

УТВЕРЖДЕН
Постановлением администрации
городского округа г. Бор
Нижегородской области
От 24.06.2025 № 4258



Министерство градостроительной деятельности
и развития агломераций Нижегородской области

ГБУ НО «Институт развития агломерации
Нижегородской области»

Проект межевания территории,
расположенной в 150 м юго-восточнее затона
им. М.И. Калинина

179 – 2024 – ПМТ.ОЧ

Том 1

2024

Проект межевания территории, расположенной в 150 м юго-восточнее затона им. М.И. Калинина

Состав проектной документации

№ тома	Шифр	Наименование
Том 1	179-2024-ПМТ.ОЧ	Графическая часть.
		Проект межевания территории
		Текстовая часть
		Раздел 1. Проект межевания территории.
Том 2	179-2024-ПМТ.МО	Графическая часть
		Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
		Текстовая часть
		Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Том 3	179-2024-ПМТ.ПД	Прилагаемые документы

ГБУ НО
«Институт развития агломерации
Нижегородской области»

Проект межевания территории, расположенной
в 150 м юго-восточнее затона им. М.И.
Калинина

Том 1. Утверждаемая часть
Графическая часть. Проект межевания территории

179 – 2024 – ПМТ.ОЧ

Директор

Генин М.И.

Начальник отдела разработки
проектов планировки и
межевания

Середнев О.В.

Нижний Новгород
2024

Проект межевания территории, расположенной в 150 м юго-восточнее затона им. М.И. Калинина

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

№ раздела	Наименование	стр.
1	Графическая часть	
	1. Чертеж межевания территории с указанием образуемых земельных участков (1:1000)	
	Проект межевания территории	
	1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.	6
	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.	6
	3. Сведения о границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.	7

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории, расположенной в 150 м юго-восточнее затона им. М.И. Калинина, подготовлен на основании постановления администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 17.07.2024 № 4254 (с изменениями от 01.11.2024 № 6709) по заказу ООО «РИВЕР» в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка для реализации инвестиционного проекта «Строительство туристического отеля в формате глэмпинг парка» (решение Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 01.03.2024 № 18756-114-4745).

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Проектом предусматривается образование следующего земельного участка:

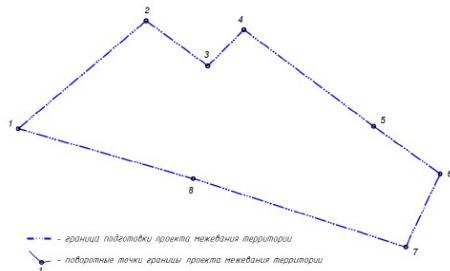
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка
ЗУ1	Туристическое обслуживание (5.2.1)	14 768	Образование земельного участка из земель государственной собственности на которые не разграничена

В соответствии с п. 4 ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации для прохода или проезда через образуемый земельный участок с условным номером ЗУ1, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе, проектом межевания территории предусмотрено установление публичного сервитута по границе данного земельного участка. Ширина зоны действия публичного сервитута составляет 3 м.

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.

Проектом межевания территории 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. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат.



Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания (система координат – МСК-52)

Номер характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	513465.01	2236764.71
2	513582.99	2236904.12
3	513533.57	2236971.36
4	513573.13	2237010.56
5	513467.73	2237151.64
6	513415.74	2237224.19
7	513335.73	2237186.72
8	513410.46	2236955.48
1	513465.01	2236764.71

ГБУ НО
«Институт развития агломерации
Нижегородской области»

Проект межевания территории,
расположенной в 150 м юго-восточнее затона
им. М.И. Калинина

Том 2. Материалы по обоснованию проекта
межевания территории

Пояснительная записка. Проект межевания территории

179 – 2024 – ПМТ-МО.ПЗ

Директор Генин М.И.

Начальник отдела
разработки проектов
планировки и проектов
межевания Середнев О.В.

Нижний Новгород
2024

Проект межевания территории, расположенной в 150 м юго-восточнее затона им. М.И. Калинина

Состав проектной документации

№ тома	Шифр	Наименование
Том 1	179-2024-ПМТ.ОЧ	Графическая часть.
		Проект межевания территории.
		Текстовая часть
		Раздел 1. Проект межевания территории.
Том 2	179-2024-ПМТ.МО	Графическая часть
		Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
		Текстовая часть
		Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Том 3	179-2024-ПМТ.ПД	Прилагаемые документы

ГБУ НО
«Институт развития агломерации
Нижегородской области»

Проект межевания территории, расположенной
в 150 м юго-восточнее затона им. М.И.
Калинина

Том 2. Материалы по обоснованию проекта
межевания территории межевания территории

Графическая часть. Проект межевания территории

179 – 2024 – ПМТ.ОЧ

Директор Генин М.И.

