



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

**П Р И К А З**

10.03.2024

№ 07-02-03/21

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 Кстовского муниципального округа  
Нижегородской области**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 41-42, 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 приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 3 апреля 2023 г. № 07-02-02/60 «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 района Нижегородской области» (с изменениями)

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

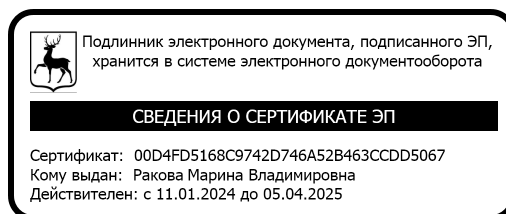
муниципального округа Нижегородской области, утвержденную приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29 сентября 2020 г. № 07-02-03/104, в части проекта планировки.

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 муниципального округа Нижегородской области 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.

Министр



М.В.Ракова

**УТВЕРЖДЕНА**  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
10.03.2024 № 07-02-03/21

**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 муниципального округа 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 муниципального округа Нижегородской области (далее – документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 3 апреля 2023 г. № 07-02-02/60 «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 района Нижегородской области в части проекта планировки» (с изменениями) на территорию площадью 55,2 га.

**2. Цели и задачи.**

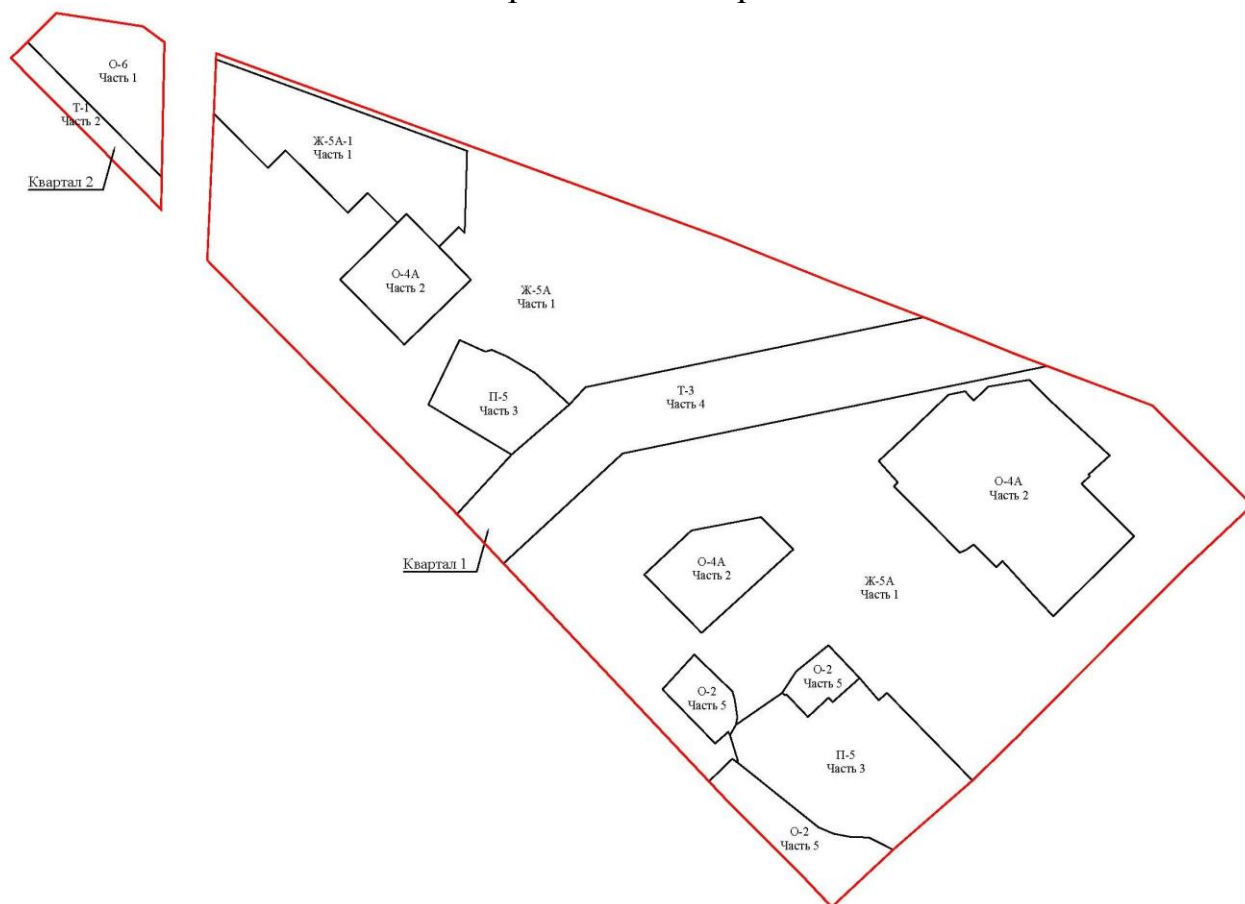
Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Геопроект-НН» по заказу Государственного казенного учреждения Нижегородской области «Нижегородстройзаказчик» в целях уточнения зоны планируемого размещения и характеристик объекта капитального строительства регионального значения – детской поликлиники на 500 посещений в смену на земельном участке с кадастровым номером 52:25:0010316:22, строительство которой предусмотрено адресной инвестиционной программой Нижегородской области на 2024 - 2026 годы, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 18 декабря 2023 г. № 1084, уточнения характеристик и очередности планируемого развития территории.

