



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

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.

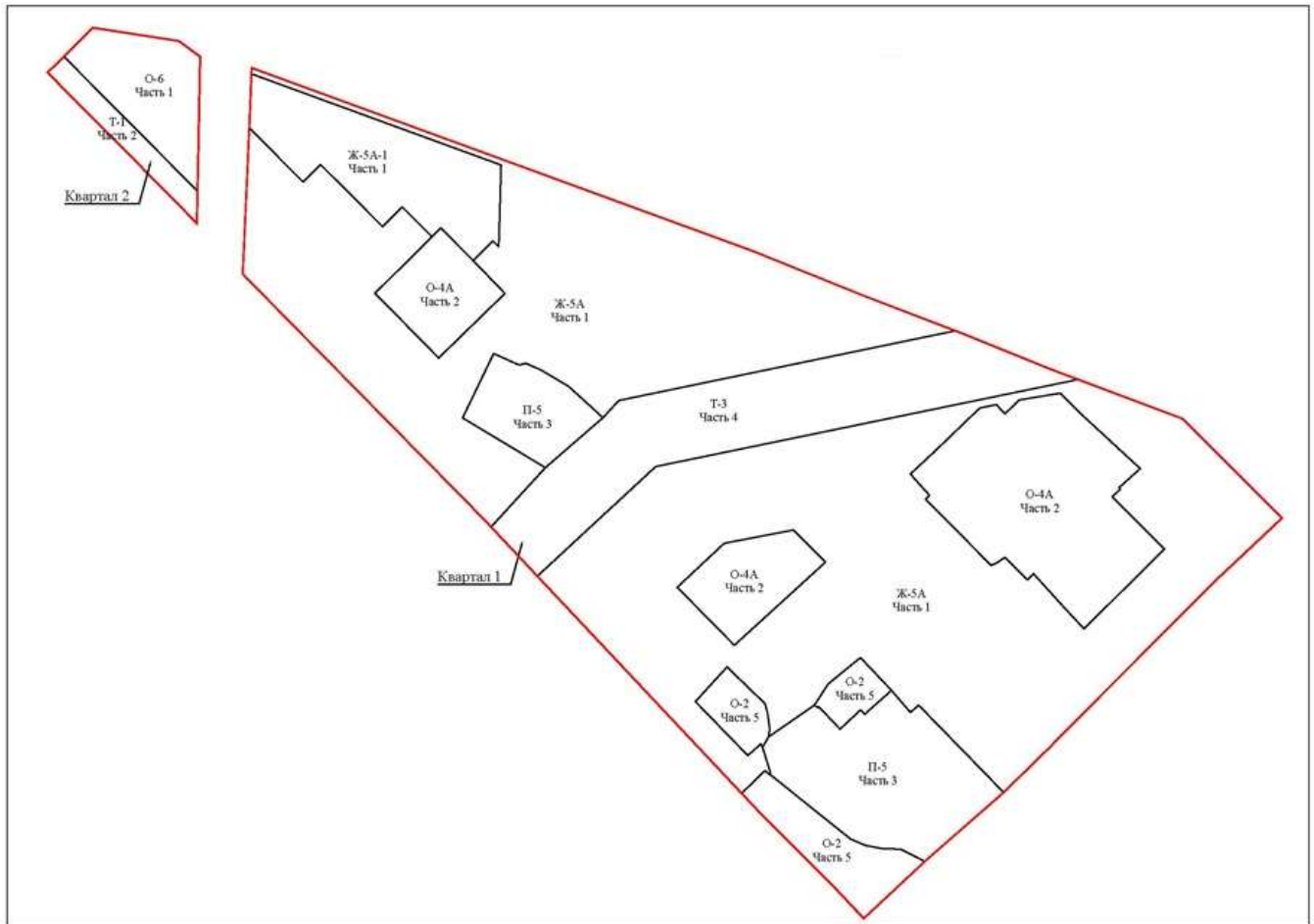
3. Характеристики планируемого развития территории.

