

Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 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, приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 22 августа 2024 г. № 07-01-02/18 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода», протоколом заседания комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области от \_\_\_\_\_

п р и к а з ы в а ю:

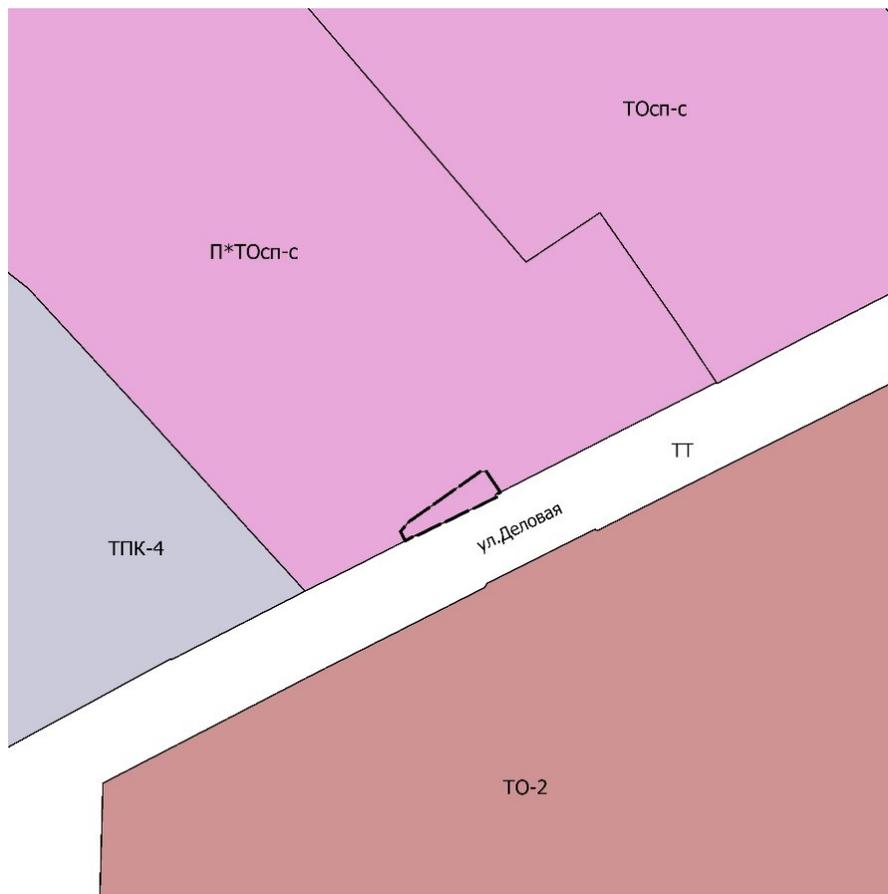
1. Утвердить прилагаемые изменения в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22 (далее – Правила землепользования и застройки), предусматривающие изменение на карте «Карта границ территориальных зон города Нижнего Новгорода» статьи 16 и карте «Фрагмент карты границ территориальных

зон города Нижнего Новгорода. Нижегородский район» статьи 16<sup>5</sup> части II «Карта градостроительного зонирования» (частично) зону ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону П\*ТОсп-с (зона реорганизации застройки в застройку спортивно-рекреационного и развлекательного назначения) в отношении территории по улице Родионова, 181 в Нижегородском районе.

**ИЗМЕНЕНИЯ**  
**в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода,**  
**утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и**  
**развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г.**  
**№ 07-01-06/22**

На карте «Карта границ территориальных зон города Нижнего Новгорода» статьи 16 и карте «Фрагмент карты границ территориальных зон города Нижнего Новгорода. Нижегородский район» части II «Карта градостроительного зонирования» статьи 16<sup>5</sup> изменить (частично) зону ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону П\*ТОсп-с (зона реорганизации застройки в застройку спортивно-рекреационного и развлекательного назначения) в отношении территории по улице Родионова, 181 в Нижегородском районе в следующих границах:

«



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



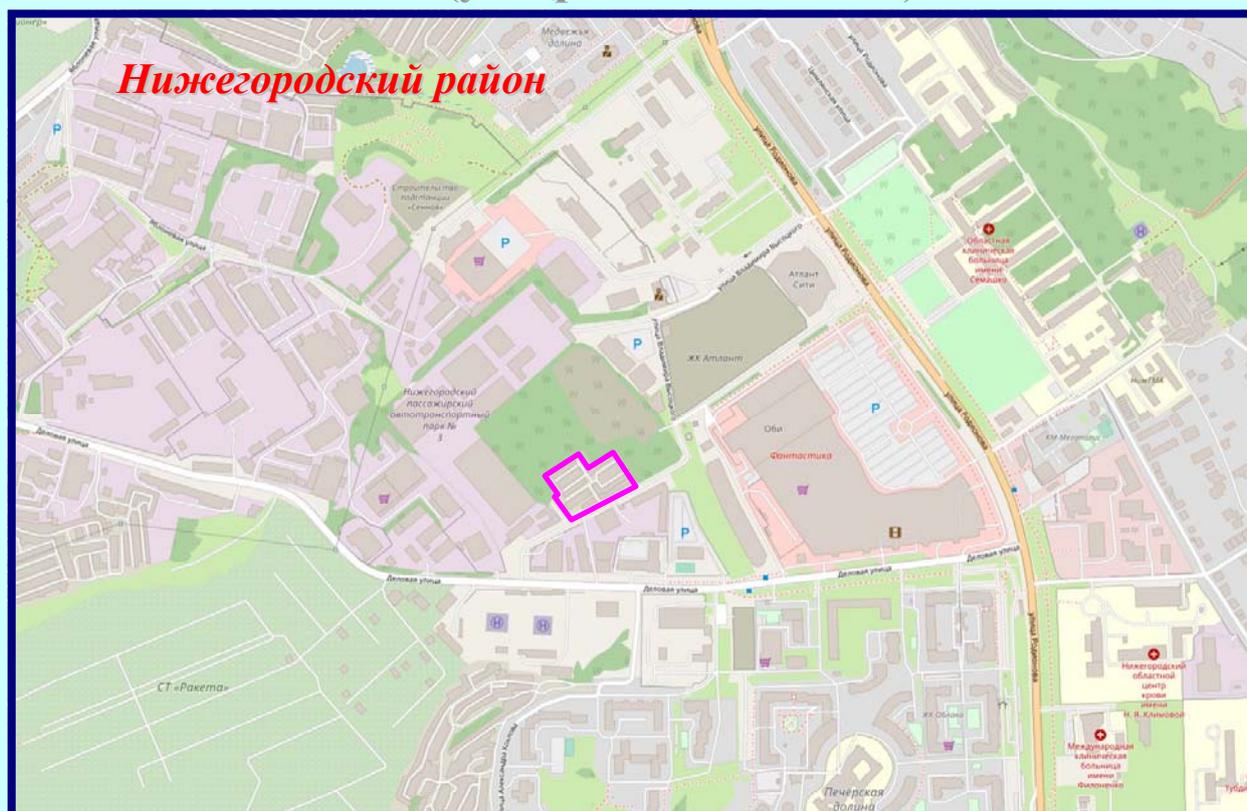
П\*ТОсп-с - зона реорганизации застройки в застройку спортивно-рекреационного и развлекательного назначения

**ООО "СФЕРА"**

**ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**по улице Родионова, в районе дома № 181,  
ГСК «Гарантия» в Нижегородском районе  
города Нижнего Новгорода**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
(утверждаемая часть)**



*Заказчик: Садеков У. А.*

**г. Нижний Новгород - 2023 г.**

**ООО "СФЕРА"**

УТВЕРЖДАЮ:

\_\_\_\_\_ Мальшев Д.В.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

## **ПРОЕКТ**

### **МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**по улице Родионова, в районе дома № 181,  
ГСК «Гарантия» в Нижегородском районе  
города Нижнего Новгорода**

