



**Администрация Балахнинского муниципального округа
Нижегородской области**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.07.2026

г. Балахна

№ 1761

Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории, включая проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный район, р.п. Лукино, в 250 м по направлению на север от д. 93 по ул. Фрунзе

В соответствии со статьями 8, 41, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом Балахнинского муниципального округа Нижегородской области, на основании постановления Администрации Балахнинского муниципального округа Нижегородской области от 14.09.2022 №1854 «Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории, включая проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный район, р.п. Лукино, в 250 м по направлению на север от д. 93 по ул. Фрунзе», с учетом протокола общественных обсуждений от 09.06.2026 №5 и заключения по результатам общественных обсуждений от 10.06.2026, Администрация Балахнинского муниципального округа Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемую документацию «Внесение изменений в проект планировки территории, включая проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный район, р.п. Лукино, в 250 м по направлению на север от д. 93 по ул. Фрунзе».

2. Управлению организационной и проектной деятельности Администрации Балахнинского муниципального округа Нижегородской

024592

области (П.М. Егорова) обеспечить официальное опубликование настоящего постановления в газете «Рабочая Балахна» и размещение на официальном интернет-сайте Балахнинского муниципального округа Нижегородской области.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации (И.И. Фирер).

Врип главы местного самоуправления



И.И. Фирер

Утверждена
постановлением администрации
Балахнинского муниципального округа
Нижегородской области
от 14.09.2022 № 1854

«Внесение изменений в проект планировки территории, включая проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный район, р.п. Лукино, в 250 м по направлению на север от д. 93 по ул. Фрунзе»

I. Общая часть

Данным проектом «Внесение изменений в проект планировки территории, включая проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный район, р.п. Лукино, в 250 м по направлению на север от д. 93 по ул. Фрунзе» предлагается внесение изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки территории, включая проект межевания территории) земельного участка, расположенного по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный район, р.п. Лукино, в 250 м по направлению на север от д. 93 по ул. Фрунзе, утвержденную постановлением Администрации Балахнинского муниципального района Нижегородской области от 14.09.2022 №1854.

Необходимость внесения изменений в проект планировки территории, включая проект межевания территории земельного участка, обусловлена сменой некапитальных строений на капитальные.

Изменения не затрагивают проект межевания территории.

В соответствии с генеральным планом МО «г. Балахна» земельный участок расположен в зоне деловой и коммерческой активности.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «г. Балахна» земельный участок расположен в границах территориальной зоны Р-5 – территория учреждений отдыха.

В соответствии с данными Росреестра категория земель - земли особо охраняемых территорий и объектов.

Проект выполнен на топографической съемке М 1:500, выполненной в 2021 году.

II. Положение о размещении объектов капитального строительства и о характеристиках планируемого развития территории

1. Общие положения

Документация по планировке территории - «Внесение изменений в проект планировки территории, включая проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный район, р.п. Лукино, в 250 м по направлению на север от д. 93 по ул.Фрунзе», разработана обществом с ограниченной ответственностью «Гражданпроект» на основании постановления Администрации Балахнинского муниципального округа Нижегородской области № 1854 от 14.09.2022 «Об утверждении документации по внесению изменений в проект планировки территории, включая проект межевания территории земельного участка, расположенного по адресу: Нижегородская область, Балахнинский муниципальный район, р.п. Лукино, в 250 м по направлению на север от д. 93 по ул. Фрунзе» на территорию площадью 17,45 га.

2. Цели и задачи

Данная документация по планировке территории разработана в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры и установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе объектов местного значения), а также в целях приведения проекта планировки в соответствие с планировочными решениями, принятыми в процессе рабочего проектирования объекта

капитального строительства, предполагаемого к размещению на рассматриваемом земельном участке.

3. Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение

Данной документацией по планировке территории предусматривается выделение зоны планируемого размещения 5 объектов капитального строительства, объектов инженерной, транспортной, пешеходной и спортивной инфраструктуры, а также благоустройство земельного участка. Объектами капитального строительства являются: административное здание оздоровительно-туристического комплекса, здание изолирования и содержания лошадей оздоровительно-туристического комплекса, два дома отдыха оздоровительно-туристического комплекса и техническое здание оздоровительно-туристического комплекса.

Кроме объектов капитального строительства на земельном участке предусмотрено возведение некапитальных сооружений и площадок различного назначения:

- Разборные строения (летники, дом отдыха, домик охранника, трибуна с навесом);
- Спортивные площадки (конное поле, площадка для палаточного городка, тир, площадки для игр и тренировок);
- Спортивно-оздоровительные дорожки («мульти-трек», вело-роликовая и пешеходная (беговая);
- Выгулы животных («левады», кинологический уголок);
- Специальные зоны (складные кресла для зрителей, парадная, хозяйственная);
- Транспортные сооружения (парковки для работников, посетителей, коневозок, внутренний проезд, пожарный проезд и подъездная дорога);

Здание изолирования и содержания лошадей оздоровительно-туристического комплекса имеет отдельный въезд на территорию и планировочно изолирован от туристических объектов.

