



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

21 НОЯ 2024

16704-330-004-02-03/88

П Р И К А З

23.10.2024

№ 07-02-03/88

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению
изменений в документацию по планировке
территории (проект планировки территории,
включая проект межевания территории),
расположенной в 950 м по направлению на
юг от села Большая Ельня Кстовского
муниципального округа Нижегородской
области**

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 10 февраля 2023 г. № 07-02-02/24 (с изменениями от 21 июля 2023 г. № 07-02-02/128) «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в 950 м по направлению на юг от села Большая Ельня Кстовского муниципального округа Нижегородской области» с учетом протокола

общественных обсуждений от 5 сентября 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 9 сентября 2024 г.

п р и к а з ы в а ю:

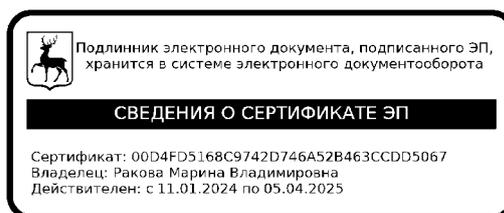
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в 950 м по направлению на юг от села Большая Ельня Кстовского муниципального округа Нижегородской области, утвержденную приказом министерства от 31 июля 2020 г. №07-02-03/66.

2. Направить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в 950 м по направлению на юг от села Большая Ельня 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
от 23.10.2024 г. № 07-02-03/88

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в 950 м по направлению на юг от села Большая Ельня Кстовского муниципального округа Нижегородской области

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в 950 м по направлению на юг от села Большая Ельня Кстовского муниципального округа Нижегородской области (далее - документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 10 февраля 2023 г. № 07-02-02/24 (с изменениями от 21 июля 2023 г. № 07-02-02/128) «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в 950 м по направлению на юг от села Большая Ельня Кстовского муниципального округа Нижегородской области» на территорию 59,1 га.

2. Цели и задачи.

