



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области

07 ФЕВ 2023

№ в реестре

22500-370-004-01-03/2

**П Р И К А З**

12 января 2023 г.

№ 07-02-03/2

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по  
планировке территории (проекта планировки  
территории, включая проект межевания  
территории) в границах улицы Цветочная,  
Анкудиновское шоссе в Приокском районе  
города Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 2<sup>1</sup> 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», 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 25 мая 2021 г. № 07-02-02/90 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улицы Цветочная, Анкудиновское шоссе в Приокском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 21 ноября 2022 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 21 ноября 2022 г.

**п р и к а з ы в а ю:**

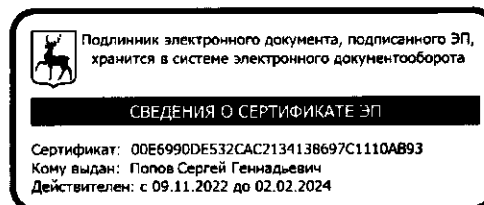
1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в

границах улицы Цветочная, Анкудиновское шоссе в Приокском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улицы Цветочная, Анкудиновское шоссе в Приокском 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».

И.о. министра



С.Г. Попов

УТВЕРЖДЕНА  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 12 января 2023 г. № 07-02-03/2

**Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улицы Цветочная, Анкудиновское шоссе в Приокском 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 улицы Цветочная, Анкудиновское шоссе в Приокском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории), выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 25 мая 2021 г. № 07-02-02/90 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улицы Цветочная, Анкудиновское шоссе в Приокском районе города Нижнего Новгорода» на территорию 13,73 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью ФИРМА «СС Проект» по заказу общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строй-Риэлти и К» в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установление границ земельных участков и территорий общего пользования, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	13,73 га
Площадь территории квартала в красных линиях	97791 м <sup>2</sup>
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	8900 м <sup>2</sup>
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий и сооружений	39600 м <sup>2</sup>

Коэффициент застройки	0,18
Коэффициент плотности застройки	1,18
Вместимость общеобразовательных учреждений	1500 мест
Площадь озелененных территорий	26043 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок	104 м/места
<b>Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:</b>	
Водоснабжение	12,284 л/с
Наружное пожаротушение	30 л/с
Внутреннее пожаротушение	10,4 л/с
Автоматическое пожаротушение	40,0 л/с
Водоотведение	12,284 л/с
Ливневая канализация	240 л/с
Электроснабжение	510 кВт
Теплоснабжение	3,987 Гкал/ч
Телефонизация	163 номера
Радиофикация	163 радиоточки

#### 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	14	900	10600
2	Школа на 1500 мест	2-4	8000	29000

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 - здания школы вместимостью 1500 мест, согласно решениям схемы территориального планирования Нижегородской области, утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 29 апреля 2010 г. № 254 (с изменениями), а также включенного в государственную программу «Создание новых мест в общеобразовательных организациях», утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 29 декабря 2015 г. № 893 (с изменениями), необходимого для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан. Размещение объектов регионального значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной 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, социальной инфраструктур предусмотрено в 2 очереди.

**1 очередь строительства:** объекты, предусмотренные к строительству в первой очереди, возводятся в один этап с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- 1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям.
- 2) демонтаж существующих зданий и строений, сооружений;
- 3) строительство дороги, обеспечивающей беспрепятственный доступ к проектируемым объектам капитального строительства;
- 3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства жилого, общественного и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей

4) строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;

- устройство оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

**2 очередь строительства:** объекты, предусмотренные к строительству во второй очереди, возводятся в один этап с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- 1) подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям.
- 2) демонтаж существующих зданий и строений, сооружений;
- 3) размещение следующих объектов капитального строительства:

Объекты капитального строительства социального назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
2	Школа на 1500 мест

4) строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;
- устройство оборудование площадок различного назначения, 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.

