



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Администрации города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области

24.05.2017

№ 303

О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Нижегородская область, Городецкий район, г. Заволжье, пр. Дзержинского, в районе дома № 57

В соответствии со ст.7, 43 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", ст. 45, 46 Градостроительного Кодекса РФ, руководствуясь Уставом города Заволжья, Администрация города Заволжья **п о с т а н о в л я е т**:

1.Организовать работу по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Нижегородская область, Городецкий район, г. Заволжье, пр. Дзержинского, в районе дома № 57, в соответствии с градостроительным заданием № 1 (Приложение 1 к настоящему постановлению).

2.Отделу по общим вопросам опубликовать настоящее постановление в газете «Новости Заволжья» и на официальном сайте города Заволжья в сети Интернет (zavnpov.ru).

3.Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Администрации

О.Н. Жесткова

**Градостроительное задание № 1
на подготовку документации по планировке территории
(проект планировки и проект межевания территории в границах проспекта
Дзержинского, г. Заволжья Городецкого муниципального района
Нижегородской области)**

Вид документации по планировке территории:
Проект планировки и проект межевания территории.

Заказчик:

Администрация города Заволжья Городецкого муниципального района

Объект разработки, его основные характеристики:

- **адрес (местоположение) территории:** Нижегородская обл., Городецкий район, г. Заволжье, пр-т Дзержинского в районе дома № 57 (согласно схеме границ подготовки проекта межевания территории – Приложение 1);
- **площадь территории:** ориентировочно составляет – 0.04 га.

1. Исходные данные для подготовки документации по планировке территории.

1.1. Основания для подготовки документации по планировке территории:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Закон Нижегородской области от 8.04.2008 №37-3 «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- Генеральный план г. Заволжья, утвержденный решением Думы города Заволжья от 19.12.2007 № 184;
- Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Думы г. Заволжья от 23 апреля 2008 года № 58 «Об утверждении Правил землепользования и застройки г.Заволжья» (с изменениями);
- Заявка на реализацию инвестиционного проекта при осуществлении строительства, реконструкции существующих объектов капитального строительства и размещения временных объектов № 14078 от 18.11.2016г.;
- Кадастровый план территории № К-В(ГКУ)/15-86702 от 09.02.2015 г.

1.2. Ранее разработанная документация по планировке территории, входящая в границы разработки проекта: отсутствует.

1.3. Зонирование территории в соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки города Заволжье Городецкого муниципального района Нижегородской области.

В соответствии с Генеральным планом г. Заволжья, утвержденным Решением Думы города Заволжья от 19.12.2007 г. № 184 и Правилами землепользования и застройки г. Заволжья, утвержденными Решением Думы города Заволжья от 23.04.2008 г. № 58, территория в границах подготовки проекта планировки и проекта межевания территории расположена в границах территориальной зоны **Ж-2** для которой установлены следующие градостроительные регламенты:

Ж-2 – застройка секционная среднеэтажная (4-5 эт.):

Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Среднеэтажная жилая застройка	<ul style="list-style-type: none">- размещение жилых домов (4-5 эт.), предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома);- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома)	2.5
Коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none">- здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1
Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none">- здания пенсионного обеспечения, социальной, психологической и бесплатной юридической помощи;- здания службы занятости населения;- центр социальной реабилитации и социальной помощи различным группам населения;- здания для размещения отделений почты и телеграфа;- дома-интернаты, приюты, дома ребенка;- дома престарелых;- здания учреждений социального обслуживания лиц без определенного места жительства и занятий;- административные здания и офисы некоммерческих организаций	3.2
Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none">- здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания);- бани, банно-оздоровительные	3.3

	комплексы; - здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания)	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	- амбулатории, поликлиники; - аптеки; - медицинские центры различного профиля, в том числе реабилитации и терапии; - здания учреждений охраны материнства и детства (здания молочных кухонь, женских консультаций, центры планирования семьи и репродукции, центры охраны материнства и детства)	3.4.1
Культурное развитие	- библиотеки, читальные залы, архивы	3.6
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	- ветеринарные лечебницы без содержания животных	3.10.1
Общественное управление	- здания и сооружения для государственной регистрации актов гражданского состояния (дворцы бракосочетаний, ЗАГСы и т.д.)	3.8
Магазины	- магазины общей площадью до 1000 кв. м	4.4
Объекты гаражного назначения	- автостоянки (подземные, полуподземные, обвалованные, закрытого типа)	2.7.1
Спорт	- спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты; - спортивные залы	5.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	- здания дошкольных образованных организаций; - здания организаций начального общего и среднего (полного) общего образования; - здания специализированных школ и учреждений, в том числе школы-интернаты, школы с углубленным изучением отдельных предметов; - художественные, музыкальные школы	3.5.1

