Общество с ограниченной ответственностью
«ГЕО-ММ»
ИНН 5244026203 КПП 524401001 ОГРН 1135248000986
Адрес: 606403, Нижегородская область, г.Балахна, ул.Дзержинского, д.63, оф.1
р/с 40702810742140002401 в ОАО Сбербанк России №4340/078 БИК 042202603
к/с30101810900000000603, тел. 89200516667, 89036094995

Проект
№011-П-19 ПМТ

Проект межевания территории
расположенной в районе ул. Мазурова, города
Балахны, Балахнинского муниципального района,
нижегородской области

г. Балахна 2019 г.

Раздел I

Основная часть

Основные положения

В административном отношении район работ расположен на землях Муниципального образования «г. Балахна» Нижегородской области.

Вид планируемого использования участка – строительство многоквартирного дома, в соответствии с ПЗЗ.

В проекте выделяется участок из земель МО «г. Балахна», собственность на которые не разграничена.

На основе анализа выписки из ГКН для квартала 52:16:0030604 выявлено, что участок не граничит ни с одним из выделенных :

Сведения о ранее образованных земельных участках и вновь образованных земельных участках отражены на чертеже «Проект межевания территории (основной чертеж)» и в выписках из ГКН

Площадь получившегося участка с кадастровым номером 52:16:0350604:ЗУ1 – 1936 $м^2$

Согласно *Правил землепользования и застройки МО «город Балахна», утверждённых решением городской Думы города Балахны Нижегородской области от 23 декабря 2010г. № 139 с изменениями,* земельный участок расположен в функциональной зоне *Ж-1 – территория средней, многоэтажной жилой застройки (4-5, 9 этажной, многоквартирной)*

Виды разрешенного использования:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Основные виды разрешенного использования		
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); - благоустройство и озеленение придомовых территорий; - обустройство детских площадок, хозяйственных площадок и площадок отдыха;	2.6

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	- размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	
Среднеэтажная жилая застройка	- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); - благоустройство и озеленение придомовых территорий; - обустройство детских площадок, хозяйственных площадок и площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % от общей площади 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 населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания); - мастерские мелкого ремонта; - ателье; - парикмахерские - бани, банно-оздоровительные комплексы; - здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания)	3.3
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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
Стационарное медицинское обслуживание	- объекты скорой медицинской помощи; - больницы; - родильные дома; - клиники - научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре	3.4.2
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	- здания дошкольных образовательных 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
Культурное развитие	- библиотеки, читальные залы, архивы; - музеи; - дома культуры; - площадки для празднеств и гуляний	3.6
Общественное управление	- здания для размещения органов местного самоуправления; - здания судов; - здания органов прокуратуры и правопорядка - здания и сооружения для государственной регистрации актов гражданского состояния (дворцы бракосочетаний, ЗАГСы и т.д.)	3.8
Религиозное использование	- культовые здания и сооружения без проведения обрядов, в том числе часовни	3.7
Магазины	- магазины	4.4
Банковская и страховая деятельность	- банки	4.5
Общественное питание	- рестораны; - кафе; - столовые; - закусочные; - бары	4.6
Гостиничное обслуживание	- общежития; - гостиницы	4.7
Спорт	- спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты; - спортивные залы	5.1*
Условно разрешенные виды использования		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	- размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); - обустройство детских площадок, площадок отдыха; - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая	2.1.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение вида разрешенного использования земельного участка)
	площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади дома.	
Религиозное использование	- культовые здания и сооружения с совершением обрядов	3.7
Обеспечение внутреннего порядка	- объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части	8.3
Объекты гаражного назначения	- автостоянки различного типа - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - наземные гаражи-стоянки открытого типа	2.7.1
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	- ветеринарные лечебницы без содержания животных	3.10.1
Связь	- вышки сотовой, радиорелейной, спутниковой связи, базовые станции сотовой связи	6.8

Рассматриваемый участок подходит под предполагаемое использование.

