

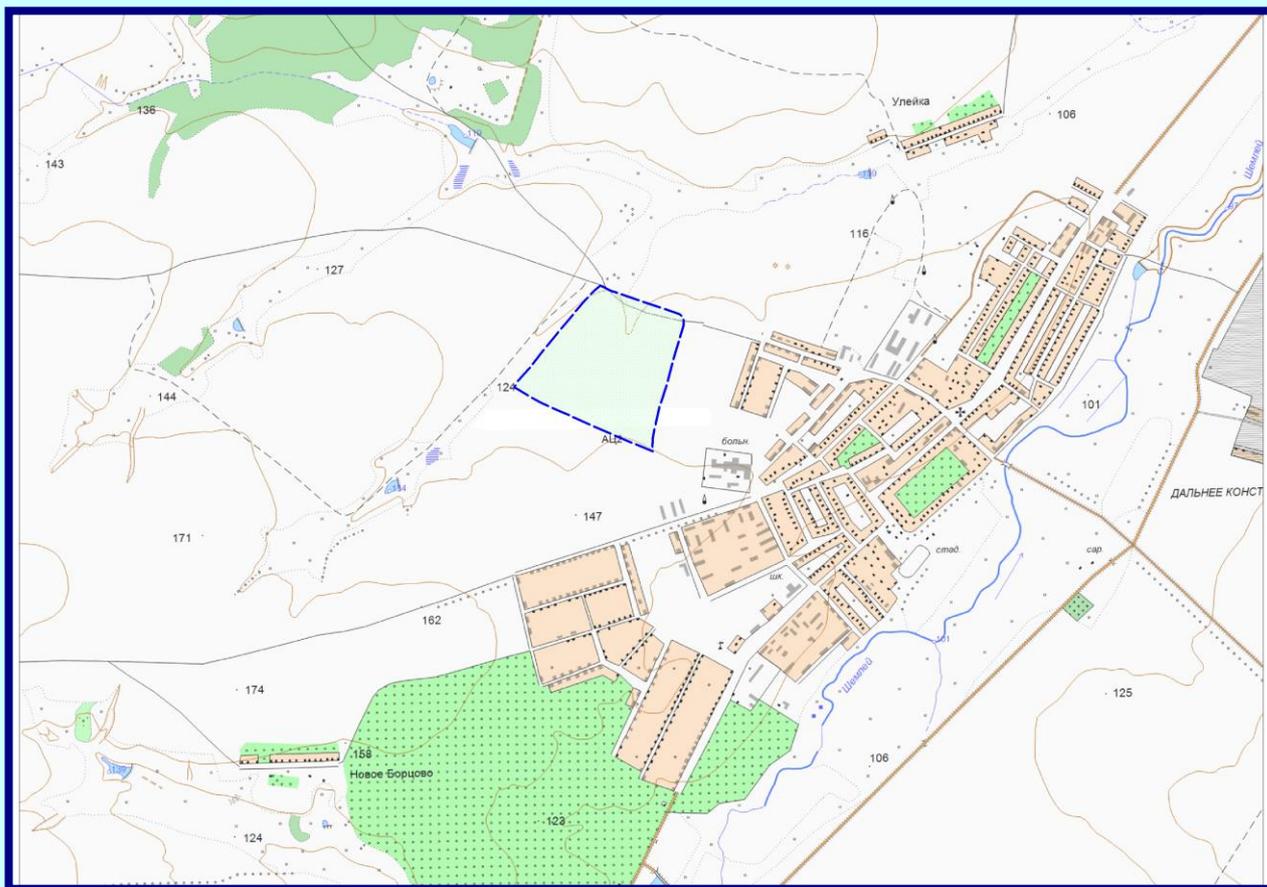
ООО "СФЕРА"

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

**для малоэтажной многоквартирной жилой
застройки, расположенной северо-западнее
р.п. Дальнее Константиново**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**ТОМ II – ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**



*Заказчик: Администрация Дальнеконстантиновского муниципального
района Нижегородской области*

г. Нижний Новгород - 2019 г.

ООО "СФЕРА"

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Малышев Д.В.

«_____» _____ 2019 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

**для малоэтажной многоквартирной жилой
застройки, расположенной северо-западнее
р.п. Дальнее Константиново**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**ТОМ II – ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
(УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)**

г. Нижний Новгород
2019 г.

