



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Администрации города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области

19.08.2019

№ 704

О подготовке проекта межевания территории
под многоквартирным домом № 4 по пр. Дзержинского

В соответствии со ст. ст. 7, 43 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", ст. ст. 45, 46 Градостроительного Кодекса РФ, руководствуясь Уставом города Заволжья Городецкого муниципального района и рассмотрев обращение председателя совета МКД № 4 по пр. Дзержинского, протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 4 по пр. Дзержинского от 23 июля 2019 г. Администрация города Заволжья **п о с т а н о в л я е т:**

1.Организовать работу по подготовке проекта межевания территории под многоквартирным домом № 4 по пр. Дзержинского города Заволжья, в соответствии с градостроительным заданием № 2 (Приложение к настоящему постановлению).

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

3.Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

И.о. главы администрации

В.В. Белотелов

**Градостроительное задание № 2
на подготовку проекта межевания территории под многоквартирным
домом № 4 по пр. Дзержинского**

Вид документации по планировке территории:

Проект межевания территории.

Заказчик:

Администрация города Заволжья Городецкого муниципального района..

Объект разработки, его основные характеристики:

- **адрес (местоположение):** Нижегородская область, Городецкий район, г. Заволжье, дом № 4 по пр. Дзержинского (согласно схеме границ подготовки проекта межевания территории);
- **площадь территории:** в границах подготовки проекта межевания территории ориентировочно составляет -1850 кв.м.

1. Исходные данные для подготовки документации по планировке территории

1.1. Основание для разработки документации по планировке территории:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Закон Нижегородской области от 23 декабря 2014 N 197-3 "О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области";
- Закон Нижегородской области от 8 апреля 2008 года N 37-3 "Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области";
- Генеральный план г. Заволжья, утвержденный решением Думы г. Заволжья № 184 от 19.12.2007;
- Правила землепользования и застройки г. Заволжья, утвержденные решением Думы г. Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области № 17 от 21.03.2018;

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 г. Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области:

1.3.1. Территория дома № 4 по пр. Дзержинского.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Заволжья, территория в границах подготовки проекта межевания расположена в территориальной зоне П-8, для которой установлены следующие градостроительные регламенты:

П-8 – территория санитарно-защитных зон

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) |
|---|--|---|
| Коммунальное обслуживание | - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Обслуживание автотранспорта | - гаражи-стоянки различного типа - автостоянок (парковок); | 4.9 |
| Автомобильный транспорт | - автомобильные дороги и технически связанные с ними сооружения; - здания и сооружения, предназначенные для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств; - объекты, предназначенные для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; - отстойно- разворотные площадки общественного транспорта. | 7.2 |
| Объекты придорожного сервиса | - автомойки; - АЗС различного типа, газонаполнительные станции; - магазины сопутствующей торговли; - здания для организации общественного питания; - гостиницы; - станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы; - автопарки; - диспетчерские пункты | 4.9.1 |
| Связь | - вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи, базовые станции сотовой связи | 6.8 |
| Обслуживание автотранспорта | - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами; - стоянок (парковок); - гаражей, в том числе многоярусных | 4.9 |
| Объекты гаражного назначения | - размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта. | 2.7.1 |

Условно разрешенные виды использования

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка) |
|---|---|---|
| Банковская и страховая деятельность | - здания кредитно-финансовых и страховых организаций (банки и их филиалы, учреждения кредитования); - здания социального страхования | 4.5 |
| Бытовое обслуживание | - здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания, мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро); - здания жилищно-эксплуатационных организаций | 3.3 |
| Гостиничное обслуживание | - гостиницы | 4.7 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | - аптеки; - поликлиники; - медицинские центры различного профиля, в том числе реабилитации и терапии. | 3.4.1 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | - ветеринарные лечебницы без содержания животных | 3.10.1 |
| Спорт | - спортивные залы, спортивные клубы (закрытого типа) | 5.1 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров | 4.1 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Питомники | - питомники; - цветочно-оранжерейные хозяйства | 1.17 |

П-8 – территория санитарно-защитных зон

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 для объектов придорожного сервиса 200 кв.м; 2) минимальный размер земельного участка для гостиницы 500 кв.м; 3) минимальный размер земельного участка для объектов спорта 200 кв.м; 4) минимальный размер земельного участка для объектов бытового назначения 200 кв.м; 5) минимальный размер земельного участка для объектов амбулаторно-поликлинического обслуживания 200 кв.м; 6) минимальный размер земельного участка для размещения гаража - 24 кв. м; 7) максимальный размер земельного участка для размещения гаража - 60 кв. м; |

| | | |
|---|---|--|
| | | 8) минимальный размер земельного участка для размещения подсобного сооружения (сарай) – 4 кв.м; 9) максимальный размер земельного участка для размещения подсобного сооружения (сарай) – 12 кв.м; 10) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению. |
| 2 | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 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. |
| 3 | Предельное количество этажей | 1) объекты придорожного сервиса не более 2 этажей; 2) для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей; 3) для обеспечения внутреннего правопорядка не более 2 этажей. 4) для объектов гаражного назначения не более 1 этажа; 5) для объектов спорта не более 2 этажей; 6) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | не более 60 % |

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 (при необходимости):

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 с созданием плана в электронном (цифровом) виде в форматах программ CREDO (*.mix/*.ter) и ТОПОПЛАН с представлением цифровой модели местности (ЦММ) в масштабе 1:500 либо 1:1000.

