

УТВЕРЖДАЮ:

_____  _____ Волков Д. А.

« 16 » _____ июня 2021 г.

**Документация по внесению изменений
в проект планировки и межевания территории в границах
бульвара Заречный, улиц Баумана, Правдинская, затона
имени 25 лет Октября в Ленинском районе города Нижнего
Новгорода**

г. Нижний Новгород

2021

1 том

Пояснительная записка

Пояснительная записка

1. Основания и исходные данные для разработки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории.
2. Градостроительная ситуация и современное использование территории
3. Список используемых правовых актов, строительных и санитарных норм и правил.
4. Формирование проектных границ земельных участков.

Приложение.

А. Постановление о подготовке документации по внесению изменений в проект межевания.

Б. Градостроительное задание.

Графические материалы.

2 том. Обосновывающая часть

Лист 1 – Схема расположения проектируемой территории в структуре города
М 1:1000.

Лист 2 – Схема использования территории в период подготовки документации
М 1:1000.

3 том. Утверждаемая часть.

Лист 3 – Чертеж планировки территории М 1:1000.

Лист 4 - Чертеж межевания территории М 1:1000.

Лист 5 - Транспортная схема М 1:1000.

Лист 6 – Поперечное сечение дороги М 1:200.

Обосновывающая часть

1. ОСНОВАНИЯ И ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документация по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах бульвара Заречный, улиц Баумана, Правдинская, затона имени 25 лет Октября в Ленинском районе (далее – проект межевания) в части образования земельного участка по ул. 2-я Линия, затон им. 25 лет Октября, 2а на основании:

- Технические регламенты, региональные нормативы градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденные постановлением Правительства Нижегородской области от 31.12.2015г. № 921,

- Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные Приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 г. № 07-01-06/22.

Территория расположена в Ленинском районе города Нижнего Новгорода.

Основной целью разработки проекта межевания территории является формирование границ земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Исходной планово-картографической основой для выполнения проекта межевания являются планы (планшеты) топографо-геодезической съемки масштаба 1:500.

В качестве исходных данных для выполнения проекта использовались следующие сведения и материалы:

- Проект планировки и межевания территории в границах бульвара Заречный, улиц Баумана, Правдинская, затона имени 25 лет Октября в Ленинском районе, утвержденный постановлением администрации города Нижнего Новгорода от 18.09.2014 № 3703;

– Сведения о земельных участках, расположенных в границах территории разработки проекта межевания (предоставлены филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области).

Проект межевания выполнен на основе положений и норм действующих нормативно-правовых актов. Термины и определения, употребляемые в проекте, соответствуют действующим нормативно-правовым актам РФ, Нижегородской области и города Нижнего Новгорода, а так же Правилам землепользования застройки в городе Нижнем Новгороде.

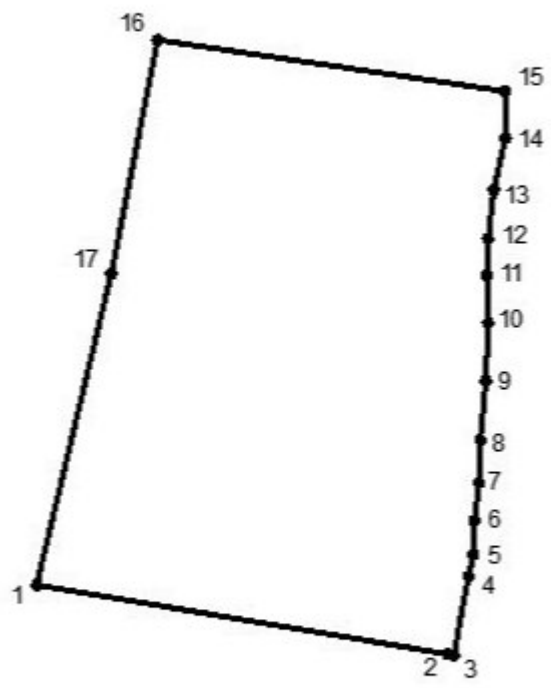
2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ И СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.

Территория разработки документации по внесению изменений в проект межевания территории расположена в границах элемента планировочной структуры застроенного индивидуальными жилыми домами. Согласно утвержденному проекту межевания территория предусмотрена под индивидуальное жилищное строительство, определены красные линии.

В соответствии с данными государственного кадастра недвижимости в период разработки проекта межевания граница исследуемой территории находится в пределах территории кадастрового квартала с кадастровым номером 52:18:0050284. На территории расположены коттеджи. Образуемый земельный участок граничит с территорией, застроенной ветхими жилыми домами и коттеджами. Проезд к земельным участкам осуществляется с улицы 2-я Линия затон им 25 лет Октября.

