



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

Включен в Реестр
нормативных актов органов
исполнительной власти
Нижегородской области

24 СЕН 2026

30804-320-005-01-03/63

П Р И К А З

16.09.2026

№ 05-01-03/63

г. Нижний Новгород

**Об утверждении документации по
планировке территории (проекта планировки
территории, включая проект межевания
территории) в границах улиц Советская,
Совнаркомовская, Окская набережная в
Канавинском 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-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», подпунктом 3.1.10 пункта 3.1 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 23 января 2025 г. № 07-02-02/13 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Советская, Совнаркомовская, Окская набережная в Канавинском районе города Нижнего Новгорода», с учетом протокола общественных обсуждений от 15 июля 2026 г. и заключения о результатах общественных обсуждений от 16 июля 2026 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 Советская, Совнаркомовская, Окская набережная в Канавинском районе города Нижнего Новгорода.

2. Направить документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Советская, Совнаркомовская, Окская набережная в Канавинском районе города Нижнего Новгорода с приложением копии настоящего приказа 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.

И.о.министра



С.Г.Попов

УТВЕРЖДЕНА
приказом министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 16.09.2026 № 05-01-03/63

**Документация по планировке территории (проект планировки территории,
включая проект межевания территории) в границах улиц Советская,
Совнаркомовская, Окская набережная в Канавинском районе города
Нижегорода.**

I. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

1. Общие положения.

Документация по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Советская, Совнаркомовская, Окская набережная в Канавинском районе города Нижнего Новгорода (далее - документация по планировке территории) выполнена на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 23 января 2025 г. № 07-02-02/13 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) в границах улиц Советская, Совнаркомовская, Окская набережная в Канавинском районе города Нижнего Новгорода» на территорию площадью 7,5 га.

2. Цели и задачи.

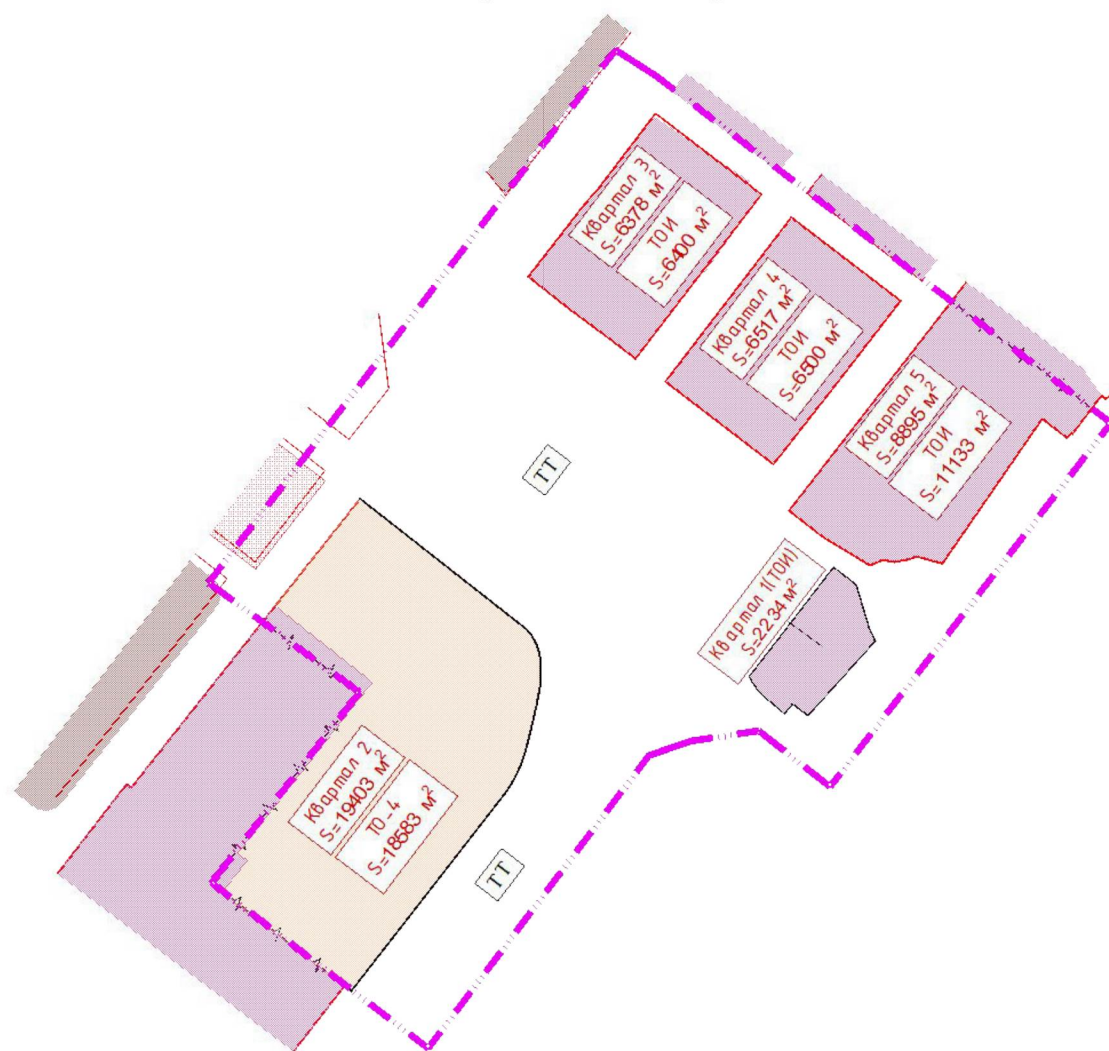
Документация по планировке территории подготовлена государственным бюджетным учреждением Нижегородской области «Институт развития агломерации Нижегородской области» по заказу общества с ограниченной ответственностью «Возрождение» в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для реконструкции объекта «Гостиница Ермолаевых», и строительства туристическо-гостиничного комплекса в соответствии с решением Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 7 ноября 2024 г. № 19348-127-5440, установления границ земельных участков и границ территорий общего пользования, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, определения характеристик планируемых объектов капитального строительства.

