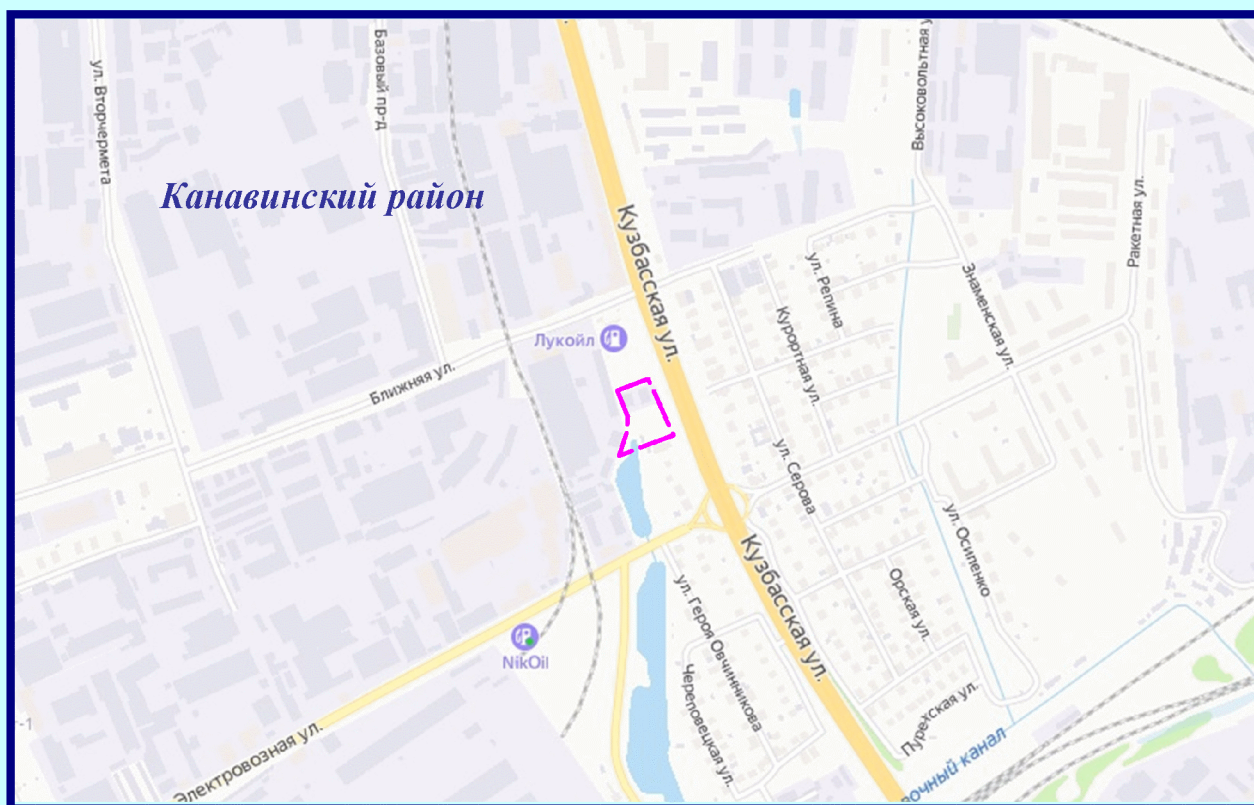


ООО "СФЕРА"

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**по улице Кузбасская, в районе дома №2Г в
Канавинском районе города Нижнего Новгорода**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (утверждаемая часть)



*Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Торговый дом
«Промрезерв»*

г. Нижний Новгород - 2022 г.

ООО «СФЕРА»

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Малышев Д.В.

«_____» _____ 2022 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**по улице Кузбасская, в районе дома №2Г в Канавинском
районе города Нижнего Новгорода**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
(утверждаемая часть)**

г. Нижний Новгород
2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Материалы по обоснованию

