



ИП Евтеев М. А.

ДОКУМЕНТАЦИЯ

**по внесению изменений в документацию по планировке территории
(проект межевания территории) в районе дома № 16А по ул. Дзержинского, город
Первомайск Нижегородской области.**

Цель подготовки документации по планировке территории:
образование земельного участка для размещения объекта гаражного назначения

Договор № б/н от 12.02.2021 г.

Обосновывающая часть



ИП Евтеев М. А.

г. Первомайск
2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ.....	4
ТЕРРИТОРИИ	4
РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ПАРАМЕТРАХ РАЗРЕШЕННОГО	6
СТРОИТЕЛЬСТВА.....	6
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	13
Чертеж территории внесения изменений	13
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	14

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) в районе дома № 16А по ул. Дзержинского, город Первомайск Нижегородской области, в части образования земельного участка для размещения объекта гаражного назначения (далее по тексту – Проект), подготовлен на основании Постановления администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области № 68 от 27.01.2021 г. «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) в районе дома № 16А по ул. Дзержинского, г. Первомайск Нижегородской области» в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, закона Нижегородской области №37-З от 08.04.2008 г. «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области» и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Нижегородской области и городского округа город Первомайск Нижегородской области.

Проект выполнен с учетом основных положений генерального плана муниципального образования городской округ город Первомайск Нижегородской области, утвержденного решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области №187 от 27.12.2013 г. «Об утверждении генерального плана городского округа город Первомайск Нижегородской области» с учетом изменений, внесенных решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области №259 от 18.10.2014 г. «О внесении изменений в Генеральный план городского округа город Первомайск Нижегородской области, утвержденный решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области от 27.12.2013 № 187», а также правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Первомайск Нижегородской области (далее – Правила), утвержденными решением городской думы городского округа город Первомайск Нижегородской области №186 от 27.12.2013 г. «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Первомайск Нижегородской области» (с изменениями).

Проект разработан согласно следующих технических и нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 г. №820;
- Закон Нижегородской области от 08.04.2008 г. №37-З «Об основах регулирования градостроительной деятельности на территории Нижегородской области»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Первомайск Нижегородской области, утверждены решением городской Думы городского округа город Первомайск Нижегородской области №471 от 06.04.2017г.

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Земельный участок на территории проектирования формируются с учетом таких факторов, как:

- территориальная зона и виды разрешенного использования (основные, вспомогательные, условно разрешенные);
- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Земельный участок формируется по присущим ему характеристикам: местоположение, разрешенное использование, целевое назначение земель, площадь, ограничения использования земель, обременения правами третьих лиц (сервитуты).

Сформированный земельный участок должен обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

На чертеже межевания территории отображен сформированный земельный участок, предназначенный для размещения объекта гаражного назначения.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003, ред. от 18.04.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- полевое обследование и оценка состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;

- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- определение координат пунктов опорной межевой сети и межевых знаков;
 - формирование Межевого плана;
- осуществление постановки границ земельного участка на государственный кадастровый учет.

Красные линии данным проектом не устанавливаются.

РАЗДЕЛ 2. СВЕДЕНИЯ О ПАРАМЕТРАХ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с Правилами проектируемая территория относится к территориальной зоне Ж-2 «Зона многоквартирной жилой застройки малой этажности». В таблице 1 приведены виды разрешенного использования земельных участков в таблице 2 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таблица 1.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Основные виды разрешенного использования		
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	2.1
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	2.1.1.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха	2.3
Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан	2.7.1
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	3.5.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	3.10.1
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 800 кв. м	4.4
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
Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции	13.1
Вспомогательные виды разрешенного использования установлены в статье 44 настоящих Правил		
Условно-разрешённые виды разрешенного использования		
Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	3.2
Банковская и страховая деятельность	Банковская и страховая деятельность	Банковская и страховая деятельность
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

