

Об утверждении изменений в  
Правила землепользования и  
застройки города Нижнего  
Новгорода

В соответствии со статьями 8<sup>2</sup>, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 2<sup>1</sup> 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 3.1.10 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 15 января 2024 г. № 07-01-02/02 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода»:

1. Утвердить прилагаемые изменения в часть II «Карта градостроительного зонирования» Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденных 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 (частично) в статьях 16 «Карта границ территориальных зон города Нижнего Новгорода» и 16<sup>4</sup> «Фрагмент карты границ территориальных зон города Нижнего Новгорода. Московский район» зоны ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону ТПК-3 (зона производственно-

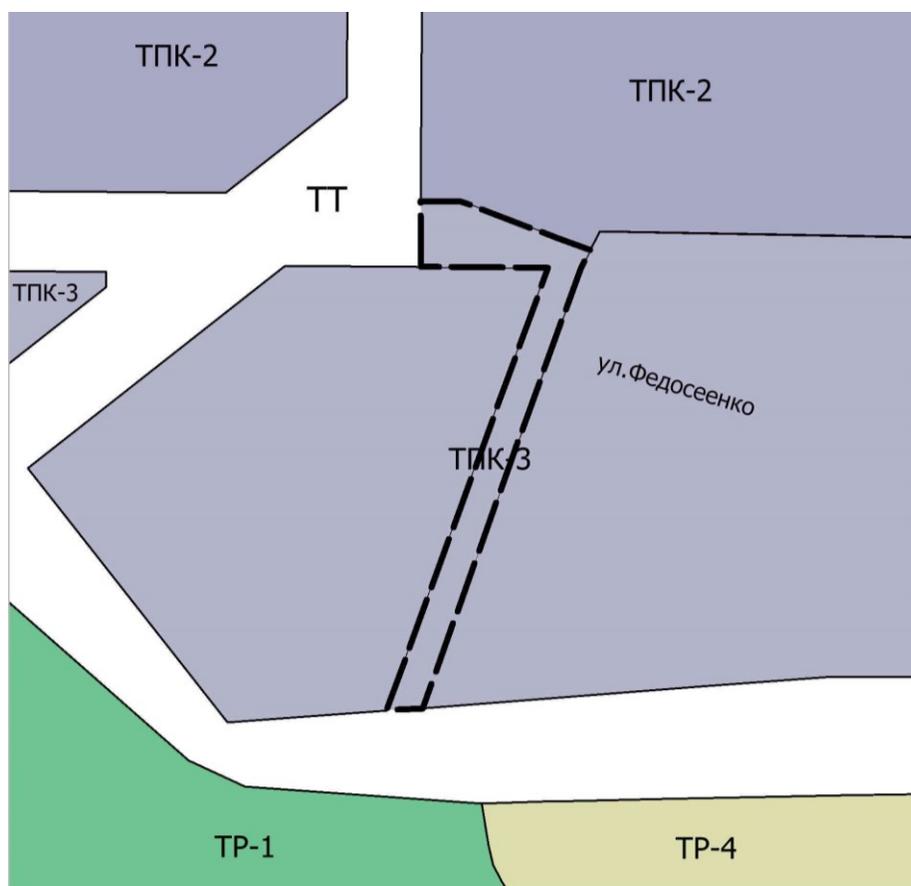
коммунальных объектов IV класса опасности) территории по улице Федосеенко в Московском районе.

## ИЗМЕНЕНИЯ

в часть II «Карта градостроительного зонирования» Правил землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденных приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22

В статьях 16 «Карта границ территориальных зон города Нижнего Новгорода» и 16<sup>4</sup> «Фрагмент карты границ территориальных зон города Нижнего Новгорода. Московский район» изменить (частично) зону ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону ТПК-3 (зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности) территории по улице Федосеенко в Московском районе в следующих границах:

«



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

 ТПК-3 - зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности

».

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Единый центр застройщика»  
ООО «ЕЦЗ»**



**Заказчик: АО «ЦНИИ «Буревестник»»**

**Проект планировки территории по улице Федосеенко  
и проект межевания территории в районе дома 63  
по улице Федосеенко в Московском районе  
города Нижнего Новгорода**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Утверждаемая часть

Том 1

2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
«Единый центр застройщика»  
ООО «ЕЦЗ»



Заказчик: АО «ЦНИИ «Буревестник»»

**Проект планировки территории по улице Федосеенко  
и проект межевания территории в районе дома 63  
по улице Федосеенко в Московском районе  
города Нижнего Новгорода**

## **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Утверждаемая часть

Том 1

Документацию разработал \_\_\_\_\_ *М.Н. Олина*  
(подпись)

Начальник отдела \_\_\_\_\_ *О.С. Коткова*  
(подпись)

Директор ООО «ЕЦЗ» \_\_\_\_\_ *Е.Ю. Канатенко*  
(подпись)



2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов	Обозначение
1	2	3	4	5
<b>Материалы утверждаемой части проекта планировки</b>				
<b>Том 1</b>				
Текстовые материалы проекта планировки территории				
1	Проект планировки территории по улице Федосеенко и проект межевания территории в районе дома 63 по улице Федосеенко в Московском районе города Нижнего Новгорода. Проект планировки территории. Утверждаемая часть.	-		38/22-ец-ППТ/1
Графические материалы проекта планировки территории				
1.1	Чертеж или чертежи планировки территории (с отображением красных линий, границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства)	1:1000	1	38/22-ец-ППТ/1.1
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>				
<b>Том 2</b>				
Текстовые материалы проекта планировки территории				
2	Проект планировки территории по улице Федосеенко и проект межевания территории в районе дома 63 по улице Федосеенко в Московском районе города Нижнего Новгорода. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	-		38/22-ец-ППТ/2
Графические материалы проекта планировки территории				
2.1	Фрагмент карты планировочной структуры города с отображением границ элементов планировочной структуры	1:5000	1	38/22-ец-ППТ /2.1
2.2	Схема развития улично-дорожной сети и движения транспорта	1:1000	1	38/22-ец-ППТ /2.2
2.3	Схема движения транспорта и пешеходов, а также велодорожек, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры. Существующее положение	1:1000	1	38/22-ец-ППТ /2.3

Изн. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

2.3.1	Схема движения транспорта и пешеходов, а также велодорожек, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры на перспективу	1:1000	1	38/22-ец-ППТ /2.3.1
2.4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000	1	38/22-ец-ППТ /2.4
2.5	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	1:1000	1	38/22-ец-ППТ /2.5
2.6	Сводный план сетей и объектов инженерной инфраструктуры: водоснабжения, канализации, дождевой канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, наружного освещения телефонизации, радиофикации с выделением этапов реализации – пусковых комплексов	1:1000	1	10/22-ец-ППТ /2.6
2.7	Разбивочный чертеж красных линий	1:1000	1	38/22-ец-ППТ /2.7
2.8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000	1	38/22-ец-ППТ /2.8
2.9	Поперечные профили улиц	1:2000	1	38/22-ец-ППТ /2.9
2.10	Схема благоустройства и озеленения территории	1:2000	1	38/22-ец-ППТ /2.10
2.11	Сводный план объектов внеплощадочной инженерной инфраструктуры с выделением этапов реализации - пусковых комплексов	1:5000	1	38/22-ец-ППТ /2.11
2.12	Схема очередности освоения территории	1:1000	1	38/22-ец-ППТ /2.12
2.13	Предложения по корректировке границ территориальной зоны ТПК-3 Правил землепользования и застройки	-	1	38/22-ец-ППТ /2.13

