



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

**П Р И К А З**

11 апреля 2022 г.

№ 07-02-03/31

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленхозовская, дом 1А**

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 договора о комплексном освоении территории от 9 декабря 2020 г. № 3/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. № 2)

п р и к а з ы в а ю:

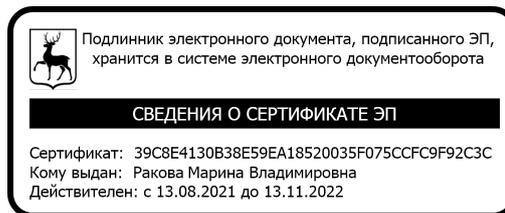
1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в

границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленхозовская, дом 1А.

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 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленхозовская, дом 1А, 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. № 07-02-03/31

**Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленхозовская, дом 1А**

**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 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленхозовская, дом 1А (далее - документация по планировке территории), выполнена на основании договора о комплексном освоении территории от 9 декабря 2020 г. № 3/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. № 2) на территорию 6,63 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 9 декабря 2020 г. № 3/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	6,63 га
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	13421,5 м <sup>2</sup>

Общая площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений (надземная часть)	52123,1 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,2
Коэффициент плотности застройки	0,79
Вместимость детских дошкольных учреждений (встроенная детская образовательная организация)	152 места
Площадь озелененных территорий	16818,8 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок	631 м/место
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	16,99 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	16,99 м <sup>3</sup> /ч
Электроснабжение	1411,39 кВт
Газоснабжение	2016,78 м <sup>3</sup> /ч
Телефонизация	776 номеров
Радиофикация	702 радиоточки
Ливневая канализация	202,2 м <sup>3</sup> /ч

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

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Общая площадь здания (надземная часть), кв.м.
1.1	Многоквартирный дом со встроенной детской образовательной организацией и помещениями общественного назначения	4	2423,1	9692,4
2.1	Многоквартирный дом	4	2423,1	9692,4
3.1	Многоквартирный дом	4	2423,1	9692,4
4.1	Многоквартирный дом	4	2423,1	9692,4
5.1	Многоквартирный дом	4	2423,1	9692,4

6.1	Многоквартирный дом с пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения	2-4	1283,0	3638,1
7.1	Объект электроснабжения (трансформаторная подстанция)	1	23,0	23,0

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.

Документацией по планировке территории предусмотрено размещение объекта социальной инфраструктуры местного значения - здания детской образовательной организации на 152 места, встроенной в многоквартирный дом, необходимой для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающей жизнедеятельность граждан. Размещение объектов местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения.

## 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 77,5), 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, общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование	Примечание
1.1	Многоквартирный дом со встроенной детской образовательной организацией и помещениями общественного назначения	Вместимость встроенной детской образовательной организации - 152 места
2.1	Многоквартирный дом	
3.1	Многоквартирный дом	
4.1	Многоквартирный дом	
5.1	Многоквартирный дом	
6.1	Многоквартирный дом с пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения	

Объекты коммунальной инфраструктуры:

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

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

- строительство объекта хозяйственно-бытового обслуживания (канализационная насосная станция) (№ 8.1 по чертежу планировки);
- строительство объекта очистных сооружений (локальные очистные сооружения) (№ 9.1 по чертежу планировки);
- формирования въезда на территорию с дороги местного значения (дублера магистральной дороги районного значения);
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- благоустройство территории, в том числе благоустройство территории и зон отдыха, примыкающих к водному объекту;
- устройство оборудования 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 52:18:0040343:725).