Начальник отдела разработки
проектов планировки и
межевания Середнев О.В.

Нижний Новгород
2024

Проект межевания территории, расположенной в 150 м юго-восточнее затона им. М.И. Калинина

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

№ раздела		стр.
Графическая часть		
	1. Чертеж межевания территории (1:1000)	
	2. Схема с предложениями по внесению изменений в генеральный план городского округа город Бор	
	3. Схема с предложениями по внесению изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор	
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	1. Общее положение	4
	2. Существующее состояние	6
	3. Проектное решение	6
	4. Предложения по внесению изменений в генеральный план городского округа город Бор и правила землепользования и застройки городского округа город Бор	8

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**1. Общие положения**

Проект межевания территории, расположенной в 150 м юго-восточнее затона им. М.И. Калинина, подготовлен на основании постановления администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 17.07.2024 № 4254 (с изменениями от 01.11.2024 № 6709) по заказу ООО «РИВЕР».

Объект разработки, его основные характеристики:

- Адрес (местоположение): земельный участок, расположенный в городском округе г. Бор (Редькинский сельсовет) 150 м юго-восточнее затона им. М.И. Калинина;
 - Площадь территории: в границах подготовки проекта межевания территории (ориентировочно) – 5,4 га.
- Цель подготовки проекта: определение местоположения границ изменяемых и образуемых земельных участков, установление красных линий.

1.1 Основание для разработки проекта межевания территории:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, статьи 41, 41.1, 43, 45, 46;
- Земельный кодекс Российской Федерации, статьи 11.1 – 11.10, 39.27 – 39.29;
- Закон Нижегородской области от 08.04.2008 № 37-3 «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- решение Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 01.03.2024 № 18756-114-4745;
- постановление администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 17.07.2024 № 4254 «О подготовке проекта межевания территории, расположенной в 150 м юго-восточнее затона им. М.И. Калинина».

1.2 Ранее разработанная градостроительная документация:

- генеральный план городского округа город Бор, утвержденный решением Совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 № 113 (с изменениями);
- правила землепользования и застройки городского округа город Бор, утвержденные решением Совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 № 114 (с изменениями);
- региональные нормативы градостроительного проектирования Нижегородской области, утвержденные постановлением Правительства Нижегородской области от 31.12.2015 № 921;
- местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Бор Нижегородской области, утвержденные решением Совета депутатов городского округа город Бор от 24.04.2018 № 29;
- проект планировки и межевания территории садоводческого некоммерческого товарищества Кривель, расположенного в городском округе г. Бор

4

ГБУ НО институт развития автономии Нижегородской области

Проект межевания территории, расположенной в 150 м юго-восточнее затона им. М.И. Калинина

Нижегородской области, территория расположена в придорожной полосе.

Согласно сведениям, содержащимся в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области, и сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, рассматриваемая территория расположена:

- часть территории попадает в водоохранную зону Чебоксарского водохранилища в соответствии с Приказом Верхне-Волжского бассейнового водного Управления «Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос Чебоксарского водохранилища» от 22.07.2014 №248 (реестровые номера зон в ЕГРН - 52:00-6.149);
- часть территории попадает в прибрежную защитную полосу Чебоксарского водохранилища в соответствии с Приказом Верхне-Волжского бассейнового водного Управления «Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос Чебоксарского водохранилища» от 22.07.2014 №248 (реестровые номера зон в ЕГРН - 52:00-6.458);
- территория попадает в прибрежную зону затопления территории, находящейся в зоне периодического затопления паводковыми водами 1% обеспеченности р.Волга (Чебоксарское водохранилище) городского округа города Бор Нижегородской области в соответствии с Приказом Верхне-Волжского бассейнового водного Управления «Об установлении зоны затопления рекой Волга (Чебоксарское водохранилище) территории городского округа города Бор Нижегородской области» от 26.01.2024 №37 (реестровые номера зон в ЕГРН - 52:00-6.1200).

2. Существующее состояние. Градостроительная ситуация

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории, располагается в районе СНТ Кривель городского округа город Бор Нижегородской области.

В границах данной территории расположены:

- объекты для отдыха;
- зеленые насаждения.

Смежные территории застроены садовыми домами и объектами для отдыха.

Транспортная доступность к рассматриваемой территории обеспечивается дорогами местного значения.

В районе рассматриваемой территории установлена береговая линия (граница водного объекта). Реестровый номер границы 52:00-5.1.

Согласно сведениям, содержащимся в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Нижегородской области, а также единому государственному реестру недвижимости, в границы подготовки проекта межевания территории не входят земли лесного фонда.

В соответствии с картой транспортной инфраструктуры, входящий в состав утвержденного генерального плана городского округа город Бор Нижегородской области, в районе рассматриваемой территории предусмотрено размещение автомобильной дороги местного значения. Однако, данные

6

ГБУ НО институт развития автономии Нижегородской области

(Редькинский сельсовет), утвержденный постановлением администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 09.08.2022 № 4034.

