



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области

07 АПР 2025

24924-330-004-02-03/34

**П Р И К А З**

28.03.2025

№ 07-02-03/34

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по  
планировке территории (проекта планировки  
территории, включая проект межевания  
территории) по улице Родионова, в районе  
дома № 198 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-З «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 5 декабря 2023 г. № 07-02-02/235 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), по улице Родионова, в районе дома № 198 в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 10 марта 2025 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 11 марта 2025 г.

**п р и к а з ы в а ю:**



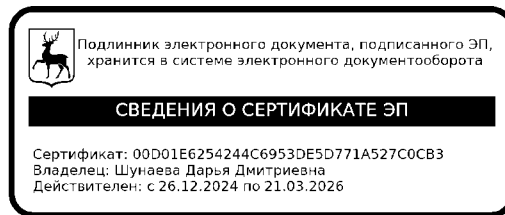
1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) по улице Родионова, в районе дома № 198 в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) по улице Родионова, в районе дома № 198 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



Д.Д.Шунаева



УТВЕРЖДЕНА  
приказом министерства градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 28.03.2025 № 07-02-03/34

**Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) по улице Родионова, в районе дома № 198 в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода**

**I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.**

**1. Общие положения.**

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) по улице Родионова, в районе дома № 198 в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) разработана на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 5 декабря 2023 г. № 07-02-02/235 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории), по улице Родионова, в районе дома № 198 в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» на территорию площадью 10 га.

**2. Цели и задачи.**

Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «Творческая мастерская архитекторов Пестова и Попова» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Хутор» в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установления границ земельных участков и границ территорий общего пользования, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, характеристик планируемых объектов капитального строительства.

**3. Характеристики планируемого развития территории.**

Площадь территории в границах разработки проекта	10 га
Площадь территории расчетного квартала:	
- территориальная зона ТЖсм (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060233:9)	33219 м <sup>2</sup>
- территориальная зона ТОсп-у	24003 м <sup>2</sup>



Площадь застройки, занятая проектируемыми зданиями и сооружениями:	
- территориальная зона ТЖсм (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060233:9)	9207 м <sup>2</sup>
- территориальная зона ТОсп-у	1613 м <sup>2</sup>
Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений:	
- территориальная зона ТЖсм (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060233:9)	65657 м <sup>2</sup>
- территориальная зона ТОсп-у	4839 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки:	
- территориальная зона ТЖсм (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060233:9)	0,28
- территориальная зона ТОсп-у	0,07
Коэффициент плотности застройки:	
- территориальная зона ТЖсм (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060233:9)	1,98
- территориальная зона ТОсп-у	0,2
Вместимость дошкольной образовательной организации	200 мест
Вместимость общеобразовательной организации	900 мест
Вместимость встроенной поликлиники	23 пос/смена
Площадь озеленённых территорий:	
- территориальная зона ТЖсм (земельный участок с кадастровым номером 52:18:0060233:9)	6500 м <sup>2</sup>
- территориальная зона ТОсп-у	12002 м <sup>2</sup>
Вместимость автостоянок, из них:	
- подземные автостоянки	183 машино/места
- открытые парковки	284 машино/места
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	30,51 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	30,51 м <sup>3</sup> /ч
Теплоснабжение	5,05544 Гкал/ч
Электроснабжение	1294 кВт
Радиофикация	612 радиоточек
Телефонизация	681 номер
Ливневая канализация	239,73 л/с
Пожаротушение	25 л/с



## 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Общая площадь квартир в МКД, кв.м	Примечание
1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	22	690	15150	9750	
2.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	22	690	15150	9750	
3.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой и подземной автостоянкой	1-22	4890	30450	19500	Вместимость подземной автостоянки 183м/места  Вместимость поликлиники 23 пос/смена
4.1	Трансформаторная подстанция	1	68	68		
5.1	Канализационная насосная ливневых стоков	-	-	-		
6.1	Канализационная насосная бытовых стоков	-	-	-		
7.1	Трансформаторная подстанция	1	68	68		
8.1	Дошкольная образовательная организация	3	1613	4839		Вместимость 200 мест
9.1	Общеобразовательная организация	3-4	2869	8607		Вместимость 900 мест
10.1	Канализационная насосная бытовых стоков	-	-	-	-	
11.1	Канализационная насосная ливневых стоков	-	-	-	-	



5. Характеристики необходимых для функционирования планируемых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включённых в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Документацией по планировке территории предусмотрено строительство следующих объектов социальной инфраструктуры местного и регионального значения, необходимых для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающих жизнедеятельность граждан:

- дошкольной образовательной организации вместимостью 200 мест;
- общеобразовательной организации вместимостью 900 мест;
- встроенной поликлиники вместимостью 23 пос/смена.