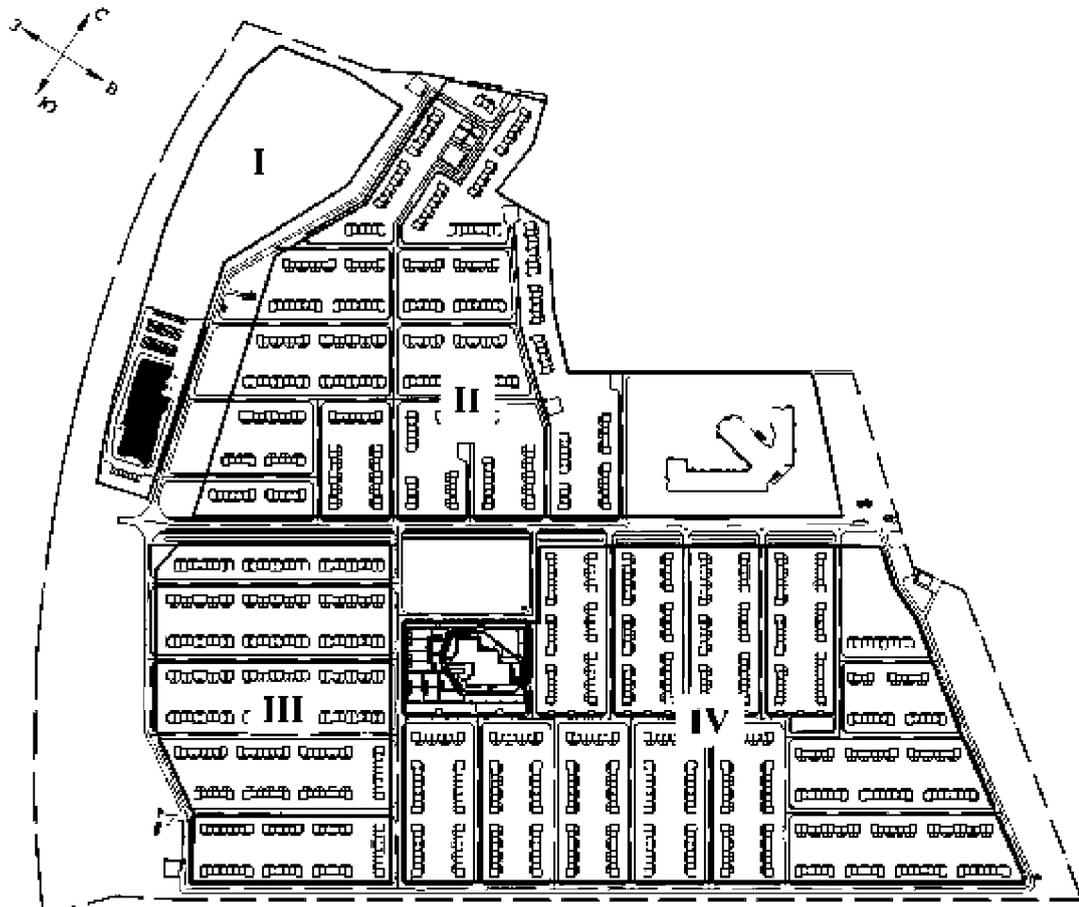
Документация по планировке территории подготовлена ИП Ткаченко Игорем Юрьевичем в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства блокированной жилой застройки в границах планировочного элемента – квартал №2, изменения характеристик и очередности планируемого развития территории, уточнения границ территории общего пользования и земельных участков, определения характеристик планируемых объектов капитального строительства в границах квартала №2.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	59,1 га
Площадь территории квартала в красных линиях, в кв. м.	
Квартал №1	42657,15
Квартал №2	143748,73
Квартал №3	72571,67
Квартал №4	168314,47
Общая площадь под зданиями, строениями и сооружениями, в кв.м.	
Квартал №1	3295,2
Квартал №2	32259,0
Квартал №3	18347,0
Квартал №4	37719,40
Суммарная поэтажная площадь зданий, строений и сооружений, в кв.м.	
Квартал №1	5334,60
Квартал №2	61093,4
Квартал №3	37559,4
Квартал №4	52439,20
Коэффициент застройки	
Квартал №1	0,08
Квартал №2	0,22
Квартал №3	0,25
Квартал №4	0,22
Коэффициент плотности застройки	
Квартал №1	0,12
Квартал №2	0,42
Квартал №3	0,51
Квартал №4	0,34
Этажность объектов:	
-жилых домов	2,3
-объектов общественно-делового назначения	
Общая площадь жилых помещений, кв.м.	129138,7
Площадь озелененных территорий, в кв.м.	
Квартал №1	10697,86
Квартал №2	29047,43
Квартал №3	18142,92
Квартал №4	39914,12
Вместимость автостоянок	77 машино/мест
Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание:	
-протяженность дорог, м	9161
-протяженность тротуаров, м	8971

Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	
-хозяйственно-бытовое, м ³ /ч	0,7
-противопожарное, м ³ /сут	20
Водоотведение, м ³ /ч	0,7
Газоснабжение, м ³ /ч	69,4
Электроснабжение, кВт	64,8
Телефонизация, номеров	36
Наружное освещение, кВт	63,7
Ливневая канализация, м ³ /ч	289
Теплоснабжение (телопотребление с учетом отопления и ГВС только по общественным зданиям), Гкал/ч	2,89