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	Многokвартирный жилой дом
2.1	Трансформаторная подстанция
3.1	Многokвартирный 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	

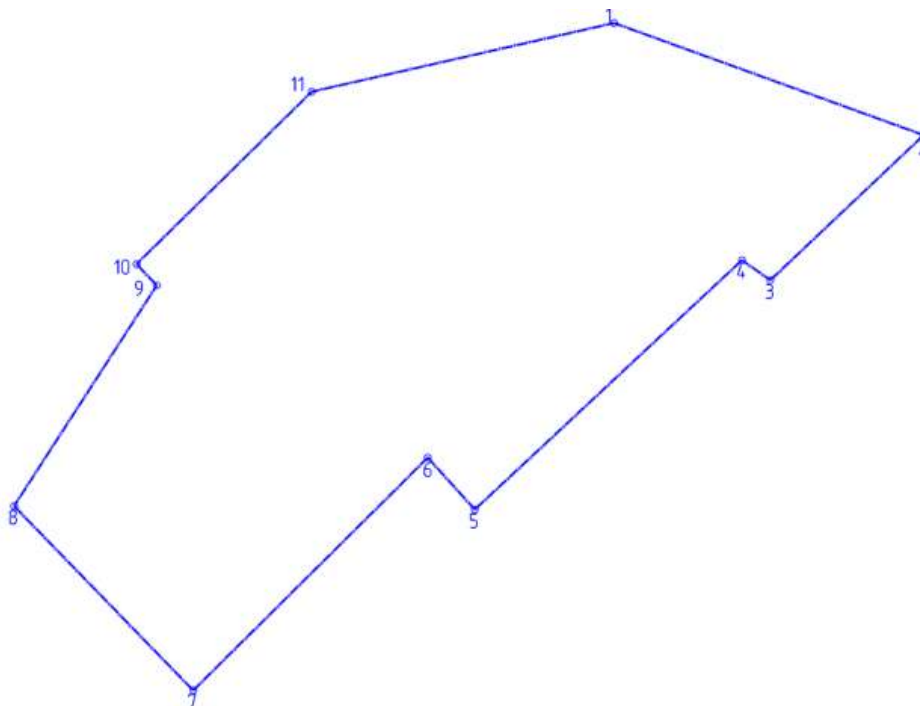
2 этап:

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.

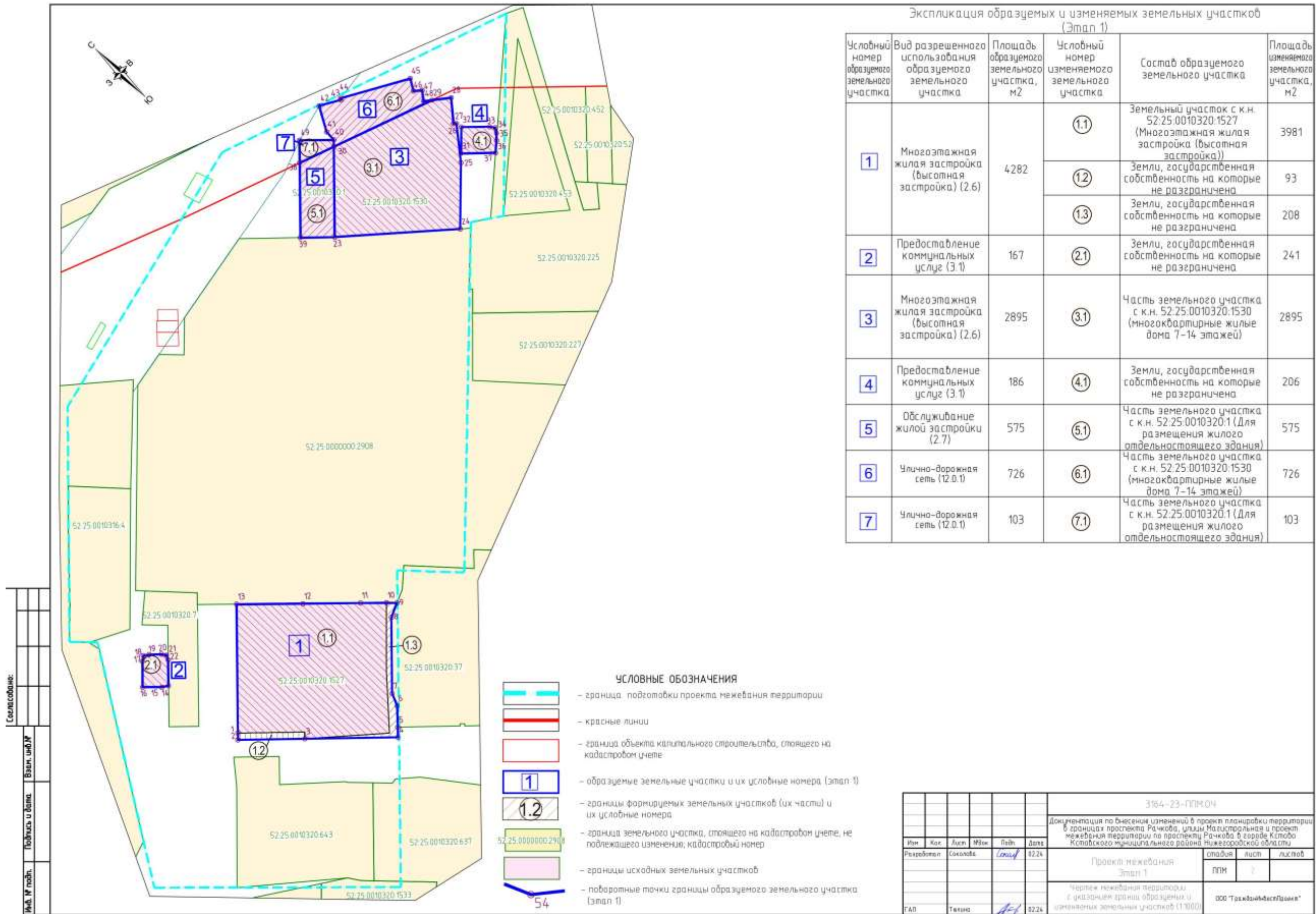
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