В результате разметки, получившиеся участки имеют следующие координаты поворотных точек:
ЗУ1 :

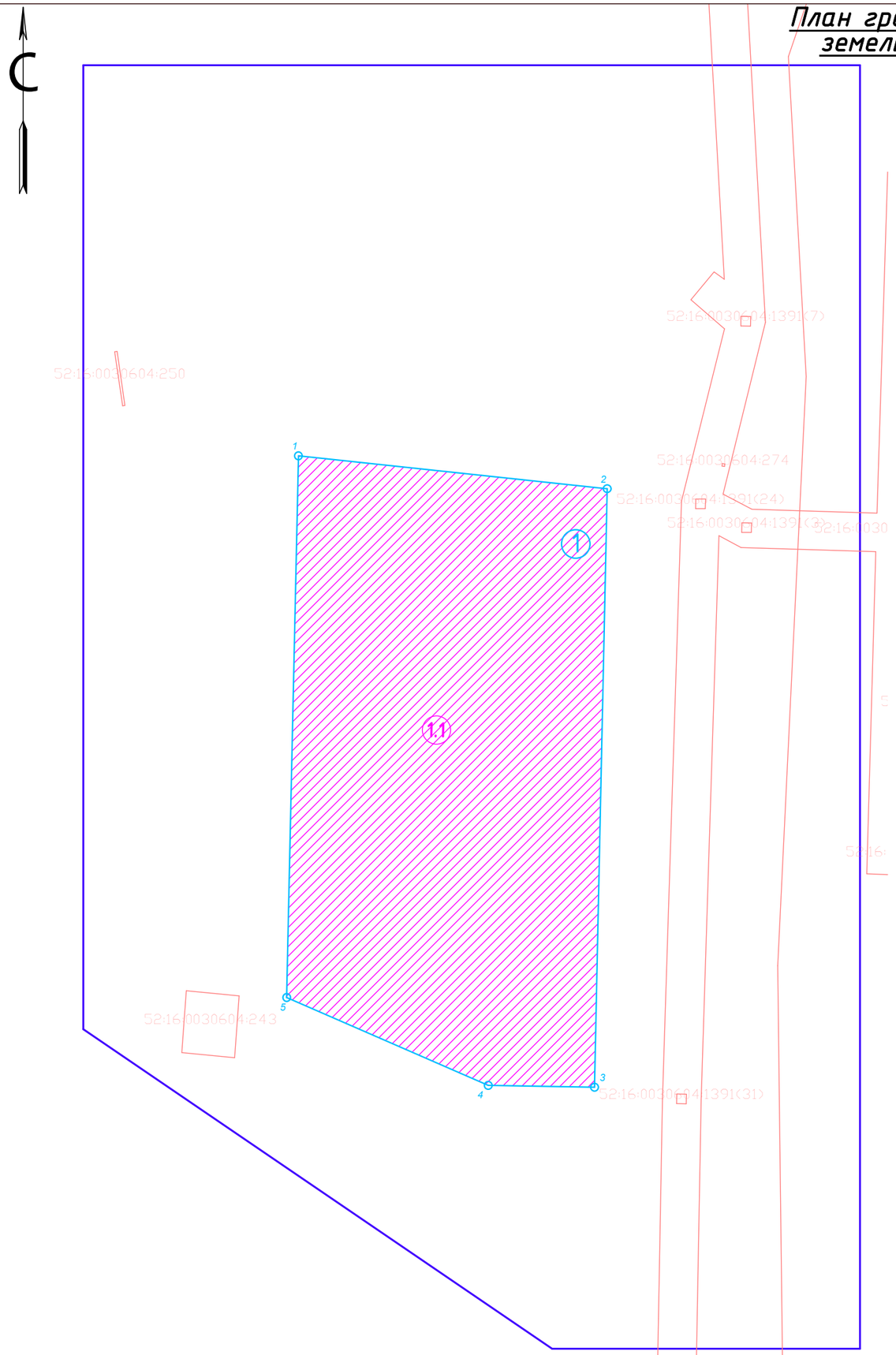
№	X	Y
1	548890,42	2190464,97
2	548887,02	2190496,91
3	548825,13	2190495,60
4	548825,32	2190484,60
5	548834,41	2190463,76

Система координат – МСК-52.

