

**Проект межевания территории,
расположенной в кв. Дружба, п. Неклюдово, г. Бор в районе
земельного участка с кадастровым номером 52:19:0102023:30**

Проект межевания территории, расположенной в кв. Дружба п. Неклюдово г. Бор в районе земельного участка с кадастровым номером 52:19:0102023:30

СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	3
1.1. Сведения об образуемом земельном участке	3
1.2. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка	3
1.3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	4
ГЛАВА 2. МАТЕРИАЛЫ ОБОСНОВАНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
2.1. Основания для разработки проекта планировки и межевания территории	5
2.2. Характеристика существующего использования территории	6
2.1.1. Зонирование территории	6
2.1.2. Информация о красных линиях	20
2.1.3. Информация о наличии объектов культурного наследия	20
2.1.4. Информация о наличии зон с особыми условиями использования территории	20
2.3. Обоснование границ образованного земельного участка	20
ПРИЛОЖЕНИЯ	23

ГЛАВА 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

1.1. Сведения об образуемом земельном участке

Формируемый земельный участок с условным номером 52:19:0102023:3У1 образуется путем перераспределения земельного участка 52:19:0102023:30 и земель, собственность на которые не разграничена. Сведения о площади формируемого земельного участка представлены в таблице 1.1.

Таблица 1.1. Сведения об образуемом земельном участке.

Условный номер	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Вид разрешенного использования	Категория земель	Адрес (местоположение)
52:19:0102023:3У1	200	Магазины (4.4)	Земли населенных пунктов	Нижегородская обл., г. Бор, п. Неклюдово, кв-л Дружба

1.2. Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка

Каталог координат поворотных точек вновь образуемого земельного участка представлен в Таблице 1.2.

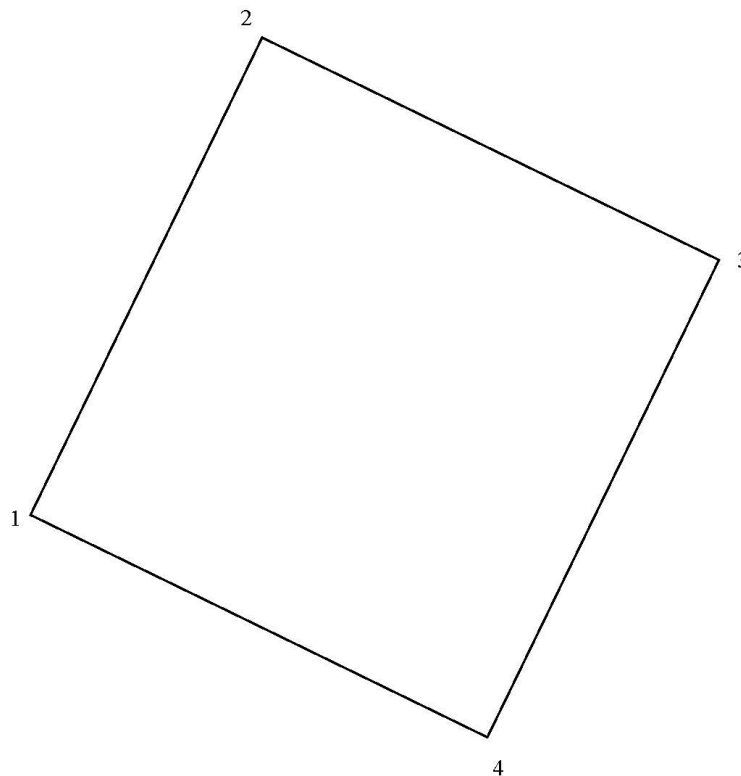
Таблица 1.2.

№ п/п	X	Y
52:19:0102023:3У 1		
1	538601.78	2216835.29
2	538600.03	2216838.42
3	538599.53	2216838.09
4	538598.80	2216839.21
5	538599.38	2216839.58
6	538594.37	2216848.18
7	538605.63	2216855.29
8	538613.24	2216842.55
1	538601.78	2216835.29

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка, установлен в соответствии с Приказом Министерства экономического развития

РФ от 01.09.2014 N 540 (ред. от 30.09.2015) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

1.3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания



Каталог координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, представлен в таблице 1.3.