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
I. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	6
1. Общие положения.....	6
2. Цель подготовки документации по планировке территории.....	6
3. Характеристики планируемого развития территории .....	9
3.1. Архитектурно-планировочное решение.....	11
4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.....	11
5. Инженерная подготовка территории.....	12
II. Положение об очередности планируемого развития.....	13
III. Характеристики планируемых объектов капитального строительства.....	16

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

## ВВЕДЕНИЕ

### I. Положения о характеристиках планируемого развития территории

#### 1. Общие положения

Документации проекта планировки территории по улице Федосеенко и проекта межевания территории в районе дома №63 по улице Федосеенко в Московском районе города Нижнего Новгорода разработана для территории площадью 31,51га (согласно градостроительной справке), в границах подготовки проекта межевания территории - 10,2 га.

#### 2. Цель подготовки документации по планировке территории

Целью подготовки документации по планировке территории является обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в целях строительства производственно-экспериментального комплекса в рамках реализации проекта «Реконструкция производственной базы со строительством производственно-экспериментального комплекса» в соответствии с решением совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 05.02.2021 г. № 16909-49-2290, границ территории общего пользования и земельных участков, определение характеристик планируемого развития территории и определение очередности планируемого развития территории.

АО «ЦНИИ «Буревестник» — головная организация отрасли по ствольному артиллерийскому вооружению Сухопутных войск и Военно-морского флота калибра 57 мм и выше.

АО «ЦНИИ «Буревестник» реализует данный проект в рамках федеральной целевой программы «Развитие оборонно-промышленного комплекса Российской Федерации на 2015-2025годы», находящийся на контроле Министерства промышленности и торговли Российской Федерации (Минпромторг России).

Проект осуществляется в рамках государственных программных мероприятий для плановой разработки в предстоящее десятилетие приоритетных систем «Коалиция-СВ», «Армата», «Бумеранг», «Курганец-25», соответствующих новому облику Вооруженных Сил Российской Федерации, и организации серийного производства этой техники на предприятиях оборонно-промышленного комплекса страны.

Целью проекта является реконструкция производственной базы АО «ЦНИИ «Буревестник» для гарантированного исполнения Государственной программы

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

вооружения РФ до 2025 года по серийному производству 57-мм перспективного зенитного артиллерийского комплекса «Деривация».

Проект реализуется на территории производственно-складской базы АО «ЦНИИ «Буревестник», находящейся на правах собственности, площадью земельного участка 4,4184га, расположенной по адресу: г.Нижний Новгород, ул.Федосеенко, 64.

В настоящее время на площадях производственно-складской базы АО «ЦНИИ «Буревестник» располагаются складские площади и вспомогательные заготовительные участки не обеспечивающие возрастающие потребности производства и не отвечающие современным требованиям. Для выполнения заданных объемов выпуска продукции и требований генерального Заказчика к срокам и качеству в настоящее время ведется дооснащение предприятия новым оборудованием, реализующим передовые технологии производства компонентов перспективных образцов вооружения.

Реконструкция производственно-складской базы предусматривает строительство нового производственно-заготовительного корпуса с АБК. Для организации производства и сборки изделий проектом реконструкции предусмотрен блок технического обслуживания транспортных средств, средства внешней и внутренней охраны и административно-бытовые помещения.

Предусмотрено значительное увеличение объемов производства в 4-5,5 раза, что выводит предприятие по производительности труда до 8...10 млн руб. на 1 работающего.

В настоящий момент ОАО «ЦНИИ «Буревестник» обладает высококвалифицированными кадрами, способными эффективно внедрить новые технологии и освоить производство высокотехнологичной продукции. Перед организацией стоят задачи:

- наращивание производственных мощностей для обеспечения государственного оборонного заказа за счет расширения производственных площадей и внедрения в производственный процесс новых прогрессивных технологий изготовления, сборки и испытаний сборочных единиц и изделий;
- сокращение сроков и повышение качества разработки и изготовления образцов вооружения и военной техники;
- повышение эффективности производства, оптимизация производственной логистики, улучшение условий труда,  
для решения которых необходимы новые территории.

АО «ЦНИИ «Буревестник» является разработчиком всего комплекса и единственным поставщиком боевой части с механизмами заряжания и наведения, комплектами бортового оборудования боевых машин, а также транспортно-заряжающих и контрольно-проверочных машин комплекса.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Данные изделия и оборудование другими предприятиями Российской Федерации не производятся.

В рамках проекта предусматривается реконструкция производства со строительством новых производственных площадей. Планируется создание сборочных производственных участков, оснащенных уникальным стендовым оборудованием и транспортно-складской инфраструктурой.

Для освоения производства новых изделий необходимо значительно расширить площади под сборочное производство, затем нужно разработать и изготовить широкую линейку нестандартного технологического оборудования для участков сборки и отладки изготавливаемых изделий, значительно расширить инфраструктуру производственной базы складским, вентиляционным, компрессорным, грузоподъемным оборудованием.

Использование современного производственное - логистического комплекса позволит обеспечить выполнение указанной производственной программы, при этом обеспечить значительное снижение энергозатрат на единицу выпускаемой продукции и значительно повысить качество и производительность труда. Так, при реализации проекта выработка на 1 работника увеличится с 2,5 млн. руб. в год до 4-6 млн. руб. в год.

Из чертежа планировки территории видно, что комплексное использование предприятием прилегающих участков для единых производственных целей позволит оптимально решить следующие задачи:

- расширение технологических и функциональных возможностей производства;
- обеспечение требуемого Заказчиком качества продукции;
- выполнение сроков выпуска продукции в рамках Федерально-целевых программ;
- возможность вписаться в реконструируемые производственные площади;
- сокращение до минимума технологических переходов и транспортных операций;
- минимизация влияния человеческого фактора;
- минимизация энергозатрат;
- оптимальное использование инженерных сетей энергообеспечения, водоснабжения и канализации.
- улучшение условий труда.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

### 3. Характеристики планируемого развития территории

№ п/п	Наименование характеристики	Единицы измерения	Примечание
1	Площадь территории в границах разработки документации по планировке территории (согласно градсправке)	га	31,51
2	Площадь территории в границах подготовки проекта межевания территории	га	10,2
3	Площадь формируемого участка в границах подготовки проекта межевания территории	м <sup>2</sup>	50915,88
4	Общая площадь, занятая под проектируемыми зданиями, строениями и сооружениями:	м <sup>2</sup>	17784,2
4.1	Общая площадь, занятая под проектируемым убежищем (подземное сооружение)	м <sup>2</sup>	417,6
5	Суммарная площадь всех этажей проектируемых зданий, строений и сооружений:	м <sup>2</sup>	21420,9
5.1	Суммарная площадь подземного этажа проектируемого убежища (подземное)	м <sup>2</sup>	417,6
6	Площадь твердых покрытий	м <sup>2</sup>	19362,24
7	Площадь озелененных территорий:	м <sup>2</sup>	15082,68
8	Коэффициент застройки	-	0,35
9	Коэффициент плотности застройки	-	0,42

Расчет коэффициента застройки и коэффициента плотности застройки см. пояснительную записку том 2 «Материалы по обоснованию».  
 При подсчете коэффициентов плотности застройки учтены только надземные этажи.  
 Подземное убежище не учитывается, т.к. поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение.

