



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

12 MAR 2025

27476-330-004-02-03/12

П Р И К А З

11.02.2025

№ 07-02-03/12

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по
планировке территории (проекта планировки
территории, включая проект межевания
территории) в границах улиц Ашхабадская,
Генкиной, Тверская, 2-я Оранжевая в
Советском районе города Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8², 41-43, 45, 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 уведомления общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Норд-Инвест» (далее – ООО СЗ «Норд-Инвест») о принятии решения о разработке документации по планировке территории от 17 апреля 2024 г., мастер-плана, согласованного протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 27 июля 2023 г. № Сл-001-669464/23, договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжевая в Советском районе города Нижнего Новгорода от 17 апреля 2024 г. № 55-П/11

п р и к а з ы в а ю:

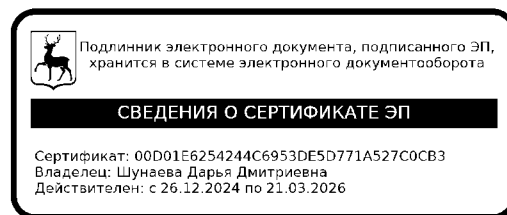
1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ашхабадская, Генкиной, Тверская, 2-я Оранжерейная в Советском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ашхабадская, Генкиной, Тверская, 2-я Оранжерейная в Советском 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.

И.о. министра



Д.Д.Шунаева

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 11.02.2025 № 07-02-03/12

**Документация по планировке территории (проект планировки территории,
включая проект межевания территории) в границах улиц Ашхабадская,
Генкиной, Тверская, 2-я Оранжерейная в Советском районе города
Нижегородского**

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ашхабадская, Генкиной, Тверская, 2-я Оранжерейная в Советском районе города Нижегородского (далее - документация по планировке территории), выполнена на основании уведомления ООО СЗ «Норд-Инвест» о принятии решения о разработке документации по планировке территории от 17 апреля 2024 г. на территорию 2,14 га.

2. Цели и задачи.

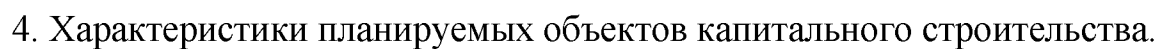
Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «ТМ Студия 52» по заказу ООО СЗ «Норд-Инвест» в целях исполнения договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах ул. Ашхабадская, ул. Генкиной, ул. Тверская и ул. 2-я Оранжерейная в Советском районе города Нижегородского от 17 апреля 2024 г. № 55-П/11 (далее – договор КРТ), 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, характеристик планируемых объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с мастер-планом, согласованным протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 27 июля 2023 г. № Сл-001-669464/23.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	2,14 га
--	---------

Площадь территории в границах КРТ:	21364,92 м ²
Контур 1	10989,95 м ²
Контур 2	10374,97 м ²
Площадь застройки проектируемых зданий, строений и сооружений:	
Контур 1	3423,70 м ²
Контур 2	1272 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	
Контур 1	36415,9 м ²
Контур 2	3816 м ²
Коэффициент застройки:	
Контур 1	0,16
Контур 2	0,06
Коэффициент плотности застройки:	
Контур 1	2,39
Контур 2	0,18
Вместимость дошкольных образовательных организаций	200 мест
Площадь озелененных территорий:	
Контур 1	2635,19 м ²
Контур 2	1 572,6 м ²
Вместимость автостоянок, из них:	246 м/мест
- подземные автостоянки	189 м/места
- открытые парковки	49 м/мест
Процентное соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству	92/8
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	21,74 м ³ /ч
Водоотведение	21,74 м ³ /ч
Электроснабжение	1267 МВт
Теплоснабжение	2,438 Гкал/ч
Телефонизация	560 номеров
Радиофикация	555 радиоточек
Ливневая канализация	53,69 л/с



№ по чертежу планировки территории	Наименование	Площадь застройки, кв.м	Этажность	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м	Общая площадь квартир в МКД, кв.м	Примечание
1.1	Многоквартирный дом со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	3388,7	1-8-16	36380,9	21240,0	Вместимость подземной стоянки автомобилей 189 м/мест
2.1	Трансформаторная подстанция	35	1	35		

3.1	Дошкольная образовательная организация	1272	3	3816		Вместимость дошкольной образовательной организации 200 мест
-----	--	------	---	------	--	---

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 в соответствии с договором КРТ предусмотрено строительство объекта социальной инфраструктуры местного значения - дошкольной образовательной организации вместимостью 200 мест, необходимой для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан.

Проектирование дошкольной образовательной организации вместимостью 200 мест, получение положительного заключения ГАУ НО «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» по проектной документации и положительного заключения о достоверности определения сметной стоимости объекта, обеспечения выполнения работ по межеванию и постановке на кадастровый учет земельного участка, предназначенного для размещения объекта обеспечивает ООО СЗ «Норд-Инвест» в срок не позднее 5 лет с утверждения документации по планировке территории.

Договором КРТ предусмотрены обязательства Правительства Нижегородской области по обеспечению включения мероприятий по строительству дошкольной образовательной организации вместимостью 200 мест в государственную программу «Развитие образования Нижегородской области», утвержденную постановлением Правительства Нижегородской области от 30 апреля 2014 г. № 301, и предоставление администрации города Нижнего Новгорода субсидии на строительство объекта.

Договором КРТ предусмотрены обязательства администрации города Нижнего Новгорода по обеспечению строительства дошкольной образовательной организации вместимостью 200 мест в срок, не превышающий срок действия договора КРТ – до 15 декабря 2033 г.

Строительство дошкольной образовательной организации вместимостью 200 мест предусмотрено программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Нижний Новгород на 2020 - 2030 годы, утвержденную решением Городской Думы г. Нижнего Новгорода от 26 февраля 2020 г. № 25.

