



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

**П Р И К А З**

1 июля 2019 г.

№ 07-02-03/61

г. Нижний Новгород

**Об утверждении проекта планировки  
территории в границах улиц Ульянова и  
Пискунова и проекта межевания территории  
по улице Ульянова (в районе дома №8б) 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 3.6<sup>2</sup> Положения о департаменте градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 25 июля 2007 г. № 248, на основании приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 6 февраля 2018 г. № 07-02-02/2 «О подготовке проекта планировки территории в границах улиц Ульянова и Пискунова и проекта межевания территории по улице Ульянова (в районе дома №8б) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола публичных слушаний от 25 марта 2019 г. и заключения о результатах публичных слушаний от 25 марта 2019 г.

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории в границах улиц Ульянова и Пискунова и проект межевания территории по улице Ульянова (в районе дома №8б) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода.

2. Управлению территориального планирования департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в течение четырех дней со дня утверждения направить проект планировки территории в границах улиц Ульянова и Пискунова и проект межевания территории по улице Ульянова (в районе дома №8б) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода главе города Нижнего Новгорода.

3. Управлению экономического обеспечения градостроительной деятельности департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области разместить настоящий приказ на официальном сайте департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

И. о. директора департамента



С.Г. Попов

УТВЕРЖДЕН  
приказом департамента градостроительной  
деятельности и развития агломераций  
Нижегородской области  
от 1 июля 2019 г. № 07-02-03/61

**Проект планировки территории в границах улиц Ульянова и Пискунова и  
проект межевания территории по улице Ульянова (в районе дома №8б) в  
Нижегородском районе города Нижнего Новгорода**

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

1. Общие положения

Проект планировки территории в границах улиц Ульянова и Пискунова и проект межевания территории по улице Ульянова (в районе дома №8б) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода выполнен на основании приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 6 февраля 2018 г. №07-02-02/2 и договора о развитии застроенной территории от 21 апреля 2017г. №ДС-002/06 на территорию площадью 1,94 га (проект планировки территории) и на территорию площадью 0,087 га (проект межевания территории).

2. Цели и задачи

Проект планировки территории в границах улиц Ульянова и Пискунова и проект межевания территории по улице Ульянова (в районе дома №8б) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода подготовлен ООО «Золотое сечение» по заказу ООО «Усадьба» в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектом предусматривается размещение 6-и этажного здания гостиницы со встроенным, пристроенным и встроенно-пристроеным подземным гаражом, объектов инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства, и реставрация объекта культурного наследия под административное здание.

3. Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах разработки проекта	
-планировки территории	1,94 га
-межевания территории	0,087га
Общая площадь, занятая под	
-проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями	575,88 м <sup>2</sup>
-реставрируемыми зданиями, строениями и сооружениями	168,58 м <sup>2</sup>
Общая площадь всех этажей	
-проектируемых зданий, строений и сооружений	1804,00 м <sup>2</sup>

-реставрируемых зданиями, строениями и сооружениями	266 м <sup>2</sup>
Коэффициент застройки	0,62
Коэффициент плотности застройки	2,49
Вместимость проектируемых подземных автостоянок	19 машино-мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение :	1,78 м <sup>3</sup> /час
Водоотведение:	1,78 м <sup>3</sup> /час
Электроснабжение	150 кВт
Теплоснабжение	0,254 Гкал/ч
Радиофикация	1 радиоточка
Телефонизация	3 номера
Ливневая канализация	56,3 л/с

#### 4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь здания, кв. м.
1	Гостиница со встроенным, пристроенным и встроенно-пристроенным подземным гаражом	6	575,88	1804,00
4	Административное здание (реставрация объекта культурного наследия)	1	168,58	266,00

## 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 одну очередь.

**1 очередь:** объекты, предусмотренные к строительству в первой очереди, возводятся в один этап.

Подготовка территории:

-подвод инженерных коммуникаций на территорию, согласно полученным техническим условиям.

