

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту предложений о внесении изменений в генеральный план Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области и проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области в отношении территории в границах улиц Шоссейная, Гагарина, Богородская, Магистральная, Нижегородская, Северная, Дружная в поселке Новинки в Приокском районе.

В Комиссию поступило обращение от АО «ДОМ. РФ» по вопросу изменения градостроительного зонирования в отношении территории в границах улиц Шоссейная, Гагарина, Богородская, Магистральная, Нижегородская, Северная, Дружная в поселке Новинки.

На территорию, площадью 658 га, в границах улиц Шоссейная, Гагарина, Богородская, Магистральная, Нижегородская, Северная, Дружная в поселке Новинки города Нижнего Новгорода заявителем на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 17 июля 2021 г. № 07-02-02/118 осуществляется подготовка документации по планировке территории.

Объемно-пространственное решение застройки территории в границах улиц Шоссейная, Гагарина, Богородская, Магистральная, Нижегородская, Северная, Дружная в поселке Новинки города Нижнего Новгорода рассмотрено на заседании Архитектурного совета при министерстве градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области 10 февраля 2022 г. и принято за основу для дальнейшей разработки документации по планировке территории.

Концепция архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решения (предложения по развитию улично-дорожной сети) - 1 этап проекта планировки территории также согласована письмом министерства градостроительной деятельности и развития агломерации от 10 декабря 2021 г. № Исх-406-582879/21.

На основании одобренной концепции прорабатываются возможные механизмы реализации проектных решений. Так одним из механизмом, предусмотренным действующим законодательством является «комплексное развитие территорий», инициирование которого возможно как со стороны органов власти, так и со стороны правообладателей объектов недвижимости.

Проектными решениями указанной документации по планировке территории предполагается комплексное развитие территории с преобладанием жилой функции.

Выполненная документация по планировке территории выявила необходимость уточнения и упорядочивания границ территориальных зон.

На заседании Комиссии 19 августа 2022 г. принято решение о целесообразности внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Новинский сельсовет» Богородского муниципального района Нижегородской области, утвержденный решением сельского совета Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области от 08.04.2013 г. № 111, и Правила землепользования и застройки Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением Сельского Совета

Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области от 19 июня 2013 г. № 126, в отношении территории в границах улиц Шоссейная, Гагарина, Богородская, Магистральная, Нижегородская, Северная, Дружная в поселке Новинки в Приокском районе (протокол от 19 августа 2022 г. № 102).

Проект внесения изменений в генеральный план Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области подготовлен на основании приказа министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области 15 сентября 2022 г. № 07-01-01/14 «О подготовке проекта о внесении изменений в генеральный план города Нижнего Новгорода».

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области подготовлен на основании приказа департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 15 сентября 2022 г. № 07-01-02/31 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области».

Об утверждении изменений в
генеральный план
Новинского сельсовета
Богородского
муниципального района
Нижегородской области

В соответствии со статьей 8² Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 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», приказом министерства градостроительной деятельности и развития агломерации Нижегородской области от 15 сентября 2022 г. № 07-01-01/14 «О подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области»:

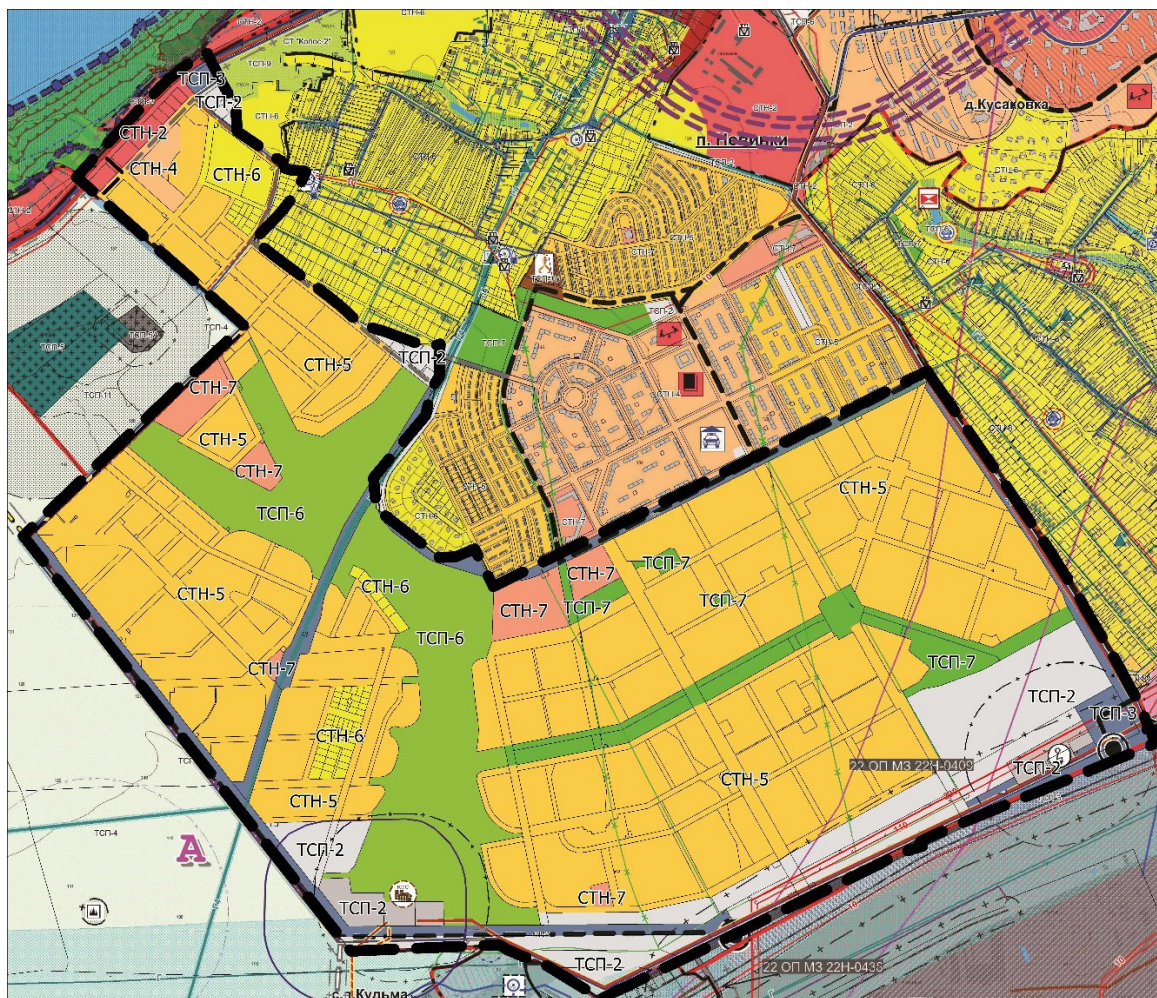
1. Утвердить прилагаемые изменения в генеральный план муниципального образования «Новинский сельсовет» Богородского муниципального района Нижегородской области, утвержденный решением сельского совета Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области от 8 апреля 2013 г. № 111, в части изменения (частично) зоны СТН-6 (зона малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками), зоны СТН-4 (зона среднеэтажной секционной жилой застройки (от 4 до 9 этажей)), зоны ТСП-7 (зона рекреационных объектов (зеленые насаждения общего пользования в границах населенных пунктов)) на зону СТН-5 (зона малоэтажной секционной жилой застройки (2-3 этажа)); зоны СТН-5 (зона малоэтажной секционной жилой

застройки (2-3 этажа)) на зону СТН-7 (зона многофункционального развития), зону СТН-6 (зона малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками), зону ТСП-3 (зона транспортной инфраструктуры); зоны СТН-7 (зона многофункционального развития) на зону ТСП-2 (производственно-коммунальная зона), зону ТСП-6 (зона экологического и природного ландшафта); зоны ТСП-6 (зона экологического и природного ландшафта) на зону ТСП-2 (производственно-коммунальная зона), зону СТН-5 (зона малоэтажной секционной жилой застройки (2-3 этажа)), зону ТСП-3 (зона транспортной инфраструктуры), зону СТН-6 (зона малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками); зоны ТСП-2 (производственно-коммунальная зона) на зону ТСП-6 (зона экологического и природного ландшафта), зону ТСП-3 (зона транспортной инфраструктуры) в границах улиц Шоссейная, Гагарина, Богородская, Магистральная, Нижегородская, Северная, Дружная в поселке Новинки в Приокском районе.

