



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

П Р И К А З

11 апреля 2022 г.

№ 07-02-03/30

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по
планировке территории (проекта планировки
территории, включая проект межевания
территории) в границах земельного участка с
кадастровым номером 52:18:0040343:725,
расположенного по адресу: Нижегородская
обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский
район, в 20 метрах на запад от жилых домов с
№1 по №19 по ул.Зеленхозовская**

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-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 договора о комплексном освоении территории от 4 декабря 2020 г. № 2/КО, в соответствии с уведомлением о принятии решения о разработке документации по планировке территории (письмо общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ННДК Автозавод» от 15 января 2021 г. № 1)

п р и к а з ы в а ю:

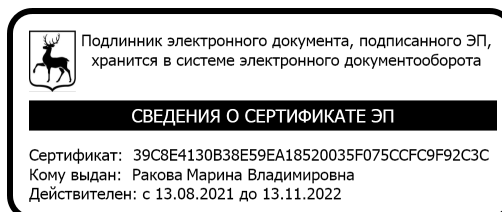
1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в

границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0040343:725, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, в 20 метрах на запад от жилых домов с №1 по №19 по ул.Зеленхозовская.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0040343:725, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, в 20 метрах на запад от жилых домов с №1 по №19 по ул.Зеленхозовская, главе города Нижнего Новгорода.

3. Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Министр



М.В. Ракова

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 11 апреля 2022 г. № 07-02-03/30

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0040343:725, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, в 20 метрах на запад от жилых домов с №1 по №19 по ул.Зеленхозовская

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0040343:725, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, в 20 метрах на запад от жилых домов с №1 по №19 по ул.Зеленхозовская (далее - документация по планировке территории), выполнена на основании договора о комплексном освоении территории от 4 декабря 2020 г. № 2/КО, в соответствии с уведомлением о принятии решения о разработке документации по планировке территории (письмо общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ННДК Автозавод» от 15 января 2021 г. № 1) на территорию 7,64 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Творческая мастерская архитекторов Пестова и Попова» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ННДК Автозавод» в целях исполнения обязательств договора о комплексном освоении территории от 4 декабря 2020 г. № 2/КО, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ земельных участков, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	7,64 га
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	13362,5 м ²

Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений (надземная часть)	53381 м ²
Коэффициент застройки	0,17
Коэффициент плотности застройки	0,70
Площадь озелененных территорий	21140 м ²
Вместимость автостоянок	699 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	16,32 м ³ /ч
Водоотведение	16,32 м ³ /ч
Электроснабжение	1098,77 кВт
Газоснабжение	2060 м ³ /ч
Телефонизация	822 номера
Радиофикация	746 радиоточек
Ливневая канализация	188,7 м ³ /ч

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Общая площадь здания (надземная часть), кв.м.
1	Многоквартирный дом	4	2423,1	9692,4
2	Многоквартирный дом	4	3647,1	14588,4
3	Многоквартирный дом	4	2423,1	9692,4
4	Многоквартирный дом	4	2423,1	9692,4
5	Многоквартирный дом	4	2423,1	9692,4
6	Объект электроснабжения (трансформаторная подстанция)	1	23,0	23,0

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 1 очередь.

1 очередь строительства: объекты, предусмотренные к строительству в первой очереди, возводятся поэтапно с последовательным выполнением следующих мероприятий:

1) подготовка территории:

- разработка проекта вертикальной планировки и организации поверхностного стока с данной территории;
- инженерная подготовка территории, включающая в себя: геодезическую разбивку, расчистку и планировку территории, отвод поверхностных и грунтовых вод, снятие и сохранение верхнего плодородного слоя почвы, подсыпка территории в соответствии с проектными отметками (до 77,8 – 79,0), уплотнение и трамбовка грунта;
- устройство подпорной стенки;
- подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;
- устройство подъездных путей;

2) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
1	Многоквартирный дом
2	Многоквартирный дом
3	Многоквартирный дом
4	Многоквартирный дом
5	Многоквартирный дом

Объекты коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
6	Объект электроснабжения (трансформаторная подстанция)

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

- строительство объекта хозяйственно-бытового обслуживания (канализационная насосная станция для дождевых стоков) (№ 7 по чертежу планировки);
- формирование въезда на территорию с автодороги местного значения
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории, в том числе благоустройство территории и зон отдыха, примыкающих к водному объекту;
- устройство оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации;
- строительство магистральной дороги районного значения с обустройством въездных мест на проектируемую территорию и на прилегающую территорию (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:14454).

