



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

17 MAR 2025

27800-330-008-02-03/13

П Р И К А З

14.02.2025

№ 07-02-03/13

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по
планировке территории (проекта планировки
территории, включая проект межевания
территории) в границах улиц Шекспира,
Героя Попова, Суздальская в Ленинском
районе г. 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 приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 23 января 2020 г. № 07-02-02/2 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Шекспира, Героя Попова, Суздальская в Ленинском районе г. Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 22 ноября 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 22 ноября 2024 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

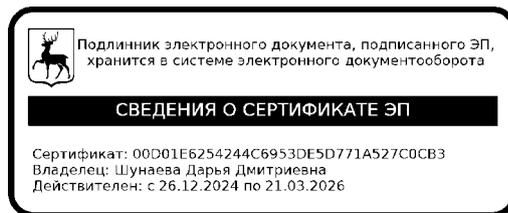
границах улиц Шекспира, Героя Попова, Суздальская в Ленинском районе г. Нижнего Новгорода.

2. Направить документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Шекспира, Героя Попова, Суздальская в Ленинском районе г. 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 14.02.2025 № 07-02-03/13

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Шекспира, Героя Попова, Суздальская в Ленинском районе г. 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 улиц Шекспира, Героя Попова, Суздальская в Ленинском районе г. Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) выполнена на основании приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 23 января 2020 г. № 07-02-02/2 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Шекспира, Героя Попова, Суздальская в Ленинском районе г. Нижнего Новгорода» на территорию 20 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «ИНТРАГРАД» по заказу общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СТЭКОМ» в целях 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, характеристик планируемых объектов капитального строительства.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта	20 га
Площадь территории квартала в красных линиях:	
- территориальная зона ТЖсм	127883 м ²
- территориальная зона ТПК-4	12873 м ²
- территориальная зона ТО-3	24836 м ²

Общая площадь под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями: - территориальная зона ТЖсм - территориальная зона ТПК-4	16495 м ² 2250 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений: - территориальная зона ТЖсм - территориальная зона ТПК-4	165485 м ² 3000 м ²
Коэффициент застройки: - территориальная зона ТЖсм - территориальная зона ТПК-4	0,16 0,52
Коэффициент плотности застройки: - территориальная зона ТЖсм - территориальная зона ТПК-4	1,36 0,63
Площадь озелененных территорий	39932 м ²
Вместимость дошкольной образовательной организации	135 мест
Вместимость общеобразовательной организации	550 мест
Вместимость поликлиники	150 пос/смена
Вместимость автостоянок	1826 машино/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	64 м ³ /ч
Водоотведение	64 м ³ /ч
Электроснабжение	1950 кВт
Теплоснабжение	6,276 Гкал/ч
Телефонизация	1350 номеров
Радиофикация	1350 радиоточек

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	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	24	755	18120	11574	
2	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	24	755	18120	11574	

3	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	24	755	18120	11574	
4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	24	755	18120	11574	
5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	24	755	18120	11574	
6	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	24	755	18120	11574	
7	Трансформаторная подстанция	1	25	25		
8	Трансформаторная подстанция	1	25	25		
9	Локальные очистные сооружения	1	15	15		
10	Дошкольная образовательная организация	3	1700	5300		Вместимость 135 мест
11	Общеобразовательная организация	4	3100	11000		Вместимость 550 мест
12	Нежилое здание общественного назначения с подземной автостоянкой	2	800	1600		
13	Нежилое здание общественного назначения с подземной автостоянкой	2	800	1600		
14	Поликлиника	4	800	3200		Вместимость 150 пос/смена
15	Гостиница с подземной автостоянкой	13	500	6500		100 номеров
16	Гостиница с подземной автостоянкой	13	500	6500		100 номеров
18	Спортивный клуб	2	1700	3400		

26.2	Склад	2	2250	3000		
------	-------	---	------	------	--	--

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 строительство следующих объектов социальной инфраструктуры местного и регионального значения, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан:

- дошкольной образовательной организации вместимостью 135 мест;
- общеобразовательной организации вместимостью 550 мест;
- поликлиники вместимостью 150 посещений/смена.