Красные линии

Красные линии не установлены и данным проектом новые не устанавливаются

План границ образуемых земельных участков



Экспликация образуемых земельных участков на кадастровом плане территории

Образуемые земельные участки		
Условный номер	Вид разрешенного использования	Площадь, $м^2$
1.1	Для строительства многоквартирного дома	1936

Экспликация образуемых земельных участков, которые после образования будут оноситься к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Условный номер	Площадь образуемого з.у., $м^2$	Примечание
-	-	-

Экспликация образуемых земельных участков, которые после образования будут оноситься к территориям, собственность на которые не разграничена

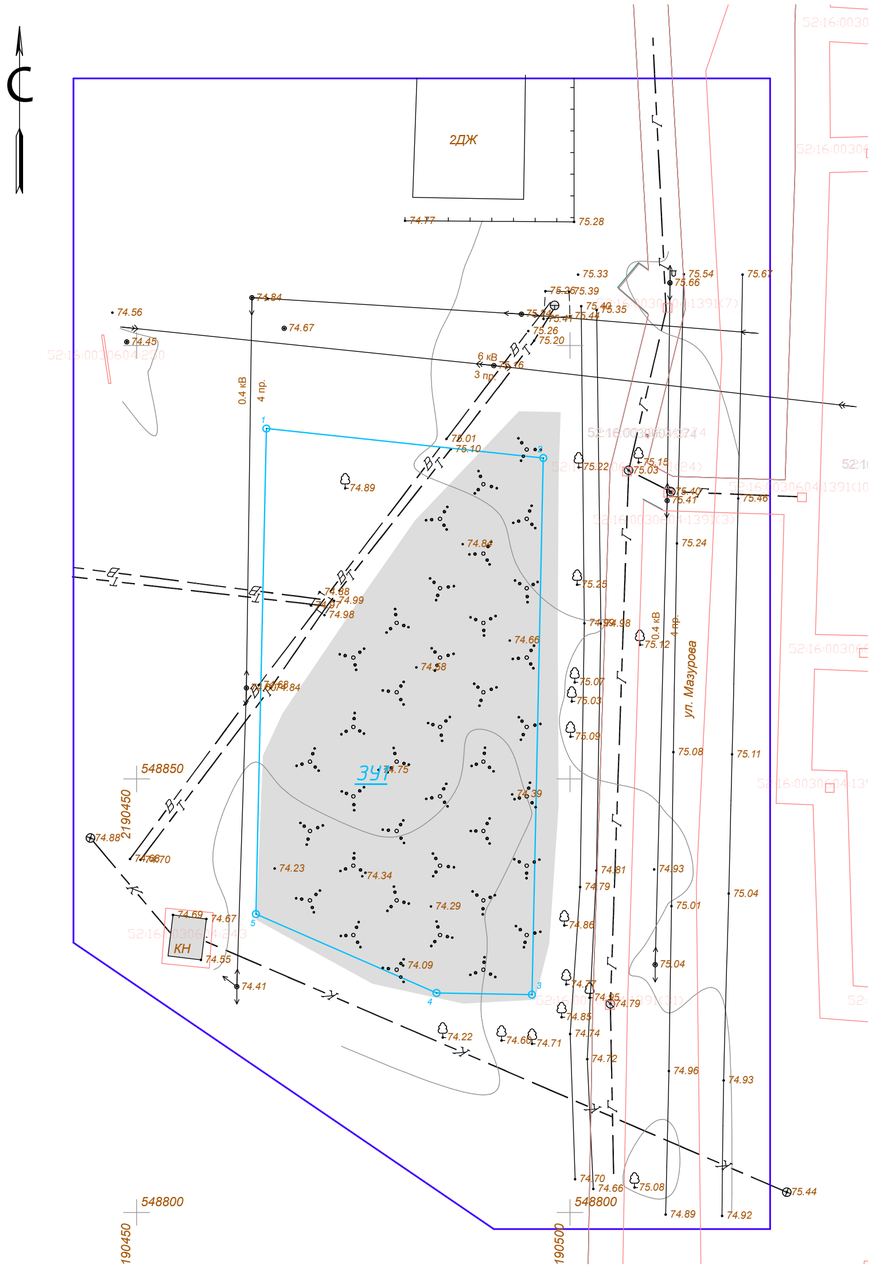
Условный номер	Площадь образуемого з.у., $м^2$	Примечание
-	-	-