Схема расчетных кварталов



4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ ОКС по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м
2.1	Жилой дом блокированной застройки	2	80,7	135,6
2.2	Жилой дом блокированной застройки	2	78.8	130.8
2.3	Жилой дом блокированной застройки	2	66.4	108.7
2.4	Жилой дом блокированной застройки	2	66.4	107.0
2.5	Жилой дом блокированной застройки	2	66.4	107.0
2.6	Жилой дом блокированной застройки	2	66.4	108.7
2.7	Жилой дом блокированной застройки	2	78.8	130.8
2.8	Жилой дом блокированной застройки	2	80.7	135.6
8.1	Жилой дом блокированной застройки	2	80.7	135.6
8.2	Жилой дом блокированной застройки	2	78.8	130.8
8.3	Жилой дом блокированной застройки	2	66.4	108.7
8.4	Жилой дом блокированной застройки	2	66.4	107.0
8.5	Жилой дом блокированной застройки	2	66.4	107.0
8.6	Жилой дом блокированной застройки	2	66.4	108.7
8.7	Жилой дом блокированной застройки	2	78.8	130.8
8.8	Жилой дом блокированной застройки	2	80.7	135,6
9.1	Жилой дом блокированной застройки	2	80.7	135,6
9.2	Жилой дом блокированной застройки	2	78.8	130.8
9.3	Жилой дом блокированной застройки	2	66.4	108.7
9.4	Жилой дом блокированной застройки	2	66.4	107.0
9.5	Жилой дом блокированной застройки	2	66.4	107.0
9.6	Жилой дом блокированной застройки	2	66.4	108.7
9.7	Жилой дом блокированной застройки	2	78.8	130.8
9.8	Жилой дом блокированной застройки	2	80.7	135,6
10.1	Жилой дом блокированной застройки	2	80.7	135,6
10.2	Жилой дом блокированной застройки	2	66,4	109,0
10.3	Жилой дом блокированной застройки	2	66,4	107,7
10.4	Жилой дом блокированной застройки	2	66,4	107,7
10.5	Жилой дом блокированной застройки	2	66,4	109,0
10.6	Жилой дом блокированной застройки	2	80.7	135,6
11.1	Жилой дом блокированной застройки	2	80.7	135,6
11.2	Жилой дом блокированной застройки	2	66,4	109,0
11.3	Жилой дом блокированной застройки	2	66,4	107,7
11.4	Жилой дом блокированной застройки	2	66,4	107,7
11.5	Жилой дом блокированной застройки	2	66,4	109,0
11.6	Жилой дом блокированной застройки	2	80.7	135,6

Характеристики остальных планируемых объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), расположенной в 950 м по направлению на юг от села Большая Ельня Кстовского муниципального округа Нижегородской области, утвержденной

приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 31 июля 2020 г. №07-02-03/66, 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.

Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры осуществляется объектами местного значения в области образования в границах территории проектирования: общеобразовательной организацией на 1225 мест (с. Большая Ельня, ул. Балтийская, 1), планируемой дошкольной образовательной организацией на 240 мест на земельном участке с кадастровым номером 52:26:0030034:2286, а также существующими дошкольными образовательными организациями, расположенными за границами территории проектирования в пределах нормативного радиуса доступности: МБДОУ д/с № 31, МБДОУ д/с «Колосок», МАДОУ д/с №38.

Строительство дошкольной образовательной организации на 240 мест в с. Большая Ельня включено в Программу комплексного развития социальной инфраструктуры Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориальных образований Афонинский сельсовет и Большеельнинский сельсовет, входящих в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области», утвержденной решением Совета депутатов Кстовского муниципального округа Нижегородской области от 26 сентября 2024 № 602.

Решения документации по планировке территории согласованы администрацией Кстовского муниципального округа Нижегородской области письмом от 22 сентября 2023 г. № Исх-126-494201/23.

Размещение объекта местного 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 **5 очередей строительства**.

Документацией по планировке территории мероприятия 1-ой, 2-ой, 3-ей, 4-ой очереди строительства сохраняются без изменений.

Документацией по планировке территории предусматривается объединение мероприятий 5-ой и 6-ой очередей строительства в одну – в 5-ую очередь строительства.

5 очередь строительства:

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

- Подготовку территории, в том числе инженерную подготовку территории и подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям.

- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства жилого назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование
1, 2.1-2.8, 3-7, 8.1-8.8, 9.1-9.8, 10.1-10.6, 11.1-11.6, 12-46	46 жилых дома блокированной застройки (общее количество блоков 328)

- Проектирование и строительство объектов транспортной инфраструктуры:

- внутриквартальные проезды протяженностью 2940 м
- КНС, ТП, ГРП.