Объекты капитального строительства общественно-делового и иного назначения:

№ по чертежу планировки территории	Наименование
1	Гостиница со встроенным, пристроенным и встроенно-пристроенным подземным гаражом
4	Административное здание (реставрация объекта культурного наследия)

Строительство следующих объектов транспортной инфраструктуры и благоустройства:

-формирование проездов;

-устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей; оборудование хозяйственных и контейнерной 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.**

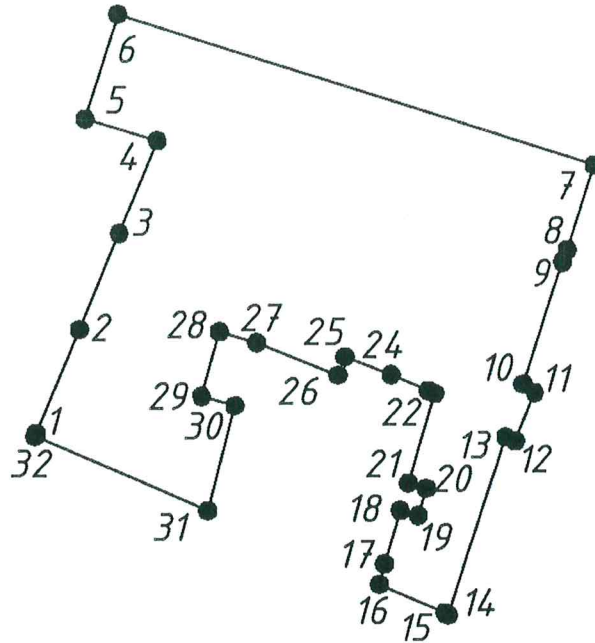
Проект межевания территории предусматривает образование следующего земельного участка:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь, кв.м	Способ образования земельного участка
1	Гостиничное обслуживание	870,00	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 51:18:0060083:833 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 межевания территории не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования:

