



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

Включен в Реестр  
нормативных актов органов  
исполнительной власти  
Нижегородской области  
07 АПР 2025

24.9.26-330-004-02-03/32

**П Р И К А З**

26.03.2025

№ 07-02-03/32

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по внесению  
изменений в проект планировки и межевания  
территории в границах Окский съезд, улицы  
Студенческая, проспекта Гагарина в  
Советском районе города Нижнего Новгорода**

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 41-42, 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 департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 5 ноября 2020 г. № 07-02-02/145 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улицы Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 31 января 2025 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 31 января 2025 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 Окский съезд, улицы

Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе города Нижнего Новгорода, утвержденный распоряжением Правительства Нижегородской области от 17 августа 2015 г. № 1520-р.

2. Направить документацию по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улицы Студенческая, проспекта Гагарина в Советском 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 26.03.2025 № 07-02-03/32

**Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улицы Студенческая, проспекта Гагарина в Советском 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 Окский съезд, улицы Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) выполнена на основании приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 5 ноября 2020 г. № 07-02-02/145 «О подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улицы Студенческая, проспекта Гагарина в Советском районе города Нижнего Новгорода» на территорию 22,10 га.

2. Цели и задачи.

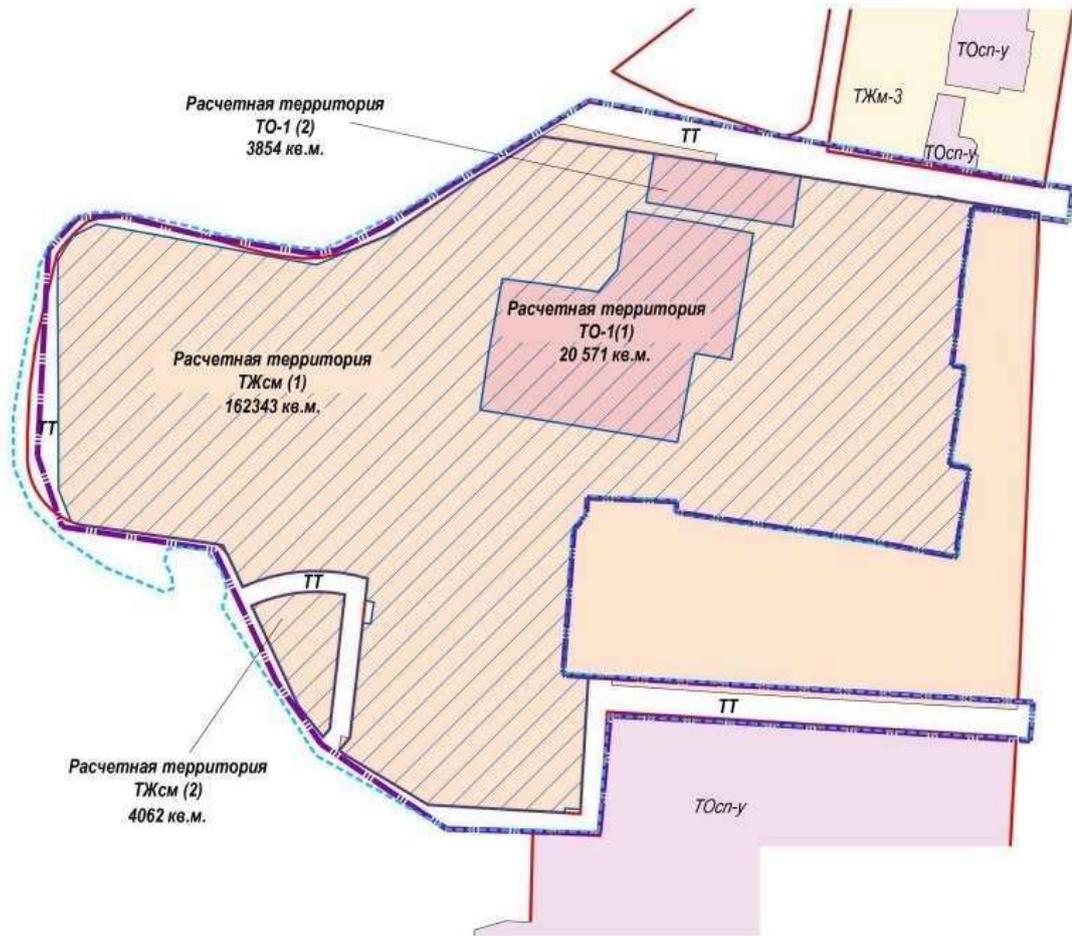
Документация по планировке территории подготовлена обществом с ограниченной ответственностью «ПК «ГОРПРОЕКТ» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Объектстрой» (далее - ООО «СЗ «Объектстрой») в целях обеспечения устойчивого развития территории, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, изменения характеристик и очередности планируемого развития территории.