**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:

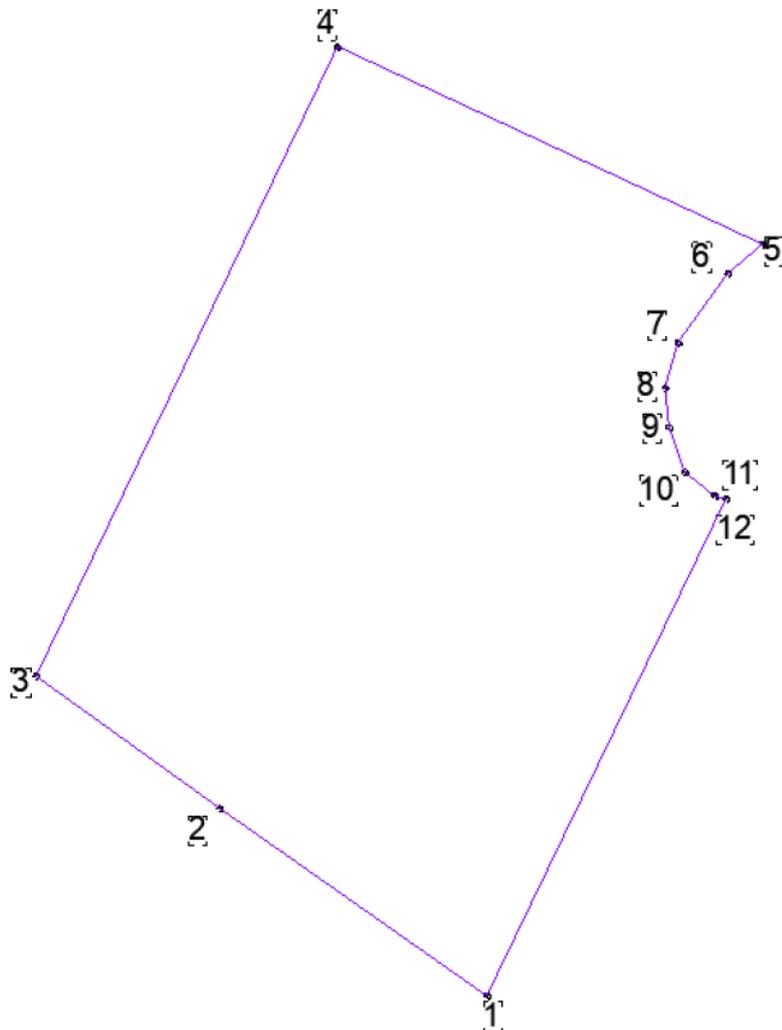
<b>Условный номер образуемого земельного участка</b>	<b>Вид разрешенного использования образуемого земельного участка</b>	<b>Площадь образуемого земельного участка, кв. м.</b>	<b>Способ образования земельного участка</b>
ЗУ1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, дошкольное, начальное и среднее общее образование, объекты гаражного назначения	9474,92	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454
ЗУ2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения	10986,5	
ЗУ3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения	10732,94	
ЗУ4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения	11190,53	
ЗУ5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения	11032,0	
ЗУ6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения	7667,85	
ЗУ7	Коммунальное обслуживание	109,4	

ЗУ8	Коммунальное обслуживание	25,0	
ЗУ9	Коммунальное обслуживание	262,47	
ЗУ10	Земельные участки (территории) общего пользования	2962,80	
ЗУ11	Объекты гаражного назначения	1855,96	

**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**

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ10 будет отнесен к территориям общего пользования.