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

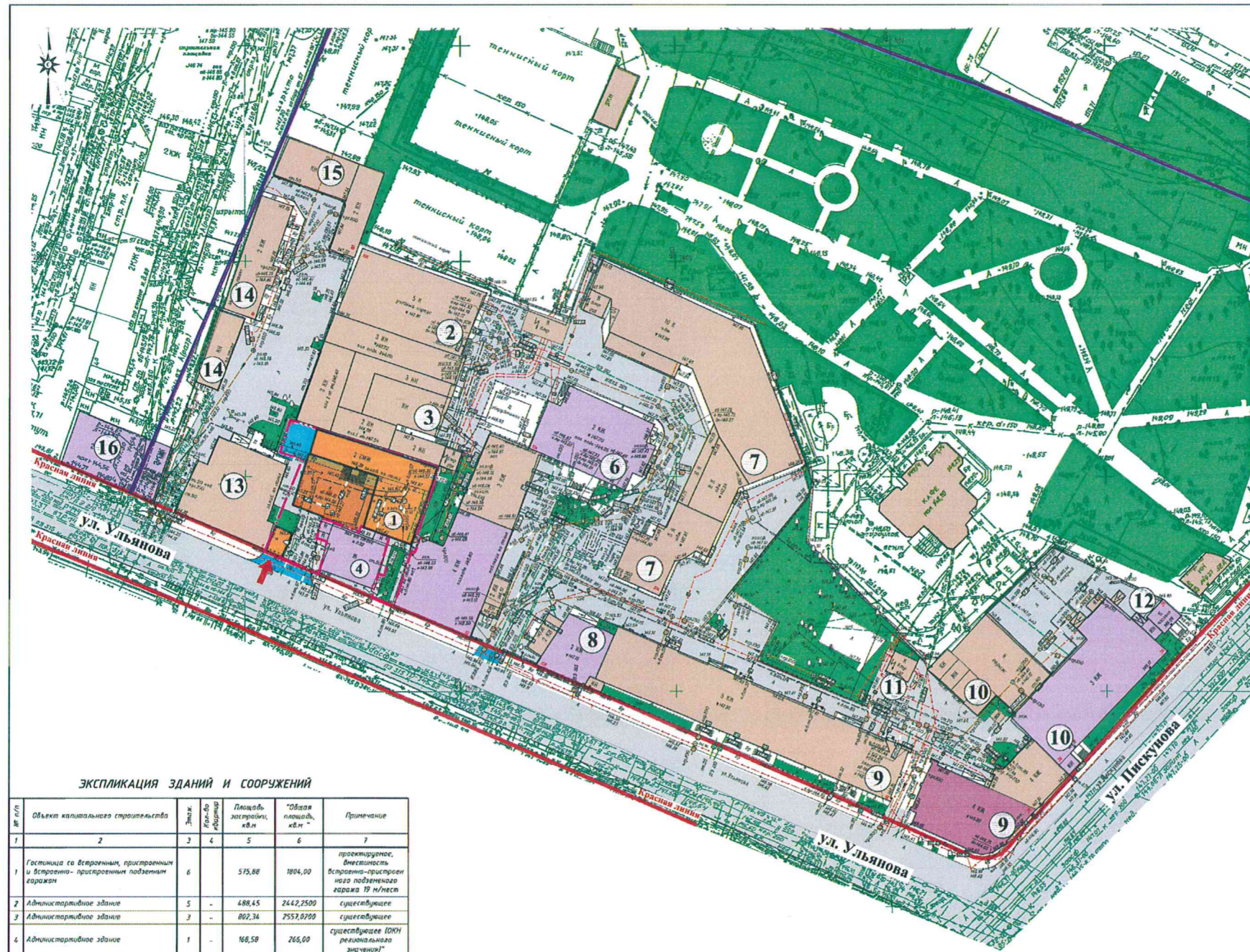


Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – Местная Нижегородская):

№п/п	X	Y
1	2532,88	1504,51
2	2540,40	1507,62
3	2547,34	1510,44
4	2554,05	1513,18
5	2555,59	1507,99
6	2563,18	1510,30
7	2552,27	1544,83
8	2546,13	1542,89
9	2545,25	1542,55
10	2536,46	1539,72
11	2535,84	1540,54
12	2532,35	1539,18
13	2532,64	1538,44
14	2519,72	1534,26
15	2519,89	1534,02
16	2521,94	1529,29
17	2523,43	1529,65
18	2527,32	1530,78
19	2526,94	1532,08
20	2528,91	1532,66
21	2529,29	1531,36

22	2535,79	1533,26
23	2535,98	1532,80
24	2537,14	1530,10
25	2538,42	1526,79
26	2537,10	1526,28
27	2539,44	1520,45
28	2540,25	1517,76
29	2535,56	1516,47
30	2534,88	1518,89
31	2527,27	1516,94
32	2532,66	1504,44

## VI. Чертеж планировки территории



### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы разработки проекта планировки территории в соответствии с Приказом Департамента градостроительного развития территории Нижегородской области №07-02-02/2 от 6 февраля 2018 г.
- границы разработки проекта межевания территории (границы территории, в рамках договора о развитии застроенной территории (ДГРЭТ №ДС-002/06 от 21.04.2017))
- проектируемые здания
- красные линии (существующие)
- линии регулирования застройки (существующие)
- здания и сооружения (существующие)
- объект культурного наследия регионального значения
- твердые покрытия проездов (существующие)
- твердые покрытия проездов (проектируемые)
- газоны
- 1 экспликационный номер зданий и сооружений
- ➔ въезд в подземный паркинг

### ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Объект капитального строительства	Этаж	Площадь застройки, кв.м	Площадь помещений, кв.м	Объем помещений, куб.м	Примечание
1	Гостиница со вторичными пристройками и встроенно-пристроенным подземным гаражом	3	575,88	1804,00	1804,00	проектируемое, инвентаризация. Встроенно-пристроенного подземного гаража 19 мест
2	Административное здание	5	488,45	2442,2500	2442,2500	существующее
3	Административное здание	3	802,34	2557,0700	2557,0700	существующее
4	Административное здание	1	168,58	266,00	266,00	существующее (ОКН регионального значения)
5	Научное учреждение	3	789,61	2706,62	2706,62	существующее (ОКН регионального значения)
6	Административное здание	2	426,20	840,40	840,40	существующее (ОКН регионального значения)
7	Научное учреждение	1,5, 2, 10	1637,61	19500,20	19500,20	существующее (ОКН регионального значения)
8	Административное здание	2	221,16	442,32	442,32	существующее (ОКН регионального значения)
9	Жилой дом	4, 5	1434,01	6942,24	6942,24	существующее (ОКН регионального значения)
10	Университет (Нижегородский государственный педагогический университет им. Козьмы Минина)	1,3	1647,32	2225,19	2225,19	существующее (ОКН регионального значения)
11	Трансформаторная подстанция	1	30,80	30,80	30,80	существующее
12	Часовня	3	49,84	149,51	149,51	существующее (ОКН регионального значения)
13	Административное здание	3	401,63	1204,89	1204,89	существующее
14	Опель	3	326,86	980,58	980,58	существующее
15	Административное здание	2	292,59	585,18	585,18	существующее
16	Кафе	2	365,55	611,10	611,10	существующее (ОКН регионального значения)

