



**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 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 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:

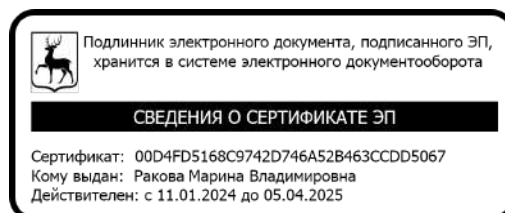
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печёрские пески, в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением главы администрации города Нижнего 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 multifunctional 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 ²

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

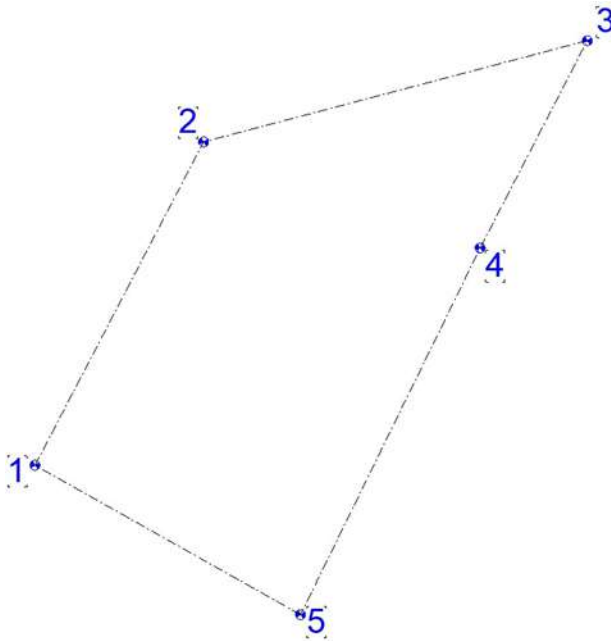
2этап:

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

№ зон по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, кв. м	Этажность	Сумм. полезная площадь, кв. м
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	13500
5	Туристическое обслуживание	5	Гостиница	910	2	1800
6	Туристическое обслуживание	6	Гостиница	1500	6	9000
7	Предоставление коммунальных услуг	7	Газовая котельная	50	1	50

Экспликация некапитальных объектов

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²	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	Стоянка 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 multifunctional hotel complex "H2O"
- 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	
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц: Родников, Колхозной улиц, Выходных улиц на участке Перерыва лесов, в границах территории реконструкции Нижнего Новгорода			
Разработ:	Хорошавина	02.24	Студия Лист Листов
Гип:	Сычугова	02.24	Лист 1
Чертеж планировки		М 1:1000	

Собственник
 Владелец участка
 Подпись и дата
 Имя, Ф.И.О.