ИЗМЕНЕНИЯ

**в генеральный план муниципального образования «Новинский сельсовет»
Богородского муниципального района Нижегородской области, утвержденный
решением сельского совета Новинского сельсовета Богородского муниципального
района Нижегородской области от 8 апреля 2013 г. № 111**

Изменение (частично) зоны СТН-6 (зона малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками), зоны СТН-4 (зона среднеэтажной секционной жилой застройки (от 4 до 9 этажей)), зоны ТСП-7 (зона рекреационных объектов (зеленые насаждения общего пользования в границах населенных пунктов)) на зону СТН-5 (зона малоэтажной секционной жилой застройки (2-3 этажа)); зоны СТН-5 (зона малоэтажной секционной жилой застройки (2-3 этажа)) на зону СТН-7 (зона многофункционального развития), зону СТН-6 (зона малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками), зону ТСП-3 (зона транспортной инфраструктуры); зоны СТН-7 (зона многофункционального развития) на зону ТСП-2 (производственно-коммунальная зона), зону ТСП-6 (зона экологического и природного ландшафта); зоны ТСП-6 (зона экологического и природного ландшафта) на зону ТСП-2 (производственно-коммунальная зона), зону СТН-5 (зона малоэтажной секционной жилой застройки (2-3 этажа)), зону ТСП-3 (зона транспортной инфраструктуры), зону СТН-6 (зона малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками); зоны ТСП-2 (производственно-коммунальная зона) на зону ТСП-6 (зона экологического и природного ландшафта), зону ТСП-3 (зона транспортной инфраструктуры) в границах улиц Шоссейная, Гагарина, Богородская, Магистральная, Нижегородская, Северная, Дружная в поселке Новинки в Приокском районе.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

СТН-5 СТН-5 - зона малоэтажной секционной жилой застройки (2-3 этажа);

- | | |
|-------|---|
| СТН-7 | СТН-7 - зона многофункционального развития; |
| СТН-6 | СТН-6 - зона малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками; |
| ТСП-2 | ТСП-2 - производственно-коммунальная зона; |
| ТСП-6 | ТСП-6 - зона экологического и природного ландшафта; |
| ТСП-3 | ТСП-3 - зона транспортной инфраструктуры |
-

Об утверждении изменений в
Правила землепользования и
застройки города Нижнего
Новгорода

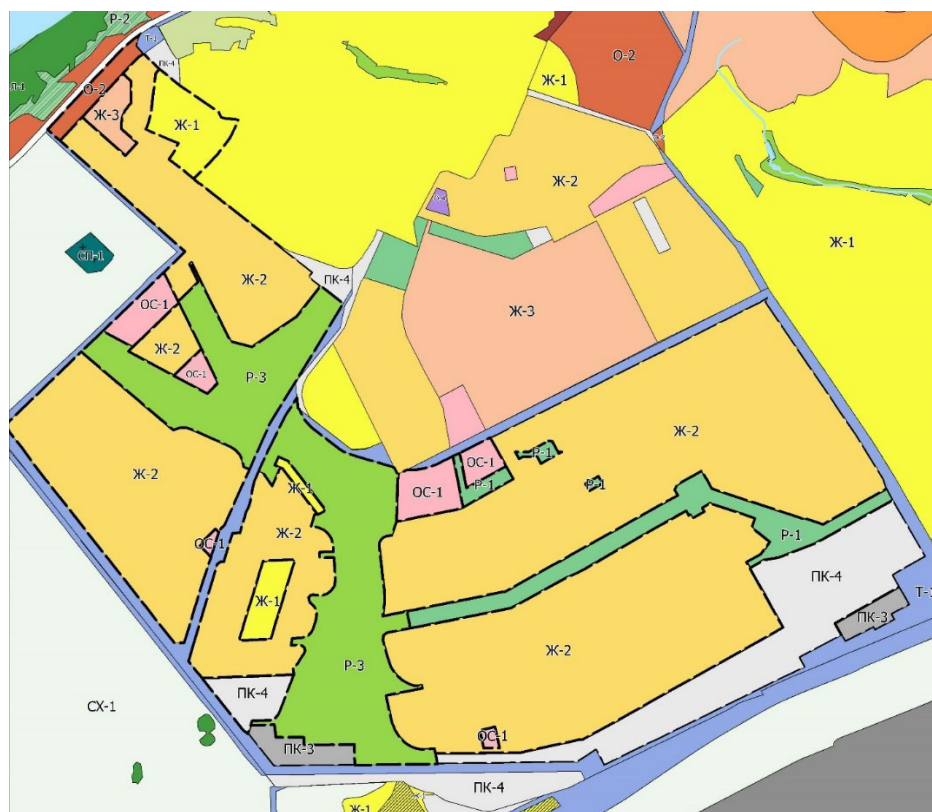
В соответствии со статьей 8² Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 2¹ Закона Нижегородской области от 23 декабря 2014 г. № 197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 15 сентября 2022 г. № 07-01-02/31 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области»:

1. Утвердить прилагаемые изменения в Правила землепользования и застройки Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области, утвержденными решением Сельского Совета Новинского сельсовета Богородского муниципального района Нижегородской области от 19 июня 2013 г. № 126, в части изменения (частично) зоны Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), зоны Ж-3 (зона среднеэтажной секционной жилой застройки), зоны Р-1 (зона зеленых насаждений общего пользования в границах населенных пунктов) на зону Ж-2 (зона малоэтажной секционной и блокированной жилой застройки); зоны Ж-2 (зона малоэтажной секционной и блокированной жилой застройки) на зону ОС-1 (зона многофункционального развития), зону Ж-1 (зона застройки индивидуальными

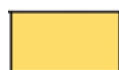
жилыми домами), зону Т-1 (зона инженерно-транспортной инфраструктуры); зоны ОС-1 (зона многофункционального развития) на зону ПК-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности), зону ПК-3 (зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности), зону Р-3 (зона природных ландшафтов и защитного озеленения); зоны Р-3 (зона природных ландшафтов и защитного озеленения) на зону ПК-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности), зону Ж-2 (зона малоэтажной секционной и блокированной жилой застройки), зону Т-1 (зона инженерно-транспортной инфраструктуры), зону Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами); зоны ПК-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности) на зону Р-3 (зона природных ландшафтов и защитного озеленения), зону Т-1 (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) в границах улиц Шоссейная, Гагарина, Богородская, Магистральная, Нижегородская, Северная, Дружная в поселке Новинки в Приокском районе.

ИЗМЕНЕНИЯ
в правила землепользования и застройки Новинского сельсовета Богородского
муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением
Сельского Совета Новинского сельсовета Богородского муниципального района
Нижегородской области от 19 июня 2013 г. № 126




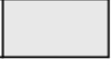


Изменение (частично) зоны Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), зоны Ж-3 (зона среднеэтажной секционной жилой застройки), зоны Р-1 (зона зеленых насаждений общего пользования в границах населенных пунктов) на зону Ж-2 (зона малоэтажной секционной и блокированной жилой застройки); зоны Ж-2 (зона малоэтажной секционной и блокированной жилой застройки) на зону ОС-1 (зона многофункционального развития), зону Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами), зону Т-1 (зона инженерно-транспортной инфраструктуры); зоны ОС-1 (зона многофункционального развития) на зону ПК-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности), зону ПК-3 (зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности), зону Р-3 (зона природных ландшафтов и защитного озеленения); зоны Р-3 (зона природных ландшафтов и защитного озеленения) на зону ПК-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности), зону Ж-2 (зона малоэтажной секционной и блокированной жилой застройки), зону Т-1 (зона инженерно-транспортной инфраструктуры), зону Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами); зоны ПК-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности) на зону Р-3 (зона природных ландшафтов и защитного озеленения), зону Т-1 (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) в границах улиц Шоссейная, Гагарина, Богородская, Магистральная, Нижегородская, Северная, Дружная в поселке Новинки в Приокском районе.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



Ж-2- зона малоэтажной секционной и блокированной жилой застройки;

-  ОС-1 - зона многофункционального развития;
 -  Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами;
 -  Т-1 - зона инженерно-транспортной инфраструктуры;
 -  ПК-4 - зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности;
 -  ПК-3 - зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности;
 -  Р-3 - зона природных ландшафтов и защитного озеленения
-