

Текстовая часть проекта межевания территории.

Изменения в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 01:08:0201013, ограниченной улицами Садовой, Ленина, Весенней, Восточной, в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп», утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 02.08.2021 № 835 (далее – проектная документация, проект, проект межевания, документация) разработаны 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 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор);
4. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
5. Генеральный план муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 №310-рс (далее – Генеральный план);
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс (далее - ПЗЗ);
7. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс (далее – Местные нормативы);
8. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 05.04.2022 № 20-ДПТ «О подготовке изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 01:08:0201013, ограниченной улицами Садовой, Ленина, Весенней, Восточной, в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп», утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 02.08.2021 № 835;
9. Топосъёмка части территории квартала 01:08:0201013 М 1:500, в электронном виде.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемого земельного участка, линий отступа от

красных линий, утверждаемых в составе проекта.

Границы земельных участков для размещения объектов федерального, регионального и местного значения в проекте отсутствуют.

В соответствии с Генеральным планом образуемые земельные участки расположены в границах х. Гавердовского и относятся к категории земель «земли населённых пунктов».

Территория проектирования расположена в западной части х. Гавердовского и составляет 2 га.

Данным проектом межевания не предусматривается установление, изменение, отмена красной линии квартала, в проекте указана красная линия, установленная ранее в составе проекта межевания территории кадастрового квартала 01:08:0201013, ограниченной улицами Садовой, Ленина, Весенней, Восточной, в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 02.08.2021 № 835.

Проектной документацией предусмотрено образование одного земельного участка для индивидуального жилищного строительства и размещения магазина:

- ЗУ-1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0201013:11, расположенного по ул. Садовой, 7 в х. Гавердовском, находящегося в частной собственности, с землями, государственная собственность на которые не разграничена п1 площадью 120 кв.м;

Вид разрешенного использования земельного участка ЗУ-1, в соответствии с градостроительным регламентом зоны Ж-1Б/1 и п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, будет установлен «Для индивидуального жилищного строительства; магазины».

Перераспределение производится в рамках реализации п. 2,3 ч. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ в целях исключения чересполосицы, возникающей между земельным участком, участвующим в перераспределении, и устанавливаемой красной линией. Также в границах территорий п1 невозможно сформировать самостоятельный земельный участок, в связи с тем, что он ограничит доступ к землям общего пользования для земельного участка с кадастровым номером 01:08:0201013:11, что нарушит требования п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

Земельные участки, рассмотренные в проектной документации, находятся в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1Б/1, предназначенной для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг

местного значения.

На чертеже межевания показаны:

- Границы существующих элементов планировочной структуры.
- Красные линии, утвержденные ранее в составе проекта межевания.
- Линии отступа от красных линий.

- Границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Перечень образуемых и существующих земельных участков, сведения об их площади, видах разрешённого использования приведены в таблице.

Таблица. Экспликация земельных участков.

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Зона по ПЗЗ	Площадь, м ²	Вид разрешённого использования ЗУ (по ПЗЗ)
1	ЗУ1	Ж-1Б/1	876	Для индивидуального жилищного строительства; магазины
3	01:08:0201013:159	Ж-1Б/1	250	Ведение огородничества
4	01:08:0201013:158	Ж-1Б/1	751	магазины
5	01:08:0201013:162	Ж-1Б/1	737	Под индивидуальное жилищное строительство
6	01:08:0201013:161	Ж-1Б/1	910	Для индивидуального жилищного строительства и размещения магазина-кафетерия
7	01:08:0201013:11	Ж-1Б/1	756	Для индивидуального жилищного строительства, магазины
8	01:08:0201013:10	Ж-1Б/1	854	Для размещения индивидуального жилого дома и художественной мастерской
9	01:08:0201013:3	Ж-1Б/1	768	Под строительство жилого дома
10	01:08:0201013:2	Ж-1Б/1	747	Под индивидуальное жилищное строительство
11	01:08:0201013:1	Ж-1Б/1	760	категория - не установлена для индивидуального жилищного строительства

12	01:08:0201013:20	Ж-1Б/1	977	Для размещения индивидуального жилого дома
10	01:08:0201013:15	Ж-1Б/1	1111	Для индивидуального жилищного строительства
11	01:08:0201013:14	Ж-1Б/1	1316	Для индивидуального жилищного строительства
12	01:08:0201013:37	Ж-1Б/1	1070	Для размещения индивидуального жилого дома
13	01:08:0201013:7	Ж-1Б/1	600	Для индивидуального жилищного строительства
14	01:08:0000000:116	Ж-1Б/1	39391	Для размещения существующей автомобильной дороги: подъезд к х. Гавердовскому

В отношении земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, в территориальной зоне Ж-1Б/1 предусмотрены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: при площади участка до 1000 кв. м - 60%; при площади участка свыше 1000 кв. м - 40%.

