



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

П Р И К А З

5 февраля 2024 г.

№ 07-02-03/9

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению
изменений в проект планировки и межевания
территории в границах улиц Ковровская,
Родниковая, Максима Горького, площадь
Сенная, Казанская набережная в
Нижегородском и Советском районах города
Нижнего Новгорода**

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 приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29 апреля 2021 г. № 07-02-02/79 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Ковровская, Родниковая, Максима Горького, площадь Сенная, Казанская набережная в Нижегородском и Советском районах города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 28 декабря 2023 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 28 декабря 2023 г.

п р и к а з ы в а ю:

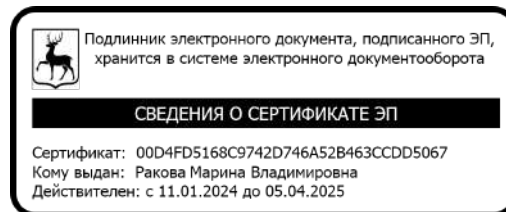
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Ковровская, Родниковая, Максима Горького, площадь Сенная, Казанская набережная в Нижегородском и Советском районах города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 12 ноября 2014 г. № 4657.

2. Направить документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Ковровская, Родниковая, Максима Горького, площадь Сенная, Казанская набережная в Нижегородском и Советском районах 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.

Министр



М.В.Ракова

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 5 февраля 2024 г. № 07-02-03/9

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Ковровская, Родниковая, Максима Горького, площадь Сенная, Казанская набережная в Нижегородском и Советском районах города Нижнего Новгорода

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Ковровская, Родниковая, Максима Горького, площадь Сенная, Казанская набережная в Нижегородском и Советском районах города Нижнего Новгорода (далее – документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29 апреля 2021г. № 07-02-02/79 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Ковровская, Родниковая, Максима Горького, площадь Сенная, Казанская набережная в Нижегородском и Советском районах города Нижнего Новгорода» для территории площадью 80,17га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Золотое Сечение» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ИДЕЛЬ» в целях изменения границ элементов планировочной структуры, характеристик планируемого развития территории, уточнения местоположения объектов капитального строительства регионального и местного значения, определения очередности планируемого развития территории.

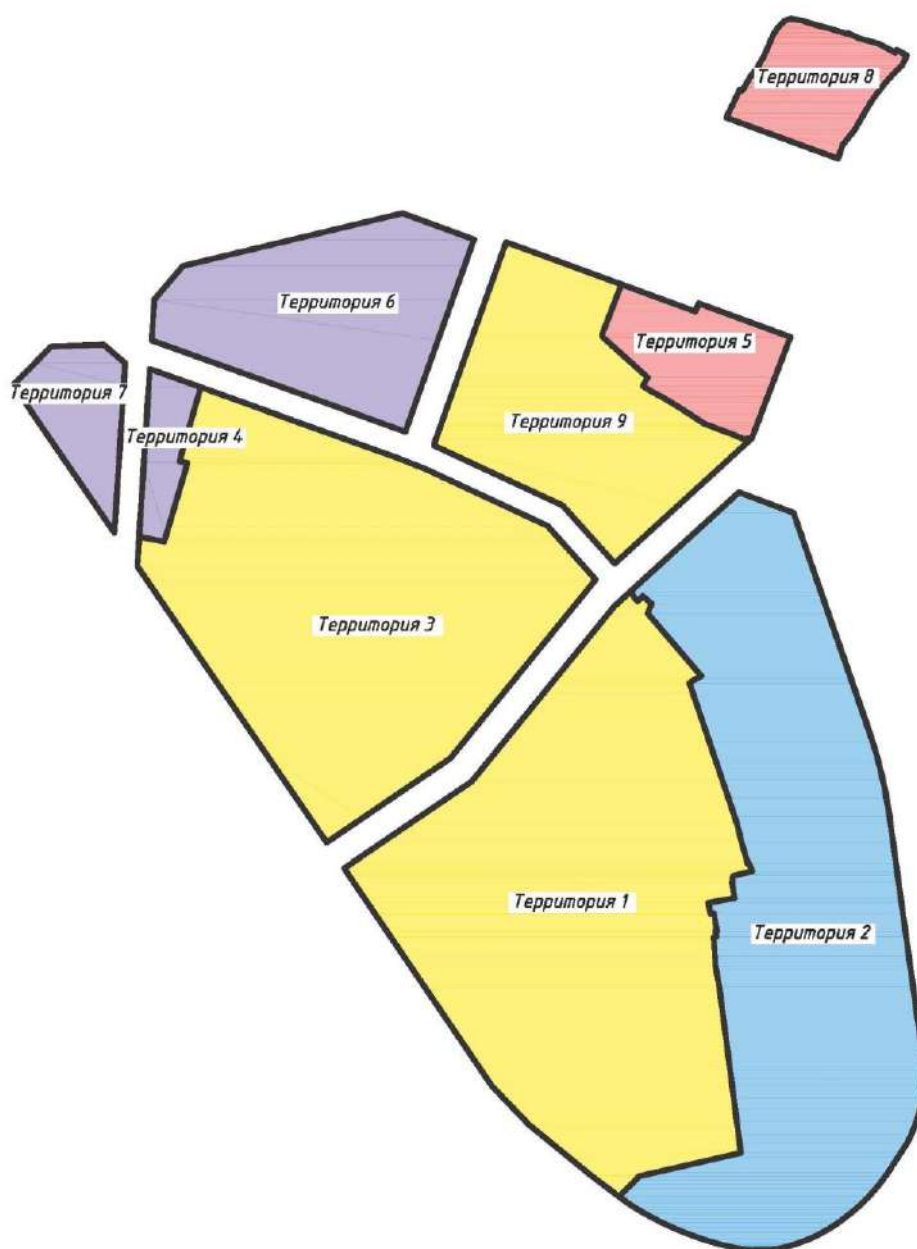
Документацией по планировке территории сохраняются решения по образованию земельных участков, предусмотренных документацией по планировке территории утвержденной постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 12 ноября 2014г. №4657 (с изменениями).