Таблица 1.3.

Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	538598.37	2216816.41
2	538661.14	2216856.10
3	538625.05	2216915.57
4	538562.87	2216875.95
1	538598.37	2216816.41

Система координат МСК-52.

ГЛАВА 2. Материалы обоснования проекта межевания территории

2.1. Основания для разработки проекта планировки и межевания территории

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс РФ;
3. Генеральный план городского округа город Бор, утвержденным решением Совета депутатов городского округа город Бор № 113 от 25.12.2012 (с изменениями);
4. Правила землепользования и застройки городского округа город Бор, утвержденные решением Совета депутатов городского округа город Бор №114 от 25.12. 2012 (с изменениями);
5. Постановление администрации городского округа город Бор Нижегородской области от 16.10.2019 № 5642 «О подготовке проекта межевания территории, расположенной в кв. Дружба п. Неклюдово г. Бор в районе земельного участка с кадастровым номером 52:19:0102023:30»;
6. Градостроительное задание администрации городского округа город Бор Нижегородской области № 30/19 на подготовку проекта межевания территории, расположенной в г. Бор, п. Неклюдово, кв. Дружба, в районе земельного участка с кадастровым номером 52:19:0102023:30;
7. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Бор Нижегородской области, утвержденные решение Совета депутатов городского округа город Бор от __.__.201 г. № __
8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. №74 (ред. от 09.09.2010г.), (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 г. № 10995);
9. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утвержденный Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N

1034/пр;

10. СП 59.13330.2016. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001, утв. Приказом Минстроя России от 14.11.2016 N 798/пр;

11. Топографический план местности, предоставленный заказчиком;

12. Сведения о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта межевания территории (кадастровый план территории).

2.2. Характеристика существующего использования территории

2.1.1. Зонирование территории

В соответствии с Генеральным планом городского округа город Бор, утвержденным решением совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 №113, рассматриваемая в границах подготовки проекта межевания территории расположена в границах функциональной зоны: СТН-Д – зона многофункциональной застройки периферийных районов городского округа.

СТН-Д – зона многофункциональной застройки периферийных районов городского округа

Описание назначения функциональных зон
<p>Формирование и развитие зоны многофункциональной застройки периферийных кварталов СТН-Д должно направляться следующими целевыми установками – созданием правовых, административных и экономических условий для:</p> <ol style="list-style-type: none">1. формирования городских кварталов с потенциалом комплексного развития свободных территорий в целях массового жилищного строительства;2. стимулирования, поддержки процесса создания и развития разнообразных видов городской активности, многофункциональной застройки с интенсивным использованием земельного ресурса и максимальной эффективностью использования инженерной инфраструктуры;3. создания условий транспортной доступности данной зоны с зоной городского центра и зонами удаленных городских центров посредством развития городского общественного транспорта;4. преимущественно жилого использования территорий с возможностью сочетания различных видов застройки – многоэтажных жилых домов не выше трех этажей, блокированных жилых домов и индивидуальных жилых домов городского и усадебного типа не выше трех этажей, размещаемых в подзонах, специально выделяемых в правилах землепользования и застройки;5. развития общественно-деловых и культурно-бытовых центров вдоль основных улиц с возможностью осуществлять широкий спектр коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных преимущественно на удовлетворение повседневных потребностей населения;6. создания комфортных условий для постоянного проживания населения при сбалансированном сочетании многоквартирных домов и индивидуальных домов с

приусадебными участками;

7 содействия развитию архитектурного разнообразия при повышении эффективности использования земельных участков, сохранении целостности застройки с учетом показателей Генерального плана в отношении плотности использования данной функциональной зоны – показателей, подлежащих учету при подготовке ПЗЗ.

