



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области  
14 МАЙ 2025

28089-330-004-02-03/41

**П Р И К А З**

10.04.2025

№ 07-02-03/41

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению  
изменений в проект планировки территории  
в границах улиц 40 лет Октября,  
Работкинская, Горная в Приокском 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-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 9 июля 2024 г. № 07-02-02/99 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц 40 лет Октября, Работкинская, Горная в Приокском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 24 декабря 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 24 декабря 2024 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц 40 лет Октября, Работкинская,

Горная в Приокском районе города Нижнего Новгорода, утверждённый приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 7 февраля 2020 г. № 07-02-03/12.

2. Направить документацию по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц 40 лет Октября, Работкинская, Горная в Приокском 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



Д.Д.Шунаева

УТВЕРЖДЕНА  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 10.04.2025 № 07-02-03/41

**Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц 40 лет Октября, Работкинская, Горная в Приокском районе города Нижнего Новгорода**

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

1. Общие положения.

Документация о внесении изменений в проект планировки территории в границах улиц 40 лет Октября, Работкинская, Горная в Приокском районе города Нижнего Новгорода (далее – документация по планировке территории) разработана на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 9 июля 2024 г. № 07-02-02/99 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории в границах улиц 40 лет Октября, Работкинская, Горная в Приокском районе города Нижнего Новгорода» на территорию площадью 32,16 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «ПК «ГОРПРОЕКТ» по заказу ООО СЗ «Строй-Риэлти и К» в целях устойчивого развития территории, определения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства - многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0080039:98, изменения характеристик и очередности планируемого развития территории, определения характеристик планируемых объектов капитального строительства, определения территории для выполнения комплексного благоустройства парковой зоны.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	32,16 га
Площадь территории расчетного квартала, в том числе:	277129 м <sup>2</sup>
- территориальная зона ТЖм-3	223461 м <sup>2</sup>
- территориальная зона ТР-3п	32253 м <sup>2</sup>
- территориальная зона ТОсп-у	9035 м <sup>2</sup>
- территориальная зона ТЖи-2	10001 м <sup>2</sup>
Площадь застройки, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	

- территориальная зона ТЖм-3	3035 м <sup>2</sup>
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	
- территориальная зона ТЖм-3	26485 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки:	
- территориальная зона ТЖм-3	0,15
Коэффициент плотности застройки:	
- территориальная зона ТЖм-3	1,03
Вместимость дошкольной образовательной организации	200 мест
Площадь озеленённых территорий:	
- территориальная зона ТЖм-3	69383 м <sup>2</sup>
- территориальная зона ТР-3п	27136 м <sup>2</sup>
Вместимость подземных автостоянок	177 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	10,472 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	10,472 м <sup>3</sup> /ч
Теплоснабжение	1,3363 Гкал/ч
Электроснабжение	438,79 кВт
Радиофикация	320 радиоточек
Телефонизация	320 номеров
Ливневая канализация	41,65 л/с

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

№ ОКС по чертежу планировки территории	Наименование	Этаж-ность	Площадь застройки, кв. м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м	Общая площадь квартир в МКД, кв.м	Примечание
1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	12-25	1780	24000	15050	Вместимость подземной стоянки автомобилей 177 м/мест

Характеристики остальных планируемых объектов капитального строительства - дошкольной образовательной организации (№ 2 по чертежу планировки) и объекта электроснабжения (№ 1 по чертежу планировки),

установленные проектом планировки территории в границах улиц 40 лет Октября, Работкинская, Горная в Приокском районе города Нижнего Новгорода, утверждённым приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 7 февраля 2020 г. № 07-02-03/12, не подлежат изменению.

5. Характеристики необходимых для функционирования планируемых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включённых в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Размещение объекта местного значения - дошкольной образовательной организации на 200 мест, необходимой для обеспечения жизнедеятельности граждан, предусмотренной проектом планировки территории в границах улиц 40 лет Октября, Работкинская, Горная в Приокском районе города Нижнего Новгорода, утверждённым приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 7 февраля 2020 г. № 07-02-03/12, не подлежит изменению.

Размещение объекта местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения.

Размещение дошкольной образовательной организации в границах ул. 40 лет Октября, Работкинская, Горная в Приокском районе предусмотрено программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Нижний Новгород на 2020 - 2030 годы, утвержденной Решением Городской Думы г. Н.Новгорода от 26 февраля 2020 г. № 25.

Обеспечение проектируемой застройки объектами образования предусматривается за счет существующих объектов - МБДОУ «Детский сад № 343», МАДОУ «Детский сад № 3» и МБДОУ «Детский сад № 162», МБОУ «Школа № 140». Данные решения согласованы администрацией города Нижнего Новгорода (письмо от 26 ноября 2024 г. № Исх-07-01-667893/24).

## **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 социальной, 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:

1) Комплекс работ по подготовке территории, в том числе:

- демонтаж существующих зданий и строений, сооружений, инженерных коммуникаций в срок до 2025 г. включительно;

- инженерная подготовка территории для размещения многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей (№ 1.1 по чертежу планировки), в том числе: выполнение расчёта устойчивости склона при естественной влажности и водонасыщенном состоянии с учётом нагрузок от возводимых сооружений; выполнение проекта по искусственному осушению территории (с устройством дренажной системы); получение технических условий на инженерную подготовку территории и согласование рабочего проекта в части инженерной подготовки территории с Муниципальным казенным учреждением «Управление инженерной защиты территорий города нижнего Новгорода», устройство наблюдательных скважин для наблюдения в период строительства и эксплуатации за развитием опасных процессов;

- разработка и согласование в установленном законом порядке специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений при подготовке проектной документации многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей (№ 1.1 по чертежу планировки);

- перекладка части теплотрассы подземным способом и перекладка сети газоснабжения подземным способом для размещения дошкольной образовательной организации (№ 2 по чертежу планировки);

- подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов жилого, социального и иного назначения в срок до 2030 г. включительно:

№ ОКС по чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей
1	Объект электроснабжения
2	Дошкольная образовательная организация

3) Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- строительство объектов инженерной инфраструктуры: электрические сети, сети теплоснабжения; водопровод, сети связи, канализация бытовая/ливневая.

- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- комплексное благоустройство территории общего пользования - парковой зоны, в том числе: устройство детских площадок с размещением игровых комплексов для детей разных возрастов, спортивных площадок с оборудованием воркаут и площадок для игры в стритбол, зоны для отдыха взрослого населения со скамьями, устройство дорожно-тропиночной сети и освещения;
- благоустройство территории дошкольной образовательной организации;
- благоустройство территории сквера;
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

