

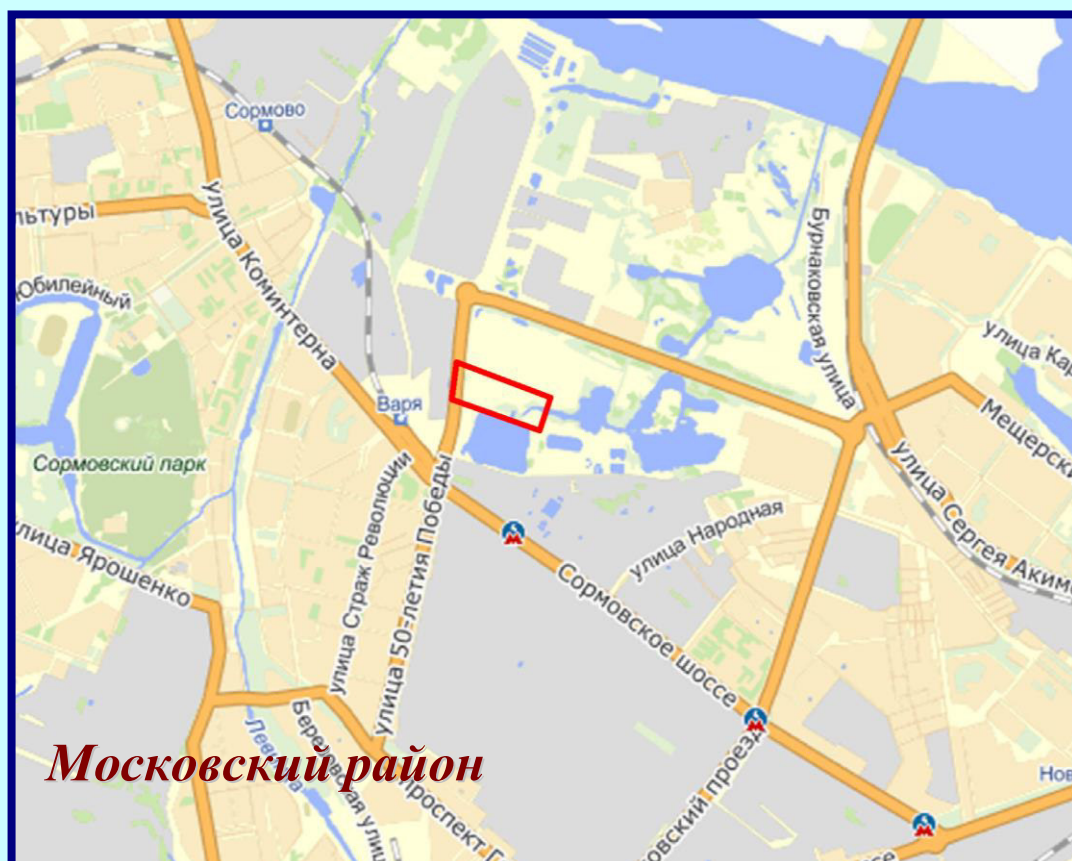
**ООО "СФЕРА"**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ  
ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И  
МЕЖЕВАНИЯ**

**юго-западной части территории «Бурнаковская низина»  
в Московском районе города Нижнего Новгорода**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Том I. Положения о размещении объектов  
(утверждаемая часть)**



*Заказчик: ООО «Эко-конверсия»*

**г. Нижний Новгород - 2021 г**

**ООО "СФЕРА"**

УТВЕРЖДАЮ:

\_\_\_\_\_ Малышев Д.В.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ  
ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И  
МЕЖЕВАНИЯ  
юго-западной части территории  
«Бурнаковская низина» в Московском районе  
города Нижнего Новгорода  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
Том I. Положения о размещении объектов  
(обосновывающая часть)**

г. Нижний Новгород  
2021 г.

## ОБЩИЙ СОСТАВ

<b>Том I. Основная часть.</b>		
Пояснительная записка. Положения о размещении объекта		
Графические материалы:		
Лист 1	Чертеж планировки территории	М 1:1000
<b>Том II. Материалы по обоснованию.</b>		
Пояснительная записка. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.		
Графические материалы:		
Лист 1	Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижнего Новгорода	М 1:5000
Лист 2	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000
Лист 3	Схем расположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	М 1:1000
Лист 4	План красных линий	М 1:1000
Лист 5	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры.	М 1:1000
Лист 6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000
Лист 7	Схема дорожного движения. Схема транспортного обслуживания территории	М 1:1000
Лист 8	Поперечные профили улиц	М 1: 200
Лист 9	Схема благоустройства и озеленения территории	М 1:1000
Лист 10	Сводный план объектов внеплощадочной инженерной инфраструктуры	М 1:5000
Лист 11	Схема очередности освоения территории	М 1:1000
Лист 12	Объемно-пространственное решение проектируемой застройки	б/м
Лист 13.1	Чертеж планировки территории проекта планировки и межевания, утвержденного постановлением главы администрации города Нижнего Новгорода от 07.06.2008 г. №2596 (с изменениями)	М 1:1000
Лист 13.2	Чертеж планировки территории проекта планировки и межевания, утвержденного постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 16.10.2017 № 4861	М 1:1000
<b>Том III. Проект межевания территории.</b>		
Пояснительная записка.		
Графические материалы (утверждаемая часть проекта межевания):		
Лист 1.1	Чертеж межевания территории	М 1: 1000
Лист 1.2	Чертеж межевания территории	М 1: 1000
Графические материалы (материалы по обоснованию проекта межевания):		
Лист 1	Схема использования территории в период подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории	М 1: 1000

<b>Пояснительная записка Том I. Положения о размещении объектов</b>		<b>стр.</b>
<b>Содержание</b>		
<b>1</b>	<b>Положения о характеристиках планируемого развития территории</b>	<b>4</b>
1.1	Общие положения	4
1.2	Цели и задачи	4
1.3	Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение	4

1.4	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание	<b>5</b>
1.5	Благоустройство, озеленение, организация рельефа	<b>7</b>
1.6	Инженерная инфраструктура	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Положения об очередности планируемого развития территории</b>	<b>11</b>

# 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

## 1.1. Общие положения

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания юго-западной части территории «Бурнаковская низина» в Московском районе города Нижнего Новгорода разработаны на основании Приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области № 07-02-02/95 от 21.07.2020 г. Площадь территории в границах разработки документации по внесению изменений в документацию по планировке территории составляет 11,2 га.

