



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области

12 НОЯ 2025

28930-330-004-02-03/99

## П Р И К А З

01.11.2025

№ 07-02-03/99

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по  
планировке территории (проекта планировки  
территории, включая проект межевания  
территории) в границах улиц Ульянова,  
Нестерова, Большая Печерская, Семашко 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. № 197-3 «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 28 мая 2024 г. № 07-02-02/74 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ульянова, Нестерова, Большая Печерская, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 7 октября 2025 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 8 октября 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) в границах улиц Ульянова, Нестерова, Большая Печерская, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ульянова, Нестерова, Большая Печерская, Семашко 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 01.11.2025 № 07-02-03/99

**Документация по планировке территории (проект планировки территории,  
включая проект межевания территории) в границах улиц Ульянова,  
Нестерова, Большая Печерская, Семашко в Нижегородском районе города  
Нижегородского**

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

1. Общие положения.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ульянова, Нестерова, Большая Печерская, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории), выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 28 мая 2024 г. № 07-02-02/74 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ульянова, Нестерова, Большая Печерская, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» на территорию площадью 6,8 га.

2. Цели и задачи.

Документация по планировке территории подготовлена ООО «Фалькон» по заказу ООО «Динамика» в целях обеспечения устойчивого развития территории, определения границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства - медицинского центра в соответствии с решением Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 22 марта 2024 г. № 18533-115-4757, определения характеристик планируемого развития территории, очередности планируемого развития территории и границ образуемого земельного участка.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории	6,8 га
Площадь территории расчетного квартала в красных линиях	42637 м <sup>2</sup>
Площадь застройки, занятая проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	750 м <sup>2</sup>

Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений	2900 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,4
Коэффициент плотности застройки	1,4
Площадь озелененных территорий	10660 м <sup>2</sup>
Вместимость проектируемых автостоянок	17 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	0,36 м <sup>3</sup> /ч
Водоотведение	0,36 м <sup>3</sup> /ч
Электроснабжение	107 кВт
Теплоснабжение	0,30 Гкал/час
Газоснабжение	41,7 м <sup>3</sup> /ч
Телефонизация	4 номера
Радиофикация	4 радиоточки
Ливневая канализация	0,1 л/с

#### 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этаж-ность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Примечание
1.1	Медицинский центр с подземной стоянкой	4	750	2900	Вместимость медицинского центра – не более 600 посещений в смену; вместимость подземной стоянки 16 машино-мест

#### 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 коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено в **1 очередь 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:

- снос объекта капитального строительства с кадастровым номером 52:18:0060090:353 в срок до 30 декабря 2025 г.;

- передача земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060090:1303 из частной собственности в государственную собственность в установленном законодательством порядке;

- образование земельного участка с условным номером ЗУ1;

- разработка раздела обеспечения сохранности объектов культурного наследия, расположенных на земельных участках, непосредственно связанных с территорией предполагаемого хозяйственного освоения, его историко-культурная экспертиза и согласование с управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области;

- рассмотрение объемно-планировочного и архитектурного решений управлением государственной охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства общественного назначения в срок до 2028 г. включительно:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1.1	Медицинский центр с подземной стоянкой

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

- формирование въезда на территорию;

- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров, разворотной площадки;

- благоустройство и озеленение территории;

- подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию;

- устройство и оборудование открытой стоянки 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 следующего земельного участка:

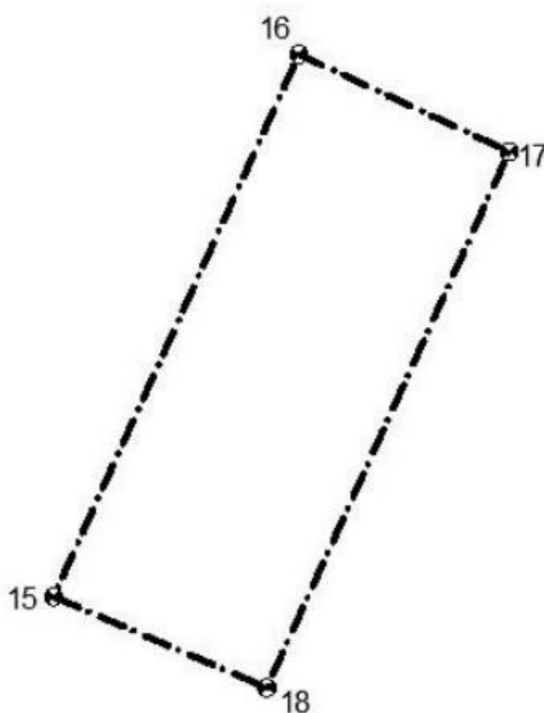
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1429	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060090:1303 и земель, государственная собственность на которые не разграничена*

*\*Примечание: Образование земельного участка с условным номером ЗУ1 осуществляется после передачи земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060090:1303 в государственную собственность в установленном законодательством порядке.*

**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):

<b>Обозначение характерных точек</b>	<b>Координаты точки, м</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
15	530127,50	2217216,42
16	530201,90	2217250,21
17	530188,56	2217279,18
18	530115,01	2217245,79

