



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

08 СЕН 2025

№ в реестре

28632-330-007-02-03/74

П Р И К А З

19.08.2025

№ 07-02-03/74

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению
изменений в проект планировки территории
в границах проспекта Рачкова, улицы
Магистральная и проект межевания
территории по проспекту Рачкова в городе
Кстово городского округа город Нижний
Новгород Нижегородской области**

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», Законом Нижегородской области от 4 апреля 2025 г. № 45-3 «О преобразовании муниципальных образований – городской округ город Нижний Новгород и Кстовский муниципальный округ Нижегородской области путем их объединения и наделения вновь образованного муниципального образования статусом городского округа», 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 февраля 2023 г. № 07-02-02/22 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту

Рачкова в городе Кстово Кстовского муниципального района Нижегородской области», с учетом протокола общественных обсуждений от 26 июня 2025 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 30 июня 2025 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области, утвержденную приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29 сентября 2020 г. № 07-02-03/104.

2. Направить документацию по внесению изменений в проект планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области с приложением копии настоящего приказа главе местного самоуправления Кстовского муниципального округа Нижегородской области.

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



С.Г.Попов

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 19.08.2025 № 07-02-03/74

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области (далее – документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 9 февраля 2023 г. № 07-02-02/22 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского муниципального района Нижегородской области» на территорию 28,6 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «ГражданИнвестПроект» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Строительные инвестиции» в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения границ зон планируемого размещения и характеристик объектов капитального строительства, изменения границ земельных участков и территорий общего пользования, характеристик и очередности планируемого развития территории в границах части 1 расчетного квартала 1. Изменения относительно территории остальных частей расчётных кварталов 1 и 2 не вносятся.

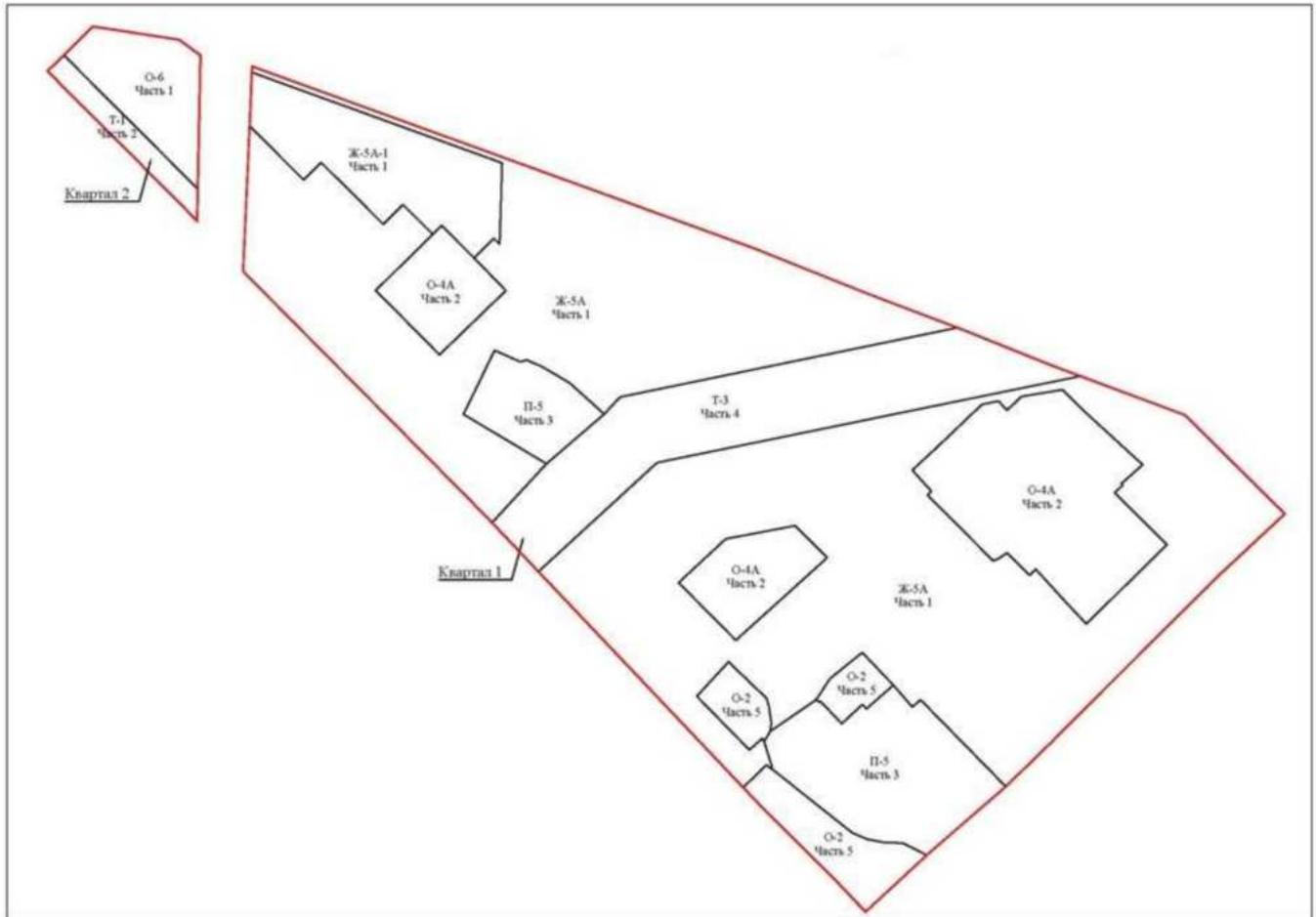
3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	28,6 га
--	---------