Обеспечение проектируемой застройки общеобразовательными организациями в соответствии с решениями мастер-плана, согласованного

протоколом заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области от 27 июля 2023 г. № Сл-001-669464/23, и согласно договору КРТ предусматривается за счет существующих общеобразовательных организаций (МБОУ «Школа 18», МАОУ «Школа 19»), расположенных в нормативном радиусе доступности.

Размещение объектов 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 необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено **в 1 очередь строительства.**

1 очередь строительства:

Архитектурно-строительное проектирование и строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в первой очереди строительства, осуществляется последовательно в четыре этапа.

1 этап:

Выполнение мероприятий первого этапа первой очереди строительства осуществляется со сроком реализации до 1 июля 2030 г. и включает в себя:

- 1) Комплекс работ по подготовке территории, в том числе:
 - расселение многоквартирных домов по адресам: ул. Ашхабадская, д.23 и д.25/16, ул. Генкиной, д.14 в срок до 1 февраля 2027 г.;
 - снос расселенных многоквартирных домов и демонтаж существующих строений, сооружений, демонтаж существующих строений, сооружений;
 - образование земельных участков с условными номерами 2, 3, 4, 5, 6, 7;
 - подготовку строительной площадки в границах образованного земельного участка с условным номером 6, в том числе демонтаж существующих инженерных сетей;
 - инженерную подготовку территории;
 - подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.

2) Архитектурно-строительное проектирование, строительство объектов капитального строительства жилого и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование	Примечание
1.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной	Секции 1-4

	стоянкой автомобилей	
2.1	Трансформаторная подстанция	

2 этап:

Выполнение мероприятий второго этапа первой очереди строительства осуществляется со сроком реализации до 1 июля 2032 г. и включает в себя:

1) Комплекс работ по подготовке территории, в том числе:

- расселение многоквартирных домов по адресам: ул. Генкиной, д.12 и д.12а, ул. Тверская, д.22/10 и выкуп объектов индивидуального жилищного строительства по адресам: ул. 2-я Оранжерейная, д.10, д.10А, д.10Б и д.12 в срок до 31 декабря 2027 г.

- снос расселенных многоквартирных домов по адресам: ул. Генкиной, д.12 и д.12а, ул. Тверская, д.22/10, ул. 2-я Оранжерейная, д.1 и объектов индивидуального жилищного строительства по адресам: ул. 2-я Оранжерейная, д.10, д.10А, д.10Б и д.12, демонтаж иных существующих строений, сооружений в срок до 17 апреля 2029 г.;

- образование земельных участков с условными номерами 1, 8, 9, 10;

- инженерная подготовка территории в границах образованного земельного участка с условным номером 8;

- подготовка строительной площадки в границах образованного земельного участка с условным номером 9, в том числе демонтаж существующих инженерных сетей.

2) Архитектурно-строительное проектирование объектов капитального строительства социального назначения в срок до 1 февраля 2030 г:

№ по чертежу планировки	Наименование	Примечание
3.1	Дошкольная образовательная организация	Проектирование, получение положительного заключения ГАУ НО «Управление государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий» по проектной документации и положительного заключения о достоверности определения

		сметной стоимости объекта
--	--	------------------------------

3) Архитектурно-строительное проектирование, строительство объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование	Примечание
1.1	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей	Секции 5-6

3 этап:

Выполнение мероприятий третьего этапа первой очереди строительства осуществляется со сроком реализации до 1 декабря 2033 г. и включает в себя:

- 1) Образование земельного участка с условным номером 11;
- 2) Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- устройство парковочных карманов и прилегающего благоустройства в границах улично-дорожной;

- устройство автомобильного подъезда к жилому комплексу;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

3) Ввод в эксплуатацию многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной стоянкой автомобилей (№ 1.1 по чертежу планировки).

4 этап:

Выполнение мероприятий четвертого этапа первой очереди строительства осуществляется со сроком реализации до 15 декабря 2033 г. и включает в себя:

1) Подготовку строительной площадки в границах образованного земельного участка с условным номером 8, в том числе вынос ВЛ 6 кВт из границ данного земельного участка и строительство подпорной стенки;

2) Строительство объектов капитального строительства социального назначения:

№ по чертежу планировки	Наименование	Примечание
3.1	Дошкольная образовательная организация	Вместимость 200 мест

3) Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и оборудование 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.

Документацией по планировке территории предусматривается образование земельных участков в четыре этапа:

1 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
1	Улично-дорожная сеть	929	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:18:0070037:127
2	Благоустройство территории	3448	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
3	Предоставление коммунальных услуг	254	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	Благоустройство территории	434	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	Благоустройство территории	2016	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена

2 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6000	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0070034:23, 52:18:0070034:19, 52:18:0070034:20, земельного участка с условным номером 5, образованного в 1 этапе
7	Улично-дорожная сеть	270	

			межевания, и земель, государственная собственность на которые не разграничена
8	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	6179	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0070037:117, 52:18:0070037:55, 52:18:0070037:115, 52:18:0070037:116, 52:18:0070037:88, земельного участка с условным номером 2, образованного в 1 этапе межевания, и земель, государственная собственность на которые не разграничена

3 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
9	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4381	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0070034:17, 52:18:0070034:21, 52:18:0070034:198, земельного участка с условным номером 4, образованного в 1 этапе межевания, и земель, государственная собственность на которые не разграничена
10	Улично-дорожная сеть	82	

4 этап:

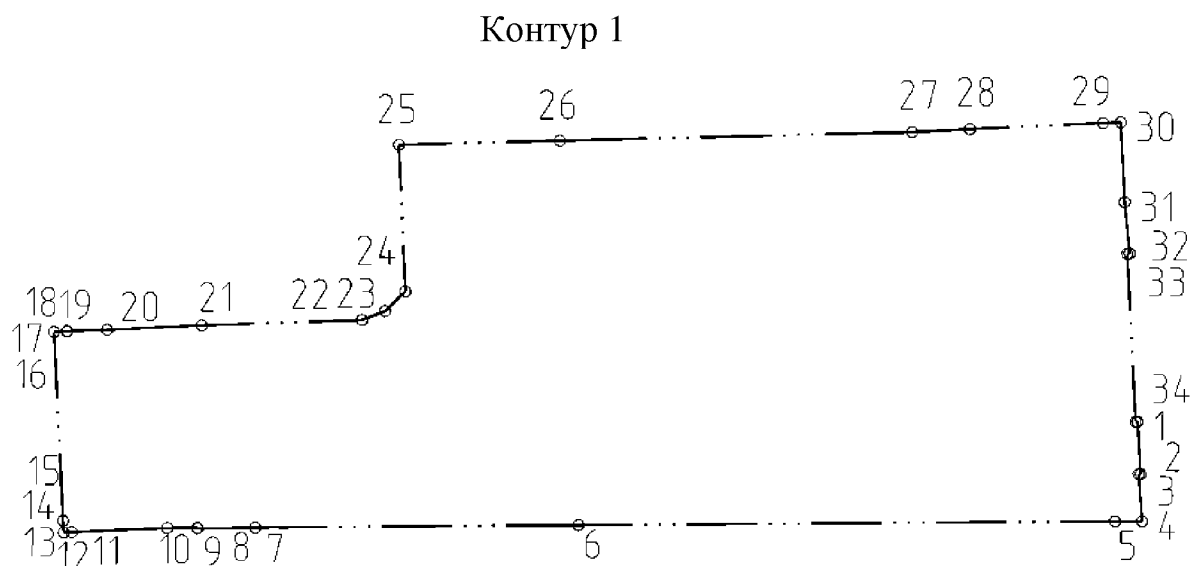
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
11	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	10381	Объединение земельного участка с условным номером 6, образованного во 2 этапе межевания, и земельного участка с условным номером 9, образованного в 3 этапе межевания

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.

Образуемые земельные участки с условными номерами 1, 7, 10 будут отнесены 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.

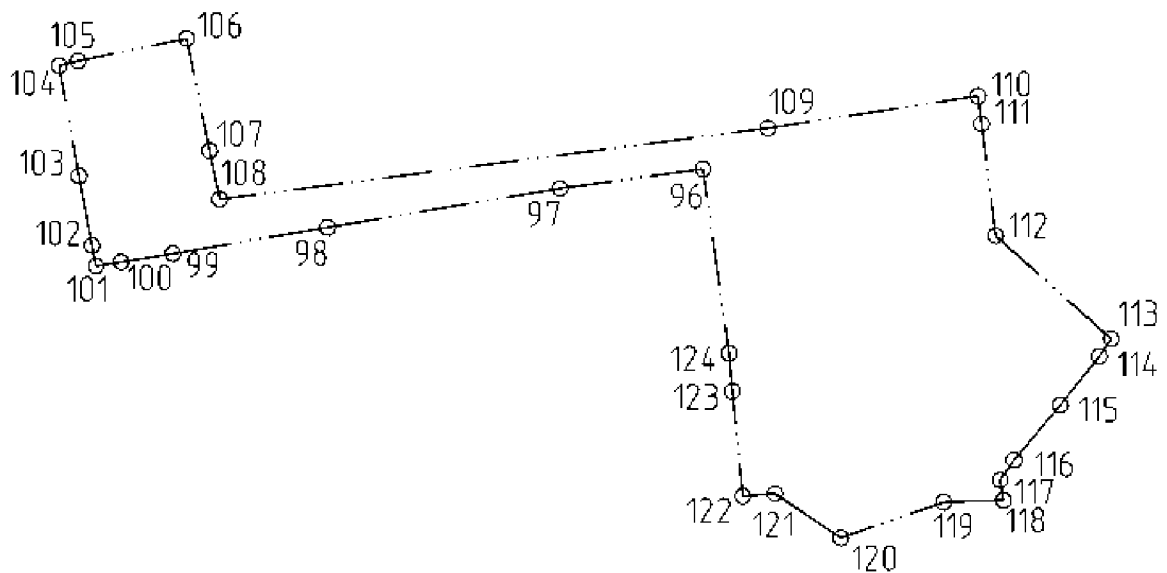


Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52):

Обозначение характерных точек	Координаты точки	
	X	Y
1	528618,42	2216604,34
2	528610,48	2216609,06
3	528610,29	2216608,75
4	528603,22	2216613,06
5	528601,00	2216608,83
6	528557,11	2216524,93
7	528530,63	2216474,41
8	528525,82	2216465,39
9	528525,92	2216465,32
10	528523,45	2216460,6
11	528515,06	2216445,95
12	528514,36	2216444,73
13	528516,16	2216443,68
14	528516,17	2216443,68
15	528516,17	2216443,69

16	528544,99	2216427,05
17	528546,12	2216429,05
18	528546,17	2216429,02
19	528546,18	2216429,05
20	528549,60	2216435,21
21	528557,93	2216449,71
22	528571,70	2216474,41
23	528574,96	2216477,32
24	528579,68	2216478,94
25	528602,11	2216466,11
26	528615,77	2216491,03
27	528645,55	2216545,66
28	528650,68	2216554,47
29	528662,37	2216574,89
30	528663,91	2216577,60
31	528651,75	2216584,64
32	528644,10	2216589,54
33	528643,88	2216589,19
34	528618,25	2216604,04