Проектом предусматривается образование земельных участков в два этапа:  
I этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4640	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0080076:2
ЗУ2.1	Земельные участки (территории) общего пользования	105	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0080084:139, сохраняемого в измененных границах

ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5345	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0080084:140, сохраняемого в измененных границах
ЗУ4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4844	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0080084:140, сохраняемого в измененных границах
ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6118	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0080084:140, сохраняемого в измененных границах

## 2 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
ЗУ2	Земельные участки (территории) общего пользования	626	Перераспределение земельного участка с условным номером ЗУ2.1, образованного в 1 этапе, земельного участка с кадастровым номером 52:18:0080084:140, 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**

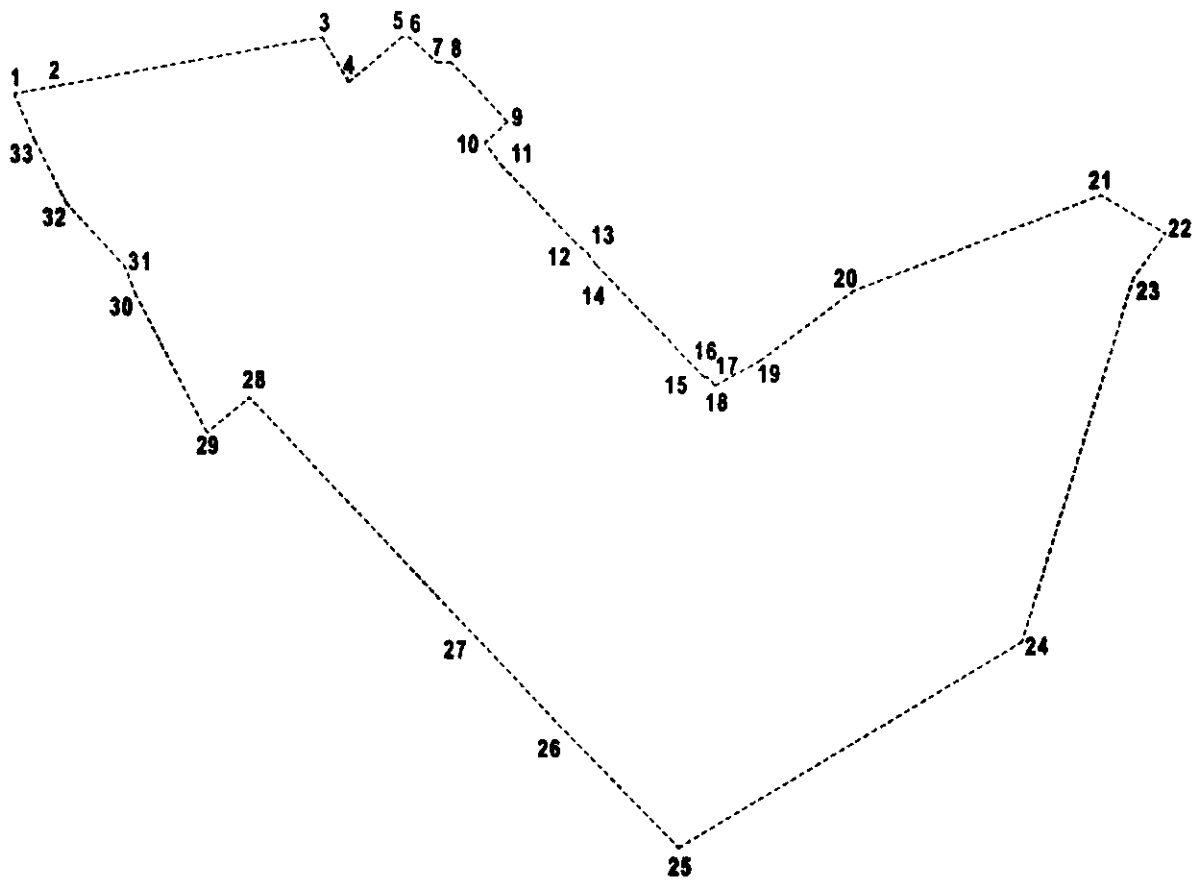
## 1 этап:

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ2.1 будет отнесен к территориям общего пользования.