Условные обозначения:

Обозначение	Описание
1	Граница образуемого земельного участка и условные номера
1.1	Границы образуемых з.у. из территорий, собственность на которые не разграничена и их условные номера
	Границы разработки проекта
	Кадастровые границы

Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	011-19 ПМТ			
						Нижегородская обл., г. Балахна, в районе ул. Мазурова			
Разраб.		Меньщиков А.В.				Проект межевания (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
ГИП							Р	1	
						План границ образуемых земельных участков М 1:500	ООО"Гео-ММ"		

План границ образуемых земельных участков на топографической подосновке



Экспликация образуемых земельных участков

ЗУ1	1936 м²	Для строительства многоквартирного дома

Условные обозначения:

Обозначение	Описание
	Граница образуемого земельного участка,
	Границы разработки проекта
	Проектируемый проезд
	Граница квартала 52:17:0050108

						011-19 ПМТ			
Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Нижегородская обл., г. Балахна, в районе ул. Мазурова			
Разраб.		Меньщиков А.В.				Проект межевания (основная часть)	Стадия	Лист	Листов
ГИП							Р	2	
						План границ образуемых земельных участков на топографической подосновке М 1:500	ООО"Гео-ММ"		

Раздел II

Материалы по обоснованию

Оглавление

Текстовая часть **стр.**
1. Введение…….2
2. Природно-климатические условия……4
3. Инженерно-геологические условия района строительства……4
4. Характеристика опасных природных факторов……..6
5. Наличие объектов историко-культурного и природного наследия, особо охраняемых природных территорий, проектов, зон их охраны, мероприятия по сохранению культурного наследия……..6
6. Ограничения использования территорий……6
Текстовые приложения……7

Графическая часть…….

1. Введение

Проект межевания территории, выполнение кадастровых работ в отношении земельных участков по адресам: г. Балахна, в районе ул. Мазурова.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

-определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект разработан на основании Постановления Администрации Балахнинского муниципального района Нижегородской области №682 от 19.04.2019

В основу разработки проекта межевания территории положены следующие нормативные документы:

1. Федеральный закон от 25.10.2001 № 136 - ФЗ Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137 - ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
3. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190 - ФЗ Градостроительный кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78 - ФЗ «О землеустройстве»;
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221 - ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
6. Постановление правительства Российской Федерации от 11.07.2002 №514 «Об утверждении положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства»;
7. Постановление правительства Российской Федерации от 02.09.2009 №717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса;
8. Инструкция по межеванию земель. Роскомзем, 08.04.1996г.;
9. Приказ Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»;

10. ГКИНП-02-033-79 Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500.;

11. Правила землепользования и застройки Муниципального образования «г. Балахна» Нижегородской области. Утверждён решением городской Думы города Балахны Нижегородской области от 23 декабря 2010г. № 139 с изменениями

12. Генеральный план Муниципального образования «г. Балахна» Нижегородской области. Утверждён решением городской Думы города Балахны Нижегородской области от 23 декабря 2010г. № 139 с изменениями

13. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98).

В подготовительный период выполнены следующие работы:

- сбор информации о существующем состоянии и использовании территории;
- сбор и анализ имеющихся правоустанавливающих документов на земельные участки, попадающие в полосу отвода газопровода;
- сбор изучение и анализ имеющихся картографических материалов, материалов аэрофотосъемки территории проведения работ, ранее выполненных проектно-изыскательских, землеустроительных и других работ;
- получение сведений из Государственного кадастра недвижимости.

