



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ГОРОД ВЫКСА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.05.2024

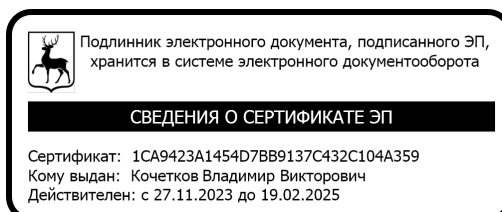
№ 1645

**Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), в целях строительства индивидуальных жилых домов, расположенной северо-западнее улицы Светлой села Борковка городского округа город Выкса Нижегородской области**

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», пунктом 2.6 и 3.2 административного регламента администрации городского округа город Выкса Нижегородской области по предоставлению муниципальной услуги «Принятие решения об утверждении документации по планировке территории», утвержденного постановлением администрации городского округа город Выкса Нижегородской области от 5 октября 2021 года № 2492, с учетом протокола публичных слушаний от 07 мая 2024 года, рассмотрев обращение Сафоновой Натальи Васильевны, Котляровой Татьяны Владимировны от 15 мая 2024 года № Вх-117-228685/24, администрация городского округа город Выкса Нижегородской области постановляет:

утвердить документацию по планировке территории (проект планировки территории, включая проект межевания территории), в целях строительства индивидуальных жилых домов, расположенной северо-западнее улицы Светлой села Борковка городского округа город Выкса Нижегородской области согласно приложению к настоящему постановлению.

Глава  
местного самоуправления



В.В. Кочетков

Приложение  
к постановлению администрации  
городского округа город Выкса  
Нижегородской области  
от 21.05.2024 № 1645



Муниципальное бюджетное учреждение  
«Архитектурно- планировочное управление»  
городского округа город Выкса

**Документация по планировке территории,  
в целях строительства индивидуальных жилых домов,  
расположенной северо-западнее улицы Светлой села  
Борковка городского округа город Выкса  
Нижегородской области**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)

г. Выкса  
2024 г.



Муниципальное бюджетное учреждение  
«Архитектурно- планировочное управление»  
городского округа город Выкса

**Документация по планировке территории,  
в целях строительства индивидуальных жилых домов,  
расположенной северо-западнее улицы Светлой села  
Борковка городского округа город Выкса  
Нижегородской области**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)

Директор \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ Е.П. Меньшова

Главный инженер \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ И.В. Стулова



г. Выкса

2024 г

## Содержание

<b>I. ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>Часть I Проект планировки и проект межевания территории под размещение объектов индивидуального жилищного строительства.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Положение о характеристиках планируемого развития территории ....</b>	<b>7</b>
<b>1.1 Общая характеристика территории .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2. Характеристика объектов капитального строительства .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства местного значения и их характеристики.....</b>	<b>9</b>
<b>1.4. Техничко-экономические показатели.....</b>	<b>9</b>
<b>1.5. Территория подлежащая межеванию .....</b>	<b>9</b>
<b>1.6. Ведомость образуемых земельных участков.....</b>	<b>10</b>

## **Введение**

Проект планировки территории под размещение объектов малоэтажного индивидуального жилищного строительства выполняется на участок расположенный в западной части городского округа города Выкса Нижегородской области в с.Борковка. Площадь участка проектирования 5,68 га. Территория расположена в кадастровом квартале 52:53:0031013. Проект подготовлен на основании обращения Котляровой Татьяны Владимировны, Евстигнеевой Олеси Сергеевны.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

### Актуальность проекта:

Проектируемый участок под размещение усадебной застройки расположен в с.Борковка городского округа г.Выкса Нижегородской области, который в соответствии с генеральным планом городского округа город Выкса входит в зону резервной жилой застройки Ж-4. Данный участок включен в границу с.Борковка и предназначен для размещения перспективной индивидуальной жилой застройки.

### Основная цель разработки проекта:

Развитие малоэтажного индивидуального жилищного строительства в соответствии с утвержденным генеральным планом и правилами землепользования и застройки городского округа город Выкса, размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

### Основные задачи проекта:

- создание безопасной и благоприятной среды для жизнедеятельности населения;
- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработки планировочного решения;
- сохранения природного наследия;
- обеспечение рационально использования территории и территориальных ресурсов в целом;
- разработка концепции развития улично-дорожной сети и движения транспорта;
- развитие инженерной инфраструктуры;
- расчет баланса территории;
- определение основных технико-экономических показателей застройки;
- разработка мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности (ГО и ЧС).