## 1.2. Цели и задачи

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания юго-западной части территории «Бурнаковская низина» в Московском районе города Нижнего Новгорода разработан проектной организацией ООО «Сфера» в соответствии с градостроительным заданием № 107/20 в целях:

- изменение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе в целях обоснования возможности строительства складского комплекса в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 19.06.2020 г. №16408-35-1664 (приложение),
- определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- изменение границ территории общего пользования и изменение границ земельных участков;
- уточнение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Эко-конверсия» (далее - ООО «Эко-Конверсия»)

Целью разработки данной проектной документации является внесение изменений в границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, корректировка предложения по организации транспортного обслуживания и пешеходного движения по территории проектирования, корректировка расчета стоянок хранения автомобилей, корректировка расчета нагрузок по инженерно-техническому обеспечению перспективной застройки, разработка предложений по характеристикам планируемого развития территории.

На проектируемой территории планируется размещение:

- складского комплекса;
- канализационной насосной станции;
- локального очистного сооружения.

## 1.3 Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение

Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение территории разработано в соответствии с:

- генеральным планом города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 № 22 (с изменениями);
- правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденными Приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22;
- требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и иными нормативами градостроительного проектирования.

Архитектурно-планировочная организация территории продиктована сложившейся градостроительной ситуацией и решениями, принятыми в ранее разработанной и утвержденной документации.

### **Красные линии.**

Документацией по внесению изменений в проект планировки и межевания юго-западной части территории «Бурнаковская низина» в Московском районе города Нижнего Новгорода изменение существующих красных линий не предусмотрено.

### **Функционально-планировочная организация территории.**

Целью проекта является обоснование возможности изменения параметров строительства, утвержденных в составе проект планировки и межевания юго-западной части территории «Бурнаковская низина» в Московском районе города Нижнего Новгорода (Постановление главы администрации города Нижнего Новгорода от 07.06.2008 г. №2596 (с изменениями)).

На проектируемой территории планируется размещение:

- складского комплекса;
- канализационной насосной станции;
- локального очистного сооружения,

а также размещение инженерного оборудования, обслуживающего территорию.

На территории предусмотрены парковки на 194 машино-мест.

### **Инженерные коммуникации.**

Проектом предполагается организация электро-, газо-, водоснабжения, канализации, телефонизации и радиофикации от внешних по отношению к территории комплекса источников согласно техническим условиям, выданным соответствующими техническими службами Нижнего Новгорода.

## **1.4 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание**

### **Улично-дорожная сеть**

Улично-дорожная сеть запроектирована в соответствии со схемой развития улично-дорожной сети, утвержденной в составе генерального плана города Нижнего Новгорода. В связи с изменением концепции застройки, завершением строительства объектов, предусмотренных ранее утвержденным проектом планировки и межевания, документацией по внесению изменений в проект планировки и межевания юго-западной части территории «Бурнаковская низина» в Московском районе города Нижнего Новгорода предлагается ликвидировать ранее запроектированный проезд вдоль северной границы территории.

Также предлагается оставить существующее решение въезда с ул.Комминтерна на территорию ООО «Толедо» без изменений.

Проектом предлагается организовать проезд на территорию проектируемого склада со стороны ул. Бурнаковской. Вдоль проезда запроектирован пешеходный тротуар.

Ширина проездов по территории складского комплекса составляет 5,5 м и 3,5 м, ширина тротуаров на проектируемой территории от 1,5 до 3 м.

Запроектированы парковки для проектируемого складского комплекса и центра сервисного обслуживания автомобилей, на территории производственно-складского корпуса «Толедо» имеются существующие парковки для легкового и грузового транспорта.

### **Парковки.**

Расчет необходимого количества парковочных мест произведен согласно «Местным нормативам градостроительного проектирования городского округа город Нижний Новгород», утвержденным решением городской Думы от 19.09.2018 № 188.

Для производственных зданий и коммунально-складских объектов одно машино-место приходится на 6-8 человек, работающих в двух смежных сменах.

1. Для производственно-складского корпуса «Толедо»

Требуемое количество машино-мест- 50(38) машино-мест,

в том числе 10% для маломобильной группы населения - 5 машино-мест.

На территории производственно-складского комплекса «Толедо» существуют стоянки на 104 машино-места для стоянки легковых автомобилей, в том числе 6 машино-мест для маломобильной группы населения и на 57 машино-мест для стоянки грузового транспорта. Всего 161 машино-место, в том числе 6 машино-мест для маломобильной группы населения.

2. Для складского комплекса

Требуемое количество машино-мест - 9 (7) машино-мест, в том числе 10% для маломобильной группы населения - 1 машино-место.

На территории проектируемого складского комплекса запроектирована стоянка на 19 машино-мест, в том числе 2 машино-места для маломобильной группы населения, из них 10 машино-мест для стоянки легковых автомобилей и 9 машино-мест для стоянки грузового транспорта.

3. Для центра сервисного обслуживания автомобилей

Требуемое количество машино-мест – 12 (9) машино-мест, в том числе 10% для маломобильной группы населения - 1 машино-место.

На территории центра сервисного обслуживания автомобилей запроектирована стоянка на 12 машино-мест для стоянки легковых автомобилей, в том числе 1 машино-место для маломобильной группы населения

**Всего на реконструируемой территории предусмотрено для стоянки легковых автомобилей 126 машино-мест, в том числе 9 машино-мест для маломобильной группы населения, из них 3 места для инвалида-колясочника.**

**Кроме этого для грузового транспорта предусмотрено 66 машино-мест.**

#### **Транспортное обслуживание.**

К транспортным магистралям, обслуживающим территорию застройки относится магистральная улица районного значения ул. Коминтерна. Наиболее удаленная точка территории проектирования находится на расстоянии 900 м от остановки общественного транспорта «Переезд».

В период проектирования действующими маршрутами автобуса и маршрутного такси являются: 9, 25, 24.

### **1.5 Благоустройство, озеленение, организация рельефа**

#### **Организация рельефа.**

Рельеф проектируемой территории достаточно спокойный, с небольшим уклоном в сторону пруда-отстойника поднят над урезом воды насыпным грунтом на высоту около 4-х метров, спланирован.

Локальные очистные сооружения и общее направление стока организовано в восточную сторону участка. Отвод поверхностных вод осуществляется со скоростями, исключаящими возможность эрозии почвы в локальные очистные сооружения.

