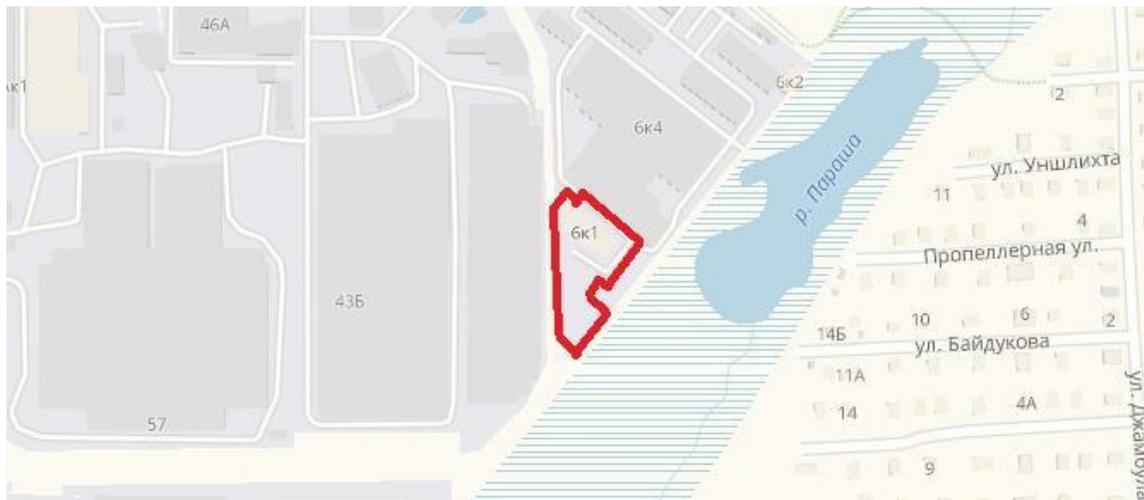


5. Заявитель: ООО «ЗУМ»

Вопрос:

5.1. О назначении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 52:18:0010529:320, расположенного по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Федосеенко, д. 6 в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV класса опасности ТПК-3, для вида разрешенного использования «Нефтехимическая промышленность» (код 6.5) в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка с юго-восточной стороны до 3,5 м, от красной линии с юго-восточной стороны до 3,5 м.

Ситуационный план, фрагмент с публичной кадастровой карты, фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ



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

Вид разрешённого использования «Нефтехимическая промышленность» (код 6.5)

Запрашиваемые отклонения: уменьшение минимального отступа от границ земельного участка с юго-восточной стороны до 3,5 м, от красной линии с юго-восточной стороны до 3,5 м.

Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	52:18:0010529:320
Кад. квартал:	52:18:0010529
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	10 218 561,28 руб.
Уточненная площадь:	5 542 кв. м
Разрешенное использование:	Для иных видов использования, характерных для населённых пунктов
по документу:	Под административно-управленческими объектами с хозяйственно-складским комплексом предприятия
Кадастровый инженер:	Старинов Александр Геннадьевич
Дата постановки на учет:	30.10.2018
Дата изменения сведений в ГКН:	30.10.2018
Дата выгрузки сведений из ГКН:	31.10.2018



Статья 31.3. Градостроительные регламенты зоны производственно-коммунальных объектов IV класса опасности ТПК-3

Виды разрешенного использования земельных участков (наименование, код)	Виды разрешенного использования земельных участков (описание)	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства (наименование объектов капитального строительства)	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков						Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
				минимальная		максимальная		предельная высота/ количество этажей	Максимальный процент застройки	<u>Минимальные отступы от границ земельного участка</u>				
				длина	ширина	площадь, кв.м.	длина				ширина	площадь, кв.м.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Основные виды разрешенного использования														
Нефтехимическая промышленность 6.5	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	Производственные здания IV класса опасности нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции	административное здание здания медико-санитарных частей по оказанию помощи сотрудникам предприятий; амбулатории, поликлиники столовые для служебного обслуживания гараж для служебного автотранспорта; автостоянки для служебного автотранспорта объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части инженерные сооружения коммунального обслуживания склады	*	*	*	*	*	*	**	**	80	<u>7,5</u>	Минимальный отступ от красной линии до объекта капитального строительства 15 м

Запрашиваемые отклонения: уменьшение минимального отступа от границ земельного участка с юго-восточной стороны до 3,5 м, от красной линии с юго-восточной стороны до 3,5 м.