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	

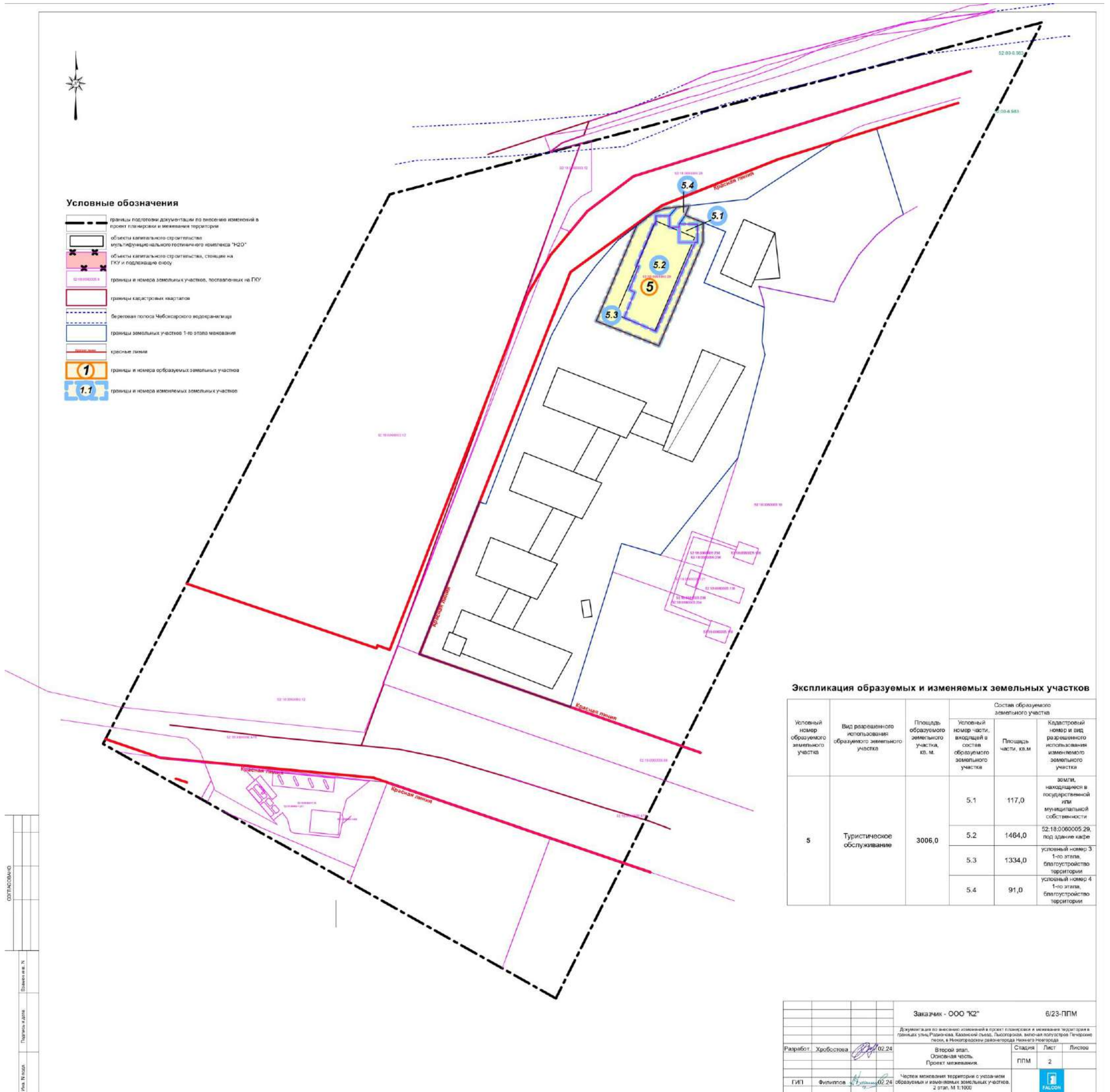
Условные обозначения

- границы подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- объекты капитального строительства multifunctional residential complex "H2O"
- объекты капитального строительства, стоящие на ГСУ и подлежащие сносу
- береговая полоса Чебоксарского водохранилища
- границы и номера земельных участков, поставленных на ГСУ
- 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, Козьмо-демьянская, Лысковогорская, включая полуостров Пончарского лежи, в Нижегородском районном городе Нижнего Новгорода			
Разработ.	Хробостова	02.24	Студия
			Лист
			Листов
			3
ГИП	Филиппов	02.24	Студия
			Лист
			Листов
			3
Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков. 1 этап		M 1:1000	
		FALDON	

