



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Администрации города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области

06.06.2019

№ 471

О подготовке проекта планировки и
межевания территории, расположенной по адресу:
Нижегородская область, Городецкий район, г. Заволжье,
пр. Дзержинского, в районе д. № 28

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 и рассмотрев обращение ООО «Центр сопровождения инвестиционных проектов», Администрация города Заволжья **п о с т а н о в л я е т**:

1.Разрешить ООО «Центр сопровождения инвестиционных проектов», (далее Заявитель) обеспечить подготовку проекта планировки и межевания территории, расположенной по адресу: Нижегородская область, Городецкий район, г. Заволжье, пр. Дзержинского, в районе дома № 28, в соответствии с градостроительным заданием № 1 (Приложение 1 к настоящему постановлению).

2. Рекомендовать Заявителю:

2.1.Предоставить подготовленный проект в Администрацию города Заволжья Городецкого муниципального района на согласование и организацию процедуры публичных слушаний.

2.2.Обеспечить подготовку демонстрационных материалов для проведения публичных слушаний.

2.3.Направить проект на утверждение в Администрацию города Заволжья.

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

4.Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Администрации

О.Н. Жесткова

Градостроительное задание № 1
на подготовку документации по планировке и межеванию территории,
расположенной в районе дома № 28 по пр. Дзержинского г. Заволжье Городецкого
муниципального района Нижегородской области

Вид документации по планировке территории:

Проект планировки и межевания территории

Заявитель:

ООО «Центр сопровождения инвестиционных проектов»

Объект разработки, его основные характеристики:

адрес (местоположение) территории: Нижегородская область, Городецкий муниципальный района, город Заволжье, в районе д. № 28 по пр. Дзержинского (согласно схеме границ подготовки проекта планировки и межевания территории – Приложение 1 к настоящему градостроительному заданию)

- **площадь территории:** в границах подготовки проекта планировки и межевания территории ориентировочно составляет – 0,5 га.

1. Исходные данные для подготовки документации по планировке территории

1.1. Основание для разработки документации по планировке территории:

- Градостроительный кодекс;
- Земельный кодекс РФ;
- Закон Нижегородской области от 23 декабря 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 апреля 2008 года № 37-3 «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- Генеральный план города Заволжья, утвержденный решением Думы города Заволжья от 19.12.2007 г. № 184 "Об утверждении генерального плана развития города Заволжья";
- Правила землепользования и застройки города Заволжье Городецкого муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением Думы города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области от 21.03.2018 № 17;
- Обращение ООО «Центр сопровождения инвестиционных проектов» от 23.05.2019.

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 территории города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области:

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Заволжья, территория в границах подготовки проекта планировки и межевания территории расположена

в границах территориальной зоны Ж-2 " застройка секционная среднеэтажная (4-5 эт.)
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	- 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	- здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1
Социальное обслуживание	- 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	- здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги	3.3

	<p>населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания);</p> <ul style="list-style-type: none"> - бани, банно-оздоровительные комплексы; - здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания) 	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - библиотеки, читальные залы, архивы 	3.6
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> - ветеринарные лечебницы без содержания животных 	3.10.1
Общественное управление	<ul style="list-style-type: none"> - здания и сооружения для государственной регистрации актов гражданского состояния (дворцы бракосочетаний, ЗАГСы и т.д.) 	3.8
Магазины	<ul style="list-style-type: none"> - магазины общей площадью до 1000 кв. м 	4.4
Объекты гаражного назначения	<ul style="list-style-type: none"> - автостоянки (подземные, полуподземные, обвалованные, закрытого типа), отдельно стоящие и пристроенные гаражи, предназначенные для хранения личного транспорта граждан. 	2.7.1
Спорт	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	3.5.1

	школы	
Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства	12.0

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

Вспомогательные виды разрешённого использования представлены в статье 47 настоящих Правил.

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

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	<p>1) минимальный размер земельного участка, предоставляемого для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения 1000 кв.м;</p> <p>2) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 1600 кв.м;</p> <p>3) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 6000 кв.м;</p> <p>4) минимальный размер земельного участка для магазина 100 кв.м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для гостиницы 500 кв.м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для общественного питания 200 кв.м;</p> <p>7) минимальный размер земельного участка для объектов спорта 200 кв.м;</p> <p>8) минимальный размер земельного участка для размещения гаража - 24 кв. м;</p> <p>9) максимальный размер земельного участка для размещения гаража- 36 кв. м;</p> <p>10) минимальный размер земельного участка для размещения подсобного сооружения (сарай) – 4 кв.м;</p> <p>11) максимальный размер земельного участка для размещения подсобного сооружения (сарай) – 12 кв.м;</p> <p>12) максимальный и минимальный размер земельного участка для иных объектов не подлежит установлению.</p>
2	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений	<p>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.</p> <p>2) минимальный отступ от границ земельного участка до иных зданий строений, сооружений - 3 м.</p>
3	Предельное количество этажей	<p>1) для жилого дома не более 5 этажей</p> <p>2) для объектов дошкольного образования не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>3) для объектов общеобразовательного назначения не более 4 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>4) для объектов здравоохранения не более 7 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>5) для магазинов не более 3 этажей;</p> <p>6) для объектов банковской и страховой деятельности не более 3 этажей;</p> <p>7) для объектов делового управления не более 5 этажей;</p> <p>8) для объектов спорта не более 2 этажей;</p> <p>9) для гостиницы не более 5 этажей;</p> <p>10) для общественного питания не более 3 этажей.</p> <p>11) для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей;</p> <p>12) для обеспечения внутреннего правопорядка не более 3 этажей;</p>

