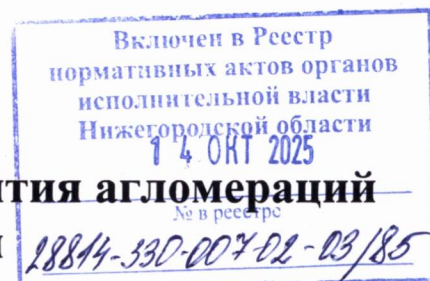




**Министерство  
градостроительной деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области**



**П Р И К А З**

17.09.2025

№ 07-02-03/85

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 2<sup>1</sup> 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 25 апреля 2022 г. № 07-02-02/58 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода», с учетом протокола

общественных обсуждений от 7 августа 2025 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 11 августа 2025 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), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода, утвержденную приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 26 августа 2021 г. № 07-02-03/64.

2. Направить документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода, с приложением копии настоящего приказа 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



Д.Д.Шунаева

**УТВЕРЖДЕНА**  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 17.09.2025 № 07-02-03/85

**Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода**

**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), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе городского округа город Нижний Новгород Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода (далее - документация по внесению изменений в документацию по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 25 апреля 2022 г. № 07-02-02/58 «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода» на территорию площадью 22,45 га.

2. Цели и задачи.

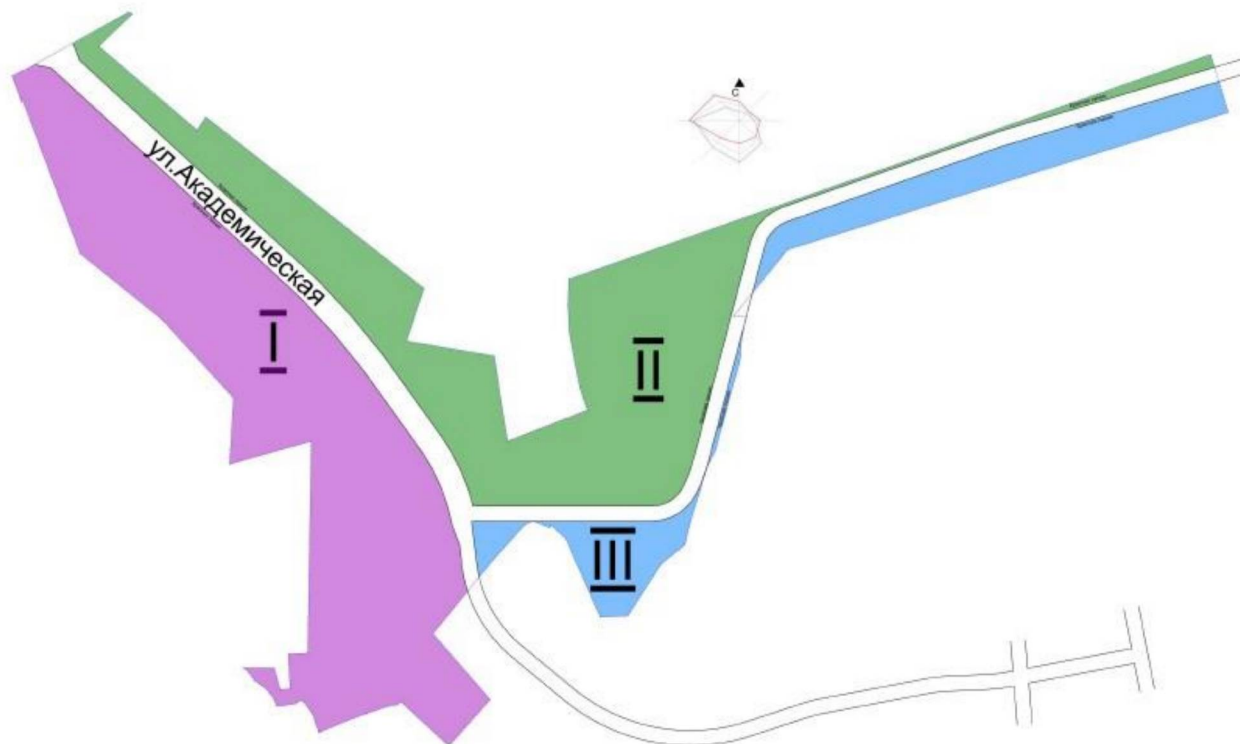
Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории подготовлена ООО «ПТМА Тимофеева С.А.» по заказу ООО «Специализированный застройщик «Мой дом Каменки» в целях изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ территории общего пользования, границ земельных участков, уточнения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	22,45 га
--	----------