Департамент
градостроительной деятельности и развития агломераций
Нижегородской области

П Р И К А З

14 апреля 2019

№

07-01-07/38

г. Нижний Новгород

О предоставлении ООО «ЗУМ» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: город Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Федосеенко

В соответствии со статьями 8.2, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 2¹ Закона Нижегородской области от 23.12.2014 №197-3 «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области», пунктом 3.6¹ Положения о департаменте градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области, утвержденного постановлением Правительства Нижегородской области от 25.07.2007 №248, на основании заключения о результатах публичных слушаний от 21.03.2019 от 25.03.2019 и на основании протокола заседания комиссии по подготовке правил землепользования и застройки и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области от 22.04.2019 №54 **приказываю:**

1. Предоставить Обществу с ограниченной ответственностью «ЗУМ» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденных приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30.03.2018 № 07-01-06/22, в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV класса опасности ТПК-3 для вида разрешенного использования «нефтехимическая промышленность 6.5» в части уменьшения минимального отступа от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений с северной стороны до 0,0м, с западной стороны до 5,0м, с восточной стороны до

3,5м, расположенного по адресу: город Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Федосеенко (кадастровый номер 52:18:0010529:320).

2. Направить настоящий приказ в администрацию города Нижнего Новгорода для его опубликования и размещения на официальном сайте администрации города Нижнего Новгорода в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящий приказ подлежит размещению на официальном сайте департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу с момента его издания.

Директор департамента

М.В. Ракова

Градостроительный план земельного участка

Форма утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 января 2017 г. №141/пр

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№:

R	U	5	2	3	0	3	0	0	0	A	0	5	4	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 Арх.номер 05-01-07-590/18

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления Общества с ограниченной ответственностью "ЗУМ" от 09.11.2018 вл.№43978/18 (реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием Ф.И.О. заявителя - физического лица либо реквизиты заявления и наименования заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

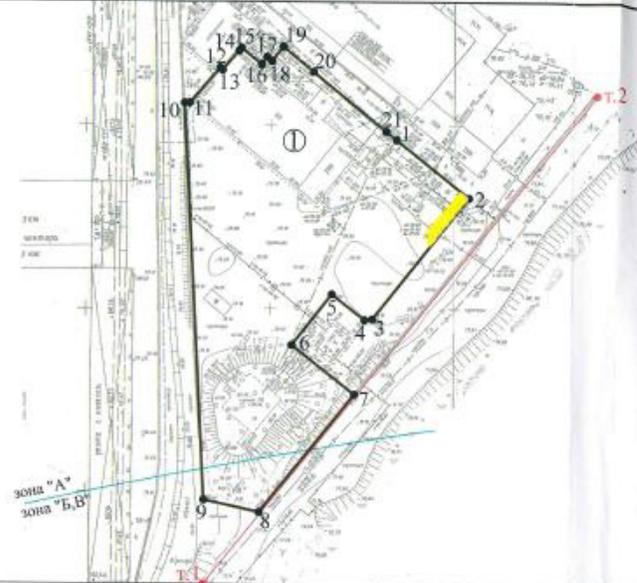
Местонахождение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.

