



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

Включен в Регистр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

13 СЕН 2023

23677-330-004-02-03/87

П Р И К А З

25 августа 2023 г.

№ 07-02-03/87

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению
изменений в документацию по планировке
территории (проект планировки территории),
расположенной в южной части деревни
Утечино Кстовского муниципального округа
Нижегородской области**

В соответствии со статьями 8², 41-42, 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», 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 31 октября 2022 г. № 07-02-02/162 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), расположенной в южной части деревни Утечино Афонинского сельсовета Кстовского района Нижегородской области»

п р и к а з ы в а ю:

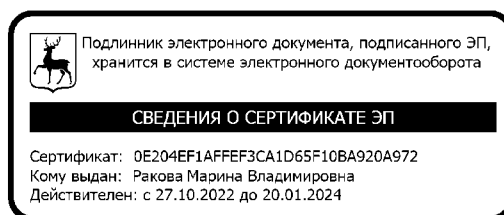
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), расположенной в южной части деревни Утечино Кстовского муниципального

округа Нижегородской области, утвержденную приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 21 декабря 2021 г. № 07-02-03/115.

2. Направить в течение четырех дней со дня утверждения документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), расположенной в южной части деревни Утечино 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».

Министр



М.В. Ракова

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 25 августа 2023 г. № 07-02-03/87

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), расположенной в южной части деревни Утечино Кстовского муниципального округа Нижегородской области

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), расположенной в южной части деревни Утечино Кстовского муниципального округа Нижегородской области (далее - документация по планировке территории), выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 31 октября 2022 г. № 07-02-02/162 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), расположенной в южной части деревни Утечино Афонинского сельсовета Кстовского района Нижегородской области» на территорию площадью 23 га.

2. Цели и задачи.

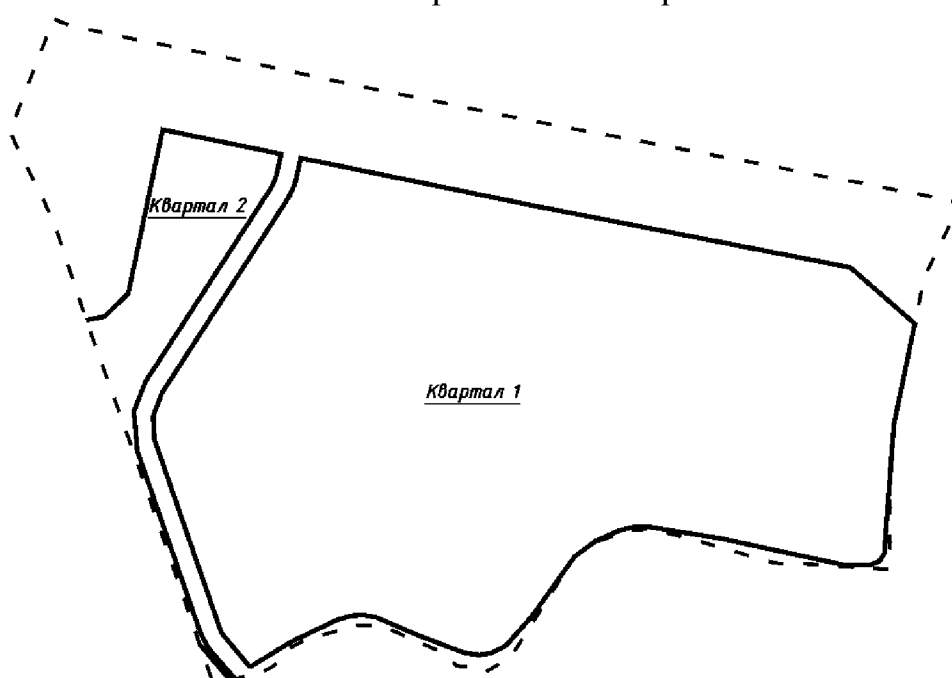
Документация по планировке территории подготовлена ООО «Золотое Сечение» по заказу АО «ТЗ-Регион» в целях уточнения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	23 га
Площадь территории квартала в красных линиях: Квартал 1 Квартал 2	150878,76 м ² 14331,72 м ²
Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями: Квартал 1 Квартал 2	18174,09 м ² 3844,14 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий и	