10	Вместимость автостоянок для работников предприятия	машино-мест	45 машино-мест, т. ч. 4м-места для МГН, из них 2 машино-места расширенных
11	Количество грузовых автостоянок	машино-мест	11 машино-мест
12	Протяженность тротуаров	м.п.	2356,4
13	Показатели протяженности проектируемых дорог и проездов:		
	Дорога непрерывного движения (в границах ППМ, ранее утвержденная Постановлением администрации г. Нижнего Новгорода №158 от 13.02.2012г.	м.п.	908,0
	Проектируемые дороги местного значения:		

Взам. инв. №  
 Подп. и дата  
 Инв. № подл.

Подъезд к территории промбазы с северной стороны (с ул. Федосеенко)	м.п.	225,0
Выезд на ул. Чаадаева с южной стороны (в границах ППМ), 1 оч. строительства	м.п.	504,0

### 3. Характеристики планируемого развития территории

Выезд на ул. Федосеенко с южной стороны - 3 очередь строительства	м.п.	404,0
Подъезд к ЗУ 52:18:0010528:279; 52:18:0020128:20 – 3 очередь строительства	м.п.	524,0
Внутренний проезд по территории промбазы	м.п.	218,0

### Нагрузки по инженерно-техническому обеспечению территории:

<b>Водоснабжение:</b>	
Хозяйственно-бытовые нужды	11,03 м3/ч
Производственные нужды	2,0 м3/ч
Горячее водоснабжение (приготовление в котельной)	9,13 м3/ч
Всего:	22,16 м3/ч
Подпитка котельной	1,57 м3/ч
<b>Пожаротушение</b>	
Внутреннее пожаротушение	10,4 л/с
Наружное пожаротушение	30 л/с
Автоматическое пожаротушение	90 л/с
Канализация	22,16 м3/час
Ливневая канализация	18 960 м3/год
Электроснабжение (в т. ч. наружное освещение)	категория 1758,5 кВт
Теплоснабжение (в собственной котельной)	8,298 Гкал/ч (в т.ч. на ГВС – 0,455 Гкал/ч)
Газоснабжение	1140 м3/час
Связь:	
Количество телефонов	50
Количество радиоточек	50

### Нагрузки для убежища отдельностоящего заглубленного типа

Водоснабжение	1,2 м <sup>3</sup> /час
Канализация	1,2 м <sup>3</sup> /час
Внутреннее пожаротушение	5,2 л/с
Электроснабжение (в т. ч. наружное освещение)	2 категория 18 кВт
Газоснабжение	11,61 м <sup>3</sup> /час
Связь:	
Количество телефонов	1
Количество радиоточек	1

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

### 3.1. Архитектурно-планировочное решение

Архитектурно - планировочное решение территории разработано в соответствии с генеральным планом города Нижнего Новгорода, утвержденным постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 17 марта 2010 года № 22, Правилами землепользования и застройки, утвержденными постановлением городской Думы города Нижнего Новгорода от 15 ноября 2005 года № 89, и требованиями СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и иных нормативов градостроительного проектирования, с учетом сложившейся градостроительной ситуации, существующей застройки и инженерных коммуникаций.

В рамках реализации инвестиционного проекта «Строительство производственно-экспериментального комплекса в рамках реализации проекта: «Реконструкция производственной базы со строительством производственно-экспериментального комплекса» проектом планировки территории по улице Федосеенко в районе дома 63 в Московском районе города Нижнего Новгорода предусматривается размещение на участке производственно-экспериментального производственного здания, здания АБК, блока технического обслуживания транспортных средств, убежища, котельной, трансформаторной подстанции, КПП и др. необходимых инженерных сооружений - с учетом решения Инвестсовета 05.02.2021 №16909-49-2290.

На участке разработки ППМ размещен производственный объект IV класса опасности, (ВРИ-тяжелое машиностроение).

Въезд на территорию производственной базы планируется осуществлять через контрольно-пропускной пункт (КПП).

### 4. Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.

В проекте планировки территории в районе дома 63 по улице Федосеенко в Московском районе города Нижнего Новгорода въезд и выезд на проектируемую территорию осуществляется со стороны ул. Федосеенко и ул. Чаадаева. Классификация ул. Федосеенко-городская дорога с регулируемым движением, с преимущественно грузовым движением. (Материалы генерального плана города Нижнего Новгорода от 17.03.2010 №22 "О генеральном плане города Нижнего Новгорода").

В соответствии с ранее разработанной документацией, утвержденной постановлением администрации г. Нижнего Новгорода №158 от 13.02.2012 «Об утверждении проекта планировки территории южной части Сормовского промузла по улице Федосеенко, 64А в Московском и Сормовском районах города Нижнего Новгорода», на данной территории планируется строительство городской дороги с непрерывным движением, транспортной

Изн. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

развязкой в разных уровнях (дорога нанесена схематично, подлежит уточнению при ее рабочем проектировании).

Также в соответствии с ранее утвержденной документацией, нанесена проектируемая дорога местного значения, по которой осуществляется подъезд к территории производственной базы. В первую очередь планируется строительство выезда на ул.Федосеенко (с северной стороны), а также выезда с земельного участка с к.н.52:18:0020128:9 на ул. Чаадаева.

В связи со сложностью реализации проектных решений по размещению проектируемой автомобильной дороги с непрерывным движением, планируемой с южной стороны рассматриваемой территории, на земельном участке городских лесов (ЗУ 52:18:0000000:622), до начала проектирования автодороги необходимо снять с кадастрового учета части участка городских лесов, попадающих в полосу отвода проектируемой дороги непрерывного движения (ЗУ 52:18:0000000:622) (согласно лесохозяйственному регламенту Нижегородского городского лесничества, утвержденному постановлением администрации г. Н. Новгорода от 30.08.2019 № 2981, в городских лесах запрещается строительство и эксплуатация объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений). Данное проектное предложение дано на перспективу.

Для транспортной связи внутри проектируемого участка запроектированы дороги для движения легкового и грузового транспорта (дороги в промышленных зонах (УПр).