Для защиты от подтопления паводковыми и грунтовыми водами территория осуществлена насыпь в 4-5 метров над уровнем зеркала воды примыкающего пруда-отстойника ОАО «Нижегородского машиностроительного завода» до отметок не ниже 74,65 м. Минимальное превышение над максимальной отметкой 1% паводка (73,4 м БС) составляет 1,25 м. Дополнительных мероприятий по инженерной подготовке не требуется.

#### **Озеленение.**

Реконструируемая территория имеет полосу озеленения по периметру от 1,5 до 2 м шириной и полосу озеленения в 5 м в месте работы большегрузного транспорта с восточной

и южной стороны.

Общая площадь озеленения в границах строящегося объекта 2852 м<sup>2</sup>, что составляет 57 кв.м на 1 чел.

Площадь озелененной территории общественных, деловых и коммерческих зон должна составлять не менее 15 % площади территории.

Площадь проектируемой территории в границах красных линий 76580 кв.м. Площадь озеленения территории в красных линиях - 17388 кв.м,

Процент озеленения территории составляет: 22,7%

### **Благоустройство.**

Благоустройство территории, прилегающей к реконструируемой, остается без изменений.

Основной подъезд на территорию проектируемого склада осуществляется со стороны ул. Бурнаковской. Проектом предусмотрены проезды с асфальтобетонным покрытием, тротуары с покрытием из тротуарного камня. Для свободных территорий между объектами капитального строительства и проездами предусмотрено благоустройство и озеленение.

## **1.6 Инженерная инфраструктура**

На территории проектирования сохраняются существующие кабельные электрические сети, кабельные сети связи, сети водоснабжения, канализации и газоснабжения.

Проектом предполагается организация электро-, газо-, водоснабжения, канализации, телефонизации и радиофикации от внешних по отношению к территории комплекса источников согласно техническим условиям, выданным соответствующими техническими службами Нижнего Новгорода.

### **1.6.1 Водоснабжение**

Водоснабжение проектируемой территории, планируется осуществлять в соответствии с Техническими условиями, выданными АО «Нижегородский водоканал» №3966 от 16 ноября 2020 г. За точку подключения принята водопроводная линия Д=500мм по ул. Коминтерна, при с врезкой в существующем колодце.

Расход воды составит – 1,38 м<sup>3</sup>/сут (0,17 м<sup>3</sup>/час).

Противопожарное водоснабжение будет осуществляться от пожарных гидрантов.

Расход на пожаротушение принимается 10 л/сек согласно СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности».

Количество одновременных пожаров - один. Время тушения – 3 часа. Время восстановления противопожарного запаса воды - 24 часа.

Расход воды на наружное пожаротушение 108 м<sup>3</sup>.

Количество одновременных пожаров – 1. Потребности водоснабжения на внутреннее пожаротушение 2 ствола с потреблением 2,5 л/с.

Пожарные гидранты располагаются вдоль внутриплощадочных проездов на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части и не менее 5 м от стен зданий. Тушение пожара производится минимум из двух точек.

### **Водоотведение**

Водоотведение будет осуществляться в соответствии с Техническими условиями, выданными АО «Нижегородский водоканал» №3966 от 16 ноября 2020 г. Водоотведение принимается на уровне водопотребления без учета расхода воды на пожаротушение. Водоотведение осуществляется по трубам из НПВХ. Диаметры труб определяются на стадии рабочего проектирования.

Количество бытовых стоков по планируемой застройке составит 1,38 м<sup>3</sup>/сут (0,17 м<sup>3</sup>/час).



### **Водоотведение дождевых и сточных вод**

Водоотвод ливневых стоков с проектируемой территории будет осуществляться в соответствии с техническими условиями, выданными муниципальным казенным учреждением «Управление инженерной защиты территорий города Нижнего Новгорода» №256 ту от 16.11.2020.

Отвод ливневых стоков с проектируемой территории запроектирован закрытой сетью ливневой канализации со сбором и очисткой стоков на локальных очистных сооружениях. Выпуск поверхностных стоков с территории, после очистки на локальных очистных сооружениях дождевой канализации будет осуществляться в озеро Бурнаковской низины с устройством выходного оголовка.

### **Электроснабжение**

Нагрузки потребителей жилищно-коммунального сектора подсчитаны на основе архитектурно-планировочных решений документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории согласно «Инструкции по проектированию городских электрических сетей» РД 34.20.185-94, а также СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

Необходимая электрическая нагрузка III категории надежности 51 кВт. Электроснабжение будет осуществляться согласно выдаваемых ТУ на стадии рабочего проектирования.

### **Наружное освещение**

Наружное освещение реконструируемой территории решается установкой осветительных приборов на опорах вдоль проезжей части складского комплекса и в районе автомобильных парковочных мест. На чертеже «Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры» показана расстановка наружного освещения проездов и парковочных мест.

### **Газоснабжение**

Газоснабжение будет осуществляться согласно Техническим условиям № 0716-20-859 от 24.11.2020, выданных ПАО «Газпром газораспределение Нижний Новгород» подключение проектируемых объектов к газораспределительной сети будет осуществлено на границе земельного участка.

Прокладка сетей газопровода низкого давления будет осуществляться из труб ПНД с использованием медного провода для обозначения трассы газопровода.

Общий годовой расход газа – 590 тыс. м<sup>3</sup>/год

Общий часовой расход газа – 303 м<sup>3</sup>/час.

### **Телефонизация**

Телефонизация проектируемой застройки будет осуществляться в соответствии с техническими условиями выданных ПАО "Ростелеком" Макрорегиональный филиал «Волга» Нижегородский филиал ТУ 116-6/УАД-31 от 20.11.2020.

