



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

П Р И К А З

08.12.2025

№ 07-02-03/108

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по
планировке территории (проекта планировки
территории, включая проект межевания
территории) в границах улиц Менделеева,
Кутузова, Озерная в городе Саров
Нижегородской области**

В соответствии со статьями 8², 41-43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 5 части 4⁴ статьи 2 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 решения общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ННДК-7» о разработке документации по планировке территории от 24 декабря 2024 г. № 1, мастер-плана, согласованного протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 14 декабря 2023 г. № Сл-001-2941/24, договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Менделеева, Кутузова, Озерная в г. Саров Нижегородской области от 15 ноября 2024 г. № 291-П.

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 Менделеева, Кутузова, Озерная в городе Саров Нижегородской области.

2. Направить документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Менделеева, Кутузова, Озерная в городе Саров Нижегородской области главе города Сарова 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.

Министр



Д.Д.Шунаева

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 08.12.2025 № 07-02-03/108

**Документация по планировке территории (проект планировки территории,
включая проект межевания территории) в границах улиц Менделеева,
Кутузова, Озерная в городе Саров Нижегородской области**

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Менделеева, Кутузова, Озерная в городе Саров Нижегородской области (далее – документация по планировке территории) выполнена на основании решения общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ННДК-7» (далее – ООО СЗ «ННДК-7») о разработке документации по планировке территории от 24 декабря 2024 г. № 1 на территорию 6,64 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «ГражданИнвестПроект» по заказу ООО СЗ «ННДК-7» в целях исполнения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах улиц Менделеева, Кутузова, Озерная в г. Саров Нижегородской области от 15 ноября 2024 г. № 291-П (далее – договор КРТ), выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ земельных участков и границ территорий общего пользования, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, характеристик планируемых объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с мастер-планом, согласованным протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 14 декабря 2023 г. № Сл-001-2941/24.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	6,64 га
Площадь территории в границах КРТ	66377 м ²

Площадь застройки, занятая проектируемыми и строящимися зданиями, строениями и сооружениями	11757,90 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых и строящихся зданий, строений и сооружений	54177,9 м ²
Коэффициент застройки	0,18
Коэффициент плотности застройки	0,8
Вместимость дошкольной образовательной организации	125 мест
Площадь озелененных территорий	17050 м ²
Вместимость автостоянок, из них: - подземные стоянки в многоквартирных домах - открытые стоянки автомобилей	704 м/места 215 м/мест 489 м/мест
Процентное соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах	90/10
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	219,06 м ³ /сут
Водоотведение	219,06 м ³ /сут
Электроснабжение	1895 кВт
Теплоснабжение	4,0667 Гкал/ч
Радиофикация	627 радиоточек
Телефонизация	627 номеров
Ливневая канализация	444,45 л/с

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Площадь застройки, кв.м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м	Общая площадь квартир в МКД, кв.м	Примечание
1.1	Многokвартирный дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	2705,8	5, 6, 8	13931,1	9027,62	Вместимость подземной стоянки автомобилей 51 м/место
2.1	Трансформаторная подстанция	50	1	50		
3.1	Дошкольная образовательная организация	660	2, 3	1580		Вместимость 125 мест

4.1	Трансформаторная подстанция	50	1	50		
5.1	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	2210,8	5, 6, 8	11244,4	7485,87	Вместимость подземной стоянки автомобилей 51 м/место
6.1	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	2610,50	6	12187,3	8871,32	Вместимость подземной стоянки автомобилей 53 м/мест
7.1	Многоквартирный дом	1240,6	5	4730,7	3144,74	
8.1	Многоквартирный дом с подземной автостоянкой	1115,1	6, 7	5202,2	3948,17	Вместимость подземной стоянки автомобилей 30 м/мест
9.1	Многоквартирный дом с подземной автостоянкой	1115,1	6, 7	5202,2	3948,17	Вместимость подземной стоянки автомобилей 30 м/мест

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 строительство следующих объектов транспортной и социальной инфраструктуры местного значения, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан:

- дошкольная образовательная организация вместимостью 125 мест;
- реконструкция улицы Кутузова от пересечения с улицей Менделеева и в границах комплексного развития территории жилой застройки, расположенной в границах улиц Менделеева, Кутузова, Озерная в г. Саров Нижегородской области.

Проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию дошкольной образовательной организации вместимостью 125 мест, а также передача

построенного объекта в муниципальную собственность обеспечивается ООО СЗ «ННДК-7» в срок не позднее 6 лет с даты заключения договора КРТ.

Проектирование и строительство объектов транспортной инфраструктуры в границах территории КРТ обеспечивается ООО СЗ «ННДК-7».

Дошкольная образовательная организация вместимостью 125 мест включена в программу комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа города Сарова Нижегородской области до 2045 года, утвержденную решением Городской Думы города Сарова Нижегородской области от 16 июня 2017 г. № 62/6-гд.

Реконструкция улицы Кутузова от пересечения с улицей Менделеева и в границах комплексного развития территории жилой застройки, расположенной в границах улиц Менделеева, Кутузова, Озерная в г. Саров Нижегородской области включена в программу комплексного развития транспортной инфраструктуры городского округа города Сарова Нижегородской области до 2045 года, утвержденную решением Городской Думы города Сарова от 3 августа 2017 г. № 76/6-гд.

Размещение объектов транспортной и социальной инфраструктуры местного значения, необходимых для обеспечения проектируемой застройки, согласовано администрацией города Сарова (письмо от 28 августа 2025 г. № Иск-151-02-451104/25).

Размещение объектов местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной и транспортной 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 необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено **в 5 очередях строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с учетом сроков проектирования, строительства и разграничений обязательств, установленных договором КРТ.

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:
 - вертикальная планировка и инженерная подготовка территории;
 - демонтаж сетей инженерно-технического оборудования (сети водоснабжения, сети хозяйственно-бытовой канализации, сети электроснабжения);

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

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового и иного назначения в срок до 15 ноября 2028 г.:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
2.1	Трансформаторная подстанция

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

- проектирование и строительство двух въездов/выездов на проектируемую территорию с улицы Менделеева (ориентировочная протяженность 19 м);
- реконструкция улицы Кутузова (ориентировочная протяженность 202 м);
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- 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.

2 очередь строительства.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных во второй очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

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

- обеспечение перехода прав на объекты недвижимости, расположенные по следующим адресам: ул. Кутузова, д. 1, ул. Кутузова, д. 3, ул. Кутузова, д. 5, ул. Кутузова, д. 7, ул. Кутузова, д. 8, нежилое здание ул. Озерная, в районе дома № 2, и их снос в срок до ноября 2029 г.;
- вертикальная планировка и инженерная подготовка территории;
- демонтаж сетей инженерно-технического оборудования (сети водоснабжения, сети хозяйственно-бытовой канализации, сети ливневой канализации, сети электроснабжения);
- подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов жилого, социального, общественно-делового назначения в срок до 15 ноября 2030 г.:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
3.1	Дошкольная образовательная организация
4.1	Трансформаторная подстанция
6.1	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой

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

- реконструкция улицы Кутузова (ориентировочная протяженность 206 м);
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- 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.

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:

- обеспечение перехода прав на объекты недвижимости, расположенные по следующим адресам: ул. Кутузова, д. 2, ул. Кутузова, д. 14, и их снос в срок до ноября 2030 г;
- вертикальная планировка и инженерная подготовка территории;
- подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового и иного назначения в срок до 15 ноября 2031 г.:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
5.1	Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой

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

- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- 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.

4 очередь строительства.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в четвертой очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

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

- обеспечение перехода прав на объекты недвижимости, расположенные по следующим адресам: ул. Кутузова, д. 12, ул. Кутузова, д. 10, и их снос в срок до ноября 2032 г.;

- демонтаж сетей инженерно-технического оборудования (сети связи, сети электроснабжения);

- вертикальная планировка и инженерная подготовка территории, в т.ч. строительство подпорной стенки (протяженностью ориентировочно 72,5 м);

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

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов жилого назначения в срок до 15 ноября 2033 г.:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
7.1	Многоквартирный дом

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

- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;

- 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.