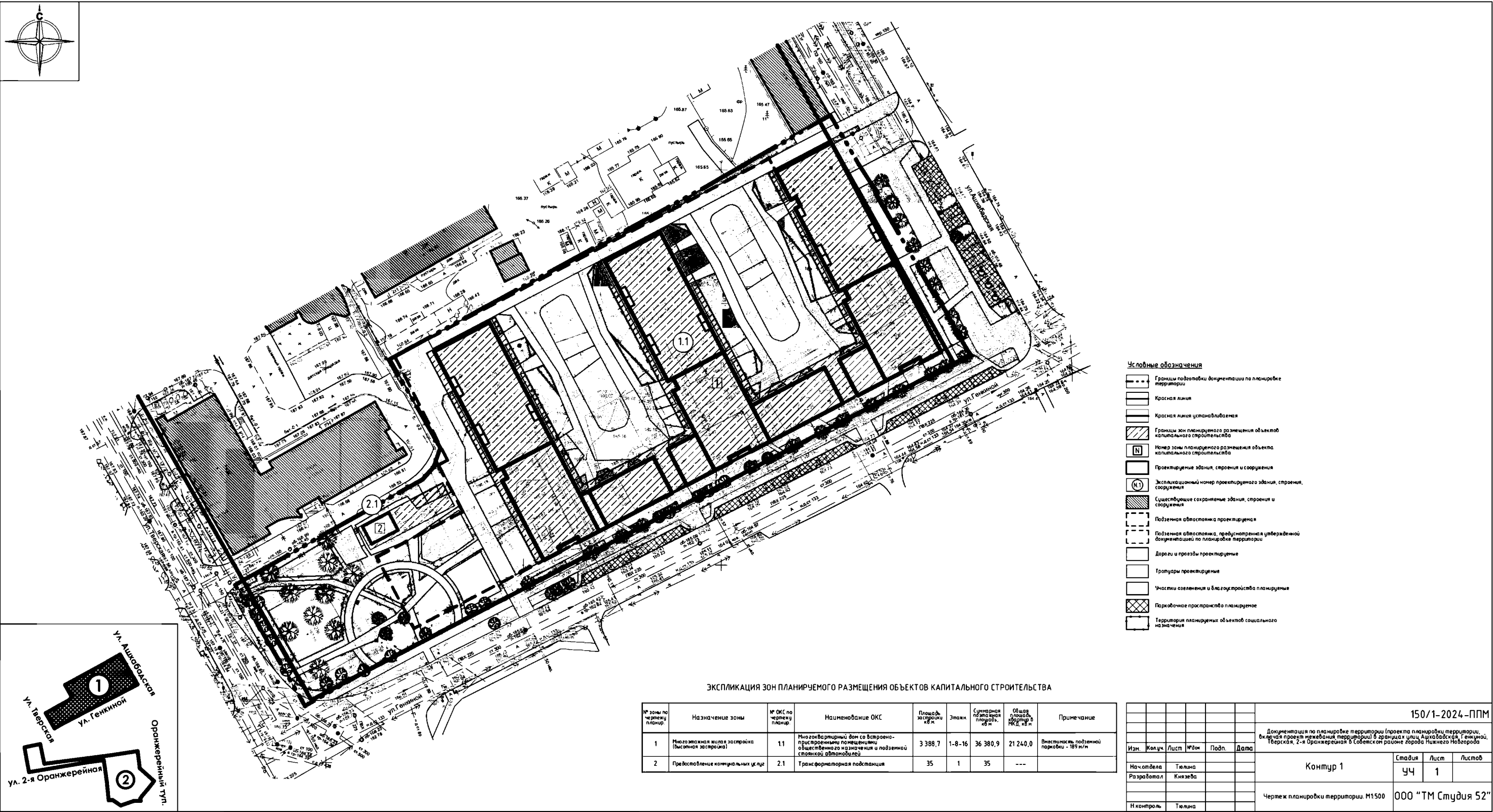
Контур 2



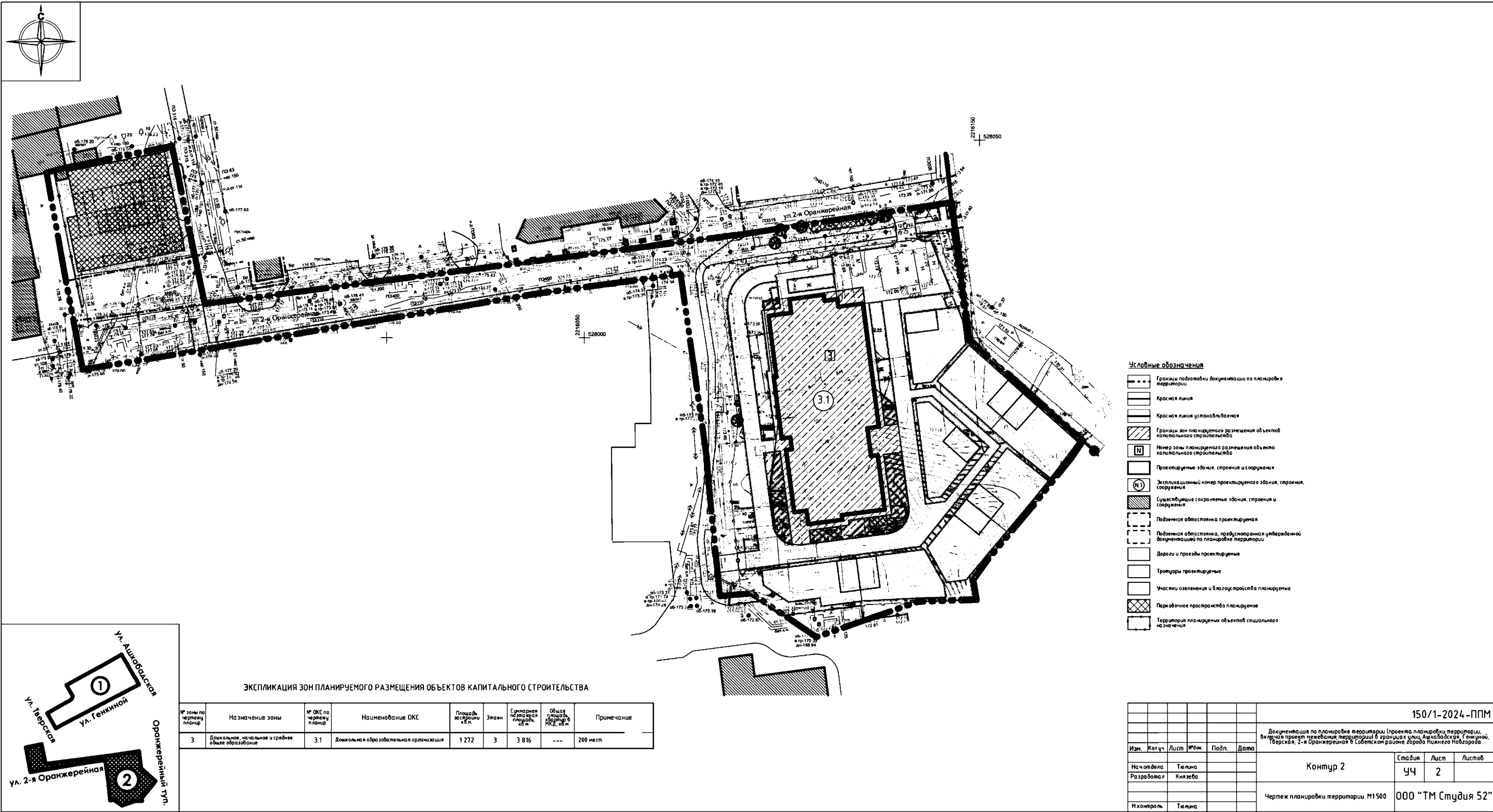
Обозначение характерных точек	Координаты точки	
	X	Y
96	528016,09	2216074,35
97	528011,25	2216038,78
98	528001,55	2215980,83