Площадь территории в границах разработки проекта межевания территории	1,9 га
Площадь территории в границах расчетного квартала: Квартал 1 - часть 1 - часть 2 - часть 3 - часть 4 - часть 5 Квартал 2 - часть 1 - часть 2	243585,35 м ² 46908,67 м ² 30372,56 м ² 37634,15 м ² 13927,68 м ² 10923,00 м ² 4258,97 м ²
Площадь застройки, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями: Квартал 1 - часть 1 - часть 2 - часть 3	21176 м ² 8796 м ² 1470 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений: Квартал 1 - часть 1 - часть 2 - часть 3	98213 м ² 23152 м ² 5880 м ²
Коэффициент застройки: Квартал 1 - часть 1 - часть 2 - часть 3	0,16 0,19 0,24
Коэффициент плотности застройки: Квартал 1 - часть 1 - часть 2 - часть 3	0,81 0,49 0,44
Вместимость общеобразовательного учреждения	1510 мест
Вместимость дошкольного образовательного учреждения	180 мест
Площадь озелененных территорий Квартал 1	106120,0 м ²
Вместимость автостоянок	3047 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	16,46 м ³ /ч
Водоотведение	16,46 м ³ /ч
Теплоснабжение	2,22 Гкал/ч
Электроснабжение	0,62 МВт
Ливневая канализация	171,59 м ³ /сут

Телефонизация	321 номер
Радиофикация	321 радиоточка

Схема расчетных кварталов



4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Суммарная площадь здания, кв.м.	Общая площадь квартир в МКД, кв.м	Примечание
1.1	Многоквартирный жилой дом	10	1712,0	9500,0	6650,0	
2.1	Трансформаторная подстанция	1	36,0	36,0		
3.1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	10	1197,0	7460,0	5222,0	Вместимость подземной автостоянки 55 м/мест

4.1	Трансформаторная подстанция	1	36,0	36,0		
5.1	Здание административно-бытового обслуживания	3	271,0	813,0		Вместимость встроенной автостоянки 9 м/мест

Характеристики остальных планируемых объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению проектом планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проектом межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области, утвержденными приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29 сентября 2020 г. № 07-02-03/104 (с изменениями), 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, предусмотренные проектом планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проектом межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области, утвержденным приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29 сентября 2020 г. № 07-02-03/104 (с изменениями), не подлежат изменению.

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, предусмотренное проектом планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная и проектом межевания территории по проспекту Рачкова в городе Кстово Кстовского района городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области, утвержденными приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29 сентября 2020 г. № 07-02-03/104 (с изменениями), в части выделения 3 очередей строительства сохраняется.

Документацией по планировке территории предусмотрено уточнение мероприятий 3 очереди строительства, мероприятия 1 и 2 очереди строительства сохраняются без изменений.