## 3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	55,2 га
Площадь территории в границах квартала:	
Квартал 1	37,25 га
- часть 1	243585,35 м <sup>2</sup>
- часть 2	46908,67 м <sup>2</sup>
- часть 3	30372,56 м <sup>2</sup>
- часть 4	37634,15 м <sup>2</sup>
- часть 5	13927,68 м <sup>2</sup>
Квартал 2	1,52 га
- часть 1	10923,00 м <sup>2</sup>
- часть 2	4258,97 м <sup>2</sup>
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	38972,3 м <sup>2</sup>
Квартал 1	
- часть 1	28706,3 м <sup>2</sup>
- часть 2	8796,00 м <sup>2</sup>
- часть 3	1470,00 м <sup>2</sup>
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	161949,4 м <sup>2</sup>
Квартал 1	
- часть 1	132917,4 м <sup>2</sup>
- часть 2	23152,00 м <sup>2</sup>
- часть 3	5880,00 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки:	
Квартал 1	
- часть 1	0,12
- часть 2	0,19
- часть 3	0,24
Коэффициент плотности застройки:	
Квартал 1	
- часть 1	0,55
- часть 2	0,49
- часть 3	0,44
Площадь озеленения территорий	123806,45 м <sup>2</sup>
Квартал 1	
- часть 1	78705,66 м <sup>2</sup>
- часть 3	4192,96 м <sup>2</sup>
- часть 4	23889,68 м <sup>2</sup>
- часть 5	4856,55 м <sup>2</sup>
Квартал 2	
- часть 1	8214,48 м <sup>2</sup>
- часть 2	3947,12 м <sup>2</sup>

Вместимость автостоянок и парковок для постоянного хранения автомобилей	2684 машино-мест
Вместимость общеобразовательного учреждения	1510 мест
Вместимость детских дошкольных образовательных учреждений	360 мест
Вместимость детской поликлиники	500 посещений в смену
<b>Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению</b>	
Водоснабжение	255,47 м <sup>3</sup> /ч
Канализация	255,47 м <sup>3</sup> /ч
Теплоснабжение	22,7764 Гкал/час
Электроснабжение	1650,57 МВт
Ливневая канализация	565,0 м <sup>3</sup> /сут
Радиофикация	2863 радиоточки
Телефонизация	2863 номера

### Схема расчетных кварталов



## 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Примечание
30.1	Детская поликлиника	5	1818,70	9093,5	Вместимость 500 пос/смену

Характеристики остальных планируемых объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению проектом планировки территории в границах проспекта Рачкова, улицы Магистральная в городе Кстово Кстовского района Нижегородской области, утвержденным приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29 сентября 2020 г. № 07-02-03/104, 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.