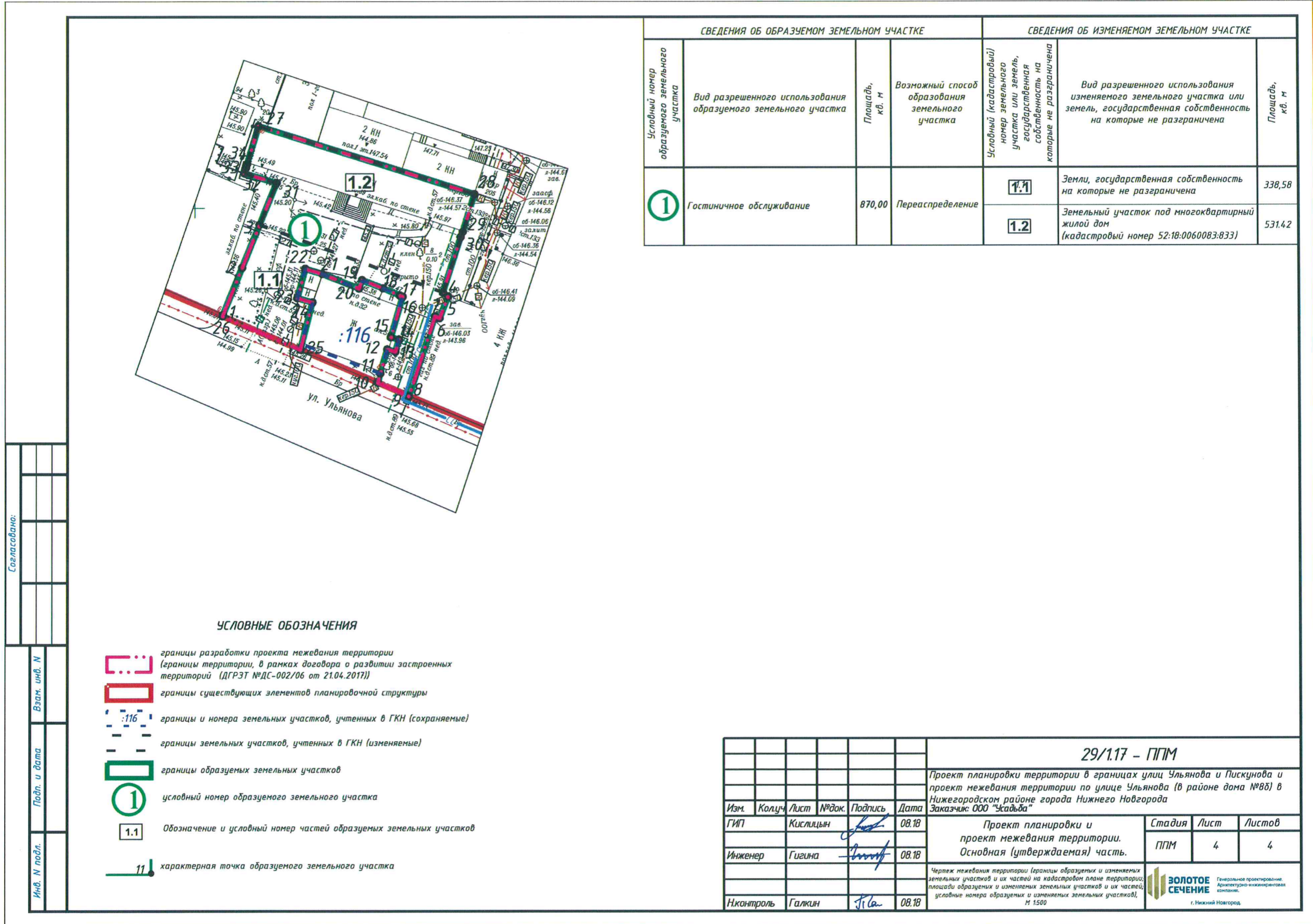
**Примечание:**

- Земельный участок в границах разработки документации по планировке территории находится в границах зоны ограничения застройки (Зона ограничения, устанавливаемая метеорологическим радиолокатором ДМРЛ-С на высотах до 46,4 м не образуются, на высотах 46,4-93,6 м составляет 44,12 м в направлении азимута 130,0 градуса) (0-380 градуса) (Санитарно-эпидемиологическое заключение управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Нижегородской области №52.НЦ.03.000.1.000610.10 от 19.07.2010)
- Земельный участок в границах разработки документации по планировке территории находится в границах объектов археологического наследия (ОАН) (Решение Российской Федерации Исполнительного комитета Горьковского областного Совета народных депутатов от 03.11.1983 г. №59 «Об мерах по дальнейшему улучшению охраны и использованию памятников истории и культуры области», Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 14.07.1992 г. № 210-н «Об расширении границ охраняемого культурного слоя в г. Нижний Новгород», Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 06.04.1993 г. № 117-н «Об утверждении положений о порядке охраны культурного слоя исторических населенных мест Нижегородской области».
- Земельный участок в границах разработки документации по планировке территории находится в границах исторической территории в Нижнем Новгороде (Решение Нижегородского областного Совета народных депутатов от 30.11.1993 г. № 370-н «Об установлении границ исторических территорий в Нижнем Новгороде»).
- Земельный участок находится в границах санитарной разницы вдоль стандартной маршрутной линии и находится в границах субд. 040 "ВЗ Соснов" - зона "А", ОАД "МАН" - зона "А" (Санкт. 22.12.11.020-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (в редакции постановления 1-го заседания государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. и 1-го заседания государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. №14, 74 с изменениями), Санитарно-эпидемиологическое заключение Номер заключения и дата - 52.НЦ.04.000.1.000293.03.14 от 20.03.2014.
- Земельный участок находится в зоне охраняемой при размещении в районе аэродром «Пригородная территория аэродрома Нижний Новгород Сурово и Стрижины» (Федеральные правила использования воздушного пространства РФ, утвержденные постановлением Правительства РФ от 11.03.2010 № 128).

