



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

П Р И К А З

11.12.2024

№ 07-02-03/112

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению
изменений в проект планировки и межевания
территории в границах улиц Родионова,
Казанский съезд, Лысогорская, включая
полуостров Печерские пески
в Нижегородском 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 приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 января 2023 г. № 07-02-02/18 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 14 октября 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 15 октября 2024 г.

п р и к а з ы в а ю:

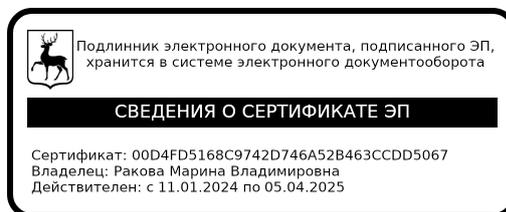
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 20 июня 2008 г. № 2849.

2. Направить документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском 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 11.12.2024 № 07-02-03/112

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории), выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 января 2023 г. № 07-02-02/18 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» на территорию площадью 5,74 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «Терра» по заказу ООО «Новатор-2000» в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе в целях обоснования возможности строительства мультитопливной автомобильной автозаправочной станции, обеспечивающей возможность заправки транспортных средств компримированным природным газом в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 12 ноября 2020 г. № 16686-44-2074, изменения границ территории общего пользования и границ земельных участков, уточнения характеристик и очередности планируемого развития территории, определение характеристик планируемых объектов капитального строительства.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории	5,74 га
Площадь территории квартала в красных линиях:	37000 м ²

-в границах зоны ТОсп-л	34863 м ²
-в границах зоны ТО-3.3	2137 м ²
Общая площадь под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	
-в границах зоны ТОсп-л	4235 м ²
-в границах зоны ТО-3.3	562 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	
-в границах зоны ТОсп-л	11999 м ²
-в границах зоны ТО-3.3	149 м ²
Коэффициент застройки:	
-в границах зоны ТОсп-л	0,20
-в границах зоны ТО-3.3	0,26
Коэффициент плотности застройки:	
-в границах зоны ТОсп-л	0,52
-в границах зоны ТО-3.3	0,07
Площадь озелененных территорий:	
-в границах зоны ТОсп-л	18135 м ²
-в границах зоны ТО-3.3	497 м ²
Вместимость автостоянок	70 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	1,35 м ³ /ч
Водоотведение	1,35 м ³ /ч
Электроснабжение	450 кВт
Газоснабжение	1000 м ³ /ч
Теплоснабжение	0,75 МВт
Телефонизация	5 номеров
Радиофикация	5 радиоточек
Ливневая канализация	10,3 л/с

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м.
Мультитопливная автомобильная автозаправочная станция				
11.1	Операторная	1	149	149
11.2	Навес над топливораздаточными колонками ЖМТ	-	223	-
11.3	Резервуар хранения ЖМТ	-	32	-

11.4	Навес над топливораздаточными колонками КПП	-	121	-
11.5	Контейнерная технологическая установка КПП	-	29	-
11.6	Резервуар сбора ливневых стоков	-	8	-

Характеристики остальных планируемых объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению проектом планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 20 июня 2008 г. № 2849 (с изменениями), остаются без изменений.

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 **3 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. Допускается параллельная реализация этапов первой очереди строительства.

1 этап:

- Подготовка территории, в том числе демонтаж существующей автозаправочной станции, подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организацию отвода поверхностных вод;
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
11.1	Операторная
11.2	Навес над топливораздаточными колонками ЖМТ
11.3	Резервуар хранения ЖМТ

11.4	Навес над топливораздаточными колонками КПП
11.5	Контейнерная технологическая установка КПП
11.6	Резервуар сбора ливневых стоков

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

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велосипедных дорожек;
- устройство наружного освещения;
- устройство открытой стоянки автомобилей;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию.

2 этап: предусматривает размещение объектов согласно решениям ранее утвержденной документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (приказ департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 2 марта 2020 г. № 07-02-03/25). Мероприятия второго этапа первой очереди строительства находятся в стадии реализации.