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

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

- вертикальная планировка и инженерная подготовка территории;
- подвод инженерных коммуникаций на территорию, подлежащую развитию согласно полученным техническим условиям.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового и иного назначения, предусмотренных настоящей документацией по планировке территории в срок до 2030 г. включительно:

№ по чертежу планировки	Наименование
1.1	Многоквартирный жилой дом
2.1	Трансформаторная подстанция
3.1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
4.1	Трансформаторная подстанция
5.1	Здание административно-бытового обслуживания

3) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов социального, назначения, предусмотренных ранее утвержденной документацией по планировке территории в срок до 2029 г. включительно, в соответствии с программой комплексного развития социальной инфраструктуры Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориальных образований Афонинский сельсовет, Безводнинский сельсовет, Большеельнинский сельсовет, Большемокринский сельсовет, Запрудновский сельсовет, Новоликеевский сельсовет, городской населенный пункт город районного значения Кстово, входящих в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, утвержденной решением Совета депутатов Кстовского муниципального округа Нижегородской области от 24 декабря 2024 г. № 639:

№ по чертежу планировки	Наименование
31	Детский сад
32	Школа

4) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов социального, жилого, общественно-делового и иного назначения,

предусмотренных ранее утвержденной документацией по планировке территории в срок до 2040 г. включительно:

№ по чертежу планировки	Наименование
14	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
15	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
16	Жилой дом
17	Жилой дом
22	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
23	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
25	Жилой дом со встроенной подземной автостоянкой
33	Многофункциональный центр
49	Комплекс магазинов
50	Баня

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

- устройство въезда на территорию со стороны ул. Магистральная;
- устройство въезда на территорию со стороны пр. Капитана Рачкова;
- устройство въезда на территорию с улицы Зеленая;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок;
- устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

Строительство объектов транспортной инфраструктуры к объектам №№ 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1 (по чертежу планировки) производится за счет средств ООО «Строительные инвестиции».

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.	Способ образования земельного участка
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4282	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010320:1527 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	Предоставление коммунальных услуг	167	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	Предоставление коммунальных услуг	186	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2895	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010320:1530
6	Улично-дорожная сеть	726	
5	Обслуживание жилой застройки	575	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:25:0010320:1
7	Улично-дорожная сеть	103	

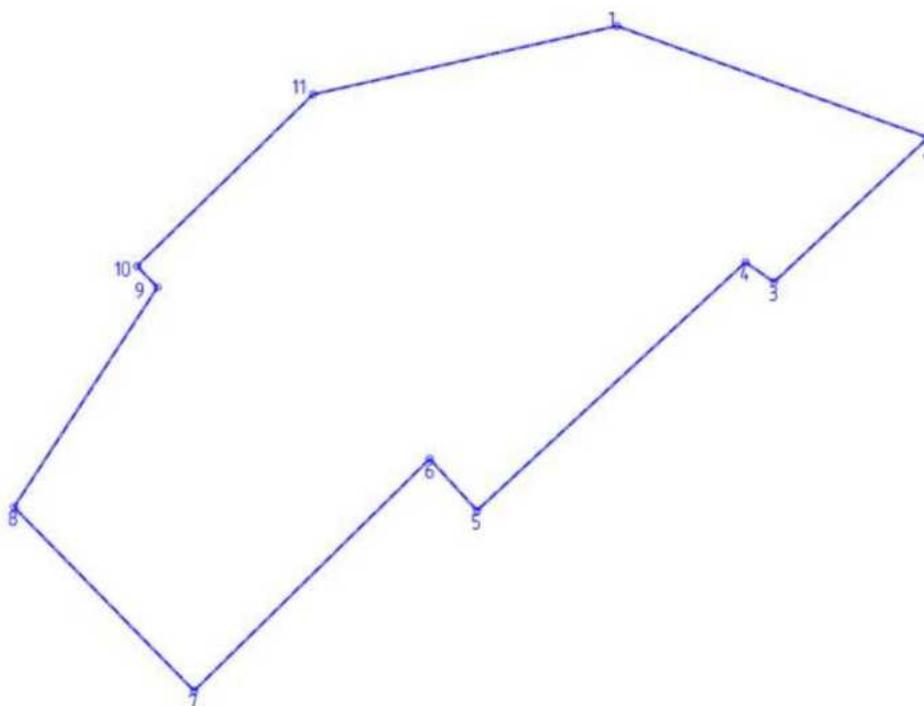
2 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
8	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2994	Перераспределение земельного участка с условным номером 3, образованного в 1 этапе 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.