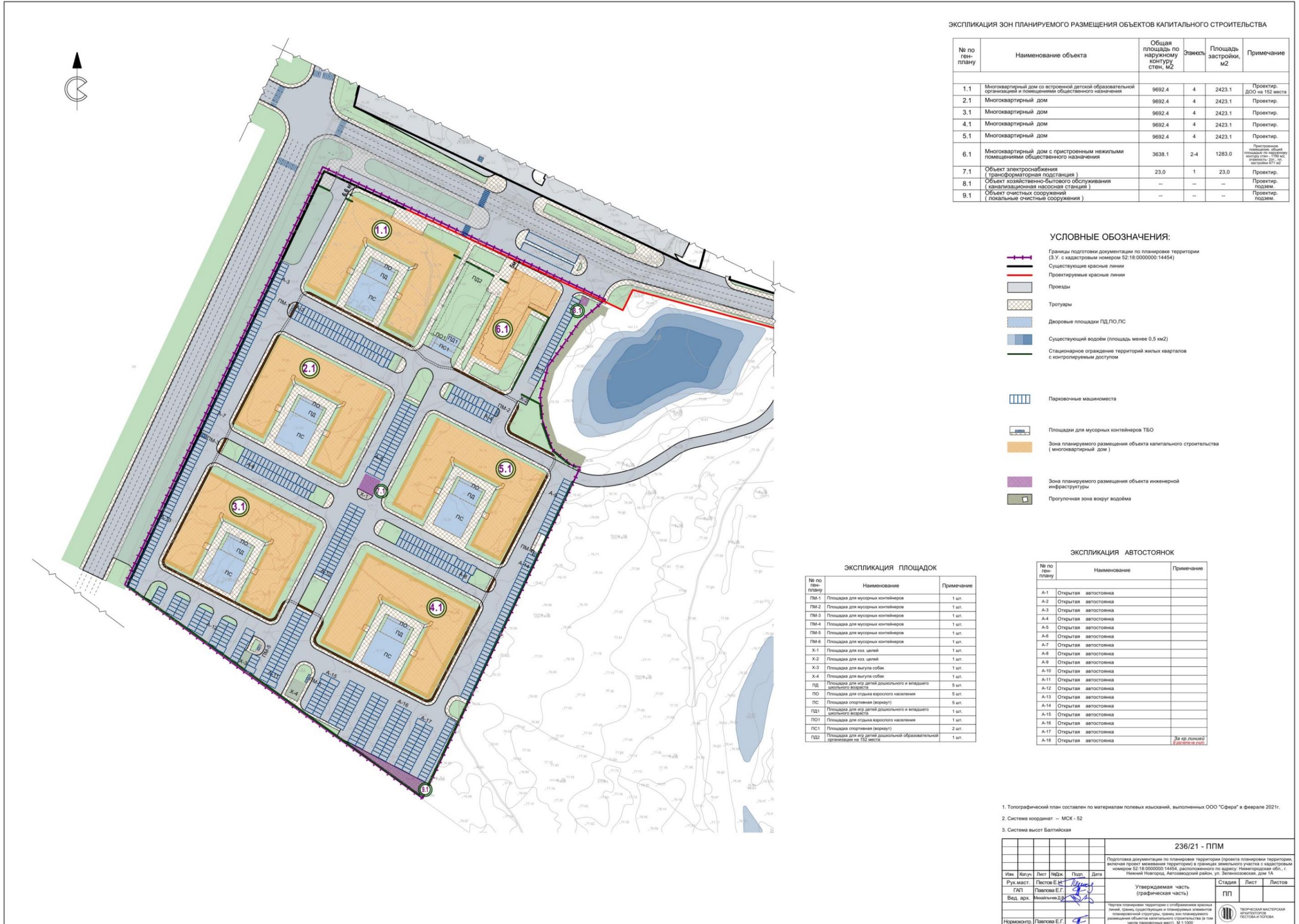
**V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.**



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

Обозначение характерных точек	Координаты точки	
	X	Y
1	518130,09	2204638,41
2	518197,04	2204543,98
3	518263,30	2204452,33
4	518525,45	2204576,67
5	518443,30	2204752,25
6	518431,05	2204737,82
7	518402,27	2204717,26
8	518383,51	2204712,02
9	518366,99	2204713,66
10	518348,39	2204720,11
11	518338,38	2204732,47
12	518337,20	2204737,13

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
1.1	Многоквартирный дом со встроенной детской образовательной организацией и помещениями общественного назначения	9692.4	4	2423.1	Проектир. ДОО на 152 места
2.1	Многоквартирный дом	9692.4	4	2423.1	Проектир.
3.1	Многоквартирный дом	9692.4	4	2423.1	Проектир.
4.1	Многоквартирный дом	9692.4	4	2423.1	Проектир.
5.1	Многоквартирный дом	9692.4	4	2423.1	Проектир.
6.1	Многоквартирный дом с пристроенным нежилыми помещениями общественного назначения	3638.1	2-4	1263.0	Проектир. пристроенные помещения общей площадью по наружному контуру стен - 1190 м2, этажность - 2/4, от застройки 671 м2
7.1	Объект электроснабжения (трансформаторная подстанция)	23.0	1	23.0	Проектир.
8.1	Объект хозяйственно-бытового обслуживания (канализационная насосная станция)	--	--	--	Проектир. подзем.
9.1	Объект очистных сооружений (локальные очистные сооружения)	--	--	--	Проектир. подзем.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы подготовки документации по планировке территории (З.У. с кадастровым номером 52:18:0000000:14454)
- Существующие красные линии
- Проектируемые красные линии
- Проезды
- Тротуары
- Дворовые площадки ГД,ЛО,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
- Прогнольная зона вокруг водоёма