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	17,3 га
Площадь территории расчетного квартала: Территория 1, в том числе: - территория, подлежащая комплексному развитию	89133,11 м ² 50978,2 м ²
Территория 2	82151,94 м ²
Территория 3	77907,64 м ²
Территория 4	4137,82 м ²
Территория 5	10533,67 м ²
Территория 6	27803,54 м ²
Территория 7	7480,81 м ²
Территория 8	9261,73 м ²
Территория 9, в том числе: -застроенная территория, подлежащая развитию	41849,74 м ² 1,83 га
Общая площадь, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями: Территория 1	18648,40 м ²
Территория 3	19704,02 м ²
Территория 4	1416,18 м ²
Территория 6	22242,00 м ²
Территория 7	2386,75 м ²
Территория 8	3425,04 м ²
Территория 9	3435,00 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий и сооружений: Территория 1	149957,58 м ²
Территория 3	121246,17 м ²
Территория 4	7080,90 м ²
Территория 6	144000,00 м ²
Территория 7	8106,57 м ²
Территория 8	6850,07 м ²
Территория 9	36400,00 м ²
Коэффициент застройки: Территория 1	0,23
Территория 3	0,27
Территория 4	0,34
Территория 6	0,80
Территория 7	0,50
Территория 8	0,42
Территория 9	0,27
Коэффициент плотности застройки Территория 1, в том числе: - территория, подлежащая комплексному развитию	2,08 2,99

Территория 3	1,60
Территория 4	1,71
Территория 6	5,18
Территория 7	3,00
Территория 8	0,82
Территория 9, в том числе:	1,30
-застроенная территория, подлежащая развитию	1,73
Вместимость дошкольных образовательных организаций:	
Территория 1	200 мест
Территория 3	420 мест
Территория 9	60 мест
Вместимость общеобразовательных организаций:	
Территория 1	1000 мест
Площадь озелененных территорий:	
Территория 1	20177,57
Территория 2	370,17
Территория 3	20267,46
Территория 4	1246,32
Территория 5	836,83
Территория 6	4341,38
Территория 7	1284,66
Территория 8	1486,78
Территория 9	8430,00
Вместимость автостоянок постоянного хранения:	
Территория 1	1206 м/мест
Территория 3	1518 м/мест
Территория 4	132 м/мест
Территория 6	805 м/мест
Территория 7	172 м/мест
Территория 8	144 м/мест
Территория 9	336 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	1744,97 м ³ /сут
Наружное пожаротушение	40 л/с
Внутреннее пожаротушение	3х2,5 л/с
Автоматическое пожаротушение	60 л/с
Водоотведение	1744,97 м ³ /сут
Электроснабжение	12547 кВт
Теплоснабжение	18,0732 Гкал/ч
- ГВС	5,0875 Гкал/ч
- вентиляция	2,7128 Гкал/ч

Схема расчетных кварталов



4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Вместимость, мест
1	Общеобразовательная организация	1000
2	Дошкольная образовательная организация	200
3	Дошкольная образовательная организация	420
4	Дошкольная образовательная организация	60

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 предусматривается размещение объектов социальной инфраструктуры регионального и местного значения: трех дошкольных образовательных организаций вместимостью 200 мест, 420 мест, 60 мест и общеобразовательной организации вместимостью 1000 мест, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан.