## 2 этап:

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ2 будет отнесен 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.**



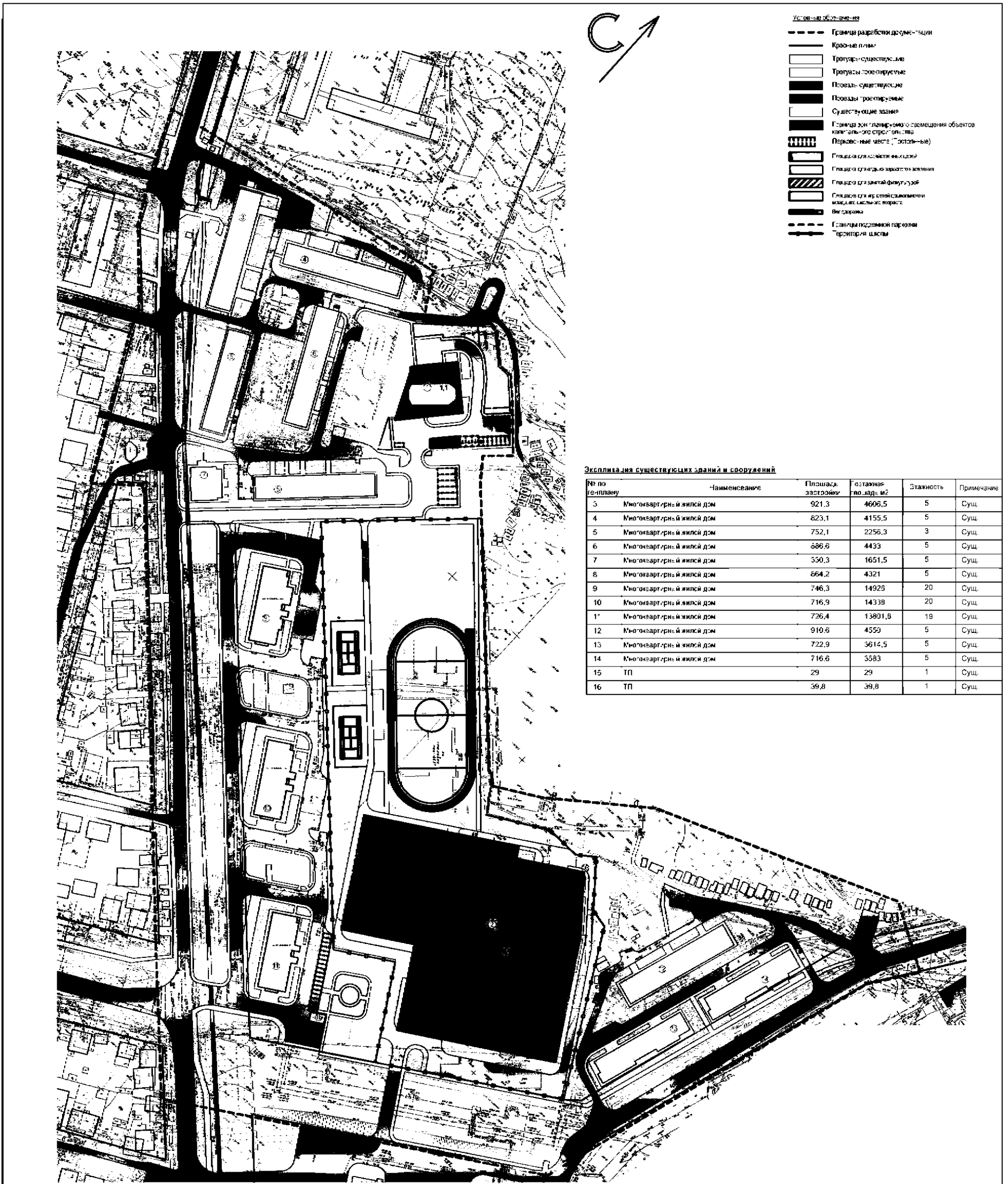
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52):

Обозначение характерных точек	Координаты точки	
	X	Y
1	523340,03	2215998,67
2	523344,00	2216020,31
3	523371,49	2216171,13
4	523346,35	2216186,12
5	523371,61	2216216,07
6	523370,87	2216220,55
7	523357,44	2216235,45
8	523357,21	2216243,46
9	523324,04	2216275,20
10	523312,53	2216262,52
11	523300,38	2216271,57