3. Характеристики планируемого развития территории.

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Площадь территории в границах разработки проекта                          | 22,10 га              |
| Площадь территории расчетного квартала в красных линиях:                  |                       |
| - территориальная зона ТЖсм (1)   | 162343 м <sup>2</sup> |
| - территориальная зона ТЖсм (2)   | 4062 м <sup>2</sup>   |
| - территориальная зона ТО-1 (1)   | 20571 м <sup>2</sup>  |
| - территориальная зона ТО-1 (2)   | 3854 м <sup>2</sup>   |
| Площадь застройки под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями: |                       |

|  |                          |
|--|--------------------------|
| - территориальная зона ТЖсм (1)  | 8235,67 м <sup>2</sup>   |
| - территориальная зона ТО-1 (2)  | 1258,63 м <sup>2</sup>   |
| Суммарная поэтажная площадь проектируемых зданий, строений и сооружений: |                          |
| - территориальная зона ТЖсм (1)  | 25371,03 м <sup>2</sup>  |
| - территориальная зона ТО-1 (2)  | 6607,82 м <sup>2</sup>   |
| Коэффициент застройки:   |                          |
| - территориальная зона ТЖсм (1)  | 0,2                      |
| - территориальная зона ТО-1 (2)  | 0,3                      |
| Коэффициент плотности застройки:   |                          |
| - территориальная зона ТЖсм (1)  | 1,6                      |
| - территориальная зона ТО-1 (2)  | 1,7                      |
| Площадь озелененных территорий   |                          |
| - территориальная зона ТЖсм (1)  | 3,82 га                  |
| - территориальная зона ТЖсм (2)  | 0,18 га                  |
| - территориальная зона ТО-1 (1)  | 0,38 га                  |
| - территориальная зона ТО-1 (2)  | 0,06 га                  |
| Вместимость дошкольной образовательной организации                       | 250 мест                 |
| Вместимость автостоянок:   |                          |
| - открытых плоскостных   | 1211 м/мест              |
| - строенных и подземных  | 853 м/места              |
| Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:                          |                          |
| Водоснабжение  | 16,622 м <sup>3</sup> /ч |
| Водоотведение  | 16,622 м <sup>3</sup> /ч |
| Электроснабжение   | 1279,81 кВт              |
| Теплоснабжение   | 2,3673 Гкал/ч            |
| Телефонизация  | 270 номеров              |
| Радиофикация   | 270 радиоточек           |
| Ливневая канализация   | 240,12 л/с               |

### Схема расчетных кварталов



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

| № по чертежу планировки | Наименование                           | Этажность | Площадь застройки кв.м | Суммарная поэтажная площадь здания, кв,м | Примечание   |
|-------------------------|--|-----------|------------------------|--|--|
| 5                       | Гостиница с подземной автостоянкой     | 8         | 3860,40                | 19467,67                                 | Вместимость - 150 номеров;<br>Вместимость подземной автостоянкой – 57 м/мест |
| 6                       | Дошкольная образовательная организация | 2         | 2142,86                | 3950                                     | Вместимость - 250 мест   |
| 26                      | Здание суда                            | 6         | 1258,63                | 6607,82                                  |  |
| 47                      | Стоянка-паркинг                        | 1         | 2232,41                | 1953,36                                  | Вместимость стоянки-паркинга - 233 м/места                                   |

5. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального, регионального и местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Документацией по планировке территории предусмотрено строительство объекта социальной инфраструктуры местного значения - дошкольной образовательной организации вместимостью 250 мест, необходимого для функционирования объектов капитального строительства, предусмотренных документацией по планировке территории и обеспечивающего жизнедеятельность граждан:

Строительство дошкольной образовательной организации вместимостью 250 мест предусмотрено программой комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городской округ город Нижний Новгород на 2020 - 2030 годы, утвержденной решением Городской Думы г.Нижнего Новгорода от 26 февраля 2020 г. № 25.

Между администрацией города Нижнего Новгорода и ООО «СЗ «Объектстрой» заключено соглашение об участии в социально-экономическом развитии города от 23 июня 2021 г. № 4581/1, согласно которому ООО «СЗ «Объектстрой» обязуется разработать документацию по планировке территории, выполнить проектно-изыскательские работы и получить положительное заключение экспертизы по проектно-сметной документации дошкольной образовательной организации вместимостью 250 мест.

Размещение объектов местного значения, необходимых для обеспечения проектируемой застройки согласовано администрацией города Нижнего Новгорода (письмо от 5 декабря 2024 г. № Исх-07-06-690946/24).