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДОК

№ по ген-плану	Наименование	Примечание
ПМ-1	Площадка для мусорных контейнеров	1 шт.
ПМ-2	Площадка для мусорных контейнеров	1 шт.
ПМ-3	Площадка для мусорных контейнеров	1 шт.
ПМ-4	Площадка для мусорных контейнеров	1 шт.
ПМ-5	Площадка для мусорных контейнеров	1 шт.
ПМ-6	Площадка для мусорных контейнеров	1 шт.
Х-1	Площадка для коз, овец	1 шт.
Х-2	Площадка для коз, овец	1 шт.
Х-3	Площадка для выгула собак	1 шт.
Х-4	Площадка для выгула собак	1 шт.
ПД	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	5 шт.
ПО	Площадка для отдыха взрослого населения	5 шт.
ПС	Площадка спортивная (воркут)	5 шт.
ПД1	Площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	1 шт.
ПО1	Площадка для отдыха взрослого населения	1 шт.
ПС1	Площадка спортивная (воркут)	2 шт.
ПД2	Площадка для игр детей дошкольной образовательной организации на 152 места	1 шт.

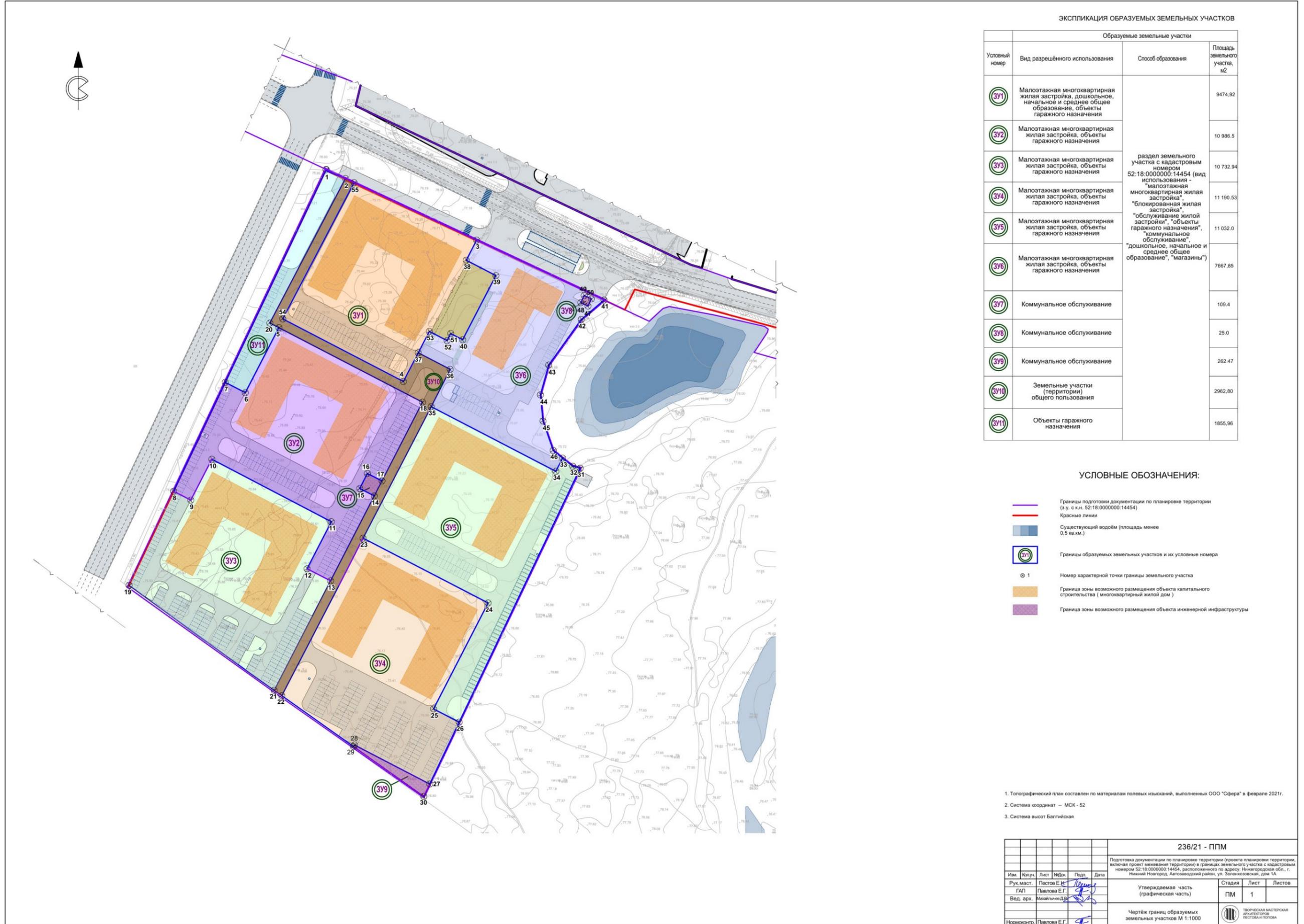
ЭКСПЛИКАЦИЯ АВТОСТОЯНОК

№ по ген-плану	Наименование	Примечание
A-1	Открытая автостоянка	
A-2	Открытая автостоянка	
A-3	Открытая автостоянка	
A-4	Открытая автостоянка	
A-5	Открытая автостоянка	
A-6	Открытая автостоянка	
A-7	Открытая автостоянка	
A-8	Открытая автостоянка	
A-9	Открытая автостоянка	
A-10	Открытая автостоянка	
A-11	Открытая автостоянка	
A-12	Открытая автостоянка	
A-13	Открытая автостоянка	
A-14	Открытая автостоянка	
A-15	Открытая автостоянка	
A-16	Открытая автостоянка	
A-17	Открытая автостоянка	
A-18	Открытая автостоянка	За кр. линией / расконтур на плане

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 (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленовская, дом 1А				
Имя	Исх.ч.	Лист	МДж.	Дата
Рук.мост.	Павлова Е.Г.			
ГАП	Павлова Е.Г.			
Вед. арх.	Михайлова Д.В.			
Нормоконтр.	Павлова Е.Г.			
Утверждаемая часть (графическая часть)			Стадия	Лист
			ПП	
Чертеж планировки территории с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов инженерной инфраструктуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе парковочных мест). М 1:1000			 ТВОРЧЕСКАЯ МАСТЕРСКАЯ АРХИТЕКТУРА РЕКОНСТРУКЦИЯ И ПОДВОД	