При реализации указанных целевых установок надлежит учитывать:

1 особенности расположения территорий относительно существующих населенных пунктов, наличия в них объектов социальной инфраструктуры, наличия транспортной, инженерной инфраструктур;

2 развитие территорий должно обеспечиваться на основании документации по планировке при соблюдении показателей генерального плана в отношении плотности использования данной функциональной зоны (показателей, подлежащих учету при подготовке градостроительных регламентов ПЗЗ) и расчетных показателей обеспечения объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктур;

3.показатели интенсивности использования территории на перспективу:

1) максимальная плотность нетто застройки всех видов объектов капитального строительства – не более 2000кв. м/га

2) максимальная плотность нетто населения – не более 40 чел/га

3)максимальная доля помещений нежилого назначения от общей площади помещений всех видов использования (с учетом наземной части объектов капитального строительства для размещения автомобильных стоянок) -10%

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Бор, утвержденными решением совета депутатов городского округа город Бор от 25.12.2012 №114, рассматриваемая в границах подготовки проекта межевания территория расположена в границах территориальной зоны ОЦ-2 – зона обслуживания и городской активности местного значения.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОЦ-2

Виды использования		Параметры разрешенного использования
Наименование вида использования (Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования)	Описание вида использования	
1	2	3
Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка (2.5)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок	Предельное количество этажей – от 5 до 8 надземных этажей, включая мансарду. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков для основных и условно разрешенных видов использования не устанавливаются. Минимальные отступы от границ

	<p>для отдыха, размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	<p>земельного участка: не подлежит ограничению. Минимальные отступы от границ земельного участка, со стороны красной линии: 3 м от красных линий проездов; 5 м от красных линий улиц, в условиях сложившейся застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, включая основное строение и вспомогательные, в том числе, обеспечивающие функционирование объекта, размещение автостоянок, помещений общественного назначения, обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок. Максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами – 0,8 – 1,0. Максимальный коэффициент плотности застройки подземными гаражами и наземными автостоянками – 1,0. Минимальный процент озеленения – 20% от площади земельного участка. Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов: - Магазины товаров первой необходимостью площадью не более 400 кв.м.; - Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях среднеэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в среднеэтажном многоквартирном доме не более 20% от общей площади помещений дома. - Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоэтажном многоквартирном доме не более 15% от общей площади помещений дома.</p>
<p>Для индивидуального жилищного строительства</p>	<p>Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не</p>	<p>Размеры земельных участков: 200 кв. м – минимальная площадь; 600 кв. м - максимальная площадь; 9 м - минимальная длина и ширина.</p>

(2.1)	<p>более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.</p>	<p>Минимальные отступы от границ земельного участка, смежных с другими земельными участками: 3 м до дома; 1 м до других построек, в том числе до отдельно стоящих гаражей. Минимальные отступы от границ земельного участка со стороны красной линии: 3 м от красных линий проездов; 5 м от красных линий улиц; в соответствии со сложившейся линией застройки в сложившейся жилой застройке. Предельное количество этажей: – 3 надземных этажа для дома; – 1 этаж для других построек. Максимальная высота построек от уровня земли до верха скатной кровли (конька), за исключением дома: 4,5 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 40%; 60% в условиях реконструкции в сложившейся жилой застройке. Минимальные отступы от окон жилых помещений до стен дома и других построек, расположенных на соседнем участке: 6 м. Противопожарные расстояния от дома и других построек до дома и других построек соседних участков: 6м, 8 м, 10 м, 12 м или 15 м в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования. Условия размещения отдельных объектов: не допускается размещать со стороны улиц постройки, за исключением домов и гаражей; слив дождевых и талых вод, а также лавинообразное падение снега должно осуществляться на свой участок; кровля гаража должна быть плоской и иметь скат на свой участок; ворота гаража в открытом состоянии не должны выходить за пределы земельного участка.</p>
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство</p>	<p>Предельное количество этажей – не более четырех этажей, включая мансардный. предельные размеры земельных участков: - минимальный размер – 200 кв.м. (включая площадь застройки)</p>

