



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области
20 ЯНВ 2025

№ в реестре

27439-330-004-02-03/412

П Р И К А З

11.12.2024

№ 07-02-03/112

г. Нижний Новгород

**Об утверждении 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**

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 30 января 2023 г. № 07-02-02/18 «О подготовке 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», с учетом протокола общественных обсуждений от 14 октября 2024 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 15 октября 2024 г.

п р и к а з ы в а ю:

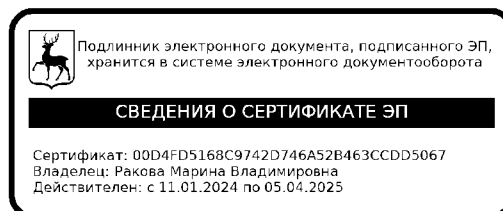
1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный постановлением администрации города Нижнего 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 Печерские 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 11.12.2024 № 07-02-03/112

**Документация 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**

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 Печерские 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 30 января 2023 г. № 07-02-02/18 «О подготовке 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» на территорию площадью 5,74 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «Терра» по заказу ООО «Новатор-2000» в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе в целях обоснования возможности строительства мультитопливной автомобильной автозаправочной станции, обеспечивающей возможность заправки транспортных средств сжиженным природным газом в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 12 ноября 2020 г. № 16686-44-2074, изменения границ территории общего пользования и границ земельных участков, уточнения характеристик и очередности планируемого развития территории, определение характеристик планируемых объектов капитального строительства.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории	5,74 га
Площадь территории квартала в красных линиях:	37000 м ²

-в границах зоны ТОсп-л	34863 м ²
-в границах зоны ТО-3.3	2137 м ²
Общая площадь под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	
-в границах зоны ТОсп-л	4235 м ²
-в границах зоны ТО-3.3	562 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	
-в границах зоны ТОсп-л	11999 м ²
-в границах зоны ТО-3.3	149 м ²
Коэффициент застройки:	
-в границах зоны ТОсп-л	0,20
-в границах зоны ТО-3.3	0,26
Коэффициент плотности застройки:	
-в границах зоны ТОсп-л	0,52
-в границах зоны ТО-3.3	0,07
Площадь озелененных территорий:	
-в границах зоны ТОсп-л	18135 м ²
-в границах зоны ТО-3.3	497 м ²
Вместимость автостоянок	70 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	1,35 м ³ /ч
Водоотведение	1,35 м ³ /ч
Электроснабжение	450 кВт
Газоснабжение	1000 м ³ /ч
Теплоснабжение	0,75 МВт
Телефонизация	5 номеров
Радиофикация	5 радиоточек
Ливневая канализация	10,3 л/с

4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв. м.
Мультитопливная автомобильная автозаправочная станция				
11.1	Операторная	1	149	149
11.2	Навес над топливораздаточными колонками ЖМТ	-	223	-
11.3	Резервуар хранения ЖМТ	-	32	-

11.4	Навес над топливораздаточными колонками КПП	-	121	-
11.5	Контейнерная технологическая установка КПП	-	29	-
11.6	Резервуар сбора ливневых стоков	-	8	-

Характеристики остальных планируемых объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению проектом планировки и межевания территории в границах улиц Родионова, Казанский съезд, Лысогорская, включая полуостров Печерские пески в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 20 июня 2008 г. № 2849 (с изменениями), остаются без изменений.

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. Допускается параллельная реализация этапов первой очереди строительства.

1 этап:

- Подготовка территории, в том числе демонтаж существующей автозаправочной станции, подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям, выполнение вертикальной планировки территории, организацию отвода поверхностных вод;
- Проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
11.1	Операторная
11.2	Навес над топливораздаточными колонками ЖМТ
11.3	Резервуар хранения ЖМТ

11.4	Навес над топливораздаточными колонками КПП
11.5	Контейнерная технологическая установка КПП
11.6	Резервуар сбора ливневых стоков

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

- благоустройство территории;
- формирование въезда на территорию;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велосипедных дорожек;
- устройство наружного освещения;
- устройство открытой стоянки автомобилей;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию.

2 этап: предусматривает размещение объектов согласно решениям ранее утвержденной 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 (приказ департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 2 марта 2020 г. № 07-02-03/25). Мероприятия второго этапа первой очереди строительства находятся в стадии реализации.

