



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 **постановляет:**

1. Организовать работу по подготовке проекта межевания территории под многоквартирным домом № 4 по пр. Дзержинского города Заволжья.

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	2.7.1

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

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

II-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 .
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. 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.

I. 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.