



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

06 МАЙ 2024

25511-330-001-01-03/34

П Р И К А З

10.04.2024

№ 07-02-03/34

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по
планировке территории, подготовленной в
рамках исполнения договора о комплексном
развитии незастроенной территории, по
улице Львовская в Автозаводском районе
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. № 197-3 «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 договора о комплексном развитии незастроенной территории от 19 мая 2022 г. № 20/2681-22, в соответствии с уведомлением о принятии решения о разработке документации по планировке территории (письмо общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новая Жизнь-Львовская» от 18 сентября 2023 г № 860), на основании протокола общественных обсуждений от 21 марта 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 21 марта 2024 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории, подготовленную в рамках исполнения договора о комплексном развитии

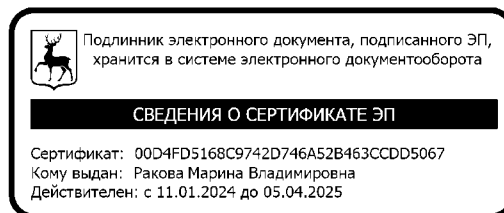
незастроенной территории, по улице Львовская в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить документацию по планировке территории, подготовленную в рамках исполнения договора о комплексном развитии незастроенной территории, по улице Львовская в Автозаводском 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.

Министр



М.В.Ракова

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 10.04.2024 № 07-02-03/34

Документация по планировке территории, подготовленная в рамках исполнения договора о комплексном развитии незастроенной территории, по улице Львовская в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по планировке территории, подготовленная в рамках исполнения договора о комплексном развитии незастроенной территории, по улице Львовская в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) выполнена в соответствии с уведомлением о принятии решения о разработке документации по планировке территории (письмо общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новая Жизнь-Львовская» от 18 сентября 2023 г № 860) на территорию 8,69 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «РУССКИЙ ДОМ» по заказу общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новая Жизнь-Львовская» в целях исполнения обязательств договора о комплексном развитии незастроенной территории от 19 мая 2022 г. № 20/2681-22, обеспечения устойчивого развития территории, 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, определения характеристик планируемых объектов капитального строительства.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории	8,96 га
Площадь территории расчетного квартала, площадь территории, подлежащей комплексному развитию	86951 м ²
Общая площадь, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	17400 м ²

Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений	138950 м ²
Коэффициент застройки	0,20
Коэффициент плотности застройки	1,60
Вместимость дошкольной образовательной организации	240 мест
Площадь озелененных территорий	28450 м ²
Вместимость автостоянок, в том числе:	1235 м/мест
- в паркинге-стоянке (обвалованной)	130 м/мест
- на эксплуатируемой кровле полуподземной стоянки	130 м/мест
- открытых автостоянок	929 м/мест
- парковок временного назначения	46 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	60,017 м ³ /ч
Водоотведение	60,017 м ³ /ч
Газоснабжение	1818,60 м ³ /ч
Ливневая канализация	1 007,03 л/с
Электроснабжение	5 520,10 кВт
Телефонизация	2400 номеров
Радиофикация	2400 радиоточек
Теплоснабжение	10,215869 Гкал/ч
Пожаротушение:	
- внутреннее пожаротушение	5,2 л/с
- наружное пожаротушение	35 л/с
- автоматическое пожаротушение	60 л/с

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м	Общая площадь квартир в МКД, кв.м	Примечание
1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	15	990	13 000	7 800	
2.1	Многоквартирный дом со встроенными	15	990	13 000	7 800	

	помещениями общественного назначения					
3.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	15	990	13 000	7 800	
4.1	Многоквартирный дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	1-16-20	4 870	50 100	29 300	
5.1	Многоквартирный дом с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	1-16-20	2 930	32 160	18 800	
6.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	16	940	12 800	8 000	
7.1	Дошкольная образовательная организация	2	2 400	4 750		Вместимость - 240 мест
8.1	Стоянка-паркинг (обвалованная)	-	3 150	-		Вместимость - 130 мест
14.1	ТП	1	35	35		
15.1	ТП	1	35	35		
16.1	ТП	1	35	35		
17.1	ТП	1	35	35		

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 местного значения - дошкольной

образовательной организации вместимостью 240 мест, необходимой для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан. В соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории от 19 мая 2022 г. № 20/2681-22 строительство данного объекта обеспечивает ООО СЗ «Новая Жизнь-Львовская». Обеспеченность объектами общего образования будет осуществляться за счет существующего объекта - МБОУ «Школа №43» по улице Строкина, д. 2 в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода.