Площадь территории разработки документации составляет 172344 кв. м.

Обозначение характерных точек	координаты	
	X	Y
1	524933.57	2212989.66
2	524868.90	2213354.82
3	524867.84	2213359.89
4	524918.56	2213369.46
5	524957.10	2213377.91
6	524987.57	2213379.19
7	525021.06	2213383.53
8	525058.64	2213384.87
9	525111.43	2213390.40
10	525163.23	2213392.87
11	525205.91	2213392.21
12	525238.41	2213393.50
13	525282.05	2213398.95
14	525327.69	2213409.50
15	525369.35	2213409.85
16	525417.67	2213101.38
17	525210.31	2213058.36



3. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, СТРОИТЕЛЬНЫХ И САНИТАРНЫХ НОРМ И ПРАВИЛ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.дукабря 2004 года № 190-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 «О государственной регистрации недвижимости».
5. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (ред. от 04.02.2019).
6. Генеральный план города Нижнего Новгорода (утвержден постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 №22).
7. Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденным приказом от 30.03.2018 г. № 07-01-06/22 департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области.
8. Строительные нормы и правила СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Утверждаемая часть

ФОРМИРОВАНИЕ ПРОЕКТНЫХ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Образование земельного участка 52:18:0050284:ЗУ1 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) производится из части земельного участка (кадастровый номер 52:18:0050284:36) площадью 794 кв. м, находящегося в собственности у Кулагиной Натальи Александровны и земель, государственная собственность на которые не разграничена площадью 115 кв. м и 67 кв. м. Земельный участок расположен в территориальной зоне ТЖи-3. Вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) является разрешенным.

Изменение красных линий выполняется для совмещения красных линий с границами территориальной зоны ТРЗ-н – зона набережных (земли общего пользования).

Земельные участки находятся в пределах границ разработки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории, и формируется с учетом границ смежных земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, переноса красных линий, проездов, улиц, ранее утвержденной документации по планировке территории. Категория – земли населенных пунктов.

Условный номер образуемого земельного участка	Состав образуемого земельного участка		
	Условный номер		Площадь участка кв. м
52:18:0050284:ЗУ1	1.1	Часть земельного участка (кадастровый номер 52:18:0050284:36) с видом разрешенного использования «Под индивидуальный жилой дом»	794
	1.2	Земли, находящиеся в государственной собственности до разграничения	115
	1.3	Земли, находящиеся в государственной собственности до разграничения	67

Каталог координат характерных точек образуемого земельного участка с условным номером 52:18:0050284:ЗУ1 вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» код 2.1

Площадь земельного участка 976 кв.м.

Обозначение характерных точек	координаты	
	X	Y
1	524936.97	2213308.74
2	524936.69	2213311.76
3	524966.72	2213314.61
4	524967.39	2213310.05
5	524968.65	2213302.54
6	524967.57	2213284.67
7	524971.56	2213284.00
8	524940.63	2213279.69
9	524940.46	2213280.50

Каталог координат характерных точек части земельного участка 1.1.

Площадь - 795 кв. м

Обозначение характерных точек	координаты	
	X	Y
1	524936.97	2213308.74
4	524967.39	2213310.05
5	524968.65	2213302.54
6	524967.57	2213284.67
9	524940.46	2213280.50

Каталог координат характерных точек земель 1.2.

Площадь - 115 кв. м

Обозначение характерных точек	координаты	
	X	Y
1	524936.97	2213308.74
2	524936.69	2213311.76
3	524966.72	2213314.61
4	524967.39	2213310.05

Каталог координат характерных точек земель 1.3.

Площадь - 67 кв. м

Обозначение характерных точек	координаты	
	X	Y
5	524968.65	2213302.54
6	524967.57	2213284.67
7	524971.56	2213284.00
8	524940.63	2213279.69
9	524940.46	2213280.50

Каталог координат характерных точек существующих красных линий

Обозначение характерных точек	координаты	
	X	Y
1	526089.18	2212248.72
5	526062.71	2212254.28
6	526053.45	2212173.74
7	526041.24	2212176.94
8	526051.91	2212256.47
9	525981.27	2212271.36
10	525981.51	2212192.64
11	525966.39	2212205.69

12	525852.52	2212221.53
13	525920.24	2212553.04
14	525933.61	2212595.66
15	526117.32	2212587.64
16	526089.61	2212263.86
17	525966.24	2212289.89
18	525968.20	2212193.34
19	525903.03	2212202.06
20	525880.73	2212204.53
21	525850.00	2212209.80

Каталог координат характерных точек проектируемых красных линий

Обозначение характерных точек	координаты	
	X	Y
1	526089.18	2212248.72
2	526089.11	2212211.04
3	526089.08	2212209.73

Система координат МСК-52

Документацией по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах бульвара Заречный, улиц Баумана, Правдинская, затона имени 25 лет Октября в Ленинском районе города Нижнего Новгорода 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.