12	523256,84	2216313,52
13	523250,36	2216320,91
14	523244,56	2216325,06
15	523181,29	2216386,35
16	523182,03	2216387,40
17	523178,06	2216391,40
18	523176,68	2216392,22
19	523190,87	2216417,84
20	523229,75	2216469,99
21	523282,93	2216607,90
22	523261,45	2216644,26
23	523236,26	2216626,19
24	523033,47	2216564,23
25	522918,37	2216371,99
26	522983,57	2216308,67
27	523040,06	2216254,93
28	523170,61	2216130,80
29	523150,89	2216107,04
30	523229,01	2216066,60
31	523243,65	2216060,90
32	523278,58	2216028,27
33	523278,58	2216028,27

VI. Чертеж планировки территории.



Экспликация существующих зданий и сооружений

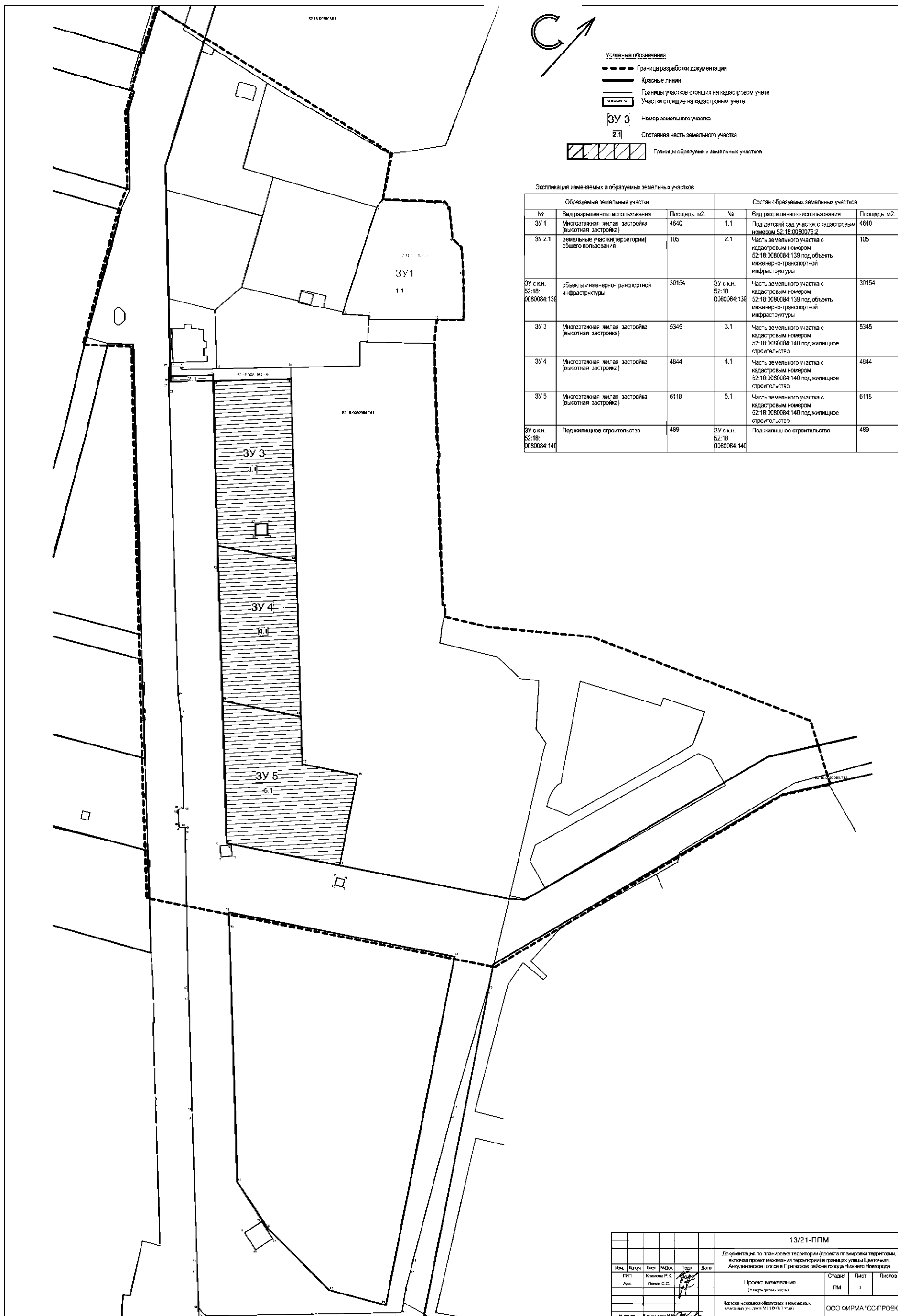
№ по генплану	Наименование	Площадь застройки	Государственная площадь, м <sup>2</sup>	Этажность	Примечание
3	Многоквартирный жилой дом	921,3	4606,5	5	Сущ.
4	Многоквартирный жилой дом	823,1	4155,5	5	Сущ.
5	Многоквартирный жилой дом	752,1	2256,3	3	Сущ.
6	Многоквартирный жилой дом	886,6	4433	5	Сущ.
7	Многоквартирный жилой дом	350,3	1651,5	5	Сущ.
8	Многоквартирный жилой дом	664,2	4321	5	Сущ.
9	Многоквартирный жилой дом	746,3	14925	20	Сущ.
10	Многоквартирный жилой дом	716,9	14338	20	Сущ.
11	Многоквартирный жилой дом	726,4	13901,8	19	Сущ.
12	Многоквартирный жилой дом	910,6	4559	5	Сущ.
13	Многоквартирный жилой дом	722,9	3614,5	5	Сущ.
14	Многоквартирный жилой дом	716,6	3583	5	Сущ.
15	ТП	29	29	1	Сущ.
16	ТП	39,8	39,8	1	Сущ.