Площадь территории квартала в красных линиях:	
Расчетный квартал 1	89975 м <sup>2</sup>
Расчетный квартал 2	79332 м <sup>2</sup>
Расчетный квартал 3	23924 м <sup>2</sup>
Площадь застройки, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	
Расчетный квартал 1	10081 м <sup>2</sup>
Расчетный квартал 2	3320 м <sup>2</sup>
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	
Расчетный квартал 1	35954 м <sup>2</sup>
Расчетный квартал 2	54000 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки:	
Расчетный квартал 1	0,19
Расчетный квартал 2	0,04
Коэффициент плотности застройки:	
Расчетный квартал 1	1,23
Расчетный квартал 2	0,68
Вместимость общеобразовательной организации	1100 мест
Вместимость дошкольной образовательной организации	280 мест
Площадь озелененных территорий:	
Расчетный квартал 1	34254 м <sup>2</sup>
Расчетный квартал 2	51444 м <sup>2</sup>
Расчетный квартал 3	18207 м <sup>2</sup>
Вместимость проектируемых автостоянок:	
- наземных	275 м/мест
- подземных	252 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	101,4 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	101,4 м <sup>3</sup> /ч
Электроснабжение	1669,22 кВт
Теплоснабжение	3,461 Гкал/ч
Газоснабжение	1185 м <sup>3</sup> /ч
Телефонизация	1169 номеров
Радиофикация	1100 радиоточек
Ливневая канализация	83,63 л/с

### Схема расчетных кварталов



#### 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Общая площадь квартир в МКД, кв.м.	Примечание
17.1	Многоквартирный дом со встроенными объектами обслуживания	15	820	10700	7370	
21.1	Многоквартирный дом	17	830	13500	9000	
22.1	Многоквартирный дом с подземной автостоянкой и встроенными объектами обслуживания. Корпус 1	17	830	13500	8470	Вместимость подземной автостоянки 80 м/мест
23.1	Многоквартирный дом с подземной автостоянкой и встроенными объектами обслуживания. Корпус 2	17	830	13500	8470	Вместимость подземной автостоянки 85 м/мест
24.1	Многоквартирный дом с подземной автостоянкой и встроенными объектами обслуживания. Корпус 3	17	830	13500	8470	Вместимость подземной автостоянки 88 м/мест

Характеристики планируемых объектов капитального строительства № 18, № 19 (по чертежу планировки), предусмотренных к размещению документацией по планировке территории (проектом планировки территории, включая проект

межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода, утвержденной приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 26 августа 2021 г. № 07-02-03/64, 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.

Решения по размещению объектов местного и регионального значения - общеобразовательной организации на 1100 мест и дошкольной образовательной организации на 280 мест, предусмотренных документацией по планировке территории (проектом планировки территории, включая проект межевания территории), прилегающей с восточной стороны к деревне Никульское в Кстовском районе Нижегородской области, с западной стороны к Нижегородскому району города Нижнего Новгорода, утвержденной приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 26 августа 2021 г. № 07-02-03/64, не подлежат изменению.

Размещение объектов местного и регионального значения, необходимых для обеспечения проектируемой застройки, согласовано администрацией Кстовского муниципального округа Нижегородской области (письмом от 9 августа 2024 г. № Исх-126-452397/24).

Размещение общеобразовательной организации вместимостью 1100 мест и дошкольной образовательной организации на 280 мест предусмотрено программой комплексного развития социальной инфраструктуры Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориальных образований Афонинский сельсовет, Безводнинский сельсовет, Большеельнинский сельсовет, Большемокринский сельсовет, Запрудновский сельсовет, Новоликеевский сельсовет, городской населенный пункт город районного значения Кстово, входящих в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, утвержденной решением Совета депутатов Кстовского муниципального округа Нижегородской области от 24 декабря 2024 г. № 639.