3. Характеристики планируемого развития территории.

Площадь территории в границах разработки проекта планировки территории	7,5 га
--	--------

Площадь территории в границах разработки улично-дорожной сети	12,5 га
Площадь территории расчетного квартала в красных линиях:	
Квартал 1	2234 м ²
Квартал 2	18583 м ²
Квартал 3	6378 м ²
Квартал 4	6517 м ²
Квартал 5	8895 м ²
Площадь застройки, занятая проектируемыми и реконструируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	
Квартал 1	900 м ²
Квартал 2	7720 м ²
Квартал 3	2500 м ²
Суммарная поэтажная площадь проектируемых и реконструируемых зданий, строений и сооружений:	
Квартал 1	6000 м ²
Квартал 2	48685 м ²
Квартал 3	5250 м ²
Коэффициент застройки:	
Квартал 1	0,40
Квартал 2	0,42
Квартал 3	0,51
Коэффициент плотности застройки:	
Квартал 1	2,68
Квартал 2	2,62
Квартал 3	1,50
Площадь озелененных территорий:	
Квартал 1	294 м ²
Квартал 2	1194 м ²
Квартал 3	957 м ²
Квартал 4	978 м ²
Квартал 5	1334 м ²
Вместимость автостоянок	119 м/мест
Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению:	
Водоснабжение	42,72 м ³ /ч
Водоотведение	42,72 м ³ /ч
Электроснабжение	823,48 кВт
Теплоснабжение	5,4243 Гкал/час
Телефонизация	360 номеров
Радиофикация	3 радиоточки
Ливневая канализация	560 л/ч

Схема расчетных кварталов



4. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания, кв.м.	Примечание
1.1	Гостиничный комплекс с подземной стоянкой автомобилей	12	1414	18174	Вместимость подземной стоянки автомобилей - 48 м/мест; Количество гостиничных номеров – 288 шт.
2.1	Гостиничный комплекс со встроенно-пристроенным конгресс-холлом и подземной стоянкой	4,9	6306	30511	Вместимость подземной стоянки автомобилей – 47 м/мест; Количество гостиничных

	автомобилей				номеров – 187 шт.
3.1	Гостиница	7	900	6000	Реконструкция; Количество гостиничных номеров – 73 шт.

Характеристики планируемых объектов капитального строительства № 1, 2 (по чертежу планировки), предусмотренных к размещению документации по внесению изменений в документацию по планировке территории с детализацией застройки и парковой зоны в границах улиц Керченская, Совнаркомовская, набережная рек Волга и Ока, на период проведения чемпионата мира по футболу 2018 года, утвержденной приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 6 июля 2022 г. № 07-02-03/62, 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 коммунальной, транспортной инфраструктур предусмотрено в **1 очередь строительства.**

1 очередь строительства.