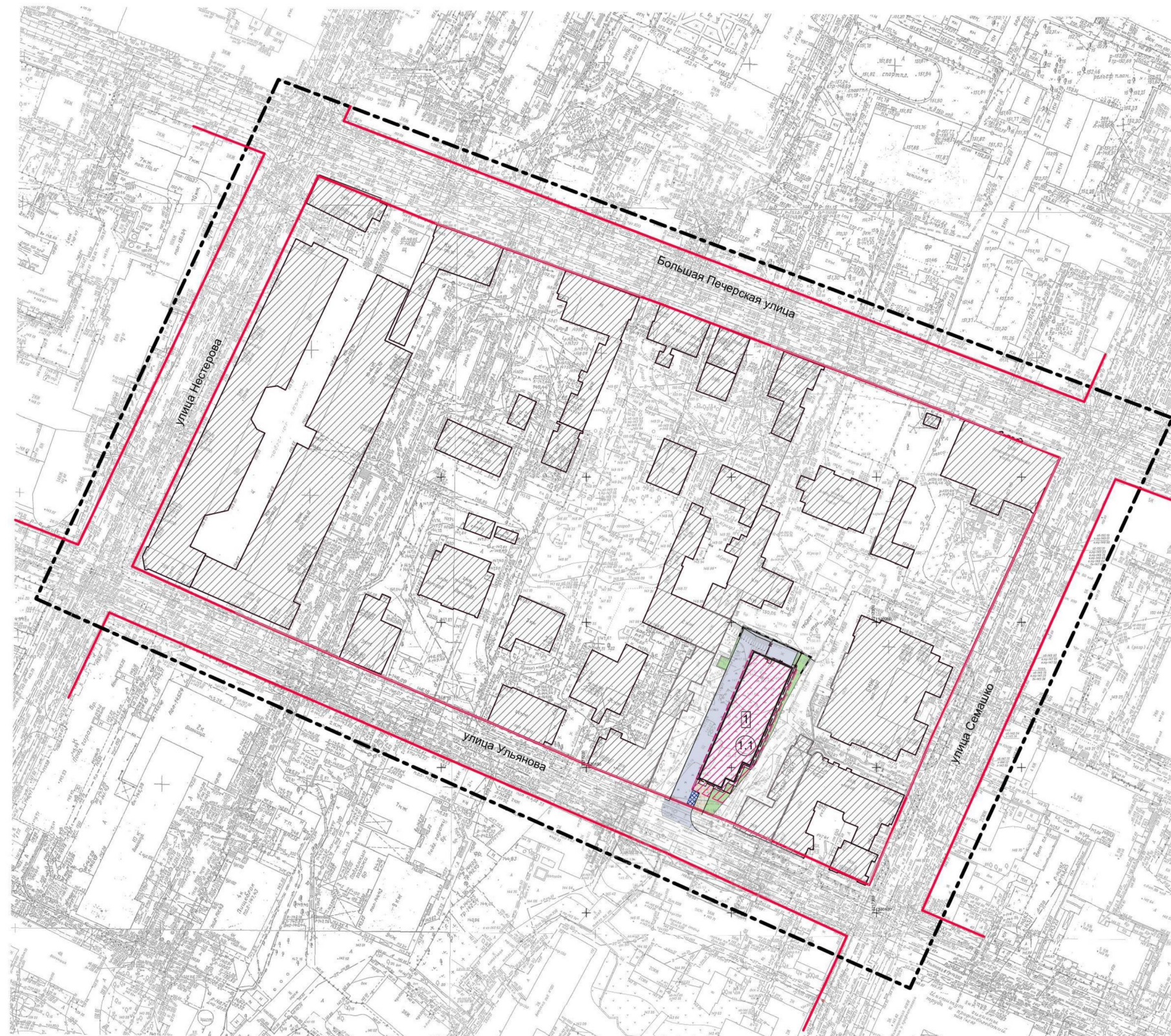
VI. Чертеж планировки территории.

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, м2	Этажность	Сумм. поэтаж. площадь здания, м2	Примечание
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1.1	Медицинский центр с подземной стоянкой	750	4	2900	600 посещений в смену ёмкость стоянки 16 машино-мест