### **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**(утверждаемая часть)**

## СОДЕРЖАНИЕ

### Материалы по обоснованию

<b>Пояснительная записка (обосновывающая часть)</b>		
<b>1.</b>	Основания и исходные данные для разработки проекта межевания территории	4
<b>2.</b>	Градостроительная ситуация и современное использование территории	5
<b>3.</b>	Предложения по установлению (изменению) красных линий	6
<b>4.</b>	Формирование проектных границ земельных участков	7
<b>5.</b>	Градостроительные ограничения и обременения	10
<b>6.</b>	Предложение по внесению изменений в правила землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде	11
<b>7.</b>	Список используемых нормативных правовых актов, строительных и санитарных норм и правил	12
<b>Приложения</b>		
<i>Приложение 1</i> – Приказ министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области № 07-02-02/117 от 03.07.2023 г.		
<i>Приложение 2</i> – Градостроительное задание министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области № 148/23 от 03.07.2023г.		
<i>Приложение 3</i> – Сведения о земельных участках, расположенных в границах территории подготовки проекта межевания		
<i>Приложение 4</i> – Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости		
<i>Приложение 5</i> – Технический паспорт на здание гаража		
<i>Приложение 6</i> – Схема с предложением по внесению изменений в правила землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде		
<i>Приложение 7</i> – Заявление о рассмотрении предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки поселений, городских округов Нижегородской области		
<i>Приложение 8</i> – Экспликация ЗОУИТ, ограничения для образуемых земельных участков, установленные режимом использования ЗОУИТ		
<i>Приложение 9</i> – Уведомление от ГБУ НО «Институт развития агломерации Нижегородской области»		
<i>Приложение 10</i> – Согласие на раздел земельного участка		
<b>Графические материалы (обосновывающая часть)</b>		
<i>Лист 1</i> – Схема использования территории в период подготовки проекта межевания		
<i>Лист 2</i> – Разбивочный чертеж красных линий		
<b>Проект межевания</b>		
<b>Пояснительная записка (утверждаемая часть)</b>		
<b>1.</b>	Положения о характеристиках планируемого развития территории	4
<b>2.</b>	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.	4
<b>3.</b>	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	5
<b>4.</b>	Сведения о границе территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории	6
<b>Графические материалы (утверждаемая часть)</b>		
<i>Лист 1</i> – Чертеж межевания территории (I этап)		
<i>Лист 2</i> – Чертеж межевания территории (II этап)		
<i>Лист 3</i> – Чертеж межевания территории		

# 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

## 1. Общие положения

Проект межевания территории разработан для территории площадью 0,8 га.

## 2. Цели и задачи

Проект межевания территории по улице Родионова, в районе дома № 181, ГСК «Гарантия» в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода, подготовлен ООО «Сфера» по заказу Садекова У.А. в целях:

- изменения элементов планировочной структуры (красных линий);
- определения местоположения границ земельного участка под гаражом № 124 (кадастровый номер 52:18:0060206:497), расположенным по адресу: Нижегородская область, г. Н. Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.181, ГСК «Гарантия».

## 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060206:24, сохраняемого в измененных границах, и дальнейшего перераспределения с землями, государственная собственность на которые не разграничена.

**Таблица 1.** Экспликация образуемого земельного участка I этап

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Адрес местоположения образуемого земельного участка
52:18:0060206:24:ЗУ1	165	размещение гаражей для собственных нужд	раздел с сохранением в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060206:24	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, дом №181, ГСК "Гарантия"

**Таблица 2.** Экспликация образуемого земельного участка II этап

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка
:3У2	177	размещение гаражей для собственных нужд	перераспределение земельного участка с условным номером 52:18:0060206:24:3У1 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, дом №181, ГСК "Гарантия"

Земельный участок с условным номером :3У2 образуется под гаражом № 124 (кадастровый номер 52:18:0060206:497) с учетом фактического землепользования и границ смежных земельных участков, учтенных в едином государственном реестре недвижимости.