Нижегородская область
 (субъект Российской Федерации)
 город Нижний Новгород
 (муниципальный район или городской округ)
 Почтовый адрес ориентира: ул.Федосеевко
 (поселение)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	3646.16	-10265.75
2	3630.38	-10246.00
3	3597.28	-10272.21
4	3597.07	-10274.36
5	3604.03	-10283.28
6	3590.15	-10294.21
7	3576.73	-10277.02
8	3544.39	-10302.83
9	3547.70	-10317.92
10	3656.01	-10323.65
11	3656.01	-10322.25
12	3665.52	-10314.08
13	3664.94	-10313.40
14	3670.17	-10308.91

Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования М 1:2000



Ведомость координат характерных точек границ земельного участка с кадастровым номером 52:18:0010529/320

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
	X	Y												
1	3646.16	-10265.75	3656.01	-10322.25	3665.52	-10314.08	3664.94	-10313.40	3670.17	-10308.91	3670.95	-10308.28	3666.55	-10302.77
2	3630.38	-10246.00	3665.52	-10314.08	3664.94	-10313.40	3670.17	-10308.91	3670.95	-10308.28	3666.55	-10302.77	3668.55	-10301.28
3	3597.28	-10272.21	3664.94	-10313.40	3670.17	-10308.91	3670.95	-10308.28	3666.55	-10302.77	3668.55	-10301.28	3667.44	-10299.92
4	3597.07	-10274.36	3670.17	-10308.91	3670.95	-10308.28	3666.55	-10302.77	3668.55	-10301.28	3667.44	-10299.92	3671.41	-10296.83
5	3604.03	-10283.28	3670.95	-10308.28	3666.55	-10302.77	3668.55	-10301.28	3667.44	-10299.92	3671.41	-10296.83	3664.58	-10288.51
6	3590.15	-10294.21	3666.55	-10302.77	3668.55	-10301.28	3667.44	-10299.92	3671.41	-10296.83	3664.58	-10288.51	3648.47	-10268.65
7	3576.73	-10277.02	3668.55	-10301.28	3667.44	-10299.92	3671.41	-10296.83	3664.58	-10288.51	3648.47	-10268.65		
8	3544.39	-10302.83	3667.44	-10299.92	3671.41	-10296.83	3664.58	-10288.51	3648.47	-10268.65				
9	3547.70	-10317.92	3671.41	-10296.83										
10	3656.01	-10323.65												
11	3656.01	-10322.25												
12	3665.52	-10314.08												
13	3664.94	-10313.40												
14	3670.17	-10308.91												

Даны на основании выписки из ЕГРН, выданной 13.11.2018 в99/2018/217032043 ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области



- Условные обозначения:
- границы земельного участка с кадастровым номером 52:18:0010529/320
 - характерная точка границы земельного участка
 - санитарного разрыва вдоль стандартных маршрутов взлета и посадки воздушных судов НАЗ "Совхоз"
 - порядковый номер объекта капитального строительства
 - ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, 52.18.2.50, 52.18.2.49, Об утвержденных правил установления на местности границ водоохраных зон и прибрежных защитных полос водных объектов №17 от 10.01.2009
 - красная линия
 - характерная точка красной линии

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на основании материалов М 1:500 муниципально картографо-геодезического фонда города Нижнего Новгорода по состоянию на 22.11.2018.

Топографическая основа подлежит корректуре.

Чертеж подготовлен	Департаментом градостроительной деятельности и развития территорий Нижегородской области		
Основание	Обращение Общества с ограниченной ответственностью "ЗУМ" от 09.11.2018 вл.№43978/18		
Местонахождение земельного участка	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская область, город Нижний Новгород, ул.Федосеевко		
Первый заместитель директора департамента - главный архитектор области		Попов С.Г.	2018 год
Начальник управления сопровождения инвестиционных проектов и земельных отношений		Маслова Л.П.	Инициатор проекта
Начальник отдела сопровождения инвестиционных проектов		Волкова В.В.	Номер объекта в АИС: ИС в 5У
Исполнитель		Шалигина А.Е.	Архивный номер 05-01-07-590/18

