

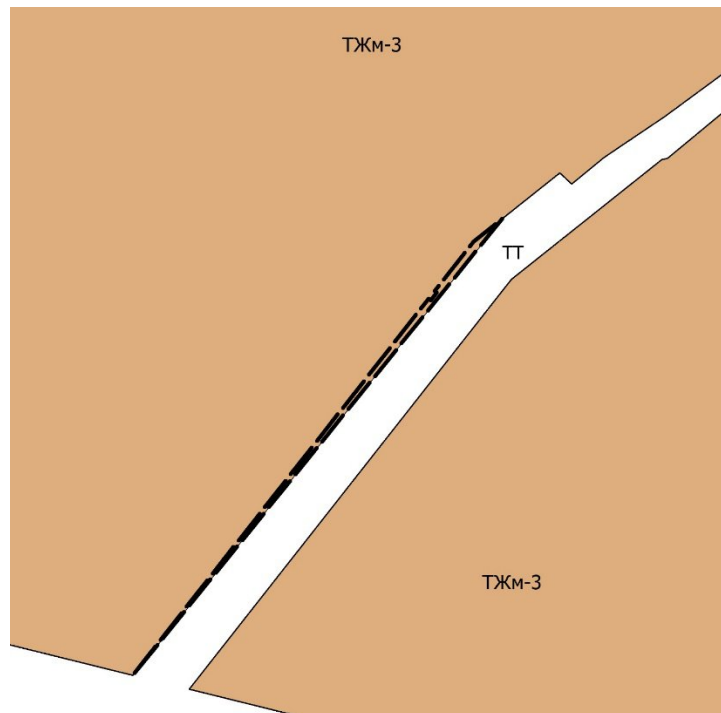
Проект о внесении
изменений в Правила
землепользования и
застройки города Нижнего
Новгорода

В соответствии со статьями 8², 32, 33, 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», 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 16 января 2026 г. № 07-01-02/08 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода» подготовлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода, утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22:

ИЗМЕНЕНИЯ
в правила землепользования и застройки города Нижнего Новгорода,
утвержденные приказом департамента градостроительной деятельности и
развития агломераций Нижегородской области
от 30 марта 2018 г. № 07-01-06/22

На Карте границ территориальных зон города Нижнего Новгорода статьи 16 и Фрагменте карты границ территориальных зон города Нижнего Новгорода Нижегородский район статьи 16⁵ части II «Карта градостроительного зонирования» изменить (частично) зону ТТ (зона инженерно-транспортной инфраструктуры) на зону ТЖМ-3 (зона многоквартирной высокоплотной многоэтажной застройки) в отношении территории ГСК «Волга», расположенного по улице Родионова (кадастровые номера объектов капитального строительства 52:18:0060170:526, 52:18:0060170:1099, 52:18:0060170:1145, 52:18:0060170:134) в следующих границах:

«



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



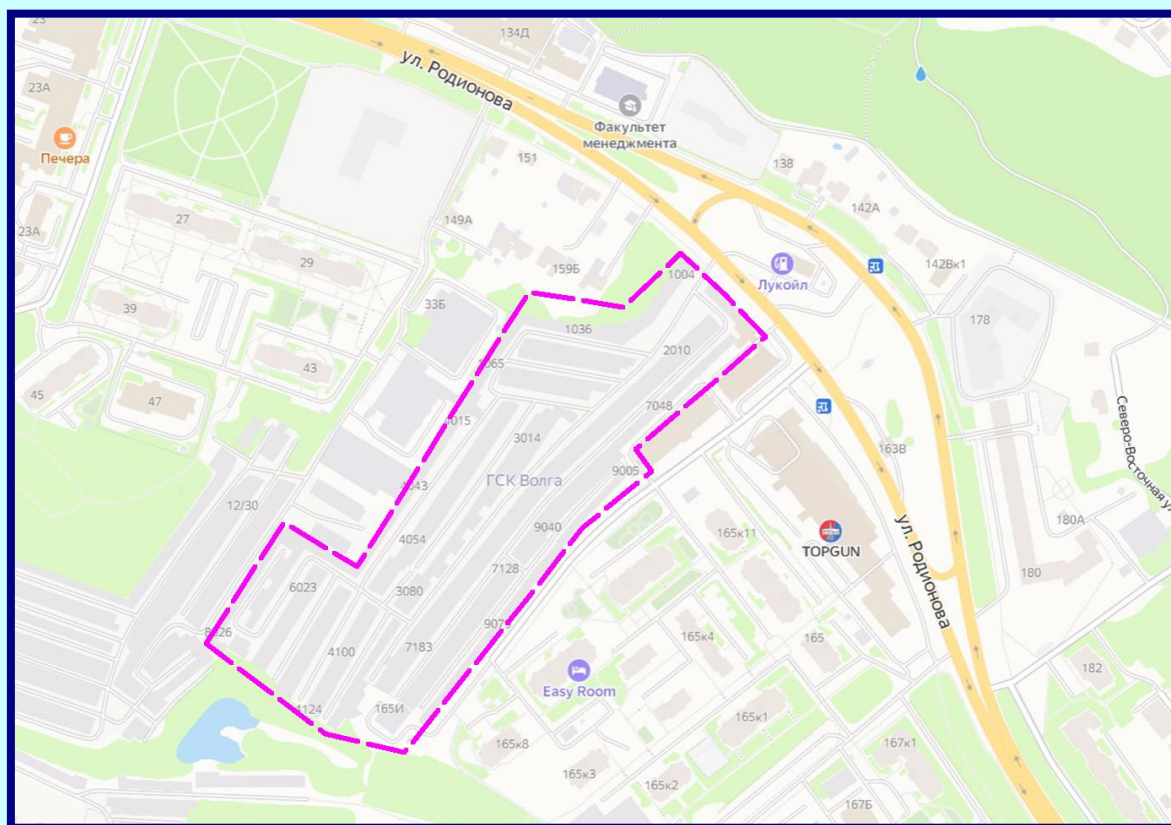
».