Для образуемого земельного участка проектом межевания территории предлагается установить:

- категорию земель – земли населенных пунктов;
- вид разрешенного использования - «размещение гаражей для собственных нужд» (код 2.7.2) в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412.

**Таблица 3.** Экспликация изменяемого земельного участка

Кадастровый номер	Площадь по документу, кв.м.	Площадь фактическая, кв.м.	Вид разрешенного использования
52:18:0060206:24	7375	7374	под индивидуальные гаражи боксового типа

Границы образуемого земельного участка закреплены в системе координат – ГСК 52.

Чертежи межевания территории представлены на Листах 1-3 утверждаемой части графических материалов проекта межевания территории.

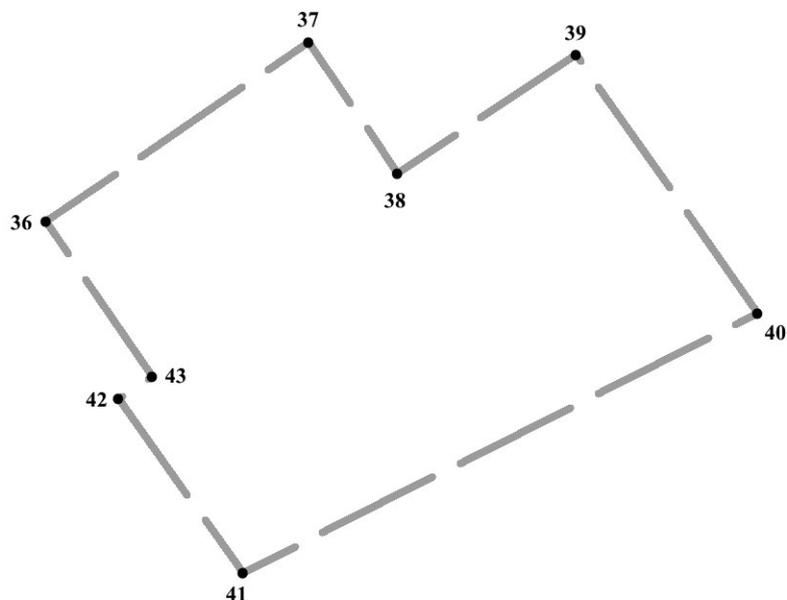
### **3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Проектом межевания 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.