Условно разрешенные виды использования

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования
---	---	--

		земельного участка
Обеспечение внутреннего порядка	- объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части	8.3
Развлечения	- центры развлечений и досуга (боулинг, караоке и т.д.)	4.8
Общественное питание	- предприятия общественного питания	4.6
Гостиничное обслуживание	-гостиницы	4.7
Общественное управление	- здания для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления и их структурных подразделений; - здания судов; - здания органов прокуратуры и правопорядка	3.8
Деловое управление	- здания нотариально-юридических учреждений и адвокатских образований; - административные здания и офисы коммерческих организаций	4.1
Банковская и страховая деятельность	- здания кредитно-финансовых и страховых организаций (банки и их филиалы, учреждения кредитования); - здания социального страхования	4.5
Религиозное использование	- культовые здания и сооружения с совершением обрядов	3.7

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
1	Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь	1) минимальный размер земельного участка, предоставляемого для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения 1000 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 1600 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 6000 кв.м; 4) минимальный размер земельного участка для магазина 100 кв.м; 5) минимальный размер земельного участка для гостиницы 500 кв.м; 6) минимальный размер земельного участка для общественного питания 200 кв.м; 7) минимальный размер земельного участка для объектов спорта 200 кв.м; 8) минимальный размер земельного участка для размещения гаража - 24 кв. м; 9) максимальный размер земельного участка для размещения гаража- 36 кв. м;

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		10) минимальный размер земельного участка для размещения подсобного сооружения (сарай) – 4 кв.м; 11) максимальный размер земельного участка для размещения подсобного сооружения (сарай) – 12 кв.м; 12) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению.
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	1) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений должны составлять со стороны улиц – не менее чем 5 м, со стороны проездов – не менее чем 3 м, от других границ земельного участка – не менее 3 м при условии соблюдения норм инсоляции, освещенности и требований пожарной безопасности. 2) минимальный отступ от границ земельного участка до иных зданий строений, сооружений - 3 м. 3) минимальный отступ от красной линии до зданий строений и сооружений: а) 5 м при осуществлении нового строительства; б) 25 м до зданий дошкольных образованных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования. 4) 15 м до зданий поликлиник. При осуществлении проектирования и строительства в границах реконструируемой застройки, с учетом линии регулирования застройки.
3	Предельное количество этажей	1) для жилого дома не более 5 этажей 2) для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; 3) для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; 4) для объектов здравоохранения не более 7 этажей, если иное не установлено техническими регламентами; 5) для магазинов не более 3 этажей; 6) для объектов банковской и страховой деятельности не более 3 этажей; 7) для объектов делового управления не более 5 этажей; 8) для объектов спорта не более 2 этажей; 9) для гостиницы не более 5 этажей; 10) для общественного питания не более 3 этажей. 11) для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; 12) для обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей 13) для объектов гаражного назначения не более 1 этажа; 14) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению.
4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	1) 60% для размещения жилого дома; 2) 70% для размещения объектов дошкольного образования; 3) 70% для размещения объектов общеобразовательного назначения; 4) 40% для размещения объектов культового назначения; 5) для иных объектов капитального строительства максимальный процент застройки не подлежит установлению.

1.4. Дополнительные исходные данные необходимо получить в:

- ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области информацию о земельных участках, поставленных на государственный кадастровый учет в границах разработки проекта.

1.5 Проведение инженерных изысканий и научно-исследовательских работ.

1.5.1. До начала проектирования выполнить инженерно-геодезические изыскания в границах подготовки проекта межевания территории согласно СНиП 11-02-96, СП 11-104-97 с координированием сохраняемых объектов капитального строительства и созданием плана в электронном (цифровом) виде с представлением цифровой модели местности (ЦММ) в масштабе 1:500 либо 1:1000 в формате, указанном в п. 5.2 настоящего задания.

1.5.2. При наличии топографических планов при необходимости выполнить их обновление.

Примечание: - *Производство инженерных изысканий зарегистрировать (получить разрешение) согласно положениям п. 4.5 СНиП 11-02-96.*

- *Исходные данные подлежат включению в состав документации по планировке территории.*

2. Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов по этапам разработки документации по планировке территории.

Документацию по планировке выполнить на основании Генерального плана г. Заволжья, утвержденного Решением Думы города Заволжья от 19.12.2007 г. № 184 «Об утверждении генерального плана развития г. Заволжья», Правил землепользования и застройки, утвержденных Решением Думы города Заволжья от 23.04.2008 г. № 58 «Об утверждении проекта «Правила землепользования и застройки г. Заволжья», в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2.1. Состав проекта планировки.

Проект планировки территории должен состоять из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

2.1.1. Основная часть проекта планировки территории должна включать в себя:

- чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:
- красные линии;
- границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2.1.2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать:

- карту (фрагмент карты) планировочной структуры территории в границах разработки проекта;

- результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным Кодексом;

- обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

- обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

-схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

-вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории;

-перечень мероприятий по охране окружающей среды;

-иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

2.2. Проект межевания территории должен состоять из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

2.2.1. Основная часть проекта межевания территории должна включать в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

2.2.2. Текстовая часть проекта межевания территории должна включать в себя:

- перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

- 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;

- вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

2.2.3. На чертежах межевания территории должны отображаться:

- границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

- границы зон действия публичных сервитутов.

2.1.4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории должны включать в себя чертежи, на которых отображаются:

- границы существующих земельных участков;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

- местоположение существующих объектов капитального строительства;

- границы особо охраняемых природных территорий;

- границы территорий объектов культурного наследия.