2 том

Графические материалы

Обосновывающая часть

Лист 1. Схема расположения проектируемой территории в структуре города

Лист 2. Схема использования территории в период подготовки документации.

М. 1:1000

Лист 3. Схема организации транспортного обслуживания, пешеходного и велосипедного движения со схемой размещения парковочных мест. М 1:1000

Лист 4. Поперечное сечение. М 1:500

3 том

Графические материалы

Утверждаемая часть

Лист 1. Чертеж планировки. План красных линий. М 1:1000

Лист 2. Чертеж межевания. М 1:1000



Экспликация зданий, сооружений

Номер на плане	Наименование здания и сооружения	Этажность	Очередность строительства	Примечания
1	Здание жилое многоквартирное со встроенными подвальной котельной и подвальной парковкой	1-21	1 оч. стр.	Проектируемый 8-секционный парковка на 390 м.м
1П	Выезд в парковку подземную		1 оч. стр.	Проектируемый 390 машиномест
1ТП	Трансформаторная и распределительная подстанции	1	1 оч. стр.	Проектируемые т.п. 407-3-1.13.91
1КНС	Канализационная насосная станция	1	1 оч. стр.	Проектируемый
2	Здание жилое многоквартирное со встроенными подвальной котельной и подвальной парковкой	14	2 оч. стр.	Проектируемый 3-секционный на 214 машиномест
2П	Выезд в парковку подземную		2 оч. стр.	Проектируемый 210 машиномест
2ТП	Трансформаторная подстанция	1	2 оч. стр.	Проектируемые т.п. 407-3-1.13.91
3/1	Здание жилое многоквартирное с крышной котельной и подвальной парковкой	14	3 оч. стр.	Проектируемый 1-секционный
3/2	Здание жилое многоквартирное с крышной котельной и подвальной парковкой	9	3 оч. стр.	Проектируемый 2-секционный
3П	Выезд в парковку подземную		3 оч. стр.	Проектируемый на 174 машиномест
3ТП	Трансформаторная подстанция	1	3 оч. стр.	Проектируемые т.п. 407-3-1.13.91
4	Детское образовательное учреждение	3	4 оч. стр.	Проектируемый на 250 мест
5/1	Спортивный клуб со встроенной закрытой парковкой	1	1/1 оч. стр.	Проектируемый 1-этажное
5/2	Парковка спортивного клуба закрытая	1	1/1 оч. стр.	Проектируемый 1-этажное
6/1	Здание жилое многоквартирное с крышной котельной и подвальной парковкой	9	5 оч. стр.	Проектируемый 2-секционный
6/2	Здание жилое многоквартирное с крышной котельной и подвальной парковкой	9	5 оч. стр.	Проектируемый 1-секционный
6П	Выезд в парковку подземную		5 оч. стр.	Проектируемый 144 машиноместа
6ТП	Трансформаторная подстанция	1	5 оч. стр.	Проектируемые т.п. 407-3-1.13.91
7	Административно-деловое здание с рестораном, встроенный ТТ и подвальной парковкой	4	6 оч. стр.	Проектируемый парковка подземная на 71 машиномест
8	Дом жилой одноэтажный	2	7 оч. стр.	Проектируемый
9	Дом жилой одноэтажный	2	8 оч. стр.	Проектируемый
10	Здание насосно-подкачивающей подстанции	1	Существующий	
12	Безопасительные сооружения		9 оч. стр.	Проект.
11	Клуб многоцелевого использования	1	5 оч. стр.	Проектируемый
13	Дом жилой одноэтажный	2	6 оч. стр.	Проектируемый
14	Здание жилое многоквартирное	3	6 оч. стр.	Проектируемый
15	Дом жилой одноэтажный	2	Существующий	

Экспликация площадок

Обозначение	Наименование	Тип
ПО	Площадка для тихого отдыха взрослого населения	Индивидуальная
ПД	Площадка детская	То же
ПХ	Площадка хозяйственная	То же
ПС	Площадка спортивная	То же
А	Остановки общественного транспорта	

