

Текстовая часть проекта межевания территории.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0301035, ограниченной улицами Клубной, Новой, Юбилейной и земельными участками по улице Виноградской в посёлке Западном муниципального образования «Город Майкоп» (далее - проект межевания территории, проект межевания, 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) Постановление Администрации МО «Город Майкоп» Республики Адыгея от 29.08.2017 №1172 «О мероприятиях по подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0301035, ограниченной улицами Клубной, Новой, Юбилейной и земельными участками по ул. Виноградской в посёлке Западном МО «Город Майкоп»»;
- 10) Топографическая съёмка части кадастрового квартала 01:08:0301035 М1:500.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установление красных линий и линий отступа от них.

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 п. Западный МО «Город Майкоп» и относятся к землям населённых пунктов.

Земельные участки территории проектирования находятся в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1Б/1. Эта зона выделена 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 разрешённым набором услуг местного значения.

Данным проектом межевания устанавливаются красные линии по ул. Клубной, Новой и Юбилейной в пределах проекта межевания.

Проектной документацией предусмотрено образование земельного участка ЗУ1 в несколько этапов.

Этап 1.

Объединение земельных участков с кадастровыми номерами 01:080301035:73 и 01:08:0301035:12 в соответствии со ст.11.6 Земельного кодекса Российской Федерации. Данные земельные участки находятся в аренде. Вид разрешённого использования земельных участков, в соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, - «Для строительства магазина». На данном этапе он остаётся исходным, в соответствии с п.3 ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации. В результате будет образован земельный участок ЗУ1_{промежут.} площадью 136.86 кв.м.

Этап 2.

Перераспределение промежуточного земельного участка ЗУ1_{промежут.} с землями, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с пп.2 п.1 ст.39.27 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях устранения несоответствия между фактическим расположением павильонов и сведениями, которые содержатся в ЕГРН.

В результате будет образован земельный участок ЗУ1 площадью 181.16 кв.м. Исходный ВРИ для данного ЗУ «для строительства магазина». В дальнейшем планируется присвоить ВРИ в соответствии с Классификатором и ПЗЗ - [4.4] – Магазины. Формирование отдельного участка с вышеуказанным ВРИ на данной территории также не представляется возможным, ввиду нарушения требований по предельно минимальной площади земельного участка.

ВРИ [4.4] – Магазины является условно разрешённым, поэтому его присвоение земельному участку ЗУ1 будет проведено в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Доступ к земельному участку ЗУ1 осуществляется со стороны ул. Юбилейная по территории, государственная собственность на которую не разграничена.

На чертеже межевания показаны:

- Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.
- Красные линии и координаты характерных точек красных линий.
- Линии отступа от красных линий.
- Границы образуемого и существующих земельных участков, условный номер образуемого земельного участка.

ВРИ [4.4] – Магазины является условно разрешённым, поэтому его присвоение земельному участку ЗУ1 будет проведено в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Доступ к земельному участку ЗУ1 осуществляется со стороны ул. Юбилейная по территории, государственная собственность на которую не разграничена.

На чертеже межевания показаны:

- Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.
- Красные линии и координаты характерных точек красных линий.
- Линии отступа от красных линий.
- Границы образуемого и существующих земельных участков, условный номер образуемого земельного участка.

Сведения об 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-1Б/1	181.16	[4.4] – Магазины
2	01:08:0301035:73	Ж-1Б/1	75.00	Для строительства магазина.
3	01:08:0301035:12	Ж-1Б/1	62.00	Для строительства магазина.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения магазинов, и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-1Б/1:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/5000 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%.

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.