Также документацией по планировке территории предусматривается размещение объектов транспортной инфраструктуры местного значения:

- городской дороги с непрерывным движением от ул. Белинского до автомобильной дороги (22ОП РЗ 22К-0031) Большая Ельня – Ольгино – 1 этап от ул. Белинского до ул. Яблонева.

- реконструкция магистральной улицы городского значения с регулируемым движением (ул. Белинского – ул. Родионова);

- магистральных улиц районного значения (ул. Ковровская и дублирующих дорог; продолжение ул. Республиканская до ул. Героя Усилова с ее реконструкцией и устройством развязок);

- реконструкция существующих улиц Тургенева, Сеченова, переулок Бойновский.

Размещение объектов местного и регионального значения, необходимых для обеспечения проектируемой застройки, согласовано администрацией города Нижнего Новгорода.

Размещение объектов местного и регионального 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 (реконструкция) необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, инфраструктур предусмотрено в **четыре очереди строительства** с выделением этапов реализации мероприятий в каждой очереди строительства при подготовке отдельной документации по планировке территории, учитывая

выбранный механизм реализации проектных решений согласно законодательства Российской Федерации.

1-я очередь строительства:

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

-Осуществление правовых процедур, предусмотренных постановлением Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 №601 (с изменениями) «Об особенностях комплексного развития территории Нижегородской области» для заключения договора о комплексном развитии территории площадью 5,098 га в целях реализации жилищного строительства на территории №1, размещения детской образовательной организации на 200 мест (№2 по чертежу планировки), необходимых для обеспечения жилой застройки объектов инженерной и транспортной инфраструктур (внутриквартальных проездов, стоянок автомобилей, устройство тротуаров и велодорожек), выполнение благоустройства территории (озеленение территории, устройство площадок различного назначения) и других мероприятий, указываемых в договоре о комплексном развитии территории. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур подлежат определению в документации по планировке территории, подготавливаемой в рамках договора комплексного развития территории.

- Завершение строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой в границах ул. Сеченова, Большая Печерская в границах территории №4 в соответствии с выданным разрешением на строительство в рамках реализации договора о развитии застроенной территории от 11 мая 2017 г. № ДС-003/6;

-Проектирование и строительство детской образовательной организации №4 (по чертежу планировки территории) на 60 мест в рамках реализации договора о развитии застроенной территории от 11 мая 2017 г. № ДС-003/6;

-Проектирование и строительство общеобразовательной организации №1 (по чертежу планировки территории) на 1000 мест;

-Реконструкция улицы пер. Бойновский протяженностью 460 м с 2 полосами движения;

-Реконструкция улицы. Ковровская с устройством дублирующих дорог (проездов) вдоль перспективной городской дороги с непрерывным движением до пересечения с пер. Бойновский (с количеством полос 2-4: 4 полосы до пересечения с ул. Героя Усилова, протяженность 530 м; 2 полосы на дублирующем проезде от ул. Героя Усилова до пер. Бойновского,

протяженность 850 м).

-Расчет устойчивости склона, отчет обследований существующих противооползневых сооружений, а также отчет по телевизионному инспекционному (телеметрическому) обследованию закрытой сети ливневой канализации (в случае необходимости).

2-я очередь строительства:

Объекты, предусмотренные к строительству во второй очереди строительства, возводятся поэтапно с последовательным выполнением следующих мероприятий:

-Определение механизма развития территорий №№3,6 для реализации проектных решений в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с использованием процедур, предусмотренных постановлением Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 №601 (с изменениями) «Об особенностях комплексного развития территории Нижегородской области». Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур подлежат определению в документации по планировке территории, подготавливаемой с учетом выбранного механизма реализации проектных решений.