ОБЩИЙ СОСТАВ

Том I. Положения о размещении объектов капитального строительства (утверждаемая часть)		
	Пояснительная записка	
	Графические материалы:	
Лист 1	Основной чертеж планировки территории	М 1:1000
Лист 2	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
Лист 3	Схема объектов инженерного обеспечения	М 1:1000
Лист 4	Поперечные профили улиц	М 1:100
Материалы по обоснованию.		
	Графические материалы:	
Лист 1	Схема расположения элемента планировочной структуры территории	М 1:10000
Лист 2	Схема существующего использования территории	М 1:1000
Лист 3	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта	М 1:1000
Лист 4	Схема границ зон особого регулирования градостроительной деятельности	М 1:1000
Лист 5	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:1000
Лист 6	Схема сетей и объектов инженерного обеспечения	М 1:1000
Лист 7	Схема благоустройства и озеленения территории	М 1:1000
Том II. Проект межевания (утверждаемая часть)		
	Пояснительная записка	
	Графические материалы:	
Лист 1	Чертеж межевания	М 1:1000

Том I. Основная часть.		стр.
	Введение	5
	1. Положения о размещении объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения	6
1.1	Общие положения	6
1.2	Цели и задачи	6
1.3	Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решение	6
1.4	Инженерная инфраструктура	11
1.4.1	Водоснабжение	11
1.4.2	Водоотведение	12
1.4.3	Электроснабжение	13
1.4.4	Газоснабжение	13
1.4.5	Слаботочные сети	14
1.4.7	Телефонизация	14
1.4.7	Радиофикация и телевидение	14
1.4.8	Водоотведение дождевых и сточных вод	15
1.5	Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание	17
1.6	Инженерная подготовка территории	17
	2. Характеристика планируемого развития территории	19

Приложения	
1.	Постановление администрации Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области № 1237 от 04.10.2018г
2.	Градостроительное задание на разработку документации по планировке территории № 12/18
3.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
4.	Объемно-пространственное решение застройки территории

Том II. Проект межевания (утверждаемая часть)		стр.
	Введение	5
1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	7
2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	14
3.	Вид разрешенного использования, категория земель, описание местоположения образуемых земельных участков	14
4.	Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания	23

ВВЕДЕНИЕ

Границы проектирования – территория в северо-западной части п.Дальнее Константиново Нижегородской области, расположенная в границах земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184.

Площадь территории, на которую подготовлен проект межевания составляет 29,5 га. Территория межевания находится в границах земельного участка кадастровым номером 52:32:1000015:184. Территория проектирования свободна от застройки.

Сведения о земельном участке, расположенном в границах проектирования, зарегистрированном в государственном кадастре недвижимости приведены в Таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Наименование собственника	Вид права	Разрешенное использование	Категория земель
1	52:32:1000015:184	Нижегородская область	Постоянное (бессрочное) пользование администрации Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области Собственность Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения

В качестве первоочередных мероприятий перед проведением межевания необходимо выполнить:

- включение земельного участка в границы населенного пункта в соответствии с документами территориального планирования;
- перевод исходного земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184 из категории «Земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «Земли населенных пунктов»;
- внесение изменений в правила землепользования и застройки р.п. Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением сельского совета р.п. Дальнее Константиново от 02.03.2018 №237/6 в соответствии с материалами документации по планировке территории.

Перевод земельного участка из одной категории в другую необходимо осуществлять в соответствии с нормами:

Федерального закона от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее- Федеральный закон № 172-ФЗ).

Земельного кодекса Российской Федерации, Водного кодекса Российской Федерации (статья 65), Градостроительного кодекса Российской Федерации (статья 9), Федерального закона от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве», Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Федерального закона от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Проект межевания предусматривает создание условий для развития проектируемой территории по следующим основным направлениям:

1. Развитие территории для малоэтажной многоквартирной застройки с учетом возможностей эффективного использования земельных участков;

2. Развитие системы транспортных коммуникаций общего пользования в границах проектируемой территории, оснащение ее элементами благоустройства;

3. Межевание территории путем раздела существующего земельного участка с целью образования земельных участков, предназначенных для создания новых объектов недвижимости.

