**ИП Фоминых В.А**

**Проект**

**Проект планировки территории,**

**расположенной в Нижегородской области,**

**Балахнинском муниципальном районе,**

**д.Истомино, в районе ул.Генерала Маргелова.**

**Том 4. Проект межевания территории.**

**Материалы по обоснованию проекта межевания**

Москва 2020

**ИП Фоминых В.А**

**Проект**

**Проект планировки территории,**

**расположенной в Нижегородской области,**

**Балахнинском муниципальном районе,**

**д.Истомино, в районе ул.Генерала Маргелова.**

**Том 4. Проект межевания территории.**

**Материалы по обоснованию проекта межевания**

Москва 2020

**Состав проекта**

| №  п/п | Наименование | Масштаб | Кол-во  листов | | Гриф секретности |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ** | | | | | | |
| **1.** | **Том 1 Основная часть (Утверждаемая)** | | | | | |
|  | *Текстовая часть* |  |  | |  |
|  | Пояснительная записка Том 1 |  | 18 | | несекретно |
|  | *Графическая часть* |  |  | |  |
|  | Основной чертеж планировки территории | 1:1000 | 1 | | несекретно |
|  | Разбивочный чертеж красных линий | 1:1000 | 1 | | несекретно |
| **2.** | **Том 2 Материалы по обоснованию проекта планировки территории** | | | | | |
|  | *Текстовая часть* |  |  |  | |
|  | Пояснительная записка Том 2 |  | 58 | несекретно | |
|  | *Графическая часть* |  |  |  | |
|  | Схема расположения элемента планировочной структуры | 1:10 000 | 1 | несекретно | |
|  | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки | 1:1000 | 1 | несекретно | |
|  | Схема границ зон с особыми условиями использования территории | 1:1000 | 1 | несекретно | |
|  | Схема организации улично-дорожной сети | 1:1000 | 1 | несекретно | |
|  | Схема размещения сетей инженерно-технического обеспечения | 1:1000 | 1 | несекретно | |
|  | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории | 1:1000 | 1 | несекретно | |
| **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** | | | | | | |
| **3.** | **Том 3 Основная часть (Утверждаемая)** | | | | | |
|  | *Текстовая часть* |  |  | |  |
|  | Пояснительная записка Том 3 |  | 15 | | несекретно |
|  | *Графическая часть* |  |  | |  |
|  | Схема межевания территории. Проектное предложение | 1:1000 | 1 | | несекретно |
|  | Схема границ разработки проекта планировки и межевания. Проектное предложение | 1:1000 | 1 | | несекретно |
| **4.** | **Том 4 Материалы по обоснованию проекта межевания** | | | | | |
|  | *Текстовая часть* |  |  | |  |
|  | Пояснительная записка Том 4 |  | 12 | | несекретно |
|  | *Графическая часть* |  |  | |  |
|  | План фактического использования территории | 1:1000 | 1 | | несекретно |

**Содержание**

[Введение 6](#_Toc28791639)

[1. Краткая характеристика территории 8](#_Toc28791640)

[2. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования 8](#_Toc28791641)

[3. Обоснование принятых решений по формированию и перераспределению земельных участков 9](#_Toc28791642)

[4. Сведения о земельных участках, формируемых (образуемых), сохраняемых и преобразуемых 10](#_Toc28791643)

### Введение

Проект планировки территории, расположенной в Нижегородской области, Балахнинском муниципальном районе, д. Истомино, в районе ул. Генерала Маргелова (далее – Проект), разработан ИП Фоминых В.А.

Основными целями разработки проекта планировки и проекта межевания территории являются:

* обеспечение устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры;
* установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
* установление зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
* установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
* установление характеристик и параметров объектов капитального строительства;
* установление границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
* проектирование сетей инженерной инфраструктуры для проектируемых объектов капитального строительства;
* установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
* установление границ земельных участков, зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков.