По периметру земельного участка запроектирован внутренний проезд для специализированной техники, остальная территория предусматривает только пешеходное, велосипедное или конное движение.

Территория, свободная от строений, отведена под участки озеленения. Существующие деревья и кустарники подлежат сохранению. Трассы дорожек и тропинок, имеющих извилистую форму, подлежат уточнению на месте с целью сохранения существующих зеленых насаждений.

4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.

К зданиям предусмотрены подъезды со стороны автодороги, ведущей к пансионату «Волга», а также со стороны земельного участка действующего конного клуба «Ассамблея» (кадастровый номер земельного участка 52:17:0060304:400). Запроектированы площадки для парковки коневозок и легкового автотранспорта, круговой проезд вокруг зданий для пожарных машин.

Расчет парковок выполнен на основании СП для категории «специализированные спортивные клубы и комплексы (теннис, конный спорт, горнолыжные центры и др.)» - на 3-4 единовременных посетителя требуется 1 парковочное место. На проектируемой территории размещены 62 парковочных места для легковых автомобилей (в том числе 10 для здания изолирования и содержания лошадей, 12 для МГН) и 16 парковочных мест для коневозок.

5. Инженерная подготовка территории

На проектируемой территории отсутствуют опасные геологические процессы. Инженерная защита территории и объектов капитального строительства от паводковых и поверхностных вод осуществляется путем

организации рельефа, предусматривающей отвод поверхностных вод с твердых покрытий на участки озеленения.

Целью организации рельефа на данной территории является придание проектируемой поверхности проездов уклонов, которые обеспечат отвод дождевых и талых вод, а также безопасные и благоприятные условия движения транспорта, персонала, посетителей. Организация рельефа территории предусмотрена с учетом максимального сохранения существующего рельефа.

Водоотвод решен открытым способом на прилегающие участки озеленения.

6. Инженерная инфраструктура

Водоснабжение. Холодное водоснабжение – от существующей скважины, расположенной на соседнем участке, находящемся в собственности заказчика. Питательная вода - привозная.

Канализация. Бытовые стоки отводятся в септики. Дождевая канализация (отвод поверхностных вод с территории парковок) имеет сброс в станции глубокой биологической очистки вод дождевой канализации (2 шт.).

Электроснабжение. Электроснабжение проектируемого объекта осуществляется от существующих распределительных сетей. Дополнительного увеличения объемов потребления электричества не требуется. Мощность имеющейся ТП составляет 50 кВт.

Теплоснабжение. Отопление зданий запроектировано от индивидуальных котлов на твердом топливе, расположенных непосредственно в самих зданиях. Наружные сети теплоснабжения не предусмотрены. На перспективу запланировано газовое отопление (индивидуальное газоснабжение объектов от газгольдеров).

7. Характеристики планируемого развития территории

Общая площадь территории в границах разработки проекта	17,45 га
Площадь земельного участка	174 512,00 кв.м
Площадь зоны планируемого размещения объекта	3 916,00 кв.м
Этажность проектируемых объектов	2

Площадь застройки земельного участка, в т.ч.:	2 636,30 кв.м
Площадь, занятая объектом капитального строительства	805,20 кв.м
Площадь, занятая некапитальными строениями, сооружениями	1 831,10 кв.м
Коэффициент застройки в границах земельного участка, в т.ч.:	0,0151
объектом капитального строительства	0,0046
некапитальными строениями, сооружениями	0,0105
Общая площадь строений и сооружений, в т.ч.:	2643,90 кв.м
Общая площадь объекта капитального строительства (помещения общественного назначения)	884,90 кв.м
Общая площадь гостевых домиков	240,00 кв.м
Общая площадь некапитальных строений, сооружений, кроме домов отдыха	1519,00 кв.м
Общая площадь жилого фонда в границах проекта планировки	0,00 кв.м
Коэффициент плотности застройки, в т.ч.:	0,0150
объектом капитального строительства	0,0050
некапитальными строениями, сооружениями	0,0100
Вместимость автостоянок на территории в границах земельного участка	78 м/мест
Общее количество м/м в границах	78 м/мест
Площадь озеленения в границах вновь образуемого земельного участка – 164 920,0 м ² , что составляет 93,65% от площади территории в границах подготовки проекта планировки и межевания	147 368,70 кв.м
Коэффициент озеленения	0,8444

III. Положение об очередности планируемого развития территории

Данным проектом установлена очередность планируемого развития территории. Все проектные решения будут реализованы в 3 этапа. На первом этапе предполагается возведение объектов капитального строительства, нескольких некапитальных сооружений, устройство спортивных площадок и выгулов животных. На втором и третьем этапе – некапитальные сооружения, спортивные площадки, выгулы животных. Таким образом, территория будет готова к эксплуатации уже после первого этапа строительства и далее постепенно будет дополняться новым функциональным наполнением.