Дошкольная образовательная организация вместимостью 200 мест и образовательная организация вместимостью 900 мест включены в программу комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Нижний Новгород на 2020 - 2030 годы, утвержденную решением Городской Думы г. Нижнего Новгорода от 26 февраля 2020 г. № 25.

Размещение объектов местного и регионального значения улучшает фактические показатели обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и фактические показатели территориальной доступности таких объектов для населения.

Размещение объектов местного и регионального значения, необходимых для обеспечения проектируемой застройки согласовано администрацией города Нижнего Новгорода (письмо от 13 февраля 2025 г. № Исх-01-01-76545/25).

## **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 учетом максимальных сроков сноса объектов капитального строительства и максимальных сроков архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определенных в каждой очереди строительства.

### **1 очередь строительства:**

Проектирование, строительство объектов капитального строительства, предусмотренных в первой очереди строительства, осуществляется поэтапно и включает в себя:



1) Комплекс работ по подготовке территории, в том числе:

- инженерная подготовка территории;
- подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового и иного назначения в срок до 2028 г:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
4.1	Трансформаторная подстанция
5.1	Канализационная насосная ливневых стоков

3) Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- строительство проезда местного значения от существующей транспортной связи, находящейся в 40 метрах к северу от ТЦ «Лента» вдоль ЖК «Монолит» до улицы Лысогорская;
- организация временного проезда на участке от улицы Родионова к д.Новая;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, 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:

1) Комплекс работ по подготовке территории, в том числе:

- инженерная подготовка территории;
- подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового и иного назначения в срок до 2029 г:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
2.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения
6.1	Канализационная насосная бытовых стоков



3) Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, 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:

1) Комплекс работ по подготовке территории, в том числе:

- вертикальная планировка и инженерная подготовка территории;
- подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов жилого, общественно-делового, социального и иного назначения в срок до 2030 г:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
3.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой и подземной автостоянкой
8.1	Дошкольная образовательная организация
9.1	Общеобразовательная организация
7.1	Трансформаторная подстанция
10.1	Канализационная насосная бытовых стоков
11.1	Канализационная насосная ливневых стоков

3) Проектирование и строительство следующих объектов транспортной, инженерной инфраструктуры и благоустройства:

- ремонт проездов местного значения с устройством и оборудованием парковочных карманов,
- строительство проездов местного значения в границах красных линий;
- расширение проезжей части на примыкании проезда местного значения к улице Родионова;
- формирование внутриквартальных проездов и тротуаров;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для отдыха, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, 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 следующих земельных участков:

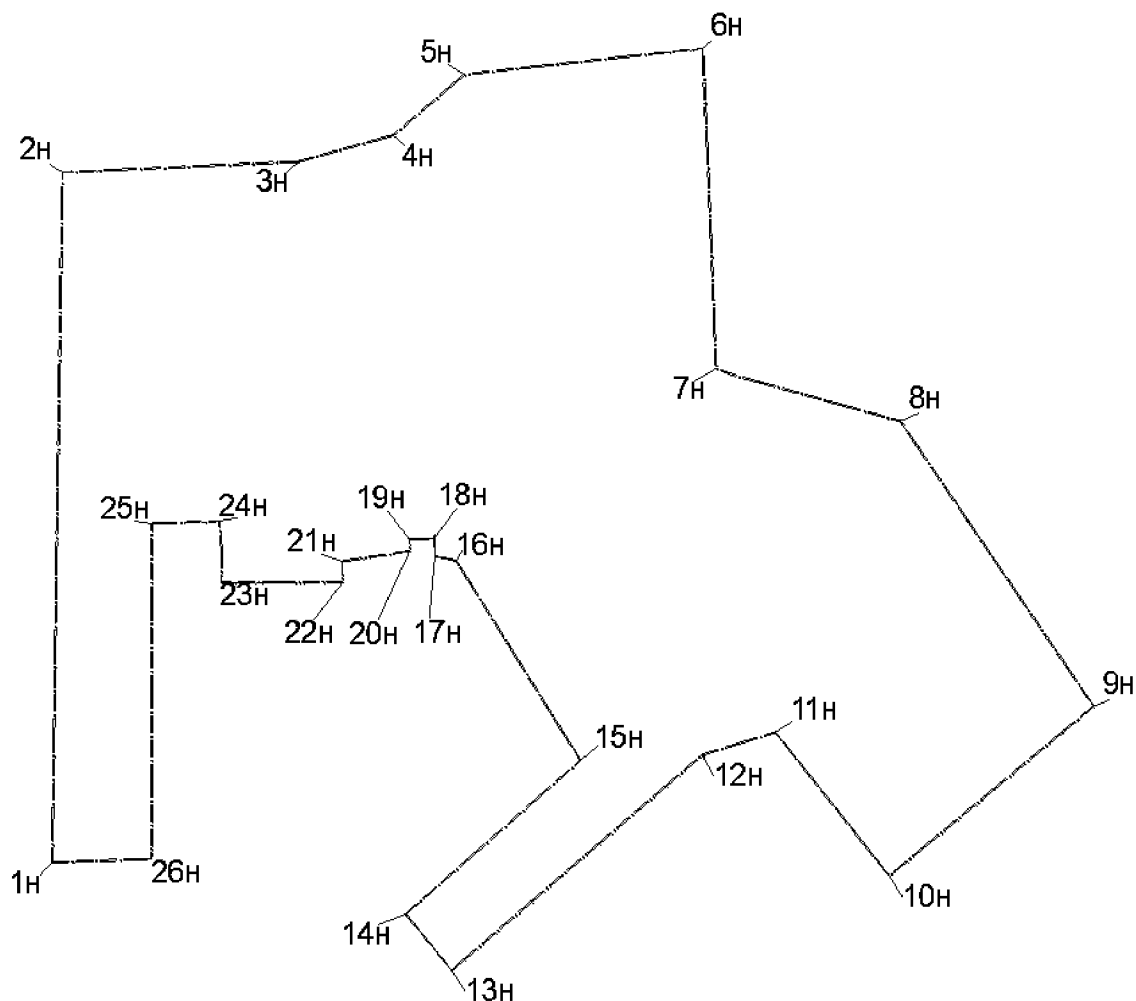
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); Хранение автотранспорта	6163	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060233:9, сохраняемого в измененных границах
ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); Хранение автотранспорта	6543	
ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); Хранение автотранспорта; Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	8203	
ЗУ4	Предоставление коммунальных услуг	143	
ЗУ5	Предоставление коммунальных услуг	81	
ЗУ6	Предоставление коммунальных услуг	41	
ЗУ10	Улично-дорожная сеть	3309	
ЗУ11	Улично-дорожная сеть	1516	

**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.**

Образуемые земельные участки с условными номерами ЗУ10, ЗУ11, будут отнесены к территориям общего пользования.



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



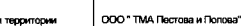
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52):

Обозначение характерных точек	Координаты точки, м	
	X	Y
1Н	527319,53	2221211,76
2Н	527630,57	2221216,35
3Н	527635,49	2221323,20
4Н	527648,08	2221364,41
5Н	527674,69	2221397,73
6Н	527686,57	2221505,18
7Н	527542,12	2221511,36
8Н	527518,41	2221594,41
9Н	527389,86	2221681,57
10Н	527313,4	2221589,35
11Н	527378,16	2221538,03



12н	527367,91	2221504,91
13н	527270,89	2221391,98
14н	527296,22	2221371,27
15н	527365,48	2221450,05
16н	527455,56	2221393,99
17н	527457,60	2221384,43
18н	527467,21	2221384,18
19н	527466,83	2221372,86
20н	527459,88	2221373,09
21н	527455,23	2221342,57
22н	527448,15	2221342,78
23н	527448,19	2221287,95
24н	527473,34	2221286,96
25н	527472,32	2221256,66
26н	527321,04	2221256,53