Проект выполнен в соответствии с требованиями, предъявляемыми для разработки современной градостроительной документации и действующими в настоящее время кодексами, строительными нормами и правилами, а именно:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;

3. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

4. Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

5. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

6. СП 42.13330 «СНИП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.»;

7. СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»;

8. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

9. Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ;

10. Генеральный план городского округа город Выкса Нижегородской области, утвержденный решением Совета депутатов городского округа город Выкса Нижегородской области от 17 декабря 2012 года № 87;

11. Правила землепользования и застройки городского округа город Выкса Нижегородской области, утвержденный решением Совета депутатов городского округа город Выкса Нижегородской области от 17 декабря 2012 года № 88;

12. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Выкса Нижегородской области, утвержденные постановлением администрации городского округа город Выкса Нижегородской области от 26 апреля 2022 года № 1251 (в редакции).

Основаниями для проектирования являются:

- Постановление администрации г.о.г.Выкса Нижегородской области № 803 от 18.03.2024 года;

- Градостроительного задания, утвержденного главой местного самоуправления г.о.г.Выкса Нижегородской области В.В.Кочетковым.

Проект планировки выполнен на топографическом материале масштаба 1:1000 в электронном виде с послойным нанесением основной градостроительной информации.

## **Часть I**

Проект планировки и проект  
территории под размещение объектов  
индивидуального жилищного строительства

## 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

### 1.1 Общая характеристика территории

Проектируемый участок расположен в западной части городского округа город Выкса Нижегородской области в с.Борковка, в кадастровом квартале 52:53:0031013.

Границами проектируемого участка являются:

- с севера – лесной массив;
- с востока – лесной массив
- с юга – лесной массив;
- с запада -лесной массив.

Площадь территории проектирования составляет 5,68 га.

Согласно ранее выполненным документам территориального планирования городского округа город Выкса Нижегородской области, проектируемая территория предназначена для размещения объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

Анализ современного использования территории проектирования и границ зон с особыми условиями использования позволяет сделать вывод, что почти 100 % проектируемой территории, предполагаемой к жилой застройке, характеризуется благоприятными природными, инженерно-геологическими и градостроительными условиями.

Решением проекта планировки предусмотрено формирование:

- одной улицы, на земельном участке с КН 52:53:0000000:559, транспортная доступность к формируемым земельным участкам обеспечивается с существующей автомобильной дороги КН 52:53:0000000:584 в соответствии с письмом администрации, через земельный участок с КН 52:53:0000000:514;

- одной новой улицы и продолжение двух существующих улиц: ул.Отрадная, ул. Светлая с. Борковка на земельном участке с КН 52:53:0031013:377, транспортная доступность обеспечивается с существующей автомобильной дороги расположенной на зу с КН 52:53:0031013:880, через земельные участки с КН 52:53:0031013:581, 52:53:0031013:39, 52:53:0031013:37.

Планировочное решение структуры территории предполагает выделение 42 участков, под размещение объектов индивидуальной жилой застройки, средней площадью 1 000 м<sup>2</sup>

Количество населения проектируемой территории –88 человек.

Плотность населения – 15 чел/га

### 1.2. Характеристика объектов капитального строительства

#### Жилая зона

Согласно правилам землепользования и застройки городского округа город Выкса проектируемая территория располагается в зоне Ж-4Б - зона индивидуальной жилой застройки/резерв. Формирование зон осуществляется на основании документации по планировке территории. В сложившихся планировочных кварталах формируется жилая зона с видом разрешенного использования код 2.1 - для индивидуального жилищного строительства.

Планировка территории жилой зоны выполнена с учетом возможности автономного строительства каждого жилого дома, подъезда к нему и



благоустройства внутренней придомовой территории. Размещение жилых домов планируется по периметру квартала с ориентацией главных фасадов жилых зданий на улицы.