Пояснительная записка (обосновывающая часть)		
1.	Основания и исходные данные для разработки документации	4
2.	Градостроительная ситуация и современное использование территории	6
3.	Формирование проектных границ земельного участка	8
4.	Градостроительные ограничения и обременения	11
5.	Список используемых нормативных правовых актов, строительных и санитарных норм и правил	12
Приложения		
<i>Приложение 1</i> – Приказ Министерства градостроительной деятельности и развития агломерация Нижегородской области от 9 марта 2022 года №07-02-02/31		
<i>Приложение 2</i> – Градостроительное задание Министерства градостроительной деятельности и развития агломерация Нижегородской области № 37/22		
<i>Приложение 3</i> – Выписка на земельный участок с кадастровым номером 52:18:0030328:424		
<i>Приложение 4</i> – Выписка на объект капитального строительства с кадастровым номером 52:18:0030328:549		
<i>Приложение 5</i> – Сведения о земельных участках, расположенных в границах территории разработки проекта межевания территории (кадастровый план территории) – Извлечения		
<i>Приложение 6</i> – Предложение по внесению изменений в Правила землепользования и застройки г. Нижнего Новгорода		
<i>Приложение 7</i> - Заключение о результатах общественных обсуждений		
<i>Приложение 8</i> – Каталог координат характерных точек границ образуемых земельных участков		
<i>Приложение 9</i> – Уведомление о размещении в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области технического отчета по топографической съёмке		
Графические материалы (обосновывающая часть)		
<i>Лист 1</i> – Схема существующего использования территории		
Проект межевания		
Пояснительная записка (утверждаемая часть)		
1.	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования	4
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	4
3.	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	4
4.	Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания	6
Графические материалы (утверждаемая часть)		
<i>Лист 1</i> – Чертеж межевания территории		
<i>Лист 2</i> – Чертеж межевания территории		

1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектом межевания территории предусматривается образование земельного участка 1 путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030328:424 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Таблица 1. Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка
1	1623	Бытовое обслуживание	перераспределение земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030328:424 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 ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектом предлагается образовать земельный участок площадью 1623 кв. м, с видом разрешённого использования - «бытовое обслуживание» (код 3.3) по адресу: Российская Федерация, Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, земельный участок 2Г в

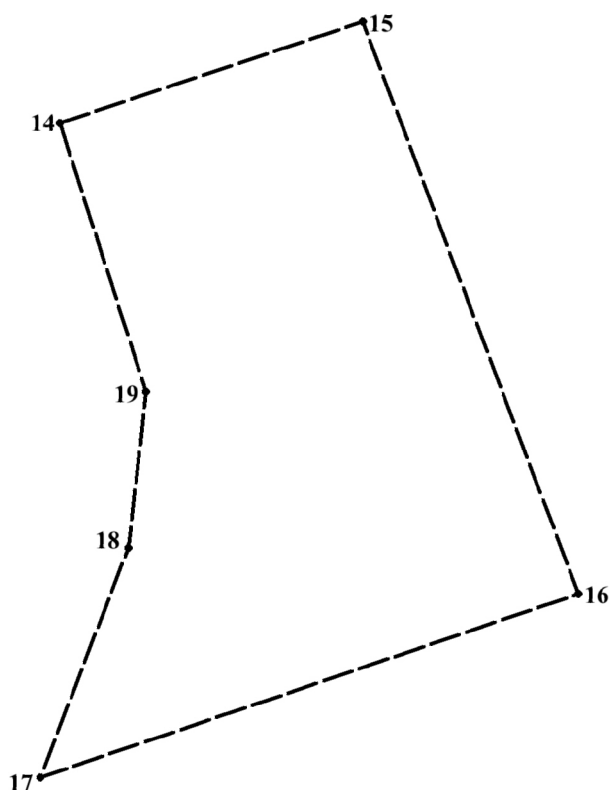
соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденными приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 №07-01-06/22, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:18:0030328:424 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Часть образуемого земельного участка с условным номером 1.2 расположена в границах территориальных зон ТР-1 (зона охраняемых природных территорий) и П*ТЖсм (зона реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку). На данный момент происходит процедура внесения изменений в правила землепользования и застройки в части изменения частично зоны ТР-1 (зона охраняемых природных территорий) и зоны П*ТЖсм (зона реорганизации застройки в смешанную многоквартирную и общественную застройку) на зону ТПК-о (зона коммунально-обслуживающих объектов, предусматривающих небольшие посетительские потоки, V класса опасности). Предложение по внесению изменений представлено в Приложении 6 пояснительной записки обосновывающей части проекта межевания территории. Заключение о результатах общественных обсуждений представлено в Приложении 7 пояснительной записки обосновывающей части проекта межевания территории.

Чертеж межевания территории представлен на **Листе 1 и 2 утверждаемой части графических материалов.**

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

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 0,6 га.