ООО "СФЕРА"

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**ГСК «Волга», расположенного по улице
Родионова в Нижегородском районе города
Нижего Новгорода**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
(утверждаемая часть)**



Заказчик: *Гаражно-строительный кооператив «Волга»*

г. Нижний Новгород - 2025 г.

ООО «СФЕРА»

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Малышев Д.В.

«_____» _____ 2025 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**ГСК «Волга», расположенного по улице
Родионова в Нижегородском районе города Нижнего
Новгорода**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
(утверждаемая часть)**

г. Нижний Новгород
2025г.

СОДЕРЖАНИЕ

Материалы по обоснованию

Пояснительная записка (обосновывающая часть)		
1.	Основания и исходные данные для разработки документации	4
2.	Градостроительная ситуация и современное использование территории	6
3.	Предложения по изменению красных линий	7
4.	Формирование проектных границ земельного участка	8
5.	Градостроительные ограничения и обременения	20
6.	Список используемых нормативных правовых актов, строительных и санитарных норм и правил	21
Приложения		
<i>Приложение 1</i> – Приказ Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области от 07 июля 2023 года №07-02-02/121		
<i>Приложение 2</i> – Градостроительное задание Министерства градостроительной деятельности и развития агломераций Нижегородской области № 150/23		
<i>Приложение 3</i> – Сведения о земельных участках, расположенных в границах территории разработки проекта межевания территории (кадастровый план территории)		
<i>Приложение 4</i> – Каталог координат характерных точек границ образуемых земельных участков		
<i>Приложение 5</i> - Выписки на объекты капитального строительства (индивидуальные гаражи)		
<i>Приложение 6</i> – Предварительное согласование перераспределения собственником земельного участка с кадастровым номером 52:18:0060170:2524		
Графические материалы (обосновывающая часть)		
<i>Лист 1</i> – Схема существующего использования территории		
<i>Лист 2</i> – Предложения по изменению границ территориальных зон		
<i>Лист 3</i> – Разбивочный чертеж красных линий		

Проект межевания

Пояснительная записка (утверждаемая часть)		
1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	4
2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	8
3.	Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания	8
Графические материалы (утверждаемая часть)		
<i>Лист 1</i> – Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков		
<i>Лист 2</i> – Чертеж межевания территории с указанием образуемых и изменяемых земельных участков		

1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Проектом межевания территории предусматривается образование 51 земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Таблица 1. Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка	Адрес местоположения образуемого земельного участка
1	34	размещение гаражей для собственных нужд	из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 1003
2	29			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 7005
3	77			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 1017
4	36			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 1018
5	54			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 1026
6	41			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 1108
7	38			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 1116
8	38			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 3001
9	68			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 2037

10	26	размещение гаражей для собственных нужд	из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 7087
11	27			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 4004
12	32			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 3017
13	28			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 2061
14	32			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 2064
15	34			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 4028
16	31			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 3039
17	25			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 7121
18	32			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 9037
19	33			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 4043
20	33			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 2079
21	29			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 4065
22	31			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 4054