1.3 Исходные данные для выполнения проекта межевания территории:

- Технический отчет по топографической съемке;
- Градостроительная справки № 263/24;
- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости, полученные в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области;
- Архитектурно-градостроительная концепция развития территории базы отдыха "RIVER глэмпинг".

1.4 Зонирование территории в соответствии с генеральным планом городского округа город Бор и правилами землепользования и застройки городского округа город Бор Нижегородской области

В соответствии с генеральным планом городского округа город Бор, утвержденным решением Совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 № 113 (с изменениями), территория расположена в границах функциональных зон:

- СХС – зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Бор, утвержденные решением Совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 № 114 (с изменениями), территория расположена в границах территориальных зон:

- СХ-6 – зона ведения садоводства и огородничества.

1.5 Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории:

Регламентируются статьями 42-44.1, 47, 48 Правил землепользования и застройки городского округа город Бор, а также другим действующим законодательством.

В соответствии с генеральным планом городского округа город Бор Нижегородской области, рекомендациями по проведению инженерных изысканий, проектированию, строительству и эксплуатации зданий и сооружений на закарстованных территориях Нижегородской области, утвержденными департаментом градостроительного развития территории Нижегородской области 09.04.2012 года, территория расположена в зоне с низкой необходимостью учета негативного влияния карста при инженерно-строительном освоении территории.

В соответствии с генеральным планом городского округа город Бор

5

ГБУ НО институт развития автономии Нижегородской области

Проект межевания территории, расположенной в 150 м юго-восточнее затона им. М.И. Калинина

проектные решения не входят в границы подготовки проекта межевания территории.

3. Проектное решение

Настоящий проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации на основании кадастрового плана территории и материалов инженерно-геодезических изысканий, с учетом существующих объектов недвижимости, расположенных в границах разработки.

3.1. Исходные данные

Общая площадь территории в границах проекта межевания территории - 5,4 га.

Проект межевания территории выполнен на основании сведений государственного кадастра недвижимости по выпискам на земельные участки с кадастровыми номерами 52:20:1900012:159, 52:20:1900012:202, 52:20:1900012:792, 52:20:1900012:807, 52:20:1900012:811, 52:20:1900012:813 и 52:20:1900021:232.

3.2. Определение размеров и границ новых земельных участков

В рамках настоящего проекта межевания территории образование земельного участка предусматривается в 1 этап.

Граница образуемого земельного участка сформирована с учетом существующих объектов капитального строительства, проездов, инженерных сооружений и коммуникаций, сложившейся застройки, а также с учетом архитектурно-градостроительной концепции развития территории базы отдыха "RIVER глэмпинг".

Земельный участок с условным номером 3У1 образован из земель государственная собственность на которые не разграничена, в целях реализации инвестиционного проекта «Строительство туристического отеля в формате глэмпинг парка» (решение Совета по земельным и имущественным отношениям при Правительстве Нижегородской области от 01.03.2024 № 18756-114-4745) с учетом требований ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, в части образования земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице.

Земельный участок с условным номер 3У1:

- Общая площадь земельного участка: 14 768 м²;
- Планируемый вид разрешенного использования – туристическое обслуживание (5.2.1);
- Адрес (описание местоположения): Нижегородская область, г.о.г. Бор, в районе СНТ Кривель.

7

ГБУ НО институт развития автономии Нижегородской области

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка с условным номером ЗУ1 (система координат – МСК-52)

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	513461.83	2236967.37
2	513501.56	2236820.52
3	513575.38	2236909.34
4	513553.38	2236937.18
5	513525.30	2236972.68
6	513553.64	2236996.29
7	513566.51	2237007.19
8	513480.16	2237124.21
9	513457.77	2237136.75
10	513454.22	2237134.91
11	513509.22	2237028.95
12	513527.10	2236994.62
1	513461.83	2236967.37

В соответствии с п. 4 ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации для прохода или проезда через образуемый земельный участок с условным номером ЗУ1, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе, проектом межевания территории предусмотрено установление публичного сервитута по границе данного земельного участка. Ширина зоны действия публичного сервитута составляет 3 м.

Координаты поворотных точек образуемого публичного сервитута (система координат – МСК-52)

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
2	513501.56	2236820.52
3	513575.38	2236909.34
4	513553.38	2236937.18
5	513525.30	2236972.68
6	513553.64	2236996.29
7	513566.51	2237007.19
8	513480.16	2237124.21
13	513473.80	2237127.77
14	513562.50	2237007.58
15	513521.19	2236973.13
16	513571.52	2236909.39
17	513500.60	2236824.06
2	513501.56	2236820.52

4. Предложения по внесению изменений в генеральный план городского округа город Бор и правила землепользования и застройки городского округа город Бор.