Условные обозначения

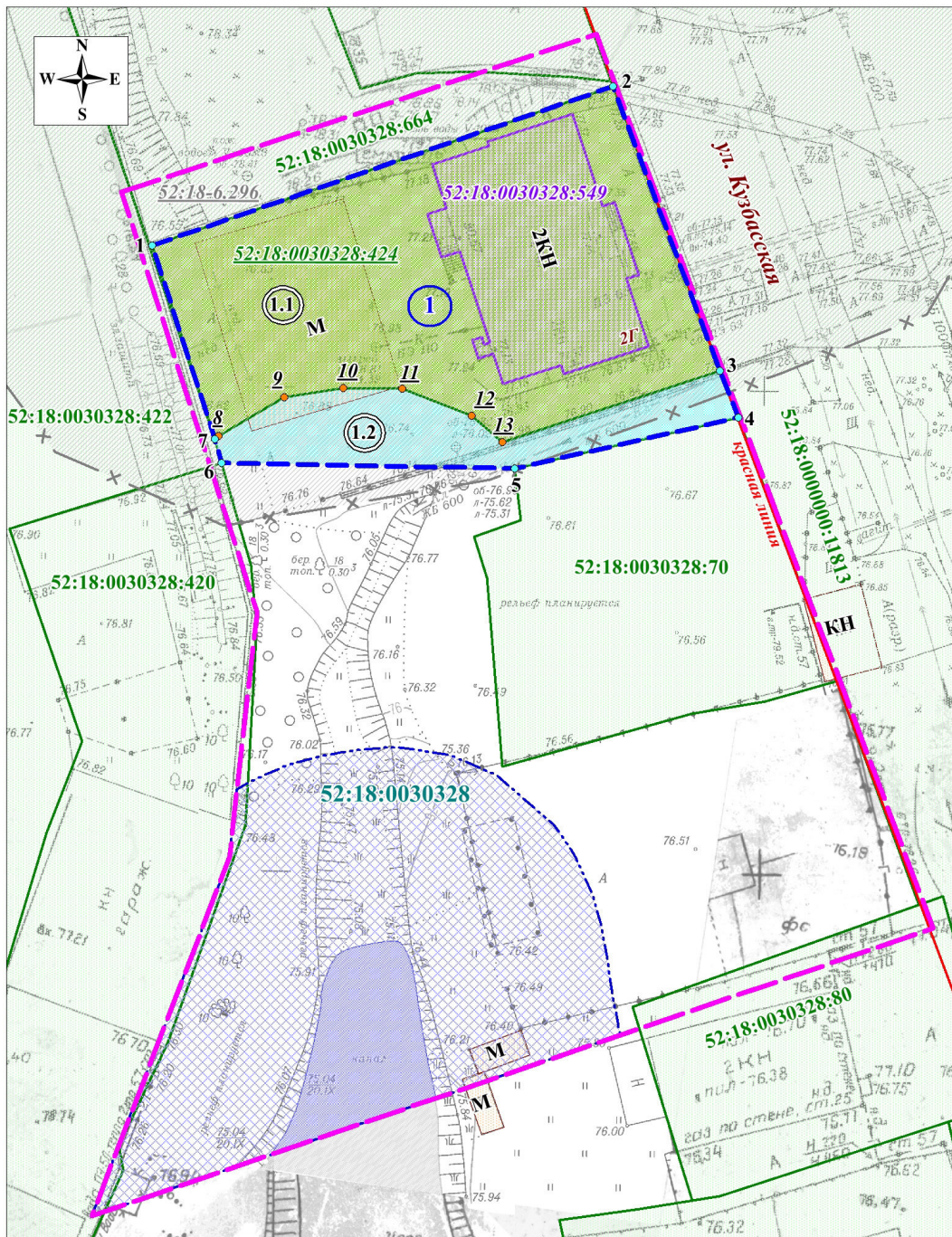
— — — - граница разработки проекта межевания территории

●14 - обозначение характерных точек границ территории, в отношении которой утверждён проект межевания

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

Таблица 2. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утверждён проект межевания

№п/п	X	Y
14	527789.12	2208117.03
15	527805.45	2208166.10
16	527713.05	2208200.93
17	527683.34	2208113.96
18	527720.44	2208128.16
19	527745.72	2208131.04
14	527789.12	2208117.03



Условные обозначения:

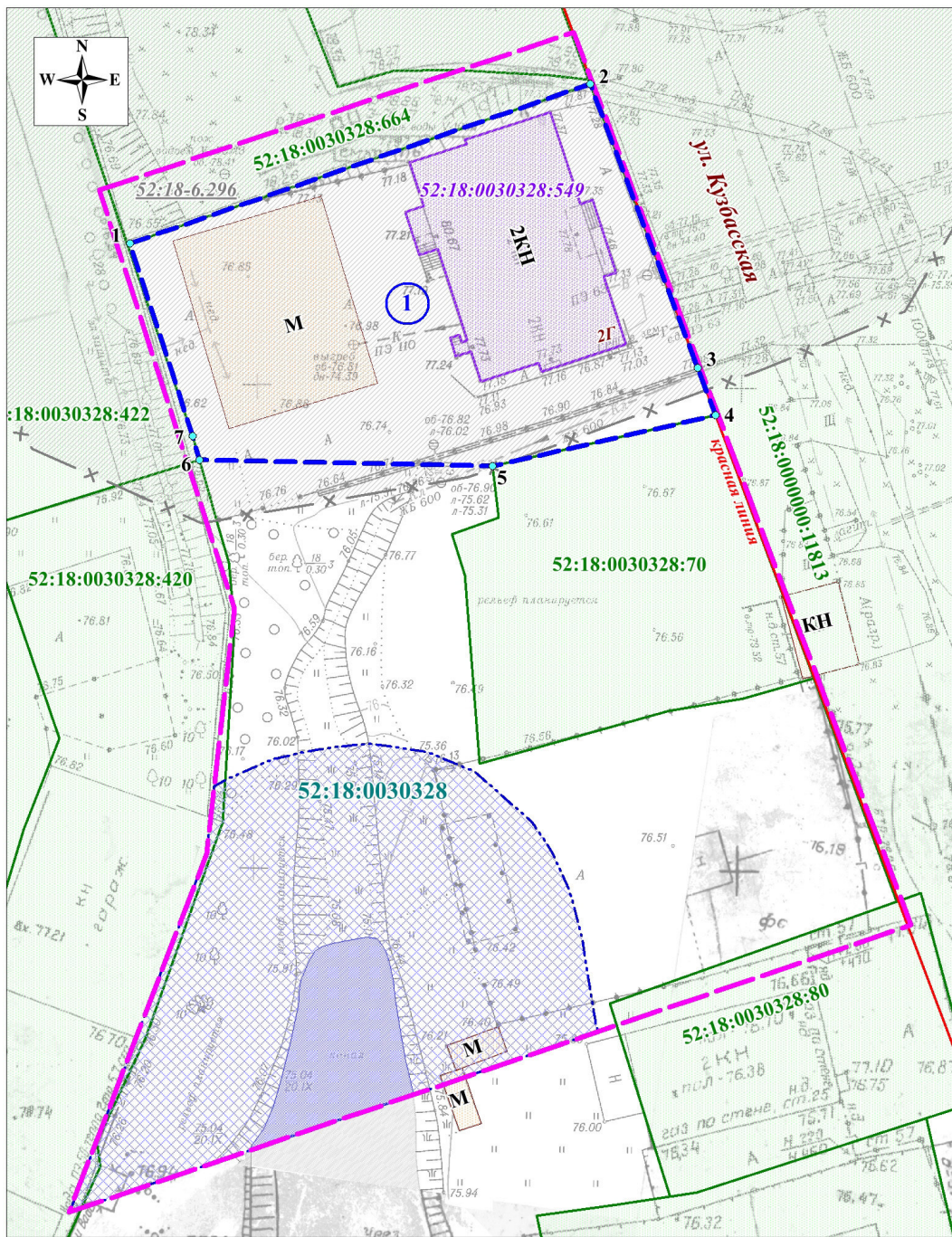
- граница подготовки проекта межевания территории
- границы земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
- границы объектов капитального строительства, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
- красные линии
- 52:18:0030328** - номер кадастрового квартала
- 52:18:0030328:70** - кадастровый номер земельного участка
- 52:18:0030328:424** - кадастровый номер изменяемого земельного участка
- 52:18:0030328:549** - кадастровый номер объекта капитального строительства
- существующая застройка
- водные объекты
- граница береговой полосы (R=20м) (п.6 ст.6 Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ (ред. от 01.04.2022))
- границы санитарно-защитной зоны предприятий, сооружений и иных объектов, сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости и её реестровый номер. Наименование: Санитарно-защитная зона реконструируемой АЗС №26 ООО "Лукойл-Центрнефтепродукт"
- 1 - граница образуемого земельного участка и его условный номер.
- 1.1 - граница изменяемого земельного участка и его условный номер
- 1.2 - земли, собственность на которые не разграничена и их условный номер
- 1 - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка
- 2 - обозначение характерной точки границы изменяемого земельного участка

Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка (часть образуемого участка)	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (части образуемого земельного участка), кв.м.	Условный номер изменяемого земельного участка	Вид разрешенного использования изменяемого земельного участка	Площадь изменяемого земельного участка, кв.м.
1	Бытовое обслуживание	1623	1.1	Бытовое обслуживание (52:18:0030328:424)	1336
			1.2	земли, собственность на которые не разграничена	287

Территория в границах разработки проекта межевания расположена:
 - в границах приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино) (подзоны 3,4,6), установленных приказом Росавиации от 24.11.2021г № 878-П).

ПМТ-2022-15					
Проект межевания территории по улице Кузбасская, в районе дома №2Г в Канавинском районе города Нижнего Новгорода					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Д.В.Мальшиев				
Гл. инженер	М.А.Барахович				
Исполнитель	Т.В.Баладина				
Чертеж межевания территории (утверждаемая часть)				Стадия	Лист
				ПМТ	1
М 1: 500				Листов	
				2	
ООО "Сфера"					



Условные обозначения:

- - граница подготовки проекта межевания территории
- границы земельных участков, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
- границы объектов капитального строительства, зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости
- красные линии

- 52:18:0030328** - номер кадастрового квартала
- 52:18:0030328:70** - кадастровый номер земельного участка
- 52:18:0030328:549** - кадастровый номер объекта капитального строительства
- существующая застройка
- водные объекты
- граница береговой полосы (R=20м) (п.6 ст.6 Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ (ред. от 01.04.2022))
- границы санитарно-защитной зоны предприятий, сооружений и иных объектов, сведения о которой внесены в Единый государственный реестр недвижимости и её реестровый номер. Наименование: Санитарно-защитная зона реконструируемой АЗС №26 ООО "Лукойл-Центрнефтепродукт"
- 1 - граница образуемого земельного участка и его условный номер. Адрес местоположения: Российская Федерация, Нижегородская обл., городской округ город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Кузбасская, земельный участок 2Г Категория земель: земли населённых пунктов Вид разрешённого использования: бытовое обслуживание Площадь: 1623 кв.м
- 1 - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка

Территория в границах разработки проекта межевания расположена:
 - в границах приаэродромной территории аэродрома Нижний Новгород (Стригино)
 (подзоны 3,4,6), установленных приказом Росавиации от 24.11.2021г № 878-П).

						ПМТ-2022-15			
						Проект межевания территории по улице Кузбасская, в районе дома №2Г в Канавинском районе города Нижнего Новгорода			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Чертеж межевания территории (утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Директор		Д.В.Мальшиев					ПМТ	2	2
Гл. инженер		М.А.Барахович							
Исполнитель		Т.В.Баладина							
						М 1: 500	ООО "Сфера"		



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

П Р И К А З

9 марта 2022 г.

№ 07-02-02/31

г. Нижний Новгород

**О подготовке проекта межевания территории¹
по улице Кузбасская, в районе дома № 2Г в
Канавинском районе города Нижнего
Новгорода**

В соответствии со статьями 8², 41, 41¹, 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», пунктом 3.1.9 Положения о министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 16 апреля 2020 г. № 308, и в связи с обращением общества с ограниченной ответственностью Торговый дом «Промрезерв» (далее - ООО ТД «Промрезерв») от 14 февраля 2022 г. № Вх-406-53165/22

п р и к а з ы в а ю:

1. Разрешить ООО ТД «Промрезерв» подготовку проекта межевания территории по улице Кузбасская, в районе дома № 2Г в Канавинском районе города Нижнего Новгорода, за счет собственных средств, согласно прилагаемой схеме № 37/22.

2. Установить, что проект межевания территории по улице Кузбасская, в районе дома № 2Г в Канавинском районе города Нижнего Новгорода должен быть представлен в министерство градостроительной деятельности и развития

агломераций Нижегородской области не позднее шести месяцев со дня издания настоящего приказа.