Площадь зоны индивидуального жилищного строительства –

45 388 м<sup>2</sup>. На этой территории предлагается разместить 42 малоэтажных жилых домов усадебного типа. Площадь застройки дома – 100 м<sup>2</sup>, общая площадь 180 м<sup>2</sup>, строительный объем 850 м<sup>3</sup>. Вид разрешенного использования зоны, согласно правил землепользования и застройки городского округа город Выкса - для индивидуального жилищного строительства ( код 2.1.)

### **Зона транспортной инфраструктуры.**

Зона транспортной инфраструктуры занимает 9 825 м<sup>2</sup>, что составляет 17,5% всей территории.

Вид разрешенного использования зоны, согласно правил землепользования и застройки городского округа город Выкса Нижегородской области - земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)

Система организации проектируемой улично-дорожной сети состоит из:

- жилых улиц в пределах габаритов красной линии 20 метров;
- жилой улицы в пределах габаритов красной линии 25 метров.

Линия застройки смещена от красной линии на 3 м вглубь участков.

Проектом предлагается организовать устройство твердого покрытия всех автомобильных дорог и тротуаров.

Усадебная застройка имеет 100%-ную обеспеченность машино-местами на участках.

### **Зона благоустройства и озеленение.**

Зона благоустройства и озеленения представлена озеленением общего пользования вдоль автомобильных дорог. Данная территория входит в границы образуемых земельных участков под размещения уличных сетей.

### **Зона инженерных объектов.**

Зона инженерных объектов включает размещение:

Водоснабжение – централизованная врезка в водопроводную сеть по ул.Ленина с.Борковка, в районе дома № 174.

Канализация – индивидуальные септики.

Газоснабжение – централизованное с врезкой в существующие сети газораспределения (технические условия будут запрашиваться после формирования и постановки на кадастровый учет образуемых ЗУ по технологическому присоединению, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 сентября 2021 г. N 1547.

Электроснабжение – магистральные сети находящиеся в том районе принадлежат сетевой компании ПАО " Россети Центр и Приволжье" . Для получения технического условия на техническое присоединение, необходимо сформировать заявку в личном кабинете на техническое присоединение электропринимающих устройств на каждый земельный участок. Соответственно данная процедура будет проведена после утверждения ПП и Мт и поставлены на кадастровый учёт образуемые земельные участки.

Теплоснабжение - от индивидуальных генераторов тепла (газовый котел).

Точное месторасположение инженерных сетей будет установлено при выполнении проекта на линейные объекты специализированными организациями.

**Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства местного значения и их характеристики**

№ Объекта на генплане	Объект	Вид разрешенного использования	Предельные параметры застройки (в соответствии с правилами землепользования и застройки)			
			Предельное кол во этажей	Общая площадь, кв.м	Площадь участка, м2	
		мин			макс	
2-11 13-22 24-26 28-46	Индивидуальные жилые дома	2.1 - для индивидуального жилищного строительства	3	7560	400	5000
23, 47-50	Автомобильные дороги, тротуары, озеленение	12.0 - земельные участки (территории) общего пользования	-	-	-	-
1,12,27	Коммунальное обслуживание	3.1.1 - предоставление коммунальных услуг	-	-	-	-

#### 1.4. Техничко-экономические показатели

№	Показатель	Ед. измер.	Величина
	<b>Территория</b>		
1.1	Территория в границах проектирования	м2	111050
1.2	Территория проектируемой усадебной застройки	м2	45 097
	Территория общего пользования	м2	11 702
	<b>Население</b>		
2.1.	Численность населения всего	чел.	88
2.2.	Плотность населения	чел/га	15
	<b>Жилая застройка</b>		
3.1.	Количество домовладений	объект	42

#### 1.5. Территория подлежащая межеванию

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

В настоящее время проектируемый участок представляет собой земли свободные от застройки.

В результате выполнения проекта межевания территории формируется 42 земельных участков для размещения индивидуальной жилой застройки, 4 участка для общего пользования и 2 участка коммунального обслуживания.