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

- 1) Комплекс работ по подготовке территории, в том числе:
 - демонтаж существующих строений, сооружений;
 - переустройство существующих инженерных сетей с выносом их за границы земельного участка;
 - мероприятия по инженерной подготовке и инженерной защите территории, в том числе устройство подпорных стен (ориентировочная протяженность 76 м);
 - разработка документов предварительного планирования действий по тушению пожаров и проведению аварийно-спасательных работ в установленном порядке (при необходимости);
 - подвод инженерных коммуникаций на территорию согласно полученным техническим условиям;
 - вертикальная планировка территории.

2) Архитектурно-строительное проектирование и строительство следующих объектов капитального строительства общественного назначения в срок до 2035 года включительно:

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Примечание
1.1	Гостиничный комплекс с подземной стоянкой автомобилей	
2.1	Гостиничный комплекс со встроенно-пристроенным конгресс-холлом и подземной стоянкой автомобилей	
3.1	Гостиница	Реконструкция

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

- строительство внутриквартальных проездов, тротуаров, в том числе: проезда к объекту капитального строительства № 3.1 (по чертежу планировки) протяженностью ориентировочно 62 м и тротуаров протяженностью ориентировочно 257 м; а также проезда к объектам капитального строительства № 1.1 и № 1.2 (по чертежу планировки) протяженностью ориентировочно 40 м, и тротуаров протяженностью ориентировочно 640 м;
- благоустройство и озеленение территории;
- подключение к инженерным коммуникациям, подведённым на территорию;
- устройство и оборудование открытых стоянок автомобилей, хозяйственных площадок, устройство наружного освещения, устройство дождевой канализации.

Мероприятия по строительству объектов капитального строительства № 1, 2 (по чертежу планировки), осуществляются в соответствии с очередностью планируемого развития территории, определенной в документации по внесению изменений в документацию по планировке территории с детализацией застройки и парковой зоны в границах улиц Керченская, Совнаркомовская, набережная рек Волга и Ока, на период проведения чемпионата мира по футболу 2018 года, утвержденной приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 6 июля 2022 г. № 07-02-03/62.

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 земельных участков в 2 этапа.

1 этап:

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
1	Благоустройство территории	156	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030025:534 с сохранением его в измененных границах
2	Благоустройство территории	4730	Раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030025:520 с сохранением его в измененных границах

2 этап:

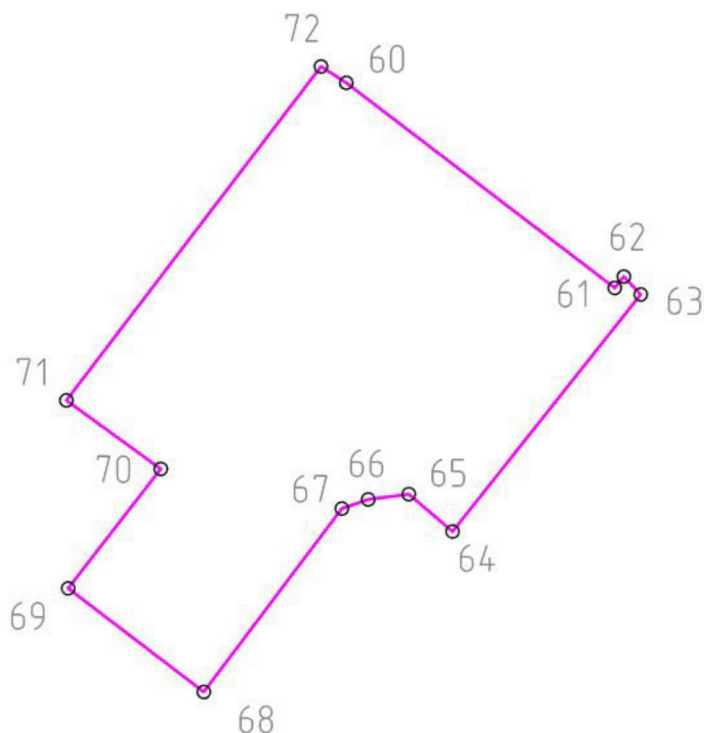
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
5	Туристическое обслуживание	1962	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0030023:122, 52:18:0030023:3
6	Улично-дорожная сеть, Водный транспорт	4793	
7	Туристическое обслуживание	3096	Перераспределение земельных участков с условными номерами 1 и 2, образованных в 1 этапе межевания, земельных участков с кадастровыми номерами 52:18:0030025:62, 52:18:0030025:63, 52:18:0030025:64, 52:18:0030025:517 и земель, государственная собственность на которые не разграничена*
8	Туристическое обслуживание	8977	