СОПТИСОВАНО
Имя, И.Ф.О.
Подпись и дата
Виза и дата

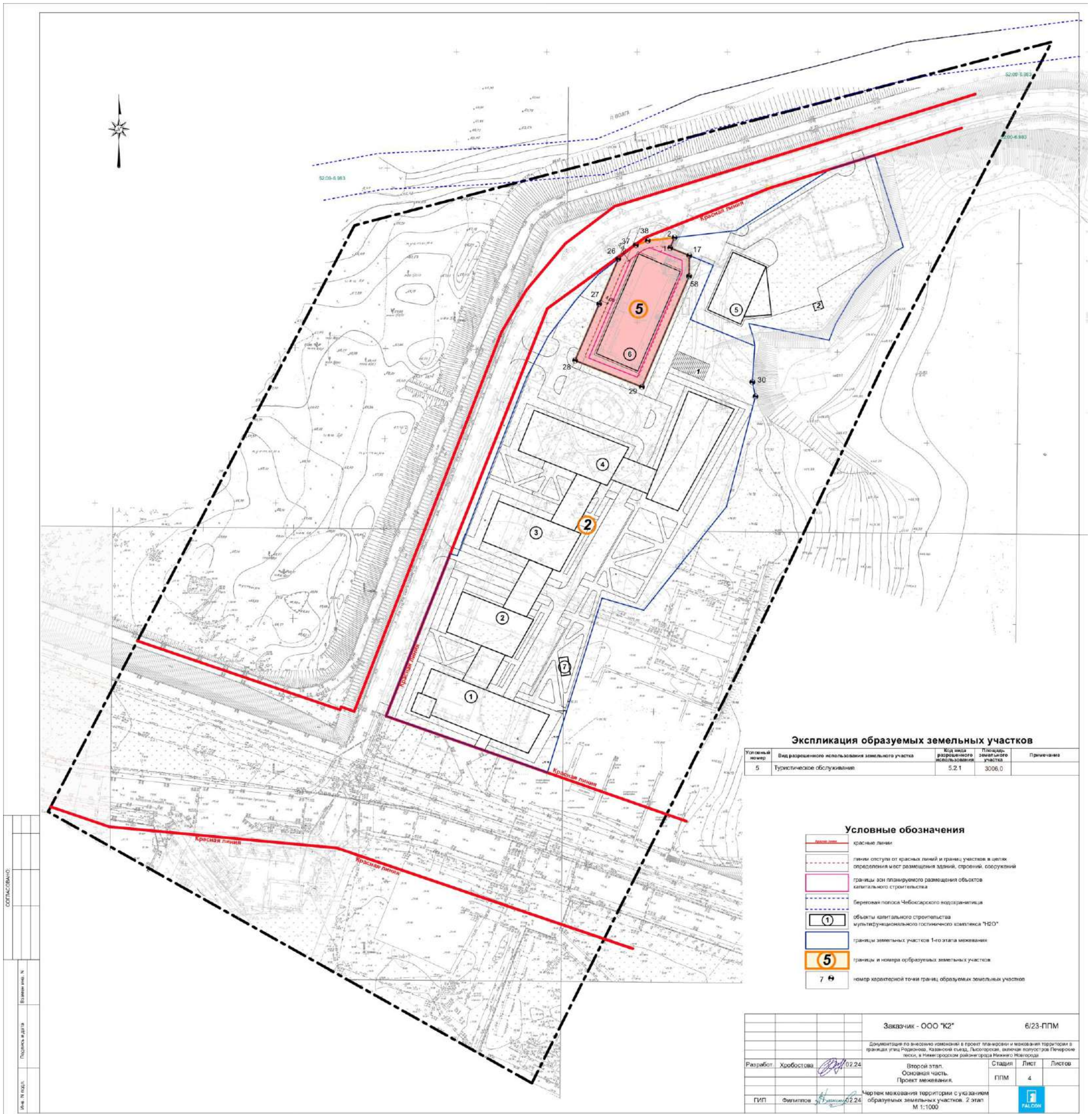
IX. Чертеж межевания территории (2 этап).



ОБЪЕКТОВОЕ
Имя и фамилия
Подпись и дата
02.24

Заказчик - ООО "К2"		6/23-ППМ	
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Рабочая, Каменная улицы, Лысогорская, восточная полуостров Петровское лески, в Новосибирском районе Новосибирской области			
Разработ.	Хробостова	Второй этап. Основная часть. Проект межевания.	Статус Лист Листов ППМ 2
ГИП	Филиппов	Чертеж межевания территории с указанием образуемых и изменяемых земельных участков. 2 этап. М. 1:1000	FALCON

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 отступов 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 мультифункционального гостиничного комплекса "КЮ"
- 2 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, Казанской улицы, Лысогорская, включая полуостров Печерное в поселке в тепловом районе города Нижнего Новгорода			
Разработ.	Хробостова	02.24	Стадия
Второй этап. Основная часть. Проект межевания.		Лист	Листов
		ППМ	4
ГИП	Филиппов	02.24	Чертёж межевания территории с указанием образуемых земельных участков. 2 этап М 1:1000
			FALCON

СОГЛАСОВАНО

Имя, И. Фамилия, Подпись и дата