III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Проектом предусматривается образование следующих земельных участков:

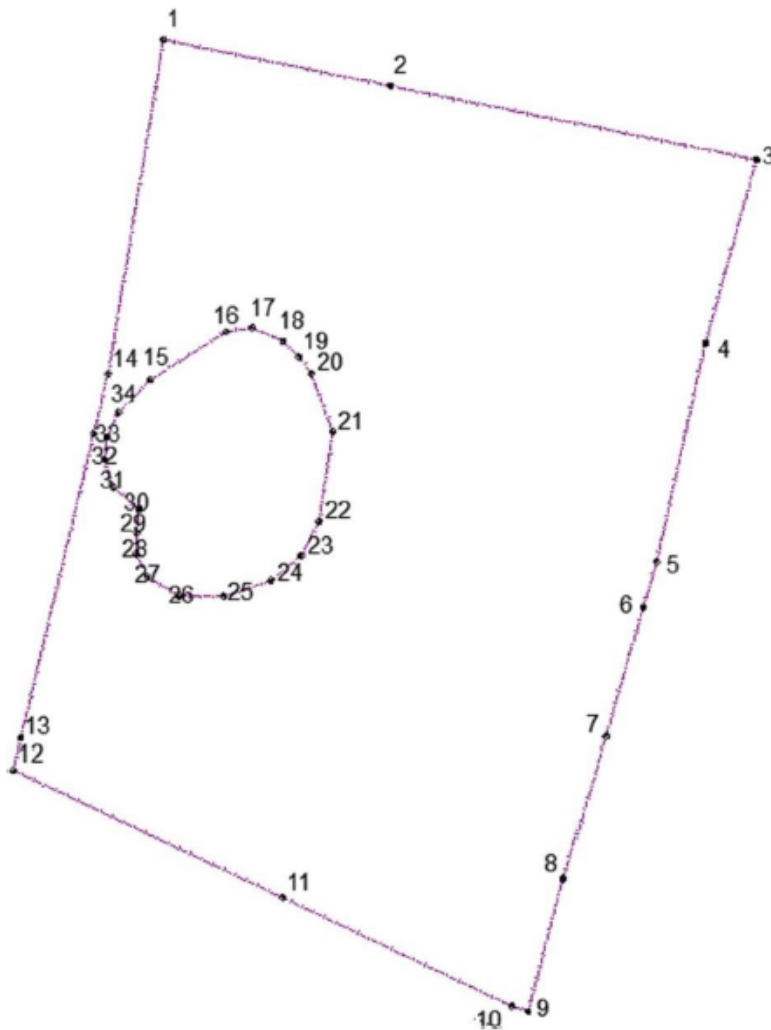
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения	11978,28	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0040343:725
ЗУ2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения	16528,66	
ЗУ3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения	11884,21	
ЗУ4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения	14029,28	
ЗУ5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения	11869,45	
ЗУ6	Коммунальное обслуживание	57,97	
ЗУ7	Земельные участки (территории) общего пользования	2886,73	

ЗУ8	Коммунальное обслуживание	25,0	
ЗУ9	Земельные участки (территории) общего пользования	6820,43	
ЗУ10	Объекты гаражного назначения	291,5	

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

Образуемые земельные участки с условным номером ЗУ7 и ЗУ9 будут отнесены к территориям общего пользования.