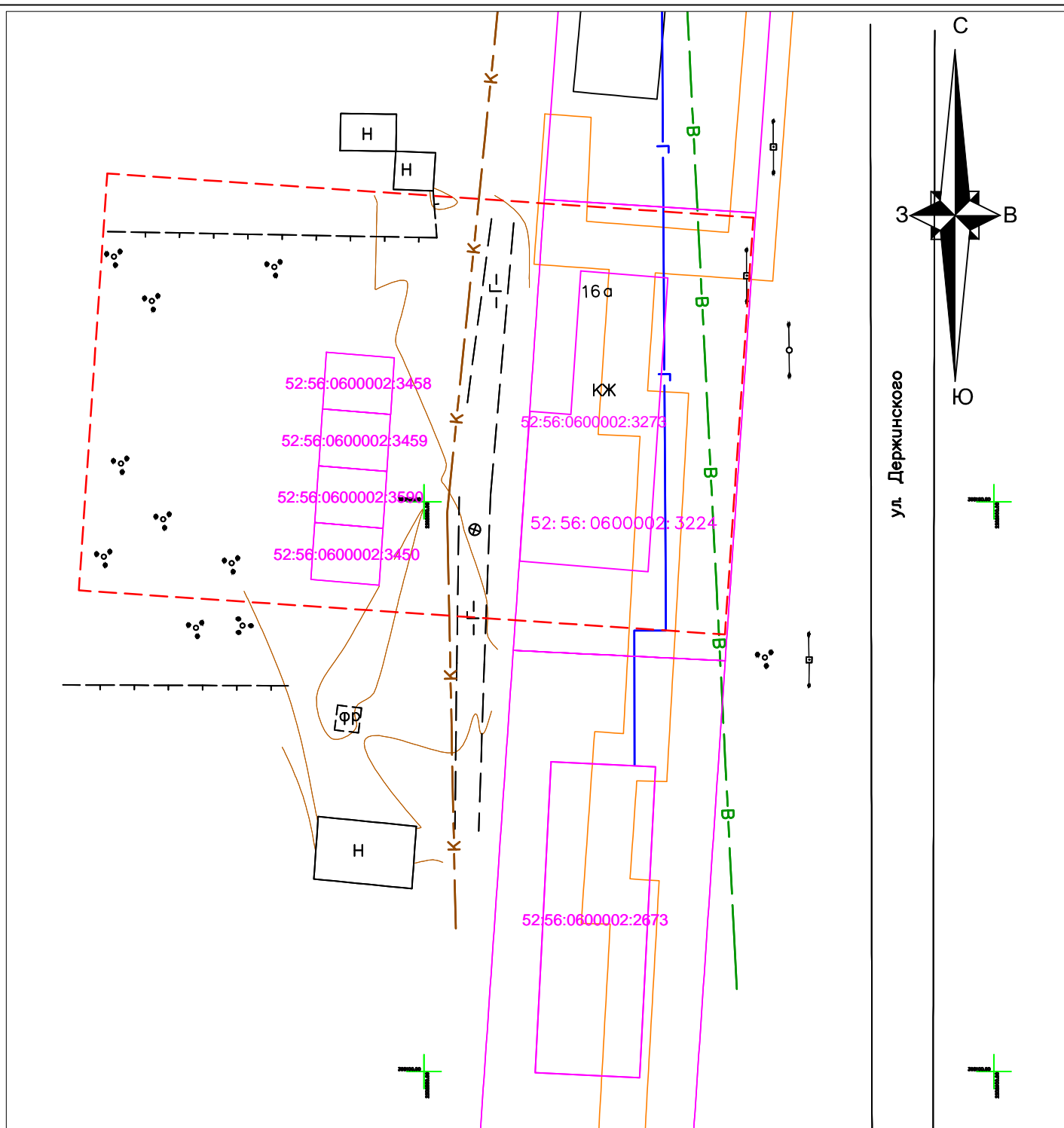
Таблица 2.

№ 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) минимальная площадь земельного участка для размещения многоквартирного жилого дома, многоквартирного жилого дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения многоквартирного дома – 300 кв.м;</p> <p>2) минимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 500 кв. м;</p> <p>3) максимальный размер земельного участка для размещения индивидуального жилого дома - 2000 кв. м;</p> <p>4) максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома - 150 кв. м на один блок. Максимальное количество блоков 10. Максимальный размер земельного участка для размещения блокированного жилого дома 1500 кв.м;</p> <p>5) минимальный размер земельного участка для объектов дошкольного образования 1600 кв.м;</p> <p>6) минимальный размер земельного участка для объектов общеобразовательного назначения 6000 кв.м.;</p> <p>7) максимальный размер земельного участка хозяйственного строения, сооружения (гаража) не более 40 кв.м;</p> <p>8) минимальный размер земельного участка для магазина 100 кв.м.;</p> <p>9) минимальный размер земельного участка для гостиницы 1000 кв.м.;</p> <p>10) минимальный размер земельного участка для объектов общественного питания 560 кв.м.;</p> <p>11) минимальный размер земельного участка для объектов спорта 200 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) в отношении земельных участков, предназначенных для размещения индивидуальных и блокированных жилых домов, от границ земельного участка до основного строения (стены жилого дома) – 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – 1 м;</p> <p>Минимальный отступ от красной линии до зданий строений и сооружений 5 м при осуществлении нового строительства;</p> <p>3) расстояние между длинными сторонами зданий высотой 2-3 этажа не менее 15 м, высотой 4 этажа – не менее 20 м;</p> <p>4) в границах реконструируемой застройки, с учетом линии регулирования застройки.</p>
3	Предельное количество этажей	<p>1) для жилого дома не более 4 этажей*</p> <p>* - показатель по предельному количеству этажей включает все надземные этажи, в т.ч. технический, мансардный, а также цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м;</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 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p> <p>4) для объектов здравоохранения не более 3 этажей, если иное не установлено техническими регламентами;</p>