VII. Чертеж межевания территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Образуемые земельные участки			
Условный номер	Вид разрешённого использования	Способ образования	Площадь земельного участка, м2
3У1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, дошкольное, начальное и среднее общее образование, объекты гаражного назначения	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:14454 (вид использования - "малозэтажная многоквартирная жилая застройка", "блокированная жилая застройка", "обслуживание жилой застройки", "объекты гаражного назначения", "коммунальное обслуживание", "дошкольное, начальное и среднее общее образование", "магазины")	9474,92
3У2	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения		10 986,5
3У3	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения		10 732,94
3У4	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения		11 190,53
3У5	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения		11 032,0
3У6	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка, объекты гаражного назначения		7667,85
3У7	Коммунальное обслуживание		109,4
3У8	Коммунальное обслуживание		25,0
3У9	Коммунальное обслуживание		262,47
3У10	Земельные участки (территории) общего пользования		2962,80
3У11	Объекты гаражного назначения		1855,96

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы подготовки документации по планировке территории (з.у. с к.н. 52:18:0000000:14454)
- Красные линии
- Существующий водоем (площадь менее 0,5 кв.км.)
- 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

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 52:18:0000000:14454, расположенного по адресу: Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Автозаводский район, ул. Зеленокозьяевская, дом 1А					
Изм.	Колуч.	Лист	№вкл.	Подп.	Дата
Рук.мост.	Павлова Е.Г.				
Вед. арх.	Михайленко Д.В.				
Утверждаемая часть (графическая часть)				Стадия	Лист
				ПМ	1
Чертеж границ образуемых земельных участков М 1:1000					
Нормоконтр. Павлова Е.Г.					