2. Природно-климатические условия

Согласно **СП 131.13330.2012** «Строительная климатология» Нижегородская область относится ко **II климатическому району, подрайону II в.**

Климат области умеренно-континентальный. Континентальность климата подчеркивается большими годовыми амплитудами средних месячных температур января и июля. Среднегодовая температура воздуха +3,6°С, среднемесячная температура июля +18,4°С, января -11,8°С.

Температура наружного воздуха, ° С:

- наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) – 31;
- наиболее холодных суток (обеспеченностью 0,92) – 34;
- абсолютная минимальная минус 41°С;
- абсолютная максимальная плюс 36° С .

Продолжительность безморозного периода 214 суток.

Относительная влажность составляет 78%. Среднее многолетнее количество осадков за год 580мм. Большая часть осадков выпадает в летнее время года, минимум осадков приходится на март. Глубина промерзания почвы в среднем 145см, при малоснежной зиме она достигает 170см. Наибольшая декадная высота снежного покрова 5% обеспеченности 59-79см.

3. Инженерно-геологические условия района строительства

В геологическом строении участка принимают участие болотные отложения (MV) представленные торфами, среднеразложившимися и суглинками мягко-текучепластичной консистенции и аллювиальные отложения первой надпойменной террасы ***(a_1IImn-os)***, представленные толщей песков. Пески пылеватые, серого цвета, насыщенные водой, средней плотности сложения. Аллювиальные отложения с поверхности, перекрыты современными техногенными ***(tQ_{IV})*** образованиями.

Геолого-литологическое строение площадки строительства изучено пройденными горными выработками до глубины 8,0м. и характеризуется распространением следующих геолого-генетических разностей грунтов

№№ слоя	Возраст, генезис, описание грунтов, распространение.	Мощность, от - до, м.
	Современные техногенные образования (tQ_{IV})	
1.	*Насыпной грунт:* песок, шлак. Насыпные грунты с включением строительного мусора до 35% - щебня кирпича, древесной щепы, битого стекла. Распространены повсеместно. Вскрыт с поверхности на абсолютных отметках 76,50м.	Вскрытая 1,9

Болотные отложения (bIV).		
2.	*Торф темно-коричневый, среднеразложившийся и суглинок темносерый, мягко-текучепластичный, с примесью органики.* Распространение повсеместное. Вскрыт на глубинах 1,9м, на абсолютных отметках 74,60м.	Вскрытая 2,4
Аллювиальные отложения (a_{I}IIIm-os).,		
3.	*Песок пылеватый*, кварцевый, серого цвета. Распространение повсеместное. Вскрыт на глубинах 4,3м, на абсолютных отметках 72,22-72,20м.	Вскрытая 3,7

Полная мощность четвертичных отложений скважинами глубиной 8,0м не вскрыта. Подробное описание грунтов приведено в геолого-литологических колонках скважин/

Геоморфология и рельеф.

По орографической схеме исследуемый район относится к Окско-Волжскому полесью. Рельеф равнинный. Уровень эрозионного расчленения низкий, в пределах 0.01 – 0.1 км/км^2, заболоченность достигает 10%. Гидрографическая сеть принадлежит реке Волга. Опыт местного строительства ориентирован на учет распространения карстово-суффозионных явлений и ограничения, связанные с их развитием.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к I надпойменной террасе реки Волга, находится на ее правом берегу.

Рельеф техногенный, спланирован в процессе застройки и благоустройства, относительно ровный, спокойный. Абсолютная отметка устья скважин составляет 76,5м в условной системе высот (графическое приложение). Характер стока поверхностных вод на площадке свободный.

В результате визуального обследования площадки, видимых современных экзогенных геологических процессов не наблюдается.

ГИДРОГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ.