IV. Чертеж планировки территории



Экспликация зон планируемого размещения проектируемых объектов капитального строительства

Зоны планируемого размещения ОКС					Планируемые объекты капитального строительства							
Зона по ГП	Назначение ОКС	Площадь, кв.м	Площадь застроенной зоны, м²	Всего площадей зон и объектов зон, м²	Зона по ГП	Назначение	Зона стар-до	Кол-во шт	Эксп-ность	Площадь застройки, м²	Объем площади, м³	Примечание
A-1	Рекреация	1280,00	365,20	501,90	1	Административный, образовательный и культурно-массовый комплекс	1	1	2	365,20	501,90	проектируемые
A-2	Рекреация	1013,9	818	253	5	Здание изобразительной и скульптурной школы культурно-массового комплекса	1	1	1	308	253	проектируемые
A-3	Рекреация	487,2	72	60	60	Дом отдыха образовательно-культурно-массового комплекса	1	2	1	36	30	проектируемые
B-1	Рекреация	335	61	71	9	Информационно-образовательный культурно-массовый комплекс	1	1	1	61	70	проектируемые

*Экспликация
объектов капитального строительства*

№ п/п	Наименование	Этап стр.-во	Кол-во шт.	Эксп.-ность	Площадь, м ²	Объем, м ³	Примечание
1	Асфальтирование здания, оборудованного технологическим оборудованием	1	1	2	365,20	50150	проектируемое
5	Здание оборудовано и смонтированы системы водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции	1	1	1	308	253	проектируемое
6и	Вит. анализ оборудования технологического комплекса	1	2	1	36	30	проектируемое
9	Точечное здание подсобных помещений технологического комплекса	1	1	1	611	761	проектируемое

Технико-экономические показатели

Наименование показателей/элементов	Показатель	
	к2	%
Наличие, отсутствие услуг/тов	174 512,00	100
Наличие, отсутствие отдельных категорий услуг/тов	005,20	0,46
Полнота, полнота реализации функций/услуг	18311	1,05
Полнота, полнота реализации в том числе:	174 874,10	98,49 (100)
полнота, полнота реализации:	18 597,00	17,94
полнота, полнота реализации функций/услуг:	10 991,00	6,29
полнота, полнота реализации функций/услуг:	16 7 368,70	85,74

Условные обозначения

[illegible]

Экспликация некапитальных сооружений
и площадок

Сход ГТГ	Наименование	Примечание
Разбросные строения		
2	Крытый блок содержания животных (бенгаль)	1 эпокс
3	Крытый блок содержания животных (бангаль)	1 эпокс
4	Крытый блок содержания животных (бенгаль)	1 эпокс
6	Нити палатки	В шн: 12,3 эпокс
8	Нити палатки	2 эпокс
12	Трибуна с навесом	3 эпокс
Спортивные площадки		
21	Площадка конной (Ванное поле)	1 эпокс
26	Площадка для плавания в воде	1 эпокс
27	Трибуна	2 эпокс
28	Площадка для игры в футбол (Ванное поле)	3 эпокс
29	Площадка для игры в футбол (Ванное поле)	1 эпокс
30	Площадка для игры в футбол	2 эпокс
31	Площадка для игры в футбол на стадионе (Ванное поле)	1 эпокс
32	Площадка для игры в футбол (Ванное поле)	2 эпокс
33	Площадка для игры в футбол	2 эпокс
34	Площадка для игры в футбол (Ванное поле)	2 эпокс
35	Площадка для игры в футбол	2 эпокс
36	Площадка для игры в футбол	2 эпокс
Спортивно-оздоровительные дорожки		
18	Спортивно-оздоровительная "Музыкальный"	3 эпокс
19	Спортивно-оздоровительная "Музыкальный"	3 эпокс
20	Спортивно-оздоровительная "Музыкальный"	3 эпокс
Выгулы животных		
22а	Выгул животных (Ванное поле)	12,3 эпокс
22б	Выгул животных (Ванное поле)	12,3 эпокс
Специальные зоны		
23	Специальная зона для зрителей	3 эпокс
24	Специальная зона	3 эпокс
25	Специальная зона	3 эпокс
Транспортные сооружения		
11	Парковка для автомобилей и пассажирских автомобилей, 10 м/мест	3 эпокс
12	Парковка для автомобилей, 40 м/мест	3 эпокс
13	Парковка для автомобилей МТН, 12 м/мест	3 эпокс
14	Парковка для автомобилей, 16 м/мест	1 эпокс
15	Парковка для автомобилей, 16 м/мест	1 эпокс
16	Парковка для автомобилей, 16 м/мест	2 эпокс
17	Парковка для автомобилей, 16 м/мест	2 эпокс

[illegible]