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

Примечание: 1. Производство инженерных изысканий зарегистрировать (получить разрешение) согласно положениям п.4.5 СНиП 11-02-96.

1. Исходные данные подлежат включению в состав документации по планировке территории

II. Основные требования к составу, содержанию и форме представляемых материалов по этапам разработки документации по планировке территории, последовательность и сроки выполнения работ

2.1. В составе проекта межевания:

2.1.1. Установить красные линии в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

2.1.2. Определить местоположение границ смежных земельных участков (при их наличии), границ ранее утвержденных схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которых не истек, фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, а также обеспечения беспрепятственного подъезда (подхода) к образуемому земельному участку.

2.1.3. Определить границы зон действия публичных сервитутов, границы с особыми условиями использования территории.

2.2. Состав графических и текстовых материалов обязательных для предоставления в уполномоченный орган в сфере градостроительства.

2.2.1. Основная (утверждаемая) часть документации по планировке территории:

1. Чертеж межевания, на котором отобразить:

- красные линии;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- границы земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, кадастровых кварталов;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов (при их наличии), границы земельных участков, которые подлежат изъятию или резервированию (при их наличии).

Чертежи в составе основной части проекта межевания должны содержать описание всех использованных условных обозначений и экспликацию объектов, показанных на чертеже. Экспликация может размещаться на чертежах или представляться в виде приложения к ним.

2.2.2. Материалы по обоснованию документации по планировке территории:

I. Графические материалы:

1. Схема расположения проектируемой территории .

1. Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории (на схеме отображаются границы земельных участков, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, и существующие градостроительные ограничения).
2. План красных линий (в координатах) – в границах населенных пунктов.
3. Чертежи межевания территории с границами образуемых и изменяемых земельных участков (в координатах).
4. Схемы образуемых и изменяемых земельных участков с указанием условного номера, площади, вида разрешенного использования, категории земель.

Примечание: При необходимости возможности совмещения разделов, чертежей и схем, а также выполнении дополнительных разделов, данные мероприятия подлежат согласованию с отделом по делам архитектуры и градостроительства Администрации города Заволжья Городецкого муниципального района.

II. Пояснительная записка:

В состав пояснительной записки необходимо включить положения о размещении объектов капитального строительства:

1. Исходно-разрешительная документация, включающая правовой акт о разрешении подготовки документации по планировке территории.
2. Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности.
3. Характеристика территории.
4. Обоснование принятых решений, в том числе:
 - 4.1. Информация о необходимости установления (изменения) красных линий;
 - 4.2. Обоснование и описание охранных зон, публичных сервитутов, которые необходимо установить для обеспечения строительства и эксплуатации объектов капитального строительства (при необходимости);
 - 4.3. Координаты поворотных точек красных линий, границ полосы отвода, публичных сервитутов в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости.
5. Сведения по формируемым земельным участкам:
 - а) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;

- б) площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;
- в) категории земель по формируемым земельным участкам;
- г) образуемые земельные участки, которые после окончания строительства объектов капитального строительства будут относиться к территориям общего пользования и имуществу общего пользования;
- д) вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Примечание: При необходимости возможности совмещения разделов, чертежей и схем, а также выполнении дополнительных разделов, данные мероприятия подлежат согласованию с отделом по делам архитектуры и градостроительства Администрации города Заволжья Городецкого муниципального района.

III. Демонстрационные материалы для проведения публичных слушаний.

3. Согласование документации по планировке территории

Согласование проекта межевания территории:

До утверждения проект межевания территории подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Примечание:

- 1. Материал документации по планировке территории представляется на согласование в объеме и формате, указанном в разделе 4 градостроительного задания.**
- 2. При необходимости орган, уполномоченный в сфере градостроительства, может направить проект межевания территории на дополнительные согласования.**

4. Требования к оформлению и сроки представления документации по планировке территории.

4.1. Подготовленные проекты межевания территории предоставляется в Администрацию города Заволжья Городецкого муниципального района в бумажном и электронном виде в одном экземпляре в объеме, указанном в разделе 2 настоящего задания.

4.2. К электронному виду проекта предъявляются следующие требования:

- 1) Пояснительная записка и основные положения проекта в форматах *.RTF, *.DOC, *.PDF;
- 2) Чертежи и схемы в форматах *.CDW, а также их растровые копии в форматах *.JPG, *.BMP и т.п.

4.3. Сроки представления документации по планировке территории:

Проект межевания территории предоставляется для утверждения в Администрацию города Заволжья Городецкого муниципального района в установленном законом порядке **не позднее 01 ноября 2019 года.**

Примечание: В случае нарушения срока, подготовки документации по планировке территории и не предоставлении документации, заказчик должен обратиться с письменным заявлением в орган, уполномоченный в сфере градостроительства о продлении срока подготовки документации по планировке территории и внесении изменений в постановление и задание.