В отношении земельных участков, предназначенных для размещения магазина, в территориальной зоне Ж-1Б/1 предусмотрены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/5000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа

(включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

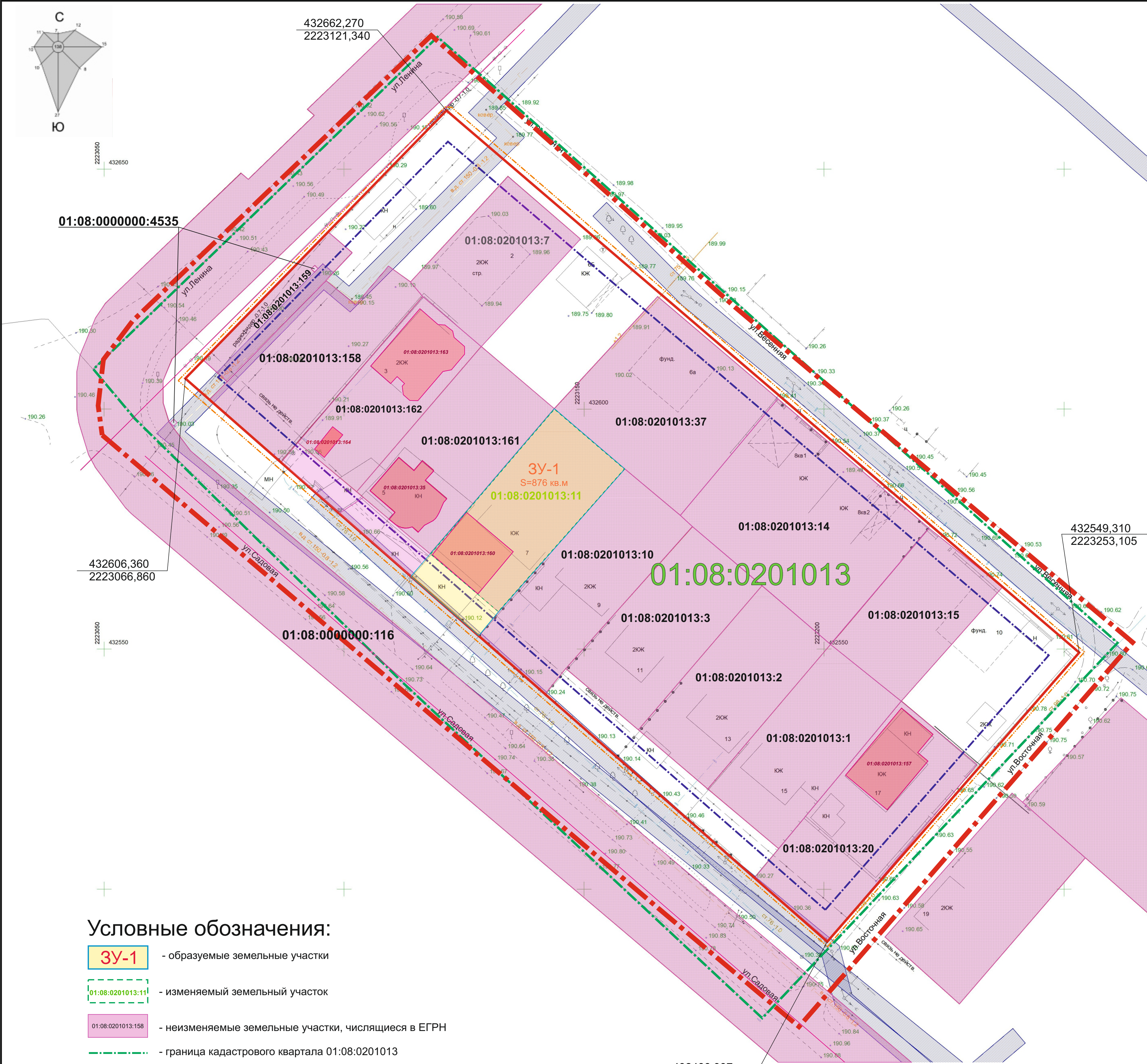
Площадь образуемого земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, магазина, составляет 876 кв.м, что соответствует градостроительным регламентам данных видов использования в территориальной зоне Ж-1Б/1. Площади всех числящихся в ЕГРН земельных участков в пределах территории проектирования соответствуют градостроительным нормативам.

Отступы от красной линии установлены 5 м в соответствии с п. 3.4 ч. 3 ст. 33 ПЗЗ.

Границы публичных сервитутов в данном проекте отсутствуют. На территории проектирования существуют зоны с особыми условиями использования территории – охранные зоны водопровода, воздушной линии электропередачи 0,4 кВ, 10 кВ, газопровода высокого давления, воздушной и подземных линий связи, отсутствуют территории объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории, территории лесничеств.

Проект межевания разрабатывается не в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков, в связи с чем в проекте отсутствует информация о целевом назначении лесов, видах разрешенного использования лесного участка, количественных и качественных характеристиках лесного участка, сведениях о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Территория проектирования не граничит с территориями, на которые разработаны и утверждены проекты межевания территории, но она является территорией, в отношении которой ранее разрабатывался проект межевания.



Условные обозначения:

- ЗУ-1** - образуемые земельные участки
- 01:08:0201013:11** - изменяемый земельный участок
- 01:08:0201013:158** - неизменяемые земельные участки, числящиеся в ЕГРН
- граница кадастрового квартала 01:08:0201013
- граница территории проектирования
- красная линия ранее установленная
- граница существующего элемента планировочной структуры
- линия отступа от красной линии

Территориальная зона Ж-1Б/1

Заказчик: Параскевова Т.С.					
Изменения в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 01:08:0201013, ограниченной улицами Садовой, Ленина, Весенней, Восточной, в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп», утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 02.08.2021 № 835					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил			Сергеюк Л.В.		
Разработал					
Основная часть проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
			П	1	1
Основной чертёж проекта межевания территории М. 1:500			000 «Новые технологии»		