- Подготовка территории, в том числе подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организацию отвода поверхностных вод;
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства общественного назначения и коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
2.1	Многопрофильная клиника «К-тест»
3.1	Блочно-модульная котельная
4.1	Хозяйственный корпус
5.1	РП

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

- формирование трех въездов на территорию (двух с со стороны существующего

проезда с южной стороны и одного со стороны существующего проезда с западной стороны);

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;
- устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей, устройство наружного освещения и дождевой канализации.

2 очередь строительства предусматривает размещение объектов согласно решениям ранее утвержденной документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (приказ министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 12 августа 2022 г. № 07-02-03/81). Объекты, предусмотренные к строительству во второй очереди, возводятся в один этап с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- Подготовка территории, в том числе актуализация выданных технических условий, подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организация отвода поверхностных вод;
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства общественного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Диагностический центр

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

- формирование двух въездов на территорию (со стороны существующего проезда с южной стороны и с улицы Родионова по проектируемому местному проезду);
- строительство защитной стенки;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;
- устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей, устройство наружного освещения и дождевой канализации.

3 очередь строительства. предусматривает размещение объектов согласно решениям ранее утвержденной документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (приказ департамента

градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 2 марта 2020 г. № 07-02-03/25). Объекты, предусмотренные к строительству в третьей очереди, возводятся в один этап с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- Подготовка территории, в том числе актуализация выданных технических условий, подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организация отвода поверхностных вод;
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства общественного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
9.2-9.4	Многопрофильный медицинский центр

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - формирование двух въездов на территорию (со стороны существующего проезда с северной стороны);
 - формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
 - благоустройство территории;
 - устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей, устройство наружного освещения и дождевой канализации.

III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

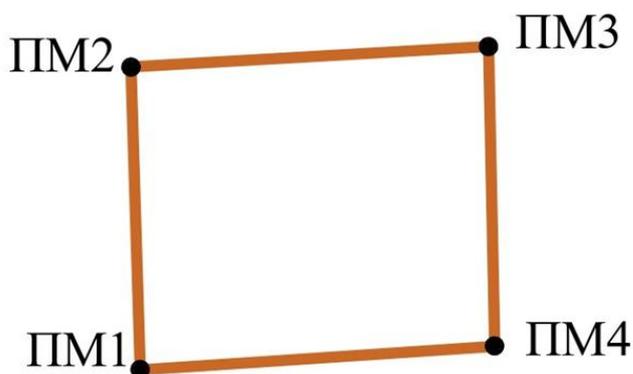
Документацией по планировке территории предусматривается образование следующего земельного участка:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	Заправка транспортных средств	2137	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060228:9 и 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.

Документацией по планировке территории 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.