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).

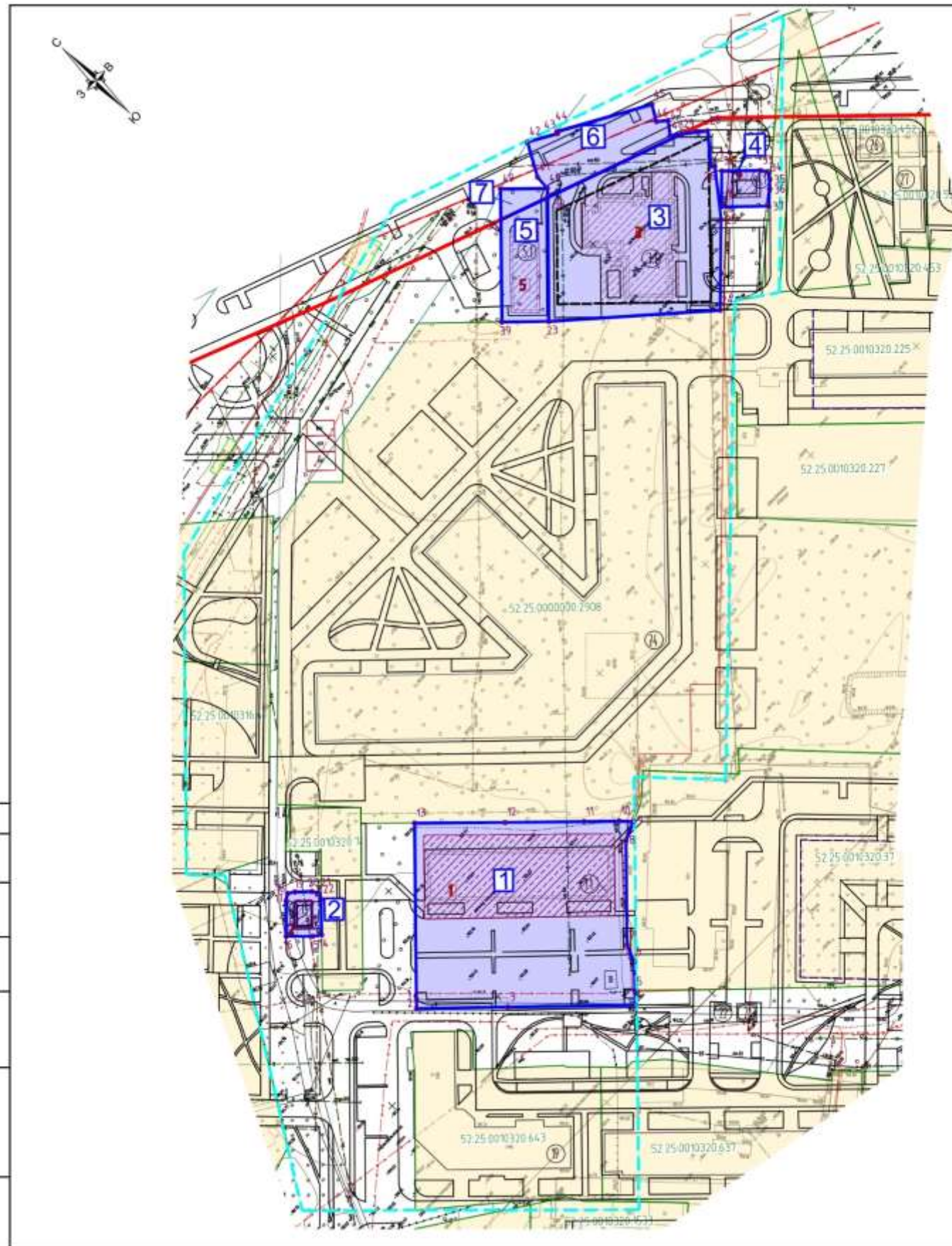


Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков (Этап 1)

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м2	Условный номер изменяемого земельного участка	Состав образуемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка, м2
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

3164-23-ППМОЧ					
Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах проспекта Рацкого, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рацкого в городе Калюбо Калюбского муниципального района Нижегородской области					
Изм.	Кол.	Лист	МШК	Полн.	Дата
Разработан	Соловьев	Соловьев			02.24
Проект межевания				Лист	Листов
Этап 1				ППМ	1
Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков (1:3000)				ООО "ТригидроИнвестСервис"	
ГАО	Тихонова				02.24

VII. Чертеж межевания территории (1 этап).



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ зоны	Назначение зоны	№ ОК	Наименование ОКС	Площадь, кв. м	Этаж. - этаж	Суммарная полезная площадь, кв. м	Площадь, кв. м	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 вспомогательными объектами, предназначенными для размещения объектов капитального строительства	1197,00	10	7460,00	5222,00	С подменной застройкой на 20 квартир-мест
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 подменной застройкой на 20 квартир-мест

Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков
Этап 1

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м2
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	4282
2	Предоставление коммунальных услуг (3.1)	167
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	2895
4	Предоставление коммунальных услуг (3.1)	186
5	Обслуживание жилой застройки (2.7)	575
6	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	726
7	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	103