Для телефонизации объектов необходимо:

1. Построить кабельную канализацию согласно ВСП-1 16-93 от существующей кабельной канализации ПАО «Ростелеком» по ул. Коминтерна, до объекта телефонизации, предусмотреть проектом установку запорных устройств крышки люка на проектируемых телефонных колодцах;

2. Проложить кабель ОК необходимой емкости от УАД- 31 (ул.С.Перовской, 13) в существующей и во вновь построенной кабельной канализации до объекта телефонизации. Учесть: трассу прохождения кабеля определить проектом, с учетом плотности заполнения канала (НТП РД 45.120-2000

Емкость телефонной сети на планируемой территории составит 1 номер

### Радиофикация

Радиофикация проектируемой застройки будет осуществляться в соответствии с техническими условиями, выдаваемыми ПАО "Ростелеком" Макрорегиональный филиал «Волга» Нижегородский филиал ТУ С-52 от 23.11.2020

Для радиофикации объекта необходимо:

Организовать цифровой канал передачи данных с пропускной способностью не менее 512 Кб/с от узла приема и распределения программ проводного радиовещания до центральной станции проводного вещания (ЦСПВ), расположенной по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Космонавта Комарова, д. 13 б;

Для радиофикации использовать кабель ОК необходимой емкости, планируемый для телефонизации данного объекта согласно ТУ 116-6/УАД-31 от 20.11.2020. Для радиофикации объектов на планируемой территории рекомендуется применить эфирное радиовещание.

Для радиофикации объектов нового строительства на планируемой территории потребуется установить 1 радиоприемник.

### Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Кол-во
1	Площадь территории в границах разработки документации	га	11,2
2	Площадь территории кварталов в границах реконструкции	кв.м	76580
3	Общая площадь, занятая под зданиями и сооружениями, в том числе	кв.м	24855
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		18841
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		6014
4	Общая площадь, всех этажей зданий и сооружений, в том числе	кв.м	32410
	- под сохраняемыми зданиями и сооружениями		26396
	- под проектируемыми зданиями и сооружениями		6014
5	Коэффициент застройки	-	0,32
6	Коэффициент плотности застройки	-	0,42
7	Этажность проектируемых объектов		1-3
8	Общая площадь производственных объектов		32148
9	Протяженность	м	
	- улиц и дорог		850
	- тротуаров		740
10	Площадь озелененных территорий	кв.м	17388
11	Вместимость автостоянок на реконструируемой территории:	машино-мест	192
	- для легкового транспорта		126
	- для грузового транспорта		66
<b>Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории</b>			
12	Водоснабжение	м <sup>3</sup> /час	0,17
13	Канализация	м <sup>3</sup> /час	0,17
14	Газоснабжение	м <sup>3</sup> /час	303
15	Электроснабжение	кВт	51

	III категории надежности		
16	Радиофикация (радиоточек)	шт.	1
17	Телефонизация (номеров)	шт.	1
18	Ливневая канализация	согласно ТУ	

## 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Первоочередными мероприятиями по освоению территории должны быть: прокладка сетей водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации и радиодиффузии до проектируемого здания и прокладка магистральных сетей связи.

Прокладку инженерных коммуникаций лучше производить до строительства дорожной сети.

Целью разработки проекта внесения изменений в проект планировки и межевания юго-западной части территории «Бурнаковская низина» в Московском районе города Нижнего Новгорода является обоснование возможности строительства складского комплекса с сопутствующими коммуникациями. Строительство на проектируемой территории предполагается производить в 2 очереди. Информация о планируемых к размещению инженерных сетей, зданий, строений и сооружений, и их очередности строительства представлены в таблицах 2.1 и 2.2 и на Листах 5, 11 обосновывающей части документации по планировке территории.

**Таблица 2.1.** – Экспликация планируемых к размещению объектов капитального строительства.

№ номер по ген. плану	Наименование	Этажность	Очереди строительства	Примечание
1	Склад	1	I очередь строительства	Складской комплекс

**Таблица 2.2.** – Экспликация планируемых к строительству объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур.

№ п/п	Наименование	Очередь строительства
1	Водопровод: точка подключения - склад	I очередь строительства
2	Канализация: точка подключения - склад	I очередь строительства
3	Газопровод: точка подключения - склад	I очередь строительства
4	Электросети: точка подключения - склад	I очередь строительства
5	Слаботочные сети: точка подключения - склад	I очередь строительства
6	Прокладка сети электроосвещения	I очередь строительства
7	Прокладка сети ливневой канализации	I очередь строительства
8	Устройство подъезда к складу от ул Бурнаковская, общей протяженностью 474 м	I очередь строительства
9	Устройство тротуаров к складу от ул Бурнаковская, общей протяженностью 459 м	I очередь строительства

10	Устройство проездов на территории склада, общей протяженностью 393 м	I очередь строительства
11	Устройство тротуаров, около склада, общей протяженностью 67 м	I очередь строительства
12	Устройство автомобильных парковок склада на 19 мест	I очередь строительства
13	Озеленение и благоустройство территории склада	I очередь строительства
14	Проезд автозаправочной станции - автосервиса, общей протяженностью 206 м	II очередь строительства
15	Устройство тротуаров, вдоль ул. Коминтерна, общей протяженностью 172 м	II очередь строительства
16	Устройство автомобильных парковок автосервиса на 12 мест	II очередь строительства