Размещение объектов местного значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной, транспортной и инженерной инфраструктур 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 социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено **в 4 очереди строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства, предусмотренных в каждой очереди строительства.

1 очередь строительства:

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 в соответствии с техническими условиями,

-устройство примыкания к улице Львовской,

-мероприятия по установлению санитарно-защитной зоны от реконструируемой АЗС, располагаемой вдоль улицы Львовской.

- Образование земельных участков, установление сервитутов (обременений) для обеспечения доступа к образуемым земельным участкам с условными номерами ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ8, ЗУ14, ЗУ15, ЗУ16, ЗУ17 через земельные участки с условными номерами ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ8.

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

№ по чертежу планировки территории	Наименование
5.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения

6.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
16.1	ТП

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

- формирование проезда от примыкания к улице Львовской до границ образуемых земельных участков;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и 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 в соответствии с техническими условиями,
- устройство примыкания к улице Львовской организацию отнесенного разворота.

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

№ по чертежу планировки территории	Наименование
4.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения
14.1	ТП
15.1	ТП

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

- устройство проезда от второго примыкания к улице Львовской до границ образуемых земельных участков;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и 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 в соответствии с техническими условиями.
- Проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового, социального и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
3.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
7.1	Дошкольная образовательная организация
8.1	Стоянка-паркинг (обвалованная)

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

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и оборудование 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 в соответствии с техническими условиями.
- Проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
2.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
17.1	ТП

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

-устройство внутриквартального проезда с северной территории, вдоль земельного участка многоквартирного дома № 4 по улице Пермякова, с примыканием к существующему внутриквартальному проезду около многоквартирного дома № 6 по улице Пермякова.

-формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;

-благоустройство и озеленение территории;

-устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, контейнерных 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.

Документацией по планировке территории предусматривается образование следующих земельных участков:

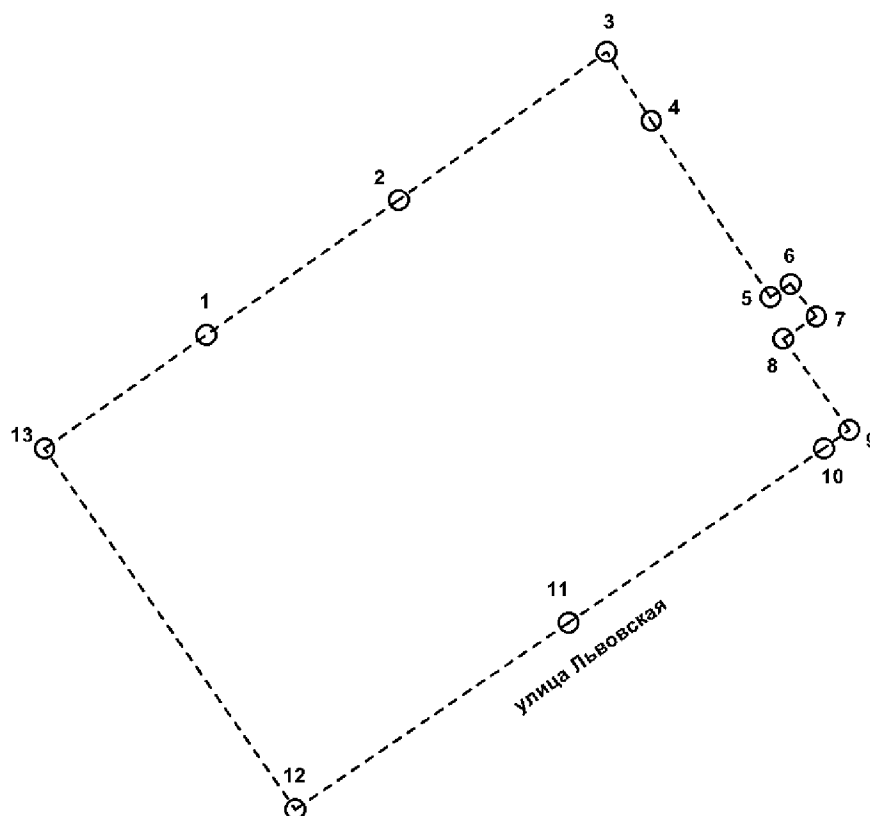
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м.	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7072	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0000000:29085, 52:18:0000000:29086, 52:18:0000000:29087, 52:18:0000000:29088, 52:18:0000000:29089, 52:18:0000000:29090, 52:18:0000000:29091, 52:18:0000000:29092, 52:21:0000000:9785
ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5662	
ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6958	
ЗУ4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	27015	
ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	16239	
ЗУ6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9997	
ЗУ7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	9133	

ЗУ8	Хранение автотранспорта	4639	
ЗУ14	Предоставление коммунальных услуг	50	
ЗУ15	Предоставление коммунальных услуг	41	
ЗУ16	Предоставление коммунальных услуг	77	
ЗУ17	Предоставление коммунальных услуг	68	

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.