29/117 - ПМ					
Имя	Колма	Лист	№Эк	Дата	Статус
Имя	Исмаилов	Лист	№Эк	Дата	Статус
Имя	Галкин	Лист	№Эк	Дата	Статус
Имя	Галкин	Лист	№Эк	Дата	Статус



VII. Чертеж межевания территории



Условный номер образуемого земельного участка	СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ			СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЯЕМОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ		
	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь, кв. м	Возможный способ образования земельного участка	Условный (кадастровый) номер земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка или земель, государственная собственность на которые не разграничена	Площадь, кв. м
①	Гостиничное обслуживание	870,00	Переаспределение	1.1	Земли, государственная собственность на которые не разграничена	338,58
				1.2	Земельный участок под многоквартирный жилой дом (кадастровый номер 52:18:0060083:833)	531,42

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы разработки проекта межевания территории (границы территории, в рамках договора о развитии застроенных территорий (ДГРЗТ №ДС-002/06 от 21.04.2017))
- границы существующих элементов планировочной структуры
- :116 границы и номера земельных участков, учтенных в ГКН (сохраняемые)
- границы земельных участков, учтенных в ГКН (изменяемые)
- границы образуемых земельных участков
- условный номер образуемого земельного участка
- Обозначение и условный номер частей образуемых земельных участков
- характерная точка образуемого земельного участка

29/1.17 - ППМ					
Проект планировки территории в границах улиц Ульянова и Пискунова и проект межевания территории по улице Ульянова (в районе дома №88) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	ГИП			Кислицын	08.18
	Инженер			Гигина	08.18
	Н.контр.			Галкин	08.18
Проект планировки и проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть.			Стадия	Лист	Листов
			ППМ	4	4
Чертеж межевания территории (границы образуемых и изменяемых земельных участков и их частей на кадастровом плане территории, площади образуемых и изменяемых земельных участков и их частей, условные номера образуемых и изменяемых земельных участков), М 1:500					
ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ Генеральное проекторное-архитектурно-инжиниринговое отделение. г. Нижний Новгород					