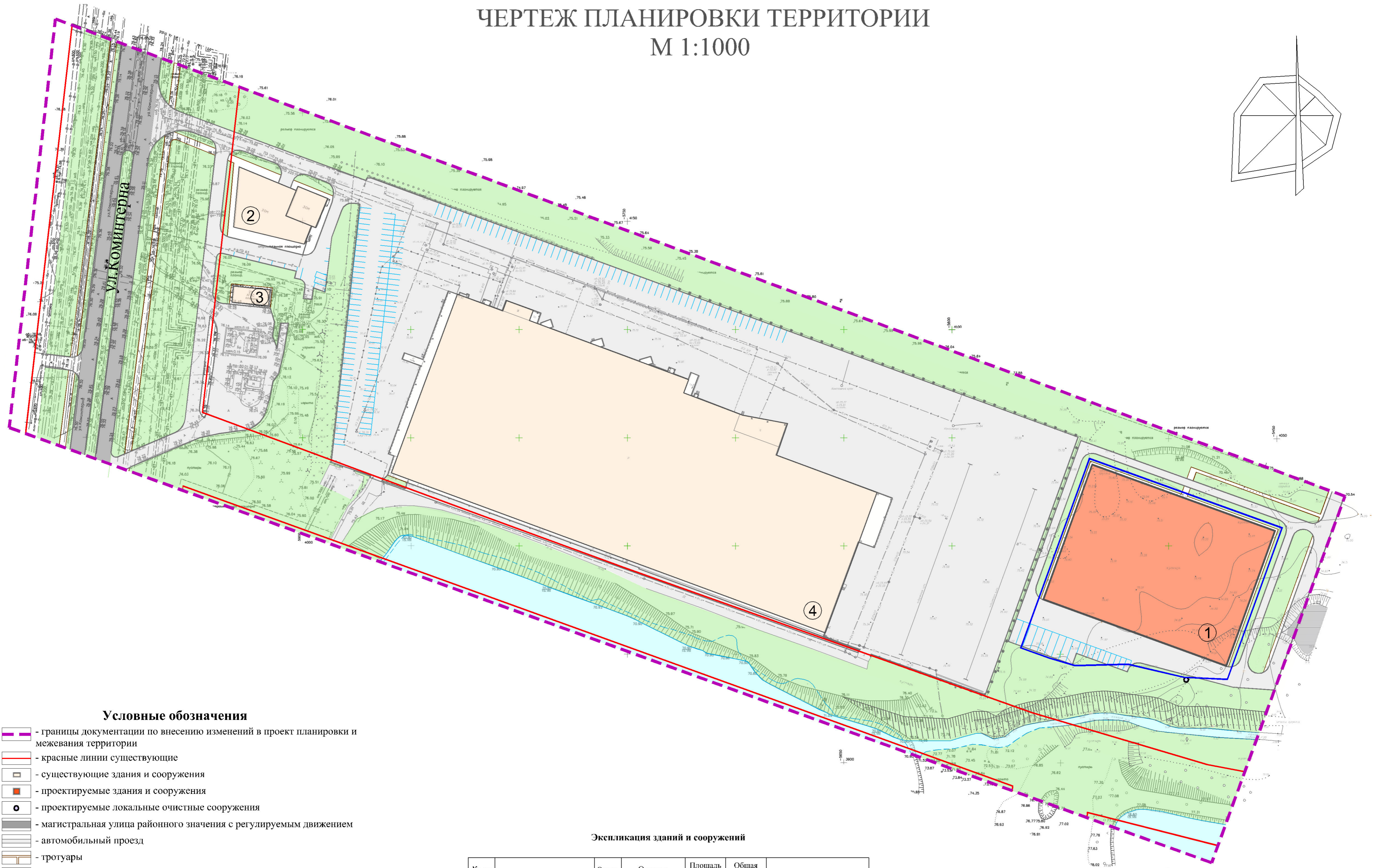
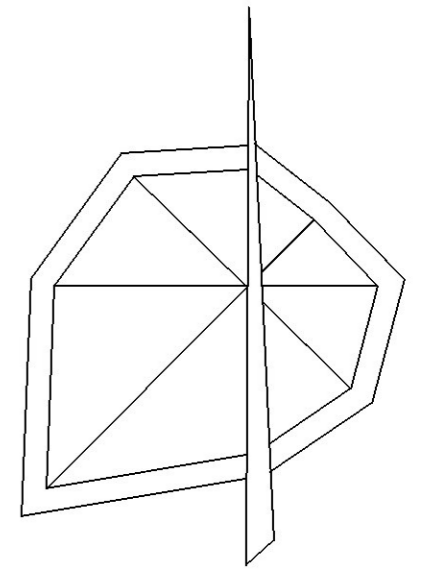
**Условные обозначения:**

- - - - граница подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- - граница кадастрового квартала
- 52:18:0020010 - номер кадастрового квартала

						<b>ППМТ - 2020 - 23</b>			
						<i>Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания юго-западной части территории "Бурнаковская низина" в Московском районе города Нижнего Новгорода</i>			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижнего Новгорода (обосновывающая часть)	Стадия	Лист	Листов
							ППМТ	1	13
							М 1:5 000		ООО "Сфера"

# ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

## М 1:1000



### Условные обозначения

- границы документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
- красные линии существующие
- существующие здания и сооружения
- проектируемые здания и сооружения
- проектируемые локальные очистные сооружения
- магистральная улица районного значения с регулируемым движением
- автомобильный проезд
- тротуары
- автомобильные парковки
- автомобильные парковки грузового транспорта
- озелененные территории
- пруд-отстойник ОАО "НМЗ"
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (склад)
- проектируемый откос
- ① - номер по экспликации проектируемых объектов капитального строительства

### Экспликация зданий и сооружений

№ по плану	Наименование	Этажность	Очереди строительства	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Примечание
1	Склад	1	Планируемый к строительству	6014	6014	Складской комплекс
2	Автосервис	2-3	Существующий	959	2134	Центр сервисного обслуживания автомобилей
3	Автозаправочная станция	2	Существующая	131	262	Газовая автозаправочная станция
4	Производственное здание V класса опасности	1-3	Существующее	17751	24000	Производственно-складской корпус "Толедо"

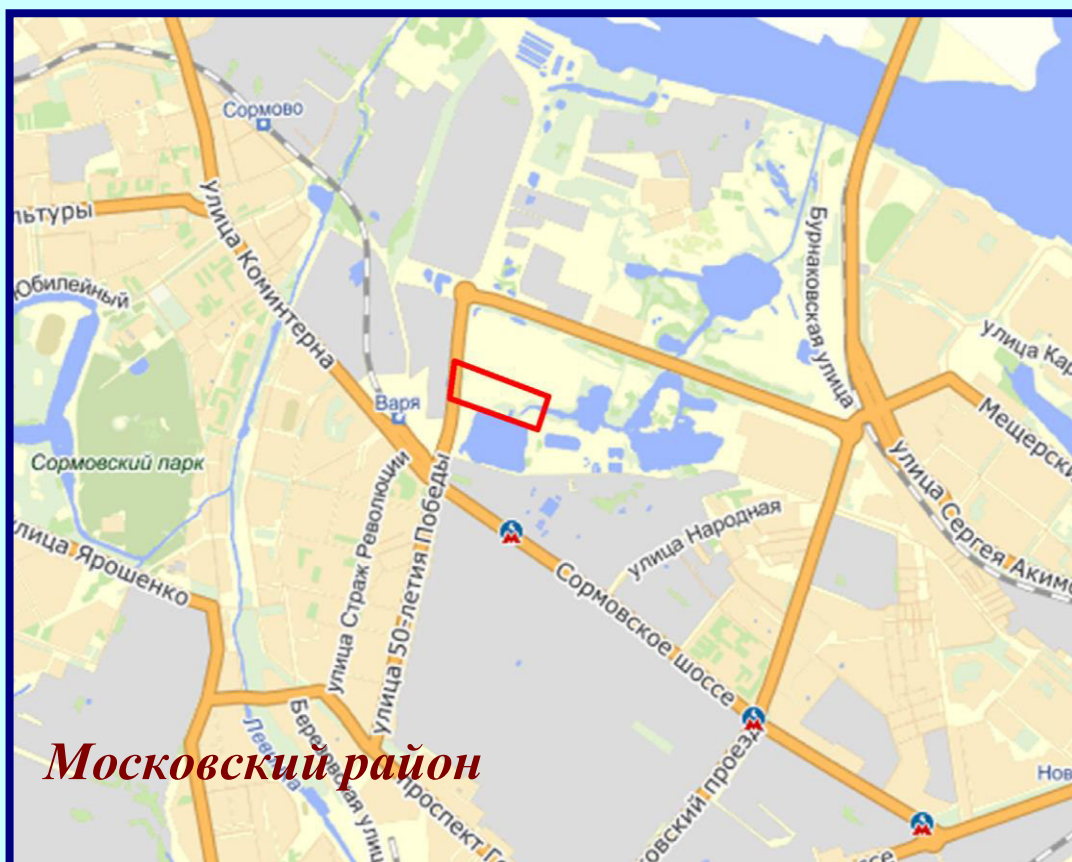
<b>ППМТ-2020-23</b>					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания юго-западной части территории "Буриковская низина" в Московском районе города Пискаревского Посада					
Изм.	Колуч.	Лист	Лодж.	Подпись	Дата
Исп. директор	Мальшев Д.В.				
Главный инженер	Барахович М.А.				
Исполнитель	Курочкин О.И.				
Чертеж планировки территории (утверждаемая часть)				Страница	Лист
				ППМТ	1
М 1:1000				ООО "Сфера"	
Промокаонтроль Барахович М.А.					

