



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

**П Р И К А З**

25 ноября 2022 г.

№ 07-02-02/171

г. Нижний Новгород

**О подготовке документации по внесению  
изменений в документацию по планировке  
территории (проект планировки территории,  
включая проект межевания территории)  
в границах улицы Большая Печерская,  
Печерский съезд, набережная Гребного  
канала в Нижегородском районе  
города Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 41-43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 3 статьи 2<sup>1</sup> Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», пунктом 3.1.9 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308 и в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью «Экопарк-Нижний Новгород» (далее – ООО «Экопарк-Нижний Новгород») от 9 ноября 2022 г. № Вх-406-474058/22;

**п р и к а з ы в а ю:**

1. Разрешить ООО «Экопарк-Нижний Новгород» подготовку документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улицы Большая Печерская, Печерский съезд, набережная Гребного канала в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода,

утвержденную приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 22 июля 2022 г. № 07-02-03/67 (с изменениями) за счет собственных средств согласно прилагаемой схеме № 194/22.

2. Установить, что документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улицы Большая Печерская, Печерский съезд, набережная Гребного канала в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода должна быть представлена в министерство градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области не позднее шести месяцев со дня издания настоящего приказа.

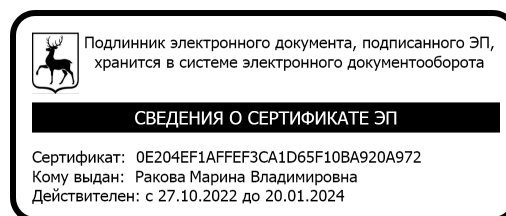
3. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

3.1. Направить настоящий приказ главе города Нижнего Новгорода для его опубликования и размещения на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в сети «Интернет»;

3.2. Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства в сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

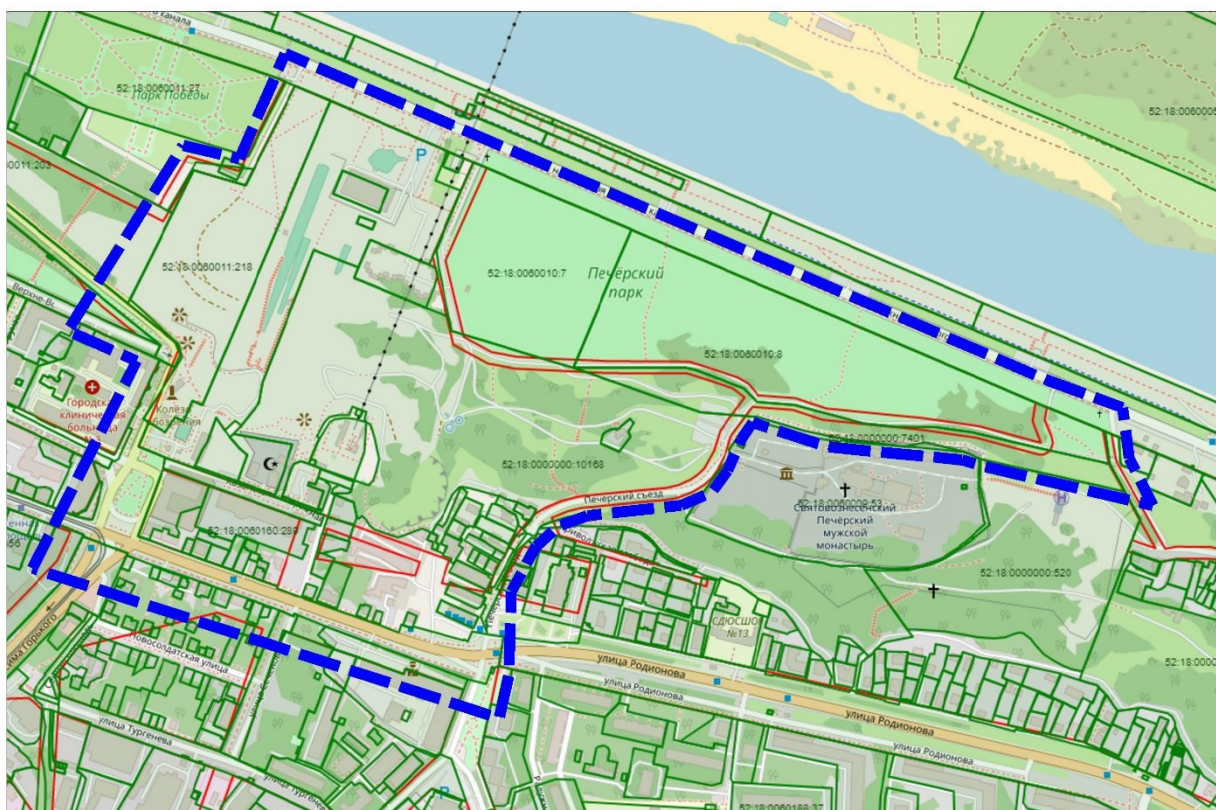
Министр



М.В.Ракова

Приложение  
к приказу министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 25 ноября 2022 г. № 07-02-02/171

Схема границ подготовки  
документации по планировке территории



границы подготовки документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории)



Министерство градостроительной деятельности  
и развития агломераций Нижегородской области

ГБУ НО «Институт развития агломерации  
Нижегородской области»

Документация по внесению изменений в документацию по  
планировке территории (проект планировки территории,  
включая проект межевания территории) в границах улицы  
Большая Печерская, Печерский съезд, набережная Гребного  
канала в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

098-2022 – ППМ

Утверждаемая часть

Том 1

2023

ГБУ НО  
«Институт развития агломерации  
Нижегородской области»

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улицы Большая Печерская, Печерский съезд, набережная Гребного канала в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

Том 1  
Основная (утверждаемая) часть проекта  
Планировки и межевания территории

Текстовая часть

Пояснительная записка

098-2022 – ППМ

Директор

Генин М.И.

Начальник отдела  
разработки проектов  
планировки и межевания

Середнев О.В.

Нижний Новгород  
2023

## **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) в границах улицы Большая Печерская, Печерский съезд, набережная Гребного канала в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода разработана для территории площадью 51,2 га.

### **2. Цели и задачи**

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улицы Большая Печерская, Печерский съезд, набережная Гребного канала в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, подготовлена ГБУ НО «Институт развития агломерации Нижегородской области», по заказу ООО «ЭКОПАРК-Нижний Новгород» в целях реализации решения Совета по земельным и имущественным отношениям Нижегородской области при Правительстве Нижегородской области от 23.04.2021г. №17080-54-2513 (с изм. 29.07.2021 №17080-61-2782), а также для обеспечения устойчивого развития территории, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе объектов местного значения), границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

## Схема расчетных кварталов



### 3. Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Квартал №1						Квартал №2	Итого
			Зона ТОсп-с	Зона ТР-2*	Зона ТО-1*	Зона ТОсп-к*	Зона ТО-1*	Зона ТР-3п*	Зона ТО-1*	
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	51,2							51,2
2	Площадь квартала	кв.м.	371921,19						386921,92	386921,92
3	Площадь территориальной зоны	кв.м	138378	358760,73	10192	6533	10812	73964	15000,73	358760,73
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: -под сохраняемыми зданиями и сооружениями -под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв.м.	32177,89	52703,89	1566	1592	3200	5994	8085	52703,89
			7164	21696	1566	1592	3200	0	8085	21696
			25013,89	31007,89	0	0	0	5994	0	31007,89
5	Суммарная поэтажная площадь зданий и сооружений в том числе: -сохраняемых зданий и сооружений -проектируемых зданий и сооружений	кв.м.	97034,84	174632,74	1614	5254,2	5120	0	65540	174632,74
			7696,4	85294,3	1614	5254,2	5120	0	65540	85294,3
			89338,44	89338,44	0	0	0	0	0	89338,44
6	Коэффициент застройки		0,23	1,55	0,15	0,24	0,30	0,08	0,54	1,55
7	Коэффициент плотности застройки		0,70	6,51	0,16	0,80	0,47	0	4,37	6,51
8	Этажность объектов:		1,3,5	1-19	1-2	1-2	2	0	2-19	0-19
9	Общая площадь производственного, общественно-делового и иного назначения	кв.м	71424,2	95332,44	0	0	0	0	0	95332,44
10	Площадь озелененных территорий	кв.м.	59267,32	226272,1	580,78	3886,36	1235,51	59387,46	1429,08	226272,1
11	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: - протяженность дорог - протяженность велосипедных дорожек - протяженность тротуаров	м.	1165	2131,14	0	0	68,89	822,11	0	2131,14
			260	260	0	0	0	0	0	260
			1705	8705,19	255,74	120,33	376,48	3168,93	599,75	8705,19
12	Вместимость автостоянок	машино-мест	400	611	0	0	0	211	0	611
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории										
13	Водоснабжение, - производственные нужды - наружное пожаротушение	м <sup>3</sup> /час м <sup>3</sup> /час л/сек	350,06							314,9
			12,54							100
			35							
14	Водоотведение	м <sup>3</sup> /час	350,06							314,5
15	Газоснабжение	м <sup>3</sup> /час	1460							1460
16	Электроснабжение	МВт	3,08							3,08
17	Наружное электроосвещение	МВт	0,268							0,268
18	Теплоснабжение	МВт Гкал/ч	17,242							17,242
			13,176							13,176
19	Радиофикация	кол-во радиоточек	254							254
20	Телефонизация	кол-во номеров	329							329
21	Ливневая канализация	л/с	452							452

\* Настоящим проектом не предусмотрено размещение в границах обозначенных территориальных зон проектируемых объектов капитального строительства



#### 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.
1-4	Туристический комплекс			
1.1	Оздоровительный комплекс	3	17850,00	53550,00
1.2	Гостиница	6	5510,00	33060,00
1.3	Хозяйственная постройка	2	288,00	576,00
2.1	Предприятие общественного питания (кафе)	1	264,00	264,00
3.1	Объект электроснабжения (ТП)	1	30,00	30,00
3.2	Объект теплоснабжения (котельная)	1	204,93	241,56
3.3	Объект газоснабжения (ГРПШ)	1	2,50	2,50
4.1	Объект газоснабжения (ГРПШ)	1	5,00	5,00
5.1	Спортивный зал с административными помещениями	3	374,96	1124,88
6.1	Хозяйственная постройка	1	486,00	486,00
7.1	Плоскостная открытая автостоянка	0	5994,00	0

Учитывая что, размещение гостиницы (№1.2 по ГП) входящей в состав туристического комплекса, предполагается под линиями действующей канатной дороги, принадлежащей АО «Нижегородский канатные дороги», максимальная отметка верхней выступающей части конструкции здания размещаемого непосредственно под линией канатной дороги составляет **98,1** м Балтийской системы высот 1986г. и обозначена на л. 13 Схема высотных ограничений по строительству объектов под канатной дорогой. Настоящее ограничение устанавливается в створе 10 м по горизонтальной плоскости от проекций несущего троса в каждую сторону на поверхность земли и объектов капитального строительства.

## **II. Положение об очерёдности планируемого развития территории**

Развитие рассматриваемой территории планируется осуществить в **1 очередь**.

В рамках **1** очереди строительства планируется поэтапная реализация следующих мероприятий:

1. Переустройство кабеля связи, переустройство ВЛ-6 кВ с кадастровым номером 52:18:0000000:15811, мероприятия по инженерной подготовке и защите территории;

2. Мероприятия по инженерной подготовке и защите территории, в том числе склоновой территории, благоустройство.

3. Строительство объектов №№ 3.2, 3.3, 4.1 (по чертежу планировки территории), строительство сети подводящих сетей электроснабжения, водопровода, канализации самотечной, канализации напорной и подземной канализационной насосной станции, строительство линий связи, парковки и проездов;

4. Строительство зданий и сооружений туристического комплекса (№№ 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 3.1, 7.1), объектов №№ 5.1, 6.1, строительство газопровода, ливневой канализации, локальных очистных сооружений ливневой канализации, котельной, строительство дорог и проездов ориентировочной протяженностью 1165 м, тротуаров ориентировочной протяженностью 1705 м; велодорожек ориентировочной протяженностью 260 м.

5. Строительство насыпного трамплина (детского тренировочного трамплина), сетей наружного освещения, благоустройство территории, размещение спортивных площадок, организация парковочного пространства.

6. Создание и благоустройство территории парка, с размещением детских, тренировочных и спортивных площадок.

## РАЗДЕЛ №2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Настоящей документацией по внесению изменений предусмотрены изменения характеристик земельных участков с кадастровыми номерами: 52:18:0000000:28199, 52:18:0060011:403 и 52:18:0000000:28198.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:28199, предоставленного в аренду ООО «Экопарк-Нижний Новгород» для размещения объекта: «Туристический комплекс» в рамках реализации решения Совета по земельным и имущественным отношениям Нижегородской области при Правительстве Нижегородской области от 23.04.2021г. №17080-54-2513 (с изм. 29.07.2021 №17080-61-2782), предусмотрено изменение вида разрешенного использования в части дополнения видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» в связи с установлением в границах участка *«Зоны размещения объектов капитального строительства коммунального обслуживания»*.

Земельные участки с кадастровыми номерами 52:18:0060011:403 и 52:18:0000000:28198 изменяются в части увеличения площади земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060011:403 в связи с тем, что в процессе проектирования зона размещения объекта капитального строительства – здания спортивной школы с административными помещениями увеличилась.

Земельные участки с условными номерами **1** и **2** образуются путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060011:403 и 52:18:0000000:28198.

В связи с необходимостью размещения дополнительного парковочного пространства проектом межевания территории путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060010:122 с сохранением в измененных границах образуется земельный участок с условным номером **3**.

Сведения об образуемых земельных участках представлены в Таблице 2.1. Экспликация образуемых земельных участков.

Образование земельных участков настоящей документацией по внесению изменений предусмотрено в 1 этап.

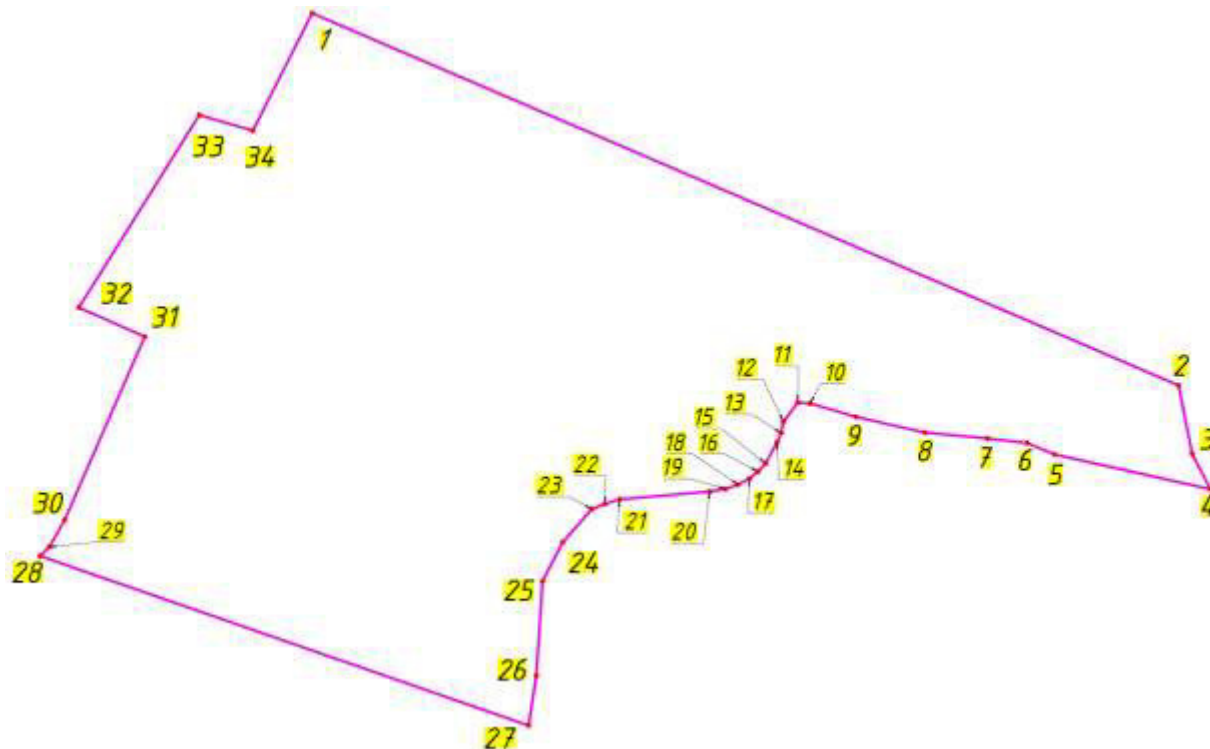
**Таблица 2.1. Экспликация образуемых земельных участков**


Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Категория земель	Адрес (описание местоположения)	Состав образуемого земельного участка			
					Условный номер изменяемого земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Состав образуемого земельного участка
1	820	Спорт	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, набережная Гребного канала	1.1	681	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060011:403
					1.2	139	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:28198
2	40950	Спорт	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, набережная Гребного канала	2.1	40950	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:28198
3	5994	Обслуживание автотранспорта	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, набережная Гребного канала	3.1	5994	Отдых (рекреация)	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060010:122
<b>52:18:0000000:28199</b>	51960	Туристическое обслуживание, коммунальное обслуживание	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, набережная Гребного канала	-	-	-	-

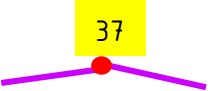
#### **IV. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

В рамках настоящей документации земельные участки, 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, не образуются.

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



 -границы территории, в отношении которой утвержден проекта межевания территории

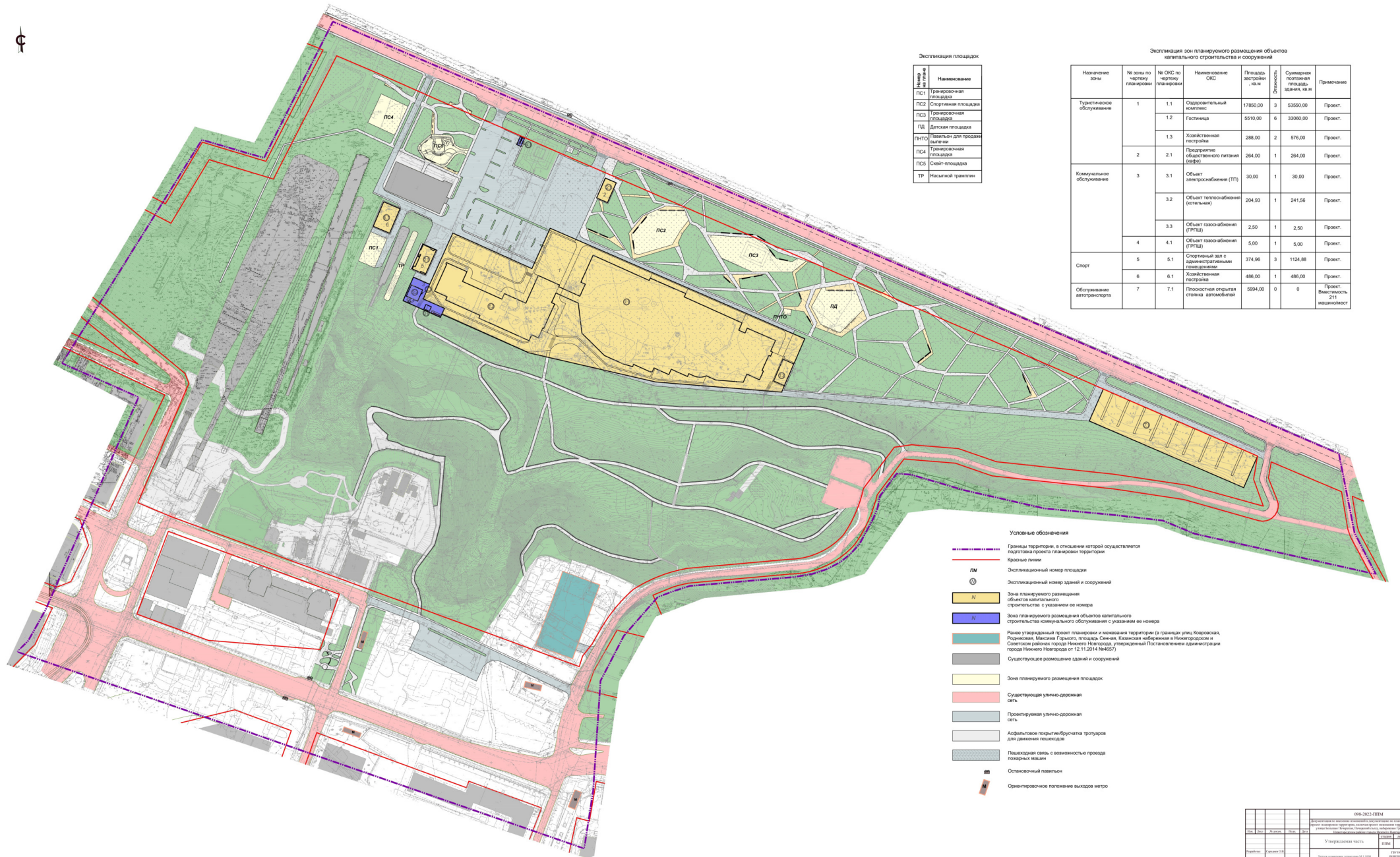
 -номер поворотной точки границы территории, в отношении которой утвержден проекта межевания территории

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

№ поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	530551.59	2218439.62
2	530113.30	2219458.42
3	530032.83	2219474.32
4	529991.09	2219495.93
5	530032.15	2219312.36
6	530045.52	2219280.18
7	530050.90	2219233.80
8	530057.84	2219160.17
9	530076.31	2219078.99
10	530092.14	2219025.10
11	530093.21	2219010.56
12	530070.48	2218993.73
13	530057.42	2218990.98
14	530046.69	2218986.42

15	530021.45	2218972.80
16	530011.75	2218963.76
17	530003.54	2218953.75
18	529996.35	2218940.09
19	529991.49	2218925.61
20	529988.31	2218907.00
21	529979.24	2218801.14
22	529973.73	2218783.84
23	529967.88	2218768.52
24	529928.55	2218734.21
25	529883.02	2218710.64
26	529771.77	2218703.18
27	529712.88	2218694.12
28	529912.51	2218119.79
29	529923.52	2218130.99
30	529955.02	2218148.65
31	530170.69	2218242.79
32	530205.05	2218165.38
33	530431.69	2218306.97
34	530413.34	2218369.89
1	530551.59	2218439.62





Экспликация площадк

№ зоны по черту планировки	Наименование
ПС1	Тренировочная площадка
ПС2	Спортивная площадка
ПС3	Тренировочная площадка
ПД	Детская площадка
ГНТО	Выявлен для продажи вышена
ПС4	Тренировочная площадка
ПС5	Свист-площадка
ТР	Насильной трамплин

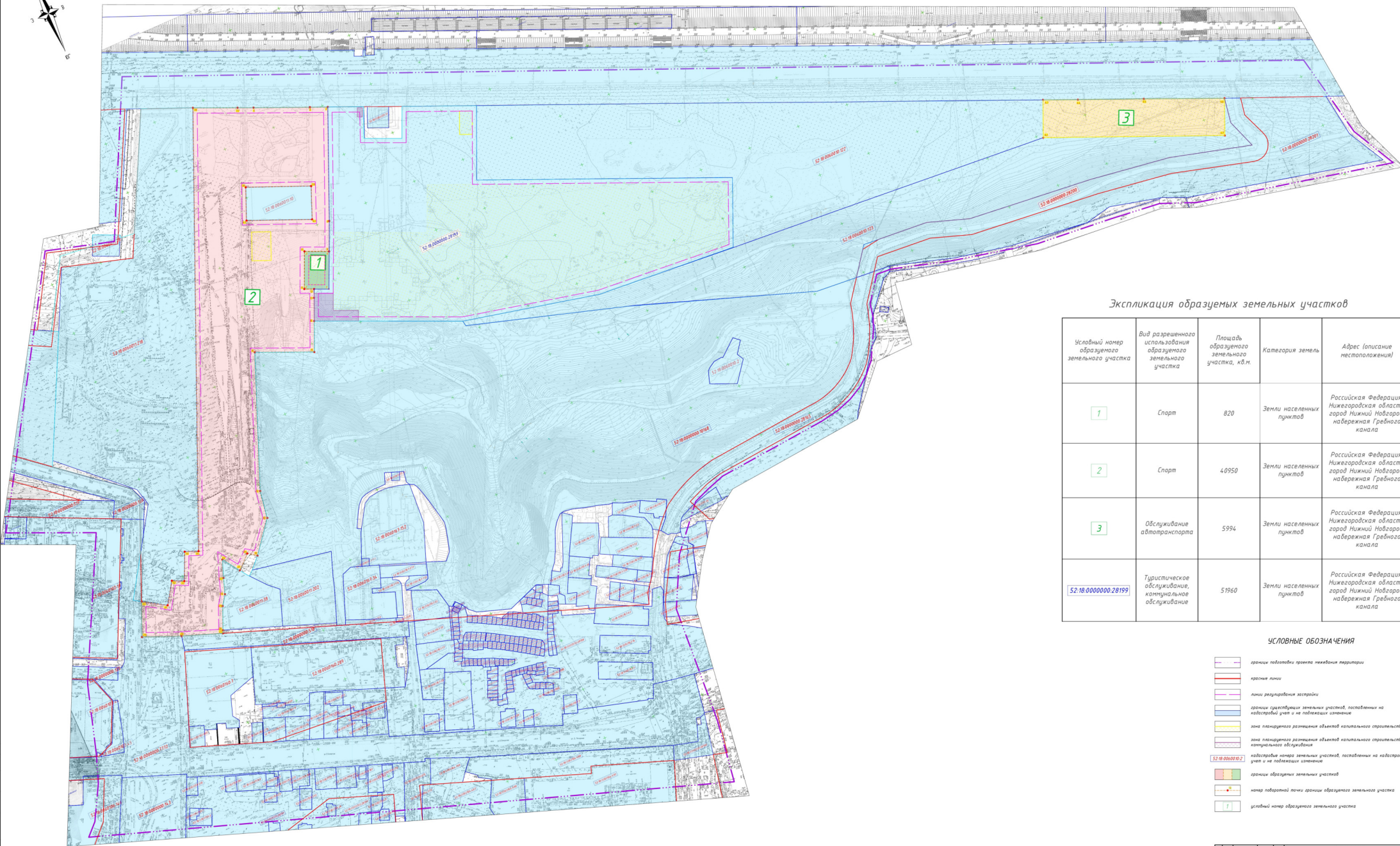
Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства и сооружений

Назначение зоны	№ зоны по черту планировки	№ ОКС по черту планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв.м	Этажность	Суммарная полезная площадь зданий, кв.м	Примечание
Тренировочное обслуживание	1	1.1	Оздоровительный комплекс	17850,00	3	53500,00	Проект.
		1.2	Гостиница	5510,00	6	33080,00	Проект.
		1.3	Хозяйственная постройка	286,00	2	576,00	Проект.
Коммунальное обслуживание	2	2.1	Подземитие общепитового питания (кафе)	264,00	1	264,00	Проект.
		3.1	Объект электроснабжения (ТТ)	30,00	1	30,00	Проект.
		3.2	Объект теплоснабжения (отопельная)	204,93	1	241,56	Проект.
	3.3	Объект газоснабжения (ГРПЗ)	2,50	1	2,50	Проект.	
Спорт	4	4.1	Объект газоснабжения (ГРПЗ)	5,00	1	5,00	Проект.
	5	5.1	Спортивный зал с административными помещениями	374,96	3	1124,88	Проект.
Обслуживание автотранспорта	6	6.1	Хозяйственная постройка	486,00	1	486,00	Проект.
	7	7.1	Площадочная опрытка стоек автомобилей	5984,00	0	0	Проект. Вместимость 211 машиномест

Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- Экспликационный номер площадки
- Экспликационный номер здания и сооружений
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства с указанием ее номера
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства коммунального обслуживания с указанием ее номера
- Ранее утвержденный проект планировки и размещения территории (в границах улиц: Корсаковская, Рудниковая, Максима Горького, площадь: Сенная, Казанская набережная) в Нижегородском и Советском районах города Нижнего Новгорода; утвержденный Постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 12.11.2014 №4657
- Существующее размещение зданий и сооружений
- Зона планируемого размещения площадок
- Существующая улочно-дворовая сеть
- Проектируемая улочно-дворовая сеть
- Асфальтовое покрытие/бульварка тротуаров для размещения пешеходов
- Пешеходная сеть с возможностью прохода поперек улицы
- Оставшийся парковка
- Ориентировочное положение выходов метро





Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Категория земель	Адрес (описание местоположения)
7	Спорт	820	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, набережная Гребного канала
2	Спорт	40950	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, набережная Гребного канала
3	Обслуживание автотранспорта	5994	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, набережная Гребного канала
52-18-000000-28199	Туристическое обслуживание; коммунальное обслуживание	51960	Земли населенных пунктов	Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, набережная Гребного канала

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы подзоны проекта неживой территории
- красные линии
- линии рекультивации земель
- границы существующих земельных участков, поставленных на кадастровый учет и не подлежащих изменению
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства конечного обслуживания
- кадастровые номера земельных участков, поставленных на кадастровый учет и не подлежащих изменению
- номер подзоны и линии границы образуемого земельного участка
- 7 условный номер образуемого земельного участка

089-2022-000										
Информация об объекте недвижимости, в том числе об объекте недвижимости, в отношении которого осуществляется процедура банкротства, предоставляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Федерального закона от 07.09.2016 № 362-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 26.10.2007 № 127-ФЗ и Федеральный закон от 07.09.2016 № 362-ФЗ».										
Адрес	№	Этаж	Лит	Кварт	Область	Муниципальный район	Город	Улицы	Дом	Квартал
52-18-000000-28199	2	3			Нижегородская область	Нижегородский район	Нижний Новгород	Свободная часть		
Лист	№	Лист	№	Лист	№	Лист	№	Лист	№	Лист
1	2	3								
Частичка неживой территории и участка, образуемого земельным участком № 1/000										
ГБУ ИД "Исследования, кадастровые работы, геоинформационные системы"										