### 1.6. Ведомость образуемых земельных участков

№ по генплану	Условный номер земельного участка	Категория земли	Разрешенное использование в соответствии с проектом планировки	Площадь, м <sup>2</sup>	Способ образования земельного участка
1	52:53:0000000:559:3У1	земли населенных пунктов	земельные участки(территории) общего пользования	477	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:53:0000000:559
2	52:53:0000000:559:3У2		для индивидуального жилищного строительства	1 060	
3	52:53:0000000:559:3У3		для индивидуального жилищного строительства	1 111	
4	52:53:0000000:559:3У4		для индивидуального жилищного строительства	1 112	
5	52:53:0000000:559:3У5		для индивидуального жилищного строительства	1 112	
6	52:53:0000000:559:3У6		для индивидуального жилищного строительства	1 113	
7	52:53:0000000:559:3У7		для индивидуального жилищного строительства	1 121	
8	52:53:0000000:559:3У8		для индивидуального жилищного строительства	1 115	
9	52:53:0000000:559:3У9		для индивидуального жилищного строительства	1 116	
10	52:53:0000000:559:3У10		для индивидуального жилищного строительства	1 168	
11	52:53:0000000:559:3У11		для индивидуального жилищного строительства	1 032	
12	52:53:0000000:559:3У12		коммунальное обслуживание	261	
13	52:53:0000000:559:3У13		для индивидуального жилищного строительства	938	
14	52:53:0000000:559:3У14		для индивидуального жилищного строительства	1 129	
15	52:53:0000000:559:3У15		для индивидуального жилищного строительства	1 140	
16	52:53:0000000:559:3У16		для индивидуального жилищного строительства	1 150	
17	52:53:0000000:559:3У17		для индивидуального жилищного строительства	1 160	
18	52:53:0000000:559:3У18		для индивидуального жилищного строительства	1 170	
19	52:53:0000000:559:3У19		для индивидуального жилищного строительства	1 180	
20	52:53:0000000:559:3У20		для индивидуального жилищного строительства	1 191	
21	52:53:0000000:559:3У21		для индивидуального жилищного строительства	1 201	
22	52:53:0000000:559:3У22		для индивидуального жилищного строительства	1 031	
23	52:53:0000000:559:3У23		земельные участки(территории) общего пользования	4 836	

### 1.6. Ведомость образуемых земельных участков

№ по генплану	Условный номер земельного участка	Категория земли	Разрешенное использование в соответствии с проектом планировки	Площадь, м <sup>2</sup>	Способ образования земельного участка
24	52:53:0031013:377:3У3	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1 078	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:53:0031013:377
25	52:53:0031013:377:3У2		для индивидуального жилищного строительства	1 145	
26	52:53:0031013:377:3У14		для индивидуального жилищного строительства	1 049	
27	52:53:0031013:377:3У13		для индивидуального жилищного строительства	844	
28	52:53:0031013:377:3У5		для индивидуального жилищного строительства	1 063	
29	52:53:0031013:377:3У4		для индивидуального жилищного строительства	940	
30	52:53:0031013:377:3У16		для индивидуального жилищного строительства	896	
31	52:53:0031013:377:3У15		для индивидуального жилищного строительства	946	
32	52:53:0031013:377:3У7		для индивидуального жилищного строительства	1 006	
33	52:53:0031013:377:3У6		для индивидуального жилищного строительства	892	
34	52:53:0031013:377:3У18		для индивидуального жилищного строительства	880	
35	52:53:0031013:377:3У17		коммунальное обслуживание	945	
36	52:53:0031013:377:3У9		для индивидуального жилищного строительства	1 154	
37	52:53:0031013:377:3У8		для индивидуального жилищного строительства	1 062	
38	52:53:0031013:377:3У20		для индивидуального жилищного строительства	1 033	
39	52:53:0031013:377:3У19		для индивидуального жилищного строительства	1 158	
40	52:53:0031013:377:3У11		для индивидуального жилищного строительства	1 037	
41	52:53:0031013:377:3У10		для индивидуального жилищного строительства	966	
42	52:53:0031013:377:3У22		для индивидуального жилищного строительства	929	
43	52:53:0031013:377:3У21		для индивидуального жилищного строительства	1 002	
44	52:53:0031013:377:3У12		для индивидуального жилищного строительства	1 736	
45	52:53:0031013:377:3У24		для индивидуального жилищного строительства	1 039	
46	52:53:0031013:377:3У23		для индивидуального жилищного строительства	1 014	
47	52:53:0031013:377:3У1		земельные участки(территории) общего пользования	4 984	