Документацией по планировке территории предусматривается образование земельных участков с условными номерами 6 и 7, 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.

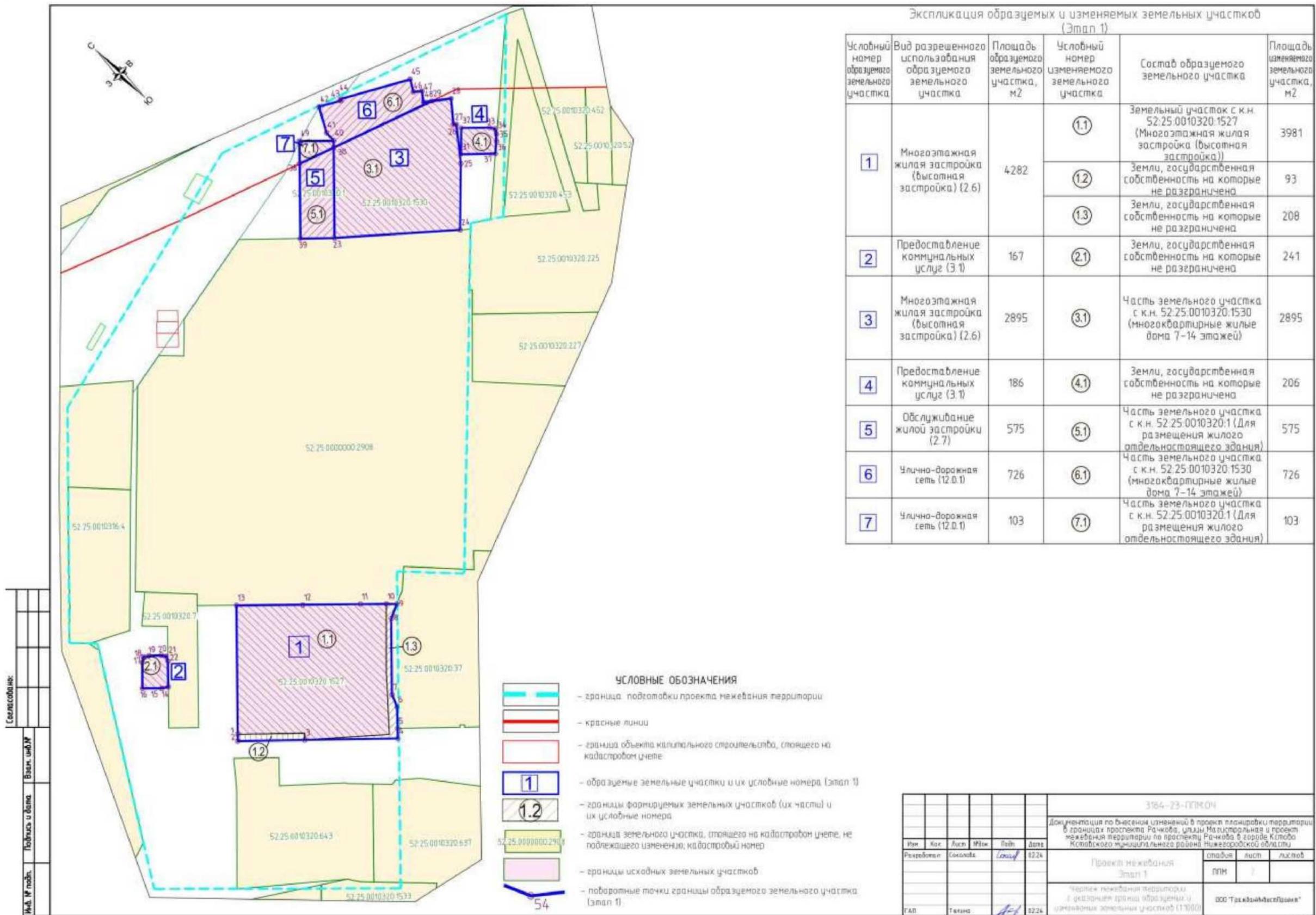
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