Гидрогеологические условия участка характеризуются наличием аллювиального водоносного горизонта на момент проведения изысканий (февраль 2015г). Глубина залегания грунтовых вод составляет 1,2м (75,30м) от дневной поверхности, водовмещающими грунтами являются пески. Горизонт безнапорный. Водоупор до разведанной глубины 8,0м вскрыт не был. Питание водоносного горизонта осуществляется, главным образом, за счёт инфильтрации поверхностных вод, атмосферных осадков и утечек из инженерных коммуникаций. Разгрузка в овражно-речную сеть района. В период весеннего снеготаяния и обильных продолжительных

осадков, уровень грунтовых вод может повышаться на 0,4-0,6м, выше средних значений.

Участок, согласно **СП 47.13330.2012,** относится к подтопляемой территории в техногенных измененных условиях.

По СП 11-105-97, часть II (раздел 8 и прил. И) с учетом геоморфологических, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, техногенной освоенности район изысканий можно отнести по критериям типизации территорий по подтопляемости к району П-Б-1 (потенциально подтопляемые в результате ожидаемых техногенных воздействий).

По химическому составу грунтовые воды пресные, гидрокарбонатно-сульфатные, кальциево-магниевые натриевые с минерализацией 0,59-0,80мг/л. (текст, приложение).

4. Характеристика опасных природных факторов

Вследствие проведённых инженерно – геологических изысканий, опасных природных факторов не выявлено.

5. Наличие объектов историко-культурного и природного наследия, особо охраняемых природных территорий, проектов, зон их охраны, мероприятия по сохранению культурного наследия.

Объектов историко-культурного и природного наследия, особо охраняемых природных территорий на территориях отведенных под планируемую дорогу нет. Представителей флоры и фауны редких и исчезающих видов, занесенных в Красную книгу, не обнаружено.

6. Ограничения использования территорий

Через участок проходит:

- теплотрасса
- водопровод

Необходим перенос для снятия ограничений на использование, либо соблюдение минимальных отступов до здания.

Текстовые приложения

КОПИЯ

Администрация Балахнинского муниципального района Нижегородской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.04.2019 г. г. Балахна № 862

О подготовке проекта межевания территории расположенной в районе улицы Мазурова, города Балахны, Балахнинского муниципального района, Нижегородской области

В соответствии со статьями 8, 41, 43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в связи с реализацией государственной региональной адресной программой «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Нижегородской области на 2019-2025 годы» утвержденной постановлением Правительства Нижегородской области от 29.03.2019 №168, руководствуясь Уставом Балахнинского муниципального района, Уставом муниципального образования «город Балахна», администрация района **постановляет:**

1. Управлению градостроительства и землепользования администрации Балахнинского муниципального района разрешить подготовку проекта межевания территории расположенной в районе ул.Мазурова, города Балахны, Балахнинского муниципального района, Нижегородской области (далее проект межевания), согласно прилагаемой схеме к настоящему постановлению.

2. Установить, что проект межевания должен быть подготовлен **не позднее одного года** со дня издания настоящего постановления.

3. Отделу организационно-протокольной работы управления кадровой и организационной работы администрации Балахнинского муниципального района обеспечить обнародование настоящего постановления через Центральную городскую библиотеку им.А.С.Пущкина в течение трех дней со дня его принятия и разместить на официальном Интернет-сайте Балахнинского муниципального района Нижегородской области.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации по экономике, инвестициям и имущественно-земельным отношениям.