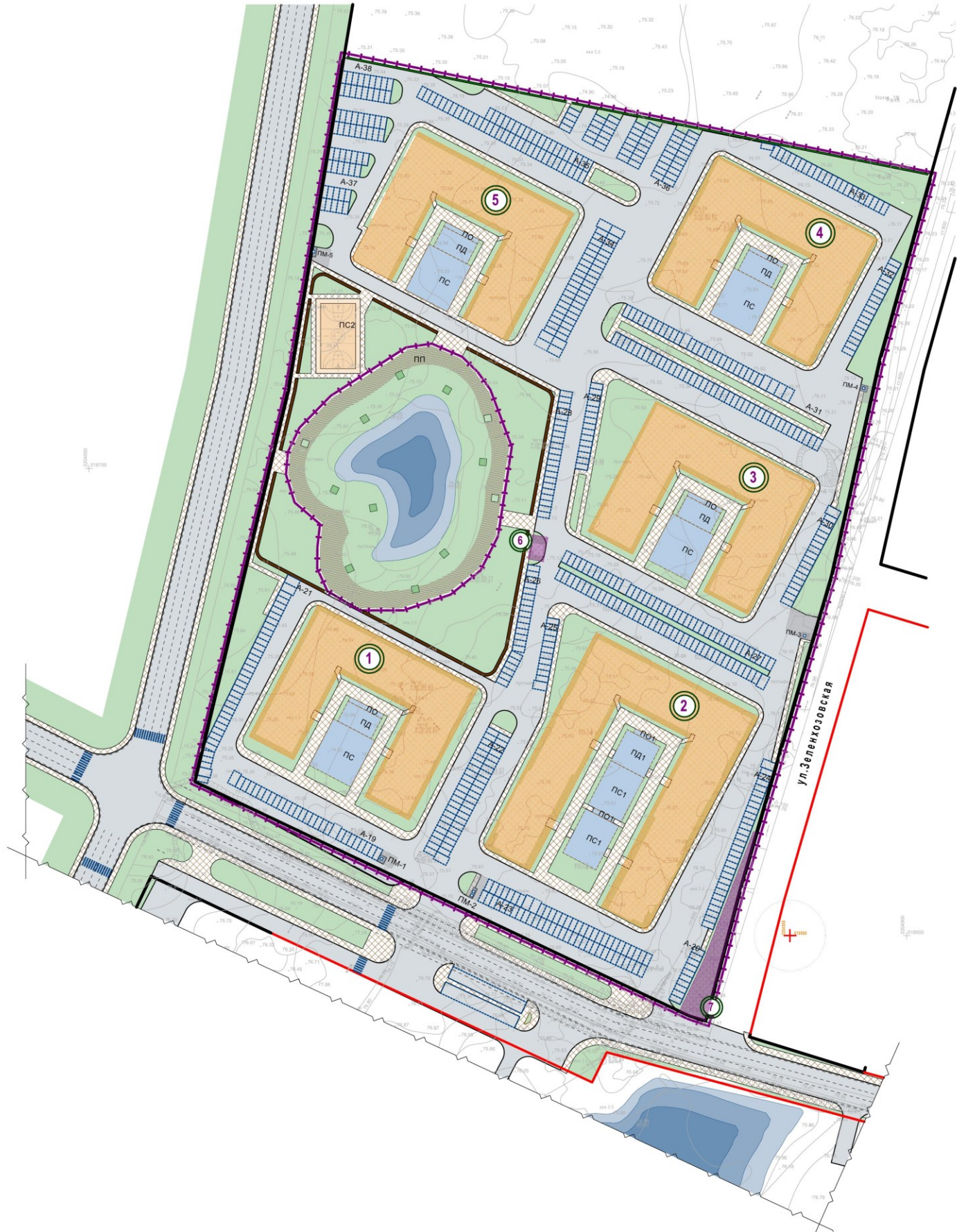
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



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

Обозначение характерных точек	Координаты точки	
	X	Y
1	518877,67	2204657,37
2	518856,40	2204755,43
3	518825,00	2204910,15
4	518747,00	2204888,48
5	518653,77	2204867,68
6	518634,36	2204862,00
7	518579,63	2204846,20
8	518519,84	2204828,69
9	518463,18	2204813,91
10	518465,60	2204806,86
11	518511,71	2204709,62
12	518565,85	2204595,42
13	518579,18	2204598,61
14	518707,93	2204629,38
1	518877,67	2204657,37
15	518707,08	2204635,19
16	518717,44	2204640,10
17	518731,17	2204653,55
18	518751,86	2204685,74
19	518753,39	2204696,24
20	518747,85	2204709,71
21	518740,10	2204717,11
22	518733,83	2204721,78
23	518709,32	2204730,97
24	518671,00	2204725,06
25	518656,34	2204717,57
26	518646,03	2204704,78
27	518639,27	2204684,59
28	518639,24	2204665,93
29	518647,55	2204652,09
30	518657,18	2204647,72
31	518666,33	2204647,80
32	518676,22	2204648,90
33	518685,46	2204638,06
34	518697,43	2204634,35
15	518707,08	2204635,19