Транзитный проезд по территории полностью исключен. Предусмотрено ограждение территории, въезд транспорта будет организован через КПП. Внутриплощадочные проезды запроектированы с учетом возможности транспортного обслуживания производства (доставки, загрузки и т.п.) грузовыми автомобилями.

Для работников и сотрудников производственной базы проектом предусмотрено 45 машино-мест для стоянок легковых автомобилей, в т. ч. 4 машино-места для МГН, из них-2-расширенных. Также предусмотрено 11 парковочных мест для грузовых автомобилей.

Расчет необходимого количества стояночных и парковочных мест выполнен в т.2 «Материалы по обоснованию» соответствии с МНГП г.о.города Нижнего Новгорода от 19.09.2018 №188, а также РНГП (постановление правительства Нижегородской области от 31 декабря 2015г. №921, (с изменениями на 31 января 2019 года).

### **5. Инженерная подготовка территории**

Инженерная подготовка территории проводится в соответствии с техническими условиями МУП «Управление инженерной защиты территорий города Нижнего Новгорода» № 147/01-13 от 25.10.22г.:

- до начала проектирования выполнены инженерно-геологические и гидрологические изыскания;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

- уточнено наличие существующих инженерных сооружений и подземных коммуникаций;

-выполнена вертикальная планировка участка (план организации рельефа).

- предусмотрены мероприятия по защите предоставляемой территории от воздействия грунтовых вод.

Для защиты предоставляемой территории от воздействия грунтовых вод (грунт-насыпной, шлак; уровень грунтовых вод высокий) - принято решение проектировать основные здания со свайными фундаментами. Подземных, полуподземных этажей в этих зданиях не планируется (за исключением заглубленного убежища), необходимость искусственного осушения территории с устройством дренажной системы отсутствует.

Однако вокруг здания убежища предусматривается дренаж для понижения уровня грунтовых вод.

В соответствии с ТУ на проектирование дождевой канализации МУП «Управление инженерной защиты территорий города Нижнего Новгорода» №114 ТУ от 07.06.2022 предусмотрены следующие мероприятия:

- Выпуск поверхностных стоков с территории, после очистки на локальных очистных сооружениях дождевой канализации в безымянный ручей, протекающий вдоль проектируемого участка, с устройством выходного оголовка;

- мероприятия по расчистке и дноуглублению в точке выпуска поверхностных стоков после очистки на локальных очистных сооружениях;

- выпуск поверхностных стоков с территории необходимо согласовать с органами охраны окружающей среды г. Нижнего Новгорода и администрацией Московского района.

## **II. Положения об очередности планируемого развития территории**

Очередность освоения территории приводится в таблице 1.

Освоение территории предполагается в две очереди, каждая из которых состоит из нескольких этапов.

**Перечень объектов инженерной, транспортной, социальной и иной инфраструктуры, подлежащих строительству, разделенный на очереди реализации:**

Таблица 1

<b>Очереди реализации:</b>	
<b>I – очередь строительства:</b>	
<b>1 этап</b>	
	- выполнение инженерно-геологических и гидро-геологических изысканий;
	- инженерную подготовку территории выполнить в соответствии с техническими условиями МУП «Управление инженерной защиты территорий города Нижнего Новгорода».
	Для защиты предоставляемой территории от воздействия грунтовых вод (грунт-насыпной,

шлак; уровень грунтовых вод высокий ) - принято решение проектировать основные здания со свайными фундаментами. Подземных, полуподземных этажей в этих зданиях не планируется (за исключением заглубленного убежища производственной площадки), необходимость искусственного осушения территории с устройством дренажной системы отсутствует;

- вокруг здания убежища планируется предусмотреть дренаж для понижения уровня грунтовых вод (мероприятия по защите территории от воздействия грунтовых вод - по искусственному осушению территории с устройством дренажной системы).
- до начала производства работ по освоению территории необходимо выполнить обследование и оценку существующих зеленых насаждений.
- снос (вырубка) зеленых насаждений, попадающих в пятно застройки, а также под проектируемые стоянки и проезды.
- вертикальная планировка участка;
- организация стока поверхностных вод в ливневую канализацию с последующей очисткой в ЛОС; устройство локальных очистных сооружений (ЛОС);
- проектирование убежища производственной площадки;
- получение специальных технических условий (спец. ТУ) на стадии «проект», т.к. проектируемый объект (производственное здание №1) относится к опасным производственным объектам, а также получение согласования от Росавиации в части влияния на безопасность полетов.
- мероприятия по установлению (сокращению) санитарно-защитной зоны (СЗЗ) от производственной базы

## 2 этап

- строительство объектов инженерной инфраструктуры:
- прокладка сетей водоснабжения, В-2 (противопожарный водопровод);
- прокладка сетей водоотведения К-2 (дождевая канализация);
- строительство распределительных сетей 10 кВ;
- строительство канализационной насосной бытовых стоков (КНС);
- строительство насосной станции;
- строительство газорегуляторного пункта (ГРП);
- строительство котельной (1.4), сетей теплоснабжения;
- прокладка сетей связи;
- монтаж трансформаторной подстанции (1.5);
- устройство подъезда к территории с северной стороны (примыкание к ул. Федосеенко)
- устройство выезда с территории с к.н. 52:18:0020128:9, находящийся в собственности ЦНИИ «Буревестник» с южной стороны с выездом на ул. Чаадаева.

## II – очередь строительства:

- строительство транспортной инфраструктуры на проектируемом участке
- строительство объектов капитального строительства Почереди строительства (объекты капитального строительства поз.1.1, 1.2, 1.3; 1.6; 1.7),
- благоустройство территории

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

### III – очередь строительства:

- снятие с кадастрового учета части участка городских лесов, попадающих в полосу отвода проектируемой дороги непрерывного движения (ЗУ 52:18:0000000:622) (согласно лесохозяйственному регламенту Нижегородского городского лесничества, утвержденному постановлением администрации г. Н. Новгорода от 30.08.2019 № 2981, в городских лесах запрещается строительство и эксплуатация объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений);
- строительство дороги непрерывного движения с южной стороны рассматриваемой территории, ранее утвержденной Постановлением администрации г. Нижнего Новгорода №158 от 13.02.2012г. (в границах ППМ);
- демонтаж подъездов к существующей АЗС (примыкание к ул. Федосеенко);
- строительство примыкания к ул. Федосеенко-дорога местного значения;
- строительство подъезда участкам с к.н. 52:18:0020128:20; 52:18:0010528:279;

### Очередность строительства объектов капитального строительства

№ по ген-плану	№ очереди стр-ва	№ этапа	Наименование объекта
1.1	II очередь	1 этап	Производственное здание IV класса опасности
1.2	II очередь	2 этап	Корпус АБК
1.3	II очередь	2 этап	Блок технического обслуживания транспортных средств
1.4	I очередь	2 этап	Котельная
1.5	I очередь	2 этап	Трансформаторная подстанция
1.6	II очередь	2 этап	Убежище производственной площадки
1.7	II очередь	2 этап	КПП

#### Примечание:

Инженерные сооружения: насосная станция, КНС бытовых стоков, локальные очистные сооружения (ЛОС), газорегуляторный пункт, строятся в I очередь, 2 этап.

