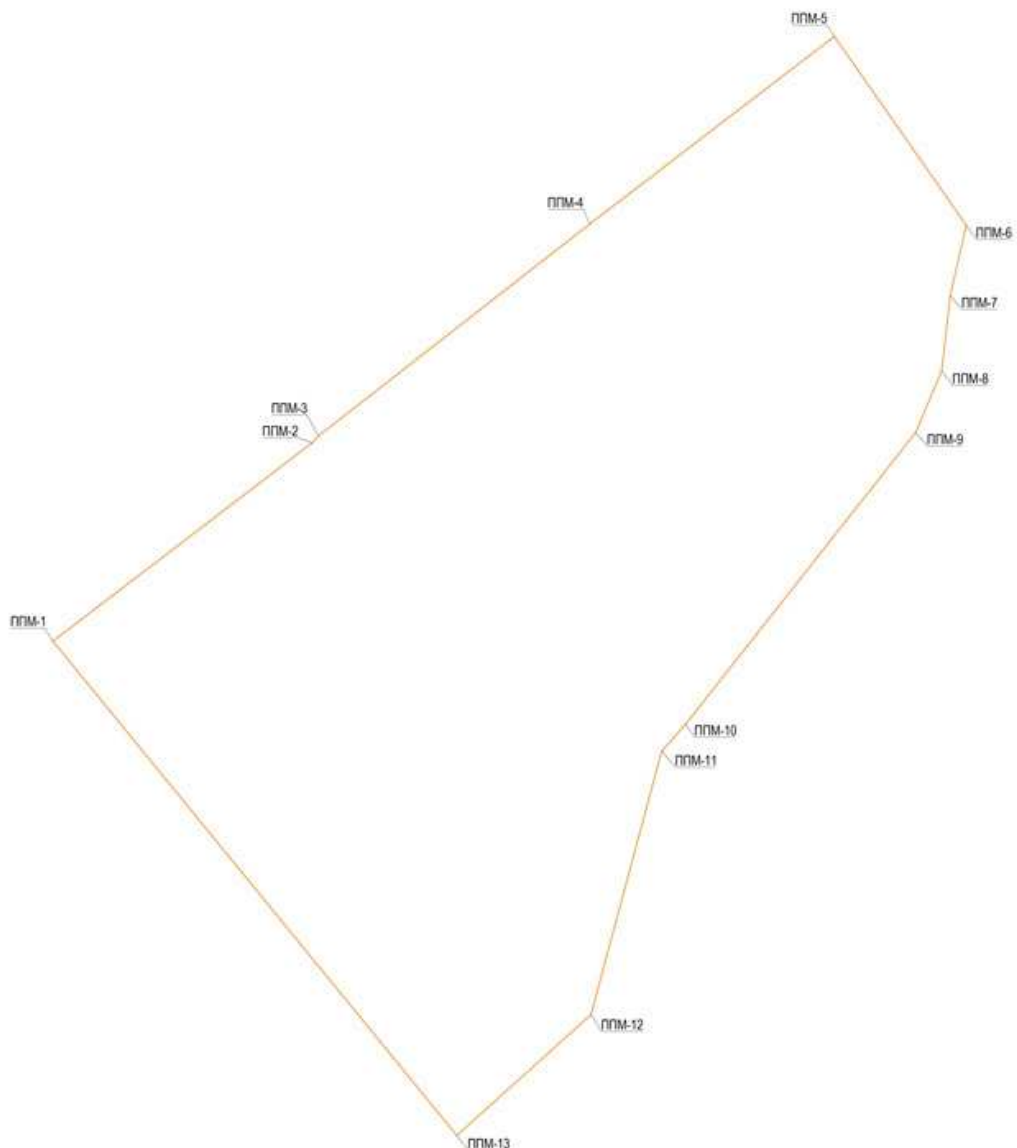
1 этап:

Образуемые земельные участки с условными номерами: 6-12 будут отнесены к территориям общего пользования.

2 этап:

Образуемый земельный участок с условным номером 16 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	527766,46	2211106,86
ППМ-2	527916,20	2211302,79
ППМ-3	527921,53	2211307,62
ППМ-4	528081,61	2211512,69
ППМ-5	528223,32	2211697,58
ППМ-6	528080,59	2211797,25
ППМ-7	528027,34	2211785,15
ППМ-8	527970,40	2211778,66
ППМ-9	527923,95	2211758,95
ППМ-10	527703,60	2211585,06
ППМ-11	527683,33	2211567,02
ППМ-12	527484,29	2211513,61
ППМ-13	527392,95	2211412,19