Условные обозначения

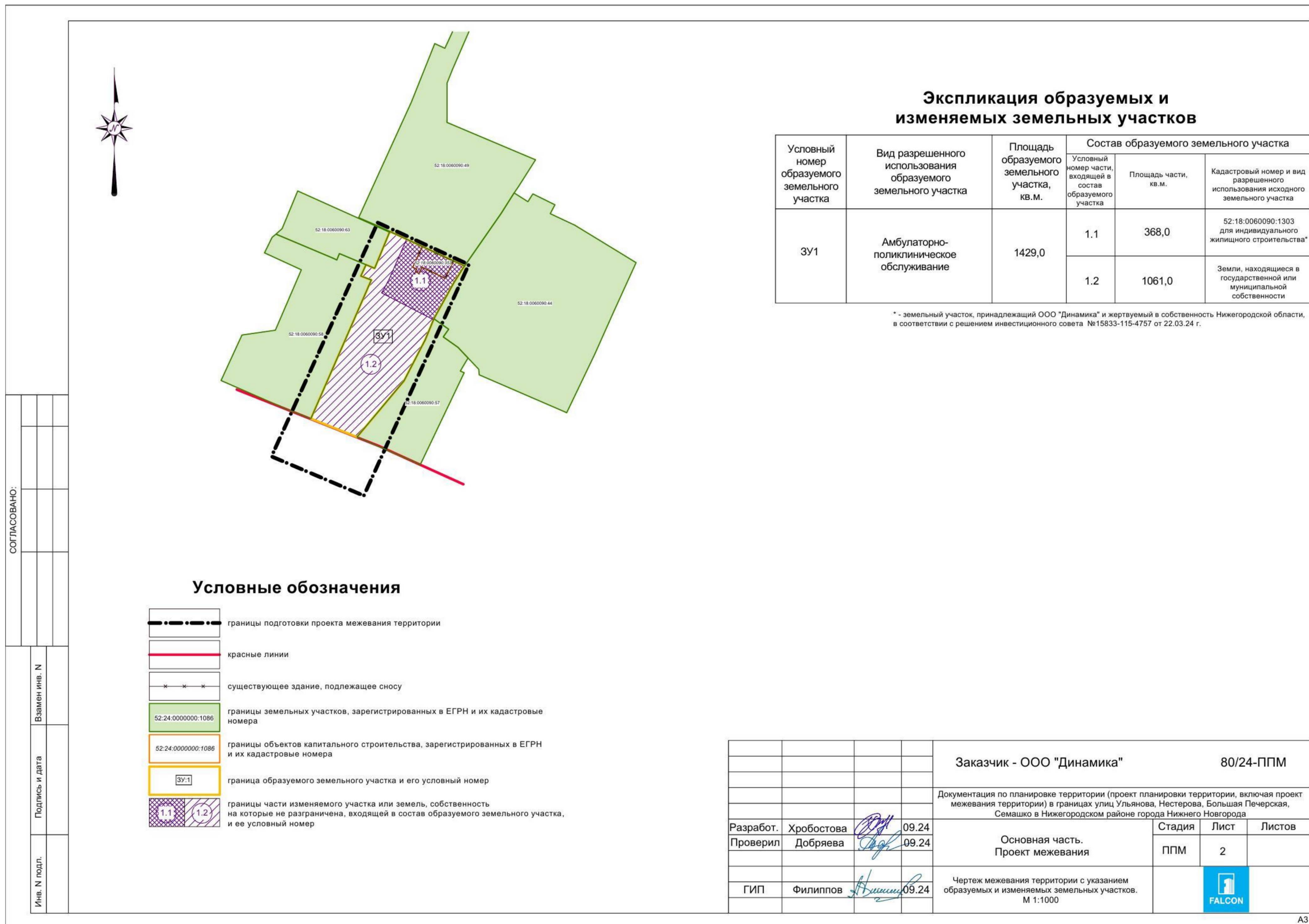
-  границы подготовки проекта планировки территории
-  красная линия
-  существующее здание, подлежащее сносу
-  граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
-  номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
-  проектируемые здания
-  экспликационный номер проектируемого здания
-  существующие сохраняемые здания, строения, сооружения
-  подземная автостоянка проектируемая
-  тротуары проектируемые
-  проезды проектируемые
-  участки озеленения проектируемые
-  парковочное пространство планируемое



СОГЛАСОВАНО:	
Имя, И. подл.	Подпись и дата
	Взамен ив. И

		Заказчик - ООО "Динамика"		80/24-ППМ		
Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ульянова, Нестерова, Большая Печерская, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода						
Разработ.	Хробостова		09.24	Основная часть. Проект планировки	Стадия	Лист
Проверил	Добряева		09.24		ППМ	1
ГИП	Филиппов		09.24	Чертеж планировки. М 1:1000		

## VII. Чертеж межевания территории.



VIII. Чертеж межевания территории.



**Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	№ ОКС по чертежу планировки	Наименование ОКС	Площадь застройки, м2	Этажность	Сумм. поэтаж. площадь здания, м2	Примечание
1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1.1	Медицинский центр с подземной стоянкой	750	4	2900	600 посещений в смену вместимость стоянки 16 машино-мест

**Экспликация образуемых земельных участков**

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.
ЗУ1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	1429,0

**Условные обозначения**

- границы подготовки проекта межевания территории
- красные линии
- граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- проектируемые здания
- экспликационный номер проектируемого здания
- существующие сохраняемые здания, строения, сооружения
- границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН и их кадастровые номера
- граница образуемого земельного участка и его условный номер
- поворотные точки границы образуемого земельного участка

СОГЛАСОВАНО:

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Заказчик - ООО "Динамика"

80/24-ППМ

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Ульянова, Нестерова, Большая Печерская, Семашко в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода

Разработ.	Хробостова		09.24	Стадия	Лист	Листов
				Основная часть. Проект межевания	ППМ	1
ГИП	Филиппов		09.24	Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков. М 1:1000		