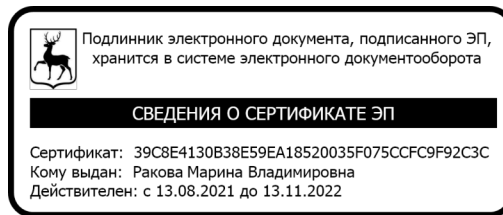
3. Министерству градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области:

3.1 Направить настоящий приказ главе города Нижнего Новгорода для его опубликования и размещения на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

3.2 Разместить настоящий приказ на официальном сайте министерства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

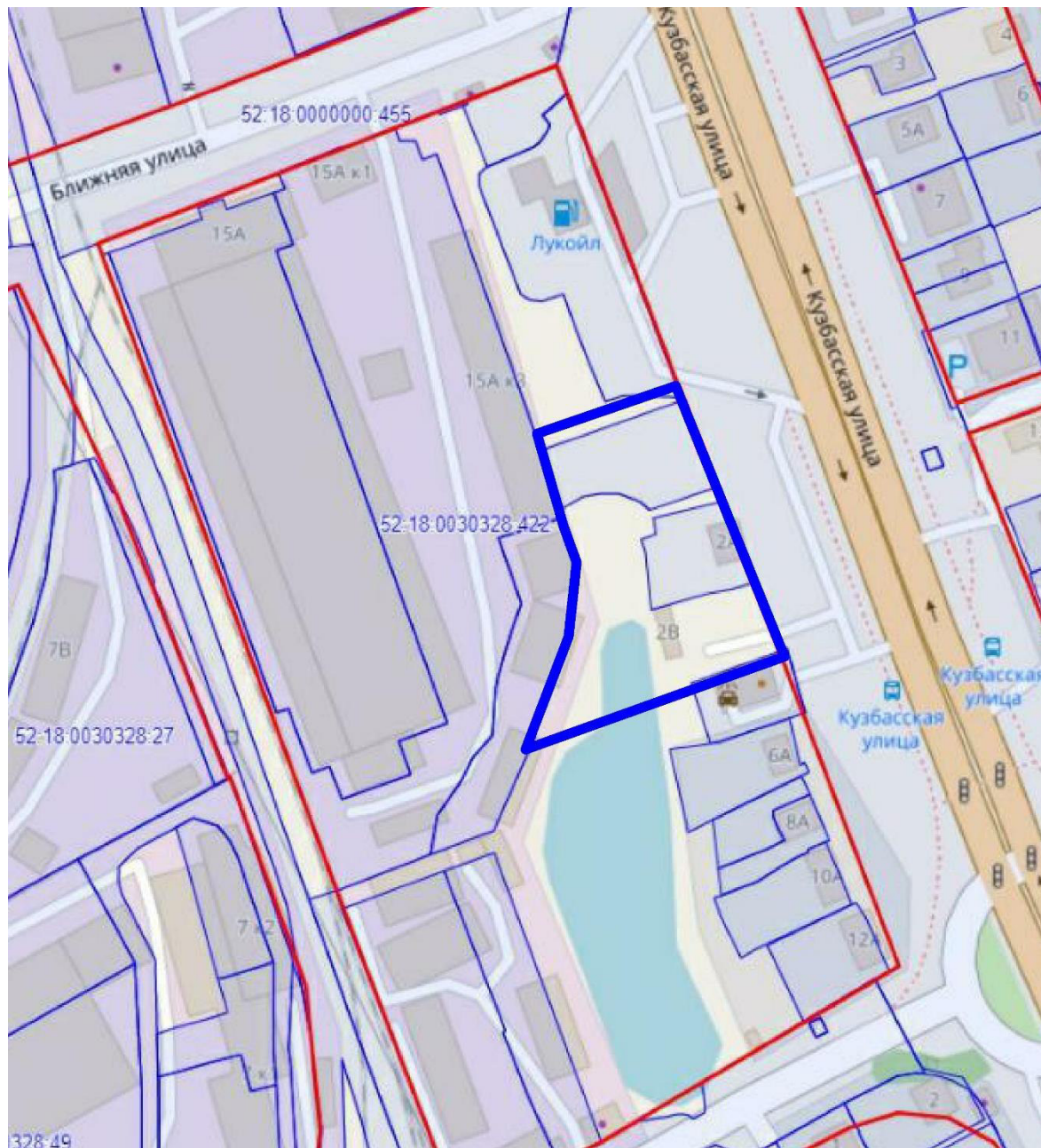
Министр



М.В. Ракова

Приложение
к приказу министерства градостроительной
деятельности и развития агломераций
Нижегородской области
от 9 марта 2022 г. № 07-02-02/31

Схема границ подготовки
документации по планировке территории



Границы подготовки проекта межевания территории

Заказчик: ООО ТД «Промрезерв»

Арх. №
37/22