В качестве исходных данных для выполнения проекта использовались следующие сведения и материалы:

1) сведения о красных линиях, линиях регулирования застройки (выполнены в составе проекта планировки территории), границах территории разработки проекта межевания (выданы департаментом градостроительного развития территории Нижегородской области);

2) сведения о земельных участках, расположенных в границах территории разработки проекта межевания (предоставлены филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Нижегородской области).

Проект межевания выполнен на основе положений и норм действующих нормативно-правовых актов. Термины и определения, употребляемые в проекте, соответствуют действующим нормативно-правовым актам РФ и Нижегородской области.

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах красных линий.

В качестве общих методических нормативных материалов использовано Положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. № 105).

Проектные решения направлены на обеспечение правовых условий для дальнейшего создания объектов недвижимости, реализации целей и задач заказчика по развитию территории.

Проектом межевания территории предусматривается образование **540 земельных участков** путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184 с нижеперечисленными видами разрешенного использования:

- 44 участка – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка»;
- 1 участок – «дошкольное, начальное и среднее общее образование»;
- 1 участок – «магазины»;
- 1 участок – «обеспечение внутреннего правопорядка»;
- 1 участок – «спорт»;
- 238 участков – «ведение огородничества»;
- 245 участков – «обслуживание автотранспорта»;
- 1 участок – «размещение и эксплуатация линейного объекта»;
- 8 участков – «земельные участки (территории) общего пользования».

Итого площадь образуемых земельных участков – 284826 кв.м.

Проект межевания территории предусматривает непосредственную доступность каждого образуемого земельного участка, как для пешеходного сообщения, так и для автомобильного сообщения в постоянном режиме использования территории и в чрезвычайных ситуациях.

Чертеж межевания представлен на Листе 1 утверждаемой части графических материалов.

1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

Проектом межевания территории предусматривается образование 540 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184.

Таблица 1. Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка
1	1428	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
2	1424	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
3	1411	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
4	1300	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
5	1300	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
6	1305	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
7	1499	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
8	1498	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
9	1511	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
10	2144	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
11	1362	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
12	1411	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
13	1304	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
14	1468	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
15	1302	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184

36	1451	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
37	1463	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
38	915	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
39	915	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
40	915	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
41	917	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
42	2111	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
43	1486	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
44	2672	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
45	9688	дошкольное, начальное и среднее общее образование	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
46	3302	магазины	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
47	10004	обеспечение внутреннего правопорядка	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
48	6511	спорт	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
49	289	ведение огородничества	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
50	294	ведение огородничества	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
51-55	200	ведение огородничества	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
56	253	ведение огородничества	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
57	277	ведение огородничества	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
58	226	ведение огородничества	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
59-65	200	ведение огородничества	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184

442	26	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
443	25	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
444-447	26	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
448-449	27	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
450-462	26	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
463	25	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
464-468	26	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
469	25	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
470-481	26	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
482	25	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
483-485	26	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
486-490	25	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
491-492	27	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
493-530	26	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
531	27	обслуживание автотранспорта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
532	64798	размещение и эксплуатация линейного объекта	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
533	17985	земельные участки (территории) общего пользования	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
534	331	земельные участки (территории) общего пользования	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
535	7397	земельные участки (территории) общего пользования	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
536	8611	земельные участки (территории) общего пользования	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184

537	7937	земельные участки (территории) общего пользования	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
538	13355	земельные участки (территории) общего пользования	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
539	9606	земельные участки (территории) общего пользования	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184
540	6934	земельные участки (территории) общего пользования	раздел земельного участка с кадастровым номером 52:32:1000015:184

2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

В рамках разработки данного проекта межевания не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

3. ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ, ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Для всех вновь образуемых земельных участков проектом предлагается установить категорию земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования для всех образуемых земельных участков устанавливается в соответствии с правилами землепользования и застройки р.п. Дальнее Константиново Дальнеконстантиновского муниципального района Нижегородской области, утвержденные решением сельского совета р.п. Дальнее Константиново от 02.03.2018 №237/6.

Сведения о виде разрешенного использования, категории земель и местоположении образуемых земельных участках сведены в таблицу 2.

Таблица 2.