сооружений:	
Квартал 1	170803,02 м ²
Квартал 2	17549,4 м ²
Коэффициент застройки:	
Квартал 1	0,12
Квартал 2	0,27
Коэффициент плотности застройки:	
Квартал 1	1,13
Квартал 2	1,22
Вместимость дошкольных образовательных организаций	280 мест
Вместимость общеобразовательных учреждений	1400 мест
Площадь озелененных территорий	65163,87 м ²
Вместимость многоуровневых автостоянок	619 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	23,252 м ³ /ч
Противопожарное водоснабжение (внутреннее пожаротушение)	10,4 л/с
Противопожарное водоснабжение (наружное пожаротушение)	40 л/с
Водоотведение	23,252 м ³ /ч
Газоснабжение	2055,98 м ³ /ч
Ливневая канализация	1215,23 л/с
Теплоснабжение	9341,86 Гкал/ч
Электроснабжение	3153,6 кВт
Телефонизация	2500 номеров
Радиофикация	2500 радиоточек

Схема расчетных кварталов



4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки	Наименование	Площадь застройки, м кв.	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, м.кв	Общая площадь квартир в МКД, кв.м	Примечание
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	764,6	25	19115	13763	
2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	723,6	15	10854	7597,8	
3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	764,6	25	19115	13763	
4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	719,3	15	10789,5	7552,7	
5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	828,36	15	12425,4	8697,8	
6	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	828,36	15	12425,4	8697,8	
7	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	741,22	15	11118,3	7301,7	
8	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	786,15	25	19653,75	14151	
9	Многоквартирный дом со встроенной поликлиникой	741,22	15	11118,3	7301,7	Вместимость поликлиники – 80 пос/смена

10	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	786,15	25	19653,75	14151	
11	Общеобразовательная организация	8460,00	3	19224,72		Вместимость 1400 мест
12	Дошкольная образовательная организация	1870,53	3	5149,90		Вместимость 280 мест
13	Трансформаторная подстанция	60	1	60		
14	Трансформаторная подстанция	40	1	40		
15	Трансформаторная подстанция	60	1	60		
16	Многоуровневый гараж	1746,40	2	1516,46		Вместимость 120 мест
17	Многоуровневый гараж	1746,40	9	15681,60		Вместимость 499 мест
18	Котельная	291,34	1	291,34		
19	Трансформаторная подстанция	60	1	60		
20	Локальные очистные сооружения	-	-	-		

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 объектов социальной инфраструктуры местного и регионального значения - дошкольной образовательной организации на 280 мест и общеобразовательной организации на 1400 мест, а также встроенной поликлиники на 80 посещений в смену, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан. Размещение объектов регионального и местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения.

АО «ТЗ-Регион» разрабатывают документации по планировке территории для реконструкции и строительства улично-дорожной сети в районе д. Ржавка и д. Утечино Кстовского муниципального округа Нижегородской области - реконструкция автомобильной дороги 22ОП МЗ 22Н-2660 «Подъезд к д. Анкудиновка от а/д Восточный подъезд к г. Н. Новгород и реконструкции автомобильной дороги 22ОП РЗ 22К-0030 «Восточный подъезд к г. Н.Новгород от а/д М-7 «Волга» со строительством транспортной развязки» (далее – Объекты). Совместно с министерством строительства Нижегородской области и министерством транспорта и автомобильных дорог Нижегородской области планируется инициировать включение данных Объектов в программу развития жилищного строительства «Стимул» федерального проекта «Жилье» национального проекта «Жилье и городская среда» со сроком реализации, синхронизированным с вводом объектов жилищного строительства.

В случае отсутствия возможности включения в программу «Стимул», либо расхождении сроков реализации строительства Объектов с вводом объектов жилищного строительства с целью сохранения фактических показателей обеспеченности территории транспортной инфраструктурой строительство Объектов должно быть выполнено АО «ТЗ-Регион».

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 5 очередях строительства.

1 очередь строительства. Мероприятия первой очереди строительства находятся в стадии реализации.