(2.1.1)	<p>спортивных и детских площадок, площадок для 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</p>	<p>- максимальный размер – 600 кв.м. (включая площадь застройки) Минимальные отступы от границ земельного участка: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м. Минимальные отступы от границ земельного участка, со стороны красной линии: 3 м от красных линий проездов; 5 м от красных линий улиц, в условиях сложившейся застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 60% для размещения малоэтажного многоквартирного дома; 80% для иных объектов капитального строительства. Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов: - Магазины товаров первой необходимостью площадью не более 50 кв.м.; - Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Вспомогательные и хозяйственные строения, размещать со стороны улиц не допускается. Максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами – 0,8. Максимальный коэффициент плотности застройки подземными гаражами и наземными автостоянками – 0,8. Минимальный процент озеленения – 15% от площади земельного участка.</p>
<p>Блокированная жилая застройка (2.3)</p>	<p>Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством 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</p>	<p>Предельное количество этажей – до 3 надземных этажей. Предельные размеры земельных участков: - минимальный размер – 200 кв.м. (включая площадь застройки); - максимальный размер – 400 кв.м. (включая площадь застройки). Минимальные отступы от границ земельного участка: без отступа, со стороны примыкания соседнего блока; 3 м до основного строения со стороны, не предполагающей примыкание соседнего</p>

	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	<p>блока;</p> <p>1 м до хозяйственных построек, отдельно стоящего гаража – 1 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка, со стороны красной линии:</p> <p>3 м от красных линий проездов;</p> <p>5 м от красных линий улиц, в условиях сложившейся застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка:</p> <p>70% для размещения блокированного жилья;</p> <p>80% для иных объектов капитального строительства.</p> <p>Минимальный процент озеленения территории – 10% от площади земельного участка</p> <p>Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов:</p> <p>Количество совмещенных блоков в блокированных жилых домах – не более 10.</p>
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	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)	<p>Предельное количество этажей – до 4 надземных этажей.</p> <p>Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Амбулатории, поликлиники общей площадью не менее 400 кв. м. <p>Минимальные отступы от границ земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмотка и т.д.) основного здания; - 1 м. до хозяйственных построек. <p>В условиях реконструкции и дефицита территорий допускается размещение зданий по красной линии улиц.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%, включая основное строение и вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта.</p> <p>Минимальный процент озеленения – 30% от площади земельного участка.</p>
Магазины (4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь	<p>Предельное количество этажей – до 4 надземных этажей.</p> <p>Размеры земельных участков – не менее 200 кв.м.</p>

	которых составляет до 5000 кв. м	<p>Минимальные отступы от границ земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмостка и т.д.) основного здания; - 1 м. до хозяйственных построек. <p>Минимальные отступы от границ земельного участка со стороны красной линии:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3 м от красных линий проездов; 5 м от красных линий улиц. <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%, включая основное строение и вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта.</p> <p>Минимальный процент озеленения 15% от площади земельного участка.</p>
Общественное питание (4.6)	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	<p>Предельное количество этажей – до 2 надземных этажей.</p> <p>Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмостка и т.д.) основного здания, 1 м. до хозяйственных построек. <p>В условиях реконструкции и дефицита территорий допускается размещение зданий по красной линии улиц.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, включая основное строение и вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта.</p> <p>Минимальный процент озеленения – 15% от площади земельного участка.</p>
Социальное обслуживание (3.2)	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	<p>Предельное количество этажей – до 4 надземных этажей.</p> <p>Предельные (максимальные и(или) минимальные) размеры земельных участков не устанавливаются.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> 3 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмостка и т.д.) основного здания, 1 м. до хозяйственных построек. <p>В условиях реконструкции и дефицита территорий допускается размещение зданий по красной линии улиц.</p> <p>Максимальный процент застройки в</p>

	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	Границах земельного участка – 80%, включая основное строение и вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта. Минимальный процент озеленения – 15% от площади земельного участка.
Бытовое обслуживание (3.3)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	
Культурное развитие (3.6)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	Предельное количество этажей – до 5 надземных этажей. Размеры земельных участков – не менее 500 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка: 5 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмостка и т.д.) основного здания, 1 м. до хозяйственных построек. В условиях реконструкции и дефицита территорий допускается размещение зданий по красной линии улиц. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, включая основное строение и вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта. Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается. Минимальный процент озеленения – 15% от площади земельного участка.
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Предельное количество этажей – до 5 надземных этажей. Размеры земельных участков – не менее 500 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка: 5 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок,

