



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

П Р И К А З

12.11.2024

№ 07-02-03/101

г. Нижний Новгород

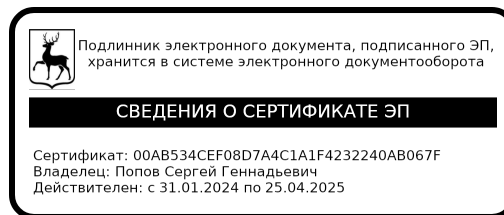
**Об утверждении документации по
планировке территории (проекта планировки
территории, включая проект межевания
территории) в границах улиц Линдовская,
Бийская, Коминтерна в Московском районе
города Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8², 41-43, 45, 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 решения общества с ограниченной ответственностью «Каскад Проект специализированный застройщик» о подготовке документации по планировке территории от 25 декабря 2023 г., мастер-плана, согласованного протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 17 марта 2023 г. № Сл-001-260794/23, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества от 10 ноября 2023 г. № 255-П/36, с учетом протокола общественных обсуждений от 1 октября 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 1 октября 2024 г.

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 Линдовская, Бийская, Коминтерна в Московском районе города Нижнего Новгорода.
2. Направить документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Линдовская, Бийская, Коминтерна в Московском районе города Нижнего Новгорода главе города Нижнего Новгорода.
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 12.11.2024 № 07-02-03/101

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Линдовская, Бийская, Коминтерна в Московском районе города Нижнего Новгорода

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Линдовская, Бийская, Коминтерна в Московском районе города Нижнего Новгорода (далее – документация по планировке территории) разработана на основании решения о подготовке документации по планировке территории общества с ограниченной ответственностью «Каскад Проект специализированный застройщик» (далее - ООО «Каскад Проект специализированный застройщик») от 25 декабря 2023 г., мастер-плана, согласованного протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 17 марта 2023 г. № Сл-001-260794/23, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества от 10 ноября 2023 г. № 255-П/36 (далее –договор КРТ) на территорию площадью 1,31 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «ИНТРАГРАД» по заказу ООО «Каскад Проект специализированный застройщик» в рамках исполнения договора КРТ в целях 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 17 марта 2023 г. № Сл-001-260794/23.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	1,31 га
Площадь территории, подлежащей комплексному развитию, согласно Договору	13141 м ²
Общая площадь под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	5214,6 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений	38 778 м ²
Коэффициент застройки	0,39
Коэффициент плотности застройки	2,95
Вместимость встроенной дошкольной образовательной организации	90 мест
Площадь озелененных территорий	3296,3 м ²
Вместимость стоянок для постоянного хранения, в том числе:	226 м/мест
- наземных автостоянок	87 м/мест
- подземных автостоянок	139 м/мест
Протяженность улично-дорожной сети:	
- проектируемые проезды	525 м
- проектируемые тротуары	988 м
Процентное соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, планируемому к строительству	95/5
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	23,51 м ³ /ч
Водоотведение	23,51 м ³ /ч
Теплоснабжение	2,814 Гкал/ч
Электроснабжение	650 кВт
Ливневая канализация	82,05 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	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроено-пристроенной дошкольной образовательной	5013,6	1,6, 20,25	38760	23810	Организационная форма встроенной дошкольной образовательной организации - «присмотр и уход за детьми». Вместимость встроенной дошкольной образовательной организации –

	организацией и подземной стоянкой автомобилей					90 мест. Вместимость подземной стоянки автомобилей – 139 м/мест
2	Трансформаторная подстанция	18	1	18		
3	Спортивная площадка	183	-	-		

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 **2 очереди строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с учетом сроков проектирования, строительства и разграничений обязательств, установленных договором КРТ.

Срок реализации комплексного развития территории установлен договором КРТ – 10 (десять) лет со дня заключения договора КРТ и включает следующие сроки обязательств по строительству объектов инфраструктуры:

- срок строительства объекта социальной инфраструктуры – спортивной площадки на земельном участке с кадастровым номером 52:18:0020015:40 – 4 (четыре) года со дня утверждения документации по планировке территории в соответствии с пунктом 2.1.8 договора КРТ;

- срок строительства объектов транспортной инфраструктуры – проездов на землях, государственная собственность на которые не разграничена, ориентировочной площадью 1781 м² – 4 (четыре) года со дня утверждения документации по планировке территории в соответствии с пунктом 2.1.9 договора КРТ;