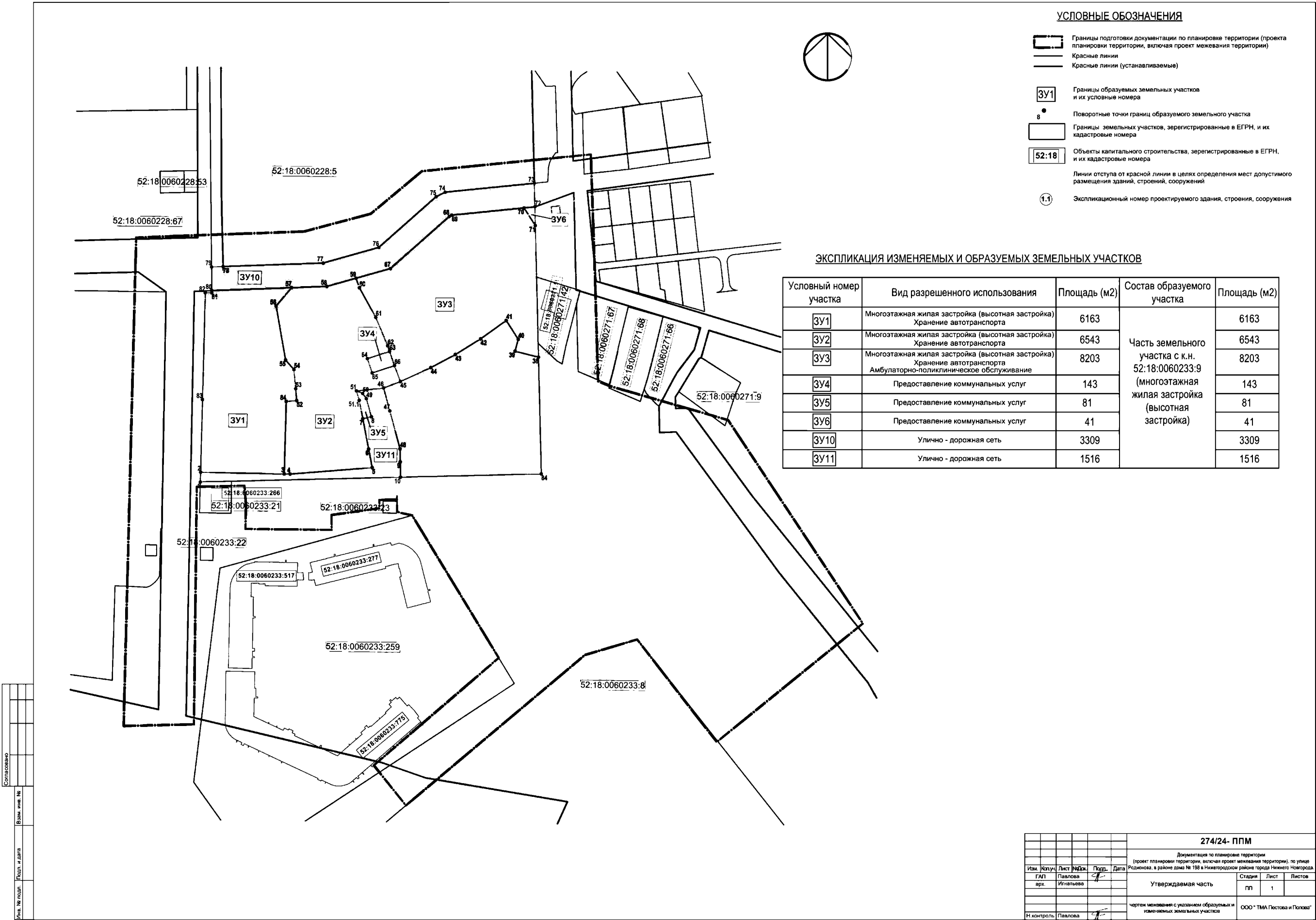






11

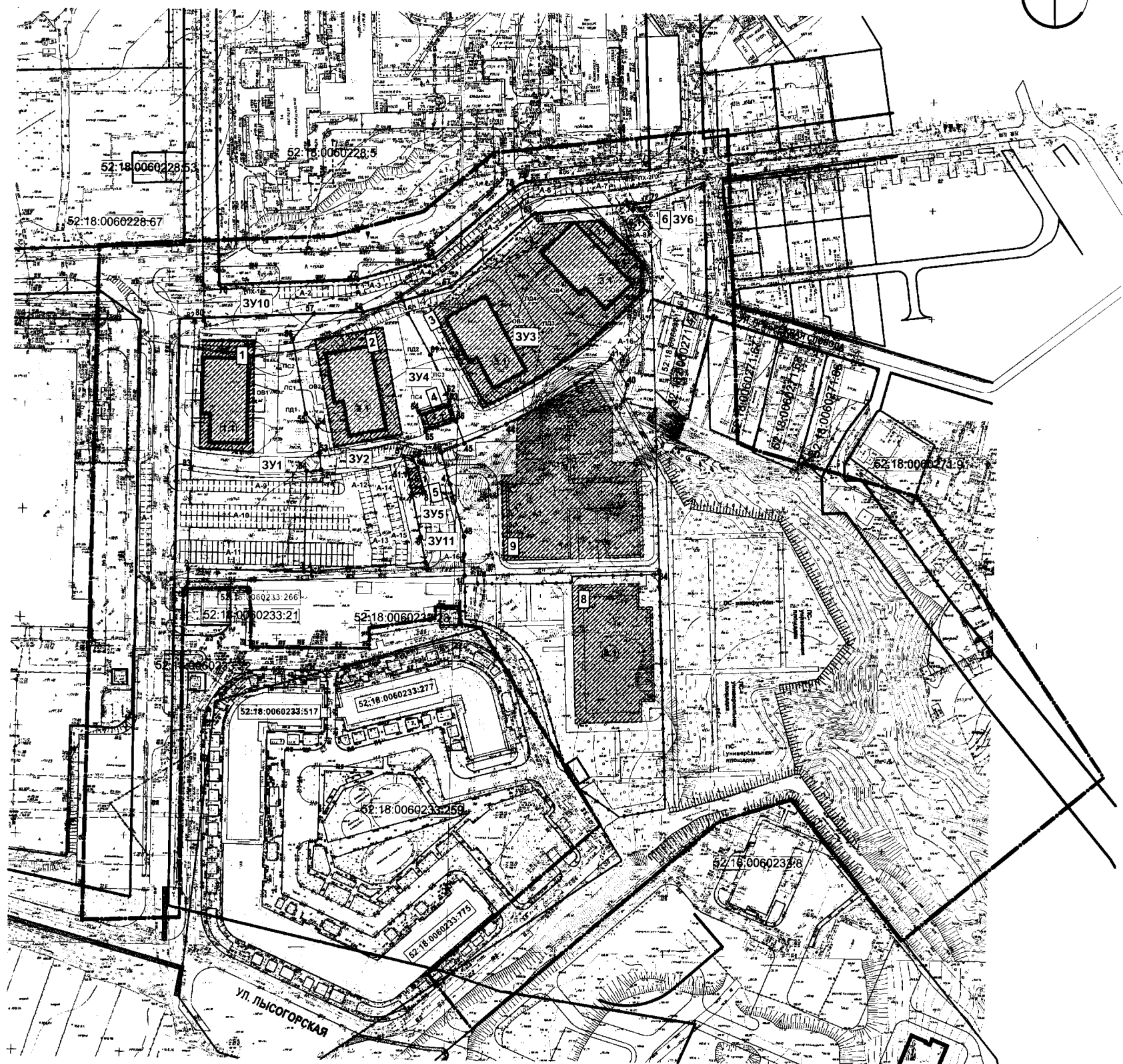
VII. Чертеж межевания территории.





12

VIII. Чертеж межевания территории.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Границы подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории)
  - Красные линии
  - Красные линии (устанавливаемые)
  - Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
  - 3У1 Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
  - 3У1 Границы образуемых земельных участков и их условные номера
  - 8 Поворотные точки границ образуемого земельного участка
  - Границы земельных участков, зарегистрированные в ЕГРН, и их кадастровые номера
  - 52:18 Объекты капитального строительства, зарегистрированные в ЕГРН, и их кадастровые номера
  - Линии отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
  - 1.1 Экспликационный номер проектируемого здания, строения, сооружения

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Условный номер участка	Вид разрешенного использования	Площадь (м2)
3У1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Хранение автотранспорта	6163
3У2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Хранение автотранспорта	6543
3У3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) Хранение автотранспорта	8203
3У4	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	143
3У5	Предоставление коммунальных услуг	81
3У6	Предоставление коммунальных услуг	41
3У10	Улично - дорожная сеть	3309
3У11	Улично - дорожная сеть	1516

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№ зоны по чертежу планировки	Наименование зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Этажность	Площадь застройки (надземная часть), м²	Суммарная полезная площадь здания, м²
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	22	690	15150
2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения	22	690	15150
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3.1	Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, поликлиникой и подземной стоянкой автомобилей	1-22	4890	30450
4	Предоставление коммунальных услуг	4.1	Трансформаторная подстанция	1	68	68
5	Предоставление коммунальных услуг	5.1	Канализационная насосная ливневых стоков	-	-	-
6	Предоставление коммунальных услуг	6.1	Канализационная насосная бытовых стоков	-	-	-
8	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	8.1	Дошкольная образовательная организация	3	1613	4839
9	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	9.1	Общеобразовательная организация	3-4	2869	8607

274/24-ППМ					
Документация по планировке территории					
(проект планировки территории, включая проект межевания территории), по улице Редикова, в районе дома № 198 в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Копуч.	Лист	№	Пор.	Дата
ГАП	Павлова	арх.	Иматиева	1	1
Утверждаемая часть				Студия	Лист
				ПП	2
Чертеж межевания образуемых земельных участков				ООО "ТМА Пестова и Полова"	
Н.контроль Павлова					

Согласовано	
Изм. №	по изм.
Лист	из
Дата	