- Подготовка территории, в том числе 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 и коммунальной инфраструктуры:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
2.1	Многопрофильная клиника «К-тест»
3.1	Блочно-модульная котельная
4.1	Хозяйственный корпус
5.1	РП

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

- формирование трех въездов на территорию (двух с со стороны существующего

проезда с южной стороны и одного со стороны существующего проезда с западной стороны);

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

2 очередь строительства предусматривает размещение объектов согласно решениям ранее утвержденной 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 (приказ министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 12 августа 2022 г. № 07-02-03/81). Объекты, предусмотренные к строительству во второй очереди, возводятся в один этап с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- Подготовка территории, в том числе актуализация выданных технических условий, 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
1.1	Диагностический центр

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

- формирование двух въездов на территорию (со стороны существующего проезда с южной стороны и с улицы Родионова по проектируемому местному проезду);
- строительство защитной стенки;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство территории;
- устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей, устройство наружного освещения и дождевой канализации.

3 очередь строительства. предусматривает размещение объектов согласно решениям ранее утвержденной 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 (приказ департамента

градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 2 марта 2020 г. № 07-02-03/25). Объекты, предусмотренные к строительству в третьей очереди, возводятся в один этап с последовательным выполнением следующих мероприятий:

- Подготовка территории, в том числе актуализация выданных технических условий, 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
9.2-9.4	Многопрофильный медицинский центр

- Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:
 - формирование двух въездов на территорию (со стороны существующего проезда с северной стороны);
 - формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
 - благоустройство территории;
 - устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей, устройство наружного освещения и дождевой канализации.

III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

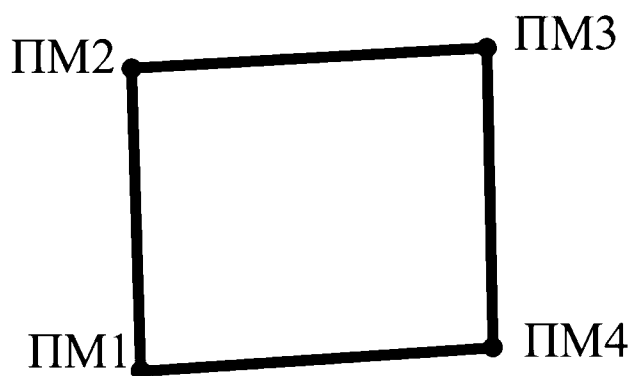
Документацией по планировке территории предусматривается образование следующего земельного участка:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	Заправка транспортных средств	2137	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060228:9 и 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.

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.