*Примечание: Образование земельных участков с условными номерами 7 и 8 осуществляется после расторжения договоров аренды на земельные участки с кадастровыми номерами 52:18:0030025:62, 52:18:0030025:63, 52:18:0030025:64, 52:18:0030025:517 и на земельные участки с условными номерами 1 и 2, образованными в 1 этапе межевания.

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 предусматривается образование земельного участка с условным номером 6, который будет отнесен к территориям 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 – МСК-52):

Обозначение характерных точек	Координаты точки, м	
	X	Y
60	531144,33	2214048,61
61	530987,44	2214254,05
62	530996,12	2214261,06
63	530982,41	2214273,95
64	530801,10	2214129,95
65	530829,66	2214096,50
66	530825,63	2214065,37
67	530818,68	2214045,20
68	530678,42	2213939,55
69	530757,65	2213835,75
70	530848,99	2213906,61
71	530901,41	2213834,38
72	531156,79	2214029,25

VI. Чертеж планировки территории.

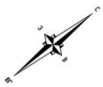


Схема размещения парковочного пространства для встроенно-пристроенного конгресс-зала, входящего в ОКС №21 (в соответствии с экспликацией зон планируемого размещения объектов капитального строительства)

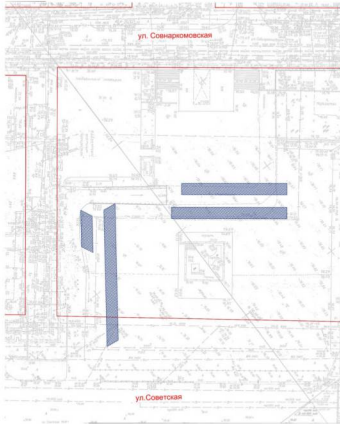
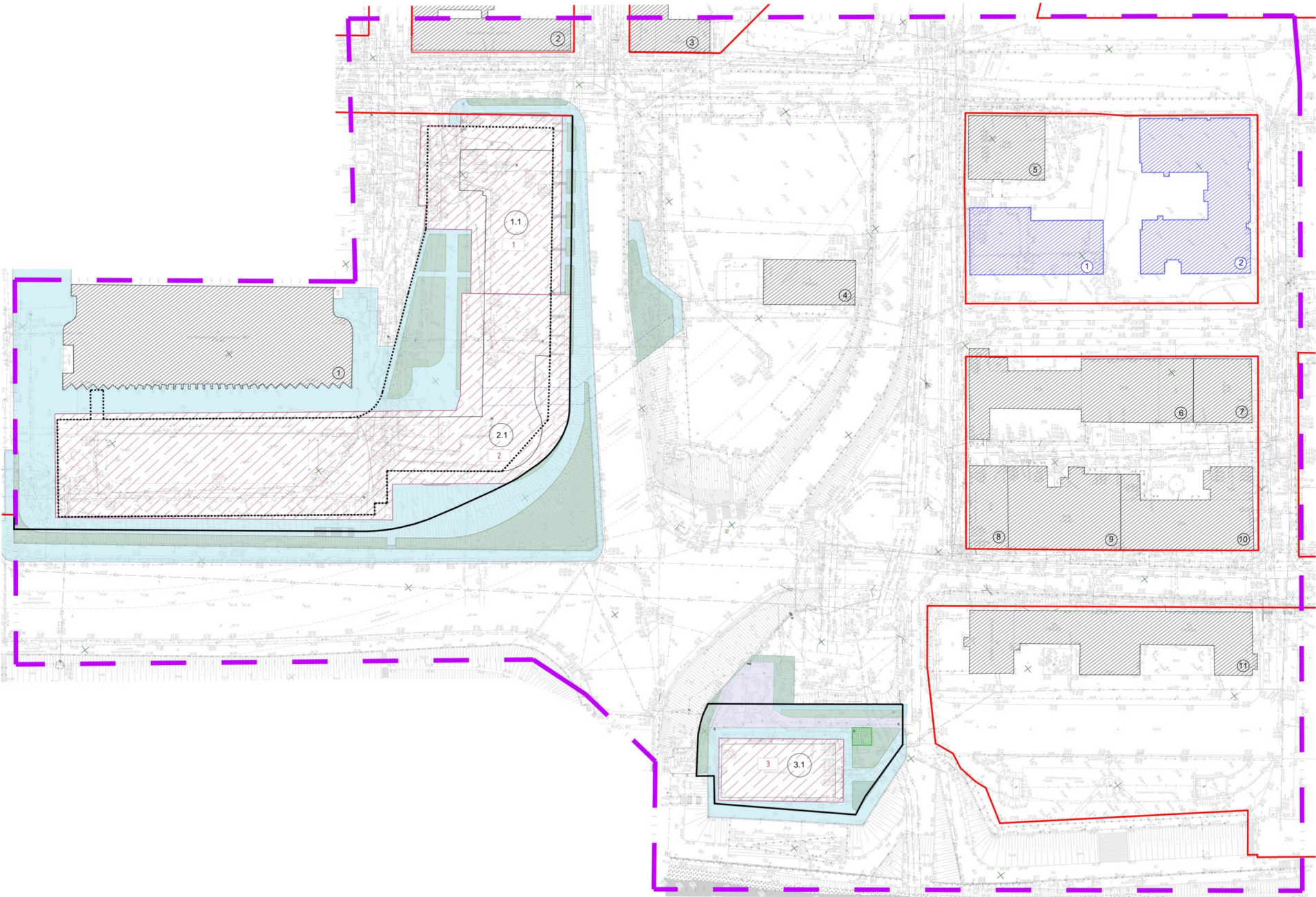
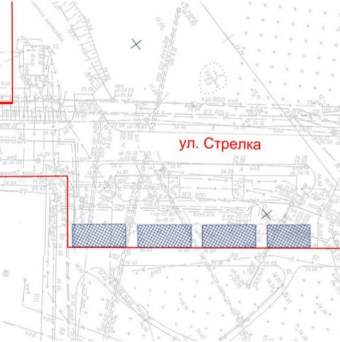


