

**Пояснительная записка к 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.  
Проект планировки территории. Утверждаемая часть**

**I. Положения о размещении объектов капитального строительства**

1. Общие положения

В составе 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 подготовлен проект планировки территории в границах разработки 5,74 га, проект межевания территории площадью 5,74 га.

2. Цели и задачи

Документация по планировке и межеванию территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода подготовлена ООО «РУССКИЙ ДОМ» по заказу Общества с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ДИАГНОСТИКИ» (ООО «ЦЕНТР ДИАГНОСТИКИ») в целях изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе в целях обоснования возможности строительства здания диагностического центра в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 12.11.2020 г. № 16686-44-2074, изменения границ территории общего пользования и изменения границ земельных участков, уточнение характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

N п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Показатели
1.	Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	га	5,74
2.	Площадь территории квартала в границах красных линий	кв.м.	37 000
3.	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в квартале, в том числе: - существующих и ранее запроектированных объектов; - вновь проектируемых объектов.	кв.м.	7 479,2, в том числе:  6 729,2  750
4.	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в квартале, в том числе: - существующих и ранее запроектированных объектов; - вновь проектируемых объектов.	кв.м.	17 705,2, в том числе:  16 205,2  1 500
5.	Коэффициент застройки	-	0,20

	квартала в границах функциональной зоны Осп-л Зоны лечебно-оздоровительных учреждений		
6.	Коэффициент плотности застройки квартала в границах функциональной зоны Осп-л Зоны лечебно-оздоровительных учреждений	-	0,48
7	Этажность проектируемых объектов	количество надземных этажей	2
8.	Площадь озелененных территорий	кв.м.	18 561,92
9.	Общая вместимость автостоянок для проектируемого здания диагностического центра и количество парковочных мест в ранее утвержденной документации по планировке территории	машино-мест	70
10.	Сведения о планируемых объектах улично-дорожной сети: - автомобильные проезды; - пешеходные связи.	пог.м.	355 360
10.	Водоснабжение (холодная вода)	м <sup>3</sup> /ч	0,7815
11.	Водоснабжение (горячая вода)	м <sup>3</sup> /ч	0,1555
12.	Канализация	м <sup>3</sup> /ч	0,937
13.	Газоснабжение	м <sup>3</sup> /ч	-
14.	Электроснабжение (по 1-ой категории)	кВт	30
15.	Электроснабжение (по 2-ой категории)	кВт	246,84
16.	Теплоснабжение с учетом ГВС	МВт	0,195
17.	Радиофикация	кол. радиоточек	1
18.	Телефонизация	кол. номеров	1
20.	Ливневая канализация	Куб.м./год	7258

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

Наименование объекта или зоны по чертежу планировки территории	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь здания, кв.м.
Диагностический центр	2	750	1500

## II. Положение об очередности планируемого развития территории.

В рамках реализации документации по планировке территории предусматривается три очереди строительства, которые включают в себя следующие объекты:

1-ая очередь строительства - здание "Многопрофильная клиника "К-тест"" (№2 на основном чертеже), здание предусматривается трех-этажным, с общей площадью не более 2700 кв.м.. В составе первой очереди также предусмотрено реализация инвестиционного проекта "Строительство нового РП 10кВ" (№5 на основном чертеже), в соответствии с решением Совета №4122-85-3121 от 18.06.2009 года. Предусматривается устройство автомобильных проездов и подъездов к проектируемым объектам, прокладка пешеходных маршрутов, с увязкой их с существующей пешеходной сетью. Для обеспечения инженерной инфраструктуры предусматривается прокладка ресурсоснабжающих сетей к проектируемому объекту.

2-ая очередь строительства - строительство здания "Диагностического центра" (№1 на основном чертеже). Здание предусматривается 2-хэтажное с общей площадью не более 1500 кв.м., в очередь строительства включается размещение проездов общей протяженностью 355 метров, пешеходных связей протяженностью 360 метров, парковок для посетителей и сотрудников диагностического центра и парковок с учетом возможного перспективного развития диагностического центра. Предусматривается организация двух въездов на территорию - со стороны существующего проезда с южной стороны участка и со стороны улицы Родионова по проектируемому местному проезду.

3-я очередь строительства - реализация и развитие следующих корпусов многопрофильного медицинского центра (№9.2-9.4 на основном чертеже) в соответствии с ранее утвержденными показателями, строительство подъездных путей, площадок для размещения парковочных мест, подведение инженерной инфраструктуры объекта.

### **III. Характеристики об очередности планируемого развития территории.**

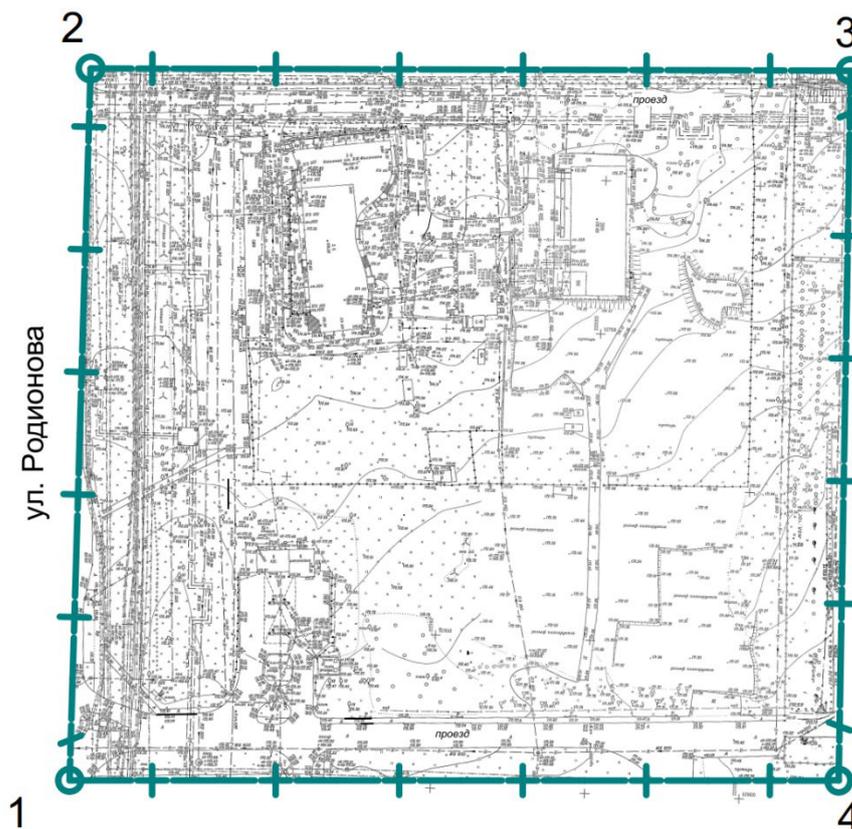
Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
52:18:0060228:3У1	Здравоохранение	4 727,75	Образуется 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.**

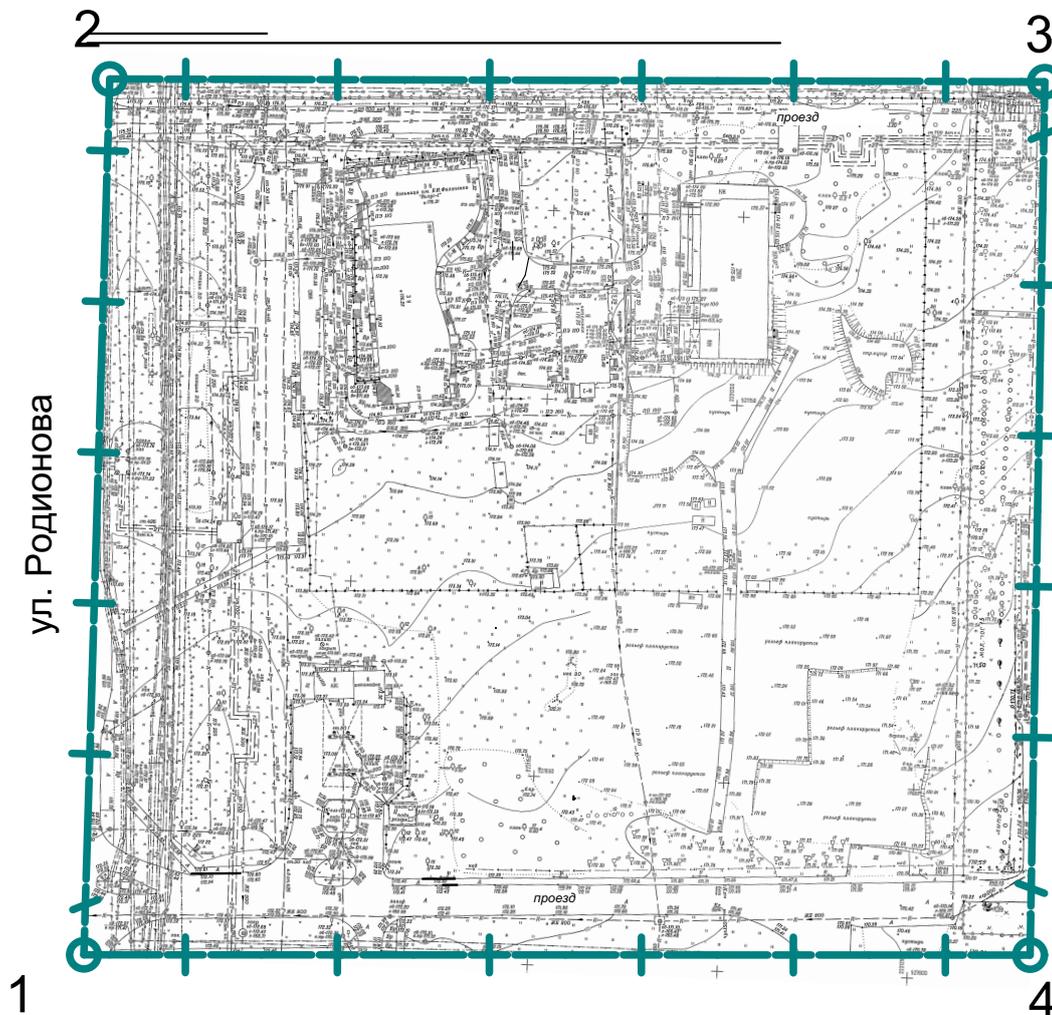
Проектом межевания территории не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

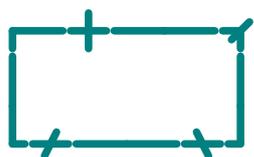


Перечень координат точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории (система координат МСК-52).

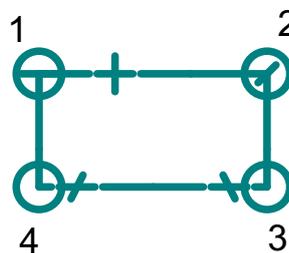
№	X	Y
1	533756,87	2215205,21
2	533762,11	2214972,94
3	534010,76	2214985,76
4	534002,62	2215217,23



Условные обозначения



граница проекта  
внесения изменений в  
проект планировки и  
межевания территории

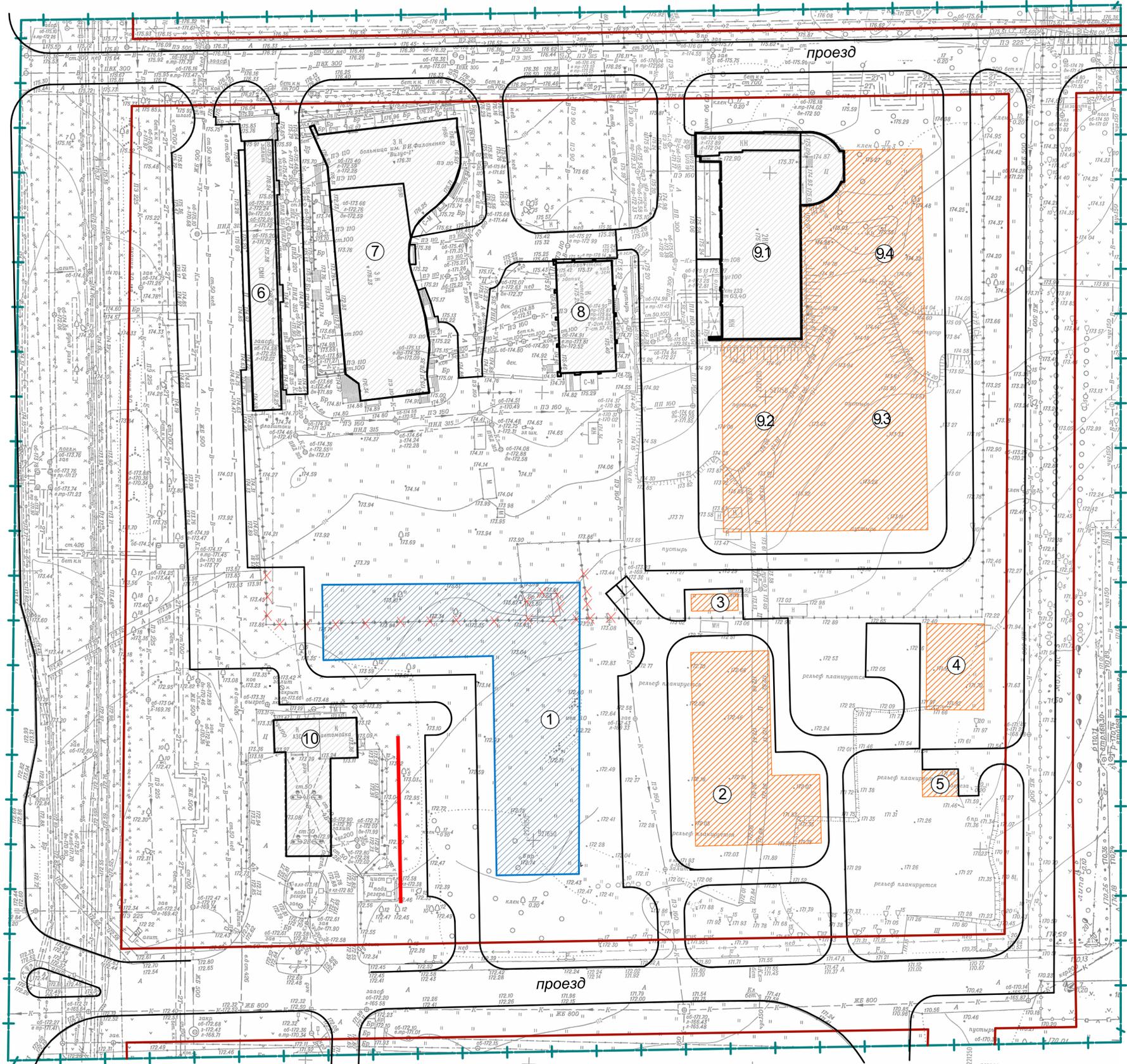


Поворотные точки  
координат границы  
проекта внесения  
изменений в проект  
планировки и межевания  
территории

№ точки	Координаты	
	x	y
1		
2		
3		
4		

Условные обозначения

-  граница разработки проекта планировки и межевания территории
-  существующие красные линии
-  границы зон планируемого размещения ОКС, предусмотренных ранее утвержденной документацией
-  границы зон планируемого размещения ОКС
-  существующие и проектируемые дороги и проезды
-  сносимые здания и сооружения
-  существующие объекты капитального строительства
-  проектируемая защитная стенка, высота 1,5м



Характеристики планируемых к строительству ОКС

№ на ген-плане	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	Прим.
1	Диагностический центр	2	750	1 500	проект.
2	Многопрофильная клиника "К-тест"	3	795	2 700	проект.
3	Блочно-модульная котельная	1	30	30	проект.
4	Хозяйственный корпус	1	250	240	проект.
5	РП	1	48	46	проект.
9.2-9.4	Многопрофильный медицинский центр	3	2 310,8	5 591,3	проект.

Экспликация существующих ОКС

№ на ген-плане	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь здания, м <sup>2</sup>	Прим.
6	Административное здание	1	465	400	сущ.
7	Офтальмологическая клиника	3	1 296,2	4 524,2	сущ.
8	Котельная	1	395	355	сущ.
9.1	Многопрофильный медицинский центр	2	989,2	2 168,7	сущ.
10	АЗС	1	150,0	150,0	сущ.

205/20-ППТ					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лыскогорская, включая переулки Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Копуч.	Лист	Подп.	Дата	
		Мезенцев А.С.			
		Волкова Е.Н.			
		Манушкин Н.Н.	10.21		
Проект планировки и межевания				Стадия	Лист
				п/м	02
Чертеж планировки территории М 1:500				ООО "Русский дом"	
Норм. контроль	Волкова Е.Н.				

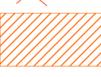
ул. Родионова

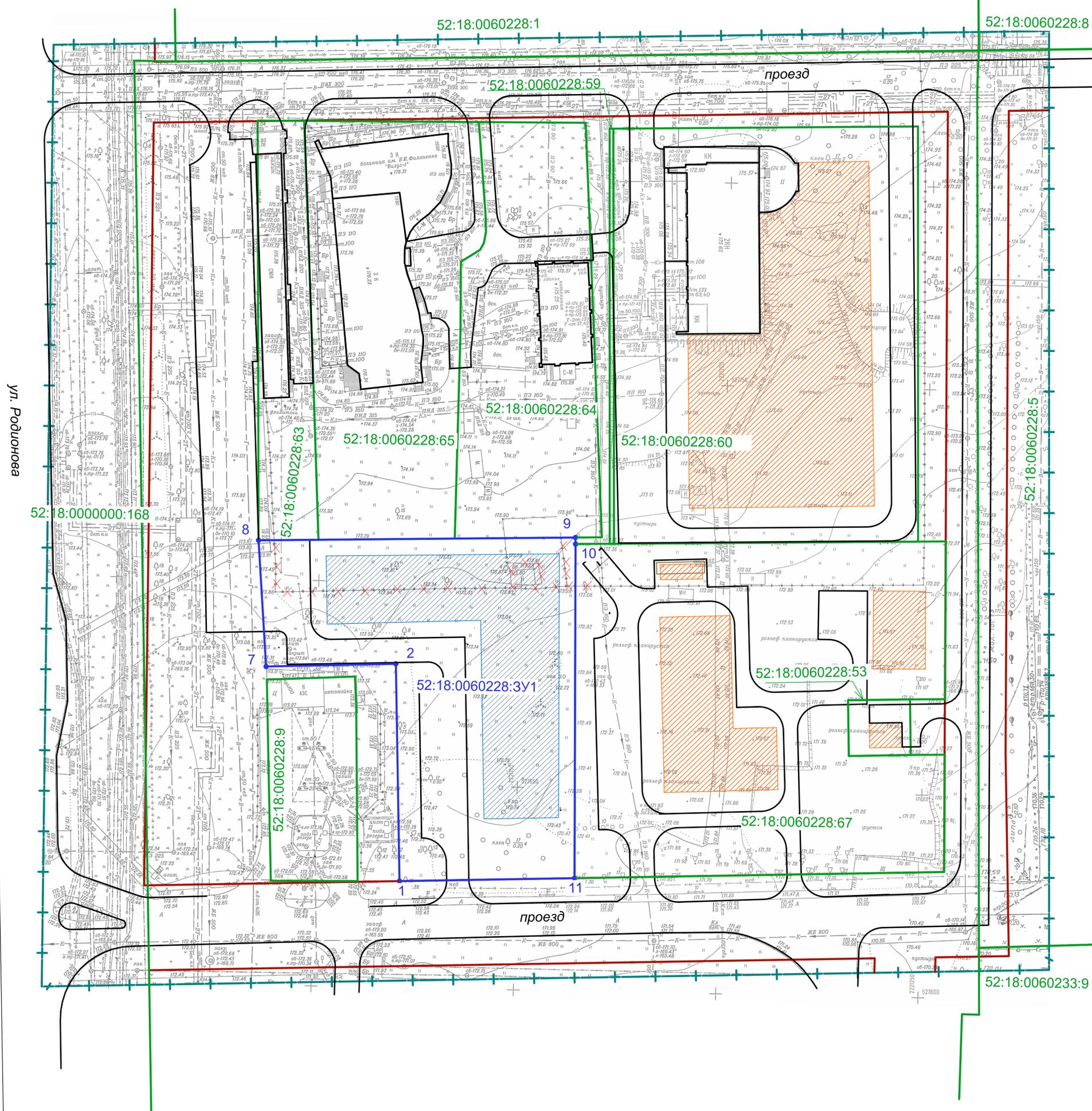
Условный номер образуемого участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м²
52:18:0060228:3У1	Здравоохранение	4 727,75