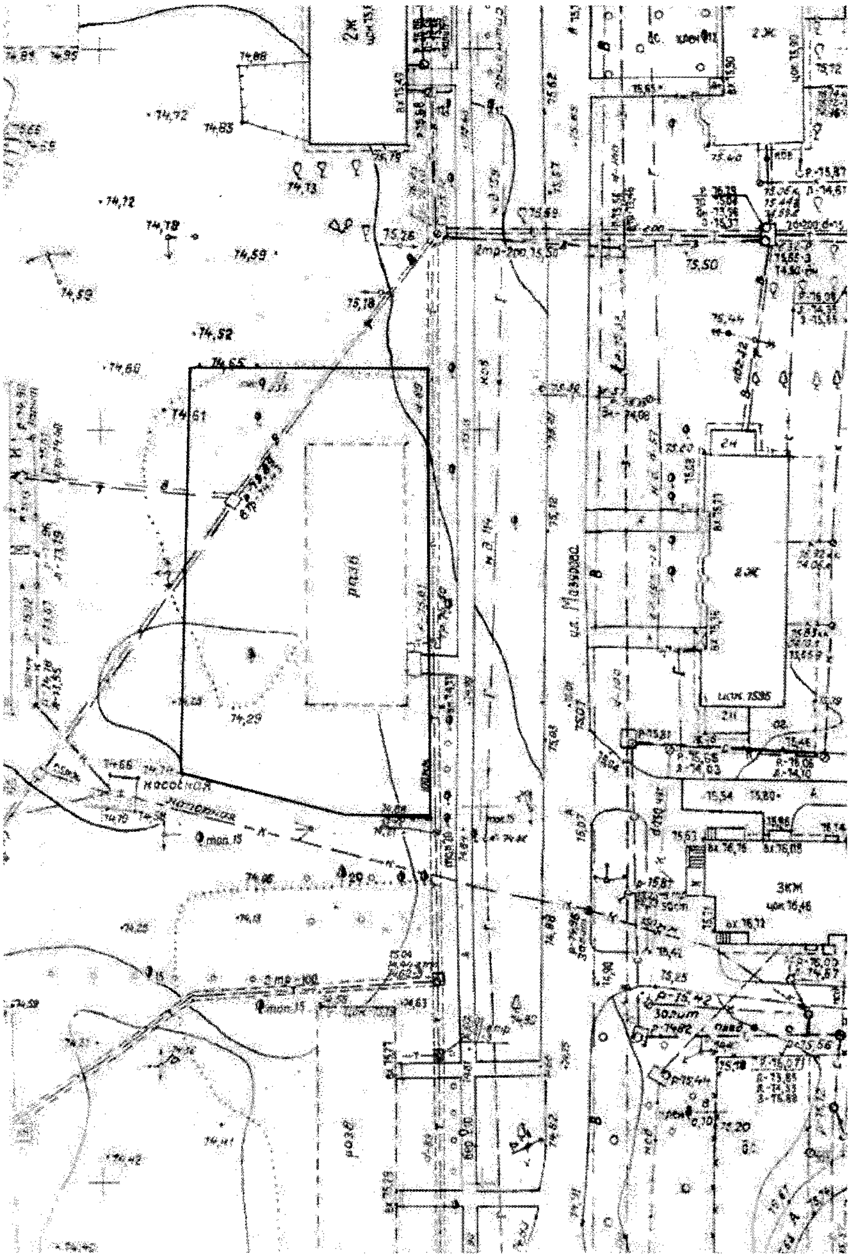
Верно:
Специалист орготдела Дотнова Ф.И.О.
(подпись)
Дата 19.04.2019
Подлинник в администрации Балахнинского муниципального района

Глава местного самоуправления А.Н.Левкович

013902

Приложение к постановлению
администрации Балахнинского
муниципального района
от 19.04.19 № 862.

Схема границ



границы подготовки проекта межевания территории

						Управление градостроительства и землепользования администрации Балахнинского муниципального района
						межевание территории
Изм	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	
						в районе ул.Мазурова, города Балахны, Балахнинского муниципального района, Нижегородской области
Нач. УГиЗ		Е.Н.Рассказова				Стадия: — ; Лист: 1 ; Листов: —
Гл.спец.		Н.В.Устинова		[подпись]		Схема границ
						2019 год