Земельный участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденными Приказом департамента градостроительной деятельности и развития территорий Нижегородской области от 30.03.2018 №07-01-06/22, расположен в территориальной зоне ТПК-3 (зона производственно-коммунальных объектов IV класса опасности ТПК-3).
 Земельный участок расположен в границах: - санитарного разрыва вдоль стандартных маршрутов взлета и посадки воздушных судов ПАО "Международный аэропорт Нижний Новгород", зона "Т"; - зоны ограничения от передающего радиотехнического оборудования ОАО "НАЗ "Совхоз".
 Границы зоны, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, установить с учетом минимальных отступов от границ земельного участка и красных линий при проектировании в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны, строительными, противопожарными, санитарными нормами и правилами.
 Точки подключения (технологического присоединения) объектов инвестиционного строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяются в соответствии с техническими условиями.

Ранее выданный градостроительный план земельного участка

Форма утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 апреля 2017 г. N 741/пр

Градостроительный план земельного участка

№

R	U	5	2	3	0	3	0	0	0	6	1	4	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения ООО "ЗУМ" от 31.07.2017

(франтонт земельного участка с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица в выдане градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Нижегородская область,

(субъект Российской Федерации)

г. Нижний Новгород,

(муниципальный район или городской округ)

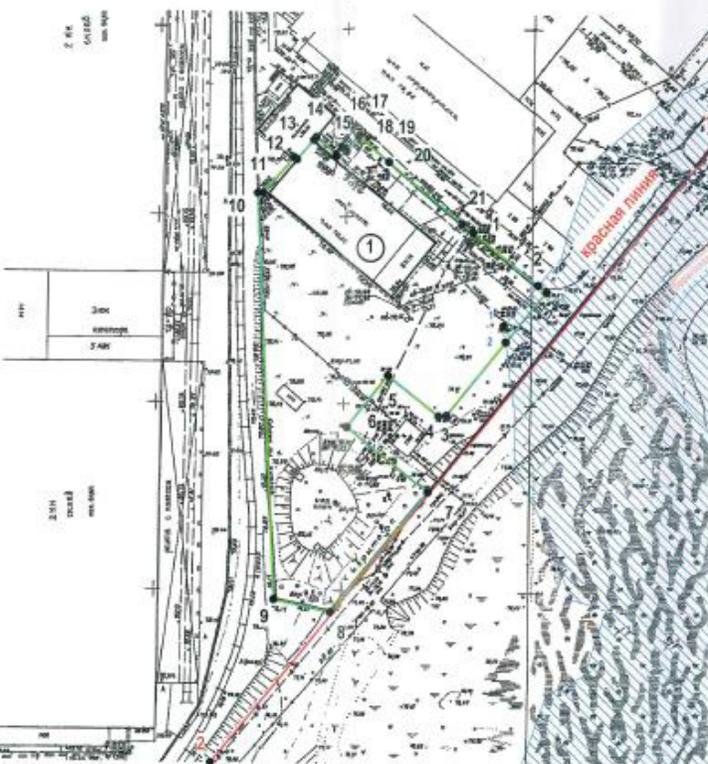
ул. Федосеенко

(квартал)

Описание границ земельного участка

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	3646.16	-10265.75
2	3630.38	-10248.00
3	3597.28	-10272.21
4	3597.07	-10274.36
5	3607.72	-10288.01
6	3593.84	-10298.94
7	3578.73	-10277.02
8	3544.39	-10302.83
9	3547.70	-10317.92
10	3656.01	-10323.85
11	3656.01	-10322.25
12	3665.62	-10314.08
13	3664.94	-10313.40
14	3670.17	-10308.91
15	3670.95	-10308.28
16	3666.55	-10302.77
17	3668.55	-10301.28
18	3667.44	-10299.92
19	3671.41	-10296.83