5 очередь строительства.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в пятой очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:

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

- обеспечение перехода прав на объекты недвижимости, расположенные по следующим адресам: ул. Кутузова, д.4, ул. Кутузова, д.6, нежилое здание – гараж по ул. Кутузова, нежилое здание - гараж по ул. Кутузова, д.6, нежилое здание – гараж в районе ул. Кутузова, д.4, и их снос в срок до ноября 2033 г.;

- вертикальная планировка и инженерная подготовка территории, в т.ч строительство подпорной стенки (протяженностью ориентировочно 68,6 м);
- демонтаж сетей инженерно-технического оборудования (сети газоснабжения, сети электроснабжения, бетонный водоотводной лоток);
- подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов жилого, социального, общественно-делового и иного назначения в срок до 20 августа 2034 г.:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
8.1	Многоквартирный дом с подземной автостоянкой
9.1	Многоквартирный дом с подземной автостоянкой

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

- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- 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.

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 четыре этапа, с учетом очередности расселения многоквартирных домов:

1 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	Среднеэтажная жилая застройка	11306	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ2	Предоставление коммунальных услуг	125	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена

:ЗУ3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	5048	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ4	Предоставление коммунальных услуг	125	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ5	Земельные участки (территории) общего пользования	31778	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ6	Земельные участки (территории) общего пользования	1008	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена

2 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
:ЗУ7	Среднеэтажная жилая застройка	11649	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 13:60:0010021:153, 13:60:0010021:166, 13:60:0010021:144, земельных участков с условными номерами :ЗУ5 и :ЗУ6, образованных в 1 этапе межевания
:ЗУ8	Земельные участки (территории) общего пользования	24721	
:ЗУ9	Земельные участки (территории) общего пользования	1000	

3 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
:ЗУ10	Среднеэтажная жилая застройка	10069	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 13:60:0010021:148, 13:60:0010021:146, земельных участков с условными номерами :ЗУ8 и :ЗУ9, образованных во 2 этапе межевания
:ЗУ11	Среднеэтажная жилая застройка	5837	
:ЗУ12	Земельные участки (территории) общего пользования	14676	

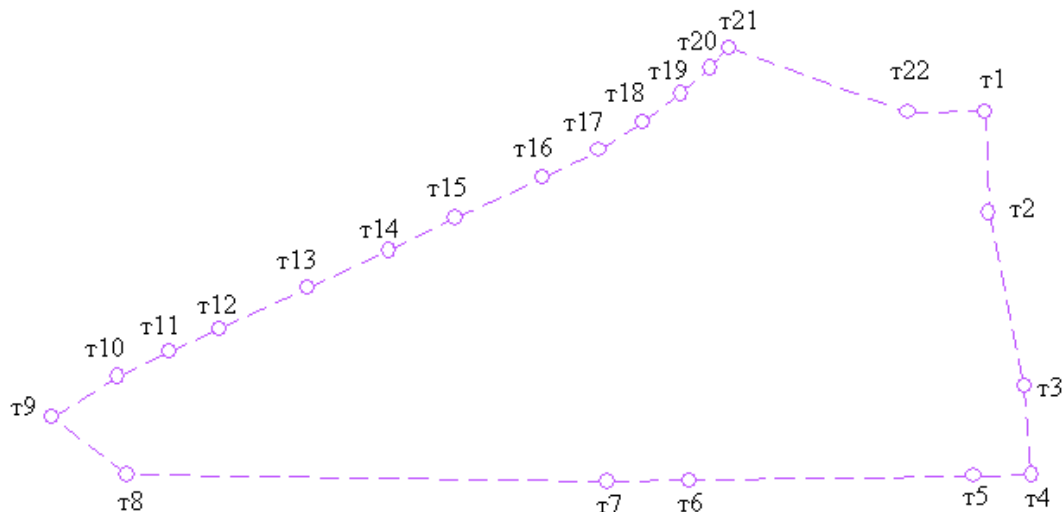
4 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
:ЗУ13	Среднеэтажная жилая застройка	5300	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 13:60:0010021:147, 13:60:0010021:145, 13:60:0010021:139, 13:60:0010021:130, 13:60:0010021:106, и земельного участка с условным номером :ЗУ12, образованного в 3 этапе межевания
:ЗУ14	Благоустройство территории	3066	
:ЗУ15	Среднеэтажная жилая застройка	4696	
:ЗУ16	Земельные участки (территории) общего пользования	9157	

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.