Графическая часть

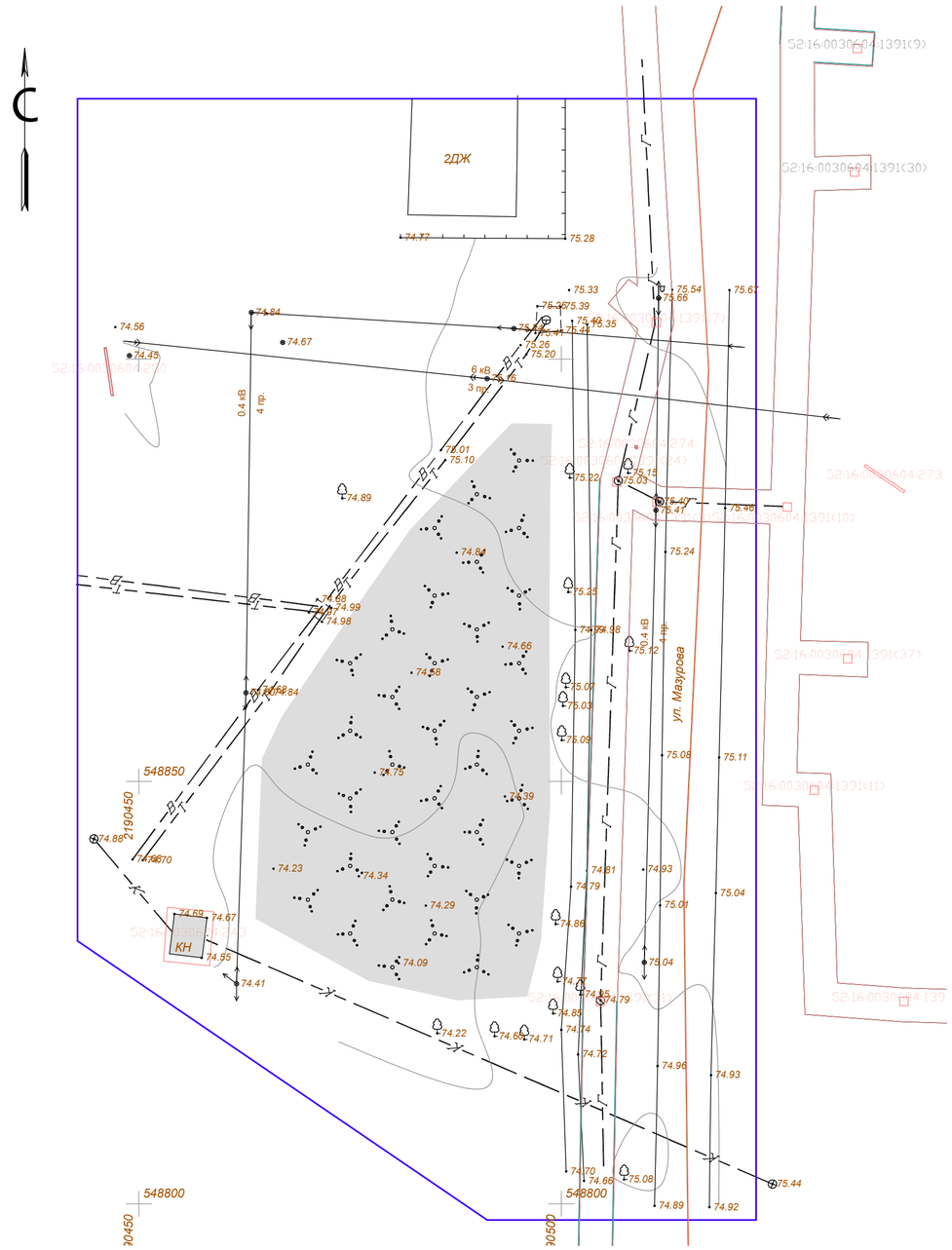
Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

						011-19-ПМТ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Схема существующего положения территории.



Условные обозначения:

Обозначение	Описание
	Кадастровые границы
	Границы разработки проекта

Экспликация сущевтвующих земельных участков

Кадастровый номер	Площадь	Вид права, на котором участок используется	Разрешённое использование
52:16:0030604:243	35 $м^2$	-	для размещения объектов инженерной инфраструктуры
52:16:0030604:1391	66 $м^2$	-	Для размещеня газопроводов

Изм.	К.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	011-19 ПМТ			
						Нижегородская обл., г. Балахна, в районе ул. Мазурова			
Разраб.		Меньщиков А.В.				Проект межевания (материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
ГИП							Р	1	
						Схема существующего положения территории М 1:500	ООО"Гео-ММ"		