Документацией по планировке территории предусмотрено размещение объекта социальной инфраструктуры регионального значения: детской поликлиники на 500 посещений в смену на земельном участке с кадастровым номером 52:25:0010316:22, согласно схеме территориального планирования Нижегородской области, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 29 апреля 2010 г. № 254 (с изменениями). Строительство детской поликлиники предусмотрено адресной инвестиционной программой Нижегородской области на 2024 - 2026 годы, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 18 декабря 2023 г. № 1084. Размещение объекта регионального значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения.

Решения документации по планировке территории, предусматривающие размещение объекта регионального значения, согласованы администрацией Кстовского муниципального округа Нижегородской области (письмо от 22 февраля 2024 г. №Сл-126-155808/24).

## 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 в городе Кстово Кстовского района Нижегородской области, утвержденным приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 29 сентября 2020 г. № 07-02-03/104, в части выделения 3 очередей строительства сохраняется.

Документацией по планировке территории предусмотрено уточнение мероприятий 1 и 2 очередей строительства, мероприятия 3 очереди строительства сохраняются без изменений:

**1 очередь строительства.** Мероприятия первой очереди строительства находятся в стадии реализации, завершено строительство объектов капитального строительства №№ 3-8 по чертежу планировки.

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

- Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям.
- Проектирование и строительство следующих объектов социального назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование	Примечание
28	Детский сад	Вместимость 180 мест
30.1	Детская поликлиника	Вместимость 500 пос/смену

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

- благоустройство территории;
- формирование въездов на территорию с проспекта Капитана Рачкова и с улицы Магистральная;
- формирование внутриквартальных проездов;
- строительство улицы Зеленая;
- реконструкция проспекта Капитана Рачкова;
- реконструкция улицы Магистральная;
- строительство улицы Магистральная от существующей автодороги до проспекта Капитана Рачкова;
- устройство открытых стоянок автомобилей;

- устройство площадок различного назначения;
- устройство наружного освещения.

## **2 очередь строительства.**

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

- Подготовку территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям.
- Проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественного и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
10	Жилой дом
11	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
12	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой
13	Жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
29	Многоуровневый паркинг

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
  - формирование въезда на территорию с улицы Магистральная;
  - формирование въезда на территорию проспекта Капитана Рачкова;
  - формирование внутриквартальных проездов;
  - прокладка инженерных коммуникаций в соответствии с полученными техническими условиями;
  - устройство открытых стоянок автомобилей;
  - устройство площадок различного назначения;
  - устройство наружного освещения;
  - организация внутриквартального сквера с благоустройством.

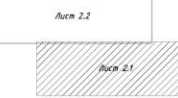




Чертеж планировки территории (лист 2).



СХЕМА СОВМЕЩЕНИЯ ЛИСТОВ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы подзащиты документации по внесенным изменениям в проект планировки территории
- границы застрахованной территории
- красные линии существующие
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- ЗПР-30
- здания и сооружения существующие
- здания и сооружения проектируемые в соответствии с ранее утвержденной ДПТ (номер утверждающего документа 07-02-03/104 от 29.09.2020)
- здания и сооружения проектируемые (полностью)
- номер ОКС, планируемого к размещению
- озелененные территории
- озелененные территории детских дошкольных учреждений и школы
- площадки детских
- площадки для отдыха
- площадки спортивные
- площадки для парковочных контейнеров
- существующие автомобильные дороги и проезды
- проектируемые автомобильные дороги и проезды
- существующие тротуары
- проектируемые тротуары
- пешеходные проходы с возможностью проезда пожарных машин
- озеленение
- контур подземной автостоянки
- выезд с подземной автостоянки
- парковки для инвалидов