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 следующих земельных участков:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.	Состав образуемых земельных участков путем перераспределения
ЗУ1	Блокированная жилая застройка	396	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0030023:2271, 52:26:0030023:6044, 52:26:0030023:2272, 52:26:0030023:2273
ЗУ2	Блокированная жилая застройка	200	
ЗУ3	Блокированная жилая застройка	200	

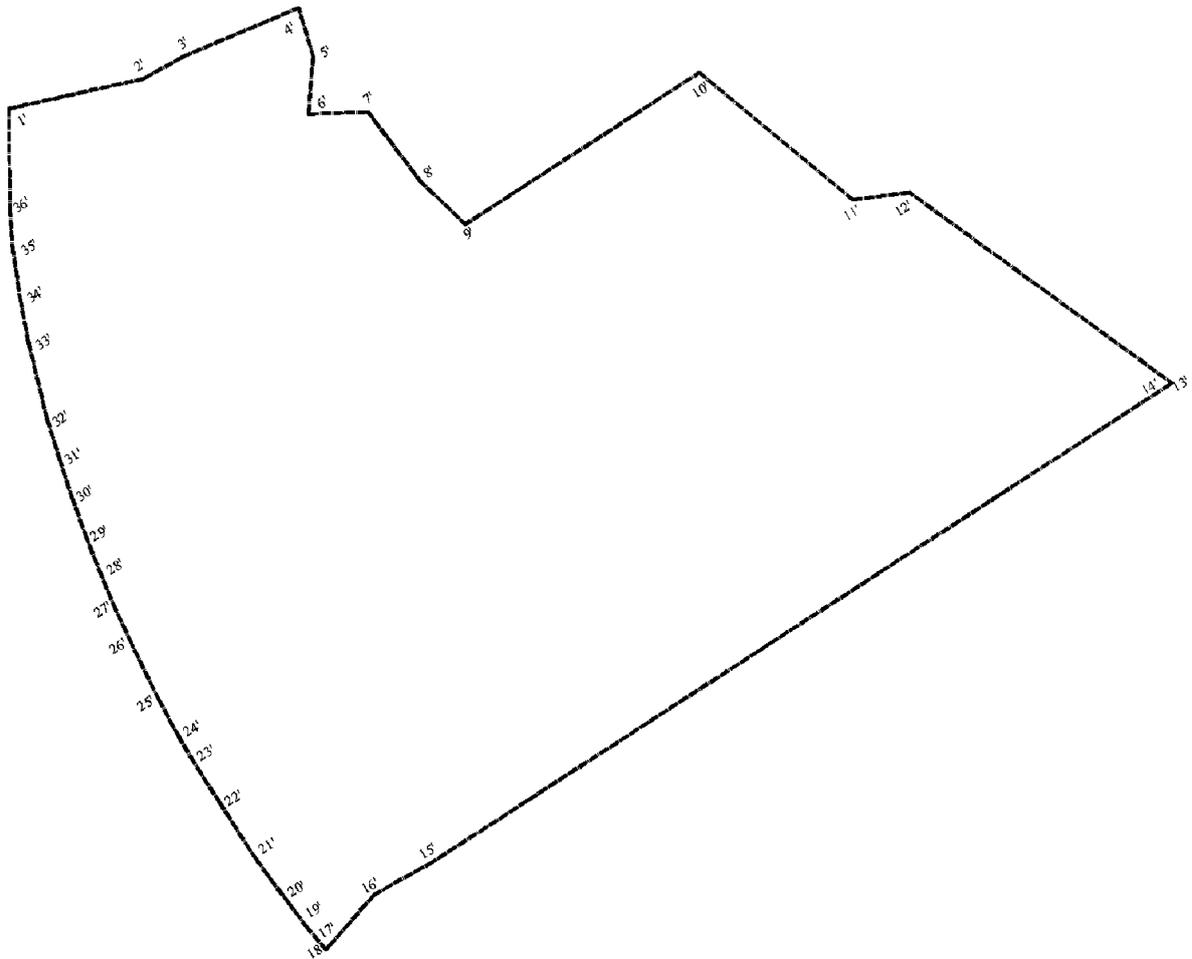
ЗУ4	Блокированная жилая застройка	200	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0030023:2271, 52:26:0030023:6044, 52:26:0030023:2272, 52:26:0030023:2273
ЗУ5	Блокированная жилая застройка	200	
ЗУ6	Блокированная жилая застройка	200	
ЗУ7	Блокированная жилая застройка	200	
ЗУ8	Блокированная жилая застройка	357	
ЗУ9	Блокированная жилая застройка	704	
ЗУ10	Блокированная жилая застройка	197	
ЗУ11	Блокированная жилая застройка	274	
ЗУ12	Блокированная жилая застройка	378	
ЗУ13	Блокированная жилая застройка	249	
ЗУ14	Блокированная жилая застройка	280	
ЗУ15	Блокированная жилая застройка	254	
ЗУ16	Блокированная жилая застройка	228	
ЗУ17	Блокированная жилая застройка	229	
ЗУ18	Блокированная жилая застройка	230	
ЗУ19	Блокированная жилая застройка	320	
ЗУ20	Блокированная жилая застройка	441	
ЗУ21	Блокированная жилая застройка	200	
ЗУ22	Блокированная жилая застройка	200	
ЗУ23	Блокированная жилая застройка	200	
ЗУ24	Блокированная жилая застройка	200	
ЗУ25	Блокированная жилая застройка	200	
ЗУ26	Блокированная жилая застройка	200	
ЗУ27	Блокированная жилая застройка	357	
ЗУ28	Блокированная жилая застройка	357	