- срок проектирования с возможностью размещения и организации деятельности дошкольной образовательной организации на 90 мест в проектируемом объекте № 1 (по чертежу планировки) «Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроено-пристроенной дошкольной образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей» – 4 (четыре) года со дня утверждения документации по планировке территории в соответствии с пунктом 2.1.10 договора КРТ;

- срок разработки и передачи администрации города Нижнего Новгорода проектно-сметной документации на реконструкцию стадиона «Старт», расположенного за границами территории КРТ, получившей положительное заключение государственной экспертизы - 4 (четыре) года с момента получения ООО «Каскад Проект специализированный застройщик» технического задания на разработку проектно-сметной документации в соответствии с пунктом 2.1.14.1 договора КРТ.

1 очередь строительства.

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

- Подготовку территории, в том числе:

-вынос инженерных сетей;

-инженерную подготовку территории;

-строительство и подключение сетей инженерной инфраструктуры в соответствии с выданными техническими условиями.

- Проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового, социального и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей
2	Трансформаторная подстанция
3	Спортивная площадка

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

-строительство проездов общей площадью 1781 м²;

-реконструкция части улицы Линдовская в жилой застройке протяженностью 274 м;

-строительство двух въездов/выездов от существующего отнесенного левого поворота на улицу Коминтерна и с улицы Линдовская;

-формирование проездов протяженностью 525 м и тротуаров протяженностью 988 м;

-организация 13 парковочных мест для временного хранения;

-устройство дождевой канализации, в т.ч. устройство дождевых колодцев, оборудованных фильтр-модулями для очистки поверхностного стока, расчистка реки Левинка и дноуглубление участка в точке выпуска поверхностных стоков согласно техническим условиям МКУ «Управление инженерной защиты территорий города Нижнего Новгорода» № 142ту от 27 июля 2022 г.;

- благоустройство и озеленение территории;

-устройство и оборудование детских площадок площадью 518 м², площадок для отдыха взрослого населения площадью 214 м², спортивных площадок площадью 903 м²;

-устройство наружного освещения.

2 очередь строительства.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных во второй очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя проектирование, строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры за границами территории КРТ:

- строительство магистральной улицы городского значения регулируемого движения протяженностью 620 м;
- строительство проездов, протяженностью 32 м;
- строительство тротуара 620 м.

В соответствии с п.3.2. договора КРТ срок исполнения обязательств – 4 года со дня утверждения документации по планировке территории.

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

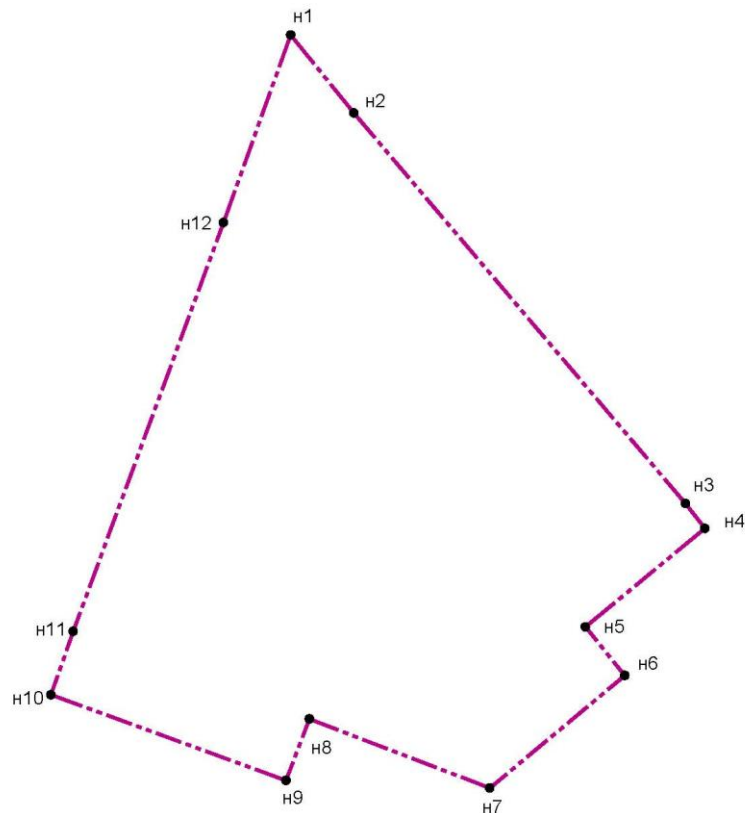
Документацией по планировке территории предусматривается образование следующих земельных участков:

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка
1	425	Улично-дорожная сеть	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	1324	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
52:18:0020015:40	1968	Площадки для занятий спортом, благоустройство территории	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020015:40 с «под спортивную площадку» на «площадки для занятий спортом, благоустройство территории»
52:18:0020015:31	9392	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), дошкольное, начальное и среднее общее образование	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020015:31 с «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), дошкольное, начальное и среднее общее образование».