Образуемые земельные участки с условными номерами :ЗУ14, :ЗУ16 будут отнесены к территориям общего пользования.

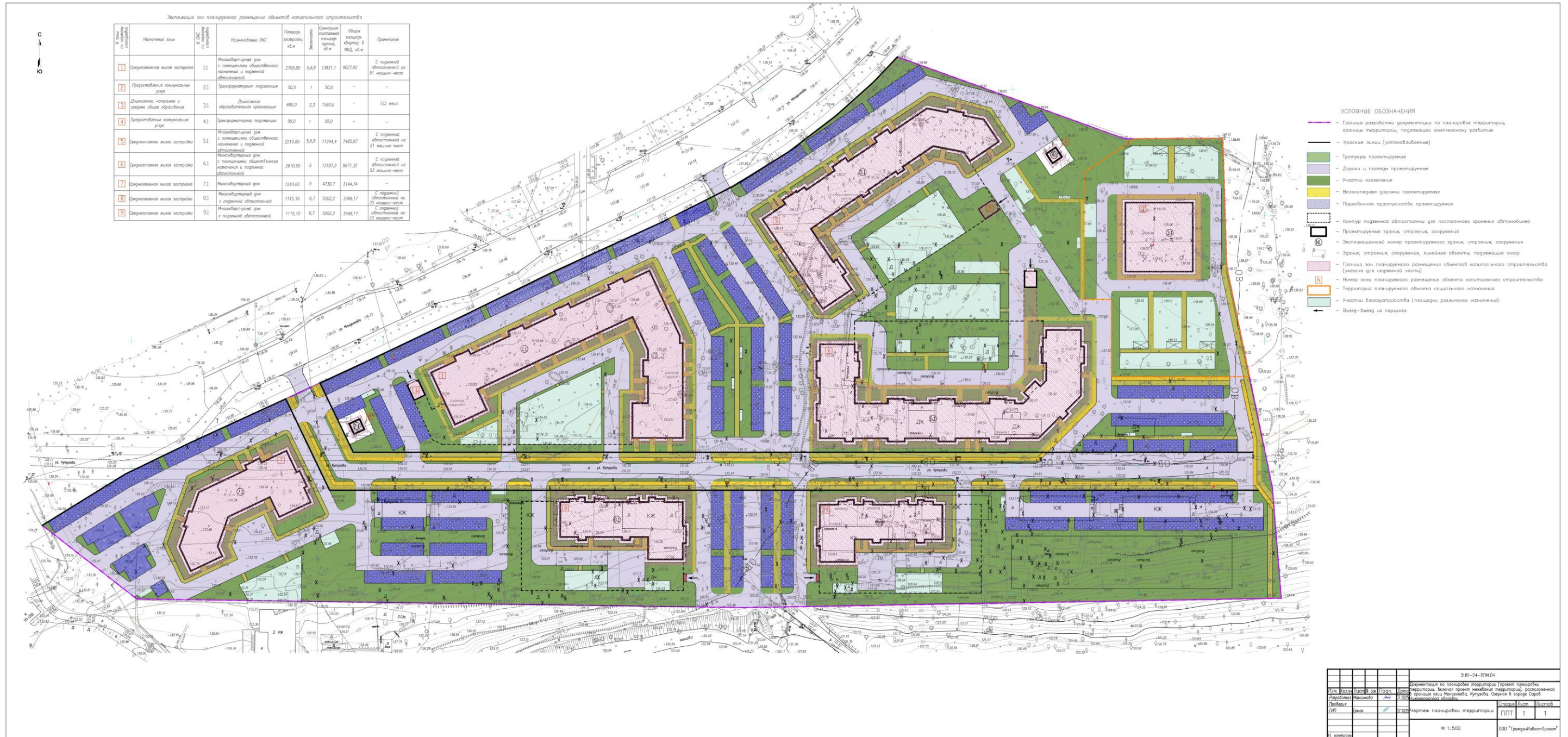
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