**ООО "СФЕРА"**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ  
ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И  
МЕЖЕВАНИЯ**

**юго-западной части территории «Бурнаковская низина»  
в Московском районе города Нижнего Новгорода**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
Том III. Проект межевания территории  
(утверждаемая часть)**



**Заказчик: ООО «Толедо»**

г. Нижний Новгород - 2021 г



**ООО "СФЕРА"**

УТВЕРЖДАЮ:

\_\_\_\_\_ Малышев Д.В.

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ  
В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ  
юго-западной части территории  
«Бурнаковская низина» в Московском районе  
города Нижнего Новгорода**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
Том III. Проект межевания территории  
(утверждаемая часть)**

г. Нижний Новгород  
2021 г.

## ОБЩИЙ СОСТАВ

<b>Том I. Основная часть.</b>		
Пояснительная записка. Положения о размещении объекта		
Графические материалы:		
Лист 1	Чертеж планировки территории	М 1:1000
<b>Том II. Материалы по обоснованию.</b>		
Пояснительная записка. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.		
Графические материалы:		
Лист 1	Фрагмент карты планировочной структуры территорий города Нижнего Новгорода	М 1:5000
Лист 2	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000
Лист 3	Схем расположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	М 1:1000
Лист 4	План красных линий	М 1:1000
Лист 5	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры.	М 1:1000
Лист 6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000
Лист 7	Схема дорожного движения. Схема транспортного обслуживания территории	М 1:1000
Лист 8	Поперечные профили улиц	М 1: 200
Лист 9	Схема благоустройства и озеленения территории	М 1:1000
Лист 10	Сводный план объектов внеплощадочной инженерной инфраструктуры	М 1:5000
Лист 11	Схема очередности освоения территории	М 1:1000
Лист 12	Объемно-пространственное решение проектируемой застройки	б/м
Лист 13.1	Чертеж планировки территории проекта планировки и межевания, утвержденного постановлением главы администрации города Нижнего Новгорода от 07.06.2008 г. №2596 (с изменениями)	М 1:1000
Лист 13.2	Чертеж планировки территории проекта планировки и межевания, утвержденного постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 16.10.2017 № 4861	М 1:1000
<b>Том III. Проект межевания территории.</b>		
Пояснительная записка.		
Графические материалы (утверждаемая часть проекта межевания):		
Лист 1.1	Чертеж межевания территории	М 1: 1000
Лист 1.2	Чертеж межевания территории	М 1: 1000
Графические материалы (материалы по обоснованию проекта межевания):		
Лист 1	Схема использования территории в период подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории	М 1: 1000

<b>Пояснительная записка Том III. Проект межевания территории</b>		<b>стр.</b>
<b>Содержание</b>		
<b>1.</b>	<b>Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или</b>	<b>4</b>

	имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	
3.	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка	5
4.	Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания	5

## **1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020010:498 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

**Таблица 1.** Экспликация образуемого земельного участка

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
1	10996	перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020010:498 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

## **2. 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**

В рамках разработки проекта межевания 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.

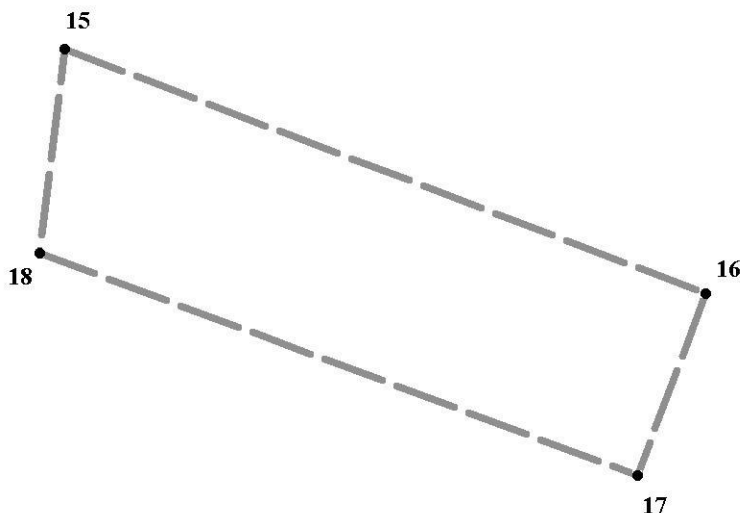
### 3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Проектом межевания территории предусматривается образовать земельный участок общей площадью 10996 кв.м., с видом разрешенного использования – «склады» (код 6.9 классификатора видов разрешенного использования земельных участков) в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020010:498 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Чертеж межевания территории представлен на Листе 1 утверждаемой части графических материалов проекта межевания.