		отмостка и т.д.) основного здания; 1 м. до вспомогательных построек. В условиях реконструкции и дефицита территорий допускается размещение зданий по красной линии улиц. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %, включая основное строение и вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта. Минимальный процент озеленения – 15 % от площади земельного участка.
Банковская и страховая деятельность (4.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	Предельное количество этажей – до 5 надземных этажей. Размеры земельных участков – не менее 500 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка: 5 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмостка и т.д.) основного здания, 1 м до хозяйственных построек. В условиях реконструкции и дефицита территорий допускается размещение зданий по красной линии улиц. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %, включая основное строение и вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта. Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается. Минимальный процент озеленения – не менее 15 % от площади земельного участка.
Развлечения (4.8)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов,	Предельное количество этажей – до 3 надземных этажей. Размеры земельных участков: не менее 200 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка: 3 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмостка и т.д.) основного здания, 1 м. до хозяйственных построек. В условиях реконструкции и дефицита территорий допускается размещение зданий по красной линии улиц. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, включая основное строение и вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта.

	а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	Минимальный процент озеленения – 15% от площади земельного участка
Спорт (5.1)	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря), размещение спортивных баз и лагерей	Предельное количество этажей – до 2 надземных этажей. Размеры земельных участков – не менее 100 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка: 5 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмостка и т.д.) основного здания; 1 м до вспомогательных построек. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, включая основное строение и вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта. Минимальный процент озеленения – не менее 20% от площади земельного участка. Минимальное расстояние от границ спортплощадок до окон жилых домов необходимо принимать от 20 до 40 м в зависимости от шумовых характеристик площадки.
Предпринимательство (4.0)	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10	Предельное количество этажей – до 5 надземных этажей. Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка: 5 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмостка и т.д.) основного здания, 1 м до хозяйственных построек. В условиях реконструкции и дефицита территорий допускается размещение зданий по красной линии улиц. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %, включая основное строение и вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта. Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается. Минимальный процент озеленения – не менее 15 % от площади земельного участка.
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельное количество этажей,

(4.1)	<p>управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	<p>предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется проектом организации строительства. Минимальные отступы от границ земельного участка: 3 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмостка и т.д.) основного здания, 1 м до хозяйственных построек. Минимальные отступы от границ земельного участка со стороны красной линии: 3 м от красных линий проездов; 5 м от красных линий улиц; в соответствии со сложившейся линией застройки. В условиях реконструкции и дефицита территорий допускается размещение зданий по красной линии улиц. Максимальный процент застройки земельного участка не подлежит установлению. Минимальный процент озеленения – не менее 10% от площади земельного участка.</p>
<p>Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий</p>	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. Минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат установлению. Максимальный процент застройки земельного участка не подлежит установлению.</p>

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ОЦ-2

Виды использования		
Наименование вида использования (Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования)	Описание вида использования	Параметры разрешенного использования
1	2	3
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Предельное количество этажей: - 9 этажей и более Размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальные отступы от границ земельного участка со стороны красной линии: – 3 м от красных линий проездов; – 5 м от красных линий улиц; – в соответствии со сложившейся линией застройки в сложившейся жилой застройке. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, включая основное строение и вспомогательные, в том числе, обеспечивающие функционирование объекта, размещение автостоянок, помещений общественного назначения, обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок. Максимальный коэффициент плотности застройки жилыми домами – 1,2.
Связь (6.8)	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков.	Предельное количество этажей – до 1 надземного этажа. Предельные (максимальные и(или) минимальные) размеры земельных участков не устанавливаются. Минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат установлению. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%.