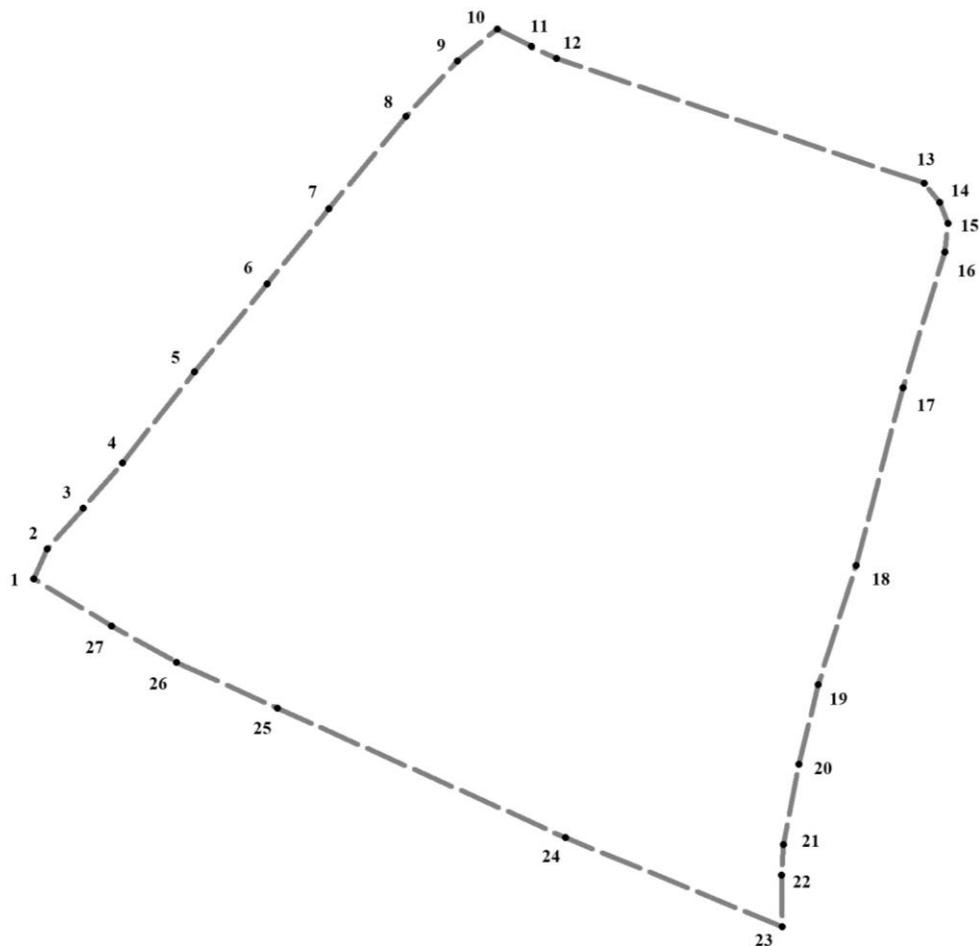
Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Адрес (местоположение) образуемого земельного участка	Категория земель
1	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов
2	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов
3	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов

531	обслуживание автотранспорта	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов
532	размещение и эксплуатация линейного объекта	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов
533	земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов
534	земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов
535	земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов
536	земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов
537	земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов
538	земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов
539	земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов
540	земельные участки (территории) общего пользования	Российская Федерация, Нижегородская область, Дальнеконстантиновский район	Земли населенных пунктов

Границы образуемых земельных участков закреплены в системе координат – ГСК 52.

4. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 29,5 га.



Границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания закреплены в системе координат – ГСК 52.

Таблица 4. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ п/п	X	Y	№ п/п	X	Y	№ п/п	X	Y
1	473040,67	2219832,84	10	473476,72	2220197,27	19	472956,80	2220449,60
2	473064,18	2219843,67	11	473463,32	2220224,10	20	472893,48	2220434,43
3	473096,60	2219871,69	12	473453,51	2220243,71	21	472829,65	2220422,50
4	473132,51	2219902,86	13	473354,44	2220533,03	22	472805,65	2220421,02
5	473204,89	2219959,19	14	473339,41	2220545,42	23	472764,50	2220421,39
6	473274,78	2220016,26	15	473322,79	2220551,62	24	472835,24	2220251,01
7	473334,22	2220064,82	16	473299,80	2220549,12	25	472937,95	2220024,31
8	473407,64	2220125,68	17	473192,19	2220516,47	26	472974,16	2219945,23
9	473451,61	2220166,19	18	473051,08	2220479,66	27	473003,02	2219894,17