При разработке проекта планировки и проекта межевания учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы (с изменениями и дополнениями):

* Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
* Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 25.10.2001 года № 136-ФЗ);
* Водный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 03.06.2006 года № 74-ФЗ);
* Лесной Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 04.12.2006 года № 200-ФЗ);
* Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент и требования пожарной безопасности»;
* Федеральный закон от 30.05.1997 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Федеральный закон от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне»;
* Федеральный закон 21.12.1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
* Федеральный закон от 24.11.1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
* СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;
* СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;
* СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения;
* СП 124.13330.2012 Тепловые сети;
* СП 104.13330.2016 Инженерная защита территории от затопления и подтопления;
* СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения;
* СП 131.13330.2018 Строительная климатология и геофизика.

При разработке Проекта учтены:

* Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кочергинский сельсовет», утвержденные решением сельского Совета от 22.12.2009 № 69 (с изменением от 14.03.2018г. №164);
* Материалы генерального плана Балахнинского района муниципального образования «Кочергинский сельсовет», разработанного МП ИРГ «Нижегородгражданпроет»;
* Данные государственного кадастрового учета, сведения ЕГРН земельных участков, расположенных в границах проектирования.
* Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Кочергинский сельсовет» Балахнинского района Нижегородской области (решение от 09.03.2017г. №118).

### Краткая характеристика территории

Территория проектируемого жилого микрорайона по «ул. Генерала Маргелова» расположена в границах д. Истомино Нижегородской области, в южной части населенного пункта. Участок расположен внутри кадастрового квартала с номером 52:17:0020703.

Проект межевания территории выполнен в целях установления границ частично застроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.

В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестра, в границы проектирования попадает земельный участок, который имеет уточнённые границы. Земельный участок, попадающий в границы проектирования, отображен в графической части проекта межевания - «План фактического использования территории».

### 2. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования

Проектируемая территория располагается на землях категории – земли населенных пунктов внутри кадастрового квартала с номером 52:17:0020703.

На кадастровом учёте в границах рассматриваемого кадастрового квартала с номером 52:17:0020703, площадью 4024417,0 м2 (402,4417 га) стоят следующие земельные участки, с расположенными на них объектами капитального строительства:

* Земельный участок с кадастровым номером 52:17:0020703:24, площадью 3518853,0 м2, отведенный под застройку различного функционального назначения. (Категория земель согласно публичной кадастровой карте: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения);
* Земельный участок с кадастровым номером 52:17:0020703:35, площадью 395825,0 м2, отведенный под застройку различного функционального назначения. (Категория земель согласно публичной кадастровой карте: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения);
* Земельный участок с кадастровым номером 52:17:0020703:38, площадью 1917,0 м2, отведенный под размещение котельной. (Категория земель согласно публичной кадастровой карте: Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения);
* Земельный участок с кадастровым номером 52:17:0020703:39, площадью 99753,0 м2, отведенный под размещение Нижегородского кадетского корпуса ПФО имени генерала армии Маргелова В.Ф. (гимназия). (Категория земель согласно публичной кадастровой карте: Земли населённых пунктов);
* Земельный участок с кадастровым номером 52:17:0020703:44, площадью 8339,0 м2, отведенный под размещение очистных сооружений. (Категория земель согласно публичной кадастровой карте: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

### 3. Обоснование принятых решений по формированию и перераспределению земельных участков

Проект межевания предусматривает выделение границ земельных участков из кадастрового квартала с номером 52:17:0020703:35, площадью 395825,0 м2, отведенного под застройку различного функционального назначения.

Проект межевания территории осуществляется в целях установления границ земельных участков, планируемых согласно разработанному и согласованному проекту планировки, для размещения объектов капитального строительства местного значения.

Границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территории, обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая, территорию проездов, проходов к зданиям и сооружениям, открытых площадок для временного хранения автомобилей, придомовых зеленых насаждений, площадок для игр детей и отдыха взрослого населения.

Межевание выполнено на земельных участках с координатами поворотных точек в системе координат МСК-52 (Нижегородская область).