Открытые стоянки для временного хранения автомашин

Обозначение	Наименование	Количество мест	Тип
АС-1	Стоянка	на 80 машино-мест	Индивидуальная
АС-2	То же	на 39 машино-мест	То же
АС-3	То же	на 63 машино-мест	То же
АС-4	То же	на 7 машино-мест	То же
АС-6	То же	на 44 машино-мест	То же
АС-7	То же	на 28 машино-мест	То же
АС-12	То же	на 50 машино-мест	То же
АС-11	То же	на 6 машино-мест	То же
АС-14	То же	на 12 машино-мест	То же

Коды координат характерных точек геодезической сетки зданий

Объект	Координаты	
	X	Y
1	320881.18	2212248.31
2	320881.11	2212211.04
3	320889.08	2212209.79

Ссылка на таблицу МК-52

- существующая сохраняемая застройка
- границы зон планируемого разиещения объектов предусмотренных утвержденной документацией (ранее запроектированные объекты)

- Условные обозначения**
- 16 - Красные линии с координатами характерных точек.
 - 1 - Ликвидируемые красные линии
 - 1 - Устанавливаемые красные линии с координатами характерных точек
 - - Граница разработки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах бульвара Заречный, улиц Баумана, Правдинская, затона имени 25 лет Октября в Ленинском районе города Нижнего Новгорода
 - - Граница разработки проекта планировки и межевания территории в границах бульвара Заречный, улиц Баумана, Правдинская, затона имени 25 лет Октября в Ленинском районе города Нижнего Новгорода
 - - Береговая полоса =20м, Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ, ст.6.п.6).
 - - Водозащитная зона р. Ока (R=200м, Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ, ст.65.п.4.
 - - Береговая полоса =20м, Водный кодекс РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ, ст.6.п.6).
 - - Граница застроенной территории, подлежащей развитию
 - - Граница подземной автостоянки
 - - Границы озеленения
 - - Велосипедная дорожка
 - - Сносимое здание
 - - Маркировка зданий и сооружений

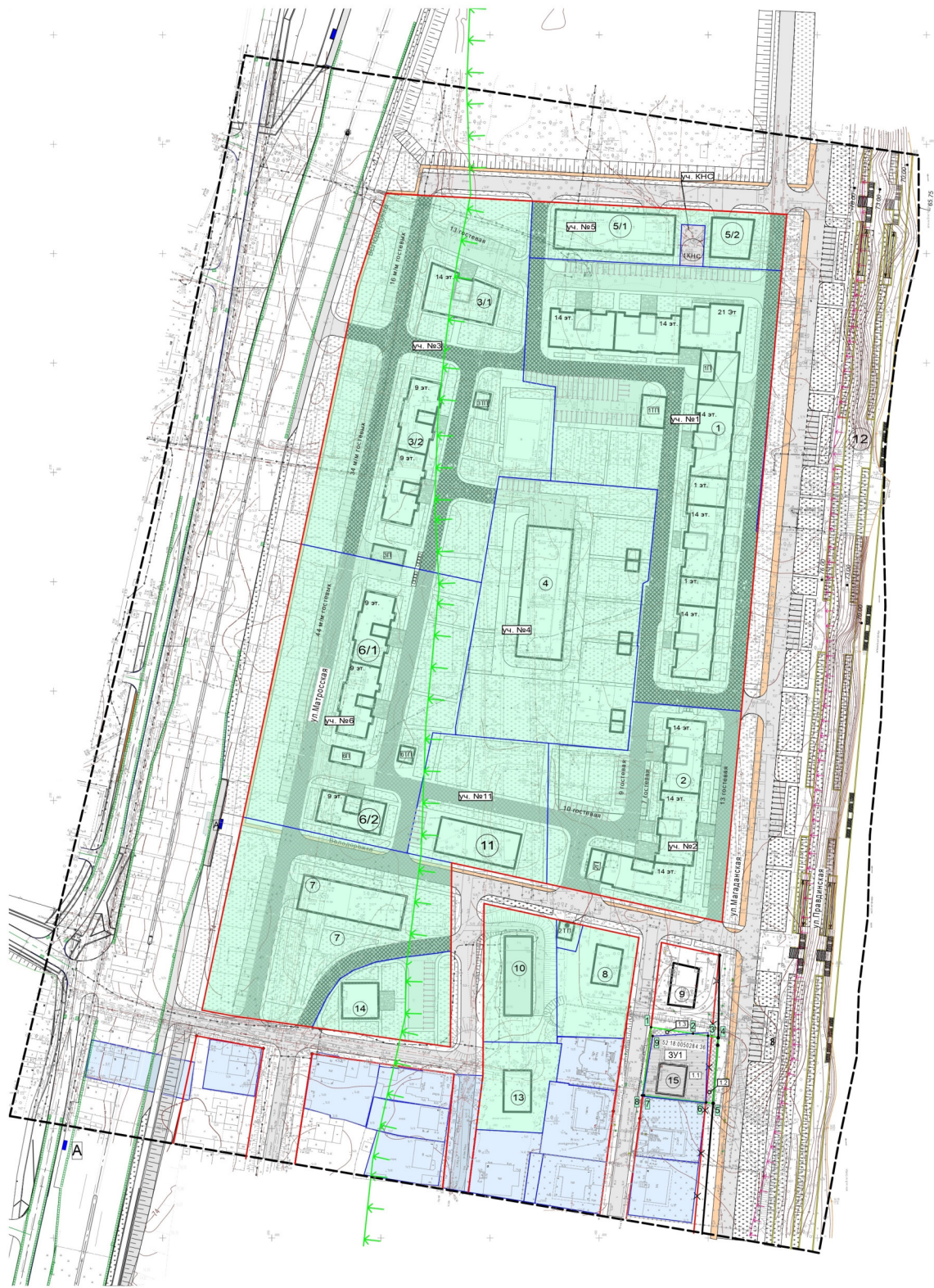
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						1	2