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по плану территории	Назначение зоны	№ ОКЗ по месту размещения	Нормативное ООС	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Суммарная полезная площадь здания, м <sup>2</sup>	Примечание
1,1	Многоквартирная жилая застройка	1	Многоквартирный жилой дом с жилыми помещениями и помещениями общественного назначения	14	900	10690	
2,1	Дворовые парковки с выездами (въездами)	2	Дворы на 150 мест	2-4	8000	29000	1500 мест

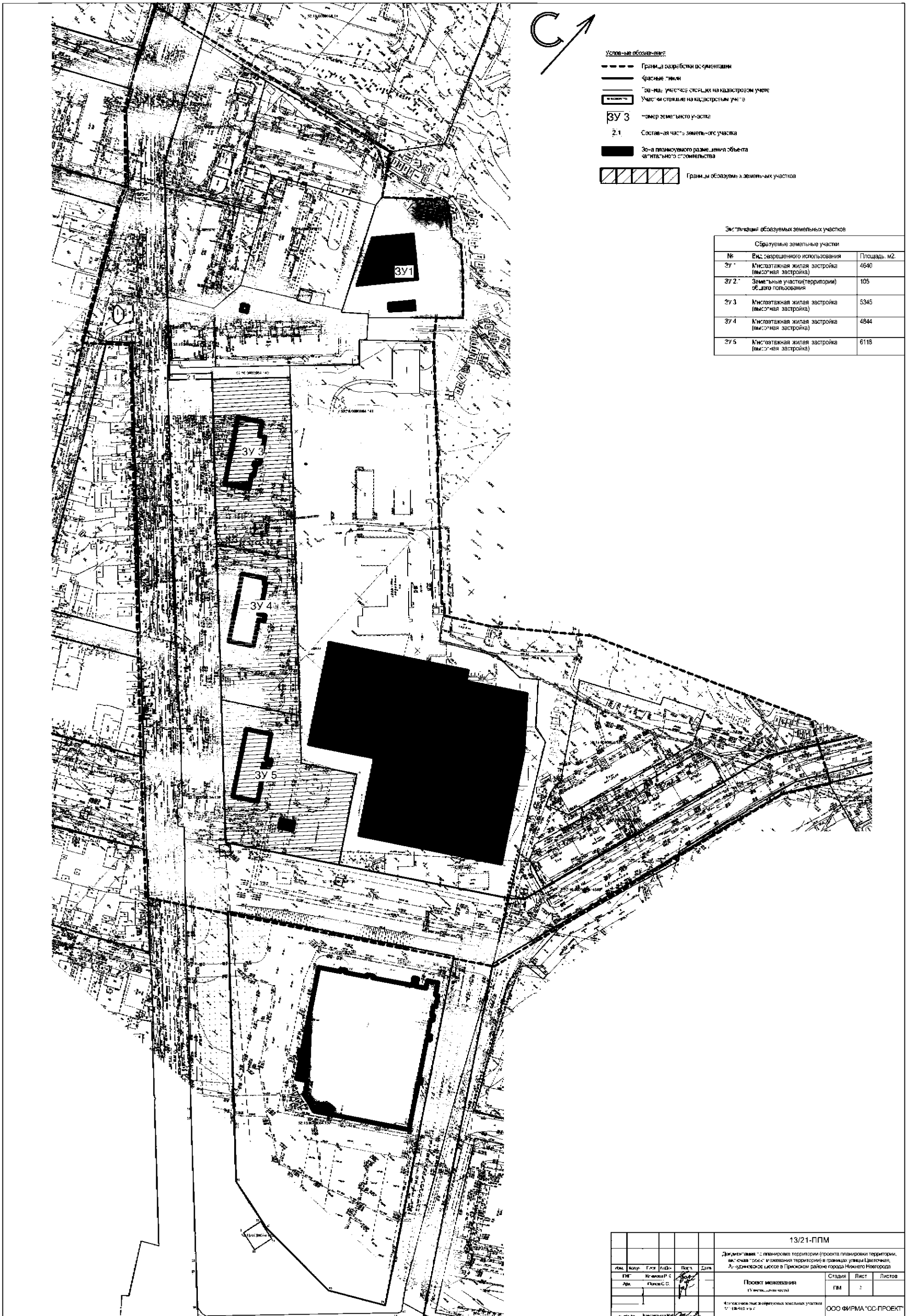
13/21-ППМ							Студия			Лист			Листов		
Проект планировки территории, расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, в границах улиц Цветочная, Ладьяковский шоссе и Прикомарного района города Нижнего Новгорода.															
№	Имя	Фамилия	Инициалы	Дата											
И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	И.И.	Городской проект планировки территории			ООО ФИРМА "СС-ПРОЕКТ"							
Проект разработан в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и нормативных документов в области градостроительства.															
Проект разработан в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и нормативных документов в области градостроительства.															