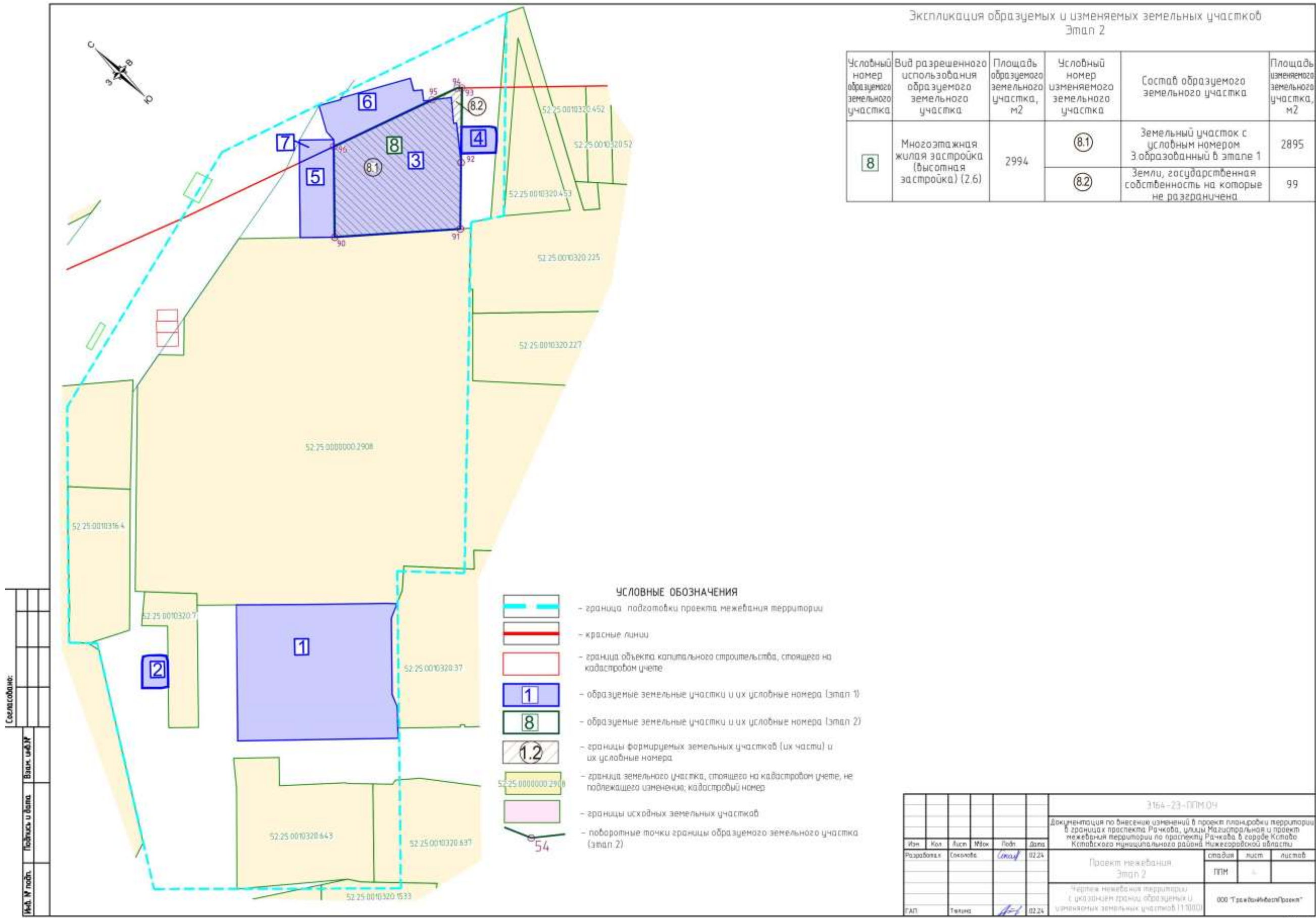
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

				3164-23-П/МОЧ			
Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах проспекта Рабочая, улицы Магистральная и проект межевания территории по проекту Рабочая в городе Кстово Кстовского муниципального района Нижегородской области							
Имя	Имя	Имя	Имя	Имя	Имя	Имя	Имя
Разработчик	Создатель	Создатель	Дата	Проект межевания территории		Листы	Листы
			02.24	Этап 1		ГПМ	
Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков (1:1000)				000 "Городской-ИскраПроект"			
ГАП	Теплюха	А.И.	02.24				