Дошкольная образовательная организация вместимостью 135 мест и общеобразовательная организация вместимостью 550 мест включены в программу 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.

Общеобразовательная организация вместимостью 550 мест включена в перечень, утвержденный приказом министерства образования и науки Нижегородской области от 25 сентября 2024 г. № 316-01-23-2221/24 «Об утверждении механизма реализации Государственной программы «Создание новых мест в общеобразовательных организациях Нижегородской области в соответствии с прогнозируемой потребностью и современными условиями обучения», утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 29 декабря 2015 г. № 893».

Размещение объектов местного и 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 социальной, коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено в **8 очередей строительства**

Очереди строительства реализуются последовательно с завершением этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства,

предусмотренных в каждой очереди строительства, с учетом решений, принятых на заседания регионального штаба по вопросам реализации градостроительной политики на территории Нижегородской области (протокол от 22 декабря 2023 г. № Сл-001-1106323/23):

- мероприятия по капитальному ремонту и реконструкции улицы Шекспира входят в 3 очередь строительства в связи с необходимостью транспортного обслуживания территории жилого комплекса;

- начало строительство дошкольной образовательной организации осуществляется в рамках 2 очереди строительства (с началом строительства не позднее 30% от вводимого жилья и со сроком готовности до возведения 50% от всего объема жилой застройки) и завершается в совместно с объектами третьей 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.
- Проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
7	Трансформаторная подстанция
9	Локальные очистные сооружения

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

- устройство центрального проезда и организация заезда с ул. Героя Попова (протяжённостью 46 м);
- устройство внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- 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.

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.

- Мероприятия по сокращению санитарно-защитной зоны от производственных предприятий по улице Суздальская.

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

№ по чертежу планировки территории	Наименование
4	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
10	Дошкольная образовательная организация

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

-устройство внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;

-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 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 назначения:

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

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

-реконструкция улицы Шекспира от улицы Героя Попова до проезда к проектируемой застройке (протяженностью 418 м);

-устройство проезда от ул. Шекспира до проектируемой застройки;

-устройство внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;

-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.

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.
- Образование земельного участка для размещения образовательной организации, разработку проектно-сметной документации на объект;
- Проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового и социального назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
5	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
8	Трансформаторная подстанция
11	Общеобразовательная организация

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

- устройство проезда вдоль улицы Героя Попова до улицы Шекспира;
- устройство внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- 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.

5 очередь строительства:

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в пятой 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 назначения:

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

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

- устройство внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- 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.

6 очередь строительства:

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в шестой 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 назначения:

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

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

-устройство внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;

-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.

7 очередь строительства:

Объекты, предусмотренные к строительству в седьмой очереди строительства, возводятся поэтапно с последовательным выполнением следующих мероприятий:

-Определение механизма развития территории седьмой очереди строительства для реализации проектных решений в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с использованием процедур, предусмотренных постановлением Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 №601 (с изменениями) «Об особенностях комплексного развития территории Нижегородской области».

- Подготовка территории, в том числе: расселение и снос существующих объектов капитального строительства, расположенных по ул.Шекспира д.18, д.16, д.14, д.12а, д.2а, д.1а), вынос и демонтаж инженерных сетей, попадающих в зону строительства объектов, подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.

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

№ по чертежу планировки территории	Наименование
12	Нежилое здание общественного назначения с подземной автостоянкой
13	Нежилое здание общественного назначения с подземной автостоянкой
14	Поликлиника
15	Гостиница с подземной автостоянкой
16	Гостиница с подземной автостоянкой

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

- устройство внутриквартального проезда параллельно улице Героя Попова до улицы Суздальская;
- устройство внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- 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.