**1.6. Ведомость образуемых земельных участков**

№ по генплану	Условный номер земельного участка	Категория земли	Разрешенное использование в соответствии с проектом планировки	Площадь, м <sup>2</sup>	Способ образования земельного участка
48	52:53:0031013:39/ЧЗУ1	земли населенных пунктов	земельные участки(территории) общего пользования	7 487	образование части
49	52:53:0031013:581/ЧЗУ1		земельные участки(территории) общего пользования	387	образование части
50	52:53:0031013:ЗУ1		земельные участки(территории) общего пользования	869	
					формирование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности



Муниципальное бюджетное учреждение  
«Архитектурно- планировочное управление»  
городского округа город Выкса

**Документация по планировке территории,  
в целях строительства индивидуальных жилых домов,  
расположенной в юго-западной части города Выкса, в  
районе села Борковка городского округа город Выкса  
Нижегородской области**

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)

г. Выкса

2024 г.



Муниципальное бюджетное учреждение  
«Архитектурно- планировочное управление»  
городского округа город Выкса

**Документация по планировке территории,  
в целях строительства индивидуальных жилых домов,  
расположенной в юго-западной части города Выкса, в  
районе села Борковка городского округа город Выкса  
Нижегородской области**

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)

Директор \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ Е.П. Меньшова

Главный инженер \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ И.В. Стулова



г. Выкса  
2024 г.

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1. Основной Чертеж, М 1:1000
2. Сводный план сетей и объектов инфраструктуры, М:1000
3. Чертеж межевания территории, М 1:1000