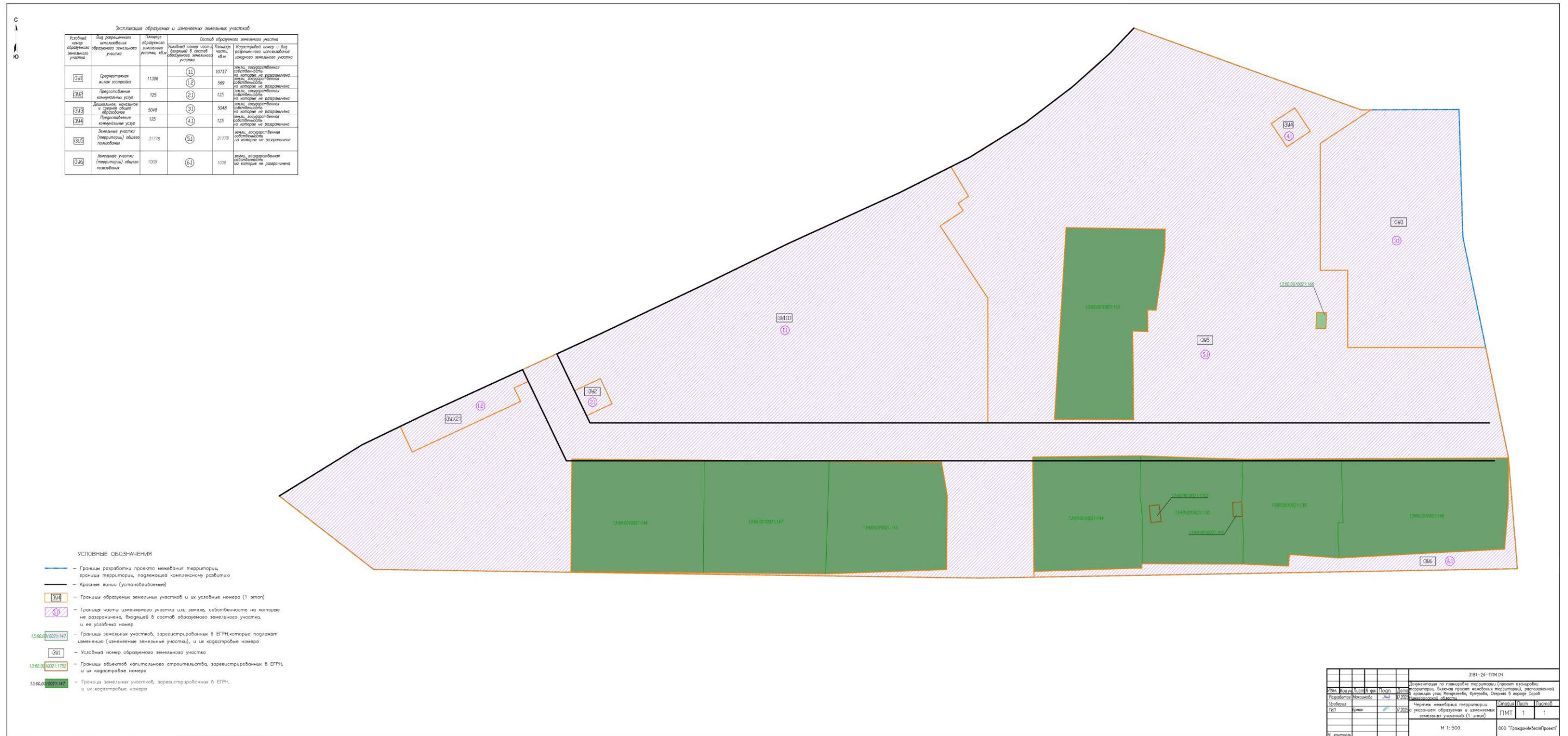
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52):

Обозначение характерных точек	Координаты точки, м	
	X	Y
T1	375830,45	2170733,46
T2	375779,71	2170735,02
T3	375691,93	2170753,16
T4	375647,90	2170756,69
T5	375647,39	2170727,60
T6	375644,88	2170584,42
T7	375644,17	2170543,33
T8	375647,62	2170301,96
T9	375676,81	2170264,45
T10	375697,13	2170297,33
T11	375709,55	2170323,05
T12	375721,23	2170348,54
T13	375741,43	2170392,47
T14	375760,85	2170433,42
T15	375777,11	2170466,71
T16	375797,38	2170511,09
T17	375811,37	2170538,87
T18	375825,12	2170561,02
T19	375839,54	2170579,91
T20	375852,80	2170594,75
T21	375862,79	2170604,21
T22	375830,25	2170694,57