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

## **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 **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:
  - демонтаж и вынос инженерных коммуникаций;

- вертикальную планировку и инженерную подготовку территории.
- подвод инженерных коммуникаций на территорию в соответствии с техническими условиями.

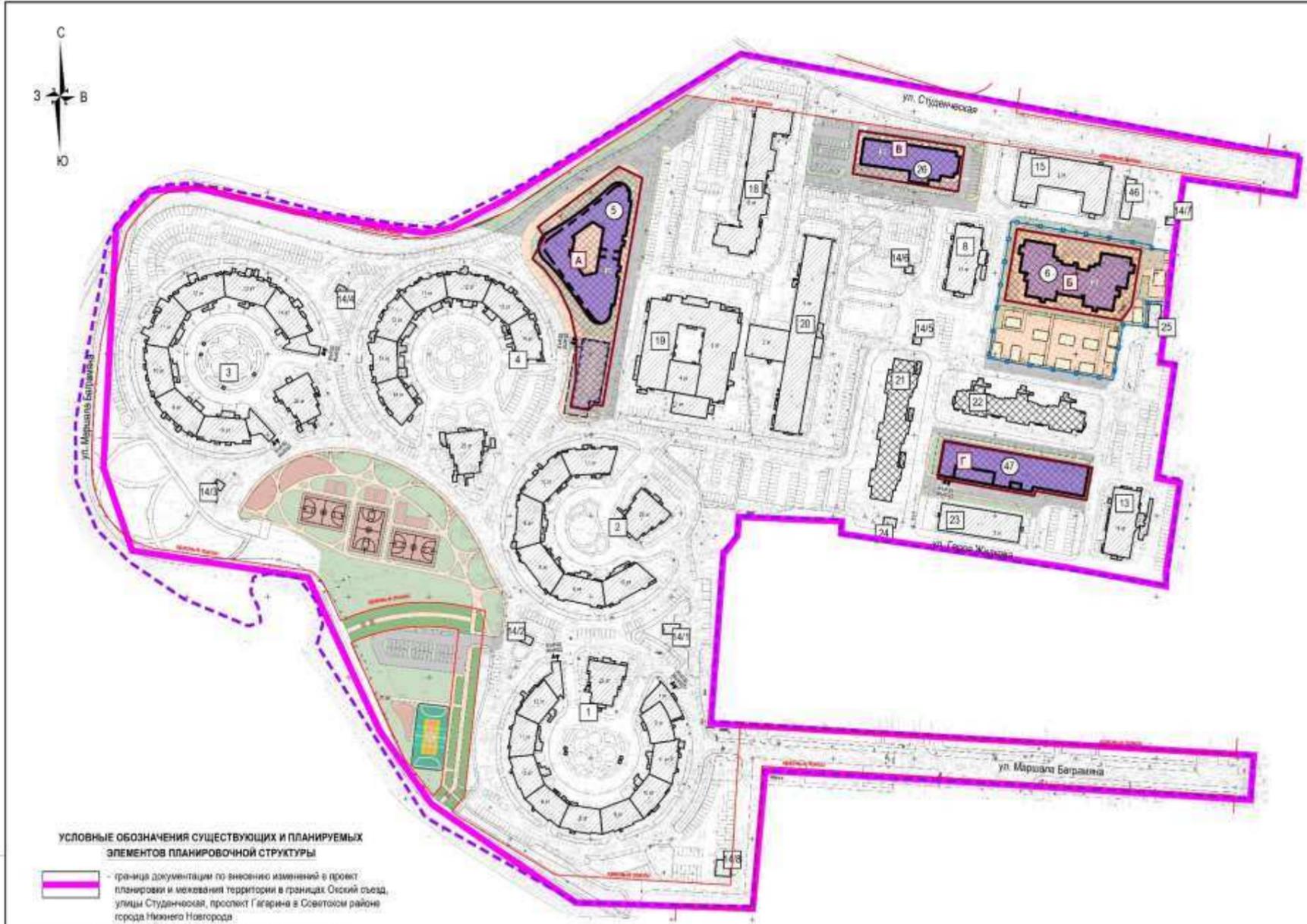
2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов социального, общественно-делового и иного назначения:

| № по чертежу планировки | Наименование                           |
|-------------------------|--|
| 5                       | Гостиница с подземной автостоянкой     |
| 6                       | Дошкольная образовательная организация |
| 26                      | Здание суда                            |
| 47                      | Стоянка-паркинг                        |

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

- прокладка инженерных коммуникаций;
- формирование внутриквартальных проездов, тротуаров и велосипедных дорожек;
- благоустройство и озеленение территории;
- устройство и оборудование детских площадок, площадок для занятия спортом, открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