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования М 1:1000



Площадь земельного участка 5436 кв.м

Обозначение характерной точки границы	Координаты, м	
	X	Y
1	3646.16	-10265.75
2	3630.38	-10248.00
3	3597.28	-10272.21
4	3597.07	-10274.36
5	3607.72	-10288.01
6	3593.84	-10298.94
7	3578.73	-10277.02
8	3544.39	-10302.83
9	3547.70	-10317.92
10	3656.01	-10323.85
11	3656.01	-10322.25
12	3665.62	-10314.08
13	3664.94	-10313.40
14	3670.17	-10308.91

Каталог координат характерных точек границ земельного участка: на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 03.08.2017 № 52/128/02/2017-98787, выданной филиалом ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Нижегородской области

15	3670.95	-10308.28
16	3666.55	-10302.77
17	3668.55	-10301.28
18	3667.44	-10299.92
19	3671.41	-10296.83
20	3664.94	-10296.83
21	3648.47	-10268.62

Ситуационный план М 1:10000



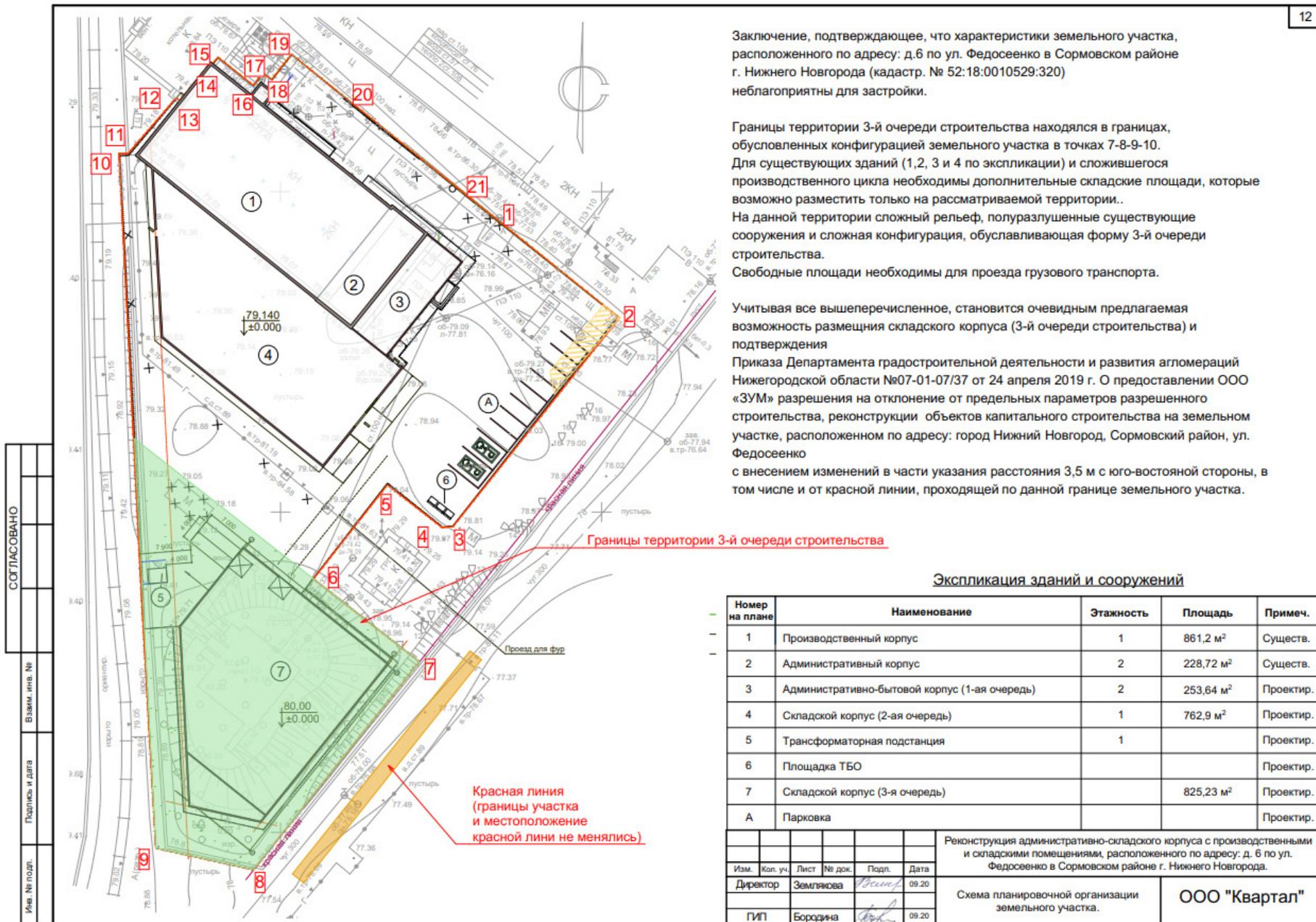
- граница земельного участка
- характерная точка границ земельного участка
- земельные участки, учтенные в государственном кадастре недвижимости по данным публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте органа кадастрового учета в сети "Интернет"
- красные линии
- характерная точка красной линии
- Нежилое здание - административно-хозяйственное здание (кадастровый номер 52:18:0010529:78)
- характерная точка зоны с особыми условиями
- Зона с особыми условиями использования территории - водоохранная зона/прибрежная защитная полоса р.Левинка, р.Параша и р.Вари, 52:18:0010529:316/1, 52:18:0010529:316/2