Размещение объектов местного и регионального значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной, транспортной и инженерной 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 **2 очереди строительства**. Очереди строительства реализуются последовательно с учетом максимальных сроков сноса объектов капитального строительства и максимальных сроков архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определенных в каждой очереди строительства.

### 1 очередь строительства

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

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

- подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями;

- вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения в срок до 2027 г. включительно:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
17.1	Многоквартирный дом со встроенными объектами обслуживания
21.1	Многоквартирный дом
22.1	Многоквартирный дом с подземной автостоянкой и встроенными объектами обслуживания. Корпус 1

3) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующего объекта социального назначения в срок до 2027 г. в соответствии с программой комплексного развития социальной инфраструктуры Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориальных образований Афонинский сельсовет, Безводнинский сельсовет, Большеельнинский сельсовет, Большемокринский сельсовет, Запрудновский сельсовет, Новоликеевский сельсовет, городской населенный пункт город районного значения Кстово, входящих в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, утвержденной решением Совета депутатов Кстовского муниципального округа Нижегородской области от 24 декабря 2024 г. № 639:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
18	Детский сад

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

- строительство продолжения существующей дороги по ул.Академическая;
- формирование въездов на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию;
- 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:

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

- подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями;
- вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения в срок до 2038 г. включительно:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
23.1	Многоквартирный дом с подземной автостоянкой и встроенными объектами обслуживания. Корпус 2
24.1	Многоквартирный дом с подземной автостоянкой и встроенными объектами обслуживания. Корпус 3

3) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующего объекта социального назначения, предусмотренного ранее утвержденной документацией по планировке территории в срок до 2028 г., в соответствии с программой комплексного развития социальной инфраструктуры Кстовского муниципального округа Нижегородской области применительно к населенным пунктам, входящим в состав административно-территориальных образований Афонинский сельсовет, Безводнинский сельсовет, Большеельнинский сельсовет, Большемокринский сельсовет, Запрудновский сельсовет, Новоликеевский сельсовет, городской населенный пункт город

районного значения Кстово, входящих в состав Кстовского муниципального округа Нижегородской области, утвержденной решением Совета депутатов Кстовского муниципального округа Нижегородской области от 24 декабря 2024 г. № 639:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
19	Школа

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

- реконструкция магистрали районного значения по ул.Академическая;
- строительство улицы местного значения от ул.Академическая;
- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию;
- 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 внесению изменений в документацию по планировке территории предусматривается образование земельных участков в 2 этапа:

1 этап

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	11611	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0010008:10196, 52:26:0010008:13, 52:26:0010008:10217
ЗУ21	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	872	
ЗУ2	Предоставление коммунальных услуг	254	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:10189

ЗУ3	Улично-дорожная сеть	383	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:5475
ЗУ4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6077	
ЗУ5	Улично-дорожная сеть	6871	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:10208
ЗУ6	Благоустройство территории	2646	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:10188
ЗУ7	Благоустройство территории	875	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ8	Улично-дорожная сеть	87	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:2811
ЗУ9	Улично-дорожная сеть	16	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:2813
ЗУ10	Улично-дорожная сеть	93	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:2821
ЗУ11	Улично-дорожная сеть	1462	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:2822
ЗУ12	Улично-дорожная сеть	1333	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:10190
ЗУ13	Улично-дорожная сеть	2605	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:10193
ЗУ14	Улично-дорожная сеть	4016	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:10205
ЗУ19	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6106	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:10209
ЗУ20	Улично-дорожная сеть	519	

2 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ15	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	19010	Перераспределение земельного участка с условным номером ЗУ7, образованного в 1 этапе межевания, земельных участков с кадастровыми номерами 52:26:0010008:10199, 52:26:0010008:292, 52:26:0010008:25 и земель, государственная собственность на которые не разграничена*
ЗУ16	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	25314	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:26:0010008:10194 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ17	Улично-дорожная сеть	11271	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:26:0000000:7200, земельных участков с условными номерами ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10, ЗУ11, образованных в 1 этапе межевания
ЗУ18	Благоустройство территории	413	
ЗУ22	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	12483	Объединение земельных участков с условными номерами ЗУ1, ЗУ21 образованных в 1 этапе межевания**