2.1.5. Подготовка проекта межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

2.1.6. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

2.1.7. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

3. Демонстрационные материалы для проведения публичных слушаний:

1. Презентация;

2. Чертежи межевания территории, чертежи проекта планировки территории.

Примечание: По усмотрению разработчика проекта и по согласованию с Администрацией города Заволжья Городецкого муниципального района возможно совмещение и выполнение дополнительных разделов, чертежей и схем.

4. Согласование документации по планировке территории.

До представления на утверждение в главе Администрации города Заволжья проект планировки территории и проект межевания территории подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5. Требования к оформлению и сроки предоставления документации по планировке территории.

5.1. Проект планировки и межевания территории предоставляется в бумажном и электронном виде в одном экземпляре в объеме, указанном в разделе 2 настоящего задания.

5.2. Требования, предъявляемые к электронному виду проекта:

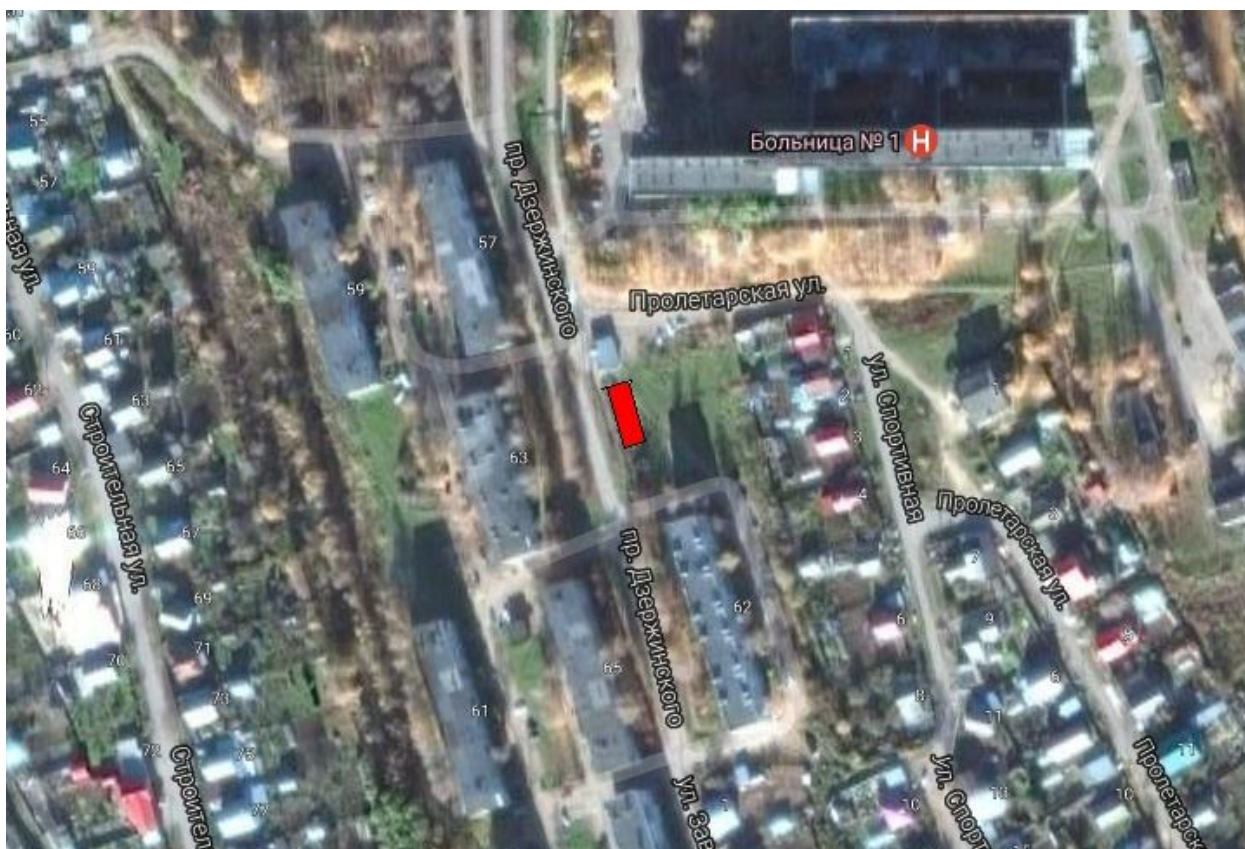
5.2.1. Текстовые файлы в формате *.doc, *.docx, *.rtf, *.pdf, *.xls, *.xlsx.

5.2.2. Графические файлы в формате *.dwg, *.dxf, *.mif, *.mid, *.tab, а также их растровые копии в формате *.jpg, *.jpeg, *.bmp, *.pdf.

5.2.3. ЦММ в формате *.dwg, *.dxf.

5.2.4. Демонстрационные материалы в формате *.ppt, *.pptx.

Схема границ подготовки документации по планировке территории
(проекта межевания территории)



Условные обозначения:

-
- граница подготовки документации по планировке территории в границах проспекта Дзержинского, г. Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области.