

Текстовая часть проекта межевания территории

Документация по планировке территории (проекта межевания территории) северо- западной части кадастрового квартала 01:08:0502012, ограниченного улицами Строителей, Шовгенова, Индустриальной, переулком Автотранспортным в городе Майкопе (далее – документация, проект, проект межевания) выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Исходные данные:

- 1 Земельный кодекс Российской Федерации;
- 2 Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- 3 Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»
- 4 Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
- 5 Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);
- 6 Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
- 7 Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;
- 8 Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 09.07.2019 № 854 «О мероприятиях по подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) северо-западной части кадастрового квартала 01:08:0502012, ограниченного улицами Строителей, Шовгенова, Индустриальной, переулком Автотранспортным в городе Майкопе.

Цель и назначение работы по разработке проекта межевания:

- Определение местоположения границ образуемых земельных участков.

В данном проекте межевания отсутствуют проектируемые объекты федерального, регионального и местного значения.

Используемая система координат – МСК-23.

Перечень и сведения об образуемых земельных участках

Границы земельных участков, отраженные на графических материалах проекта межевания, нанесены на основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости

В административном отношении рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 01:08:0502012.

Согласно материалам ПЗЗ образуемый земельный участок расположен в границах территориальной зоны предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м «П-5», которая выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Образование земельных участков 01:08:0502012:ЗУ1 площадью 711 кв.м и 01:08:0502012:ЗУ2 площадью 9 кв.м проводится путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0502012:90, находящегося в частной собственности, с земельным участком с кадастровым номером 01:08:0502012:58, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с подпунктом 2) пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Земельный участок 01:08:0502012:ЗУ1 образуется с видом разрешенного использования «[6.0] - Производственная деятельность», а 01:08:0502012:ЗУ2 – с видом «[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования», при этом данные виды разрешенного использования планируется устанавливать после постановки образуемых земельных участков на государственный кадастровый учет с видами разрешенного использования исходных земельных участков, в соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, а именно «для размещения административного здания и складских помещений, для размещения промышленного объекта».

Перераспределение с образованием 01:08:0502012:ЗУ1 обосновывается исключением чересполосицы между земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0502012:90, 01:08:0502012:18, 01:08:0502012:4 (01:08:0502012:24) и земельным участком, границы которого не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства и находящегося южнее земельного участка с кадастровым номером 01:08:0502012:58, в соответствии с п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса РФ.

Также необходимо отметить, что земельный участок с кадастровым номером 01:08:0502012:58 не может быть использован как самостоятельный земельный участок, ввиду отсутствия возможности размещения на нем объекта капитального строительства с учетом установленных минимальных отступов от границ земельного участка, процента застройки, а также отсутствия доступа к нему от земель общего пользования. Исключение невозможности размещения объектов

недвижимости на образуемом земельном участке является требованием, предъявляемым к образуемым земельным участкам согласно п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

Земельный участок 01:08:0502012:3У2 образуется в целях обеспечения доступа от земельного участка с кадастровым номером 01:08:0502012:18 к земельному участку, границы которого не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства и находящемуся южнее земельного участка с кадастровым номером 01:08:0502012:58. Данный проход предусмотрен шириной 1 м.

Площадь образуемого земельного участка 01:08:0502012:3У1, предназначенного для производственной деятельности, составляет 711 кв.м, площадь образуемого земельного участка 01:08:0502012:3У2, предназначенного для отнесения к земельным участкам (территориям) общего пользования, составляет 9 кв.м, что соответствует градостроительным регламентам устанавливаемых видов использования в территориальной зоне П-5.

Для вида разрешенного использования «Производственная деятельность» в территориальной зоне П-5 установлены следующие параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 500 кв. м/500000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 7 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.

Для вида разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» в территориальной зоне П-5 регламенты не устанавливаются.

В соответствии с Генеральным планом образуемые земельные участки относятся к категории земель «земли населенных пунктов» и расположены в границах населенного пункта город Майкоп.

В проекте отсутствуют территории объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории.

В границах рассматриваемой территории есть границы публичных сервитутов. Доступ к образуемому земельному участку 01:08:0502012:3У1 предусмотрен через ранее установленный публичный сервитут

(Распоряжение администрации муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея № 525-р от 05.03.2018 г.

Проектируемая территория не граничит с территорией, в отношении которой утвержден проект межевания территории.

На чертеже межевания отображены:

- 1 Границы существующих элементов планировочной структуры.
- 2 Границы образуемого земельного участка, условный номер образуемого земельного участка.

