



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области  
05 ФЕВ 2025  
№ в реестре  
27550-330-004-02-03/116

**П Р И К А З**

24.12.2024

№ 07-02-03/116

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по  
планировке территории (проекта планировки  
территории, включая проект межевания  
территории) в границах улиц  
Ковалихинская, Нестерова, Ульянова,  
Семашко в Нижегородском районе города  
Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 41-42, 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 30 января 2023 г. № 07-02-02/16 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 25 ноября 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 26 ноября 2024 г.

**п р и к а з ы в а ю:**

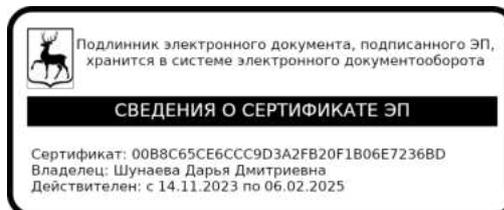
1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко 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.

И.о. министра



Д.Д. Шунаева

УТВЕРЖДЕНА  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 24.12.2024 № 07-02-03/116

**Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко 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 Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, разработана на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 января 2023 г. № 07-02-02/16 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ковалихинская, Нестерова, Ульянова, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» на территорию площадью – 9,2 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «Русский дом» по заказу ООО «Дом на Ковалихе» в целях устойчивого развития территории, определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, очередности и характеристик планируемого развития территории, а также характеристик планируемых объектов капитального строительства.

В документации по планировке территории отсутствуют предложения по образованию земельных участков.

Обеспечение проектируемой застройки объектами образования предусматривается за счет существующих общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций. Данные решения согласованы администрацией города Нижнего Новгорода (письмо от 19 сентября 2023 г. № Исх-04-02-486800/24).

## 3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	9,2 га
Площадь территории расчетного квартала в красных линиях: - территориальная зона ГОИ - территориальная зона ГОсп-у - территориальная зона ТР-3с	66 188 м <sup>2</sup> 5270 м <sup>2</sup> 6765 м <sup>2</sup>
Общая площадь, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями: - территориальная зона ГОИ	7984 м <sup>2</sup>
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений: - территориальная зона ГОИ	35165 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки: - территориальная зона ГОИ	0,44
Коэффициент плотности застройки: - территориальная зона ГОИ	1,54
Площадь озелененных территорий	19563,75 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок, из них: - подземных - наземных	282 м/места 261 м/место 21 м/место
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	5,808 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	5,808 м <sup>3</sup> /ч
Электроснабжение	400 кВт
Газоснабжение	243,33 л/с
Телефонизация	130 номеров
Радиофикация	130 радиоточек
Ливневая канализация	31,988 л/с

## 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м	Общая площадь квартир в МКД, кв.м	Примечание
1.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными	2-3-5-6	4450	16800	8600	Вместимость подземной стоянки автомобилей 126 м/мест

	помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей					
1.2	Инженерное сооружение коммунального обслуживания	1	60	60		

## 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 инфраструктур предусмотрено в **1 очередь строительства**.

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

- Подготовку территории:

-демонтаж зданий строений сооружений, расположенных в пределах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060078:1234;

-подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями,

- Разработку в составе проектной документации объекта раздела предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ (план тушения пожара) в целях соблюдения требований пожарной безопасности проектируемого объекта, в соответствии с пунктом 8.1.3 СП 4.13130.2013;

- Проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей
1.2	Инженерное сооружение коммунального обслуживания

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

-устройство примыкания к улице Ковалихинская, частично к улице Нестерова, организация примыкания проектируемого проезда к внутриквартальному проезду от здания поликлиники до улицы Нестерова;

-формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;

-благоустройство и озеленение территории;

- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, хозяйственных площадок;
- устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

### III. Чертеж планировки территории



**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЗОНЫ ТОИ**

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв. м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м	Общая площадь жилья (квартир), кв. м	Проектная вместимость мест в подземной автостоянке
1	Среднеэтажная жилая застройка	1.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автотранспорта	4 450,0	2-3-5-6	18 900,0	8 600,0	128 мест
		1.2	Инженерное сооружение коммунального обслуживания	60,0	1	60,0	-	-

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПЛАНИРУЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИЕЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв. м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м	Общая площадь жилья (квартир), кв. м	Проектная вместимость мест в подземной автостоянке
2	Среднеэтажная жилая застройка	2.1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	960,0	4	5 700,0	3 960,0	47 мест
3	Среднеэтажная жилая застройка	3.1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	960,0	4	5 700,0	3 960,0	47 мест
4	Среднеэтажная жилая застройка	4.1	Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой	1 584,0	3-6	8 715,0	3 500,0	41 место

- Условная обозначение**
- Границы разработки документации по планировке территории
  - Красные линии
  - Границы зон планируемого размещения ОКС и их условные номера
  - Проектируемые ОКС, предусмотренные ранее разработкой документации по планировке территории и (или) условные номера
  - Проектируемая подземная парковка
  - Проектируемая подземная парковка, предусмотренная ранее утверждением документации
  - Структурные ОКС
  - Объекты капитального строительства, предусмотренные утверждением документации по планировке территории
  - Существующие ОКС, подлежащие сносу
  - Проектируемые проезды
  - Проектируемые пешеходные дорожки
  - Проектируемые озеленение (газоны, цветники, насаждения кустарника)
  - Парковочное пространство
  - Проектируемая сетевая линия
  - Выходы на подземную парковку

001/2023-ППМ - Утверждаемая часть						
Документация по проекту планировки территории (проект планировки территории, включая проект застройки территории), в границах улиц Коваленко, Нестеров, Ульянова, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.						
Имя	Подпись	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Статус
ГИП	Волкова	2	001/2023-ППМ	06.24	06.24	Лист
ГАП	Медведев	2	001/2023-ППМ	06.24	06.24	Лист
Архитектор	Трубач	2	001/2023-ППМ	06.24	06.24	Лист
Чертеж планировки территории М1:1000						ООО "Русский дом"