### 4. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 11,2 га.



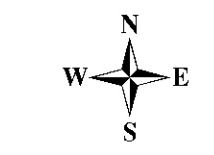
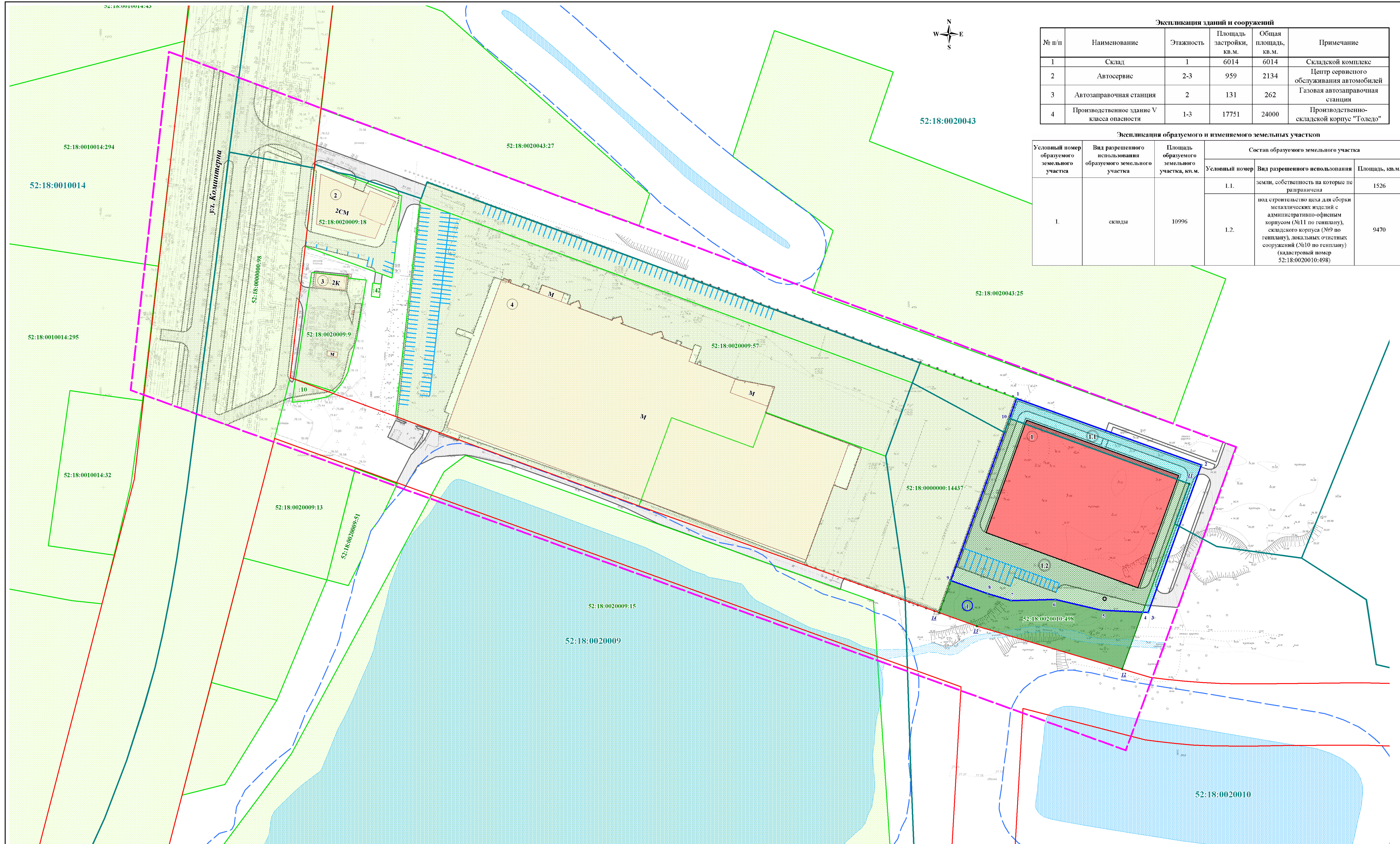
#### Условные обозначения:

- — — — — - граница подготовки проекта межевания территории
- 15 - 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 2.** Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ п/п	X	Y
1	532154,11	2209156,52
2	531928,57	2209750,23
3	531759,73	2209687,27
4	531965,50	2209133,60



52:18:0020043

52:18:0020043:25

52:18:0000000:14437

52:18:0020009:15

52:18:0020009

52:18:0020010

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Примечание
1	Склад	1	6014	6014	Складской комплекс
2	Автосервис	2-3	959	2134	Центр сервисного обслуживания автомобилей
3	Автозаправочная станция	2	131	262	Газовая автозаправочная станция
4	Производственное здание V класса опасности	1-3	17751	24000	Производственно-складской корпус "Толедо"

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Состав образуемого земельного участка		
			Условный номер	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1.	склады	10996	1.1.	земли, собственность на которые не разграничена	1526
			1.2.	под строительство цеха для сборки металлических изделий с административно-офисным корпусом (№11 по генплану), складского корпуса (№9 по генплану), локальных очистных сооружений (№10 по генплану) (кадастровый номер 52:18:0020010:498)	9470

- Условные обозначения:**
- граница подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
  - существующие красные линии
  - 3 - существующие здания, сооружения и их условные номера
  - 1 - проектируемые здания, сооружения и их условные номера
  - - проектируемые локальные очистные сооружения
  - автомобильные проезды
  - автомобильные парковки
  - тротуары
  - проектируемые откосы

- 52:18:0020009 - номер кадастрового квартала
- земельные участки, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости согласно сведениям филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области
- 52:18:0020009:17 - кадастровый номер земельного участка
- береговая полоса пруда (R=20 м, п.6 ст.6 Водного кодекса РФ)
- ручей для сбора проливных стоков ОА "НМЗ"

- 1 - границы образуемого земельного участка и его условный номер
- 1.1 - границы земель, государственная собственность на которые не разграничена, и их условный номер
- 1.2 - границы изменяемого земельного участка и его условный номер
- 52:18:0020010:498 - кадастровый номер изменяемого земельного участка
- границы части изменяемого земельного участка, которая после перераспределения перейдет в земли государственной или муниципальной собственности (площадь - 2602 кв.м.)
- 1 - обозначение характерной точки границ образуемого земельного участка
- Ц - обозначение характерной точки границ изменяемого 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