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на основании материалов М 1:500 муниципального картографо - геодезического фонда города Нижнего Новгорода по состоянию на 09.08.2017.
2. Топографическая основа подлежит полевой корректуре.
3. Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, устанавливаемые с учетом минимальных отступов от границ земельного участка и красных линий определяются с учетом градостроительных регламентов территориальной зоны.
4. Точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения определяются в соответствии с техническими условиями.

Администрация города Нижнего Новгорода Департамент градостроительного развития и архитектуры			
Директор департамента	Коновалова А.Н.	Заказчик: ООО "ЗУМ"	2017 год
Заместитель директора департамента	Курникова А.А.	Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Федосеенко	09.08.2017
Исполнительный директор	Герасимова Н.В.	Площадь земельного участка 5436 кв.м (52:18:0010529:316)	№ 3-11; 7 (225) № 3-11; 8 (225) № 2388
Исполнительный директор			20171921

Схема планировочной организации земельного участка

12



Заключение, подтверждающее, что характеристики земельного участка, расположенного по адресу: д.6 по ул. Федосеенко в Сормовском районе г. Нижнего Новгорода (кадастр. № 52:18:0010529:320) неблагоприятны для застройки.

Границы территории 3-й очереди строительства находятся в границах, обусловленных конфигурацией земельного участка в точках 7-8-9-10. Для существующих зданий (1, 2, 3 и 4 по экспликации) и сложившегося производственного цикла необходимы дополнительные складские площади, которые возможно разместить только на рассматриваемой территории. На данной территории сложный рельеф, полуразрушенные существующие сооружения и сложная конфигурация, обуславливающая форму 3-й очереди строительства. Свободные площади необходимы для проезда грузового транспорта.

Учитывая все вышеперечисленное, становится очевидным предлагаемая возможность размещения складского корпуса (3-й очереди строительства) и подтверждения Приказа Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области №07-01-07/37 от 24 апреля 2019 г. О предоставлении ООО «ЗУМ» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: город Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Федосеенко с внесением изменений в части указания расстояния 3,5 м с юго-восточной стороны, в том числе и от красной линии, проходящей по данной границе земельного участка.

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Площадь	Примеч.
1	Производственный корпус	1	861,2 м ²	Сущест.
2	Административный корпус	2	228,72 м ²	Сущест.
3	Административно-бытовой корпус (1-ая очередь)	2	253,64 м ²	Проектир.
4	Складской корпус (2-ая очередь)	1	762,9 м ²	Проектир.
5	Трансформаторная подстанция	1		Проектир.
6	Площадка ТБО			Проектир.
7	Складской корпус (3-я очередь)		825,23 м ²	Проектир.
A	Парковка			Проектир.