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

Обозначение характерных точек	Координаты точки, м	
	X	Y
1	512005,72	2228463,81
2	511957,34	2228597,63
3	511894,77	2228531,40
4	511903,38	2228519,12
5	511795,74	2228403,66
6	511818,15	2228383,36
7	511717,68	2228282,00
8	511797,23	2228204,60
9	511892,47	2228266,27
10	511901,63	2228257,53
11	511976,05	2228333,19

Чертеж межевания территории (1 этап).

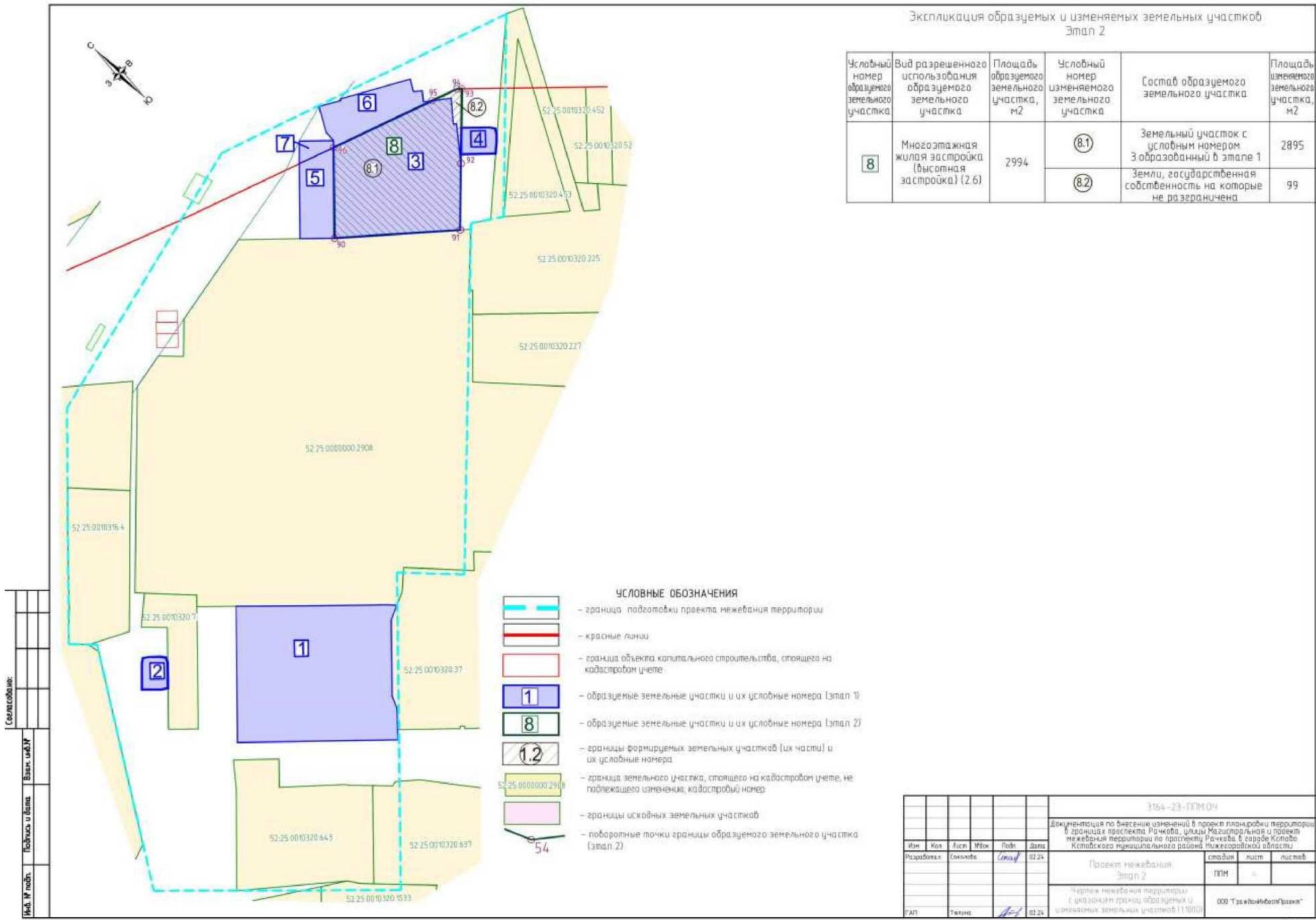


Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков (Этап 1)

