

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1 Общая часть

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ), 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. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГК РФ.

Проект планировки и межевания территории, расположенной в районе д. № 24 по ул. Рылеева в г.Заволжье Городецкого района Нижегородской области, выполнен в рамках выполнения кадастровых работ по договору № 1/18-ППМ от 05.06.2018г. Исследуемая территория расположена в г. Заволжье, в границах кадастрового квартала 52:15:0090601.

Основанием для проектирования являются:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Закон Нижегородской области от 23.12.2014 №197-3 «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области»;
- Закон Нижегородской области от 8.04.2008 №37-3 «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- Генеральный план г. Заволжье, утвержденный постановлений городской Думы города Заволжья от 19.12.2007 №184;
- Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Думы г. Заволжья от 21.03.2018 года № 17 "Об утверждении Правил землепользования и застройки г.Заволжья";
- Проектной документации, разработанной ООО «Твой проект».

Взам. Инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

ППМ

Лист

3

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

1.2. Цели и задачи проекта планировки

Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:15:0090601:1758 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности для внесения в установленном законом порядке изменений в сведения о нежилом здании с кадастровым номером 52:15:0090601:1726 в части его фактического местоположения на земельном участке.

Проектная документация разработана в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами, а также градостроительными и техническими регламентами.

В подготовительный период выполнены следующие работы:

- сбор информации о существующем состоянии планируемой территории;
- сбор изучение и анализ имеющихся картографических материалов, материалов аэрофотосъемки территории проведения работ, ранее выполненных проектно-изыскательских, землеустроительных и других работ;
- проведена топографическая съемка местности.

Документация по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания в его составе) площадного объекта соответствует документам территориального планирования, градостроительным регламентам с учетом границ зон с особыми условиями использования территории, требованиям технических регламентов, строительных норм и правил (СНиП, СП), государственных стандартов (ГОСТ) и другим нормативным документам, введенных в действие на территории Российской Федерации.

1.3 Анализ фактического землепользования

Образуемый земельный участок расположен в районе д. № 24 по ул. Рылеева в г.Заволжье Городецкого района Нижегородской области, в границах кадастрового квартала 52:15:0090601.

Площадь исходного земельного участка с кадастровым номером 52:15:0090601:1758 составляет 158 кв.м.

Площадь дополнительного земельного участка, подлежащего перераспределению, составляет 18 кв.м.

Взам. Инв.№	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						ППМ	Лист 4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Согласно генерального плана города Заволжье исходный земельный участок расположен в границах функциональной зоны П-8.

На рассматриваемой территории расположено нежилое здание с кадастровым номером 52:15:0090601:1726.

Территория планировки и межевания расположена в границах кадастрового квартала 52:15:0090601.

1.4 Исходные материалы

Проект планировки и межевания территории подготовлен на основании:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Закон Нижегородской области от 23.12.2014 №197-З «О перераспределении отдельных полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Нижегородской области и органами государственной власти Нижегородской области»;
- Закон Нижегородской области от 8.04.2008 №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- Генеральный план г. Заволжье, утвержденный постановлений городской Думы города Заволжья от 19.12.2007 №184;
- Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Думы г. Заволжья от 21.03.2018 года № 17 "Об утверждении Правил землепользования и застройки г.Заволжья";
- Проектная документации, разработанная ООО «Твой проект» (Схема планировочной организации участка).

1.5 Техничко-экономические показатели

На территории проекта планировки и межевания расположено нежилое здание, занимаемое магазином.

Взам. Инв.№	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ППМ

Лист

5

1.6 Градостроительная характеристика участка

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными Решением Думы г. Заволжья от 21.03.2018 года № 17 "Об утверждении Правил землепользования и застройки г.Заволжья", территория в границах подготовки проекта межевания расположена в границах территориальной зоны П-8 (территория санитарно-защитных зон.

П-8 Территория санитарно-защитных зон.

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

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инов. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ППМ	Лист
							6

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

Взам. Инв.№	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						ППМ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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 %

Взам. Инв.№	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ППМ	Лист
							8

1.7 Проектные решения

Проектом предлагается осуществить образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:15:0090601:1758 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исходя из необходимости:

- внесения изменений в сведения о нежилом здании с кадастровым номером 52:15:0090601:1726 в части его местоположения в границах земельного участка.

Земельный участок сформирован в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, границ зон с особыми условиями использования территории.

Земельный участок подлежит постановке на государственный кадастровый учет и оформлению прав.

Формирование сервитутов проектом межевания не предусмотрено, поскольку образуемый земельный участок имеет беспрепятственный доступ к землям общего пользования.

1.8 Каталог координат земельного участка

Таблица 1. – Каталог координат поворотных точек земельного участка.

Номер (назв.) точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	566270,01	2178978,78
2	566261,98	2178975,43
3	566267,96	2178958,66
4	566276,27	2178961,85
н5	566277,20	2178962,21
н6	566270,93	2178979,17

1.9 Сведения о формируемом земельном участке

В рамках разработки проекта планировки и межевания предусмотрено образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:15:0090601:1758 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности. Границы образуемого земельного участка на кадастровом плане территории, а также территориальные зоны в соответствии с правилами землепользования и застройки представлены на Чертежах планировки и межевания территории, Схеме образуемого земельного участка и Схеме территориальных

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						ППМ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

зон. Площадь, категория земель, вид разрешенного использования образуемого земельного участка представлены в Таблице ниже.

Таблица 3. – Экспликация образуемого земельного участка.

№ на плане	Местоположение образуемого земельного участка	Площадь, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования	Территориальная зона
1	Нижегородская обл., Городецкий район, г. Заволжье, ул. Рылеева	176	Земли населенных пунктов	4.1 Магазины	П-8

Выводы

Проектом путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 52:15:0090601:1758 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности образован земельный участок :ЗУ1. Земельный участок подлежит постановке на государственный кадастровый учет и оформлению прав на недвижимое имущество.

Подготовка документации по планировке территории (в составе проекта планировки и межевания) включает следующие результаты:

1. Выявление территории свободной от прав третьих лиц для размещения проектируемого участка;
2. Установление границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<div>Взам. Инв.№</div> <div>Подп. и дата</div> <div>Инв. № подл.</div>	<div>ППМ</div>	Лист
								10