Взам. инв. №

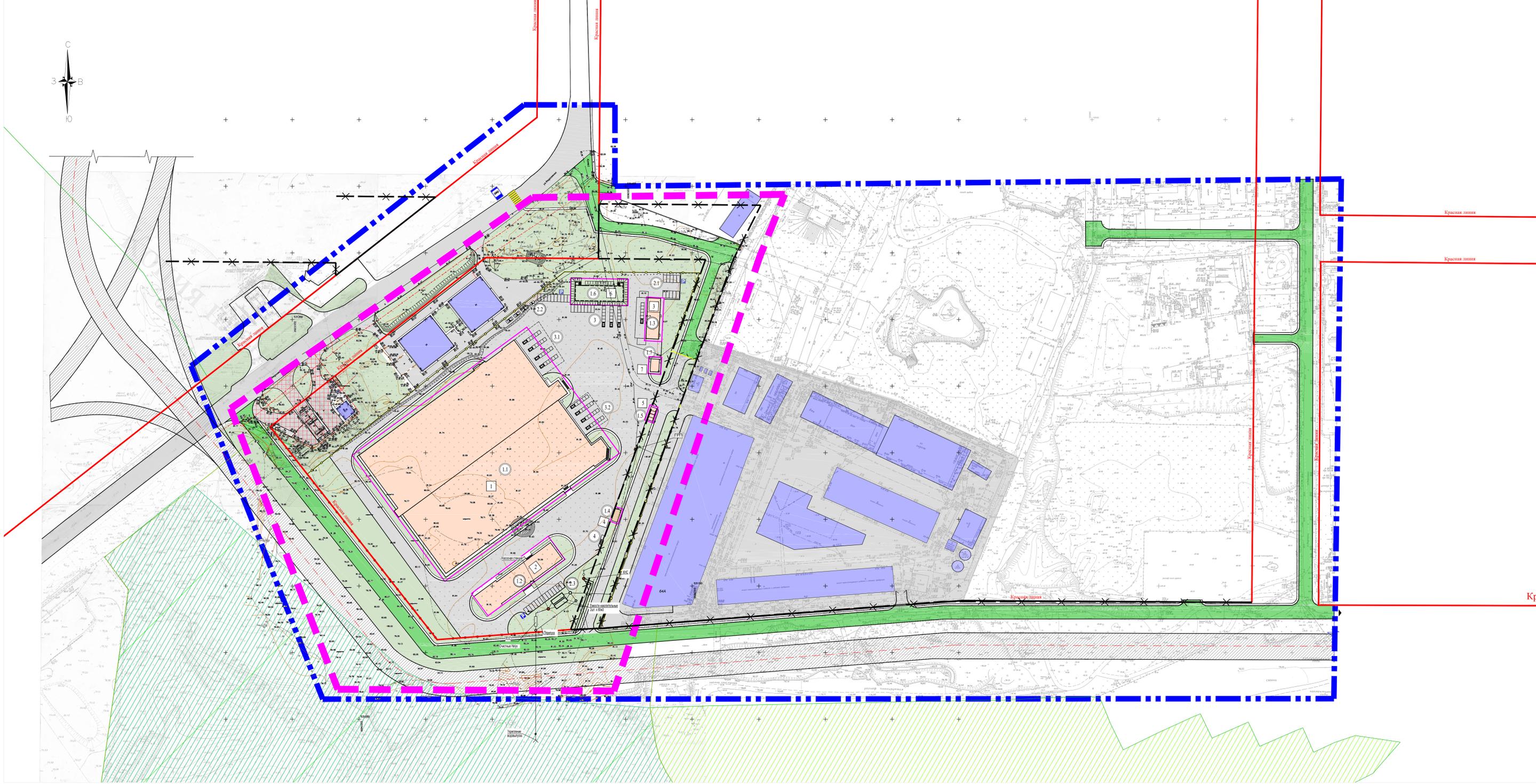
Подп. и дата

Инв. № подл.

### III. Характеристики планируемых объектов капитального строительства производственного назначения

№ по чертежу планировки территории	Наименование	Этажность	Площадь застройки, кв.м.	Суммарная поэтажная площадь здания,
«Реконструкция производственной базы со строительством производственно-экспериментального комплекса»				
1.1	Производственное здание IV класса	1	16227,6	16227,6
1.2	Корпус АБК	4	1115,0	4460,0
1.3	Блок технического обслуживания транспортных средств	2	291,7	583,4
1.4	Котельная	1	42,0	42,0
1.5	Трансформаторная подстанция	1	45,5	45,5
1.6	Убежище производственной площадки	1 подземн.	417,6	417,6
1.7	КПП	1	62,4	62,4
Инженерные сооружения	Насосная станция	-	103,1	-
	КНС ливневых стоков	-	3,1	-
	Локальные очистные сооружения	-	16,5	-
	Газораспределительный пункт	-	1,3	-

Инва. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	



**Условные обозначения**

- Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории
- Граница разработки проекта межевания территории
- Ограждение участка (совпадает с границей участка)
- Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- Существующие здания и сооружения
- Проектируемые здания
- Существующие улицы и проезды
- Проектируемые подъезды
- Проектируемая дорога (показана в соответствии с ранее утвержденной документацией-ППМ №528 от 13.02.2012)
- Демонтаж существующего примыкания к ул. Федосеевко (АЗС)
- Участки озеленения

- Существующие красные линии
  - Отменяемые красные линии
  - Проектируемые красные линии
  - Номер объекта по чертежу
  - Парковки, машино-место
  - Парковка для легковых автомобилей
  - Парковка для легковых автомобилей МГН
  - Озелененные территории общего пользования (ОТОП), лесничество
  - Зона коллективного садоводства
- Условные обозначения инженерных сооружений:**
- Локальные очистные сооружения
  - Насосная станция
  - КНС бытовых стоков
  - газорегуляторный пункт

Экспликация зон планируемого размещения объектов капитального строительства						
№ зоны по чертежу планировки	Назначение зоны	ОКС по чертежу планировки	Наименование объекта	Площадь застройки, кв.м.	Этажность	Суммарная поэтажная площадь, кв.м.
1	Тяжелая промышленность	1.1	Производственное здание IV класса опасности	16227,6	1	16227,6
2	Тяжелая промышленность	1.2	Корпус АБК	1115,0	4	4460,0
3	Тяжелая промышленность	1.3	Блок технического обслуживания транспортных средств	291,7	2	583,4
4	Тяжелая промышленность	1.4	Котельная	42,0	1	42,0
5	Тяжелая промышленность	1.5	Трансформаторная подстанция	45,5	1	45,5
6	Тяжелая промышленность	1.6	Убежище производственной площадки	417,6	1	417,6
7	Тяжелая промышленность	1.7	КПП	62,4	1	62,4

Экспликация площадок				
№ на плане	Наименование и обозначение	Количество	Площадь застройки, кв.м.	Примечание
2.1	Автостоянка для хранения автотранспортных средств сотрудников	1	132,5	30 машиномест
2.2	Автостоянка для легковых автомобилей сотрудников	1	225,3	17 машиномест
			69,7	для МПН - 4 машиноместа, из них 2 - расширенных
2.3	Автостоянка для легковых автомобилей сотрудников	1	185,5	14 машиномест
3; 3.1; 3.2	Стоянка для грузовых автомашин	3	1650,0	11 машиномест
4	Площадка для ТБО	1	14,3	

При подсчете коэффициентов плотности застройки учтены только надземные этажи. Подземное убежище не учитывается, т.к. поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение.