№ п/п	Наименование размера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		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.
5	Иные показатели	Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений: 1) 6 м при осуществлении нового строительства; 2) 25 м до зданий дошкольных образованных организаций и зданий организаций начального общего и среднего (полного) общего образования; 3) 10 м до зданий пожарного депо; 4) 15 м до зданий поликлиник, женских консультаций; 5) для иных объектов капитального строительства устанавливается с учетом линии регулирования застройки. 1) магазины общей площадью не более 1000 кв. м ; 2) предприятия общественного питания не более 100 мест ; 3) амбулатории, поликлиники 600 посещений в смену ; 4) клиники общей площадью не более 400 кв. м ; 5) гостиницы не более 150 номеров ; 6) запрещается использовать земельные участки для автостоянки грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3,5 т и автомобилей, предназначенных для перевозки пассажиров и имеющих более 8 сидячих мест помимо сиденья водителя; 7) площадь озелененной территории без учета участков объектов дошкольного образования, объектов начального и среднего (полного) общего образования 25% от площади квартала ; 8) иные показатели по параметрам застройки: радиусы обслуживания учреждениями и предприятиями обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормами градостроительного проектирования.

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 планировки и межевания территории согласно СНиП 11-02-96, СП 11-104-97 с координированием сохраненных объектов капитального строительства и с созданием плана в электронном (цифровом) видео в форматах программ

CREDO (*.mix/*.ter) и ТОПОПЛАН с представлением цифровой модели местности в масштабе 1: 500 либо 1: 1000.

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

Примечание: 1. 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, последовательность и сроки выполнения работ.

Документацию по планировке территории выполнить на основании Генерального плана и Правил землепользования и застройки, в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, границ зон с особыми условиями использования территорий.

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 утверждённых 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 обеспечение 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 отдел по делам архитектуры и градостроительства Администрации г. Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области.

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

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;
- Граница зон с особыми условиями использования территорий;
- Граница зоны 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 используемых условных обозначений и экспликацию объектов, показанных на чертеже. Экспликация может размещаться на чертежах или представляется в виде приложения к ним.

2.2.2. Материалы по обоснованию документации по планировке территории:

I. Графические материалы:

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

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

II. Пояснительная записка.

В состав пояснительной записки необходимо включить положение 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) категория земель по формируемым земельным участкам;
 - г) образуемые земельные участки, которые после окончания строительства объектов капитального строительства будут относиться к территории общего пользования и имуществу общего пользования;
 - д) вид разрешенного использования образуемых и изменяемых земельных участков в соответствии с приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

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

III. Демонстрационные материалы для проведения публичных слушаний.

3. Согласование документации по планировке территории.

Согласование проекта межевания территории:

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

Примечание:

1. Материалы документации по планировке территории представляются 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 предоставление документации по планировке территории.

4.1. Подготовленный проект межевания территории предоставляется в отдел по делам архитектуры и градостроительства Администрации г. Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области 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 *.DXF, *.MIF, *.MID, *.DWG, *.CDW, а также их растровые копии в форматах *.JPG, *.BMP И т.д.

4.3. Строки предоставления документации по планировке территории:

Проект планировки и межевания территории предоставляется в Администрацию города Заволжье Городецкого муниципального района Нижегородской области для утверждения в установленном законом порядке не позднее 10 июля 2019г.

Примечание: в случае нарушения сроков подготовки документации по планировке территории и не предоставления документации, заказчик должен обратиться с письменным заявлением в органы, уполномоченные в сфере градостроительства о продлении срока подготовки документации по планировке территории и внесении изменений в постановление и задание

5. Иные условия.

5.1. При не предоставлении документации по планировке территории в Администрацию города Заволжья Городецкого муниципального района Нижегородской области в указанный срок, действия настоящего задания прекращается.

5.2. В случае возникновения обстоятельств, требующих пересмотра условий заданий, изменения в него могут быть внесены по согласованию с заявителем.

5.3. Риски по не достижению результата согласования, утверждения и реализации документации по планировке территории лежат на стороне заявителя.

Схема границ подготовки проекта планировки и межевания территории