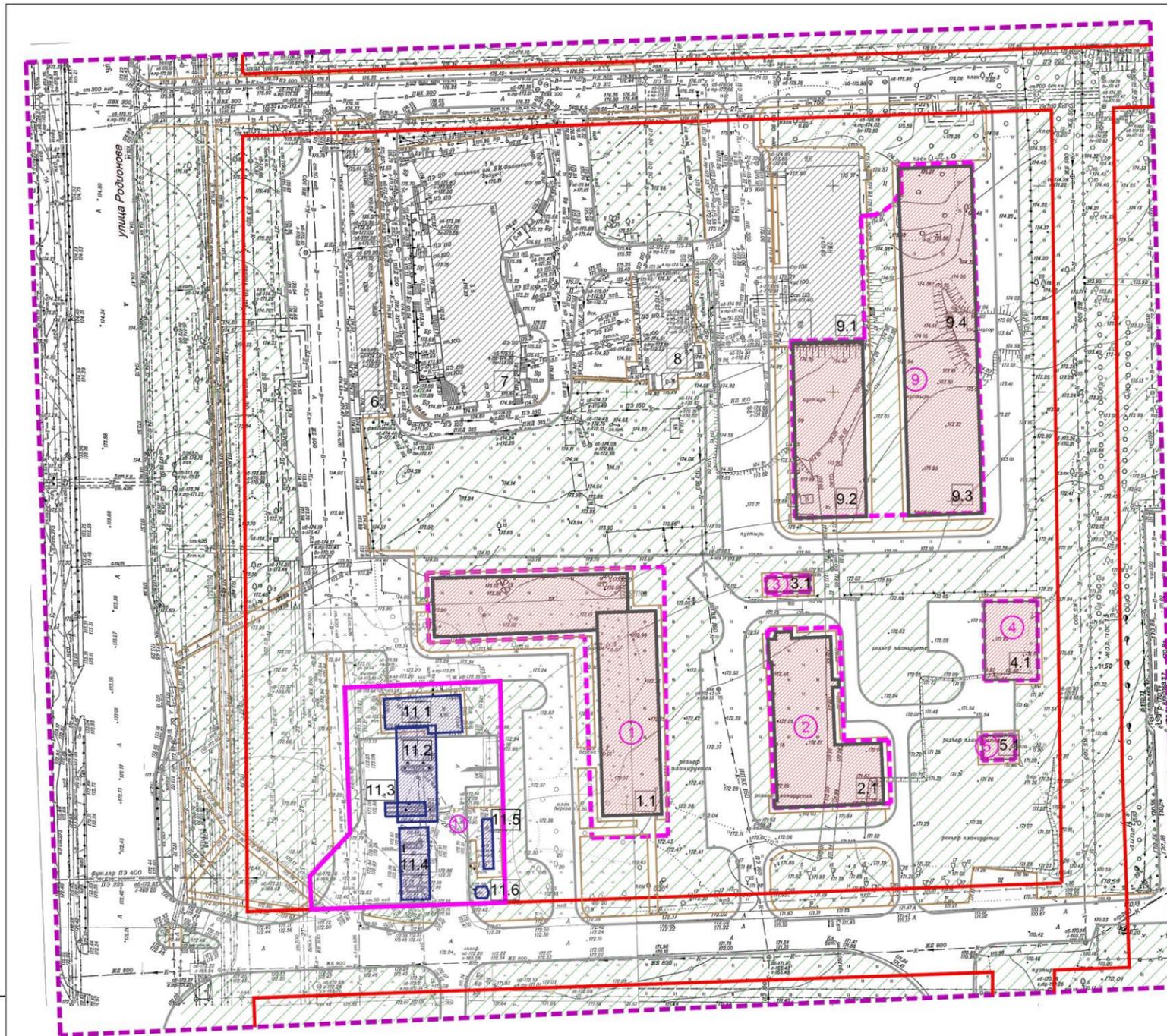
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



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

Обозначение характерной точки	Координаты, м	
	X	Y
ПМ1	527593,94	2221012,67
ПМ2	527829,95	2221004,32
ПМ3	527839,70	2221277,02
ПМ4	527605,68	2221283,41

VI. Чертеж планировки территории.



- Условные обозначения**
- границы подготовки документации по планировке территории
 - красные линии существующие
 - границы зоны планируемого размещения ОКС
 - планируемые объекты капитального строительства
 - границы зон планируемого размещения ОКС, предусмотренных ранее утвержденной документацией
 - ранее запроектированные здания
 - проектируемые здания и сооружения
 - существующие здания
 - демонтируемые здания
 - улицы и проезды
 - тротуары, дорожки, отмостка
 - озелененные территории
 - номер по экспликации зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
 - номер по экспликации объектов капитального строительства

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Наименование зоны	№ ОКС планируемого размещения	Наименование ОКС	Площадь застроенной площади, кв. м	Суммарная полезная площадь, кв. м	Примечание
11	Зона размещения объектов	11.1	Мультифункциональный жилой комплекс	149	149	Проектируемый
		11.2		-	-	На базе существующих помещений БСЭИ
		11.3		32	-	Проектируемый
		11.4		121	-	Легированный
		11.5		29	-	На базе существующих помещений БСЭИ
		11.6		8	-	Проектируемый

Экспликация зон размещения ранее запроектированных объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Наименование зоны	№ ОКС планируемого размещения	Наименование ОКС
9	Зона размещения	9.2	Мультифункциональный жилой комплекс
		9.3	Мультифункциональный жилой комплекс
		9.4	Мультифункциональный жилой комплекс
1	Зона размещения	1.1	Детский сад
2	Зона размещения	2.1	Мультифункциональный жилой комплекс "В-сити"
3	Зона размещения	3.1	Бизнес-инкубатор
4	Зона размещения	4.1	Специализированный корпус
5	Зона размещения	5.1	ИТ