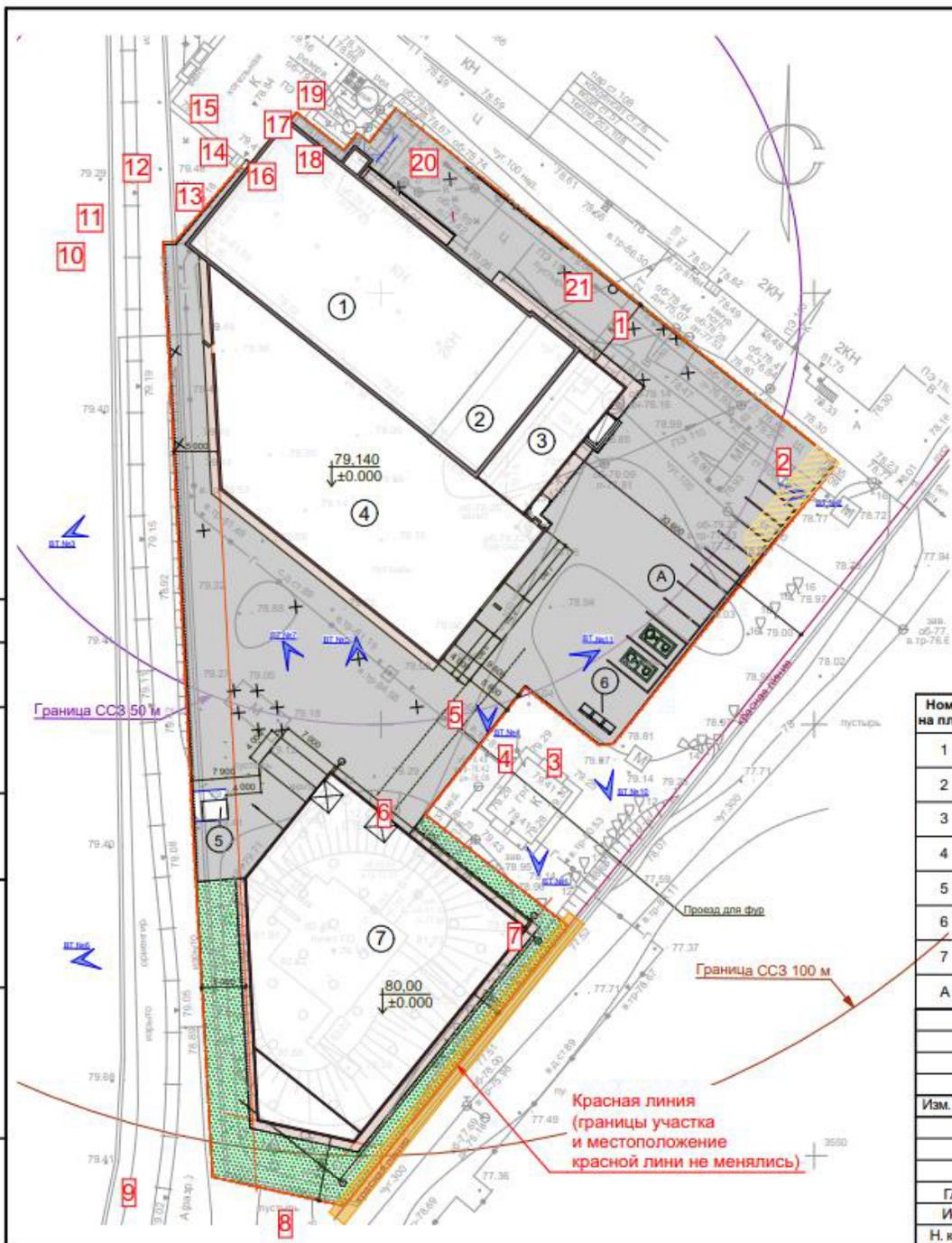
Реконструкция административно-складского корпуса с производственными и складскими помещениями, расположенного по адресу: д. 6 по ул. Федосеенко в Сормовском районе г. Нижнего Новгорода.