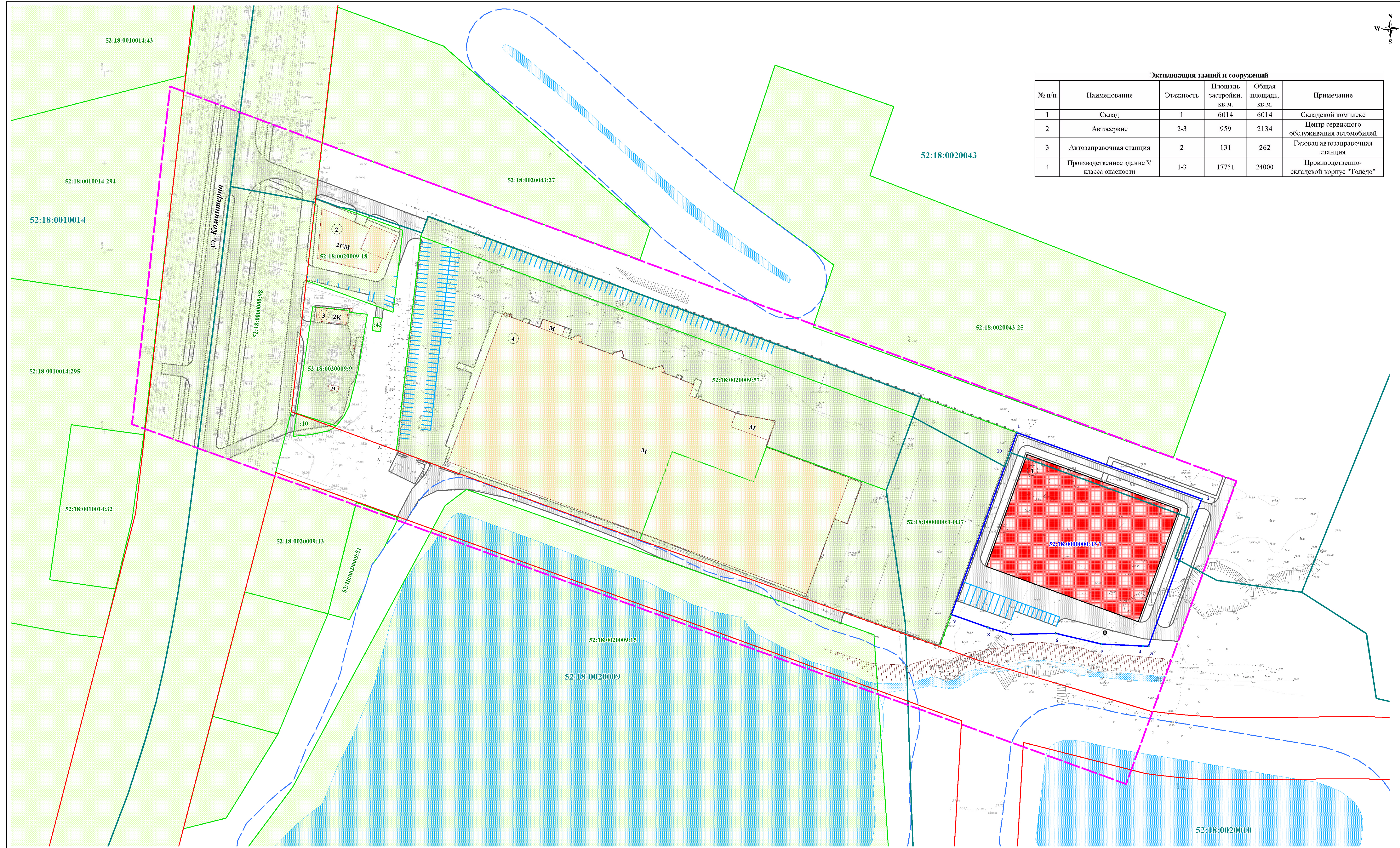
**Примечание:**  
Территория подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории относится к категории земель - земли населенных пунктов

Изм.						ППМТ - 2020 - 23		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания юго-западной части территории "Бурнаковская низина" в Московском районе города Нижнего Новгорода		
Директор	Мальцев Д.В.					Чертеж межевания территории (утверждаемая часть)	Лист	Листов
Гл. инженер	Борисович М.А.						Лист	Листов
Исполнитель	Сладник Т.Н.					Лист	Листов	
							М 1:1 000	ООО "Сфера"



**Экспликация зданий и сооружений**

№ п/п	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Примечание
1	Склад	1	6014	6014	Складской комплекс
2	Автосервис	2-3	959	2134	Центр сервисного обслуживания автомобилей
3	Автозаправочная станция	2	131	262	Газовая автозаправочная станция
4	Производственное здание V класса опасности	1-3	17751	24000	Производственно-складской корпус "Тоledo"



**Условные обозначения:**

- - граница подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории
  - - существующие красные линии
  - 3 - существующие здания, сооружения и их условные номера
  - 1 - проектируемые здания, сооружения и их условные номера
  - - проектируемые локальные очистные сооружения
  - автомобильные проезды
  - автомобильные парковки
  - тротуары
  - проектируемые откосы
- 
- 52:18:0020009** - номер кадастрового квартала
  - земельные участки, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости согласно сведениям филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области
  - 52:18:0020009:17** - кадастровый номер земельного участка
  - береговая полоса пруда (R=20 м, п.6 ст.6 Водного кодекса РФ)
  - ручей для сбора проливных стоков ОА "НМЗ"
  - границы образуемого земельного участка
  - 1 - обозначение характерной точки границ образуемого земельного участка

**Экспликация образуемого земельного участка**

Условный номер образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.
52:18:0000000:3У1	Российская Федерация, Нижегородская область, г.Нижний Новгород, Московский район, ул.Коминтерна, в 200 метрах на восток от дома №30А	земли населенных пунктов	склады	10996

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

**Примечание:**  
Территория подготовки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории относится к категории земель - земли населенных пунктов

ППМТ - 2020 - 23					
Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания юго-западной части территории "Бурнаковская низина" в Московском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Мальцев Д.В.				
Гл. инженер	Борухович М.А.				
Исполнитель	Спадин Т.Н.				
Чертеж межевания территории (утверждаемая часть)					Стандия
М 1:1 000					Лист
					Листов
					ПМТ
					1.2
					1
					ООО "Сфера"