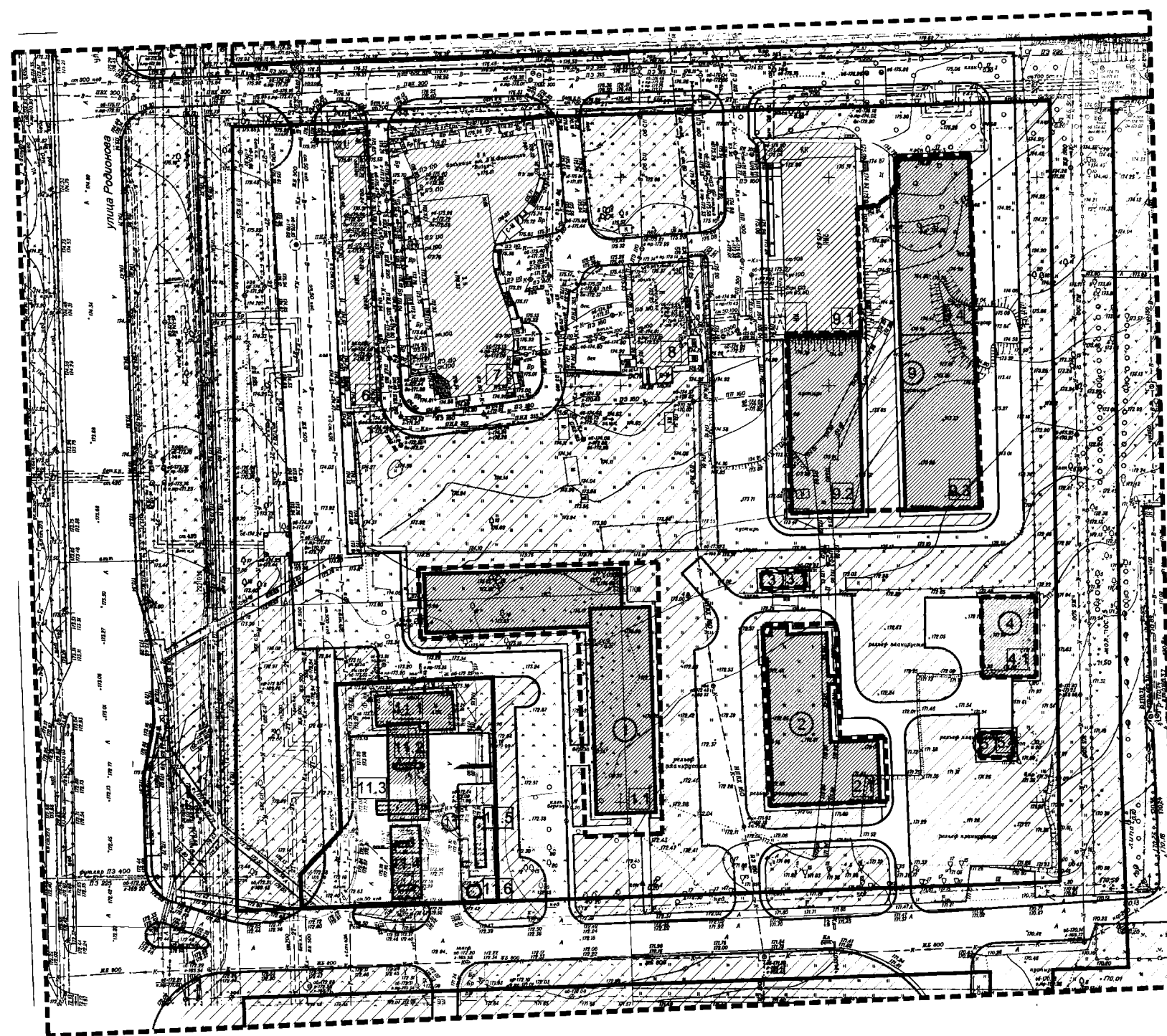
V. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



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































Обозначение характерной точки	Координаты, м	
	X	Y
ПМ1	527593,94	2221012,67
ПМ2	527829,95	2221004,32
ПМ3	527839,70	2221277,02
ПМ4	527605,68	2221283,41

VI. Чертеж планировки территории.



Инв.Н	Подпись и дата	Взам.инв.Н
-------	----------------	------------

Условные обозначения

- | | |
|---|--|
|  | - границы подготовки документации по планировке территории |
|  | - красные линии существующие |
|  | - границы зоны планируемого размещения ОКС |
|  | - планируемые объекты капитального строительства |
|  | - границы зоны планируемого размещения ОКС, предусмотренных ранее утвержденной документацией |
|  | - ранее запроектированные здания |
|  | - проектируемые здания и сооружения |
|  | - существующие здания |
|  | - демонтируемые здания |
|  | - улицы и проезды |
|  | - тротуары, дорожки, откосы |
|  | - озелененные территории |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |
|  | |

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование заявки	№ ОКСТ	Наименование ОКСТ	Полное наименование заявки	Эквивалент	С указанием наименования ОКСТ, № 10	Примечание
11		11.1	Механические системные теплообменники и группы	149	1	149	Прямой тепловой
		11.2		223	-	-	Прямой тепловой
		11.3		223	-	-	Наименование заявки не соответствует наименованию ОКСТ
	Защитные теплообменники, устройства	11.4		121	-	-	Прямой тепловой
		11.5		26	-	-	Наименование заявки не соответствует наименованию ОКСТ
		11.6		8	-	-	Прямой тепловой

Экспликация зон размещения ранее запроектированных объектов капитального строительства

№ п/п по порядку перечисления	Наименование оцел	№ ОКЭ по порядку перечисления	Наименование ОКЭ
9	Здравословие	9.2	Мониторинговый эпидемиологический тест
		9.3	Мониторинговый эпидемиологический тест
		9.4	Мониторинговый эпидемиологический тест
1	Здравословие	1.1	Диагностический тест
2	Здравословие	2.1	Мониторинговые и тесты "Т. тест"
3	Здравословие	3.1	Бактериологические анализы
4	Здравословие	4.1	Химический анализ
5	Здравословие	5.1	РД

