

Текстовая часть проекта межевания территории.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1312001 в границах садового некоммерческого товарищества «Яблонька», расположенного в МО «Город Майкоп» (далее - проект планировки территории, проект планировки, проект, проектная документация), разработана 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 разрешённого использования земельных участков» (далее - Классификатор);
4. Свод правил 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Общие положения». Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 №1033/пр);
5. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
6. 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);
7. 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);
8. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;
9. Приказ Комитета Республики Адыгея от 12.04.2024 №82-ДПТ «О подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1312001 в границах садоводческого товарищества «Яблонька», расположенного в муниципальном образовании «Город Майкоп»;
10. Топографическая съёмка части кадастрового квартала 01:08:1312001 М1:500, выполненная ИП Чедыгов Р. М. в апреле 2024 г.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ уточняемых и образуемых земельных участков.

Данный проект межевания территории разрабатывается применительно к застроенным территориям, которые расположены в границах одного элемента планировочной структуры.

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

В проекте межевания территории отсутствует информация по пп.4) п.5 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации ввиду того, что документация подготовлена не в отношении лесных участков.

Земельных участков, которые в дальнейшем предполагаются к резервированию и (или) изъятию для государственных нужд, в проекте не предусмотрено.

В соответствии с Генеральным планом земельные участки территории проектирования расположены в границах территории с/т «Яблонька» МО «Город Майкоп» и относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Земельный участок с кадастровым номером 01:08:1312001:33 и остальные земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учёте, предназначены для размещения жилого дома и находятся в зоне садоводства Ж-КСТ. Эта зона предназначена для размещения садовых участков с правом возведения жилого дома, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Проектной документацией предусмотрено образование земельных участков ЗУ1-ЗУ5 в один этап.

В соответствии с пп.2) п.3 ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, образование земельных участков из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания.

Образование самостоятельного участка, соответствующего требованиям ст.11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, из земель, государственная собственность на которые не разграничена и которые предполагаются для перераспределения, не представляется возможным, т.к. самостоятельный земельный участок не будет соответствовать требованиям градрегламента, предъявляемым в зоне Ж-КСТ, к предельным (максимальным и минимальным) размерам образуемых земельным участкам.

В соответствии с пп.3) п.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земельного участка с кадастровым номером 01:08:1312001:33, находящегося в собственности Афанасова М. И. и предназначенного для садоводства и огородничества, площадью 634.03 кв.м с землями, находящимися в муниципальной собственности, проводится в целях приведения границ данного земельного участка в соответствие с проектом межевания.

В результате перераспределения будет образован земельный участок ЗУ1 площадью 1033.02 кв.м. Площадь прирезаемой части составит 398.99 кв.м.

Земельные участки ЗУ2-ЗУ5 площадью по 600 кв.м. каждый будут образованы из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вид разрешённого использования земельного участка ЗУ1 (далее — ВРИ ЗУ), в соответствии с п.3 ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, останется прежним. В дальнейшем, в соответствии с ПЗЗ, планируется присвоить земельному участку ВРИ «[13.2] – Ведение садоводства».

Земельным участкам ЗУ2-ЗУ5 ВРИ [13.2] – Ведение садоводства будет присвоен в соответствии с ПЗЗ.

Для вида разрешённого использования [13.2] – Ведение садоводства установлены минимальная площадь 400 кв.м., а максимальная площадь не подлежит ограничению для территориальной зоны Ж-КСТ. Площади ЗУ1-ЗУ5 соответствуют этим требованиям.

ВРИ «[13.2] – Ведение садоводства» является основным для данной территориальной зоны.

Доступ к земельным участкам ЗУ1-ЗУ5 осуществляется со стороны ул. Нижняя и дороги со стороны скважин Гавердовского артезианского водозабора по существующей ул. Нижней по территории, государственная собственность на которую не разграничена.

На чертеже межевания показаны:

- Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.

- Границы образуемого и существующих земельных участков, условный номер образуемого земельного участка.

Сведения об изменяемых и образуемых земельных участках, сведения об их площадях, видах разрешённого использования приведены в таблице.

Таблица. Экспликация земельных участков.

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Зона по ПЗЗ	Площадь, кв.м	Вид разрешённого использования ЗУ (по ПЗЗ в соответствии с классификатором видов разрешённого использования)
1	ЗУ1	Ж-КСТ	1033.02	[13.2] – Ведение садоводства.
2	ЗУ2	Ж-КСТ	599.52	[13.2] – Ведение садоводства.
3	ЗУ3	Ж-КСТ	599.53	[13.2] – Ведение садоводства.
4	ЗУ4	Ж-КСТ	599.53	[13.2] – Ведение садоводства.
5	ЗУ5	Ж-КСТ	599.73	[13.2] – Ведение садоводства.

В границах территории проектирования расположен земельный участок для размещения жилого дома и существующие земельные участки, которые находятся в территориальной зоне Ж-КСТ.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-КСТ:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 400/ не подлежит ограничению;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов)- 12 метров;

- минимальные отступы для садовых, жилых домов от границ участка - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

В данном проекте отсутствуют границы публичных сервитутов.

В данном проекте отсутствуют особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

На территорию проектирования отсутствует документация по планировке, утверждённая ранее.

Территория проектирования не граничит с территорией, на которую ранее была утверждена документация по планировке территории.

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка представлены в Приложении.

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков

ЗУ1

Площадь 1033.02 кв.м Длина 134.67 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	433325.380	2223328.960	42.668	137° 06' 20.66"
2	433294.121	2223358.002	37.955	259° 57' 55.00"
3	433287.507	2223320.627	22.074	316° 52' 56.30"
4	433303.620	2223305.540	31.969	047° 06' 15.16"
1	433325.380	2223328.960	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ2

Площадь 599.52 кв.м Длина 101.44 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	433339.116	2223316.197	02.929	137° 06' 43.23"
2	433336.970	2223318.190	15.822	137° 05' 57.45"
3	433325.380	2223328.960	31.969	227° 06' 15.16"
4	433303.620	2223305.540	18.756	317° 05' 57.81"
5	433317.360	2223292.772	31.970	047° 06' 55.70"
6	433339.116	2223316.197	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ3

Площадь 599.53 кв.м Длина 101.45 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	433366.590	2223290.675	18.750	137° 06' 26.38"
2	433352.854	2223303.436	31.974	227° 06' 55.70"
3	433331.095	2223280.008	18.750	317° 05' 57.81"
4	433344.830	2223267.245	31.976	047° 06' 55.72"
5	433366.590	2223290.675	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ4

Площадь 599.53 кв.м Длина 101.45 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	433380.326	2223277.911	18.750	137° 06' 00.69"
2	433366.590	2223290.675	31.976	227° 06' 55.70"
3	433344.830	2223267.245	18.750	317° 06' 31.12"
4	433358.567	2223254.483	31.973	047° 06' 55.70"
5	433380.326	2223277.911	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ5

Площадь 599.73 кв.м Длина 101.47 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	433421.538	2223239.628	18.750	137° 06' 43.23"
2	433407.800	2223252.389	31.983	227° 06' 55.70"
3	433386.035	2223228.954	18.750	317° 05' 57.81"
4	433399.770	2223216.190	31.987	047° 06' 55.70"
5	433421.538	2223239.628	00.000	000° 00' 00.00"