ЗУ29	Блокированная жилая застройка	200	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0030023:2271, 52:26:0030023:6044, 52:26:0030023:2272, 52:26:0030023:2273
ЗУ30	Блокированная жилая застройка	200	
ЗУ31	Блокированная жилая застройка	200	
ЗУ32	Блокированная жилая застройка	202	
ЗУ33	Блокированная жилая застройка	375	
ЗУ34	Блокированная жилая застройка	369	
ЗУ35	Блокированная жилая застройка	207	
ЗУ36	Блокированная жилая застройка	205	
ЗУ37	Блокированная жилая застройка	202	
ЗУ38	Блокированная жилая застройка	202	
ЗУ39	Блокированная жилая застройка	404	
ЗУ40	Земельные участки (территории) общего пользования	17539	
ЗУ41	Блокированная жилая застройка	458	

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.

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ40 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.



Каталог координат характерных точек границы территории проекта
межевания

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1'	518086.31	2222516.37
2'	518116.26	2222650.50
3'	518139.04	2222691.19
4'	518187.77	2222805.95
5'	518139.36	2222820.23
6'	518080.81	2222815.94
7'	518082.66	2222875.35
8'	518012.76	2222927.93
9'	517969.85	2222972.46
10'	518122.39	2223206.30
11'	517994.48	2223360.02
12'	518001.8	2223416.55
13'	517810.08	2223678.59

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
14°	517806.55	2223674.06
15°	517327.12	2222938.99
16°	517295.22	2222881.94
17°	517241.41	2222835.06
18°	517239.18	2222833.12
19°	517262.04	2222814.31
20°	517285.78	2222796.03
21°	517329.31	2222763.98
22°	517388.39	2222726.23
23°	517431.03	2222699.34
24°	517452.25	2222686.85
25°	517491.43	2222665.86
26°	517550.68	2222637.27
27°	517584.98	2222621.60
28°	517618.63	2222607.59
29°	517653.79	2222593.96
30°	517694.12	2222579.59
31°	517732.63	2222567.07
32°	517772.66	2222554.81
33°	517850.95	2222535.81
34°	517894.37	2222527.58
35°	517944.57	2222520.23
36°	517982.88	2222517.17

VI. Чертеж планировки территории.

