

Текстовая часть проекта межевания территории.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) юго-западной части кадастрового квартала 01:08:0505002, в районе пересечения улиц Постовой и Хакурате в городе Майкопе 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. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 04.12.2024 г №177-ДПТ «О подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) юго-западной части кадастрового квартала 01:08:0505002, в районе пересечения улиц Постовой и Хакурате в городе Майкопе муниципального образования «Город Майкоп».
10. Топографическая съёмка части кадастрового квартала 01:08:0505002 М1:500, выполненная ИП Новиков Ю. О. в январе 2024 г.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемого земельного участка.

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 г. Майкоп и относятся к землям населённых пунктов.

Участки территории проектирования расположены в зоне предприятий, производств и объектов V класса опасности (СЗЗ-50 метров) П-5. Это зона для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешённого использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Земельный участок с кадастровым номером 01:08:0505002:6 площадью 4250.00 кв.м. предназначен для размещения торгового комплекса по продаже автомобилей с сервисным обслуживанием. Данный земельный участок находится в общей долевой собственности, о чём свидетельствуют записи № 01:08:0505002:6-01/030/2023-20 от 29.11.2023 и № 01:08:0505002:6-01/030/2023-19 от 29.11.2023, содержащиеся в ЕГРН.

Предварительно проектом предлагается установление соответствия между видом разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 01:08:0505002:6, указанным в Едином государственном реестре недвижимости, и видами разрешённого использования земельных участков, установленными Классификатором, в соответствии с ч.13 ст.34 Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в результате чего земельному участку планируется установить виды разрешённого использования «[4.4] — Магазины» и «[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса».

Проектной документацией предусмотрено образование земельного участка ЗУ1 в один этап. В соответствии с пп.2) п.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0505002:6 площадью 4250.39 кв.м. и земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 658.12 кв.м., будет образован земельный участок ЗУ1 площадью 4908,52 кв.м.

Письмом Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.06.2024 № 4347 определено наличие технической возможности перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0505002:6 при условии подготовки проекта межевания территории. Образование земельного участка в охранной зоне ВЛ-6 кВ от ТП-397 до ТП-201 согласовано ООО «Майкопская ТЭЦ» при строгом выполнении определенных условий.

Перераспределение выполняется в целях устранения чересполосицы между красной линией и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0505002:6 и 01:08:0505002:2.

Вид разрешенного использования земельного участка ЗУ1, в соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, останется исходным: «[4.4] — Магазины» и «[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса».

В соответствии с п.1 и п.2 ст.11.7 Земельного Кодекса Российской Федерации существование исходного земельного участка прекратится, а право общей долевой собственности перейдет на вновь образованный земельный участок ЗУ1.

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

На чертеже межевания показаны:

- Границы существующих элементов планировочной структуры;
- Красные линии и координаты характерных точек красных линий;
- Линии отступа от красных линий;
- Границы образуемых и существующих земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Сведения о существующих и образуемых земельных участках, сведения об их площадях, видах разрешенного использования приведены в таблице.

Таблица. Экспликация земельных участков.

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Зона по ПЗЗ	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования ЗУ (по ПЗЗ в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)
1	ЗУ1	П-5	4908.52	[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса, [4.4] - Магазины
2	01:08:0505002:6	П-5	4250.39	Для размещения торгового центра по продаже автомобилей с сервисным обслуживанием. После установления соответствия, согласно ч.13 ст.34 Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ, [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса, [4.4] - Магазины

Красные линии расположены вдоль границ существующих земельных участков. Линии отступа от красных линий расположены на расстоянии 5 м со стороны улиц, линии отступа от границ земельных участков расположены на расстоянии 3 м от границ с соседними земельными участками.

В данном проекте отсутствуют границы публичных сервитутов.

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

В данном проекте есть санитарно-защитная зона, стоящая на государственном кадастровом учёте: 01:08-6.551 - Санитарно-защитная зона для объекта ООО "ЛУКОЙЛ-ЮГНЕФТЕПРОДУКТ" АЗС №01023 по адресу: Республика Адыгея, г.Майкоп, ул.Хакурате, 651.

Территория проектирования не входит в состав и не граничит с территорией, на которую ранее была разработана документация по планировке территории.

Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков представлены в Приложении.