#### 4. Сведения о границе территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 0,8 га.



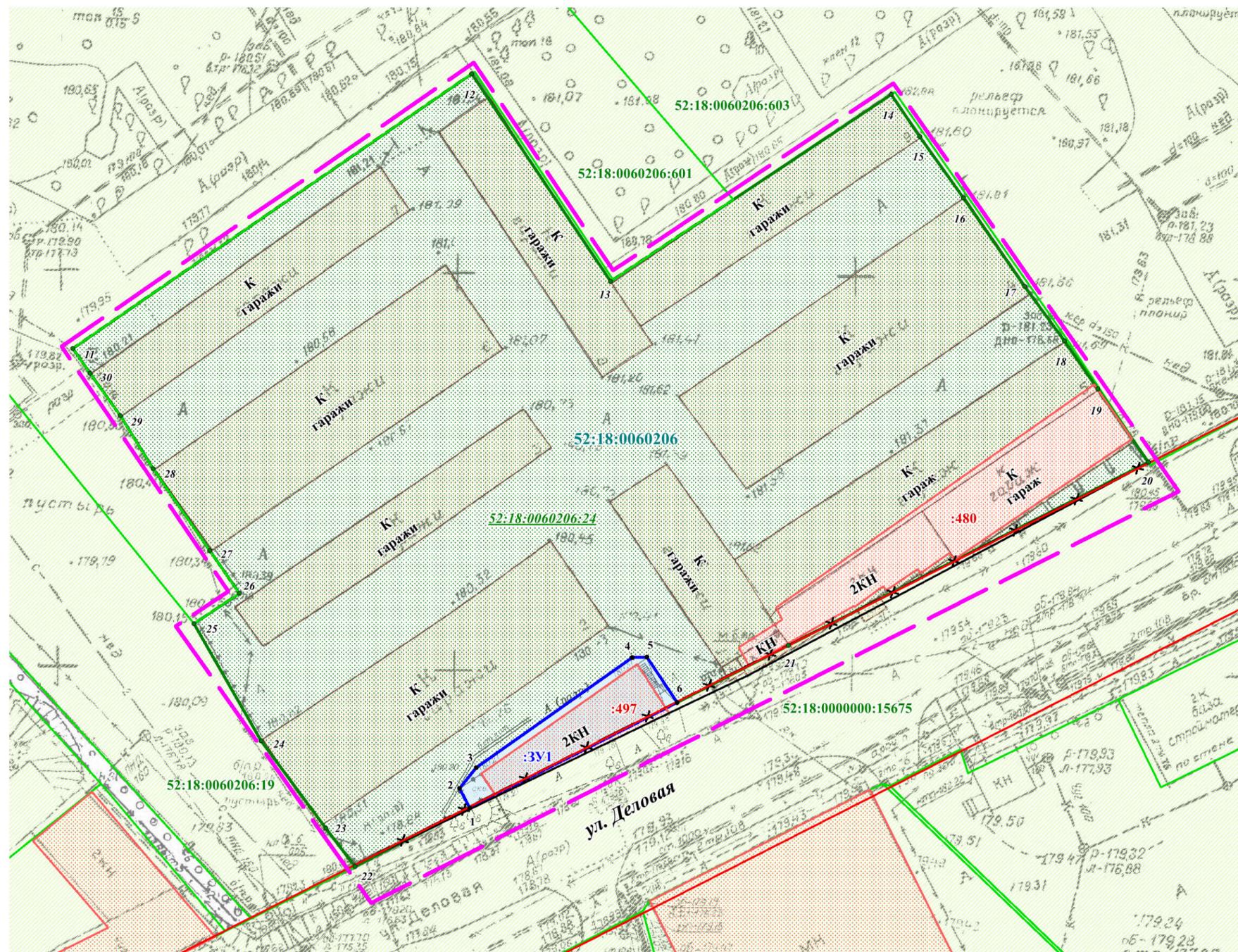
##### Условные обозначения:

- - граница подготовки проекта межевания территории
- 40 - обозначение характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания, закреплены в системе координат – ГСК 52.

**Таблица 4.** Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ п/п	X	Y
36	528207,02	2220237,96
37	528242,70	2220289,81
38	528216,59	2220307,30
39	528240,10	2220342,55
40	528188,77	2220378,44
41	528137,00	2220276,86
42	528171,83	2220252,32
43	528176,20	2220258,92
36	528207,02	2220237,96



**Условные обозначения:**

- границы подготовки проекта межевания территории
- существующие красные линии
- устанавливаемые красные линии
- ✕ - отменяемые красные линии
- здания и сооружения
- 52:18:0060206** - номер кадастрового квартала
- земельные участки, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости согласно сведениям филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области
- 52:18:0060206:19** - кадастровый номер земельного участка
- объекты капитального строительства, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости согласно сведениям филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области
- :480** - кадастровый номер объекта капитального строительства
- границы и обозначение земельного участка, образуемого в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060206:24
- границы изменяемого земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060206:24
  - I - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка
  - II - обозначение характерной точки границы изменяемого земельного участка
- 52:18:0060206:24** - кадастровый номер изменяемого земельного участка