Сведения о площади образуемого земельного участка приведены в таблице.

Таблица. Экспликация образуемых и существующих земельных участков.

Номер по порядку	Условный номер образуемого ЗУ	Зона размещения в соответствии с ПЗЗ	Площадь образуемого ЗУ, кв.м.	Вид разрешенного использования образуемого ЗУ	Способ образования
1	01:08:0502012:ЗУ1	П-5	711	Для размещения административного здания и складских помещений <i>После проведения кадастровых работ установить - [6.0] - Производственная деятельность</i>	путем перераспределения между земельными участками 01:08:0502012:58 и 01:08:0502012:90
2	01:08:0502012:ЗУ2	П-5	9	Для размещения промышленного объекта <i>После проведения кадастровых работ установить - [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования</i>	
3	01:08:0502012:13	П-5	107	Свободный от застройки	-
4	01:08:0502012:17	П-5	3574	Для размещения административного здания с цехом	-
5	01:08:0502012:18	П-5	6049	Для размещения административного здания и складских помещений	-
6	01:08:0502012:19	П-5	92	Для размещения трансформаторной подстанции	-
7	01:08:0502012:2	П-5	20777	Для размещения учебного полигона и складских помещений	-
8	01:08:0502012:24	П-5	61239	Под эстакаду слива сжиженного газа	-
9	01:08:0502012:28	П-5	5710	Для размещения производственной базы	-
10	01:08:0502012:304	П-5	1531	Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке	-
11	01:08:0502012:33	П-5	845	Для размещения промышленного объекта	-
12	01:08:0502012:4	П-5	80116	Под эстакаду слива сжиженного газа	-
13	01:08:0502012:57	П-5	300	Для размещения промышленного объекта	-
14	01:08:0502012:58	П-5	219	Для размещения промышленного	-

Номер по порядку	Условный номер образуемого ЗУ	Зона размещения в соответствии с ПЗЗ	Площадь образуемого ЗУ, кв.м.	Вид разрешенного использования образуемого ЗУ	Способ образования
				объекта	
15	01:08:0502012:59	П-5	418	Для размещения промышленного объекта	-
16	01:08:0502012:60	П-5	714	Для размещения промышленного объекта	-
17	01:08:0502012:61	П-5	293	Для размещения промышленного объекта	-
18	01:08:0502012:63	П-5	379	Для размещения промышленного объекта	-
19	01:08:0502012:64	П-5	135	Для размещения промышленного объекта	-
20	01:08:0502012:88	П-5	770	Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке	-
21	01:08:0502012:89	П-5	500	Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке	-
22	01:08:0502012:90	П-5	501	Для размещения административного здания и складских помещений	-
23	01:08:0502012:91	П-5	500	Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке	-
24	01:08:0502012:305	П-5	509	Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке	-
25	01:08:0502012:305	П-5	509	Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке	-

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);
- от общественных зданий - 5 м/3 м;
- от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м;
- при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м;
- для объектов капитального строительства вида [3.1] - Коммунальное обслуживание - 0 м/0 м.

Таблица. Каталог координат образуемых земельных участков и частей земельных участков

№ точки	X	Y
01:08:0502012:ЗУ1		
1	433451.81	2231603.90
2	433442.82	2231603.69
3	433443.38	2231580.39
4	433443.45	2231577.57
5	433443.81	2231562.68
6	433450.11	2231562.83
7	433455.98	2231562.98
8	433468.49	2231563.43
9	433468.25	2231568.63
10	433468.11	2231571.63
11	433467.50	2231585.56
12	433452.36	2231584.99
13	433452.28	2231584.99
1	433451.81	2231603.90
01:08:0502012:ЗУ2		
1	433451.81	2231603.90
2	433451.79	2231604.90
3	433442.79	2231604.69
4	433442.82	2231603.69
1	433451.81	2231603.90

Таблица. Каталог координат существующих красных линий

№ точки	Дирекционный угол	Длина	X	Y
		линии, м		
1	1° 16' 36"	28.28	433417.12	2231497.19
2	2° 40' 45"	169.66	433445.39	2231497.82
3	90° 58' 50"	29.80	433614.86	2231505.75
4	90° 59' 31"	23.10	433614.35	2231535.55
5	90° 59' 43"	25.33	433613.95	2231558.65
6	91° 03' 47"	24.25	433613.51	2231583.98
7	91° 11' 26"	23.59	433613.06	2231608.23
8	-	-	433612.57	2231631.81