округа город Бор.

Согласно действующему генеральному плану, рассматриваемая территория расположена в зонах:

- СХС – зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;

- СХ – зона сельскохозяйственного использования.

В связи с образованием земельного участка с условным номером ЗУ1 проектом межевания территории предлагается внести изменения в границы зона СХС и СХ, а именно заменить существующую функциональную зону на зону Р – зона рекреационного назначения.

Предложения по внесению изменений в генеральный план городского округа город Бор отражены на «Схема с предложениями по внесению изменений в генеральный план городского округа город Бор».

Согласно правилам землепользования и застройки городского округа город Бор территория расположена в границах территориальных зон:

- СХ-6 – зона ведения садоводства и огородничества.

В связи с образованием земельного участка с условным номером ЗУ1 в целях реализации инвестиционного проекта «Строительство туристического отеля в формате глэмпинг парка», проектом межевания территории предлагается внести изменения в границы зоны СХ-6, а именно заменить территориальную зону СХ-6 (зона ведения садоводства и огородничества) на зону Р-1 (зона экологического и природного ландшафта вне границ лесного фонда).

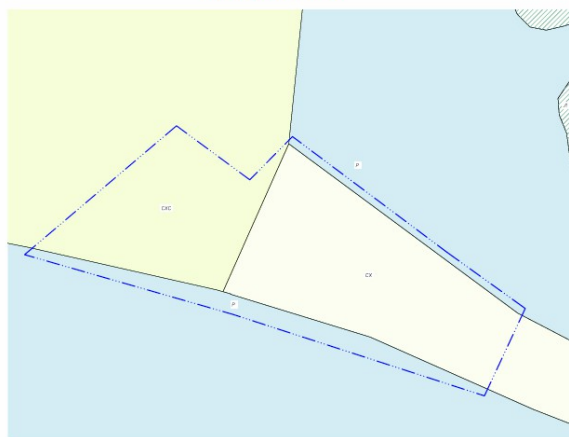
Образованный земельный участок ЗУ1 будет поставлен на кадастровый учет после внесения изменений в генеральный план городского округа город Бор и правила землепользования и застройки городского округа город Бор.

Предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор отражены на «Схеме с предложениями по внесению изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Бор».



Фрагмент функционального зонирования генерального плана городского округа город Бор

Существующее положение



Планируемые вносимые изменения



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница подготовки проекта межевания территории
- СХ-6 - зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан
- СХ - зоны сельскохозяйственного использования
- Р - зоны рекреационного назначения
- Л - зона лесов
- границы изменения зон

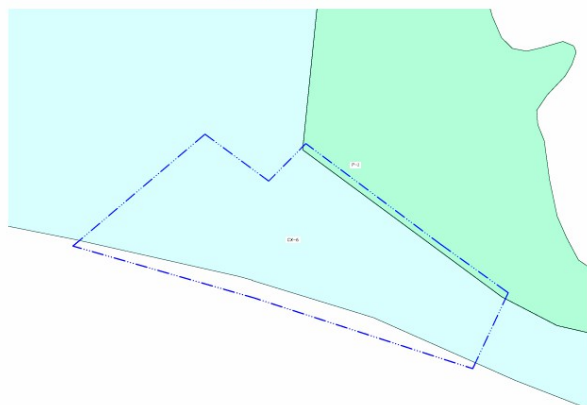
Система координат МСК - 52
Система высот Балтийская, 1972г
Высота точек рельефа 5.0м

179-2024-ПМТ.МО									
Проект межевания территории, расположенной в 150 м юго-восточнее здания и.т.т. Калинина									
Имя	Участок	Адрес	№ документа	Дата	Вид				
Результат	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор
Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор
Смета и обоснование по вносимым изменениям в территориальную схему городского округа город Бор						Ген. план "Инициатор развития территории "Инициаторской области"			
						Формат А4х6			



Фрагмент градостроительного зонирования правил землепользования и застройки городского округа город Бор

Существующее положение



Планируемые вносимые изменения



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница подготовки проекта межевания территории
- СХ-6 - зона ведения садоводства и огородничества
- Р-1 - зона экологического и природного ландшафта вне границ лесного фонда
- границы изменения зон

Система координат МСК - 52
Система высот Балтийская, 1972г
Высота точек рельефа 5.0м

179-2024-ПМТ.МО									
Проект межевания территории, расположенной в 150 м юго-восточнее здания и.т.т. Калинина									
Имя	Участок	Адрес	№ документа	Дата	Вид				
Результат	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор
Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор	Инициатор
Смета и обоснование по вносимым изменениям в территориальную схему городского округа город Бор						Ген. план "Инициатор развития территории "Инициаторской области"			
						Формат А4х6			