Экспликация существующих зданий и сооружений

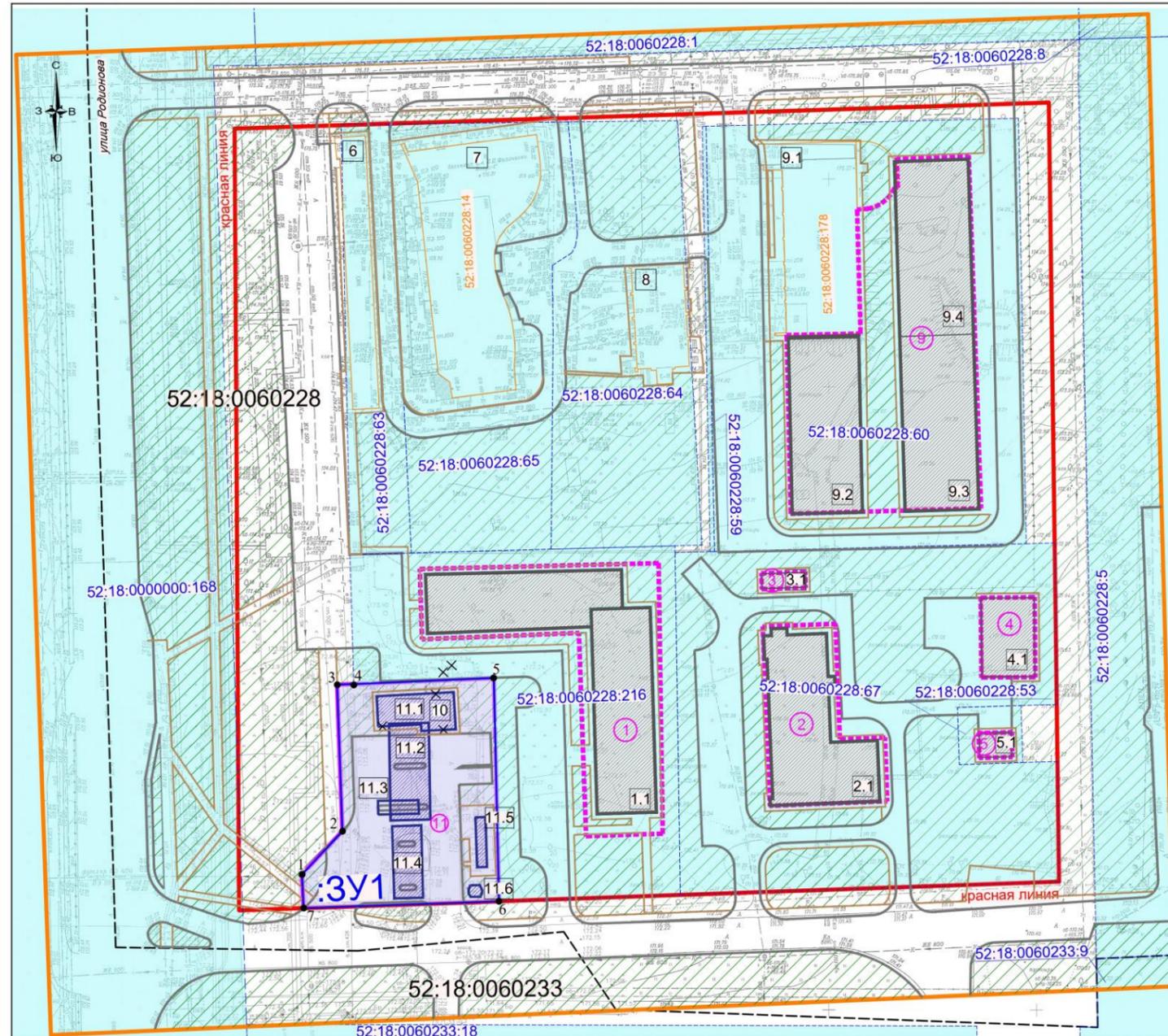
№ зоны по чертежу планировки	Наименование	Этажность	Площадь застроенной площади, кв. м	Суммарная полезная площадь, кв. м	Примечание
10	Автомобильная стоянка	1	149	149	Существующий
6	Административное здание	1	420	420	Существующий
7	Образовательная клиника	3	1296	3888	Существующий
8	Котельная	1	329	329	Существующий
9.1	Мультифункциональный жилой комплекс	1-2	847	1562	Существующий