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ зоны по чертежу	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу	Назначение ОКС	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Суммарная полезная площадь здания, строений, сооружений, кв.м	Примечание
ЗПР-30	Автомобильно-пешеходное обслуживание	30.1	Детская площадка	5	1918.70	5093.50	Вместимость 500 мест/г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗАДАНИЙ, СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	кв.-м. за-этаж.	Площадь застройки, кв.м	Суммарная полезная площадь здания, строений, сооружений, кв.м	Примечание
1	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	4	1303.52	5274.08	
2	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	4	852.18	3408.72	
3	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	4	1243.83	5175.72	
4	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	4	878.40	3513.60	
5	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	4	1548.11	5392.44	
6	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	4	878.92	3517.68	
7	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	4	1350.17	5400.68	
8	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	4	878.02	3504.08	
9	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	4	2093.30	8373.20	
10	Жилой дом	10	1600.00	16000.00	
11	Жилой дом	10	1600.00	16000.00	
12	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	10	1550.00	15500.00	Подземная автостоянка на 100 машино-мест. Встроенная парковка на 100 парковочных мест.
13	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	4	1784.00	4736.00	
14	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	4	2800.00	11200.00	Подземная автостоянка на 100 машино-мест.
15	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	4	1100.00	4400.00	Встроенная парковка 100 парковочных мест.
16	Жилой дом	4	1800.00	7200.00	
17	Жилой дом	4	1800.00	7200.00	
18	Жилой дом	10	1700.00	17000.00	
19	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	10	2100.00	21000.00	Подземная автостоянка на 140 машино-мест.
20	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	10	2100.00	21000.00	Подземная автостоянка на 90 машино-мест.
21	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	10	2100.00	21000.00	Подземная автостоянка на 40 машино-мест.
22	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	6	370.00	2220.00	Подземная автостоянка на 35 машино-мест.
23	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	7	370.00	2590.00	Подземная автостоянка на 65 машино-мест. Встроенная парковка на 100 парковочных мест.
24	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	5	730.00	3650.00	Подземная автостоянка на 80 машино-мест.
25	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	5	730.00	3650.00	Подземная автостоянка на 40 машино-мест.
26	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	6	370.00	2220.00	Подземная автостоянка на 35 машино-мест.
27	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой	7	370.00	2590.00	Подземная автостоянка на 65 машино-мест. Встроенная парковка на 100 парковочных мест.
28	Детский сад	2	1618.00	3236.00	Вместимость на 180 мест.
29	Педогообразовательный парк (8 км. ч. от ул. Магистральная)	4	1470.00	5880.00	Вместимость на 300 м/мест.
30	Детский сад	2	1618.00	3236.00	Вместимость на 180 мест.
31	Школа	2,4	5560.00	16680.00	Вместимость на 1510 мест.
32	Мультифункциональный центр	1,2	1200.00	2400.00	
33	Магазин	7	400.00	400.00	Подземная автостоянка на 50 машино-мест.
34	Сторожка	2	800.00	1600.00	
49	Комплекс малоэтажных домов	7	170.00	170.00	
50	Баня	7	155.00	155.00	

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗАДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПЛАНИРУЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С РАНЕЕ УТВЕРЖДЕННОЙ ДПТ. НОМЕР УТВЕРЖДЕННОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ: 07-02-03/104 ОТ 29.09.2020

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	кв.-м. за-этаж.	Площадь застройки, кв.м	Суммарная полезная площадь здания, строений, сооружений, кв.м	Примечание
19	Жилой дом	10	1600.00	16000.00	
20	Жилой дом	10	1600.00	16000.00	
21	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	10	1550.00	15500.00	
24	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	10	1600.00	16000.00	
34	Гостиница, ресторан и магазин	3	500.00	1500.00	
35	Секонд-хенд	1	240.00	240.00	
36	Клубная карта	2	883.00	1766.00	
37	Креативный центр	1	150.00	150.00	
38	Складские помещения	1	440.00	440.00	
39	Административное здание	2	770.00	1540.00	
40	Промышленные здания	1	100.00	100.00	
41	Ресторан, гостиничный комплекс	1	300.00	300.00	
42	Административное здание	1	280.00	280.00	
43	Ресторан, гостиничный комплекс	2	440.00	880.00	
44	Административное здание	1	275.00	275.00	
45	Административное здание	1	135.00	135.00	
46	Креативный центр	1	190.00	190.00	
47	Креативный центр	1	130.00	130.00	
48	Административное здание	2	1070.00	2140.00	
51	Промышленный объект	2	383.05	766.10	
52	Автомобильная станция (АЗС)	1	300.00	300.00	
53	Трансформаторная подстанция	1	25.00	25.00	
54	Жилой дом с двусторонними помещениями общественного назначения	1,4	1291.00	8474.50	

06-10/23-ПМ					
№	Фамилия	Имя	Отчество	Дата	Подпись
1	Иванов	Игорь	Сергеевич	09.12.2020	
2	Петров	Александр	Владимирович	09.12.2020	