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Условный номер изменяемого земельного участка	Состав образуемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка, м ²
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	4282	1.1	Земельный участок с к.н. 52.25.0010320.1527 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка))	3981
			1.2	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	93
			1.3	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	208
2	Предоставление коммунальных услуг (3.1)	167	2.1	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	241
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	2895	3.1	Часть земельного участка с к.н. 52.25.0010320.1530 (многоквартирные жилые дома 7-14 этажей)	2895
4	Предоставление коммунальных услуг (3.1)	186	4.1	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	206
5	Обслуживание жилой застройки (2.7)	575	5.1	Часть земельного участка с к.н. 52.25.0010320.1 (Для размещения жилого отдельностоящего здания)	575
6	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	726	6.1	Часть земельного участка с к.н. 52.25.0010320.1530 (многоквартирные жилые дома 7-14 этажей)	726
7	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	103	7.1	Часть земельного участка с к.н. 52.25.0010320.1 (Для размещения жилого отдельностоящего здания)	103

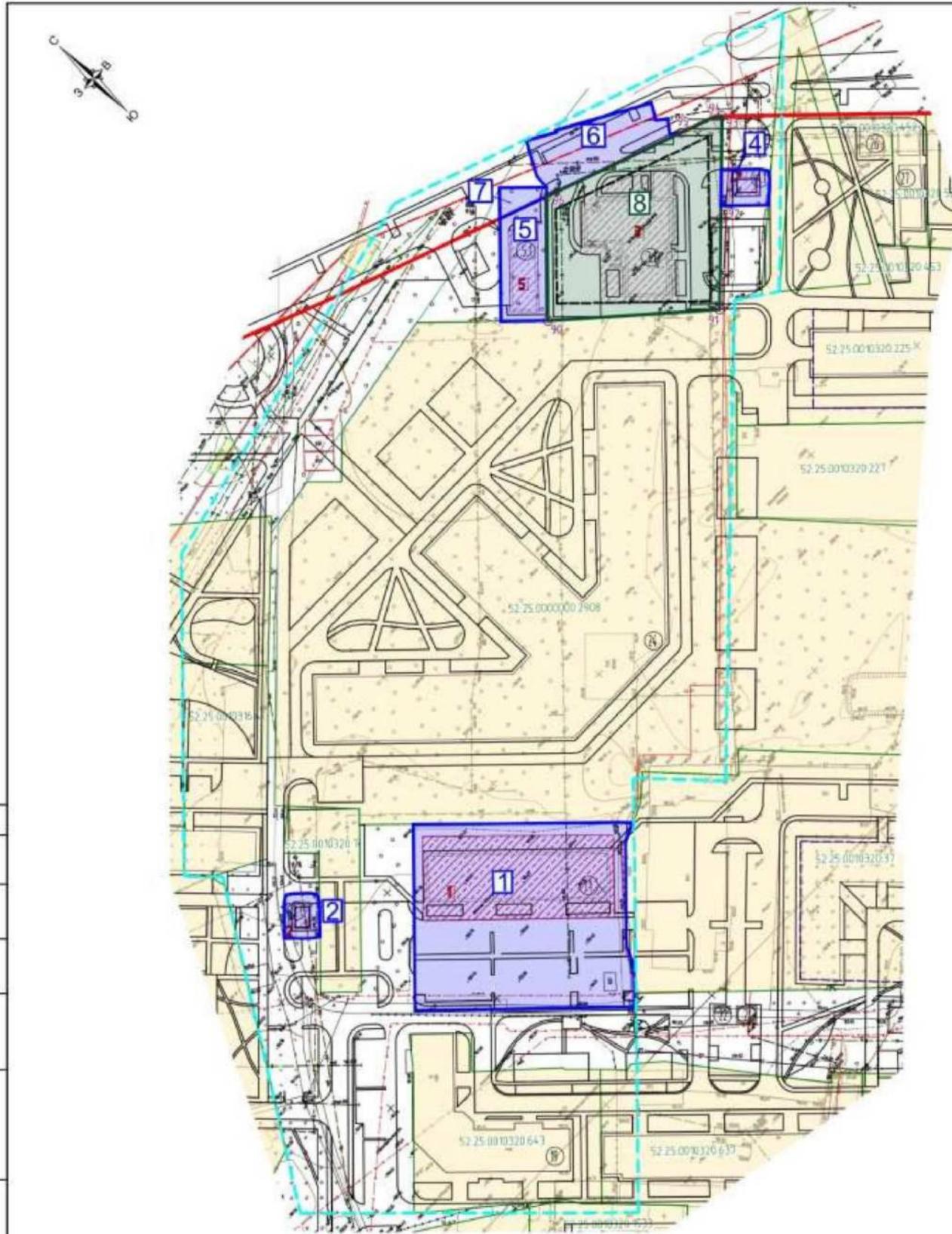
3184-23-ГПКОЧ					
Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах проспекта Рацкого, улицы Магистерская и проект межевания территории по проспекту Рацкого в городе Кирова Кировского муниципального района Нижегородской области					
Илл.	Кол.	Лист	МШЖ	Лист	Дата
Разработчик	Составил	Составил	1224		
Проект межевания				Лист	Листов
Этап 1				ЛПМ	1
Чертеж межевания территории с определением границ образуемых и изменяемых земельных участков (1:3000)				ООО "ТриКвадратИнвест"	
Г.А.О.	Т.А.И.И.	Л.А.И.	1224		