*Примечание:*

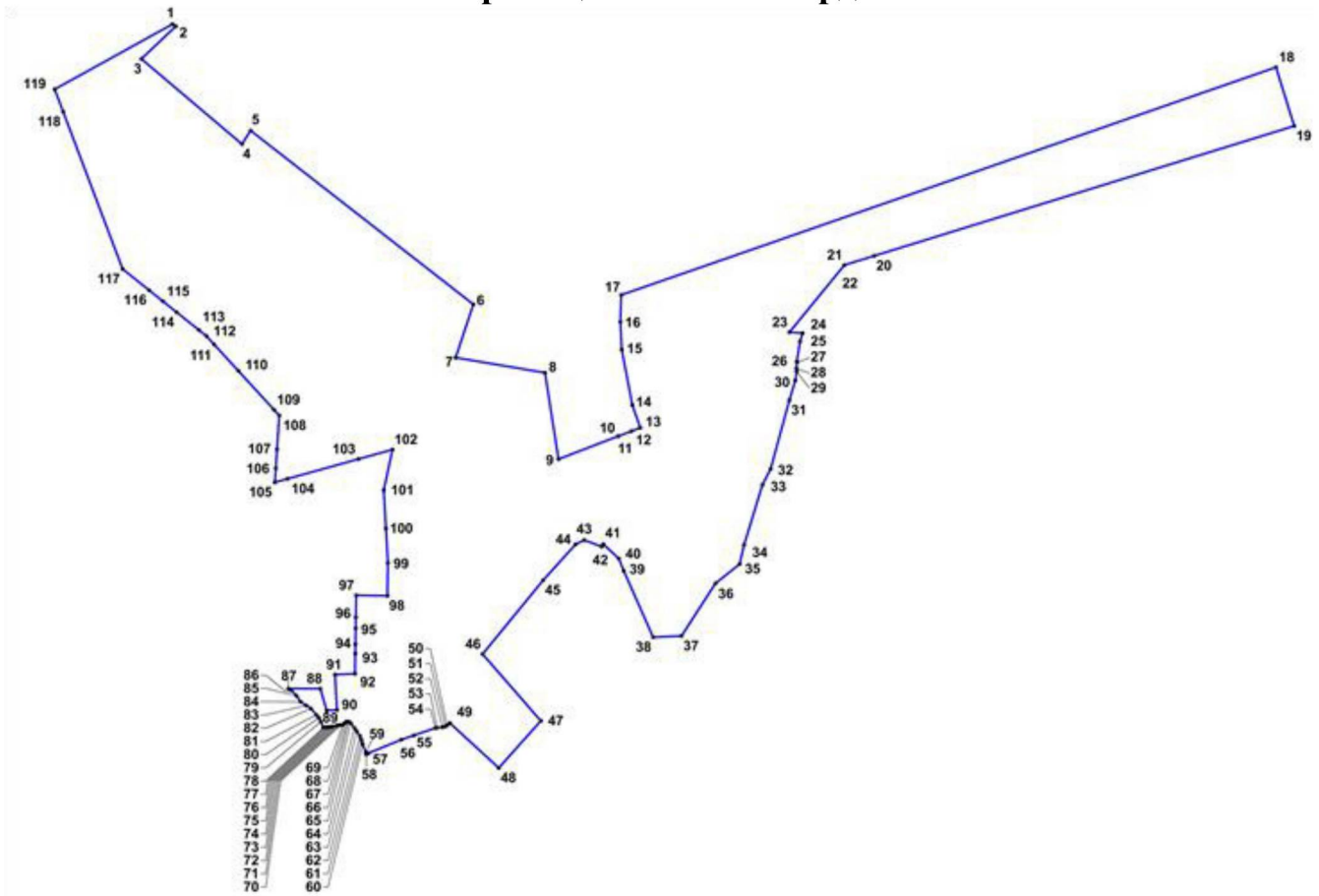
*\*Образование земельного участка с условным номером ЗУ15 допускается после оформления земельного участка с условным номером ЗУ7, образованного в 1 этапе межевания, в частную собственность застройщика в порядке, определенном действующим законодательством.*

