



## 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"><li>- размещение жилых домов (4-5 эт.), предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома);</li><li>- 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)</li></ul>	2.5
Коммунальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"><li>- здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг</li></ul>	3.1
Социальное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"><li>- здания пенсионного обеспечения, социальной, психологической и бесплатной юридической помощи;</li><li>- здания службы занятости населения;</li><li>- центр социальной реабилитации и социальной помощи различным группам населения;</li><li>- здания для размещения отделений почты и телеграфа;</li><li>- дома-интернаты, приюты, дома ребенка;</li><li>- дома престарелых;</li><li>- здания учреждений социального обслуживания лиц без определенного места жительства и занятий;</li><li>- административные здания и офисы некоммерческих организаций</li></ul>	3.2
Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"><li>- здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания);</li><li>- бани, банно-оздоровительные</li></ul>	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:

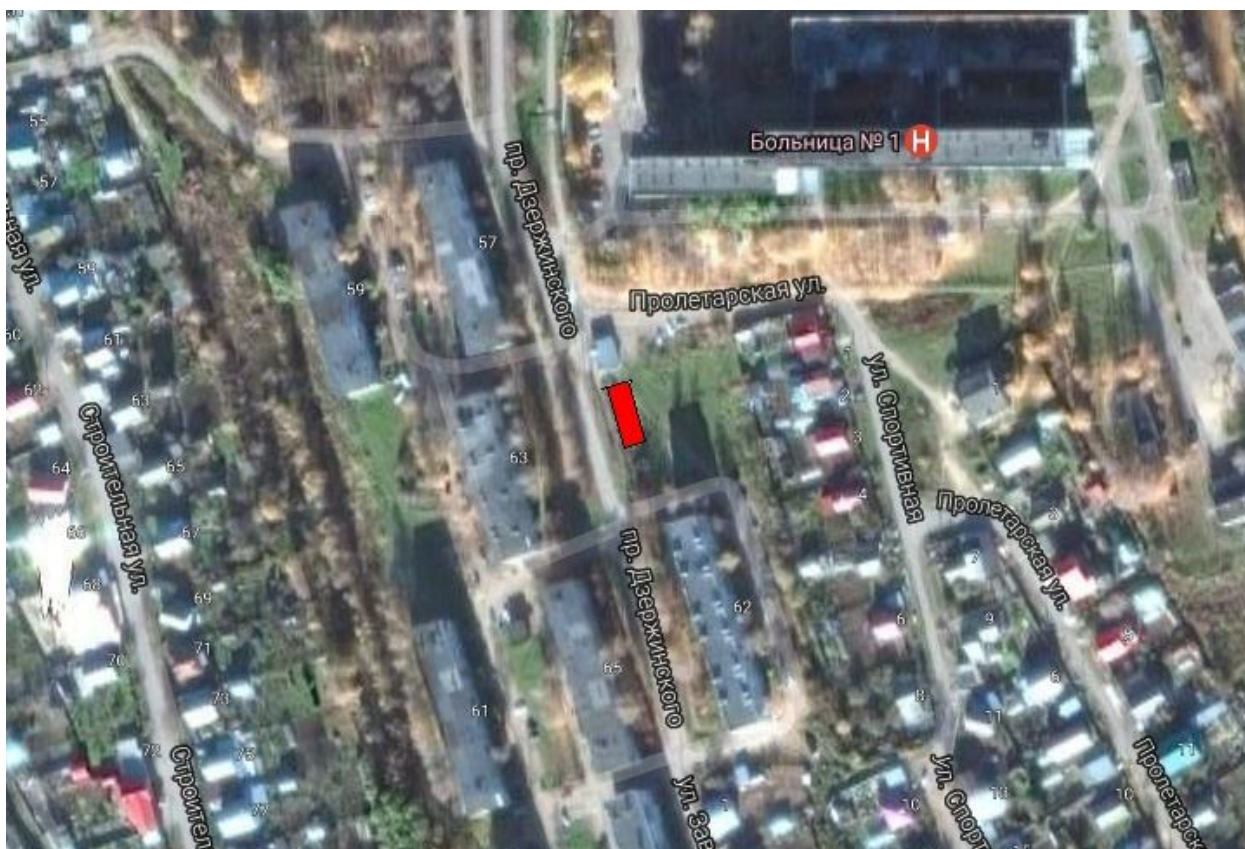
5.2.1. Текстовые файлы в формате \*.doc, \*.docx, \*.rtf, \*.pdf, \*.xls, \*.xlsx.

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.