Проектом не предусмотрено образование 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.

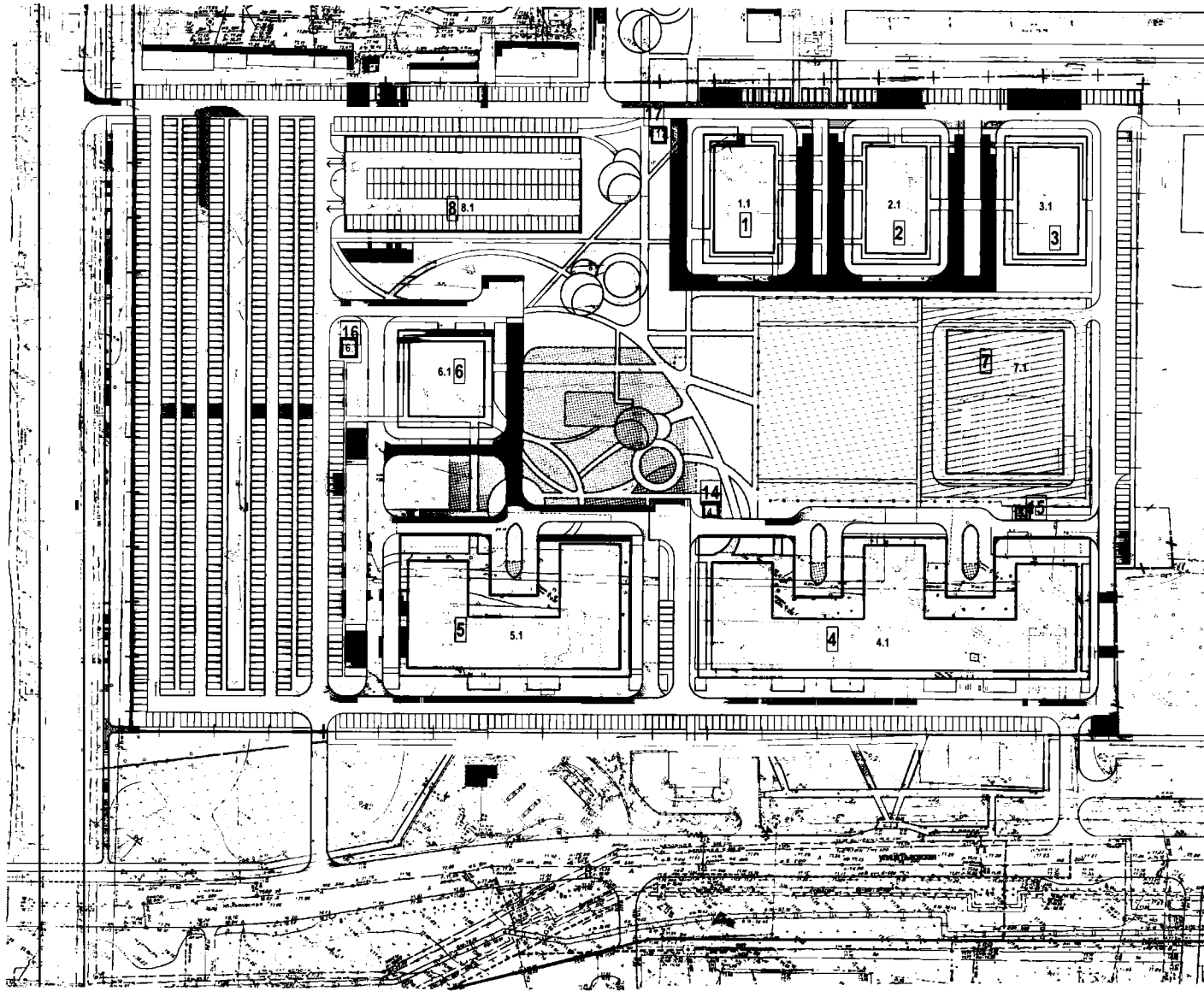
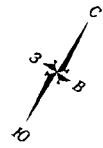
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