Экспликация существующих зданий и сооружений

№ зоны по территории территории	Выявление	Удаление	Полная очистка, кв. м	Суммарная площадь территории, кв. м	Примечание
30	Лесопосадки (сосны)	1	140	140	Защитный
6	Лесные территории (сосны)	1	420	420	Сукцессионный
7	Ординационная степь	3	1296	3888	Сукцессионный
8	Кочевья	1	329	329	Сукцессионный
9	Минерально-водный источник	1-2	847	1562	Сукцессионный

ППМТ-10/3-23

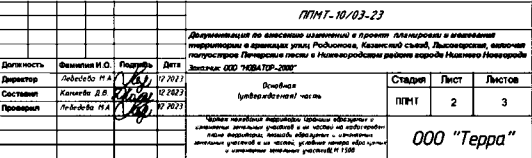
Документация по лесному хозяйству в проект планировки и межевания территории в границах улиц Рождественская, Казимировская, Мусоговская, а также полустрогов Печерские в лесах в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

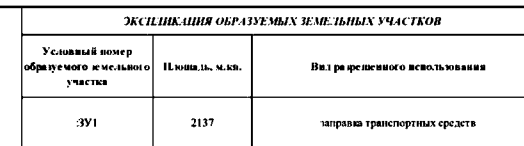
4	Чертеж планировки территории	Стандия	Листа	Лист
---	------------------------------	---------	-------	------

(утверждающая часть)	ИИПТ	1	
----------------------	------	---	--

16 1-600	000 "Terra"
----------	-------------

№ 1:300	ООО «Терра»
---------	-------------





"Жесткая" зона планируемого размещения объектов капитального строительства						
№ п/п	Наименование карты	АДМС, в котором расположен объект	Наименование ОКС	Количество объектов, шт		Примечание
				Всего	Специально отведенных на И	
11	Защитная транспортная цепь	11.1	Местоположение автомобильных дорожных сооружений	140	1	Промышленный объект
		11.2		223	0	Водный объект, судно на плаву
		11.3		30	0	Промышленный объект, здание И
		11.4		121	0	Место размещения объектов И
		11.5		20	0	Водный объект, судно на плаву
		11.6		5	0	Промышленный объект, здание И

№ зоны размещения объектов	Назначение зоны	№ ОКЗ, соответствующий назначению	Назначение ОКЗ
9	Зарегулирование	9.2	Монопропорционный издательский центр
		9.3	Монопропорционный издательский центр
		9.4	Монопропорционный издательский центр
1	Зарегулирование	1.1	Двухпропорционный центр
2	Зарегулирование	2.1	Монопропорционный издательский центр "Б" и "Г"
3	Зарегулирование	3.1	Блочный издательский центр
4	Зарегулирование	4.1	Комплексный издательский центр
5	Зарегулирование	5.1	РЗ

№ п/п по плану	Наименование	Этажность	Площадь, м ²	Среднегодовая стоимость, руб.	Примечание
10	Автомобильная стоянка	1	140	140	Земельный участок
6	Административное здание	1	420	420	Земельный участок
7	Организационное отделение	3	1200	3600	Земельный участок
8	Котельная	1	320	320	Земельный участок
9.1	Многопрофильный образовательный центр	1-2	847	1694	Земельный участок

Примечание:

На образуемом земельном участке устанавливается обременение в целях обеспечения беспрепятственного доступа к существующим земельным участкам и на право проезда к объектам инженерной инфраструктуры.

В соответствии с введенной подзоной территориальной зоны линии отступа от красных линий и границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 0 метров.

П/МТ-10/03-23

Директором по вопросам стратегии в проекте «Амурская и южнотихоокеанская железная дороги» Ю.Ю.Романова, заместителем, исполняющим обязанности заместителя Ю.А.Иванова, заместителем, исполняющим обязанности заместителя Ю.А.Иванова в Южно-Сахалинском регионе г.Южно-Сахалинск 03.03.2023 г.

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Согласен	Лист	Лист
Директор	Александр И.А.		02.03.2023			
Составлен	Ковалева З.В.		02.03.2023			
Проверен	Александр И.А.		02.03.2023			

черным чернилами подписано и утверждено
исполняющим обязанности заместителя
И.1580

000 "Terra"