Схема размещения парковочного пространства для гостиницы ОКС №31 (в соответствии с экспликацией зон планируемого размещения объектов капитального строительства)



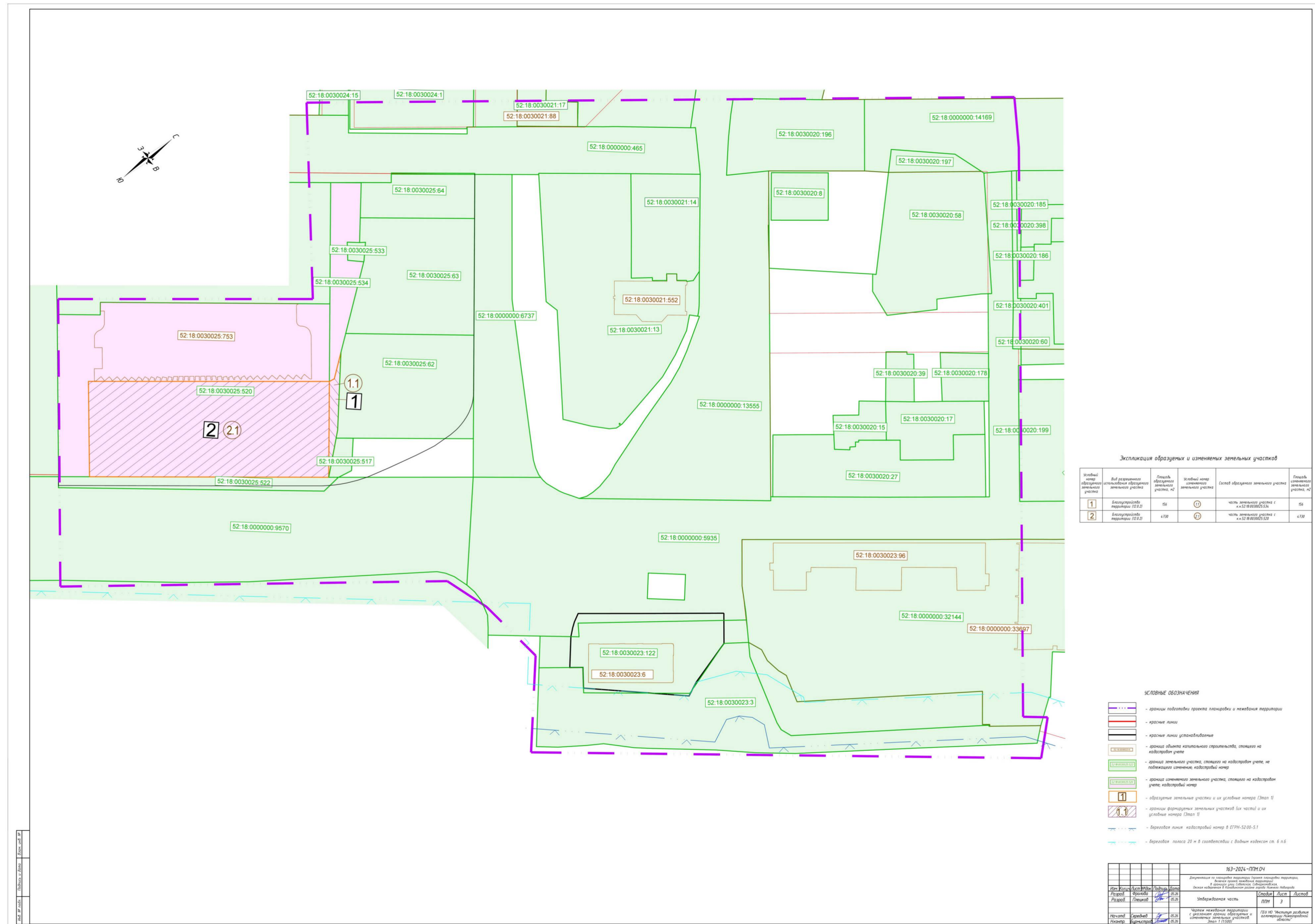
Экспликация объектов капитального строительства, предусмотренных утвержденной документацией по планировке территории			
№ ОКС по черному плану	Наименование ОКС	Площадь, кв. м	Примечания
1	Специализированные жилищные комплексы	-	-
2	Гостиница	-	-