23	35	размещение гаражей для собственных нужд	из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 3061
24	40			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 3059
25	38			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 2085
26	29			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 9058
27	28			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 9061
28	31			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 7138
29	28			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 4082
31	56			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 8035
32	25			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 6012
33	33			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 6010
34	25			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 6015
35	28			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 5005

36	29	размещение гаражей для собственных нужд	из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 6029
37	28			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 6035
38	28			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 6039
39	31			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 4093
40	24			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 4095
41	31			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 4111
42	50			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 5043
43	27			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 4088
44	28			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 4090
45	26			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 3099
46	30			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 4100
47	34			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 7180
48	25			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 7174

49	28	размещение гаражей для собственных нужд	из земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 9097
50	28			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 9095
51	55			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 1076
52	29			Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 1077
30	31	размещение гаражей для собственных нужд	перераспределение земельного участка 52:18:0060170:2524 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	Российская Федерация, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Нижегородский район, ул. Родионова, д.163Г, ГСК «Волга», гараж 2108

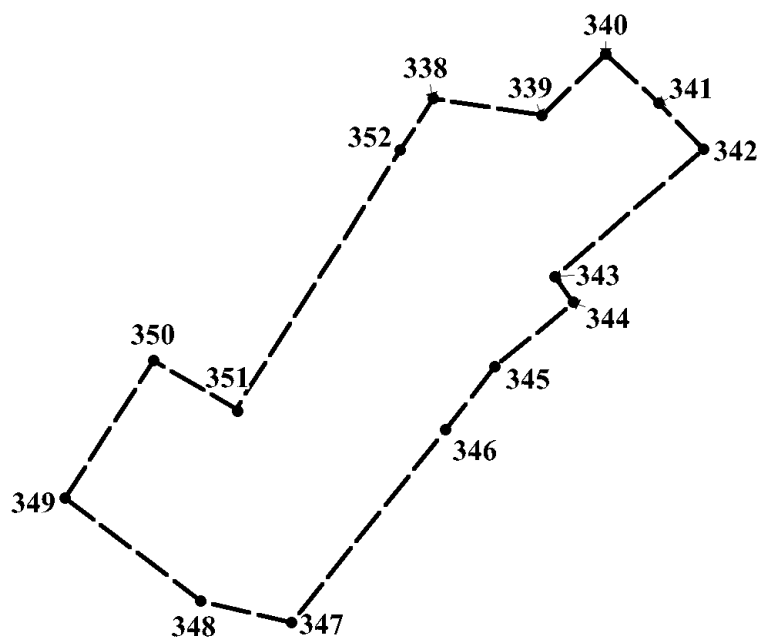
2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

В рамках разработки проекта межевания не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

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

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 6 га.

Границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания, закреплены в системе координат – МСК 52.



Условные обозначения

— — — — - граница разработки проекта межевания территории

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

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

№п/п	X	Y
338	529206.99	2220165.45
339	529195.24	2220236.73
340	529235.75	2220279.63
341	529202.90	2220314.22
342	529171.96	2220343.09
343	529087.86	2220244.02
344	529070.84	2220255.63
345	529028.43	2220203.43
346	528986.84	2220170.07
347	528859.54	2220066.69

348	528874.34	2220006.83
349	528943.08	2219918.54
350	529034.33	2219978.50
351	529001,76	2220032,00
352	529173.03	2220142.94
338	529206.99	2220165.45



Экспликация образуемых и изменяемых земельных участков

Условный номер образуемого участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Состав образуемого земельного участка		Кадастровый номер и вид разрешенного использования земельного участка
			Условный номер участка входящий в состав образуемого земельного участка	Площадь, кв.м.	
30	размещение гаражей для собственных нужд	31	1.1	28	земельный участок для размещения гаражей для собственных нужд (кадастровый номер 52:18:0060170:2524) Виды собственности на которые не разграничены.
			1.2	3	

- Условные обозначения:
- границы подготовки проекта межевания территории
 - границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
 - границы объектов капитального строительства, зарегистрированных в ЕГРН, и их кадастровые номера
 - номер кадастрового квартала
 - существующие красные линии
 - проектируемые красные линии
 - границы кадастрового квартала
 - дорожные покрытия
 - границы и обозначение образуемого земельного участка
 - границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН, которые подлежат изменению (изменение земельных участков), и их кадастровые номера
 - границы и изменяемого участка или земель, собственности на которые не разграничены, входящих в состав образуемого земельного участка, и ее условный номер