38-22-вц-ПТТ / 1.1									
Проект планировки территории по улице Федосеевко и проект межевания территории в районе дома 63 по улице Федосеевко в Московском районе города Нижнего Новгорода									
Имя	Кол. ч.	Лист	№ док.	Пев.	Дата	Слобод.	Лист	Листов	
Нач. отдела	Котова				10.2022				
Разработал	Опина				10.2022				
Проверил									
Пр. контроль	Котова				10.2022				

Человек планировки территории (составление границ линий, границ существующих и проектируемых элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства)

ООО "Единый центр застройщика"

Формат А0

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Единый центр застройщика»  
ООО «ЕЦЗ»**



**Заказчик: АО «ЦНИИ «Буревестник»»**

**Проект планировки территории по улице Федосеенко и проект  
межевания территории в районе дома 63 по улице Федосеенко в  
Московском районе города Нижнего Новгорода**

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Утверждаемая часть

Том 1

2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
«Единый центр застройщика»  
ООО «ЕЦЗ»



ЕДИНЫЙ ЦЕНТР  
ЗАСТРОЙЩИКА

Заказчик: АО «ЦНИИ «Буревестник»»

Проект планировки территории по улице Федосеенко и проект  
межевания территории в районе дома 63 по улице Федосеенко в  
Московском районе города Нижнего Новгорода

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Утверждаемая часть

Том 1

Документацию разработал \_\_\_\_\_ *Юркова* \_\_\_\_\_ Ю.А. Юркова  
(подпись)

Начальник отдела \_\_\_\_\_ *Коткова* \_\_\_\_\_ О.С.Коткова  
(подпись)

Директор ООО «ЕЦЗ» \_\_\_\_\_ *Канатенко* \_\_\_\_\_ Е.Ю. Канатенко  
(подпись)



2023 г.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

РАЗДЕЛ 1. ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	5
РАЗДЕЛ 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	6
РАЗДЕЛ 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.....	7
3.1 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ....	7
3.2 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.....	7
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8
4.1 СХЕМА ГРАНИЦЫ ВЫПОЛНЕНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8
4.2 ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦЫ ВЫПОЛНЕНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	9
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	10
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	12

## СОСТАВ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

Схема 1	Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков	М 1:1000
Схема 2	Чертеж межевания территории с указанием изменяемых и образуемых земельных участков	М 1:1000

## **РАЗДЕЛ 1. ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В рамках подготовки Проекта межевания территории в районе дома 63 по улице Федосеенко в Московском районе города Нижнего Новгорода, был образован земельный участок с обозначением 52:18:0020128:3У1. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка – Тяжелая промышленность - в соответствии с градостроительным зонированием зоны расположения земельного участка.

Проект межевания территории в районе дома 63 по улице Федосеенко в Московском районе города Нижнего Новгорода был выполнен в системе координат МСК-52.

## РАЗДЕЛ 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**Земельный участок с условным обозначением 52:18:0020128:3У1**

Площадь: 50918 кв.м;

Местоположение: Российская Федерация, Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул. Федосеенко, в районе дома 63;

Вид разрешенного использования: Тяжелая промышленность;

Расчет площади формируемого земельного участка: в соответствии с техническим заданием Заказчика;

Способ образования земельного участка: путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:18:0020128:16 и земель, находящихся в государственной собственности до разграничения;

Категория земель: земли населенных пунктов.

Информация об образуемом земельном участке представлена в таблице 1.

Таблица 1. Сведения об образуемом земельном участке.

<b>Сведения об образуемом земельном участке</b>			
	<b>Условный номер</b>	<b>Вид разрешенного использования</b>	<b>Площадь</b>
Образуемый земельный участок	52:18:0020128:3У1	Тяжелая промышленность	50918

**РАЗДЕЛ 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.**

**3.1 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.**

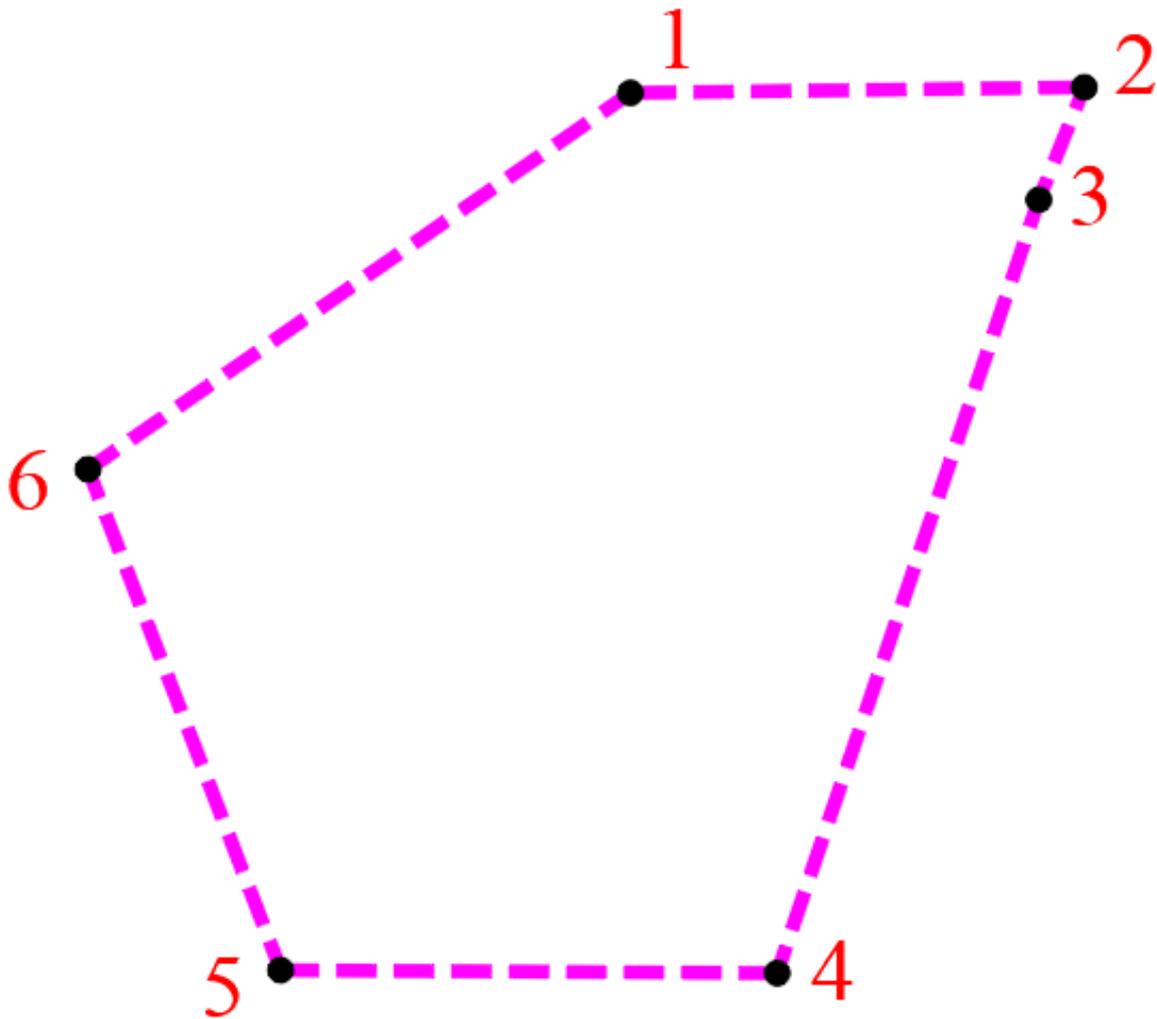
В рамках подготовки Проекта межевания территории в районе дома 63 по улице Федосеенко в Московском районе города Нижнего Новгорода, не предполагается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