Схема планировочной организации земельного участка.

ООО "Квартал"

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
	Директор	Землякова		<i>Землякова</i>	09.20
ГИП					Бородина
					<i>Бородина</i>
					09.20

Сотласовано			
Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	



Условные обозначения:

- Граница участка застройки
- Асфальтовое покрытие
- Проектируемая пешеходная зона и отмостка
- Озеленяемая территория
- Парковочные места (7м/мест)
- Парковочное место для МГН
- Видовые точки
- Водоохранная зона
- Санитарно-защитная зона 50 м (V класс вредности)
- Санитарно-защитная зона 100 м (IV класс вредности)

Размер отступа от границ участка и красной линии выполнен в соответствии с приказом Департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области № 07-01-07/37 от 24.04.2019 г. «О предоставлении ООО «ЗУМ» разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: г. Нижний Новгород, Сормовский район, ул. Федосеенко».

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Этажность	Площадь	Примеч.				
1	Производственный корпус	1	861,2 м ²	Существ.				
2	Административный корпус	2	228,72 м ²	Существ.				
3	Административно-бытовой корпус (1-ая очередь)	2	253,64 м ²	Проектир.				
4	Складской корпус (2-ая очередь)	1	762,9 м ²	Проектир.				
5	Трансформаторная подстанция	1		Проектир.				
6	Площадка ТБО			Проектир.				
7	Складской корпус (3-я очередь)		825,23 м ²	Проектир.				
A	Парковка			Проектир.				
30/п-3-я очередь								
Реконструкция административно-складского корпуса с производственными и складскими помещениями, расположенного по адресу: д. 6 по ул. Федосеенко в Сормовском районе г. Нижнего Новгорода.								
Изм.	Колуч.	Лист	Нижк.	Подп.	Дата			
3-я очередь						Стадия	Лист	Листов
						3	1	
ГАП	Петелин				06.19	ООО "Нижегородспецгазонтаж"		
Исп.	Ломтев				06.19			
Н. контр.								

План земельного участка ООО "ЗУМ" М 1:500

Архитектурно-планировочное решение

Видовая точка №1



Видовая точка №2



Видовая точка №3



Видовая точка №4



Архитектурно-планировочное решение



ТЭП

ТЭП по участку.

- Площадь земельного участка	- 5 542,0 м ² ;
- Площадь проектной застройки,	- 2 737,7 м ² ;
в т.ч. площадь застройки существующего здания	- 815,6 м ² ;
площадь застройки 1 очереди	- 144,6 м ² ;
площадь застройки 2 очереди	- 891,1 м ² ;
площадь застройки 3 очереди	- 886,4 м ² ;
- Площадь благоустройства	- 2 804,3 м ² ;
- Площадь озеленения территории	- 374,5 м ² ;
- Площадь покрытий территории	- 2 429,8 м ² .
Процент застройки земельного участка	- 49 %
Процент озеленения земельного участка	- 6,7 %

ТЭП проектируемого административно-бытового корпуса.

1-ая очередь строительства.

Этажность	- 2 эт.;
Общая площадь помещений,	- 482,36 м ² ;
в т.ч. существующая часть АБК	- 228,72 м ² ;
проектируемая часть АБК	- 253,64 м ² ;
Высота здания	- 7,87 м;
Строительный объем	- 2 059,21 м ³ .

ТЭП проектируемого складского корпуса. 2-ая очередь строительства.

Этажность	- 1 эт.;
Общая площадь помещений,	- 762,9 м ² ;
Высота здания	- 6,64 м;
Строительный объем	- 5 164,6 м ³ .

ТЭП проектируемого складского корпуса. 3-я очередь строительства.

Этажность	- 1 эт.;
Общая площадь помещений	- 825,23 м ² ;
Высота здания	- 8,052 м;
Строительный объем	- 6 124,7 м ³ .