*\*\* Образование земельного участка с условным номером ЗУ22 допускается после оформления земельных участков с условными номерами ЗУ1 и ЗУ21, образованных в 1 этапе межевания, в муниципальную собственность в порядке, определенном действующим законодательством*

**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 ЗУ3, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ12, ЗУ13, ЗУ14, ЗУ17, ЗУ18, ЗУ20 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):

<b>№ точки на чертеже</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	525445,26	2221567,64
2	525443,19	2221571,00
3	525410,95	2221537,09
4	525326,75	2221636,33
5	525340,07	2221644,92
6	525168,26	2221864,81
7	525115,56	2221847,37
8	525100,65	2221935,56
9	525015,13	2221948,89
10	525038,02	2222007,92
11	525037,82	2222007,94

12	525042,86	2222020,84
13	525046,26	2222029,65
14	525068,63	2222021,83
15	525123,52	2222011,34
16	525150,95	2222010,03
17	525177,49	2222010,78
18	525402,72	2222657,33
19	525344,63	2222675,31
20	525216,27	2222260,72
21	525207,12	2222231,18
22	525207,11	2222231,17
23	525140,70	2222176,92
24	525139,79	2222189,87
25	525131,44	2222187,36
26	525111,54	2222184,07
27	525111,41	2222184,58
28	525105,03	2222183,8
29	525101,96	2222184,03
30	525092,98	2222182,69
31	525073,37	2222176,82
32	525005,50	2222158,39
33	524989,85	2222150,28
34	524930,44	2222132,13
35	524911,39	2222127,74
36	524892,41	2222103,96
37	524840,34	2222070,32
38	524839,15	2222042,35
39	524904,82	2222013,30
40	524916,80	2222008,51
41	524931,22	2221993,09
42	524928,70	2221991,51
43	524935,17	2221974,26
44	524930,94	2221965,78
45	524895,47	2221933,76

46	524822,41	2221873,97
47	524756,40	2221931,46
48	524709,81	2221889,90
49	524754,20	2221841,66
50	524752,00	2221838,94
51	524750,91	2221837,06
52	524750,39	2221826,10
53	524749,57	2221828,92
54	524749,34	2221827,41
55	524742,03	2221806,06
56	524737,79	2221793,69
57	524724,44	2221761,25
58	524723,20	2221759,10
59	524725,26	2221758,58
60	524733,23	2221755,60
61	524737,47	2221754,38
62	524741,37	2221752,81
63	524746,11	2221749,66
64	524749,33	2221747,39
65	524754,25	2221743,72
66	524755,10	2221742,49
67	524755,61	2221740,76
68	524755,61	2221739,35
69	524754,08	2221737,76
70	524752,55	2221735,85
71	524752,22	2221732,88
72	524751,88	2221730,08
73	524750,86	2221726,06
74	524750,52	2221724,14
75	524750,18	2221721,69
76	524750,18	2221719,42
77	524750,01	2221717,67
78	524749,78	2221716,63
79	524755,61	2221714,18