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

Обозначение характерных точек	Координаты точки, м	
	X	Y
1	523352,29	2207632,75
2	523546,40	2207499,51
3	523641,57	2207635,36
4	523759,20	2207799,81
5	523758,50	2207800,31
6	523722,55	2207823,23
7	523627,68	2207887,12
8	523634,63	2207897,61
9	523617,54	2207911,25
10	523605,30	2207894,20
11	523556,58	2207929,23
12	523546,33	2207915,24
13	523546,24	2207915,31

VI. Чертеж планировки территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГРАНИЦАХ КРТ

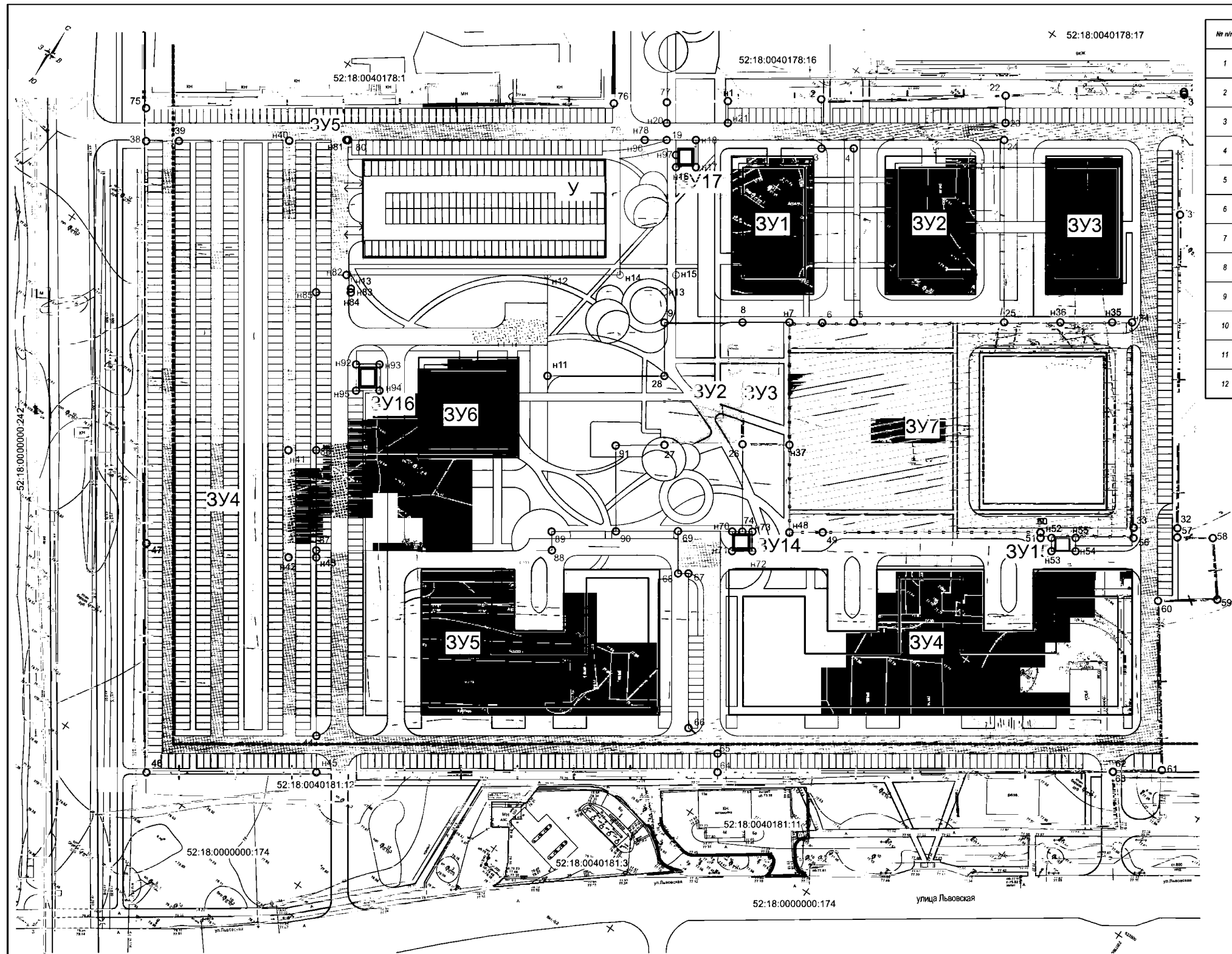
№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки	Суммарная площадь здания	Этажность	Примечание
1	Многоэтажная жилая застройка (в составе застройки)	1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	990	13 000	15	
2	Многоэтажная жилая застройка (в составе застройки)	2.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	990	13 000	15	
3		3.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	990	13 000	15	
4		4.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	4 870	50 100	1-16-20	
5		5.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения	2 930	32 160	1-16-20	
6		6.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	940	12 800	16	
7		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	7.1	Дошкольная образовательная организация	2 400	4 750	2
8	Хранение автотранспорта	8.1	Стоянка-паркинг (обязованная)	3 150	-	-	на 130 м/м
14	Предоставление коммунальнх услуг	14.1	ТП	35	35	1	
15		15.1	ТП	35	35	1	
16		16.1	ТП	35	35	1	
17		17.1	ТП	35	35	1	
ВСЕГО				17 400	138 950		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы комплексного развития застройочной территории, границы разработки документации по планировке территории
- Красные линии
- Границы зон планируемого размещения ОКС, условные номера планируемых и размещенных ОКС
- Проектируемые ОКС (ц условные номера
- Существующие здания и сооружения
- Реконструируемое здание АЗС в соответствии с решением совета от 03.11.2022 года №17974-86-3175
- Въезд-выезд на и в регулируемый паркинг-станцию
- Границы территории дошкольной образовательной организации вместимостью 240 мест подвешающей ограждение
- Ограждение территории дошкольной образовательной организации с указанием входов-выходов
- Проектируемые границы площадок общего пользования (ДП, СП, ПО, ПД)
- Проектируемые автомобильные проезды
- Проектируемая магистраль городского значения
- Проектируемые парковые проезды совмещенные с пешеходными тротуарами
- Проектируемые парковые проезды по уплотненному асфальту
- Проектируемые пешеходные связи
- Парковочные места постоянного хранения
- Парковочные места постоянного хранения действенного использования для размещения мест временного хранения автотранспорта жителей многоквартирных домов и помещений общественного назначения
- Парковочные места временного (состового) хранения