**VII. Чертеж межевания территории (1 этап).**



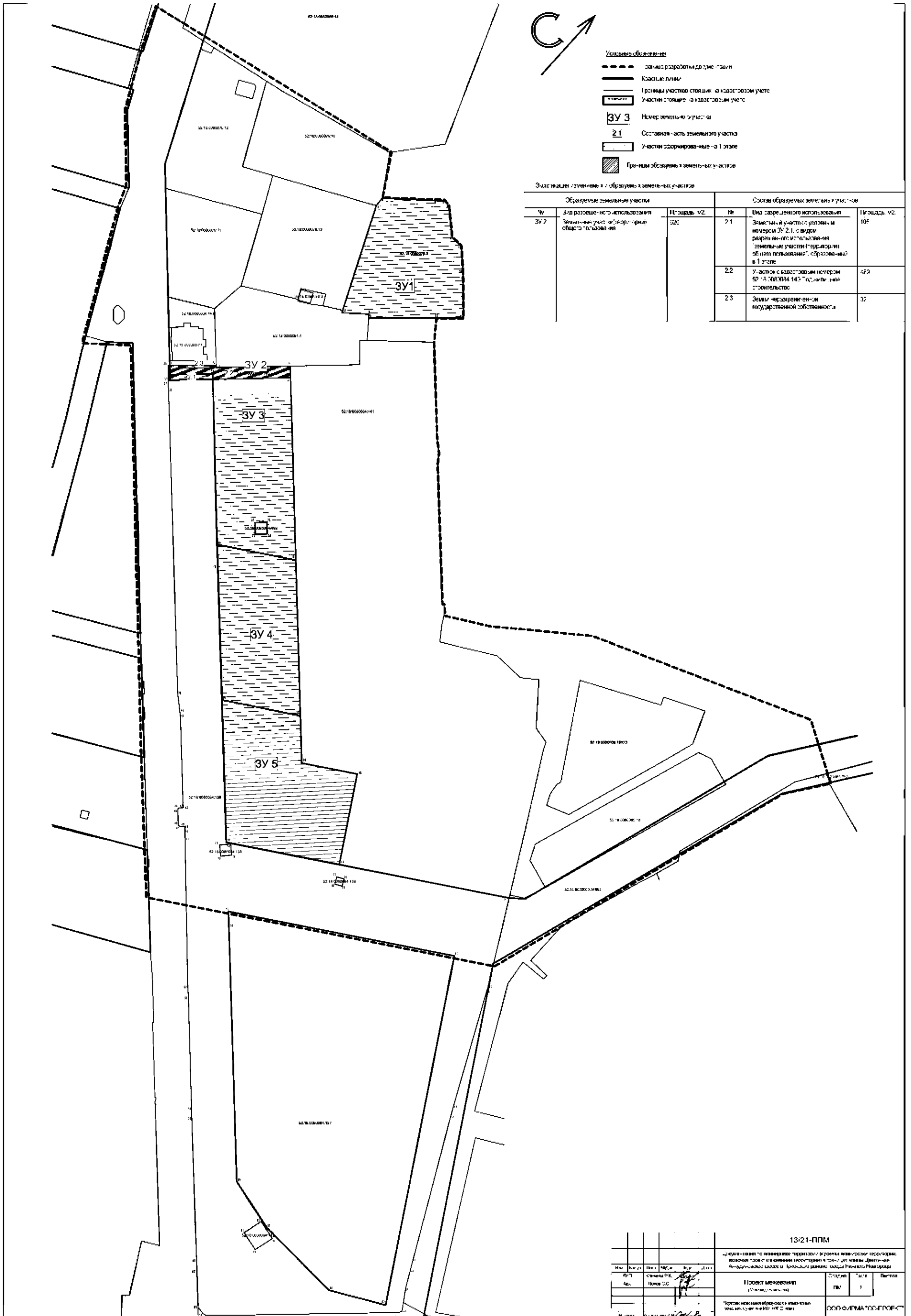
						13/21-ППМ		
						Документация по планировке территории (проект планировки территории, исходный проект межевания территории) в границах участка 13/21-ППМ, Анудачовское шоссе в Прижском районе города Нижнего Новгорода		
Имя	Колуч.	Лист	№Дж.	Подп.	Дата	Студия	Лист	Листов
Г.И.Т.	Колесова Р.К.							
Адр.	Псков С.С.					Проект межевания (Утвержденная часть)		
						Чертеж межевания образуемых и изменяемых земельных участков №1 (00001) 1 этап		
Н. контр.	Коваленко И.И.					ООО ФИРМА "СС-ПРОЕКТ"		