№ п/п	Наименование раз- мера, параметра	Значение, единица измерения, дополнительные условия
		5) для магазинов не более 3 этажей ; 6) для гостиницы не более 3 этажей ; 7) для общественного питания не более 3 этажей . 8) для объектов бытового обслуживания не более 2 этажей ; 9) для иных объектов капитального строительства предельное количество этажей не подлежит установлению.
4	Максимальный про- цент застройки в гра- ницах земельного участка	1) 40% для размещения жилого дома; 2) 30% для размещения объектов дошкольного образования; 3) 40% для размещения объектов общеобразовательного назначения; 4) 40% для размещения объектов здравоохранения; 5) 50% для размещения блокированной жилой застройки. 6) для иных объектов капитального строительства определить проектной до- кументацией
5	Условия размещения и (или) максималь- ные размеры (пло- щадь) отдельных объ- ектов	1) количество совмещенных блоков в блокированных жилых домах не более 10; 2) магазин общей площадью не более 800 кв. м; 3) предприятие общественного питания не более 50 мест; 4) культовые здания и сооружения с совершением обрядов вместимостью до 100 мест; 5) гостиницы не более 50 номеров; 6) амбулатории, поликлиники не более 150 посещений в смену; 7) клиника общей площадью не более 300 кв. м; 8) максимальная высота сплошного ограждения земельных участков индивиду- альных жилых домов вдоль улиц (проездов) - 2 м, при этом высота ограж- дения, а также вид ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструкция) должны быть единообразными как минимум на протяжении од- ного квартала, ограждение должно быть выполнено из светопрозрачных кон- струкций; 9) автостоянки для хранения легковых автомобилей размещаются в пределах земельного участка индивидуального жилого или блокированного дома, в пристройке к нему или в отдельной постройке - помещении, предназначенном для хранения или парковки автомобилей, не оборудованном для их ремонта или технического обслуживания; 10) 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; 11) площадь озелененной территории без учета участков объектов дошколь- ного образования, объектов начального и среднего (полного) общего образо- вания - 25% от площади квартала; 12) объекты обслуживания жилой застройки не должны превышать 20% от общей площади наземных этажей объектов квартала; 13) общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, от- дыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади квартала; 14) не допускается размещение хозяйственных и бытовых построек за линией регулирования застройки или линией главного фасада индивидуального жи- лого дома, за исключением гаражей для легковых автомобилей

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж территории внесения изменений



Система координат ГСК-52

- границы земельных участки объектов капитального строительства учтенных в ЕГРН
- - - граница подготовки документации по внесению изменений в проект межевания
- 52:56:0600002:3458 кадастровые номера
- граница зон с особыми условиями использования территории

Изм.	Кол.уч.	Лист	Нгок.	Подпись	Дата	Чертеж территории внесения изменений		
						Графическая часть	Стадия	Лист
								Листов
Исполн.						М 1:500	2021	
							год	

ПРИЛОЖЕНИЯ



Администрация городского округа город Первомайск Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27.01.2021 № 68

**О подготовке документации по внесению
изменений в документацию по планировке территории (проект
межевания территории) в районе дома № 16А по ул. Дзержинского, г.
Первомайск Нижегородской области.**

В соответствии со статьями 43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявления Куновой А.П администрация городского округа город Первомайск Нижегородской области **постановляет:**

1. Разрешить Куновой А.П. подготовку документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) в районе дома № 16А по ул. Дзержинского, г. Первомайск Нижегородской области, утвержденную постановлением администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области от 04.06.2019 № 760, за счет собственных средств в границах, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Установить, что подготовленная документация должна быть представлена в администрацию городского округа город Первомайск Нижегородской области не позднее шести месяцев со дня издания настоящего постановления.

3. Отделу архитектуры, капитального строительства и муниципального имущества администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Районный Вестник» и размещение на официальном сайте администрации

городского округа город Первомайск Нижегородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации, начальника отдела архитектуры, капитального строительства и муниципального имущества администрации городского округа город Первомайск Нижегородской области А.А.Крепкова.

Глава местного самоуправления

Е.А.Лебеднива



к постановлению администрации
городского округа город Первомайск
Нижегородской области
от 27.01.2021 № 68

Схема границ подготовки документации по планировке территории
(проект межевания территории)



граница подготовки документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевание территории) в районе дома № 16А по ул. Дзержинского, г. Первомайск Нижегородской области

Заказчик: Кунова А.П.