						07/2023			
						Документация по планировке территории в границах улиц Переломов, Дворовых, Лысковых и проект массовой территории по улице Лысковой в Автоволовском районе города Нижнего Новгорода			
Исполн.	Исполн.	Исполн.	Исполн.	Исполн.	Дата	Заказчик: ООО СЗ "Новый Живой Лысковый"	Стадия	Лист	Листов
ИП	ИП	ИП	ИП	ИП	09.23				
ИП	ИП	ИП	ИП	ИП	09.23				
						Основной чертеж планировки территории М 1:1000			
						ООО "РУССКИЙ ДОМ-НН"			

VIII. Чертеж межевания территории.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ			
№ п/п	Условно номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.
1	ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7 072
2	ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5 662
3	ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6 958
4	ЗУ4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	27 015
5	ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	16 239
6	ЗУ6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	9 997
7	ЗУ7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	9 133
8	ЗУ8	Хранение автотранспорта	4 639
9	ЗУ14	Предоставление коммунальных услуг	50
10	ЗУ15	Предоставление коммунальных услуг	41
11	ЗУ16	Предоставление коммунальных услуг	77
12	ЗУ17	Предоставление коммунальных услуг	68

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы комплексного развития незастроенной территории, границы разработки документации по межеванию территории
- Границы зон планируемого размещения ОКС
- Границы образуемых земельных участков и их условные номера
- Въезд-выезд на и в полуподземную паркин-стоянку
- Границы территории необходимые для функционирования дошкольной образовательной организации
- Границы комплексного развития незастроенной территории, границы разработки документации по планировке территории
- Границы земельных участков зарегистрированных в ГКН и их кадастровые номера
- Линия отступа от красных линий
- Предложение по установлению границ зоны обременений для обеспечения беспрепятственного проезда

						07/2023			
						Документация по планировке территории, подготовленная в рамках исполнения договора о комплексном развитии незастроенной территории по улице Львовская в Автозаводском районе города Нижнего Новгорода			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Заказчик: ООО СЗ "Новая Жизнь-Львовская"	Стадия	Лист	Листов
							ППМ	03	
						Чертеж межевания территории М 1:1000			
Норм. контр						Волкова	ООО "РУССКИЙ ДОМ-НН"		