**3.2 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.**

В рамках подготовки Проекта межевания территории в районе дома 63 по улице Федосеенко в Московском районе города Нижнего Новгорода, не предполагается образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

**РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**4.1 СХЕМА ГРАНИЦЫ ВЫПОЛНЕНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**



#### 4.2 ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦЫ ВЫПОЛНЕНИЮ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

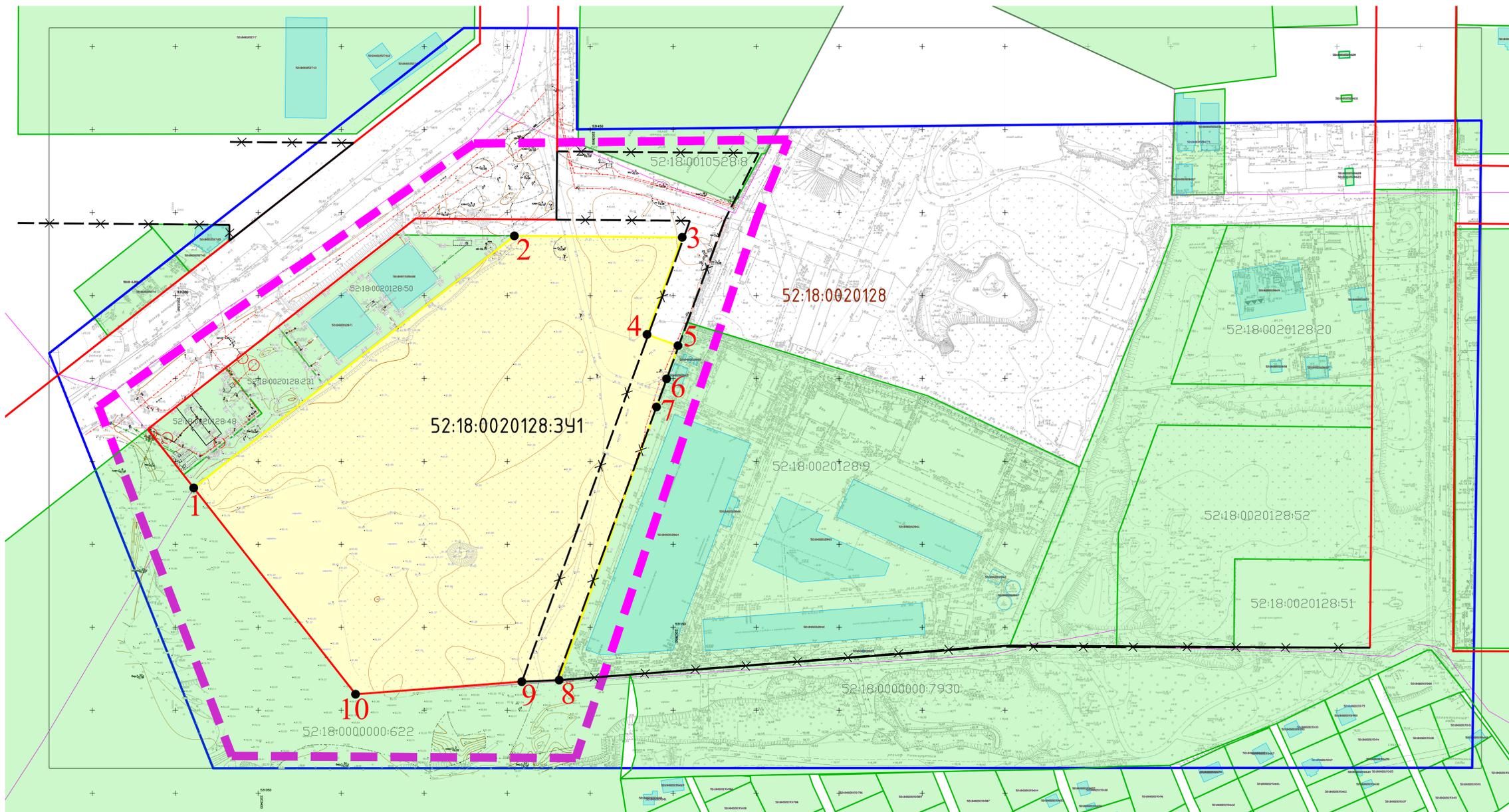
№ п/п	X (0,01 м)	Y (0,01 м)
1	531441,58	2203530,09
2	531443,94	2203719,44
3	531396,61	2203700,50
4	531071,22	2203591,28
5	531072,48	2203384,10
6	531283,18	2203303,72
1	531441,58	2203530,09
Площадь проектирования: 103180 м <sup>2</sup>		

## ПРИЛОЖЕНИЯ

**Приложение 1. Координаты образуемого земельного участка с обозначением  
52:18:0020128:3У1**

<b>№ п/п</b>	<b>X (0,01 м)</b>	<b>Y (0,01 м)</b>
1	531234,02	2203361,15
2	531385,89	2203554,33
3	531385,06	2203655,45
4	531326,46	2203634,30
5	531319,65	2203653,12
6	531299,78	2203646,03
7	531282,81	2203639,98
8	531118,21	2203581,29
9	531117,25	2203558,79
10	531109,70	2203458,64
1	531234,02	2203361,15
Площадь земельного участка с обозначением 52:18:0020128:3У1 : 50918 м <sup>2</sup>		