8 очередь строительства:

Объекты, предусмотренные к строительству в восьмой очереди строительства, возводятся поэтапно с последовательным выполнением следующих мероприятий:

-Определение механизма развития территории восьмой очереди строительства для реализации проектных решений в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с использованием процедур, предусмотренных постановлением Правительства Нижегородской области от 13.07.2021 №601 (с изменениями) «Об особенностях комплексного развития территории Нижегородской области».

- Подготовка территории, в том числе расселение и снос существующих объектов капитального строительства, расположенных по ул.Шекспира д.12е, д.121б, д.1в), вынос и демонтаж инженерных сетей, попадающих в зону строительства объектов, подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.

- Проектирование и строительство следующих объектов общественного и производственного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
18	Спортивный клуб
26.2	Склад

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

- формирование выезда на проектируемую магистральную улицу районного значения;
- реконструкция улицы Суздальская (протяженностью 413 м);
- устройство внутриквартальных проездов, тротуаров и велодорожек;
- 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.

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:

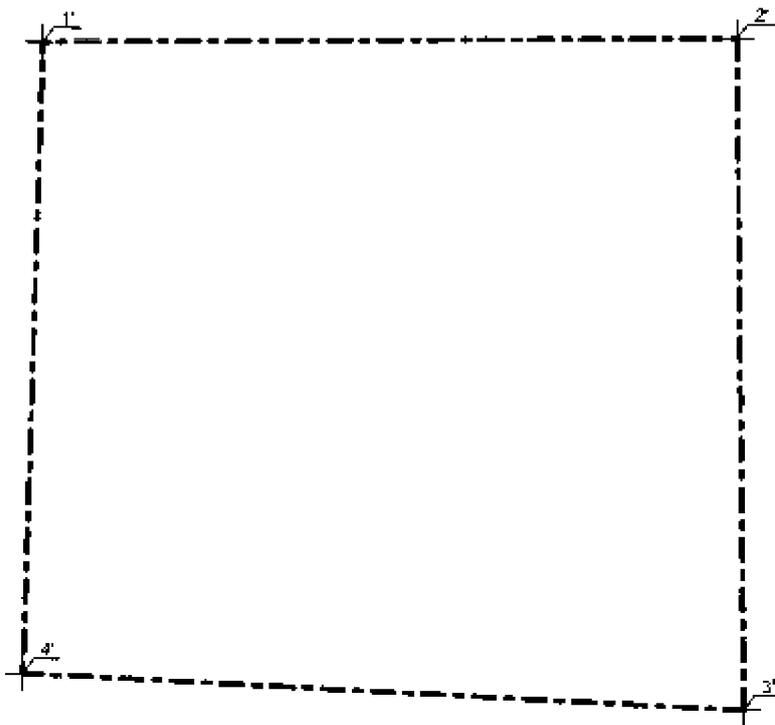
Условный номер образуемого участка	Вид разрешенного использования образуемого участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка	
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8913	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0050295:782 52:18:0050295:471 52:18:0050295:20	
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8544		
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8512		
4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8972		
5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7993		
6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	8519		
7	Предоставление коммунальных услуг	86		
8	Предоставление коммунальных услуг	86		
9	Предоставление коммунальных услуг	162		
12	Улично-дорожная сеть	117		
13	Улично-дорожная сеть	63		
15	Улично-дорожная сеть	1662		
16	Улично-дорожная сеть	855		
10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	5294		Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0050295:11 и земель, государственная собственность на

			которые не разграничена
11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	15390	Образование из 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 или муниципальных нужд.

Образуемые земельные участки с условными номерами 12, 13, 15, 16 будут отнесены к территориям общего пользования.