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 жилого назначения и объектов коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	Строящийся
2	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения	Строящийся

18	Котельная	
19	Трансформаторная подстанция	

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

- строительство дороги местного назначения с примыканием к существующей дороге 22Н-2660;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;
- устройство оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

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 назначения и объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
13	Трансформаторная подстанция
17	Многоуровневый гараж

- Проектирование и 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, контейнерных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

3 очередь строительства.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в третьей 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 и социального назначения и объектов коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
5	Многоквартирный дом
6	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
11	Общеобразовательная организация
12	Дошкольная образовательная организация
14	Трансформаторная подстанция
20	Локальные очистные сооружения

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
 - благоустройство территории;
 - устройство оборудования детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

4 очередь строительства.

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в четвертой 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 и социального назначения и объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки	Наименование
7	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения

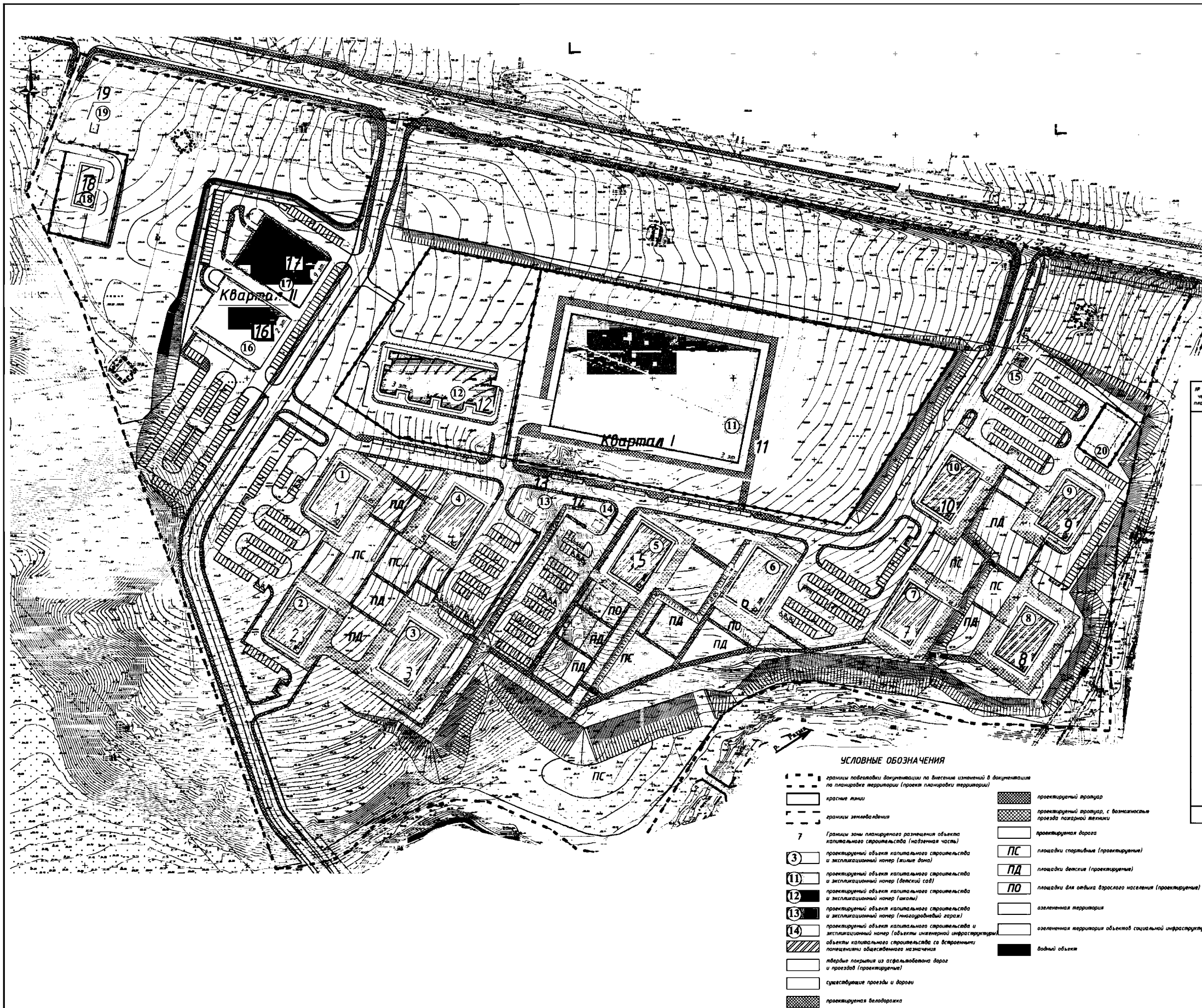
8	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
9	Многоквартирный дом со встроенной поликлиникой
10	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
15	Трансформаторная подстанция
16	Многоуровневый гараж