## **ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**



Условные обозначения:

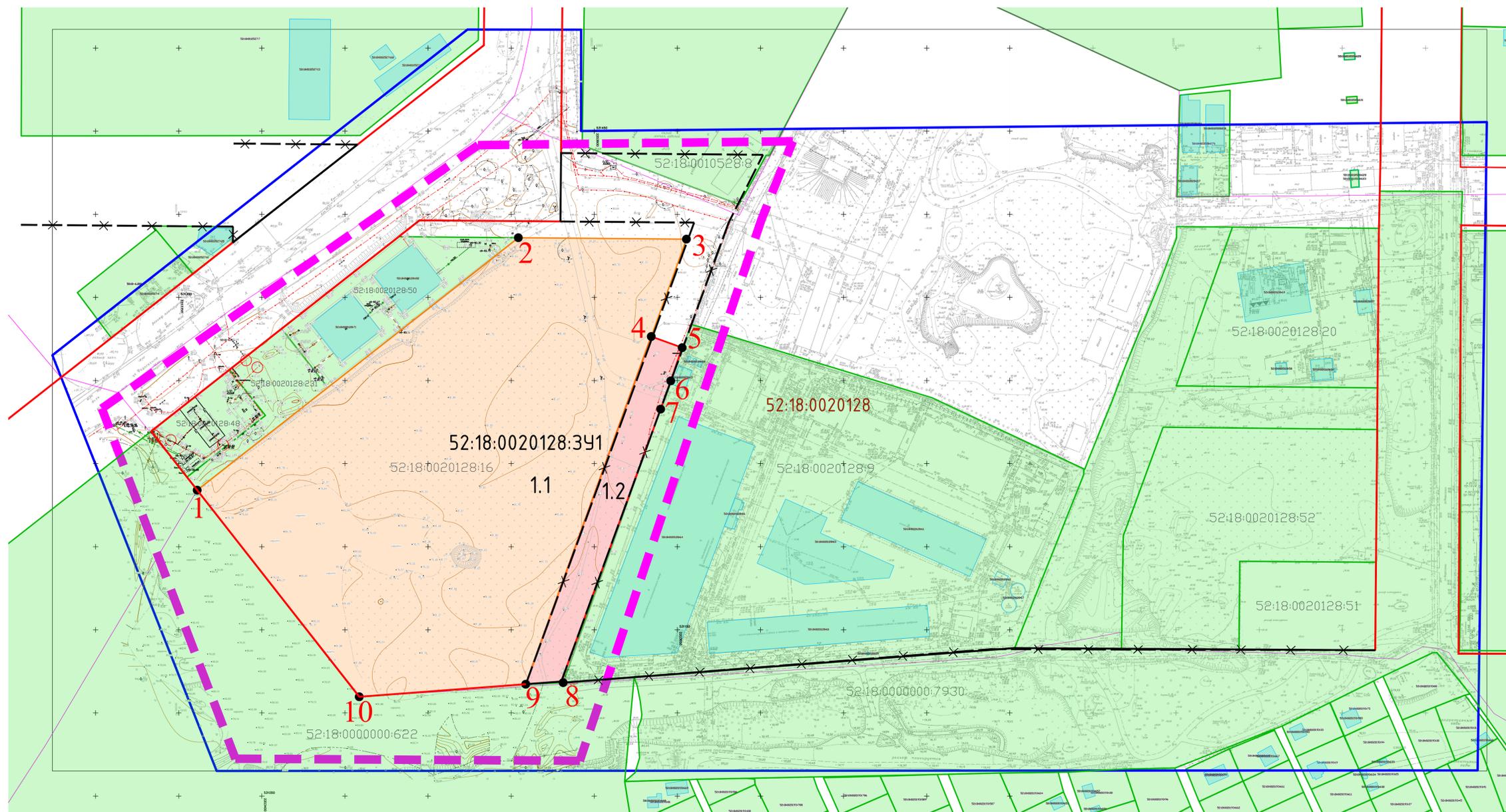
- граница территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории
- граница разработки проекта межевания территории
- границы кадастровых кварталов
- границы земельных участков, сведения о координатах которых внесены в ЕГРН
- существующие красные линии
- проектируемые красные линии
- отменяемые красные линии
- объекты капитального строительства
- граница образуемого земельного участка
- номер поворотной точки участка

52:18:0020128 кадастровый номер квартала  
 52:18:0020128:16 кадастровый номер земельного участка, внесенного в ЕГРН с координатами границ  
 52:18:0020128:3У1 обозначение образуемого земельного участка

Экспликация образуемых земельных участков

Обозначение участка	Числовой номер	Вид разрешенного использования	Площадь
Образуемый земельный участок	52:18:0020128:3У1	Тяжелая промышленность	50918

АО "ЦНИИ «Буревестник»										
Проект межевания территории в районе дома 63 по улице Федосеенко в Московском районе города Нижнего Новгорода										
Изм.	Кол. чл.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработчик	Ильина	Котикова	Ильина				Страниц	Лист	Листов	
Проверил						ГенТ	1	2		
Н. контроль						Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков №10/00		000 "ЕЦЗ"		Формат А0



Условные обозначения:

- граница территории, в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории
- граница разработки проекта межевания территории
- границы кадастровых кварталов
- границы земельных участков, сведения о координатах которых внесены в ЕГРН
- существующие красные линии
- проектируемые красные линии
- отменяемые красные линии
- объекты капитального строительства
- граница образуемого земельного участка
- граница исходного земельного участка
- граница части земель, собственность на которые неразграничена
- номер поворотной точки участка

- 52:18:0020128 кадастровый номер квартала
- 52:18:0020128:9 кадастровый номер земельного участка, внесенного в ЕГРН с координатами границ
- 52:18:0020128:391 обозначение образуемого земельного участка
- 1.2 условный номер части, входящей в состав образуемого земельного участка
- 52:18:0020128:16 кадастровый номер исходного земельного участка, внесенного в ЕГРН с координатами границ

Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков					
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Состав образуемого участка		
			Условный номер части, входящей в состав образуемого земельного участка	Площадь части, кв.м.	Кадастровый номер и вид разрешенного использования изменяемого земельного участка
52:18:0020128:391	Тяжелая промышленность	50918	1.1	46 640	52:18:0020128:16, для проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию производственно-технологического комплекса за ж.к., застройщик: венная собственность на которые не разграничена
			1.2	4457	

АО "ЦНИИ «Буревестник»										
Проект межевания территории в районе дома 63 по улице Федосеенко в Московском районе города Нижнего Новгорода										
Изм.	Кол. ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разработал	Проверил	Копировал	Исполнил	Исполнил		Проект межевания территории	Сторон	Лист	Листов	
						Утвержденная часть	ГМТ	1.2	2	
Н. контроль						Чертеж межевания территории с указанием изменений и образуемых земельных участков Н11000				
						Формат А0				