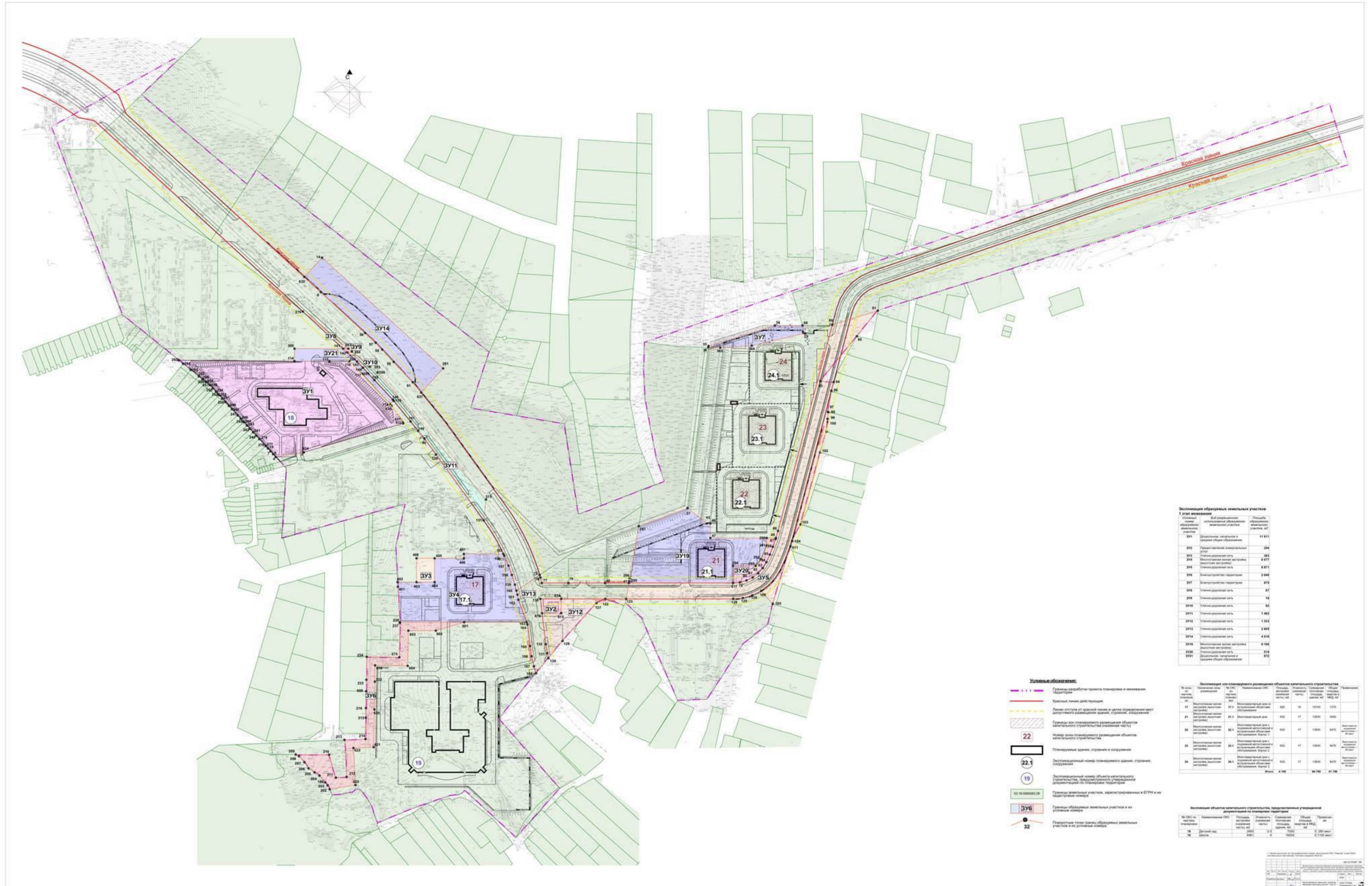
80	524759,34	2221712,26
81	524762,05	2221709,98
82	524768,50	2221704,56
83	524755,45	2221692,26
84	524775,28	2221694,25
85	524781,04	2221690,40
86	524786,80	2221685,16
87	524788,33	2221682,16
88	524788,21	2221713,70
89	524766,58	2221720,06
90	524767,12	2221730,15
91	524802,12	2221728,22
92	524802,98	2221747,94
93	524823,00	2221748,25
94	524832,16	2221748,39
95	524848,04	2221748,59
96	524858,88	2221748,81
97	524880,55	2221749,15
98	524880,07	2221779,91
99	524912,56	2221780,43
100	524946,6	2221778,5
101	524984,54	2221776,35
102	525024,65	2221784,98
103	525015,25	2221751,27
104	524995,76	2221681,34
105	524992,28	2221668,85
106	525006,14	2221669,74
107	525024,92	2221670,95
108	525058,34	2221673,18
19	525064,00	2221668,00
110	525102,46	2221632,81
111	525128,56	2221608,93
112	525136,85	2221601,34
113	525142,93	2221593,75

114	525160,38	2221571,96
115	525171,27	2221558,36
116	525182,29	2221544,60
117	525203,18	2221518,51
118	525358,77	2221459,79
119	525380,94	2221451,42
1	525445,26	2221567,64





VIII. Чертеж межевания территории (1 этап).



IX. Чертеж межевания территории (2 этап).



Х. Чертеж межевания территории (2 этап).