VIII. Чертеж межевания территории (1 этап).



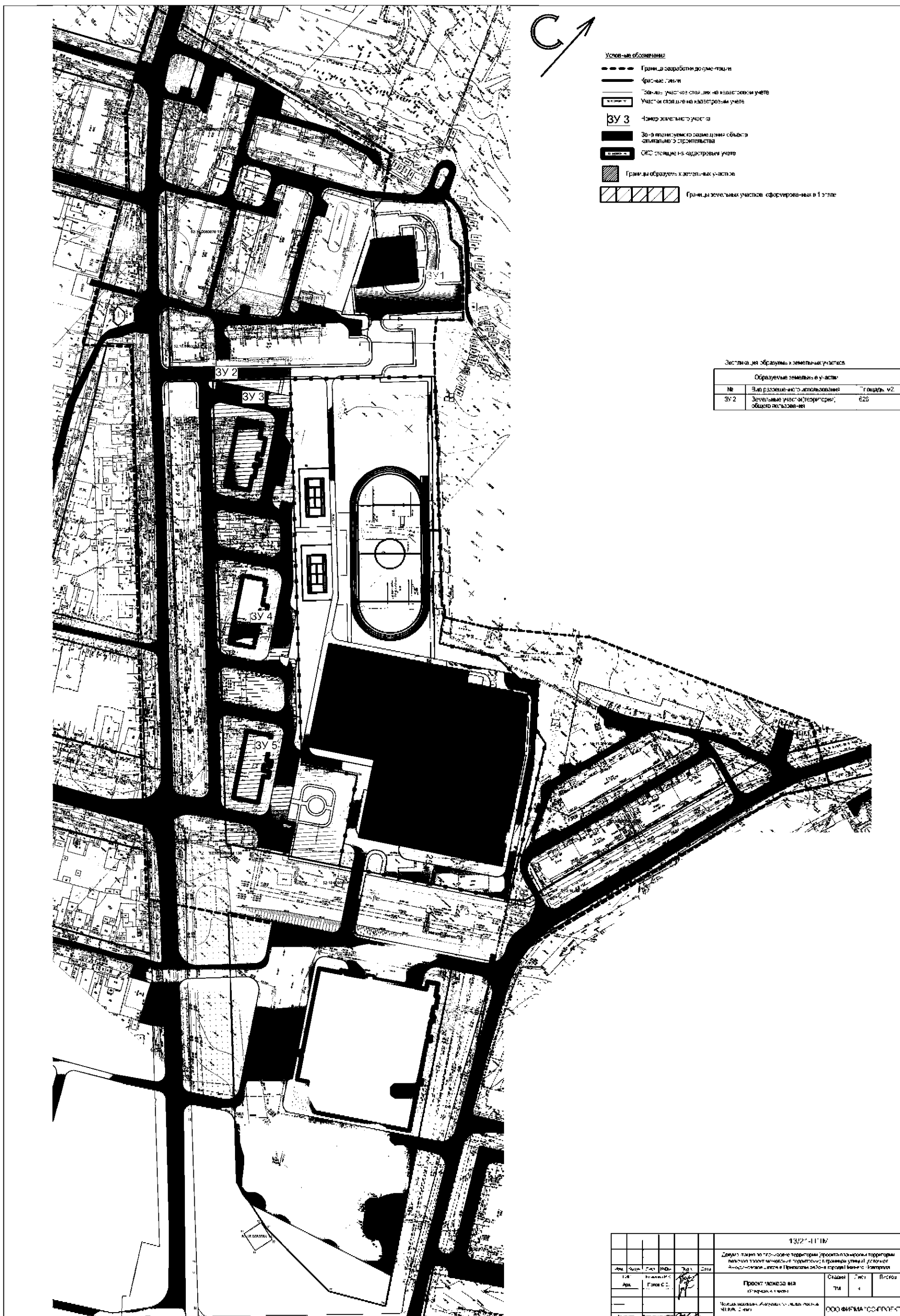
13/21-ППМ					
Документация по планировке территории (проект планировки территории, акт о выделении территории) в границах улицы Цветочной, А. Будиных-ос. лесов в Промышленном районе города Нижнего Новгорода					
Имя	Колл.	Год	Подп.	Дата	
ГМ	И.И.И.	2013			
Арт.	И.И.И.	С.С.			
Проект межевания				Стадия	Лист
(Утвержденная часть)				ГМ	2
Формирование границ образуемых земельных участков				ООО ФИРМА "СС-ПРОЕКТ"	

IX. Чертеж межевания территории (2 этап).



13:21-ППМ				
Земельный участок, расположенный на территории, в границах которой осуществляются мероприятия по созданию объектов недвижимости, в том числе объектов капитального строительства, подлежащих государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости				
№	Имя	Фамилия	Инициалы	Подпись
3У 2	Сидорова	Елена	Игоревна	<i>[Подпись]</i>
3У 3	Сидорова	Елена	Игоревна	<i>[Подпись]</i>
Проект межевания территории (составляющая кадастрового плана территории)				Дата: 11.07.2024 Подпись: <i>[Подпись]</i>
Проект межевания территории (составляющая кадастрового плана территории)				ООО «ИПМА-РОССТРОЙ»

X. Чертеж межевания территории (2 этап).



13/27-11/11/17					
Документ разработан в соответствии с проектом планировки территории и проектом межевания территории, утвержденными решением Правительства Московской области от 11.08.2017 № 150/ПП-17/01/17/001/2017-ОД.					
И.О. Липин	И.О. Липин	И.О. Липин	И.О. Липин	И.О. Липин	И.О. Липин
Арх.	Арх.	Арх.	Арх.	Арх.	Арх.
Проект межевания территории			Страница	Лист	Листов
1/1			1/1	4	4
Исполнитель: ООО «ФИРМА "СОЛНЦЕ"»			Исполнитель: ООО «ФИРМА "СОЛНЦЕ"»		