На чертеже межевания земельных участков отражены красные линии улиц. В соответствии с проектом планировки территории минимальный отступ строений до границ смежных земельных участков - 3 метра, до красной линии – 5 метров, указаны границы образуемых и изменяемых земельных участков различного функционального назначения на кадастровом плане территории, указаны условные номера образуемых земельных участков.

На плане межевания отображены границы зон с особыми условиями использования территории: граница прибрежной защитной полосы и водоохраной зоны р. Трестьянка, границы территорий затопления паводковыми водами, указаны зоны действия публичных сервитутов (границы охраны существующих инженерных сетей).

Размеры земельных участков в границах, подлежащих застройке территории установлены в проекте планировки с учетом фактического землепользования, градостроительных норм и правил, действующих на период проектирования (см. Таблицу 3.1).

Таблица 3.1

Обоснование размеров вновь образованных земельных участков

| Формируемый земельный участок | Объект | Общая плоащдь многоквартирного дома (в соответствии с выписками ЕГРН), м2 | Площадь жилых помещений в многоквартирном доме, м2 | Расчетный проектный уровень жилищной обеспеченности, м2/чел | Удельный показатель земельной доли, расчитаный с учетом уровня жилищной обеспеченности, 30м2/чел (Уз.д.18-0,92;Уз.д.30-1,53) | Минимальная расчетная площадь земельного участка, формируемого для размещения объекта | Принятая проектная площадь земельного участка |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ЗУ:8 | Многоквартирный 5-этажный жилой дом (Литер 10) | 4609,5 | 3457,13 | 30 | 1,53 | 5289,40 | 5201 |
| ЗУ:9 | Многоквартирный 5-этажный жилой дом (Литер 1) | 3137,9 | 2353,43 | 30 | 1,53 | 3600,74 | 3667 |
| ЗУ:10 | Многоквартирный 5-этажный жилой дом (Литер 2) | 3145,9 | 2359,43 | 30 | 1,53 | 3609,92 | 3625 |
| ЗУ:11 | Многоквартирный 5-этажный жилой дом (Литер 3) | 3480,7 | 2610,53 | 30 | 1,53 | 3994,10 | 3759 |
| ЗУ:12 | Многоквартирный 4-этажный жилой дом (Литер 4) | 1296,4 | 972,30 | 30 | 1,53 | 1487,62 | 2182 |
| ЗУ:13 | Многоквартирный 5-этажный жилой дом (Литер 6) | 3480,7 | 2610,53 | 30 | 1,53 | 3994,10 | 4312 |
| ЗУ:14 | Многоквартирный 5-этажный жилой дом (Литер 7) | 4028,9 | 3021,68 | 30 | 1,53 | 4623,16 | 4250 |
| ЗУ:15 | Многоквартирный 4-этажный жилой дом (Литер 5) | 1344 | 1008,00 | 30 | 1,53 | 1542,24 | 1930 |
| ЗУ:16 | Многоквартирный 3-этажный жилой дом (Литер 8) | 1530,5 | 1147,88 | 30 | 1,53 | 1756,25 | 2606 |
| ЗУ:17 | Многоквартирный 3-этажный жилой дом (Литер 9) | 1546,5 | 1159,88 | 30 | 1,53 | 1774,61 | 2709 |