<p>Служебные гаражи (4.9)</p>	<p>Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо</p>	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. Минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат установлению. Максимальный процент застройки земельного участка не подлежит установлению.</p>
<p>Коммунальное обслуживание (3.1)</p>	<p>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, водозаборов, 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).</p>	<p>Предельное количество этажей – не более четырех этажей. Размеры земельных участков: – трансформаторные подстанции – от 50 кв. м; – пункты редуцирования газа – от 4 кв. м; – котельные – от 7 000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка: – 1 м; – 5 м от границы участка со стороны красной линии. В условиях реконструкции и дефицита территорий допускается сокращение отступа и/или размещение зданий по красной линии улиц. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.</p>
<p>Религиозное использование (3.7)</p>	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для</p>	<p>Размеры земельных участков не подлежат установлению. Минимальные отступы от границ земельного участка: – 3 м до основного строения; – 1 м до хозяйственных построек. Минимальные отступы от границ земельного участка со стороны красной линии:</p>

	<p>постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).</p>	<p>– 3 м от красных линий проездов; – 5 м от красных линий улиц. Предельная максимальная высота – до 3 этажей. Вспомогательные строения и хозяйственные постройки размещать со стороны улиц не допускается. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, включая основное строение и вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта. Площадь, занятая дорожками, проездами и площадками с твердым покрытием, не должна превышать 10-20% от площади земельного участка;</p>
<p>Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)</p>	<p>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.</p>	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. Минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат установлению. Размеры земельных участков не подлежат установлению. Максимальный процент застройки земельного участка не подлежит установлению.</p>
<p>Отдых (рекреация) (5.0)</p>	<p>Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5</p>	<p>Предельное количество этажей – не более 2 этажей. Размеры земельных участков – не менее 100 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка: – 5 м до выступающих конструктивных элементов (крыльцо, пандус, приямок, отмостка и т.д.) основного здания; – 1 м. до вспомогательных построек. Минимальные отступы от границ земельного участка со стороны красной линии: – 3 м от красных линий проездов; – 5 м от красных линий улиц. В условиях реконструкции и дефицита территорий допускается размещение зданий по красной линии улиц. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, включая основное строение и</p>

		вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта. Минимальный процент озеленения – не менее 20% от площади земельного участка.
--	--	---

*Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны
ОЦ-2 : нет*

2.1.2. Информация о красных линиях

Существующие красные линии на момент подготовки проекта отсутствуют. Настоящим проектом межевания территории, установление красных линии не предусмотрено.

2.1.3. Информация о наличии объектов культурного наследия

Согласно сведениям, размещенным на официальном сайте администрации городского округа город Бор Нижегородской области, а именно в соответствии с картой зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры), на территории разработки проекта планировки и межевания территории памятники истории и культуры не располагаются.

2.1.4. Информация о наличии зон с особыми условиями использования территории

В границы разработки проекта межевания, зон с особыми условиями использования территории, установленных в соответствии с законодательством РФ, не выявлено.

2.3. Обоснование границ образованного земельного участка

Формируемый земельный участок с условным номером 52:19:0102023:3У1 образуется путем перераспределения земельного участка 52:19:0102023:30 и земель, собственность на которые не разграничена.

Вид разрешенного использования формируемого земельного участка устанавливается в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 N540 (с изменениями), и Правилами

землепользования и застройки городского округа город Бор, утвержденными решением Совета депутатов городского округа город Бор №114 от 25.12. 2012 (с изменениями).

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования городского округа город Бор Нижегородской области для магазинов шаговой доступности продовольственной и непродовольственной на 40-50 кв м. торговой площади необходимо предусмотреть 1 машино-место для парковки легкового автотранспорта посетителей. Минимально допустимый размер парковочного места согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 07.12.2016г. №792 составляет 5,3 x 2,5 м.

Расчет парковочных мест:

Общая площадь существующего здания: 54,9 кв.м., торговая площадь здания 35 кв.м.

$$N_{\text{м/м}} = 35/50 = 0,7 \approx 1 \text{ машино-место.}$$

В соответствии с п. 4.2.1 СП 59.13330.2012 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения" (Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001), на индивидуальных автостоянках на участке около или внутри зданий учреждений обслуживания следует выделять 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов. Проектом принято 1 машино-место для транспорта инвалидов.

Согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» для существующего нежилого здания предусмотрен проезд вдоль длинной стороны здания обеспечивающий подъезд пожарных автомобилей, шириной 3,5 метра.

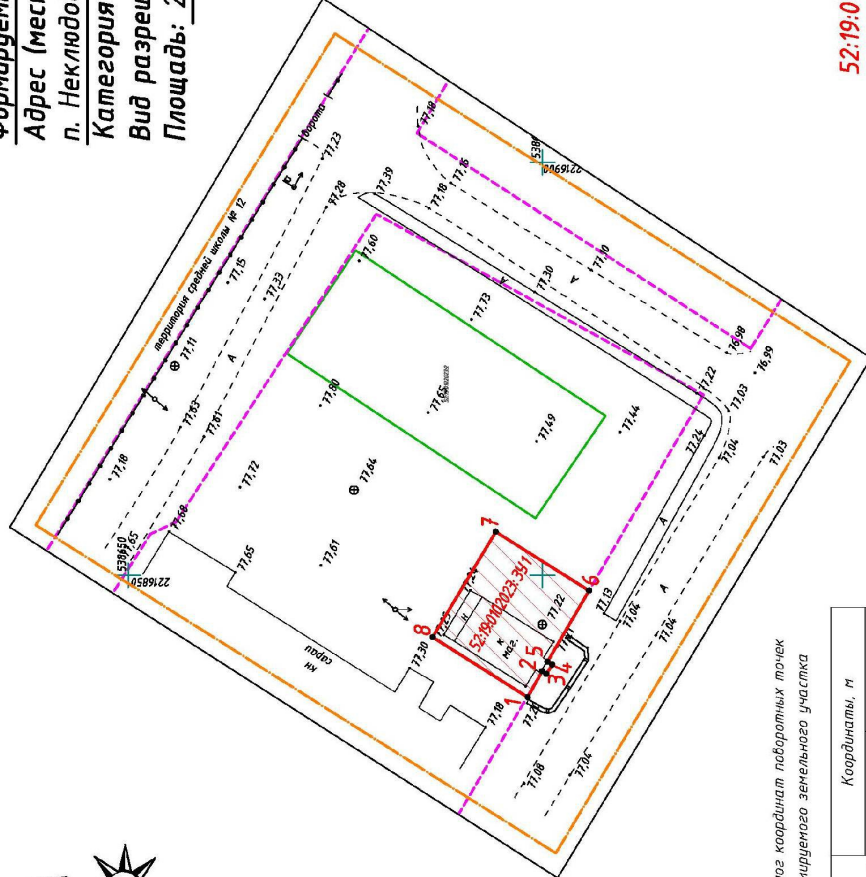
В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа город Бор для земельного участка с видом использования «Магазины» максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%, включая основное строение и вспомогательные, обеспечивающие функционирование объекта. Минимальный процент озеленения 15% от

площади земельного участка. Сформированный земельный участок имеет площадь 200 кв. м., площадь магазина (пятна застройки) составляет 75,39 кв. м., площадь озеленения 30,5 кв.м., соответственно процент застройки в границах земельного участка – 38%, процент озеленения 13%, следовательно, требования Правил землепользования и застройки соблюдены.


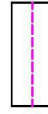


Обоснование границ земельного участка представлено на Схеме обоснования границ образуемого земельного участка л. 3.

Графическая часть

Формируемый земельный участок 52:19:0102023:3У1
Адрес (местоположение): Нижегородская обл., г. Бор,
 п. Неклюдово, кв-л Дружба;
Категория земель: земли населенных пунктов;
Вид разрешенного использования: магазины (4.4);
Площадь: 200 кв.м.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница разработки проекта межевания территории
-  - граница кадастрового квартала
-  - границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  - граница образуемого земельного участка и номера поворотных точек