VI. Чертеж планировки территории.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ

- граница документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улицы Студенческая, проспект Гагарина в Советском районе города Нижнего Новгорода
- граница разработки схемы вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории
- существующие красные линии
- носимые здания и сооружения
- проектируемые здания/экспликационный номер
- существующие здания/экспликационный номер
- достраиваемые здания/экспликационный номер
- проектируемые проезды
- проектируемые площадки
- проектируемые пешеходные пути
- проектируемые озелененные территории ограниченного использования
- проектируемые озелененные территории специального назначения
- территория детского сада
- парковочные места
- контур подземной парковки (проектируемой)

ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

| Зоны планируемого размещения ОКС |  | Планируемые ОКС |  |           |   |  |   |
|----------------------------------|--|-----------------|--|-----------|---|--|---|
| № зоны по ГП                     | Назначение зоны (Код, наименование)                      | № по ГП         | Наименование                           | Этажность | Площадь застройки надземной части, кв.м | Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м | Примечания                                  |
| A                                | 4.7. Гостиничное обслуживание                            | 5               | Гостиница с подземной автостоянкой     | 8         | 3880,40                                 | 19467,67                                 | 150 номеров<br>Вместимость стоянки - 57 м/м |
| Б                                | 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 6               | Дошкольная образовательная организация | 2         | 2142,86                                 | 3950                                     | 250 мест                                    |
| В                                | 3.8.1. Государственное управление                        | 26              | Здание суда                            | 6         | 1258,63                                 | 6607,62                                  |   |
| Г                                | 2.7.1. Хранение автотранспорта                           | 47              | Стоянка-паркинг                        | 1         | 2232,41                                 | 1953,36                                  | Вместимость стоянки - 233 м/м               |

| ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ И СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |   |
|---|---|
| № по ГП   | Наименование  |
| <b>Расчетная территория ТЖСм (1)</b>                                      |   |
| 1   | Многоквартирный жилой дом №1 (по генплану) с подземной автостоянкой, пристроенными и встроенными навальными помещениями (I очередь строительства, 3 пусковой комплекс) в «Застрое» жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода» |
| 2   | Многоквартирный жилой дом №2 (по генплану) (II очередь строительства, 2 пусковой комплекс) в «Застрое» жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода»   |
| 3   | Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой №3 (по генплану) в «Застрое» жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода»   |
| 4   | Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения №4 (по генплану) в «Застрое» жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода»  |
| 8   | Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения в «Застрое» жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода»   |
| 13  | Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения в «Застрое» жилого квартала в границах улиц Студенческая, Окский съезд, проспект Гагарина в Советском районе г. Н.Новгорода»   |
| 14/1  | Трансформаторная подстанция   |
| 14/2  | Трансформаторная подстанция   |
| 14/3  | Трансформаторная подстанция   |
| 14/4  | Трансформаторная подстанция   |
| 14/5  | Трансформаторная подстанция   |
| 14/6  | Трансформаторная подстанция   |
| 14/7  | Трансформаторная подстанция   |
| 14/8  | Распределительная подстанция  |
| 15  | Общеквартальная   |
| 18  | Многоквартирный жилой дом   |
| 21  | Многоквартирный жилой дом   |
| 22  | Многоквартирный жилой дом   |
| 23  | Общеквартальная   |
| 24  | Трансформаторная подстанция   |
| 25  | Проездная КПП   |
| 46  | Насосная  |
| <b>Расчетная территория ТО-1 (1)</b>                                      |   |
| 19  | Приказный филиал Российской академии правосудия   |
| 20  | Ижевское здание (Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции)  |

Сопровождение  
 Вып. № №  
 Подп. и дата  
 Инв. № подл.

Шифр: 40/24-П/М  
 Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Объединстрой»  
 Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах Окский съезд, улицы Студенческая, проспект Гагарина в Советском районе города Нижнего Новгорода

|             |         |                |       |         |      |
|-------------|---------|----------------|-------|---------|------|
| Изм.        | Кол.уч. | Лист           | Нарк. | Подпись | Дата |
| Г.АП        |         |                |       |         |      |
| Исполнитель |         | Горев М.В.     |       |         |      |
| Исполнитель |         | Зуева Т.И.     |       |         |      |
| Исполнитель |         | Касаткина О.И. |       |         |      |
| Исполнитель |         | Киношова В.А.  |       |         |      |
| Н.Контр.    |         | Ежова Г.И.     |       |         |      |

Основа (упрощенная) часть

Страницы: 1  
 Лист: 1  
 Листов: 1

Чертеж планировки территории М 1:2000