Экспликация земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, и их условные номера

Кадастровый номер земельного участка	Назначение, почтовый адрес	Площадь участка, м²
52:18:0060233:9	Для объектов общественно-делового назначения Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, 198	33 219
52:18:0060228:5	Под комплекс зданий лечебно-профилактического учреждения Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, 198	38 884
52:18:0060228:8	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, №194 Б	11 497
52:18:0060228:1	Под лечебно-профилактическое учреждение Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, 194	40 820
52:18:0000000:168	Под автомобильную дорогу общего пользования Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, по ул. Родионова (от автостанции "Сенная" до ул. Бринского)	270 684
52:18:0060228:63	Для реконструкции здания офтальмологической клиники Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова	1 365
52:18:0060228:65	Для реконструкции здания офтальмологической клиники Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова	3 941
52:18:0060228:64	Для реконструкции здания офтальмологической клиники Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова	3 230
52:18:0060228:59	Под проектирование и строительство подстанции скорой медицинской помощи Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, у здания № 196.	103
52:18:0060228:60	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, земельный участок 198В	7 700
52:18:0060228:53	Для размещения коммуникаций Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, с западной стороны от Нижегородского областного противотуберкулезного диспансера за автотрапкой по ул. Родионова, 198а	210
52:18:0060228:67	Здравоохранение Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, с западной стороны от Нижегородского областного противотуберкулезного диспансера	7 170
52:18:0060228:9	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, 198а	1 087

Условные обозначения

-  граница разработки проекта планировки и межевания территории
-  существующие красные линии
-  границы земельных участков, стоящих на учете в государственном кадастре недвижимости, и их кадастровые номера
-  границы образуемого земельного участка, его условный номер и номера поворотных точек
-  сносимые здания и сооружения
-  границы зон планируемого размещения ОКС, предусмотренных ранее утвержденной документацией
-  границы зон планируемого размещения ОКС



205/20-ППТ						
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысковская, включая полустроут Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода						
Изм.	Копуч.	Лист	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания	
ГАП	Мельников А.С.				Стадия	
ГИП	Волкова Е.Н.			10.21	Лист	
Разраб.	Манукин Н.Н.				Листов	
					03	
Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков М 1:500					ООО "Русский дом"	
Норм. контроль	Волкова Е.Н.					