52:19:0102023:3У1 - условный номер образуемого земельного участка








Каталог координат поворотных точек формируемого земельного участка

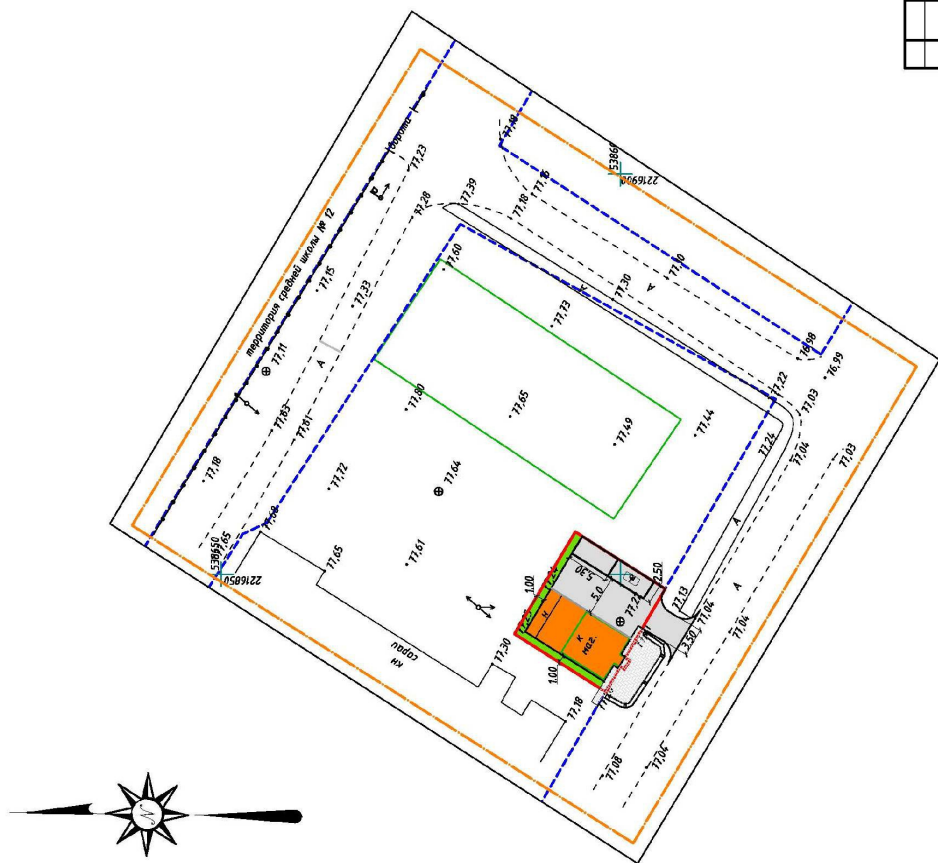
Номер поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	538601.78	2216635.29
2	538600.03	2216636.42
3	538599.53	2216636.09
4	538598.80	2216639.21
5	538599.38	2216639.58
6	538594.37	2216648.18
7	538605.63	2216655.29
8	538613.24	2216842.55

Изм./Лист		№ док.им.	Подп.	Дата	Проект межевания территории. расположенной в г. Бор, п. Неклюдово, кв. Дружба, в районе земельного участка с кадастровым номером 52:19:0102023:30
Лист	Лист	№			
Проект межевания территории. Утверждаемая часть					2 2
План границ образуемого земельного участка М 1:500					000 "ЗЕМЛЯ И ПРАВО" М 1:500

ПМ №30/19

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница разработки проекта межевания территории
-  - граница кадастрового квартала
-  - границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  - граница образуемого земельного участка
-  - существующий магазин
-  - озеленение
-  - подъезд к магазину (осуществление подвоза товаров), пожарный проезд



ПМ №30/19	
Проект межевания территории, расположенной в г. Бор, п. Неклюдово, к/д. Дружба, в районе земельного участка с кадастровым номером 57:19:0102330	
Изм./Лист	№ докум. / Подп. / Дата
Лист	3
Листов	3
Проект межевания территории. Материалы обоснования.	
Схема обоснования границ образуемого земельного участка М 1:500	
Директор: Г.Н. Башмачкина	Разработчик: Г.Н. Башмачкина

Одобрено

Ид. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №