



Министерство градостроительной деятельности
и развития агломераций Нижегородской области

ГБУ НО «Институт развития агломерации
Нижегородской области»

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

068 – 2022 – ППМ
Утверждаемая часть

Том 1

2022

ГБУ НО
«Институт развития агломерации
Нижегородской области»

Документация по планировке территории (проекта 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

068 – 2022 – ППМ

Директор

Генин М.И.

И.о. начальника отдела
разработки проектов
планировки и межевания

Середнев О.В.

Нижний Новгород
2022

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

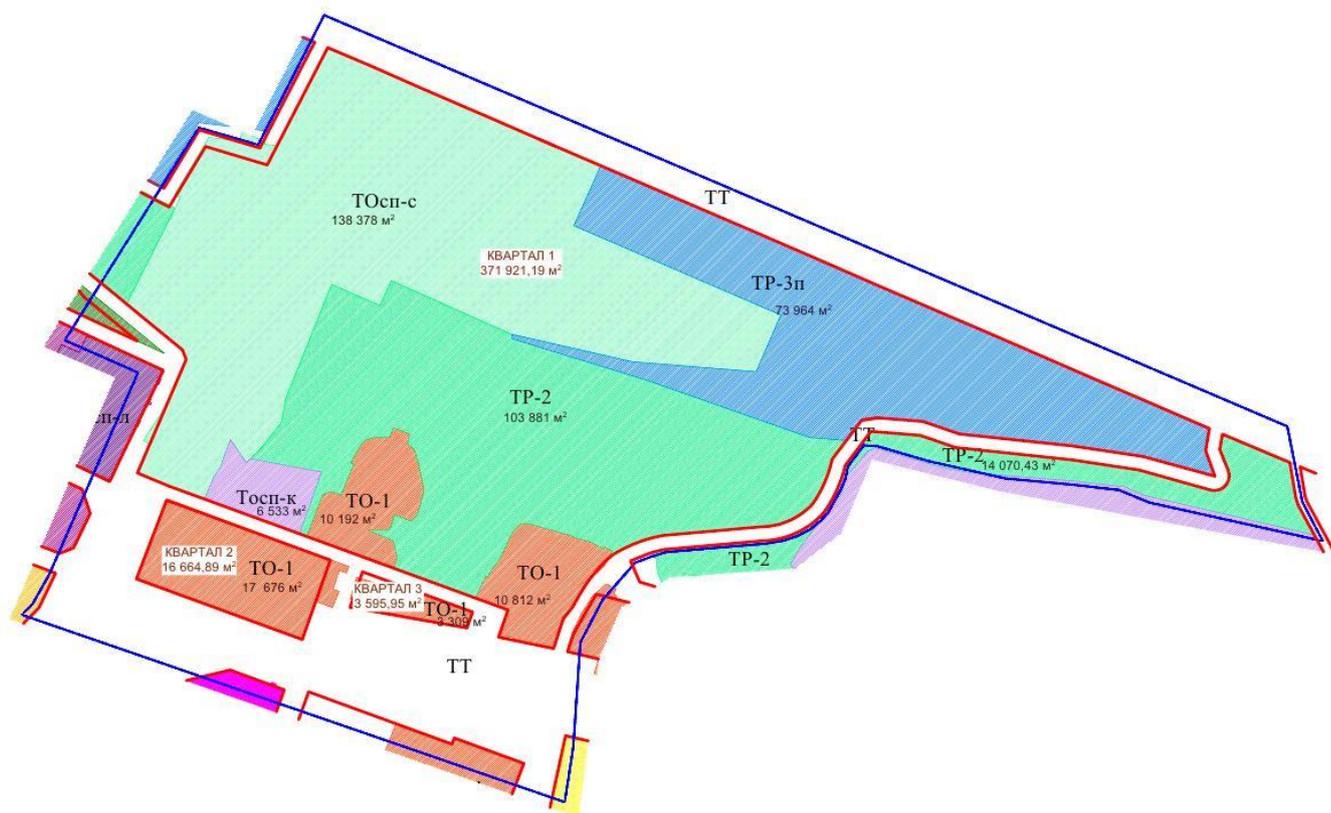
1. Общие положения

Документация по планировке территории (проекта 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 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	Квартал №3	Итого
			Зона ТОсп-с	Зона ТР-2*	Зона ТО-1*	Зона ТОсп-к*	Зона ТО-1*	Зона ТР-3п*	Зона ТО-1*	Зона ТО-1*	
1	Площадь территории в границах разработки проекта	га	51,2								51,2
2	Площадь квартала	кв.м.	371921,19						16664,89	3595,95	392182,03
3	Площадь территориальной зоны	кв.м	138378	103881	10192	6533	10812	73964	16664,89	3309	363621
4	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями в том числе: -под сохраняемыми зданиями и сооружениями -под проектируемыми зданиями и сооружениями	кв.м.	54992,51	89	1566	1592	3200	0	8085	2287,33	71811,84
			7164	89	1566	1592	3200	0	8085	2287,33	23983,33
			47828,51	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Общая площадь всех этажей зданий и сооружений в том числе: -сохраняемых зданий и сооружений -проектируемых зданий и сооружений	кв.м.	246838,95	69,7	1614	5254,2	5120	0	65540	10876,86	335313,71
			7696,4	69,7	1614	5254,2	5120	0	65540	10876,86	96171,16
			239142,55	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Коэффициент застройки		0,4	0,0009	0,15	0,24	0,3	0,00	0,49	0,69	2,28
7	Коэффициент плотности застройки		1,78	0,0007	0,16	0,8	0,47	0,00	3,93	3,29	10,47
8	Этажность объектов:		1,3,5	2	1-2	1-2	2	0	2-19	2-19	1-19
9	Площадь озелененных территорий	кв.м.	59267,32	100485,59	580,78	3886,36	1235,51	59387,46	1429,08	0	226272,1
10	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание: - протяженность дорог - протяженность велосипедных дорожек - протяженность тротуаров	м.	1165	75,14	0	0	68,89	822,11	0	8,06	2139,2
			260	0	0	0	0	0	0	0	260
			1705	2478,96	255,74	120,33	376,48	3168,93	599,75	168,6	8873,79
11	Вместимость автостоянок	машино-мест	402	0	0	0	0	0	0	0	402
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории											
8	Водоснабжение, в т. ч пожарное	м ³ /час л/сек	314,9								314,9
			100								100
9	Водоотведение	м ³ /час	314,5								314,5
10	Газоснабжение	м ³ /час	1460								1460
11	Электроснабжение	МВт	3,08								3,08
12	Наружное электроосвещение	МВт	0,268								0,268
13	Теплоснабжение	МВт Гкал/ч	17,242								17,242
			13,176								13,176
14	Радиофикация	кол-во радиоточек	254								254
15	Телефонизация	кол-во номеров	329								329
16	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.	Общая площадь здания, кв.м.
1.Туристический комплекс				
1.1	Оздоровительный комплекс	3	17850,00	43190,00
1.2	Гостиница	5	5510,00	25690,00
1.3	Объект теплоснабжения	1	80,00	80,00
1.4	Объект электроснабжения	1	18,63	18,63
1.5	Объект газоснабжения	1	6,00	6,00
1.6	Хозяйственная постройка	2	288,00	576,00
1.7	Предприятие общественного питания (кафе)	1	264,00	264,00
2	Административно-бытовое здание тренировочной базы	3	300,00	770,00
3	Хозяйственная постройка	1	486,00	486,00

Учитывая что размещение гостиницы 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 реализация следующих мероприятий:

1. Мероприятия по инженерной подготовке и защите территории склоновой территории, благоустройство.

2. Демонтаж существующих здания олимпийской деревни, переустройство кабеля связи, переустройство ВЛ-6 кВ с кадастровым номером 52:18:0000000:15811;

3. Строительство объектов №1.4, 1.5, 1.6, 1.7 (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 №1.1, 1.2, 1.3, 1.8, 1.9, строительство газопровода, ливневой канализации, локальных очистных сооружений ливневой канализации, строительство дорог и проездов ориентировочной протяженностью 1165 м, тротуаров ориентировочной протяженностью 1705 м; велодорожек ориентировочной протяженностью 260 м.

5. Строительство сети наружного освещения, благоустройство территории, строительство спортивных площадок, трамплинов, организация парковочного пространства.

6. Благоустройство территории парка, строительство детских, тренировочных и спортивных площадок.

Представленная этапность развития территории является предварительной и будет уточнена при разработке проектной и рабочей документации в рамках проекта организации строительства и производства работ на площадке.

РАЗДЕЛ №2 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков для размещения объекта: «Туристический комплекс» 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).

В целях исполнения поручения Губернатора Нижегородской области от 01.05.2021 № Сл-001-278824/21, по передаче из муниципальной собственности города Нижнего Новгорода в государственную собственность Нижегородской области земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:10168, реализации мероприятий дорожной карты рекомендованной к реализации протоколом совещания по вопросу реализации объекта «Туристический комплекс» ООО «Экопарк-Нижний Новгород» от 10.09.2021 №326-16-581124/21 под председательством министра имущественных и земельных отношений Нижегородской области Баринова С.А., необходимо осуществить раздел земельного участка с кадастровым номером **52:18:0000000:10168** в целях выделения автомобильной дороги по л. Печерский Съезд.

Образование земельных участков настоящей документацией предусмотрено в 2 этапа.

I этап.

Первым этапом путем раздела с сохранением в измененных границах земельного участка с кадастровым номером **52:18:0000000:10168**, находящегося в собственности города Нижнего Новгорода, образуются земельные участки №1, занятого автомобильной дорогой ул. Печерский Съезд, №2 и №3 необходимые для дальнейшего образования земельных участков для туристического комплекса.

Экспликация земельных участков, образуемых в I-этапе.

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Вид разрешенного использования	Категория земель	Адрес (описание местоположения)	Способ образования земельного участка
1	5052	под противоположными сооружениями	Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов	г. Нижний Новгород, Печерский Съезд	Раздел с сохранением в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:10168
2	1243	под противоположными сооружениями	под противоположными сооружениями	Земли населенных пунктов	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, от трамплина до Консервного завода (протяженностью 2270 м), (участок № 2)	
3	2823	под противоположными сооружениями	под противоположными сооружениями	Земли населенных пунктов	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, от трамплина до Консервного завода (протяженностью 2270 м), (участок № 2)	

II этап.

Вторым этапом, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами **52:18:0060010:7, 52:18:0060010:8, 52:18:0060011:9, 52:18:0060011:10, 52:18:0060011:11 52:18:0000000:14867, 52:18:0000000:7401**, земельных участков в условными номерами **2, 3**, образованных в 1-этапе, образуются земельные участки необходимые для размещения объекта: «Туристический комплекс» №5 и №6 и земельный участок №4, на котором располагается существующий комплекс трамплинов, земельный участок №8 под Печерским съездом, и земельные участки №7 и 9 под благоустройство территории.

На земельные участки с условными номерами 4 и 5 накладывается обременение на право проезда специальных служб для обслуживания склоновых территорий.

Экспликация земельных участков, образуемых в 2-этапе.

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Категория земель	Адрес (описание местоположения)	Условный номер изменяемого земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования исходного земельного участка	Состав образуемого земельного участка
4	41768	Спорт	Земли населенных пунктов	г. Нижний Новгород, Набережная Гребного Канала, юго-восточнее Судейской вышки	4.1	38380	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:14867
					4.2	206	Под складские ангары	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060011:11
					4.2	359	Под "Олимпийскую деревню"	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060011:9
					3	2823	под противооползневые сооружениями	ЗУ №3, образуемый в I-ом этапе
5	51964	Туристическое обслуживание	Земли населенных пунктов	г. Нижний Новгород, Набережная Гребного Канала, в 160 м на юг от Судейской вышки	5.1	8324	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:14867
					5.2	18	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:14867
					5.3	4679	Под "Олимпийскую деревню"	земельный участок с кадастровым номером

								52:18:0060011:9
					5.4	347	-	земли, государственная собственность на которые не разграничена
					5.5	984	-	земли, государственная собственность на которые не разграничена
					5.6	28799	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060010:7
					5.7	7569	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060010:8
					2	1244	под противооползневые сооружениями	ЗУ №2, образуемый в I-ом этапе
6	47770	Отдых (рекреация)	Земли населенных пунктов	г. Нижний Новгород, Набережная Гребного Канала, в 400 м на юго-восток от Судейской вышки	6.1	10278	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060010:7
					6.2	37492	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060010:8
7	26028	Отдых (рекреация)	Земли населенных пунктов	г. Нижний Новгород, Набережная Гребного Канала, склону у подножья Печерского монастыря	7.1	1832	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060010:7
					7.2	17504	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060010:8
					7.3	6692	для размещения временного объекта - прогулочная зона с установкой малых архитектурных форм, без права возведения объектов капитального строительства	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:7401
8	6851	Земельные участки (территории)	Земли населенных пунктов	г. Нижний Новгород, Печерский съезд	8.1	4428	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060010:8

		общего пользования			8.2	2423	для размещения временного объекта - прогулочная зона с установкой малых архитектурных форм, без права возведения объектов капитального строительства	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:7401
9	13776	Отдых (рекреация)	Земли населенных пунктов	г. Нижний Новгород,	9.1	3385	Спорт	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060010:8
					9.2	10391	для размещения временного объекта - прогулочная зона с установкой малых архитектурных форм, без права возведения объектов капитального строительства	земельный участок с кадастровым номером 52:18:0000000:7401

На земельные участки с условными номерами **4, 5, 6, 7, 9** устанавливается обременение на право обеспечения беспрепятственного доступа к объектам инженерной инфраструктуры, объектам и сооружениям инженерной защиты территории.

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

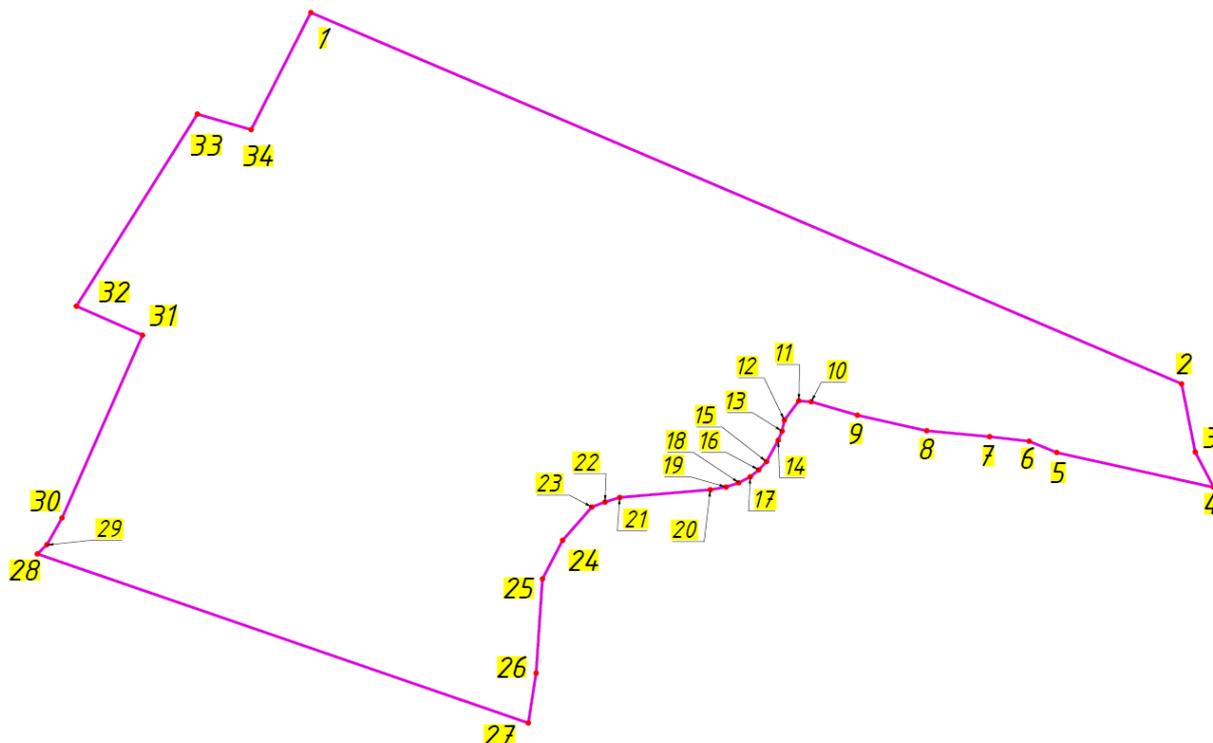
К земельным участкам (территория) территориям общего пользования относится земельный участок №1, образуемый в I этапе настоящего проекта межевания территории и земельный участок №8, образуемый во II этапе.

Экспликация образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

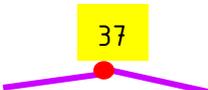
Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Категория земель	Адрес (описание местоположения)	Способ образования земельного участка
1	5052	Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов	г. Нижний Новгород, Печерский Съезд	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0000000:10168 с сохранением в измененных границах
8	6851	Земельные участки (территории) общего пользования	Земли населенных пунктов	г. Нижний Новгород, Печерский съезд	путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0060010:7, 52:18:0060010:8, 52:18:0060011:9, 52:18:0000000:14867, 52:18:0000000:7401, земельных участков с условными номерами 2, 3,

В рамках настоящего проекта межевания территории, земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, не формируются.

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