ППМТ-10/3-23

Документация по назначению помещений и зонированию территории в границах (улицы) Родичова, Казанский проезд, Лесосердье, включая планируемые территории в границах в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода					
Имя	Иванов	Иван	Иванов	Иван	Иванов
Должность	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер	Инженер
Система	Контур	В.В.В.В.	В.В.В.В.	В.В.В.В.	В.В.В.В.
Проект	В.В.В.В.	В.В.В.В.	В.В.В.В.	В.В.В.В.	В.В.В.В.
Чертеж планировки территории (утвержденная часть)				Лист	3
М 1:300				Лист	3
				ООО «Терра»	

ИЗДАНИЕ

VIII. Чертеж межевания территории.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории по подготовке документации по внесению изменений в проект межевания территории
- красные линии
- кадастровый квартал
- обозначение кадастрового квартала
- границам земельного участка по сведениям ЕГРН
- кадастровый номер земельного участка по сведениям ЕГРН
- кадастровый номер объекта капитального строительства по сведениям ЕГРН
- границы зоны планируемого размещения ОКС
- границы зоны планируемого размещения ОКС, предусмотренных ранее утвержденной документацией
- экспликационный номер объекта капитального строительства
- номер по экспликации зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- уллицы и проезды
- тротуары, дорожки, отмостка
- озелененные территории
- демонтируемые здания и сооружения
- ранее запроектированные здания
- проектируемые здания и сооружения
- существующие здания и сооружения

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ		
Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, м.кв.	Вид разрешенного использования
3У1	2137	заправка транспортных средств

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу межевания	Назначение зоны	Ж.О.С. планируемого размещения	Назначение ОКС	Площадь планируемой застройки, кв.м	Экспликационный номер	Средняя полезная площадь, кв.м	Примечание
11	Заправка транспортных средств	11.1	Мультифункциональный автомобильный автозаправочный станция	143	1	143	Проектируемый объект
		11.2		223	-	-	Проектируемый объект
		11.3		32	-	-	Проектируемый объект
		11.4		121	-	-	Проектируемый объект
		11.5		29	-	-	Проектируемый объект
		11.6		8	-	-	Проектируемый объект

Экспликация зон размещения ранее запроектированных объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу межевания	Назначение зоны	Ж.О.С. планируемого размещения	Назначение ОКС
9	Здравоохранение	9.2	Мультифункциональный медицинский центр
		9.3	Мультифункциональный медицинский центр
		9.4	Мультифункциональный медицинский центр
1	Здравоохранение	1.1	Диагностический центр
2	Здравоохранение	2.1	Мультифункциональный медицинский центр
3	Здравоохранение	3.1	Бюро-медицинские центры
4	Здравоохранение	4.1	Хирургический корпус
5	Здравоохранение	5.1	ПТ

Экспликация существующих зданий и сооружений

№ зоны по чертежу межевания	Назначение	Экспликационный номер	Площадь застройки, кв.м	Средняя полезная площадь, кв.м	Примечание
10	Автомобильная станция	1	143	143	Земельный
6	Административное здание	1	420	420	Существующий
7	Образовательно-научная	3	1296	3888	Существующий
8	Жилая	1	329	329	Существующий
9.1	Мультифункциональный медицинский центр	1-2	847	1562	Существующий

Примечание:
 На образуемом земельном участке устанавливается обременение в целях обеспечения беспрепятственного доступа к существующим земельным участкам и на право проезда к объектам инженерной инфраструктуры.
 В соответствии с введенной позной территориальной зоны линии отступа от красных линий и границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 0 метров.

ПРМТ-10/03-23

Документация по внесению изменений и проект планировки и размещения территории в границах улиц Родюнова, Бажовской улиц, Лысковского, включая территории Лысковского парка и Нижнегородском районе города Нижнего Новгорода

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Экземпляр	Содержание	Страниц	Лист	Листов
Директор	Лысковский И.А.	<i>[Подпись]</i>	02.2024	1	Общая	ПМТ	3	3
Составил	Кочетков Д.В.	<i>[Подпись]</i>	02.2024		Информационная часть			
Проверил	Лысковский И.А.	<i>[Подпись]</i>	02.2024					

Чертеж межевания территории с указанием объектов земельных участков.
 N 1500

ООО "Терра"