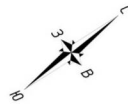
*Документация по высоте зданий в документации по планировке территории с детализацией территории и парковочной зоне в границах ул. Карачинская, Соборная, набережная для Дома и ОО, на первом этаже здания по адресу 2010 года, утвержденная 6.07.2022 г. № 07-02-03/02

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства						
№ зоны по черному плану	Наименование зоны	МРОС по черному плану, кв. м	Наименование ОКС	Площадь, кв. м	Длина, м	Примечания
1	Проектируемая застройка	1,1	Гостиница	16,1	12	Высотность здания - 4,7 м/м, количество этажей - 10
2	Проектируемая застройка	2,1	Гостиница	6,36	4,9	Высотность здания - 4,7 м/м, количество этажей - 10
3	Проектируемая застройка	3,1	Гостиница	800	7	Высотность здания - 4,7 м/м, количество этажей - 10

- Условные обозначения
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 - красная линия
 - красная линия установления
 - существующие хозяйственные здания, строения и сооружения
 - объекты капитального строительства, предусмотренные утвержденной документацией по планировке территории
 - проекционный номер объекта капитального строительства, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории
 - граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства (взаимная часть)
 - номер зон планируемого размещения объектов капитального строительства
 - проектируемые здания, строения и сооружения
 - проекционный номер проектируемых зданий, строений, сооружений
 - сооружения, линейные объекты подлежащие сносу, демонтажу
 - примыкание проектируемых
 - дороги и проезды проектируемые
 - участки озеленения и благоустройства
 - парковочное пространство
 - парковочное пространство (экспликация)
 - подземный пешеходный переход
 - границы подземной стоянки