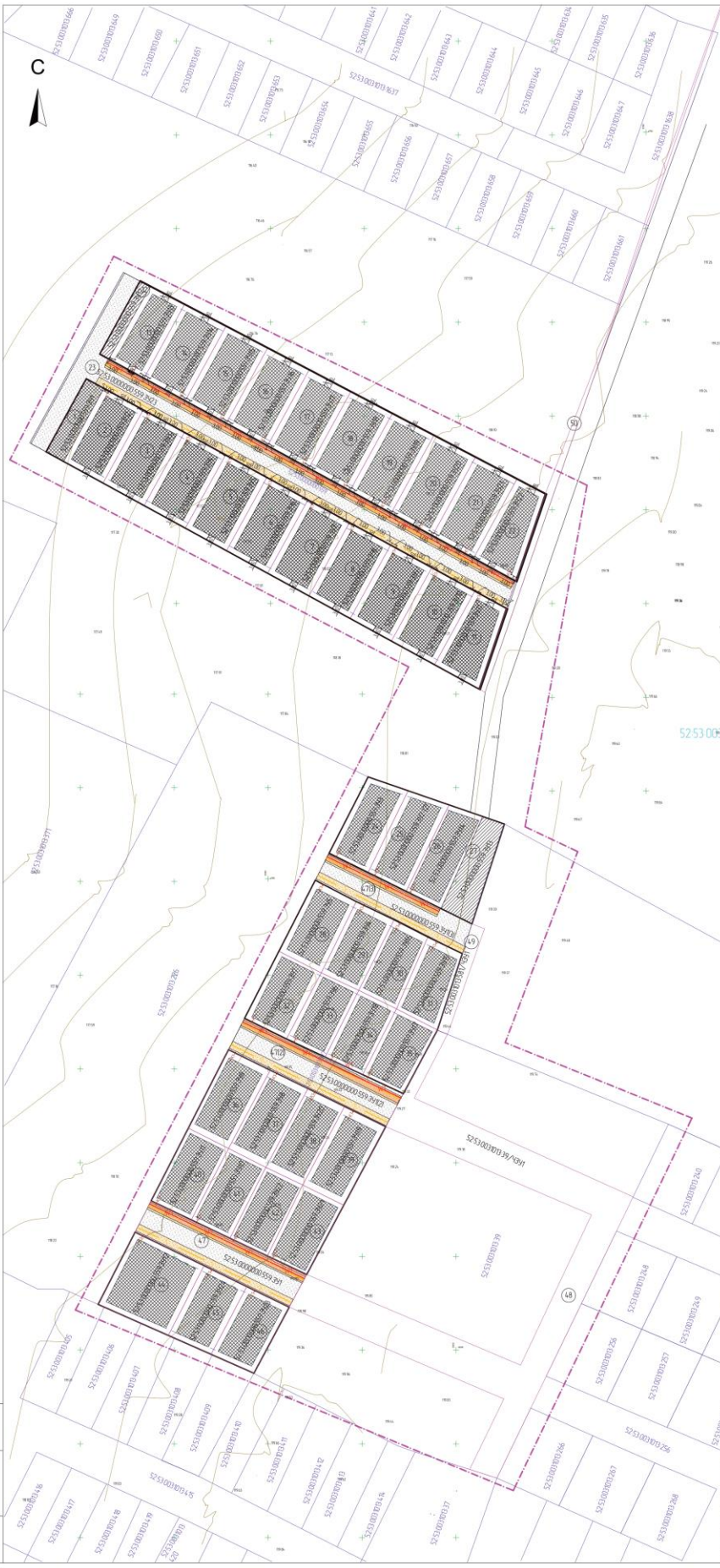


### Условные обозначения

- Границы разработок проекта планировки территории. Включая проект межевой территории в виде земельной части в границах района населенного пункта с 22 июля 2013 года (Согласие Государственной Администрации с 22 июля 2013 года № 33/У) в отношении земельных участков по планировке территории).
- Границы земельных участков по сведениям ЕГРН.
- Кадастровый номер земельных участков по сведениям ЕГРН.
- Границы кадастровых кварталов по сведениям ЕГРН.
- Номер кадастрового квартала по сведениям ЕГРН.
- Границы формируемых земельных участков.
- Красные линии проектирования.
- Линия застройки проектирования.
- Место выделенное размещение ям, спроектированных и сооруженных.
- Место выделенное размещение уличной дренажной сети.
- Место выделенное размещение объектов капитального строительства.
- Координаты пересечения осей границ разработок проекта планировки территории.

Лист № 11 из 11  
 Плановый отдел  
 Динамовский И.И.

		95-2024-ПТ	
Проект планировки территории и проекта межевой территории в целях реализации инвестиционной программы, расположенной в юго-западной части города Выкса в границах территории населенного пункта Выкса Нижегородской области			
Проект планировки и межевой территории			
ИП	Резниченко Е.П.	ИПМ	11
Одобрено через ИТ КСД		ИПМ/ИПМ	



### Условные обозначения

- Граница разработки проекта газификации территории. Включая проект газификации, расположенной в зоне газификации части 2 блока 5 района рабочего поселка Виноградное 28.2. Виски Нижегородской области (состав: Подразделение «Винградское» с/п. Виски от 01.03.2022, №133) и газификация Виноградского по территории территории Г.
- Границы земельных участков по сведениям ЕПРН;
- Кадастровый номер земельного участка по сведениям ЕПРН;
- Границы кадастровых кварталов по сведениям ЕПРН;
- Номер кадастрового квартала по сведениям ЕПРН;
- Границы границ земельных участков;
- Красные линии проектируемые;
- Асфальтобетонная проектируемая;
- Место допустимого размещения зданий, строений и сооружений;
- Место допустимого размещения улично-дорожной сети;
- Место допустимого размещения объектов коммунального назначения;
- Наружные электрические сети 0,4кВ-6кВ проектируемые;
- Наружные газоснабжения проектируемые;
- Канализация канализационно-бытовая проектируемая;

				05-2023-П		
Имя	Инициал	Адрес	№ Вх	Подпись	Проект газификации территории рабочего поселка Виноградное 28.2. Виски Нижегородской области (состав: Подразделение «Винградское» с/п. Виски от 01.03.2022, №133) и газификация Виноградского по территории территории Г.	
Имя	Инициал	Адрес	№ Вх	Подпись	Страниц	Лист
И.П.	И.П.	И.П.	И.П.	И.П.	21	21
Соблюдены все требования					И.П.И.И.И.	