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

- строительство дороги местного назначения с примыканием к существующей дороге 22Н-2660;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;
- устройство оборудования детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

5 очередь строительства: предусматривает выполнение благоустройства и озеленения территории в районе реки Рахмы.

III. Чертеж планировки территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв. м	Этажность	Суммарная полезная площадь зданий, кв. м	Общая площадь кварталов в м.к.д., кв. м	Примечание
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	764.60	25	19115.00	13763.00	
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	723.60	15	10954.00	7597.00	
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	764.60	25	19115.00	13763.00	
4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	719.30	15	10789.50	7552.70	
5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	828.36	15	12425.40	8697.00	
6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	828.36	15	12425.40	8697.00	
7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	741.22	15	11118.30	7301.70	
8	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	786.15	25	19653.75	14151.00	
9	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	741.22	15	11118.30	7301.7	Высотность 80 лос/стена
10	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	10	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	786.15	25	19653.75	14151.00	
11	Детская, начальная и среднее общее образование	11	Общественно-образовательная организация	846.00	3	19224.72		Высотность 14,09 меза
12	Детская, начальная и среднее общее образование	12	Детская образовательная организация	870.53	3	5749.90		Высотность 280 меза
13	Конечное обслуживание	13	Трансформаторная подстанция	60.00	1	60.00		
14	Конечное обслуживание	14	Трансформаторная подстанция	40.00	1	40.00		
15	Конечное обслуживание	15	Трансформаторная подстанция	60.00	1	60.00		
16	Хранение автотранспорта	16	Многоуровневый гараж	1746.40	2	1516.48		Высотность 120 меза
17	Хранение автотранспорта	17	Многоуровневый гараж	1746.40	2	15681.60		Высотность 499 меза
18	Конечное обслуживание	18	Каменная	291.34	1	291.34		
19	Конечное обслуживание	19	Трансформаторная подстанция	60.00	1	60.00		
20	Локальные очистные сооружения	20	Локальные очистные сооружения	-	-	-		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы подбора документации по внесенным изменениям в документацию по планировке территории (проект планировки территории)
- красные линии
- границы земельного участка
- 7 Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (надземная часть) и эксплуатационный номер (табличка дома)
- 3 проектный объект капитального строительства и эксплуатационный номер (двухскл. сад)
- 11 проектный объект капитального строительства и эксплуатационный номер (двухскл. сад)
- 12 проектный объект капитального строительства и эксплуатационный номер (газоны)
- 13 проектный объект капитального строительства и эксплуатационный номер (многоуровневый гараж)
- 14 проектный объект капитального строительства и эксплуатационный номер (объекты инженерной инфраструктуры)
- объекты капитального строительства со встроенными помещениями общественного назначения
- твердые покрытия из асфальтобетона дорог и проездов (проектируемые)
- существующие проезды и дороги
- проектируемая велослужба
- проектируемый проезд
- проектируемый проезд, с возможностью проезда пожарной техники
- проектируемая дорога
- ПС площадки спортивные (проектируемые)
- ПД площадки детские (проектируемые)
- ПО площадки для отдыха взрослого населения (проектируемые)
- озелененная территория
- озелененная территория объектов социальной инфраструктуры
- водный объект

4.2.1/21		4.2.1/21	
Масштаб:	1:1000	Дата:	12.22
Исполнитель:	Кузнецов	Специалист:	Кузнецов
Проверенный:	Кузнецов	Специалист:	Кузнецов
Исполнитель:	Кузнецов	Специалист:	Кузнецов