VI. Чертеж планировки территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ по ген-плану	Наименование объекта	Общая площадь по наружному контуру стен, м2	Этажность	Площадь застройки, м2	Примечание
1	Многоквартирный дом	9692.4	4	2423.1	Проектир.
2	Многоквартирный дом	14588.4	4	3647.1	Проектир.
3	Многоквартирный дом	9692.4	4	2423.1	Проектир.
4	Многоквартирный дом	9692.4	4	2423.1	Проектир.
5	Многоквартирный дом	9692.4	4	2423.1	Проектир.
6	Объект электроснабжения (трансформаторная подстанция)	23.0	1	23.0	Проектир.
7	Объект хозяйственно-бытового обслуживания (канализационная насосная станция для дождевых стоков)	--	--	--	Проектир. подзем.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы подготовки документации по планировке территории (З.У. с кадастровым номером 52:18:0040343:725)
- Существующие красные линии
- Проектируемые красные линии
- Проезды
- Тротуары
- Дворовые площадки ПД, ПО, ПС
- Существующий водоём (площадь менее 0,5 км2)
- Стационарное ограждение территорий жилых кварталов с контролируемым доступом
- Парковочные машиноместа
- Площадки для мусорных контейнеров ТБО
- Зона планируемого размещения объекта капитального строительства (многоквартирный дом)
- Зона планируемого размещения объекта инженерной инфраструктуры
- Прогулочная зона вокруг водоёма

ЭКСПЛИКАЦИЯ АВТОСТОЯНОК

№ по ген-плану	Наименование	Примечание
A-19	Открытая автостоянка	
A-20	Открытая автостоянка	
A-21	Открытая автостоянка	
A-22	Открытая автостоянка	
A-23	Открытая автостоянка	
A-24	Открытая автостоянка	
A-25	Открытая автостоянка	
A-26	Открытая автостоянка	
A-27	Открытая автостоянка	
A-28	Открытая автостоянка	
A-29	Открытая автостоянка	
A-30	Открытая автостоянка	
A-31	Открытая автостоянка	
A-32	Открытая автостоянка	
A-33	Открытая автостоянка	
A-34	Открытая автостоянка	
A-35	Открытая автостоянка	
A-36	Открытая автостоянка	
A-37	Открытая автостоянка	
A-38	Открытая автостоянка	

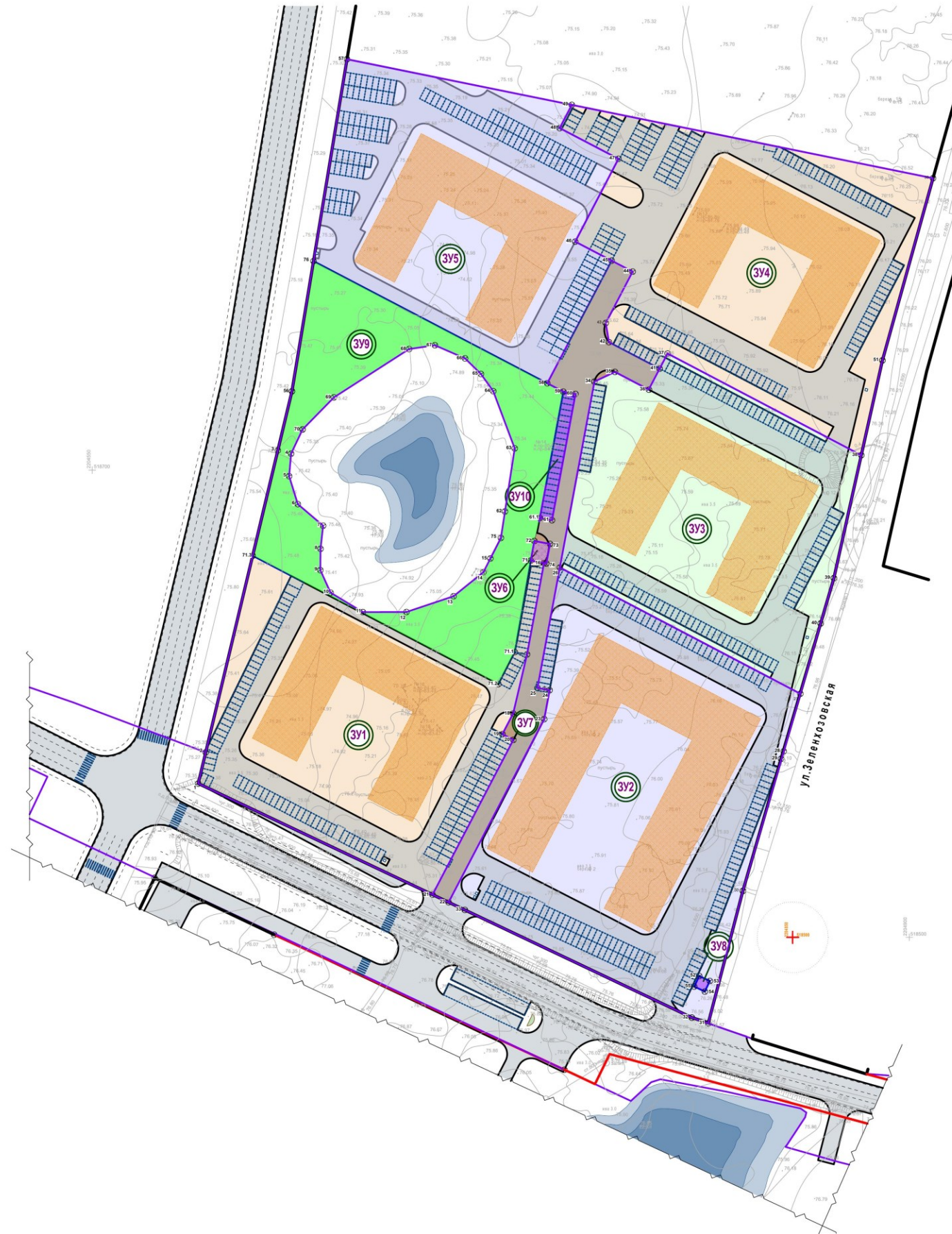
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК

№ по ген-плану	Наименование	Примечание
ПМ-1	Площадка для мусорных контейнеров и хоз. деятельности	1 шт.
ПМ-2	Площадка для мусорных контейнеров и хоз. деятельности	1 шт.
ПМ-3	Площадка для мусорных контейнеров и хоз. деятельности	1 шт.
ПМ-4	Площадка для мусорных контейнеров и хоз. деятельности	1 шт.
ПМ-5	Площадка для мусорных контейнеров и хоз. деятельности	1 шт.
ПД	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	4 шт.
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	4 шт.
ПС	Площадка спортивная (волейбол)	4 шт.
ПД1	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1 шт.
ПО1	Площадка для отдыха взрослого населения	2 шт.
ПС1	Площадка спортивная (волейбол)	2 шт.
ПС2	Площадка спортивная универсальная (минифутбол, баскетбол, волейбол)	1 шт.
ПП	Прогулочная площадка вокруг водоёма	1 шт.

1. Топографический план составлен по материалам полевых изысканий, выполненных ООО "Сфера" в феврале 2021г.
2. Система координат -- МСК - 52
3. Система высот Балтийская

236/21 - ППМ					
Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0040343:725, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, в 20 метрах на запад от жилых домов с №1 по №19 по ул. Зеленохозовская					
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
Рук.м.ст.	Павлов Е.Г.				
ГАП	Павлова Е.Г.				
Вед. арх.	Михайлова Д.В.				
Утверждаемая часть (графическая часть)			Стация	Лист	Листов
			ПП		
Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и проектируемых элементов планировочной структуры, граница планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе парковочных мест). М 1:1000					
Нормоконтр.	Павлова Е.Г.				

VII. Чертеж межевания территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Образуемые земельные участки			
Условный номер	Вид разрешённого использования	Способ образования	Площадь земельного участка, м2
ЗУ1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0040343:725 (вид использования - малозэтажная многоквартирная жилая застройка)	11978,28
ЗУ2	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения		16 528,66
ЗУ3	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения		11 884,21
ЗУ4	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения		14 029,28
ЗУ5	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения		11869,45
ЗУ6	Коммунальное обслуживание		57,97
ЗУ7	Земельные участки (территории) общего пользования		2886,73
ЗУ8	Коммунальное обслуживание		25,0
ЗУ9	Земельные участки (территории) общего пользования		6820,43
ЗУ10	Объекты гаражного назначения		291,5

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы подготовки документации по планировке территории
- Существующие красные линии
- Проектируемые красные линии
- Существующий водоём
- Границы образуемых земельных участков и их условные номера
- Номер характерной точки границы земельного участка
- Граница зоны возможного размещения объекта капитального строительства (многоквартирный жилой дом)
- Граница зоны возможного размещения объекта инженерной инфраструктуры

- Топографический план составлен по материалам полевых изысканий, выполненных ООО "Сфера" в феврале 2021г.
- Система координат – МСК - 52
- Система высот Балтийская

236/21 - ППМ					
Изм.	Кол.	Лист	№Эк.	Подп.	Дата
Рук.маст.	Павлова Е.Г.				
Вед. арх.	Михайлов Д.В.				
Нормоконтр.	Павлова Е.Г.				
Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0040343:725, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, в 20 метрах на запад от жилых домов с №1 по №19 по ул.Зеленхозовская					Стадия
Утверждаемая часть (графическая часть)					Лист
Чертеж границ образуемых земельных участков М 1:1000					Листов
					ПМ
					ТРУДОВЫЙ МАСТЕРСКОЙ АРХИТЕКТОРОВ ПАВЛОВА И ПОПОВА