1. Размер земельного участка для предприятия общественного питания (Недействующее здание столовой) рассчитан, исходя из площади 0,2-0,15 га на 1 объект, вместимостью 50-100 мест. Проектный размер земельного участка, отведенного под объект общественного питания (Столовую, вместимостью 50-100 посадочных мест), в условиях сложившейся застройки составляет 0,198 га =1979,0 м2.
2. Размер земельного участка для объекта почтовой связи (Недействующее здание почты) в сельском поселении рассчитывается исходя из максимального процента застройки в границах земельного участка: согласно карте зонирования территории, существующее здание почтового отделения находится в зоне О-1, согласно п.2.6 таблицы 3 Постановления Правительства Нижегородской области от 27.10.2017г. № 768, максимальный процент для размещения объектов почтового отделения в общественно-деловой зоне составляет 70%. Существующее здание имеет площадь застройки 169,5 м2. Минимальная площадь земельного участка по нормативу плотности застройки должна составлять 169,5х100% / 70% = 242,1 м2. Проектная площадь земельного участка, с учетом минимальных отступов стен здания от границ земельного участка 3,0 метра, принята 378,0м2.
3. Размер земельного участка для объекта культуры (Недействующее здание клуба) определена исходя из максимального процента застройки в границах земельного участка: согласно карте зонирования территории, существующее здание клуба находится в зоне О-1, согласно п.2.6 таблицы 3 Постановления Правительства Нижегородской области от 27.10.2017г. № 768, максимальный процент для размещения объектов культурного развития (дом культуры) в общественно-деловой зоне составляет 70%. Существующее здание клуба имеет площадь застройки 900 м2. Минимальная площадь земельного участка по нормативу плотности застройки должна составлять 900х100% / 70% = 1286,0 м2. Однако, здание клуба должно быть обеспечено подъездом и противопожарным проездом к зданию, как минимум, с одной продольной стороны, поэтому проектная площадь земельного участка, с учетом противопожарных требований, принята 2090,0 м2.
4. Размер земельного участка для объекта – 1-этажный индивидуальный жилой дом Литер «17» (сущ.) определен исходя из минимальных (200 м2) и максимальных (1500 м2) размеров земельных участков для зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-3. Проектная площадь отведенного под ИЖС участка составила 934,0 м2.
5. Размер земельного участка для объекта – 1-этажный индивидуальный жилой дом Литер «18» (сущ.) определен исходя из минимальных (200 м2) и максимальных (1500 м2) размеров земельных участков для зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-3. Проектная площадь отведенного под ИЖС участка составила 791,0 м2.

**Обоснование минимальной обеспеченности в объектах социально-культурного обеспечения**

1. Нормативная потребность населения в детском дошкольном учреждении, из расчета 44 м2 на 1 место (Таблица Д.1, Приложение Д, СП 42.13330.2016) составляет:

44х90 = 3960,0 м2 (где 90 – проектное количество детей дошкольного возраста, принятое в соответствии с градостроительным заданием). Проектный размер земельного участка, отведенного под строительство детского дошкольного учреждения, в соответствии с проектом межевания, составляет 3995,0 м2.

1. Нормативная потребность населения в общеобразовательном учреждении, из расчета 50 м2 на 1 место составляет (при вместимости от 40 до 400 мест) в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования:

50х210 = 10500,0 м2 (где 210 – проектное количество детей школьного возраста, проживающих в существующей жилой застройке). Проектный размер земельного участка, выделяемого под существующую общеобразовательную школу, в соответствии с проектом межевания, составляет 12569,0 м2.

1. Нормативная потребность населения в учреждении здравоохранения, из расчета 0,2 га на один фельдшерско-акушерский пункт (ФАП) составляет в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования: 2000м2. Проектный размер земельного участка, выделяемого под фельдшерско-акушерский пункт составляет 2389,0 м2.
2. Нормативная потребность населения в физкультурно-спортивных сооружениях составляет, из расчета 0,7-0,9 га на 1 тыс. жителей: 691х0,8 / 1000= 0,553 га = 5530,0 м2. Проектный размер всех существующих спортивных плоскостных сооружений (спорт-ядро существующей школы, стадион на территории учебной части «Гвардеец») составляет 7314,0 м2.
3. Нормативная потребность населения в учреждениях для культурно-массовой и политико-воспитательной работы с населением, домах культуры определяется градостроительным заданием и должна быть не менее 5000,0 м2 (с учетом 50-60 м2 на 1 тыс. жителей). Проектный размер земельного участка, отведенного под строительство дома культуры, составляет 5010,0 м2.

### 4. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, прилагаемые письма (Приложение)