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 1 и 2 будут отнесены к территориям общего пользования.

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

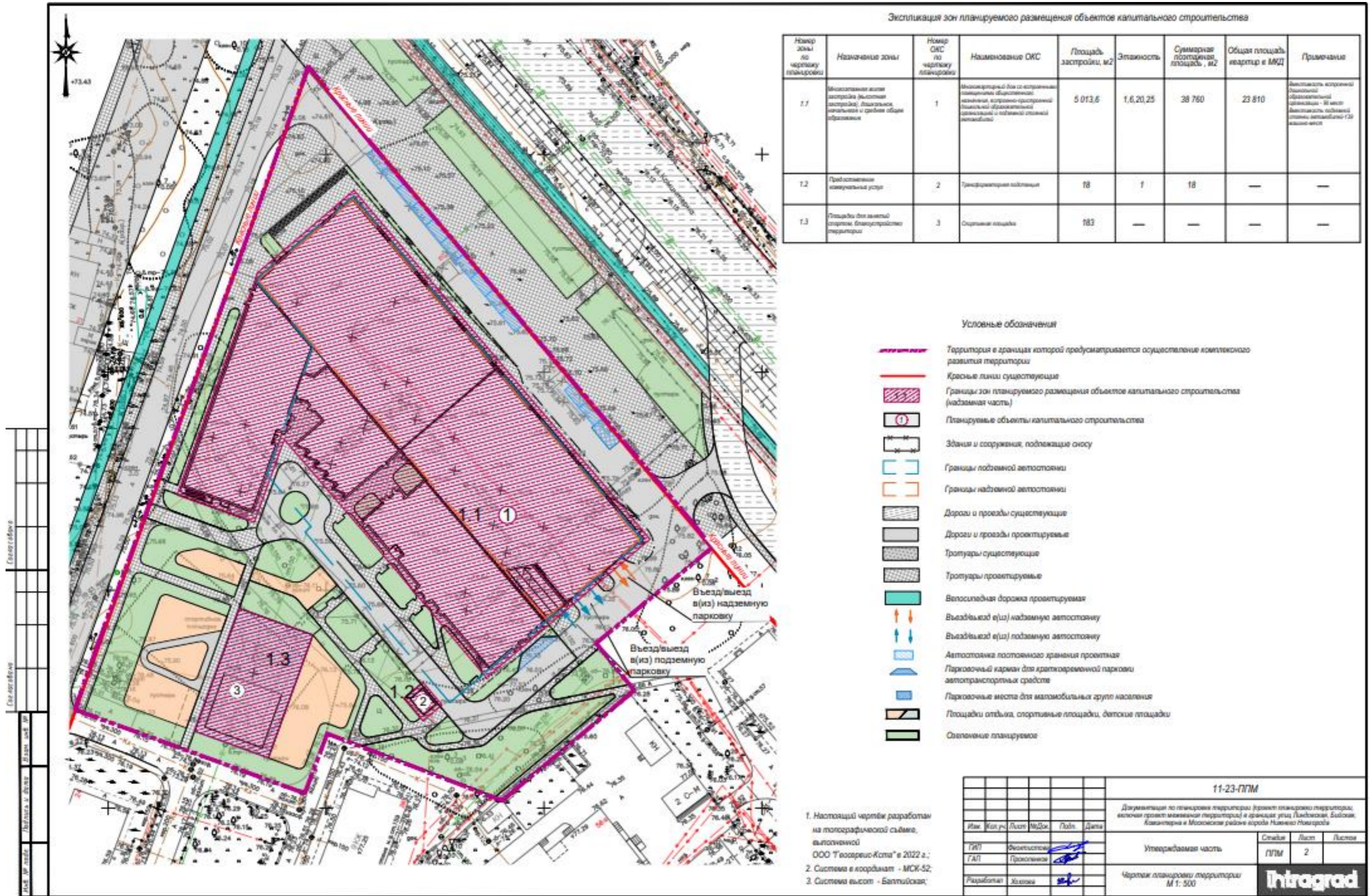


Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52):