-Проектирование и строительство детской образовательной организации №3 (по чертежу планировки территории) на 420 мест;

-Реконструкция улицы Тургенева (протяженностью 440 м с 2 полосами движения), и улицы Сеченова (протяженностью 215 м с 2 полосами движения);

-строительство дублирующего проезда вдоль перспективной городской дороги с непрерывным движением от пересечения пер. Бойновский до ул. Тургенева (протяженностью 360 м с 2 полосами движения);

-устройство внутриквартальных проездов, стоянок автомобилей, тротуаров и велодорожек;

-благоустройство территории с устройством озеленения, площадок различного назначения и озелененных территорий;

-размещение объектов инженерной инфраструктуры (прокладка сетей инженерно-технического обеспечения, устройство необходимых объектов инженерной инфраструктуры трансформаторных подстанций, фильтрующих модулей в дождеприемных колодцах и т.д.);

-строительство нового центра питания – новой ПС 110кВ;

-строительство источника тепловой энергии (котельной) и тепловых сетей.

3-я очередь строительства:

Объекты, предусмотренные к строительству в третьей очереди

строительства, возводятся поэтапно с последовательным выполнением следующих мероприятий:

-Определение механизма развития территорий №№4,7,8 для реализации проектных решений в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с использованием процедур, предусмотренных постановлением Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 №601 (с изменениями) «Об особенностях комплексного развития территории Нижегородской области». Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур подлежат определению в документации по планировке территории, подготавливаемой с учетом выбранного механизма реализации проектных решений.

-Благоустройство территории (озеленение территории);

-Прокладка сетей инженерно-технического обеспечения и размещение объектов инженерной инфраструктуры;

-Реконструкция магистральной улицы городского значения с регулируемым движением (ул. Белинского – ул. Максима Горького – ул. Большая Печерская – ул. Родионова) протяженностью 1200 м с 6–8 полосами движения.

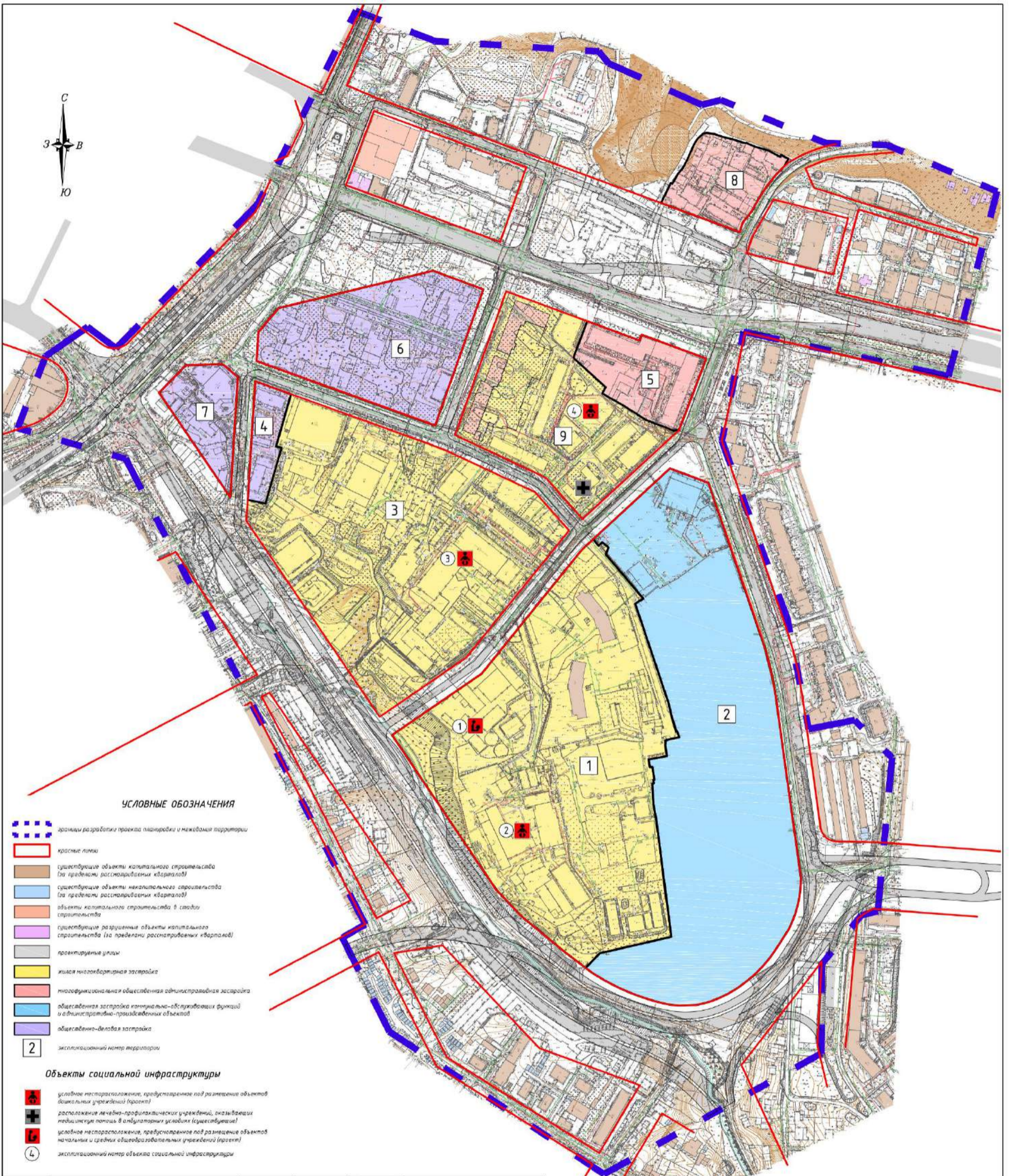
4-я очередь строительства:

Объекты, предусмотренные к строительству в четвертой очереди строительства, возводятся поэтапно с последовательным выполнением следующих мероприятий:

-Проектирование городской дороги с непрерывным движением от ул. Белинского до автомобильной дороги (22ОП РЗ 22К-0031) Большая Ельня - Ольгино;

-Строительство 1 –го этапа (участок от ул. Белинского до ул. Яблонева) городской дороги с непрерывным движением от ул. Белинского до автомобильной дороги (22ОП РЗ 22К-0031) Большая Ельня - Ольгино.

III. Чертеж планировки территории.



№ квартала	Функциональное зонирование	Площадь территории квартала, м2	Площадь застройки в границах квартала, м2	Суммарная полезная площадь зданий в границах квартала, м2	Планируемые ОКС местного и регионального значения
Квартал 1	ТЖСн - зона смешанной многоквартирной и общественной застройки	89133,11	20702,60	195797,78	Дошкольное образовательное учреждение (на 200 мест), общеобразовательная школа (на 1000 мест)
Квартал 2	Т0-3 - зона многофункциональной общественной застройки, коммунально-обслуживающих функций, административно-производственных объектов, мелкотоварной и оптовой торговли, крупных рынков городского и местного значения, малого бизнеса, преимущественно ориентированные на автомобилистов	82151,94	1592,62	1224,13	-
Квартал 3	ТЖСн - зона смешанной многоквартирной и общественной застройки	77907,64	20863,73	124697,97	Дошкольное образовательное учреждение (на 420 мест)
Квартал 4	Т0Д - зона многофункциональной общественно-деловой застройки	4137,82	1416,18	7080,90	-
Квартал 5	Т0-1 - зона многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон объектов культурного наследия	10533,67	3963,68	17715,28	-
Квартал 6	Т0Д - зона многофункциональной общественно-деловой застройки	27803,54	22242,00	144000,00	-
Квартал 7	Т0Д - зона многофункциональной общественно-деловой застройки	7480,81	3764,93	22442,43	-
Квартал 8	Т0-1 - зона многофункциональной застройки городского центра и городских подцентров за пределами исторического района и охранных зон объектов культурного наследия	9261,73	3844,89	7576,00	-
Квартал 9	ТЖСн - зона смешанной многоквартирной и общественной застройки	41849,74	8345,00	54470,00	Дошкольное образовательное учреждение (на 60 мест)

Экспликация объектов социальной инфраструктуры

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Вместимость, мест
1	Общеобразовательная организация	1000
2	Дошкольная образовательная организация	200
3	Дошкольная образовательная организация	420
4	Дошкольная образовательная организация	60

Имя	Коллеж	Лист	Масш	Подпись	Дата	Заказчик: ООО "Специализированная застройщик ИДЕАЛ"	Стадия	Лист	Листов
Ильин	Коллеж	12.23			12.23	ООО "Специализированная застройщик ИДЕАЛ"	П/П	1	3
Ильин	Коллеж	12.23			12.23	ООО "Специализированная застройщик ИДЕАЛ"	П/П	1	3

Чертеж планировки территории. М 1:2000

ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