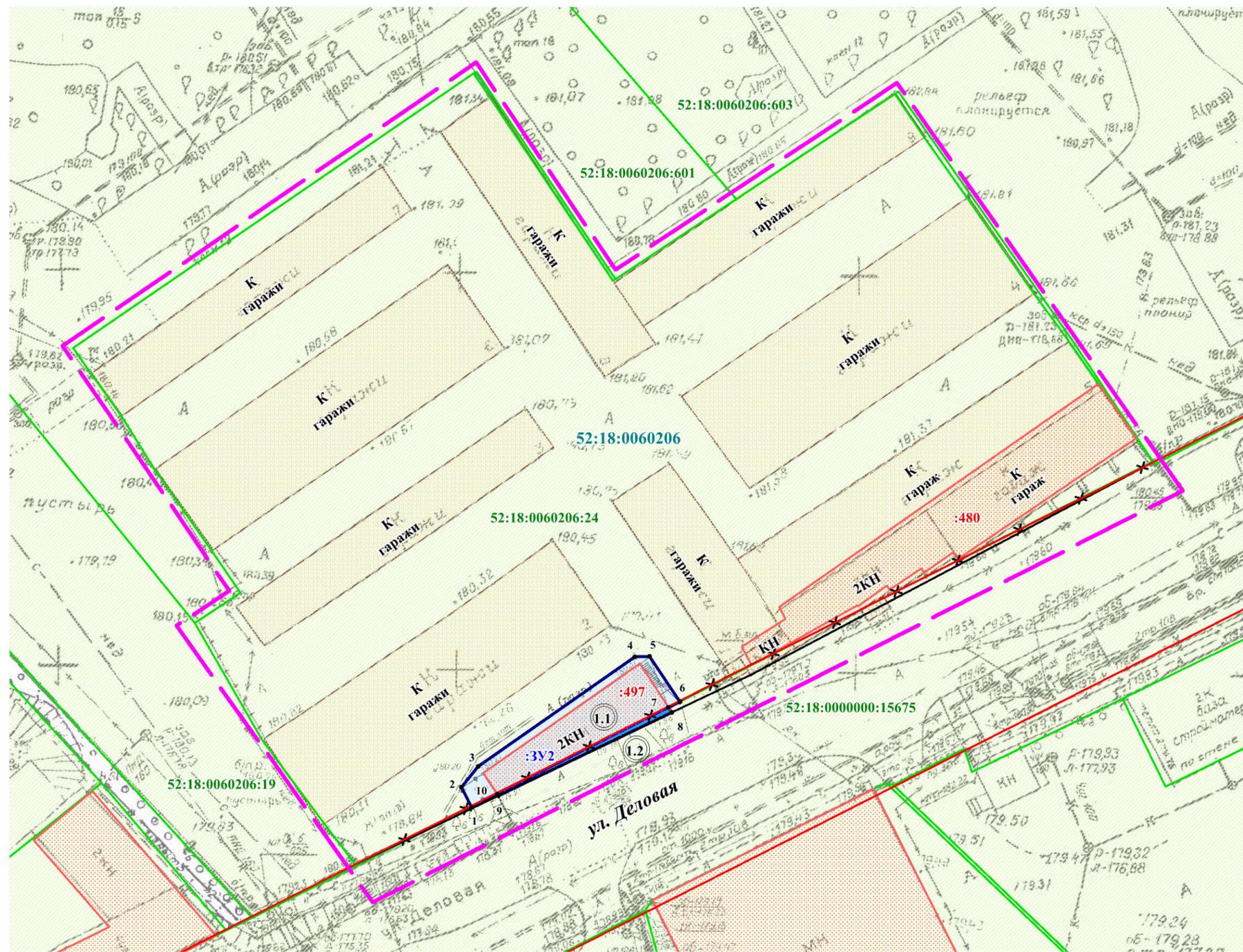


**Экспликация образуемого и изменяемого земельных участков**

Кадастровый номер изменяемого земельного участка	Адрес (местоположение) изменяемого земельного участка	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка (фактическая), кв.м.	Способ образования земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка/ кадастровый номер изменяемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка/ измененного остатка земельного участка	Площадь образуемого земельного участка/ измененного остатка земельного участка, кв.м.	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка/ измененного остатка земельного участка, кв.м.
52:18:0060206:24	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, дом №181	под индивидуальные гаражи боксового типа	7 374	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060206:24, сохраняемого в измененных границах	52:18:0060206:24:ЗУ1	размещение гаражей для собственных нужд	165	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, дом №181, ГСК "Гарантия"
					52:18:0060206:24	под индивидуальные гаражи боксового типа	7 209	Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, дом №181