99	527995,02	2215942,3
100	527992,93	2215929,35
101	527991,93	2215923,09
102	527997,01	2215922,13
103	528014,33	2215918,85
104	528041,79	2215913,95
105	528042,98	2215918,64
106	528048,56	2215945,68
107	528020,64	2215951,46
108	528008,54	2215953,97
109	528026,26	2216090,56
110	528034,27	2216142,92
111	528027,3	2216143,8
112	527999,45	2216147,3
113	527973,78	2216176,1
114	527969,45	2216173,18
115	527957,29	2216163,4
116	527943,59	2216151,92
117	527938,64	2216148,42
118	527933,59	2216149,27
119	527933,11	2216134,32
120	527924,21	2216108,69
121	527935,23	2216092,31
122	527934,62	2216084,31
123	527960,72	2216081,67
124	527970,23	2216080,88

VI. Чертеж планировки территории (часть 1).



VII. Чертеж планировки территории (часть 2).

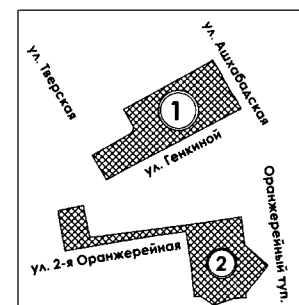




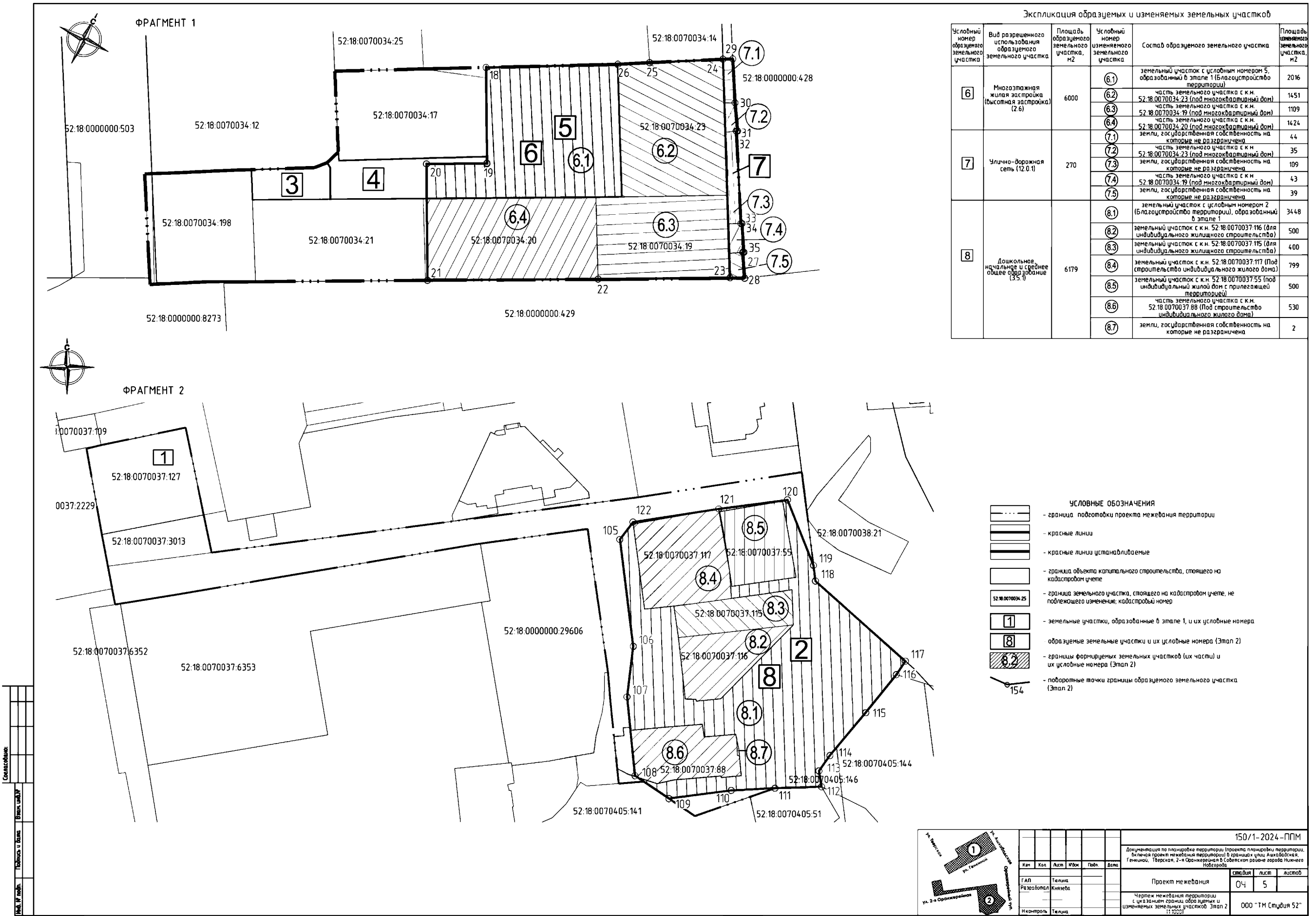


Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м2