Система координат МСК - 52				163-2024-ПМ 04			
Система высот Балтийская, 1972				Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории, проект планировки территории, проект межевания территории)			
Высота сечения рельефа 0,5 м				Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории, проект планировки территории, проект межевания территории)			
Изм.	Кол-во	Дет.	Мас.	Изм.	Дет.	Мас.	Изм.
1	1	1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	2	1	1	2
3	1	1	1	3	1	1	3
4	1	1	1	4	1	1	4
5	1	1	1	5	1	1	5
6	1	1	1	6	1	1	6
7	1	1	1	7	1	1	7
8	1	1	1	8	1	1	8
9	1	1	1	9	1	1	9
10	1	1	1	10	1	1	10
11	1	1	1	11	1	1	11
12	1	1	1	12	1	1	12
13	1	1	1	13	1	1	13
14	1	1	1	14	1	1	14
15	1	1	1	15	1	1	15
16	1	1	1	16	1	1	16
17	1	1	1	17	1	1	17
18	1	1	1	18	1	1	18
19	1	1	1	19	1	1	19
20	1	1	1	20	1	1	20
21	1	1	1	21	1	1	21
22	1	1	1	22	1	1	22
23	1	1	1	23	1	1	23
24	1	1	1	24	1	1	24
25	1	1	1	25	1	1	25
26	1	1	1	26	1	1	26
27	1	1	1	27	1	1	27
28	1	1	1	28	1	1	28
29	1	1	1	29	1	1	29
30	1	1	1	30	1	1	30
31	1	1	1	31	1	1	31
32	1	1	1	32	1	1	32
33	1	1	1	33	1	1	33
34	1	1	1	34	1	1	34
35	1	1	1	35	1	1	35
36	1	1	1	36	1	1	36
37	1	1	1	37	1	1	37
38	1	1	1	38	1	1	38
39	1	1	1	39	1	1	39
40	1	1	1	40	1	1	40
41	1	1	1	41	1	1	41
42	1	1	1	42	1	1	42
43	1	1	1	43	1	1	43
44	1	1	1	44	1	1	44
45	1	1	1	45	1	1	45
46	1	1	1	46	1	1	46
47	1	1	1	47	1	1	47
48	1	1	1	48	1	1	48
49	1	1	1	49	1	1	49
50	1	1	1	50	1	1	50
51	1	1	1	51	1	1	51
52	1	1	1	52	1	1	52
53	1	1	1	53	1	1	53
54	1	1	1	54	1	1	54
55	1	1	1	55	1	1	55
56	1	1	1	56	1	1	56
57	1	1	1	57	1	1	57
58	1	1	1	58	1	1	58
59	1	1	1	59	1	1	59
60	1	1	1	60	1	1	60
61	1	1	1	61	1	1	61
62	1	1	1	62	1	1	62
63	1	1	1	63	1	1	63
64	1	1	1	64	1	1	64
65	1	1	1	65	1	1	65
66	1	1	1	66	1	1	66
67	1	1	1	67	1	1	67
68	1	1	1	68	1	1	68
69	1	1	1	69	1	1	69
70	1	1	1	70	1	1	70
71	1	1	1	71	1	1	71
72	1	1	1	72	1	1	72
73	1	1	1	73	1	1	73
74	1	1	1	74	1	1	74
75	1	1	1	75	1	1	75
76	1	1	1	76	1	1	76
77	1	1	1	77	1	1	77
78	1	1	1	78	1	1	78
79	1	1	1	79	1	1	79
80	1	1	1	80	1	1	80
81	1	1	1	81	1	1	81
82	1	1	1	82	1	1	82
83	1	1	1	83	1	1	83
84	1	1	1	84	1	1	84
85	1	1	1	85	1	1	85
86	1	1	1	86	1	1	86
87	1	1	1	87	1	1	87
88	1	1	1	88	1	1	88
89	1	1	1	89	1	1	89
90	1	1	1	90	1	1	90
91	1	1	1	91	1	1	91
92	1	1	1	92	1	1	92
93	1	1	1	93	1	1	93
94	1	1	1	94	1	1	94
95	1	1	1	95	1	1	95
96	1	1	1	96	1	1	96
97	1	1	1	97	1	1	97
98	1	1	1	98	1	1	98
99	1	1	1	99	1	1	99
100	1	1	1	100	1	1	100





Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м2
1	Благоустройство территории (12.0.2)	156
2	Благоустройство территории (12.0.2)	4 730

- границы подготовки проекта планировки и межевания территории
- красные линии
- красные линии установления
- граница объекта капитального строительства, стоящего на кадастровом учете
- границы земельного участка, стоящего на кадастровом учете, не подлежащего изменению; кадастровый номер
- образующие земельные участки и их условные номера (Знак II)
- добротность почвы: границы образуемого земельного участка (Знак III)
- верховодия или водоотводный канал в ЕПРН-52/01-S
- веревочка: полоса 20 м в соответствии с Водным кодексом ст. 6 п.6

[illegible]