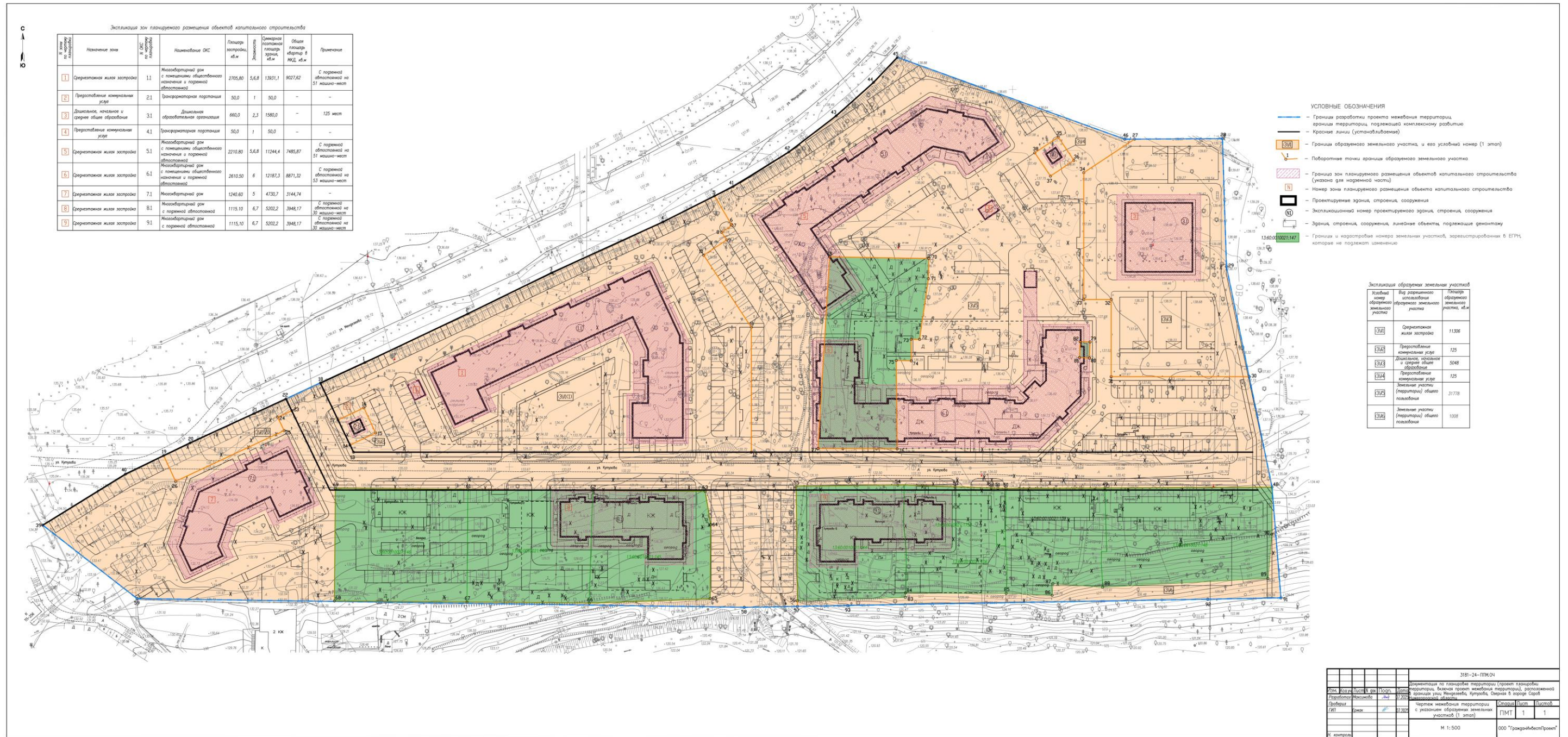
VI. Чертеж планировки территории.