VIII. Чертеж межевания территории (2 этап).



3154-23-ПГМОЧ					
Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах проспекта Рацкого, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рацкого в городе Кислово Кислово городского муниципального района Нижегородской области					
Изм.	Кол.	Лист	Мфак	Подп.	Дата
Разработка	Составил	Составил	Составил	Составил	02.24
Проект межевания территории Этап 2				Лист	Листов
Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков (1:1000)				Лист	Листов
ГАП	Техник	Составил	Составил	02.24	

IX. Чертеж межевания территории (2 этап).



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ зоны по чертежу территории	Назначение зоны	№ ОК по объектам недвижимости	Наименование ОКС	Площадь застройки, м²	Этаж, шт.	Суммарная полезная площадь, м²	Площадь, м²	Примеч.
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1.1	Многоквартирный жилой дом	1712.00	10	9500.00	6650.00	
2	Предоставление коммунальных услуг	2.1	Трансформаторная подстанция	36.00	1	36.00		
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3.1	Многоквартирный жилой дом с включением в состав территории объектов недвижимого назначения с подстанцией	1197.00	10	7440.00	5222.00	с подстанцией
4	Предоставление коммунальных услуг	4.1	Трансформаторная подстанция	36.00	1	36.00		
5	Обслуживание жилой застройки	5.1	Здание административно-бытового обслуживания	271.00	3	813.00		с объектами недвижимости на территории

Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков
Этап 2

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м²
8	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	2994

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница подготовки проекта межевания территории
- красные линии
- граница земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН, кадастровый номер 52:25:0010320:37
- граница объекта капитального строительства, зарегистрированного в ЕГРН
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- образуемые земельные участки и их условные номера (этап 1)
- образуемые земельные участки и их условные номера (этап 2)
- поворотные точки границы образуемого земельного участка (этап 2)

Составлено:	
И.И.И. И.И.И.	В.И.И. И.И.И.
Получено и дана:	
И.И.И. И.И.И.	

		3164-23-П/М/ОМ	
Документация по формированию изменений в проект планировки территории в границах проспекта Рабочая, улицы Матвеевская и проект межевания территории по проекту Рабочая в городе Кстово Кстовского муниципального района Нижегородской области			
Имя	Кол.	Лист	Дата
Разработчик	Составитель	Составитель	02.24
Проект межевания		стадии	лист
Этап 2		ПМ	1
Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков (1:1000)		ООО "ТриколорИнвестПрекс"	
ГАП	Теплов		02.24