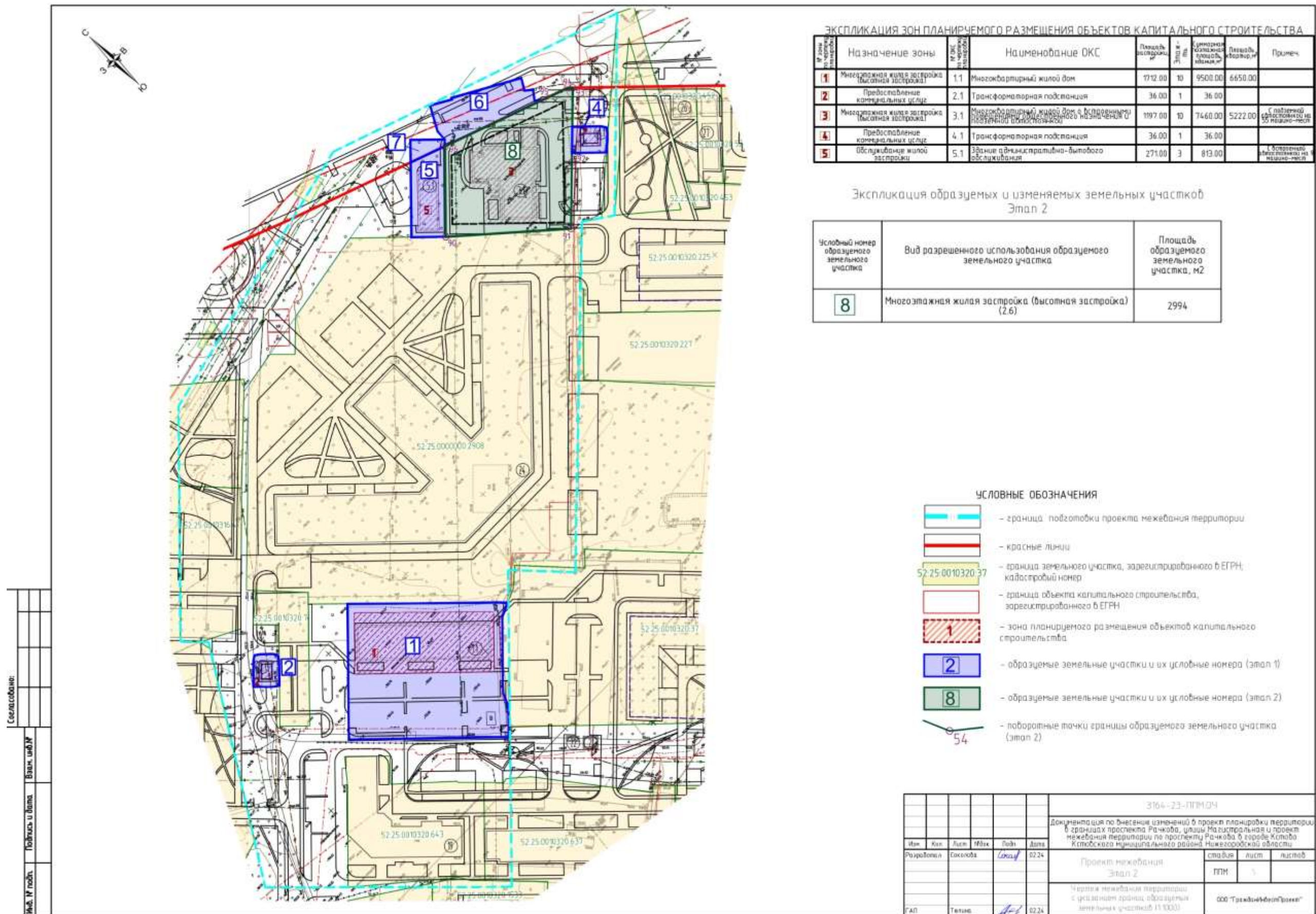
Согласовано:
Имя, И.И. подп. Подпись и дата
Имя, И.И. подп. Подпись и дата

VIII. Чертеж межевания территории (2 этап).



3164-23-ПГМ.04					
Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах проспекта Раковского, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Раковского в городе Кислово Кисловского муниципального район Нижегородской области					
Изм.	Кол.	Лист	Мток	Подп.	Дата
Разработк.	Соловьева	Соловьева	Соловьева	Соловьева	02.24
Проект межевания Этап 2				Лист	Листов
Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых и изменяемых земельных участков (1:1000)				Лист	Листов
ГАП	Тякина	Тякина	Тякина	Тякина	02.24
				ООО "ТриумфИналПроект"	

IX. Чертеж межевания территории (2 этап).



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ зоны по черт. территории	Назначение зоны	№ ОК по черт. территории	Наименование ОКС	Площадь застройки, м²	Этаж. м	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 в условиях размещения объектов различного назначения в пешеходной доступности	1197.00	10	7460.00	5222.00	с подземной этажностью на 50 метров-мелл
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 подземной этажностью на 10 метров-мелл

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)

		3164-23-ПГМ/ОЧ	
Документация по внесению изменений в проект планировки территории в границах проспекта Рабочая, улицы Магистральная и проект межевания территории по проспекту Рабочая в городе Кстово Кстовского муниципального района Нижегородской области			
Имя	Кол.	Лист	Дата
Разработал	Сколько	Сколько	02.24
Проект межевания		этап 2	
Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков (1:1000)		лист	лист
ГАП		Теплов	02.24
		ООО "Трикол-ИнвестПрекс"	