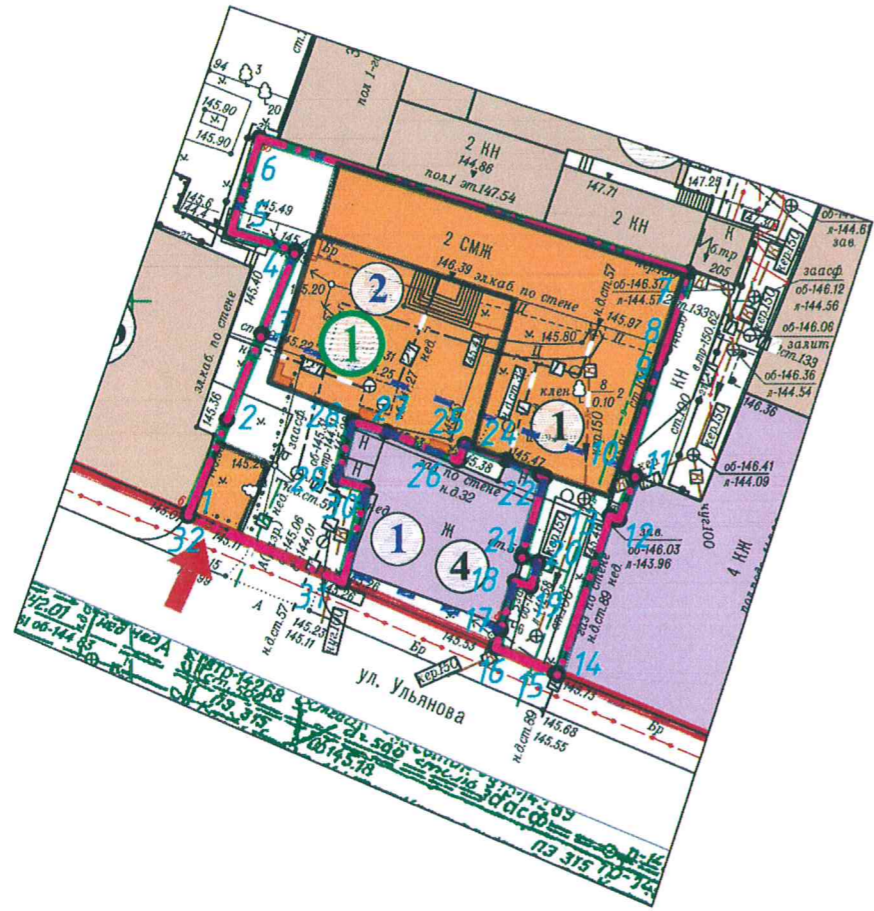
Согласовано:

Взам. инв. №

Лист и дата

Инв. № подл.

VIII. Чертеж межевания территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы разработки проекта межевания территории (границы территории, в рамках договора о развитии застроенных территорий (ДГРЭТ №ДС-002/06 от 21.04.2017))
- границы существующих элементов планировочной структуры
- линии регулирования застройки (существующие)
- здания и сооружения (существующие)
- объект культурного наследия регионального значения
- границы существующих земельных участков
- условный номер существующего земельного участка
- экспликационный номер зданий и сооружений
- въезд в подземный паркинг
- границы образуемых земельных участков
- условный номер образуемого земельного участка
- характерная точка образуемого земельного участка

Согласовано:

Взам. инв. N

Лист и дата

Инв. N подл.

ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Вид права	Вид разрешенного использования	Адрес
1	52:18:0060083:116	182	Собственность, № 52-52-01/960/2008-62 1 от 20.01.2009	Под индивидуальный жилой дом	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ульянова, 8
2	52:18:0060083:833	531 +/- 8	Долевая собственность, № 52-52/125-52/125/50 8/2016-7148/1 от 02.11.2016 и № 52-52/125-52/125/508/2016-7147/1 от 02.11.2016, доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади квартиры №4а, расположенной в жилом доме №85 по адресу: Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Нижегородский район, ул.Ульянова;	под многоквартирный жилой дом	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Ульянова, дом 85

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п	Объект капитального строительства	Этаж.	Кол-во квартир	Площадь застройки, кв.м	"Общая площадь, кв.м"	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
1	Гостиница со встроенным, пристроенным и встроенно-пристроенным подземным гаражом	6		575,88	1804,00	проектируемое, вместимость встроенно-пристроенного подземного гаража 19 м/мест
4	Административное здание	1	-	168,58	266,00	существующее (ОКН регионального значения)"

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПЛОЩАДЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования
1	870	Гостиничное обслуживание

29/1.17 - ППМ					
Проект планировки территории в границах улиц Ульянова и Пискунова и проект межевания территории по улице Ульянова (в районе дома №85) в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода Заказчик: ООО "Усадьба"					
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	ГИП	Кислицын		<i>[Signature]</i>	08.18
	Инженер	Гигина		<i>[Signature]</i>	08.18
	Н.контроль	Галкин		<i>[Signature]</i>	08.18
Проект планировки и проект межевания территории. Основная (утверждаемая) часть.			Стадия	Лист	Листов
			ППМ	3	4
Чертеж межевания территории (образуемые земельные участки; площади образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков), М 1:500					