Территория в границах разработки проекта межевания расположена:
 - Старо-защитной зоне для группы автомобильных предприятий (автохозяйство Нижегородского областного управления инвентаризации (Филиал Росинвент ЦБ РФ), ГУ ИО «Волга», автохозяйство Управление Федеральной налоговой службы по Нижегородской области);
 - Старо-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов

Образуемые земельные участки обременяются правом беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц в объекты инженерной инфраструктуры в целях ремонта и реконструкции существующих инженерных сетей, прокладки новых инженерных сетей и право беспрепятственного доступа служб быстрого реагирования.



Объяснение обозначаемых земельных участков

Условный номер обозначения земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Условный номер обозначения земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.
1	размещение гаражей для собственных нужд	34	27	размещение гаражей для собственных нужд	28
2	размещение гаражей для собственных нужд	29	28	размещение гаражей для собственных нужд	31
3	размещение гаражей для собственных нужд	77	29	размещение гаражей для собственных нужд	28
4	размещение гаражей для собственных нужд	36	30	размещение гаражей для собственных нужд	31
5	размещение гаражей для собственных нужд	54	31	размещение гаражей для собственных нужд	36
6	размещение гаражей для собственных нужд	41	32	размещение гаражей для собственных нужд	25
7	размещение гаражей для собственных нужд	38	33	размещение гаражей для собственных нужд	33
8	размещение гаражей для собственных нужд	38	34	размещение гаражей для собственных нужд	25
9	размещение гаражей для собственных нужд	68	35	размещение гаражей для собственных нужд	28
10	размещение гаражей для собственных нужд	26	36	размещение гаражей для собственных нужд	29
11	размещение гаражей для собственных нужд	27	37	размещение гаражей для собственных нужд	28
12	размещение гаражей для собственных нужд	32	38	размещение гаражей для собственных нужд	28
13	размещение гаражей для собственных нужд	28	39	размещение гаражей для собственных нужд	31
14	размещение гаражей для собственных нужд	32	40	размещение гаражей для собственных нужд	24
15	размещение гаражей для собственных нужд	34	41	размещение гаражей для собственных нужд	31
16	размещение гаражей для собственных нужд	31	42	размещение гаражей для собственных нужд	30
17	размещение гаражей для собственных нужд	25	43	размещение гаражей для собственных нужд	27
18	размещение гаражей для собственных нужд	32	44	размещение гаражей для собственных нужд	28
19	размещение гаражей для собственных нужд	33	45	размещение гаражей для собственных нужд	26
20	размещение гаражей для собственных нужд	33	46	размещение гаражей для собственных нужд	30
21	размещение гаражей для собственных нужд	29	47	размещение гаражей для собственных нужд	34
22	размещение гаражей для собственных нужд	31	48	размещение гаражей для собственных нужд	25
23	размещение гаражей для собственных нужд	35	49	размещение гаражей для собственных нужд	28
24	размещение гаражей для собственных нужд	40	50	размещение гаражей для собственных нужд	38
25	размещение гаражей для собственных нужд	38	51	размещение гаражей для собственных нужд	55
26	размещение гаражей для собственных нужд	29	52	размещение гаражей для собственных нужд	29

- Условные обозначения:
- границы подлотов роста жилищной территории
 - границы земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
 - границы объектов капитального строительства, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости
 - существующие красные линии
 - проекционные красные линии
 - границы кадастрового квартала
 - 52:18:0060170:1351 - номер кадастрового квартала
 - 52:18:0060170:1351 - кадастровый номер земельного участка
 - 52:18:0060170:1266 - кадастровый номер объекта капитального строительства
 - дорожное покрытие
 - границы и обозначение образуемого земельного участка
 - обозначение характерной точки границы образуемого земельного участка

Территория в границах разработки проекта застройки расположена:

- Санитарно-защитной зоне для группы автономных предприятий (автономное Нижегородское областное управление юстиции (Филиал России №12 РФ), ГУ ИО «Вояки», автономное Управление Федеральной налоговой службы по Нижегородской области);
- Санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов

Образуемые земельные участки образуются правом бесспорного доступа неограниченного круга лиц к объектам инженерной инфраструктуры в целях ремонта и реконструкции существующих инженерных сетей, прокладки новых инженерных сетей и правом бесспорного доступа служб быстрого реагирования.