Обозначение характерных точек	Координаты точки, м	
	X	Y
н1	532319,81	2208346,01
н2	532302,42	2208360,10
н3	532215,37	2208433,96
н4	532209,82	2208438,31
н5	532187,87	2208411,70
н6	532177,01	2208420,45

н7	532151,93	2208390,39
н8	532167,33	2208350,17
н9	532153,63	2208344,97
н10	532172,71	2208292,6
н11	532186,87	2208297,56
н12	532277,97	2208331,03

VI. Чертеж планировки территории.



Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертёжу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертёжу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, м ²	Этажность	Суммарная полезная площадь, м ²	Общая площадь квартир в МКД	Примечание
1.1	Многоэтапная жилая застройка (высотная застройка), обеспечивающая комплексное и среднее общее образование	1	Многоэтапный для комплексного освоения территории многоквартирный жилищно-образовательный комплекс с образовательной функцией образовательной организацией и объектами социальной инфраструктуры	5 013,6	1,6,20,25	38 760	23 810	Высотность верхней этажности образовательной организации - 10 м/этаж. Высотность объектов социальной инфраструктуры - 12-15 этажно-м/этаж.
1.2	Предоставление коммунальных услуг	2	Трансформаторная подстанция	18	1	18	—	—
1.3	Площадки для жилой застройки в границах территории	3	Спортивные площадки	183	—	—	—	—