1	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	929
2	Благоустройства территории (12.0.2)	3448
3	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	254
4	Благоустройства территории (12.0.2)	434
5	Благоустройства территории (12.0.2)	2016

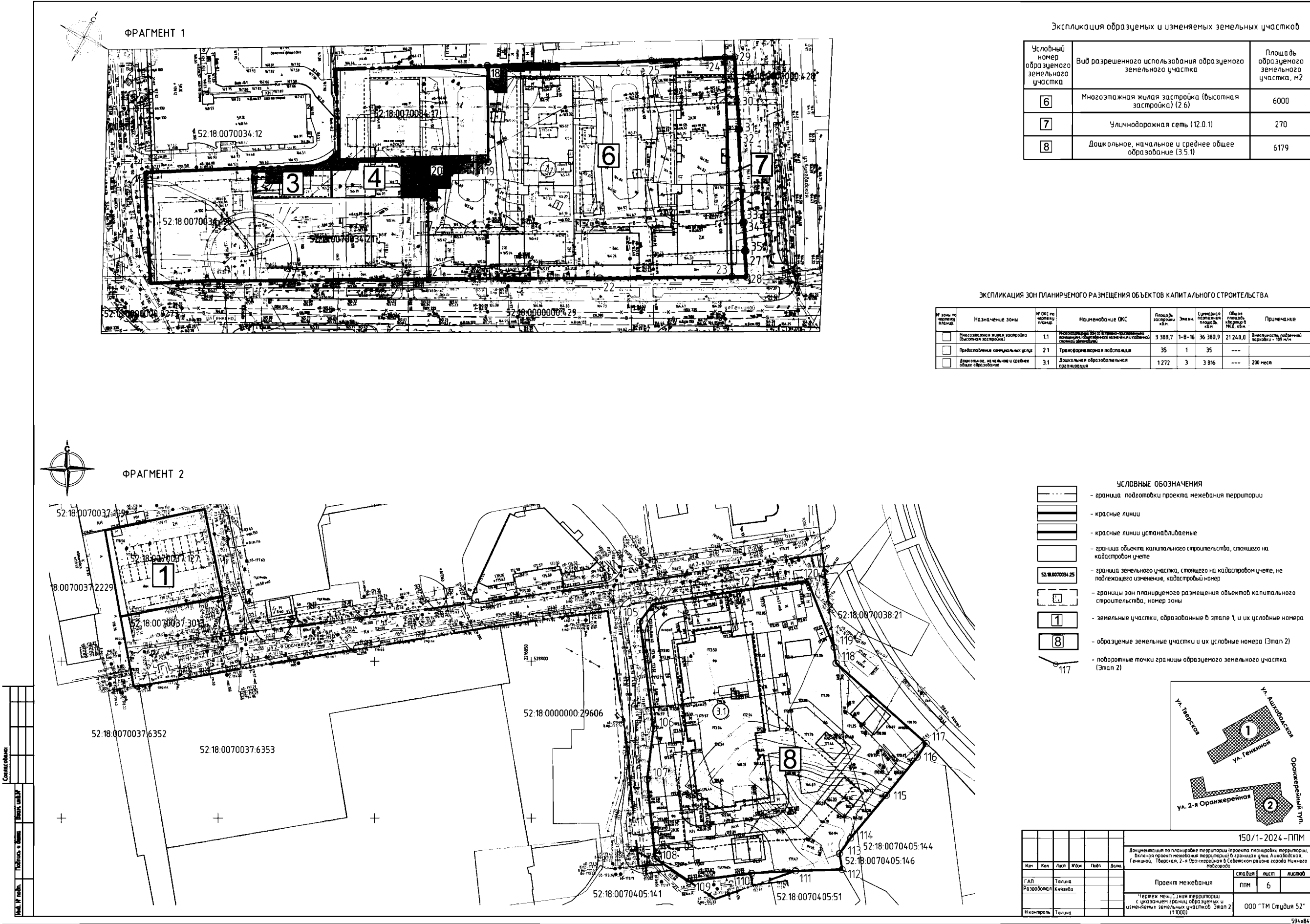
- ### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- граница подготовки проекта межевания территории
 - красные линии
 - красные линии устанавливаемые
 - граница объекта капитального строительства, стоящего на кадастровом учете
 - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете, не подлежащего изменению, кадастровый номер
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства; номер зоны
 - образуемые земельные участки и их условные номера (3этап 1)
 - поворотные точки границы образуемого земельного участка (3этап 1)

