



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

**П Р И К А З**

07.05.2024

№ 07-02-03/39

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению  
изменений в проект планировки и межевания  
территории в границах улиц Родионова,  
Казанский съезд, Лысогорская, включая  
полуостров Печёрские пески, в  
Нижегородском районе 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 17 января 2023 г. № 07-02-02/8 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печёрские пески, в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 2 апреля 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 2 апреля 2024 г.

**п р и к а з ы в а ю:**

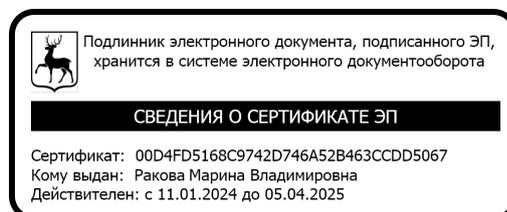
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печёрские пески, в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением главы администрации города Нижнего 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 Печёрские 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 07.05.2024 № 07-02-03/39

**Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печёрские 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 Печёрские 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 17 января 2023 г. № 07-02-02/8 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печёрские пески, в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» на территорию площадью 15,2 га.

**2. Цели и задачи.**

Документация по планировке территории подготовлена ООО «ФАЛЬКОН» по заказу ООО «К2» в целях определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе мультифункционального гостиничного комплекса «Н2О» в соответствии с решением Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 25 ноября 2022 г. № 18040-87-3816 (с изменениями), определения характеристик планируемого развития территории, характеристик планируемых к строительству объектов капитального строительства, очередности планируемого развития территории, границ земельных участков.

**3. Характеристики планируемого развития территории.**

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории	15,2 га
Площадь территории квартала в красных линиях:	44201,0 м <sup>2</sup>

Общая площадь, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	9210 м <sup>2</sup>
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений	41500 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,22
Коэффициент плотности застройки	0,96
Площадь озелененных территорий	48072 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок	202 м/мест
<b>Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:</b>	
Водоснабжение	8,5 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	8,5 м <sup>3</sup> /ч
Наружное пожаротушение	25 л/с
Электроснабжение	350,5 кВт
Теплоснабжение	2,16 Гкал/ч
Газоснабжение	300 м <sup>3</sup> /ч
Телефонизация	6 номеров
Радиофикация	10 радиоточек
Ливневая канализация	2,04 л/с

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

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м.
1	Гостиничный комплекс. Корпус 1	2, 4, 5	1400	7200
2	Гостиничный комплекс. Корпус 2	2, 5	1050	5950
3	Гостиничный комплекс. Корпус 3	2, 5	1250	6950
4	Гостиничный комплекс. Корпус 4	2, 4, 5	3050	13550
5	Гостиница	2	910	1800
6	Гостиница	6	1500	6000
7	Газовая котельная	1	50	50

## 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 и включает в себя:

- Подготовку территории, в том числе демонтаж существующих зданий, строений и сооружений, перенос существующих инженерных коммуникаций, 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:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
5	Гостиница

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

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей, 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 4 этапа. Последовательность реализации этапов второй очереди строительства определяется инвестором самостоятельно с учетом выполнения мероприятий по образованию земельных участков, оформлению на них прав и подготовки территории для строительства.

1 этап:

- Подготовка территории, в том числе демонтаж существующих зданий, строений и сооружений, перенос существующих инженерных коммуникаций, 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 и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1	Гостиничный комплекс. Корпус 1
7	Газовая котельная

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

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

2 этап:

- Подготовка территории, в том числе демонтаж существующих зданий, строений и сооружений, перенос существующих инженерных коммуникаций, 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
2	Гостиничный комплекс. Корпус 2

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

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

3 этап:

- Подготовка территории, в том числе демонтаж существующих зданий, строений и сооружений, перенос существующих инженерных коммуникаций, 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
3	Гостиничный комплекс. Корпус 3

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

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

4 этап:

- Подготовка территории, в том числе демонтаж существующих зданий, строений и сооружений, перенос существующих инженерных коммуникаций, 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
4	Гостиничный комплекс. Корпус 4

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

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей, 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 демонтаж существующих зданий, строений и сооружений, перенос существующих инженерных коммуникаций, 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:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
6	Гостиница

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

- реконструкция существующего проезда в границах красных линий от Набережной Гребного канала до проектируемой гостиницы (№ 5 по чертежу планировки);
- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров;
- 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 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
1	Туристическое обслуживание	7416	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060005:30, 52:18:0060005:31, 52:18:0060005:9 и земель, государственная собственность, на которую не разграничена
2	Туристическое обслуживание	27029	
3	Благоустройство территории	1334	
4	Благоустройство территории	91	

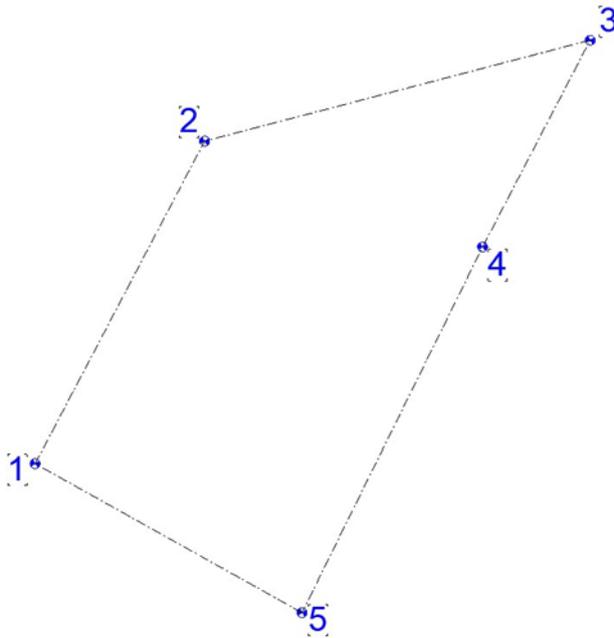
2этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
5	Туристическое обслуживание	3006	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060005:29, земельных участков с условными номерами 3, 4, образованных в первом этапе межевания и земель, государственная собственность, на которую 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 характерных точек	Координаты точки, м	
	X	Y
1	530678,86	2217874,14
2	531003,79	2218043,62
3	531105,54	2218429,31
4	530897,20	2218321,64
5	530528,76	2218141,09

VI. Чертеж планировки территории.



Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по черту планировки	Назначение зоны	№ ОКС по черту планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Этажность	Сумм. полезная площадь, м <sup>2</sup>
1	Туристическое обслуживание	1	Гостиничный комплекс. Корпус 1	1400	2,4,5	7200
2	Туристическое обслуживание	2	Гостиничный комплекс. Корпус 2	1050	2,5	5950
3	Туристическое обслуживание	3	Гостиничный комплекс. Корпус 3	1250	2,5	6950
4	Туристическое обслуживание	4	Гостиничный комплекс. Корпус 4	3050	2,4,5	13550
5	Туристическое обслуживание	5	Гостиница	910	2	1800
6	Туристическое обслуживание	6	Гостиница	1500	6	6000
7	Предоставление коммунальных услуг	7	Газовая котельная	50	1	50

Экспликация некапитальных объектов

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Примечание
1	Беседка-пергола	-	200	-	Проектируемая
2	Трансформаторная подстанция	1	20	20	Проектируемая

Экспликация открытых автостоянок

№ п/п	Наименование	Кол-во машино-мест	Примечание
A1	Автостоянка легковых автомобилей посетителей и сотрудников проектируемых ОКС	15	Проектируемая
A2	Автостоянка легковых автомобилей посетителей и сотрудников проектируемых ОКС	17	Проектируемая
A3	Автостоянка легковых автомобилей посетителей и сотрудников проектируемых ОКС	62	Проектируемая
A4	Автостоянка легковых автомобилей посетителей и сотрудников проектируемых ОКС	94	Проектируемая
A5	Автостоянка легковых автомобилей посетителей и сотрудников проектируемых ОКС	12	Существующая
A6	Стойка туристических автобусов	2	Проектируемая

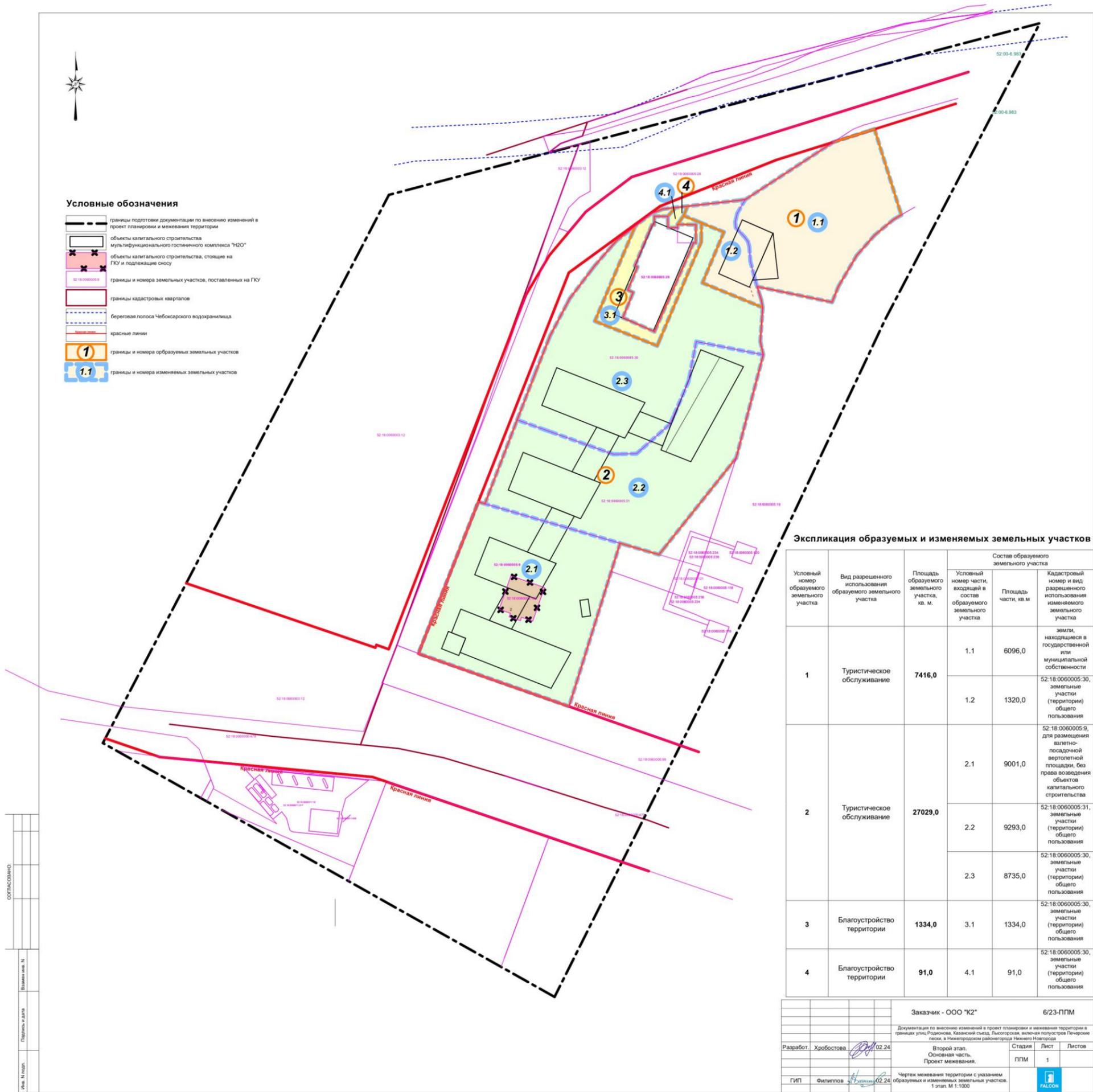
Условные обозначения

- границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- красные линии
- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства и ее номер
- объекты капитального строительства мультифункционального гостиничного комплекса "Н2О"
- существующее асфальтобетонное покрытие
- проектируемые детские и спортивные площадки с амортизирующим покрытием
- проектируемое покрытие брусчаткой тротуаров, дорожек, площадок
- проектируемое асфальтобетонное покрытие проездов, парковок
- проектируемые участки озеленения
- проектируемые тротуары / газон с возможностью проезда пожарных машин

Заказчик - ООО "К2"		6/23-ППМ	
<small>Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лыбодзинская, включая полуостров Гечеровые лески, в Нижегородском районном городе Нижнего Новгорода</small>			
Разработ:	Хробостова	02.24	Стадия
Второй этап. Основная часть. Проект планировки		Лист	Листов
ГИП Филиппов		02.24	ПМ 1
Чертеж планировки М 1:1000			

Согласовано  
 Визировано  
 Подпись и дата  
 Имя, N подл.

VII. Чертеж межевания территории (1 этап).



VIII. Чертеж межевания территории (1 этап).



Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования	Площадь земельного участка	Примечание
1	Туристическое обслуживание	5.2.1	7416,0	
2	Туристическое обслуживание	5.2.1	27029,0	
3	Благоустройство территории	12.0.2	1334,0	
4	Благоустройство территории	12.0.2	91,0	

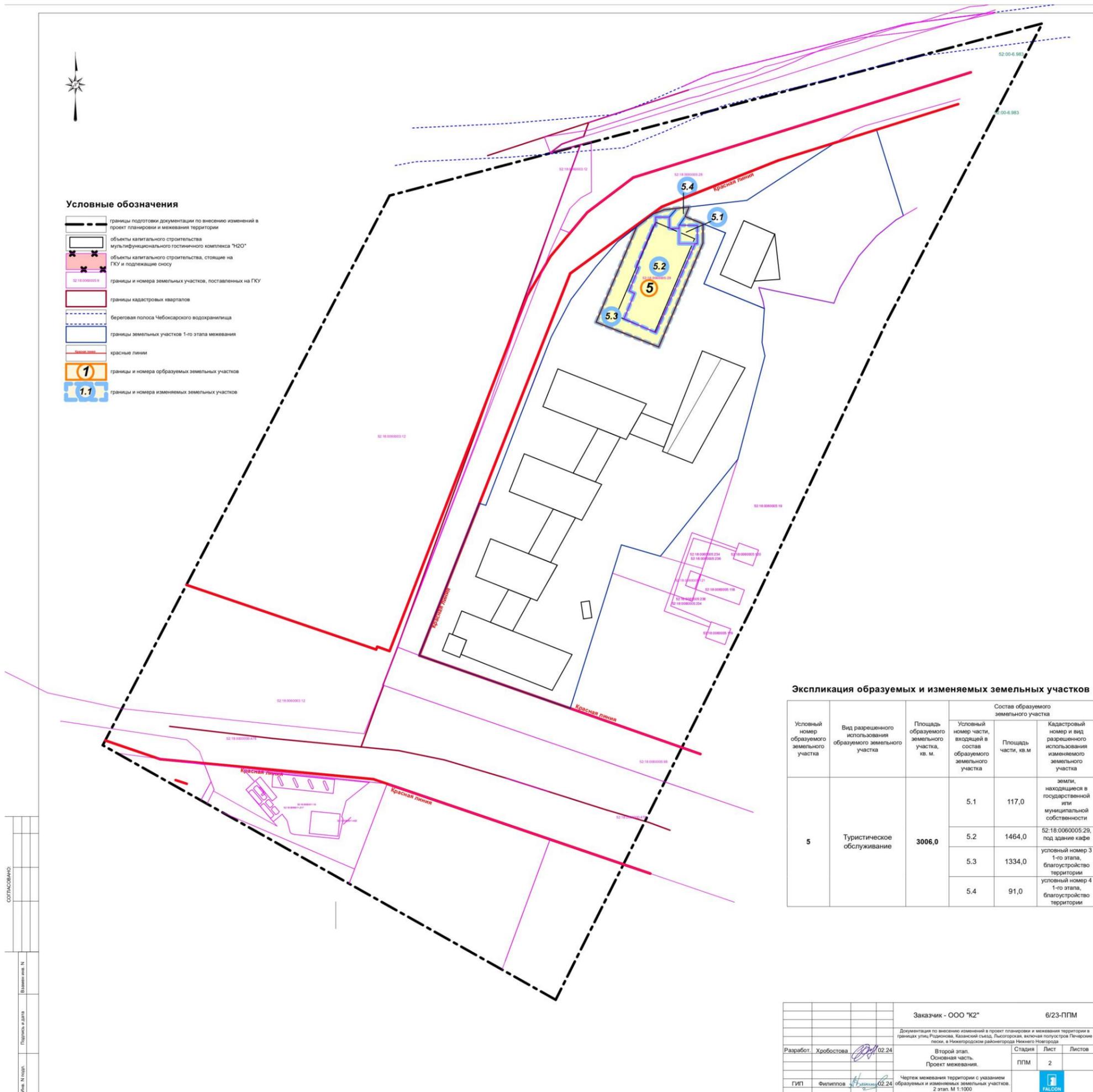
Условные обозначения

- границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- объекты капитального строительства multifunctional guest complex "H2O"
- объекты капитального строительства, стоящие на ГКУ и подлежащие сносу
- береговая полоса Чебоксарского водохранилища
- границы и номера земельных участков, поставленных на ГКУ
- красные линии
- линии отступа от красных линий и границ участков в целях определения мест размещения зданий, строений, сооружений
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- границы и номера образуемых земельных участков
- номер характерной точки границ образуемых земельных участков

Заказчик - ООО "К2"		6/23-ППМ	
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески, в Нижегородском районном городе Нижнего Новгорода			
Разработ.	Хробостова	02.24	Стадия
			Лист
			Листов
			3
ГИП	Филиппов	02.24	Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков. 1 этап
			М 1:1000
			FALCON

СОТЛАСОВАНО  
Имя, N подл.  
Подпись и дата  
Владелец зем. N

IX. Чертеж межевания территории (2 этап).

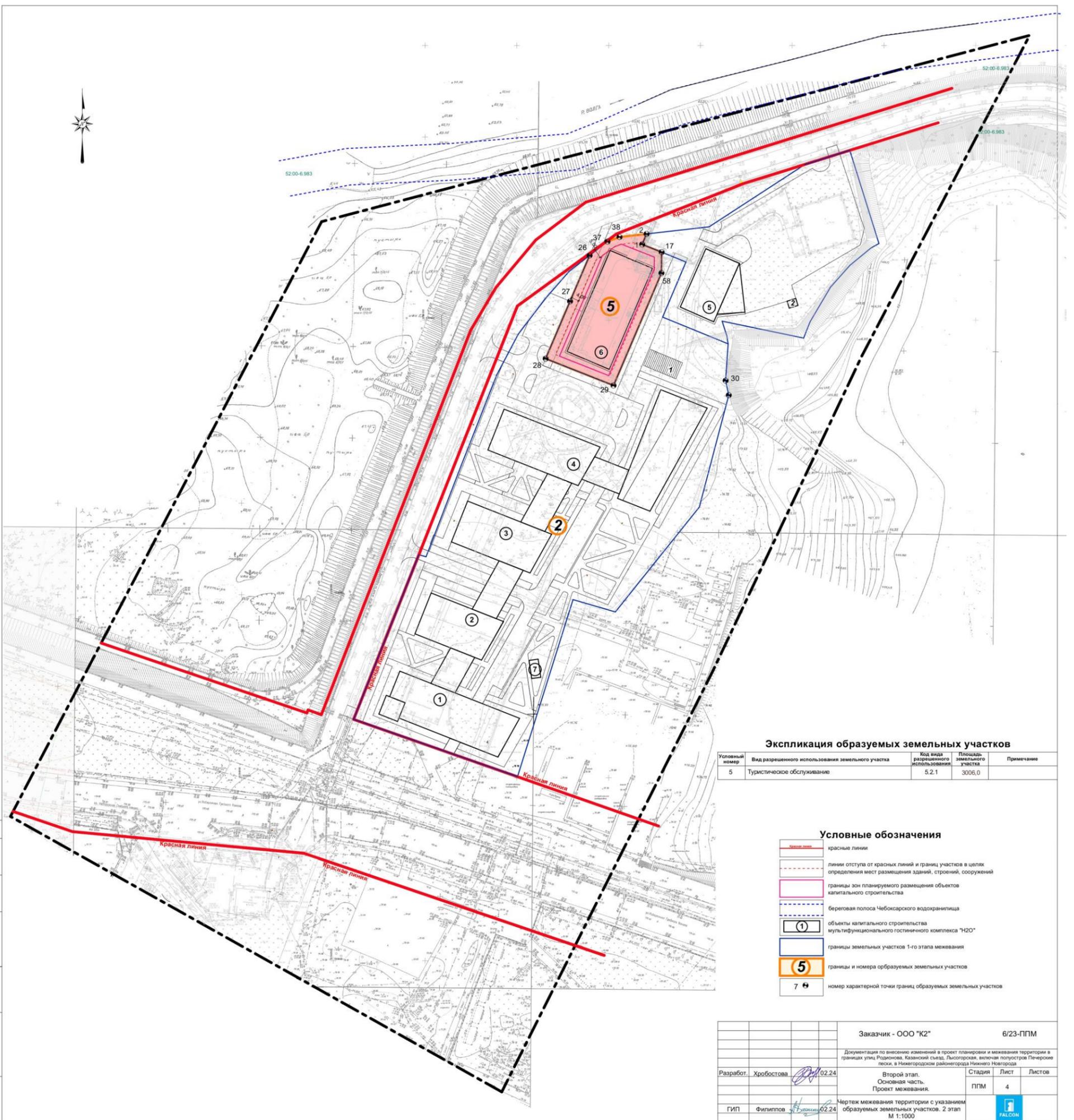


СОГЛАСОВАНО:

Имя, N листа  
 Планировка и дата  
 Владелец зем. N

Заказчик - ООО "К2"		6/23-ППМ	
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Радонова, Казанской съезд, Лысогорья, включая полуостров Печерное лески, в Нижегородском районном городе Нижнего Новгорода			
Разработ.	Хростова	02.24	Стадия
Второй этап. Основная часть. Проект межевания.		Лист	Листов
		ППМ	2
ГИП	Филиппов	02.24	Чертеж межевания территории с указанием образуемых и изменяемых земельных участков. 2 этап. М 1:1000

Х. Чертеж межевания территории (2 этап).



Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер	Вид разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования	Площадь земельного участка	Примечание
5	Туристическое обслуживание	5.2.1	3006,0	

Условные обозначения

- красные линии
- линии отступа от красных линий и границ участков в целях определения мест размещения зданий, строений, сооружений
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- береговая полоса Чебоксарского водохранилища
- ① объекты капитального строительства мультifункционального гостиничного комплекса "H2O"
- границы земельных участков 1-го этапа межевания
- 5 границы и номера образуемых земельных участков
- 7 номер характерной точки границ образуемых земельных участков

Заказчик - ООО "К2"		6/23-ППМ	
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пещеры, в Нижегородском районном городе Нижнего Новгорода			
Разработ.	Хробостова	02.24	Второй этап. Основная часть. Проект межевания.
ГИП	Филиппов	02.24	Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков. 2 этап М 1:1000
		Стадия	Лист
		ППМ	4
		FALCON	

СОПТИСОВАННО

Имя, N лист, Дата, Взамин лист, N