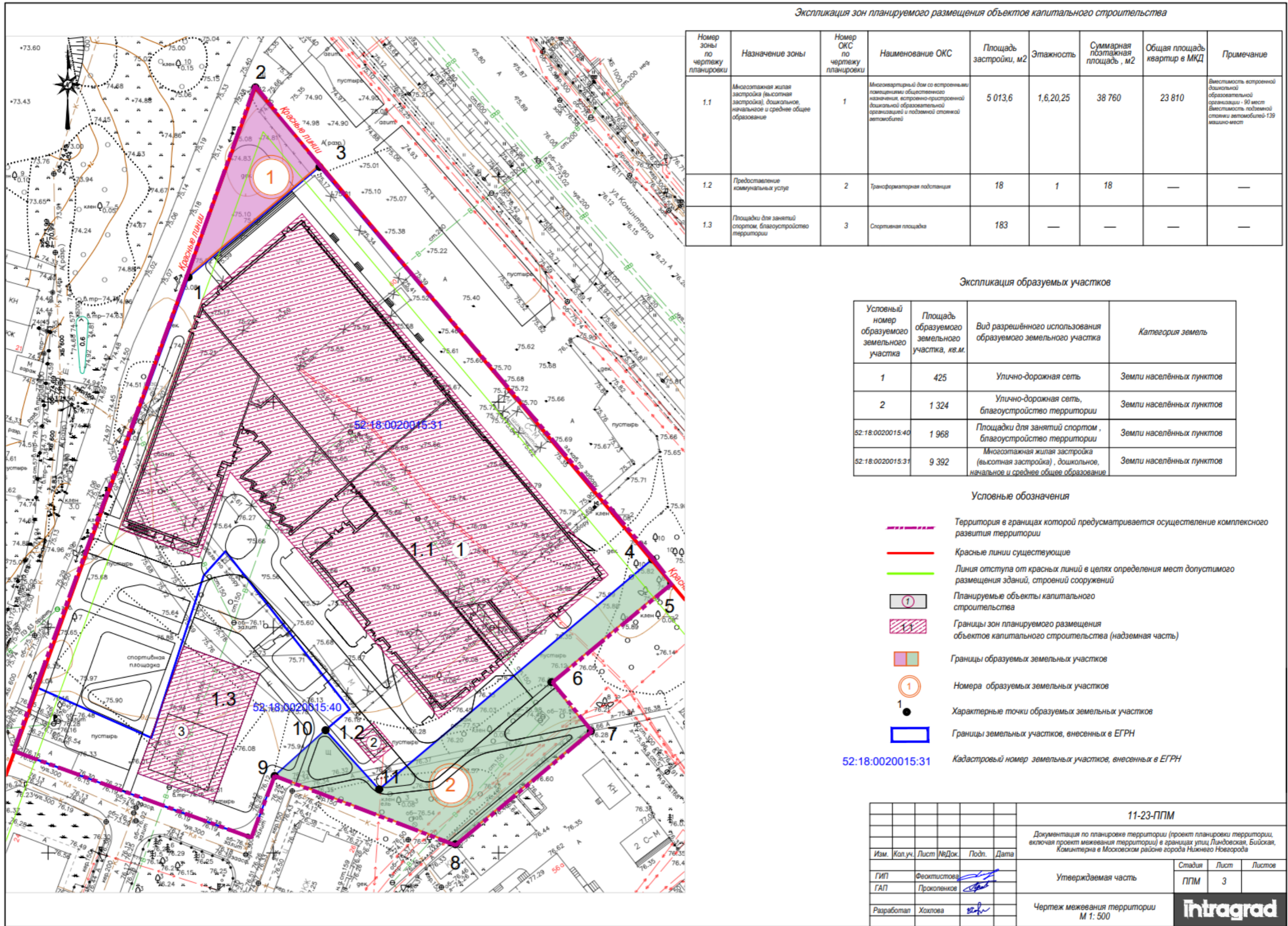
Условные обозначения

- Территория в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории
- Красные линии существующие
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (наземная часть)
- Планируемые объекты капитального строительства
- Здания и сооружения, подлежащие сносу
- Границы подземной автостоянки
- Границы надземной автостоянки
- Дороги и проезды существующие
- Дороги и проезды проектируемые
- Тротуары существующие
- Тротуары проектируемые
- Велосипедная дорожка проектируемая
- Въезд/выезд в(из) надземную автостоянку
- Въезд/выезд в(из) подземную автостоянку
- Автостоянка постоянного хранения проектная
- Парковочный карман для кратковременной парковки автотранспортных средств
- Парковочные места для маломобильных групп населения
- Площадки отдыха, спортивные площадки, детские площадки
- озеленение планируемое

1. Настоящий чертёж разработан на топографической съёмке, выполненной ООО "Геосервис-Коста" в 2022 г.;
 2. Система координат - МСК-52;
 3. Система высот - Балтийская;

						11-23-ПГМ			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Лядовская, Буйская, Ковалёвская в Московском районе города Нижнего Новгорода			
Илл.	Лист №	Лист №	МДок.	Подп.	Дата	Утверждаемая часть	Страниц	Лист	Листов
П/П	Владельцы	Г/П	Проектировщик				П/ПМ	2	
Разработчик	Исполнитель					Чертеж планировки территории М 1:500	Intragrad		

VII. Чертеж межевания территории.



Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Номер зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	Номер ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, м2	Этажность	Суммарная поэтажная площадь, м2	Общая площадь квартир в МКД	Примечание
1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), дошкольное, начальное и среднее общее образование	1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, встроенно-пристроенной дошкольной образовательной организацией и подземной стоянкой автомобилей	5 013,6	1,6,20,25	38 760	23 810	Вместимость встроенной дошкольной образовательной организации - 90 мест. Вместимость подземной стоянки автомобилей - 139 машино-мест
1.2	Предоставление коммунальных услуг	2	Трансформаторная подстанция	18	1	18	—	—
1.3	Площадки для занятий спортом, благоустройство территории	3	Спортивная площадка	183	—	—	—	—

Экспликация образуемых участков

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешённого использования образуемого земельного участка	Категория земель
1	425	Улично-дорожная сеть	Земли населённых пунктов
2	1 324	Улично-дорожная сеть, благоустройство территории	Земли населённых пунктов
52:18:0020015:40	1 968	Площадки для занятий спортом, благоустройство территории	Земли населённых пунктов
52:18:0020015:31	9 392	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), дошкольное, начальное и среднее общее образование	Земли населённых пунктов

Условные обозначения

- Территория в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории
- Красные линии существующие
- Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений
- Планируемые объекты капитального строительства
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (надземная часть)
- Границы образуемых земельных участков
- Номера образуемых земельных участков
- Характерные точки образуемых земельных участков
- Границы земельных участков, внесенных в ЕГРН
- 52:18:0020015:31** Кадастровый номер земельных участков, внесенных в ЕГРН

					11-23-ППМ		
					Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ландовская, Бойская, Коминтерна в Московском районе города Нижнего Новгорода		
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата		
						Стадия	Лист
ГИП	Фектистов					ППМ	3
ГАП	Прокопенков						
Разработал	Хохлова						
Утверждаемая часть							
Чертеж межевания территории М 1: 500						Intragrad	