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории в границах бульвара Заречный, улиц Баумана, Правдинская, затона имени 25 лет Октября в Ленинском районе города Нижнего Новгорода

Основная (утверждаемая) часть

Чертеж планировки. План красных линий. М1:1000

ООО Архитектурное Бюро "Б и Б"



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница разработки документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории в границах бульвара Заречный, улиц Баумана, Правдинская, затона имени 25 лет Октября в Ленинском районе города Нижнего Новгорода;
- Граница разработки проекта планировки и межевания территории в границах бульвара Заречный, улиц Баумана, Правдинская, затона имени 25 лет Октября в Ленинском районе города Нижнего Новгорода
- Красные линии
- Лианидровые красные линии
- Устанавливаемые красные линии
- Характерные точки границ образуемых земельных участков
- Образуемый земельный участок ЗУ1
- Земельные участки, сформированные проектом планировки и межевания территории в границах бульвара Заречный, улиц Баумана, Правдинская, затона имени 25 лет Октября в Ленинском районе города Нижнего Новгорода
- Номер участка
- Земельные участки, учтенные в государственном кадастре недвижимости

Зоны с особыми условиями использования территории:

- Водохранная зона Чебоксарского водохранилища (Постановление "Об утверждении правил установления на местности границ водохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов" № 17 от 2009-01-10)
- Прибрежная защитная полоса Чебоксарского водохранилища (Постановление "Об утверждении правил установления на местности границ водохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов" № 17 от 2009-01-10)
- Водохранная зона Чебоксарского водохранилища (Приказ ОБ установлении границ водохранных зон и прибрежных защитных полос Чебоксарского водохранилища № 248 от 2014-07-22)
- Прибрежная защитная полоса Чебоксарского водохранилища (Приказ ОБ установлении границ водохранных зон и прибрежных защитных полос Чебоксарского водохранилища № 248 от 2014-07-22)
- Кадастровый номер 52.00.2.63
- Береговая полоса >20м. Военный кодекс РФ от 03.08.2006 №14-ФЗ, ст.61,б).

Экспликация образуемых земельных участков

Кадастровый номер земельного участка (номер по теплоту)	Условное обозначение	Площадь земельного участка, м ²	Вид разрешенного использования земельного участка	Категория земель
52:18:0050284:36		798	под индивидуальный жилой дом	земли населенных пунктов

Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Условное обозначение	Площадь земельного участка, м ²	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования земельного участка
ЗУ1		976	для индивидуального жилищного строительства	переобразование земельного участка с ил 52:18:0050284:36 и земель государственной собственности на которые не разграничена

Состав образуемого земельного участка

Условный номер образуемого земельного участка	Условное обозначение	Условный номер	Площадь участка, м ²	Площадь образуемого земельного участка, м ²
ЗУ1		1.1	794	976
		1.2	115	
		1.3	67	

Изм. кол. уч. Лист № дрк. Подп. Дата.					Внесение изменений в проект планировки и межевания территории в границах бульвара Заречный, улиц Баумана, Правдинская, затона имени 25 лет Октября в Ленинском районе города Нижнего Новгорода		
Директор	Волков Д.				Основная (утверждаемая) часть	Стандия	Лист
Вед. архит.	Черезова Т.					ППМ	2
Исполнитель							2
Чертеж межевания М1:1000					ООО Архитектурное бюро "5 и 5"		

Полное и дата (Ваш. инв. N)