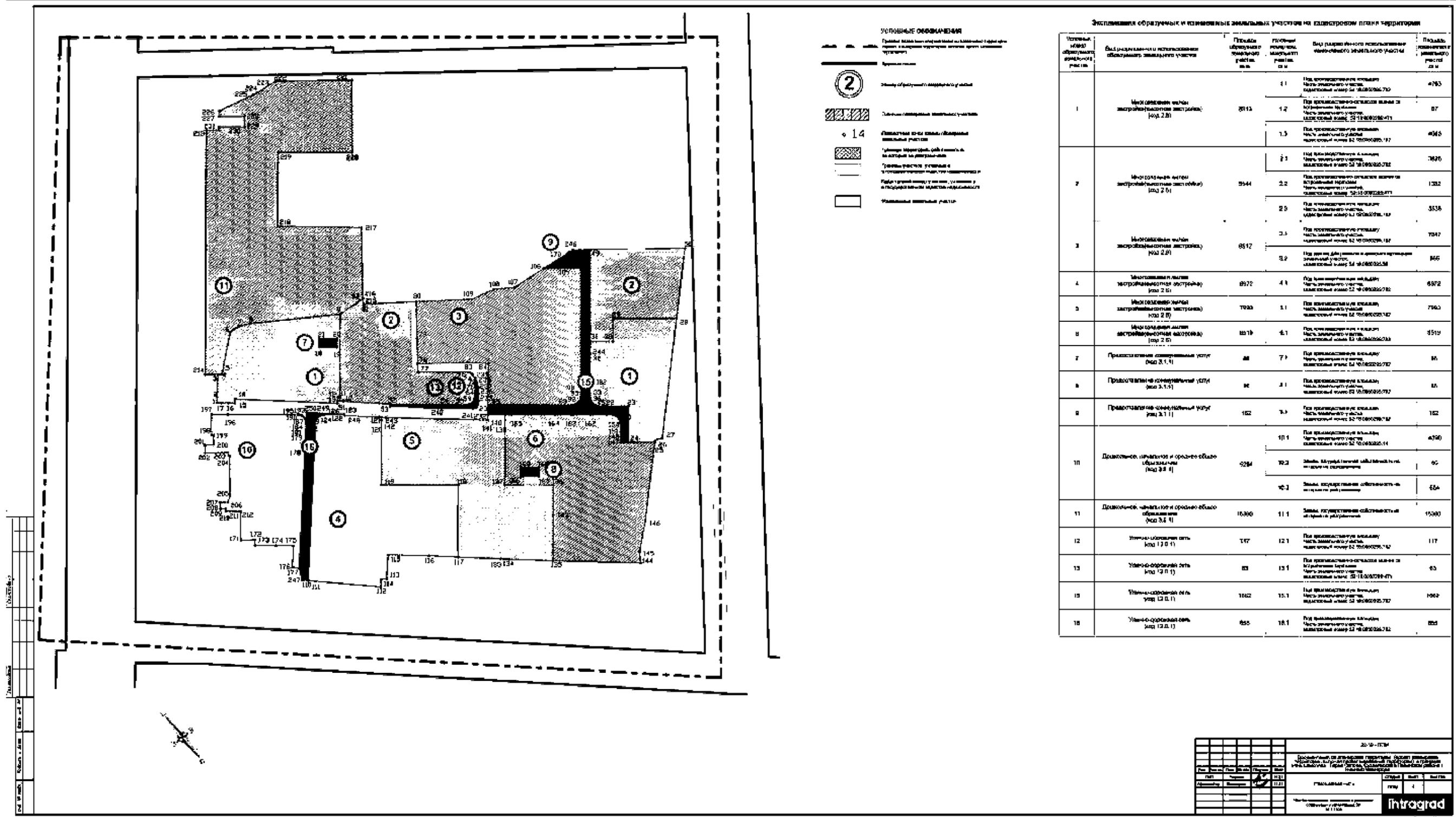
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



Перечень координат характерных точек границ подготовки документации проекта межевания территории (система координат -МСК-52).

Обозначение характерных точек	Координаты точки, м	
	X	Y
1'	523462,02	2212299,94
2'	523159,33	2212665,91
3'	522801,19	2212372,90
4'	523136,96	2212010,65

VII. Чертеж межевания территории.



20:10 - 1:500

Инград