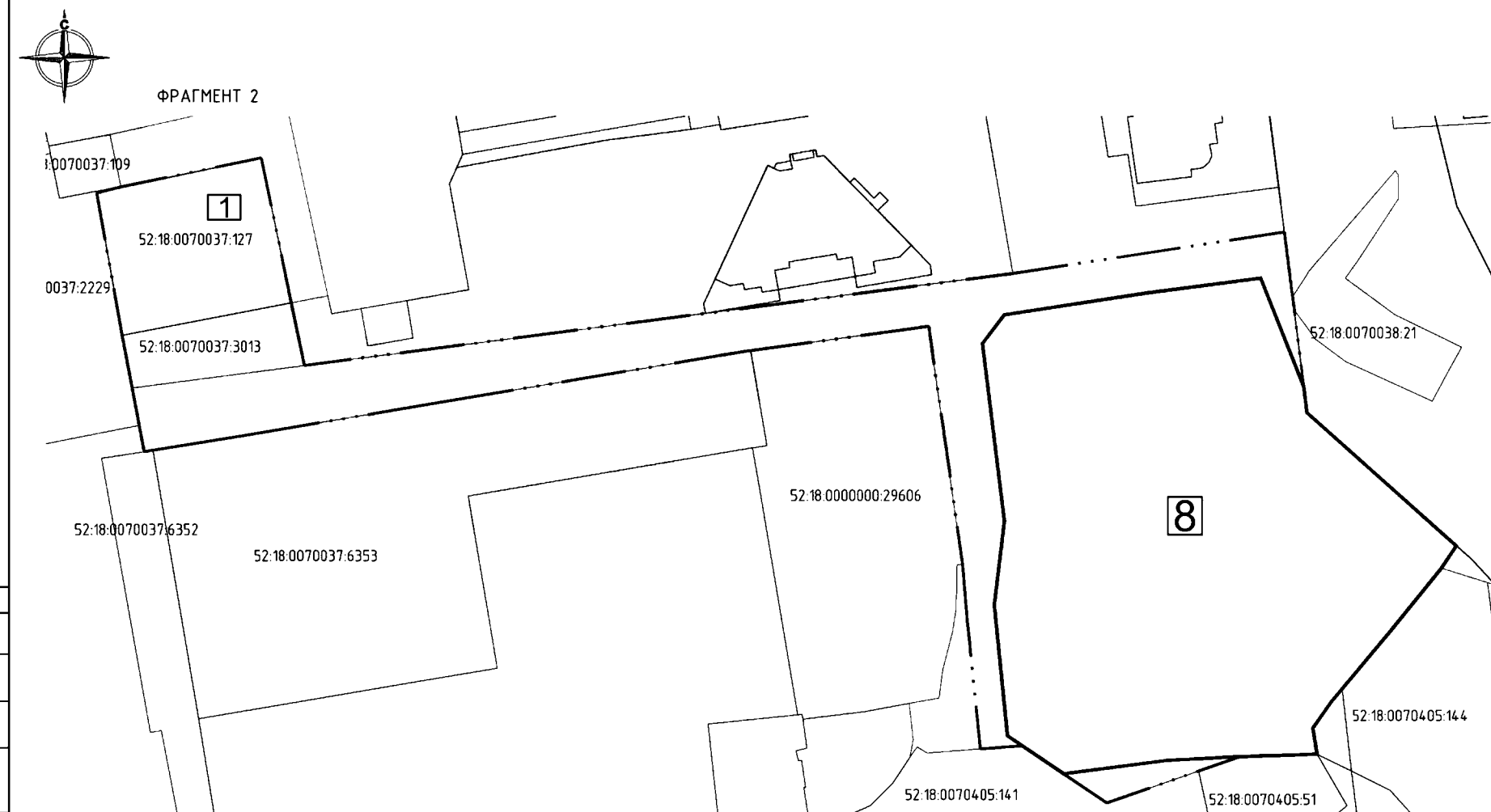
[illegible]

Х. Чертеж межевания территории (2 этап).













XI. Чертеж межевания территории (2 этап).





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  – граница подготовки проекта межевания территории
-  – красные линии
-  – красные линии устанавливаемые
-  – граница объекта капитального строительства, стоящего на кадастровом учете
-  – граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете, не подлежащего изменению; кадастровый номер
-  – земельные участки, образованные в этапе 1, и их условные номера
-  – земельные участки, образованные в этапе 2, и их условные номера
-  – образуемые земельные участки и их условные номера (Этап 3)
-  – границы формируемых земельных участков (их части) и их условные номера (Этап 3)
-  – оборотные точки границы образуемого земельного участка (Этап 3)

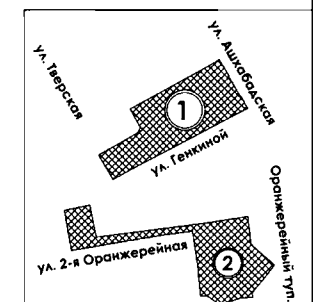
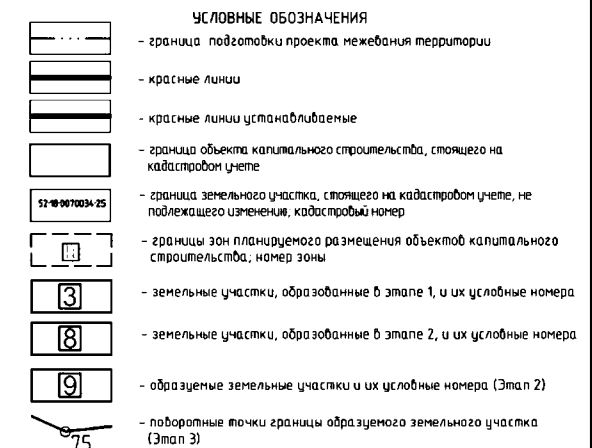
		150/1-2024 -ППМ	
Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) 6 границах улиц: Алашайской, Генишской, Терекской, 2-я Сталинская в Советском районе города Нижнего Новгорода		дата 04 7	
Проект межевания		000 "ТМ Студия 52"	
Четверть межевания территории с указанием границ, кадастровых и индивидуальных земельных участков. Этап 3 (100%)		000 "ТМ Студия 52"	



Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м2
9	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	4381
10	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	82

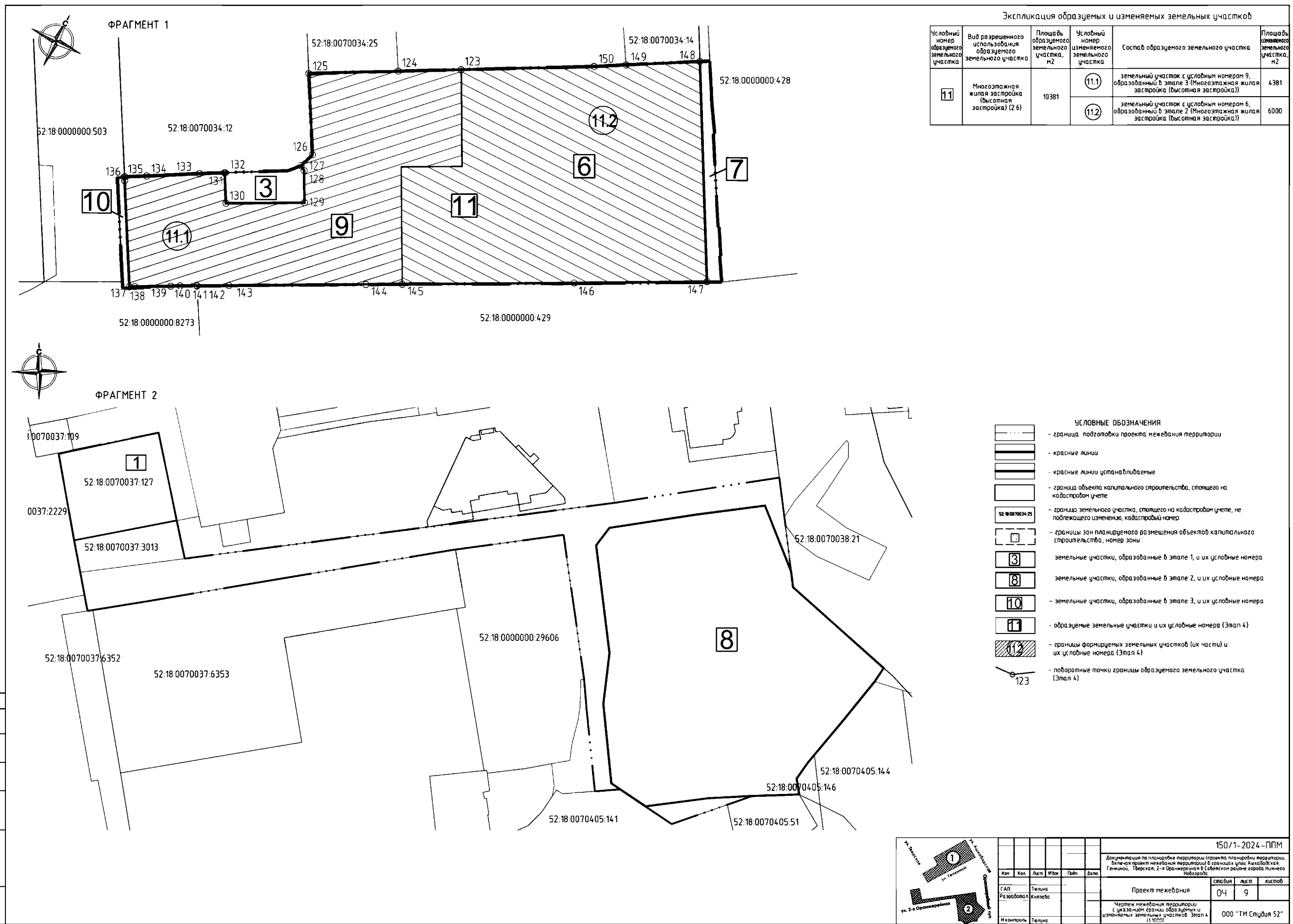
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ зоны по классу паводка	Наименование зоны	№ КС по чертежу племени	Наименование КС	Площадь застоя кв.м	Этаж	Суммарная площадь застоя кв.м	Общая площадь застоя в МД, кв.м	Примечание
<input type="checkbox"/>	Моделирование впадины застройки (высочина застройки)	1.1	Моделирование впадины застройки (высочина застройки)	3 388,7	1-8-16	36 380,9	21 242,0	Вместимость (рабочей парковки - 189 м/м
<input type="checkbox"/>	Предварительное инженерное изыскание	2.1	Трассирование инженерных изысканий	35	1	35	---	
	Временное, нечистое и среднее земельное образование	3.1	Документация на образовательные земельные участки	1 272,3	3	3 816	---	200 м/м



										150/1-2024 – ППМ		
Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Алаудовского, Геницкого, Тверская, 2-й Ордингерский в Советском районе города Нижнего Новгорода												
Иин	Кол	Лукв	МЮж	Полю	Вопл	Проект межевания				судия	лукт	лукт
ГАП	Телюна									ППМ	8	
Резаводел	Кнлзедв											
Нкнтроль	Телюна					Чертеж межевания территории (с указанием границ объектов и изменений земельных участков) Этап 3				000 "ТМ Студия 52"		

XIV. Чертеж межевания территории (4 этап).



XV. Чертеж межевания территории (4 этап).