Образуемый земельный участок обременяется правом беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц к объектам инженерной инфраструктуры в целях ремонта и реконструкции существующих инженерных сетей, прокладки новых инженерных сетей и правом беспрепятственного доступа служб быстрого реагирования

<b>ПМТ - 2023 - 78</b>					
<i>Проект межевания территории по улице Родионова, в районе дома №181, ГСК «Гарантия» в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода</i>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Малышев Д.В.				
Гл. инженер	Барахович М.А.				
Исполнитель	Стадник Т.Н.				
<i>Чертеж межевания территории (утверждаемая часть, I этап)</i>				Стадия	Лист
				ПМТ	1
				Листов	3
<b>М 1:500</b>				<b>ООО "Сфера"</b>	



**Условные обозначения:**

- - границы подготовки проекта межевания территории
- - существующие красные линии
- - устанавливаемые красные линии
- x- - отменяемые красные линии
- здания и сооружения
- **52:18:0060206** - номер кадастрового квартала
- земельные участки, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости согласно сведениям филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области
- **52:18:0060206:19** - кадастровый номер земельного участка
- объекты капитального строительства, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости согласно сведениям филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области
- :480 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :3У2 - границы и обозначение земельного участка, образуемого в результате перераспределения
- 1.1 - границы и обозначение земельного участка, образуемого в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060206:24 (I этап)
- 1.2 - границы и обозначение земельного участка, образуемого из земель, государственная собственность на которые не разграничена
- 1 - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка

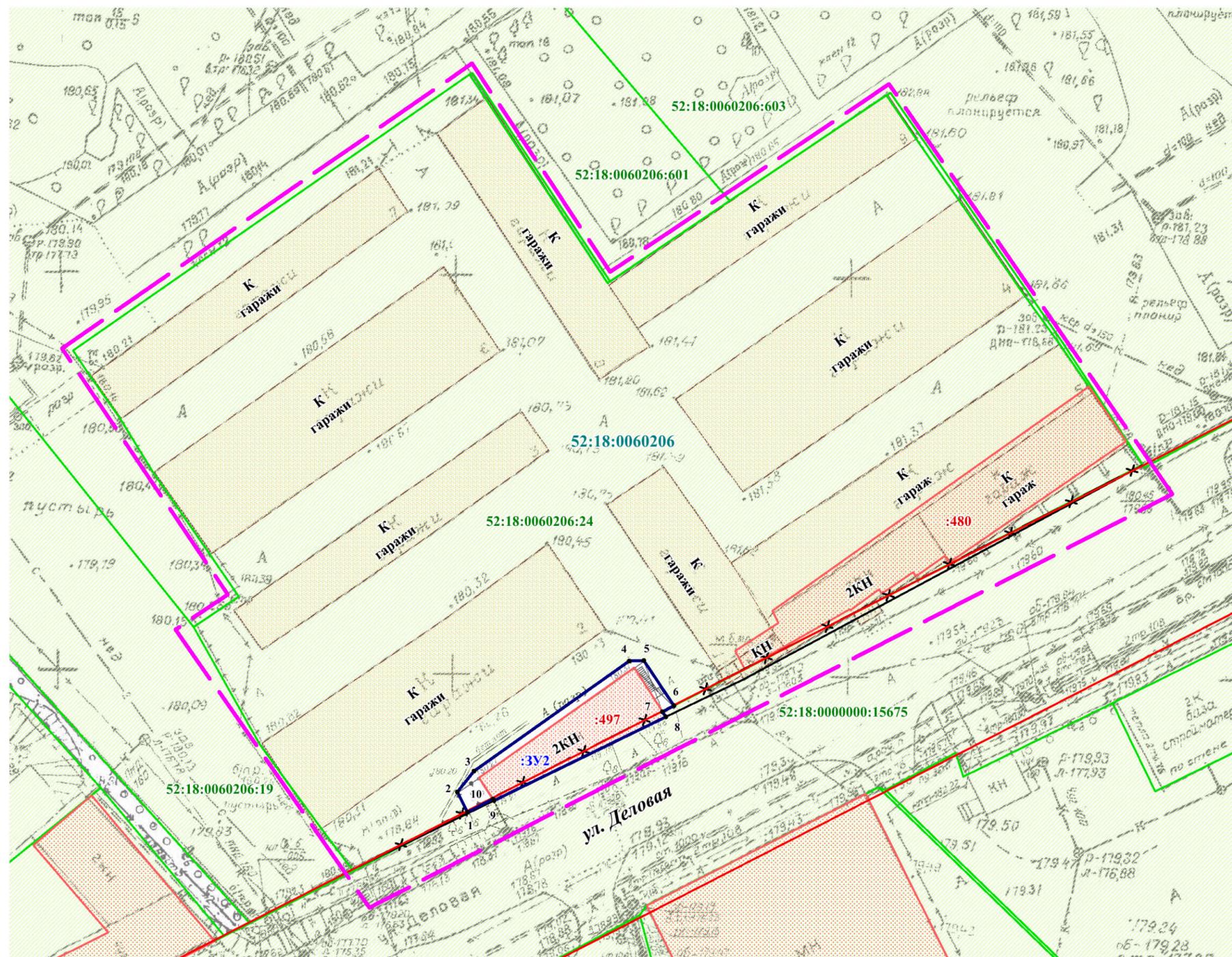


Образуемый земельный участок обременяется правом беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц к объектам инженерной инфраструктуры в целях ремонта и реконструкции существующих инженерных сетей, прокладки новых инженерных сетей и правом беспрепятственного доступа служб быстрого реагирования

**Экспликация образуемого и изменяемого земельных участков**

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Условный номер изменяемого земельного участка	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка, кв.м.
:3У2	размещение гаражей для собственных нужд	177	1.1.	размещение гаражей для собственных нужд (условный номер 52:18:0060206:24:3У1)	165
			1.2.	земли, собственность на которые не разграничена	12

						<b>ПМТ - 2023 - 78</b>			
						Проект межевания территории по улице Родионова, в районе дома № 181, ГСК «Гарантия» в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Чертеж межевания территории (утверждаемая часть, II этап)	Стадия	Лист	Листов
Директор	Мальшиев Д.В.						ПМТ	2	3
Гл. инженер	Барахович М.А.								
Исполнитель	Стадник Т.Н.								
						М 1:500	ООО "Сфера"		



**Условные обозначения:**

- границы подготовки проекта межевания территории
- существующие красные линии
- устанавливаемые красные линии
- x - отменяемые красные линии
- здания и сооружения
- 52:18:0060206 - номер кадастрового квартала
- земельные участки, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости согласно сведениям филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области
- 52:18:0060206:19 - кадастровый номер земельного участка
- объекты капитального строительства, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости согласно сведениям филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области
- :480 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :ЗУ2 - границы и обозначение образуемого земельного участка
- 1 - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка



Образуемый земельный участок обременяется правом беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц к объектам инженерной инфраструктуры в целях ремонта и реконструкции существующих инженерных сетей, прокладки новых инженерных сетей и правом беспрепятственного доступа служб быстрого реагирования

**Экспликация образуемого земельного участка**

Условный номер образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
:ЗУ2	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, дом №181, ГСК "Гарантия"	Земли населённых пунктов	размещение гаражей для собственных нужд	177

ПМТ - 2023 - 78					
Проект межевания территории по улице Родионова, в районе дома №181, ГСК «Гарантия» в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Мальшев Д.В.				
Гл. инженер	Баранович М.А.				
Исполнитель	Стадник Т.Н.				
Чертеж межевания территории (утверждаемая часть)					
				Стадия	Лист
				ПМТ	3
				Листов	3
М 1:500					
ООО "Сфера"					