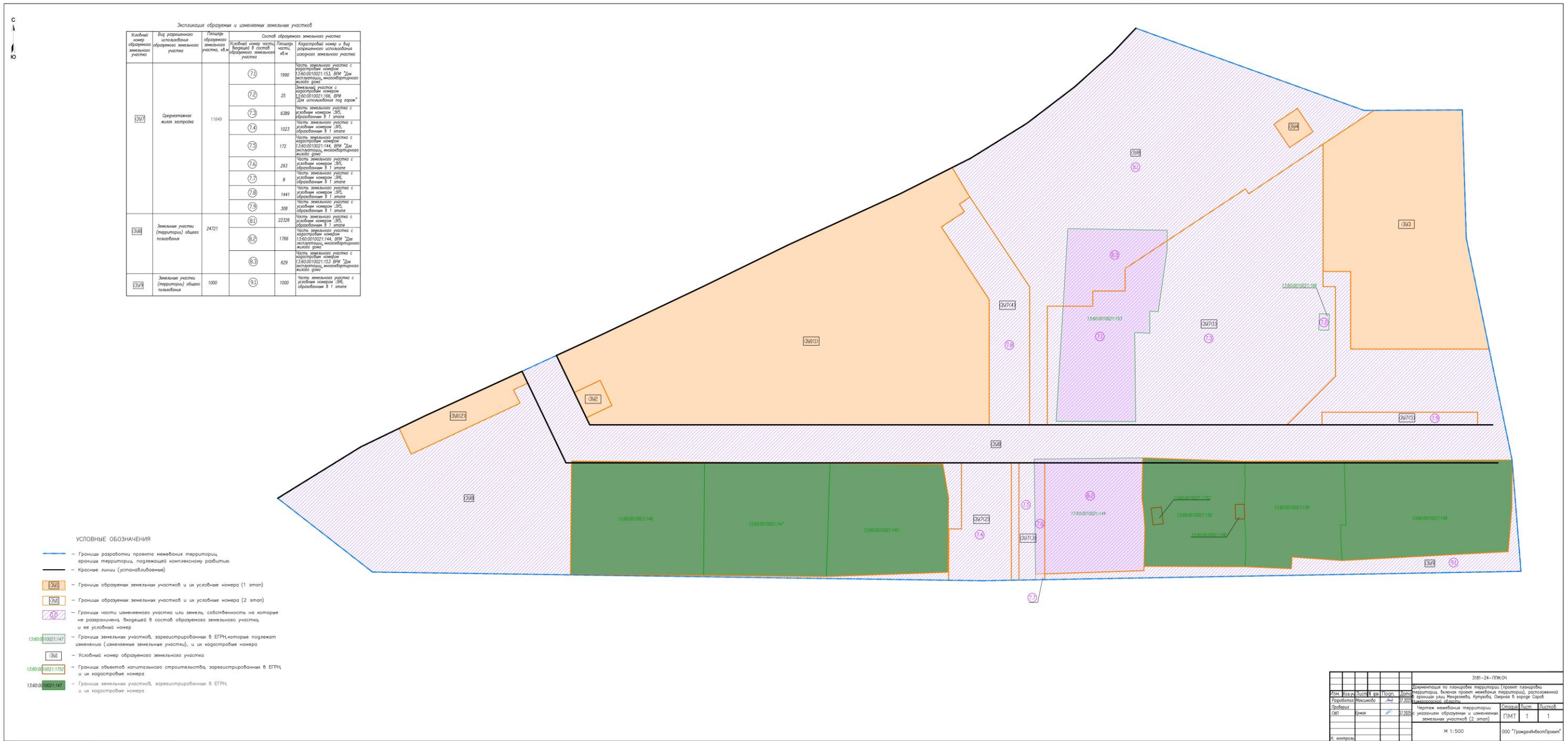
VII. Чертеж межевания территории (1 этап).



VIII. Чертеж межевания территории (1 этап).



IX. Чертеж межевания территории (2 этап).



Х. Чертеж межевания территории (2 этап).



ХII. Чертеж межевания территории (3 этап).



ХIII. Чертеж межевания территории (4 этап).

