

Текстовая часть проекта межевания территории

Документация по внесению изменений в проект межевания территории части кадастрового квартала 01:08:0513041, ограниченного ул. Титова, ул. Пионерской, ул. Патриса Лумумбы, ул. Гайдара в г. Майкопе муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 30.03.2023 № 113-ДПТУ (далее – документация, проект, проектная документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Цель подготовки данного проекта межевания территории — определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, линий отступа от красных линий, зон с особыми условиями использования территорий в пределах проектируемой территории.

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

Исходные данные:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор);
- Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
- 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);
- 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);
- Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;

При разработке данного проекта использовался проект межевания территории части кадастрового квартала 01:08:0513041, ограниченного ул. Титова, ул. Пионерской, ул. Патриса Лумумбы, ул. Гайдара в г. Майкопе

муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 30.03.2023 № 113-ДПТУ.

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

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

В границах проектирования находятся земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0513041:19, 01:08:0513041:70, 01:08:0513041:200, 01:08:0513041:202, 01:08:0513041:24, 01:08:0513041:15, 01:08:0513041:14, 01:08:0513041:4, 01:08:0513041:17, 01:08:0513041:11, 01:08:0513041:23, 01:08:0513041:21, 01:08:0513041:10, 01:08:0513041:22, 01:08:0513041:13, 01:08:0513041:20, 01:08:0513041:1, 01:08:0513041:2, 01:08:0513041:3.

В соответствии с Генеральным планом исходные и образуемые земельные участки расположены в границах города Майкопа муниципального образования «Город Майкоп» и относятся к землям населённых пунктов.

Проект межевания территории разработан с учетом письма Комитета по управлению имуществом муниципального образования «Город Майкоп» от 01.09.2025 № 069-18-7429, указывающего на наличие технической возможности образования земельных участков.

Реализация проекта межевания предусматривает два этапа:

1 этап – образование земельного участка ЗУ-1 площадью 891 кв. м путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:0513041:19, находящегося в муниципальной собственности, с сохранением его в измененных границах в соответствии с п. 6 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Площадь земельного участка с условным номером 01:08:0513041:19 изм. после раздела составит 5526 кв.м. После раздела планируется установить виды разрешенного использования для ЗУ-1 и 01:08:0513041:19 изм. «[3.1] - Коммунальное обслуживание».

2 этап – образование земельного участка ЗУ-2 площадью 5301 кв.м путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0513041:70, находящегося в частной собственности, с земельным участком ЗУ-1 в соответствии с пп. 2 п.1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Перераспределение проводится в целях устранения изломанности границ земельного участка 01:08:0513041:19 в два этапа и отсутствия необходимости в содержании пожарного водоема для нужд обслуживания котельной. Вид разрешенного использования ЗУ-2 предусматривается «[3.1] - Коммунальное обслуживание».

Также в рамках второго этапа, исходя из нереализованности проекта межевания, утвержденного приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 30.03.2023 № 113-ДПТУ, проводится

образование ЗУ-3 площадью 6833 кв.м путем перераспределения земельного участка 01:08:0513041:19 изм. с землями, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии со ст. 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Перераспределение проводится в целях установления границ образуемого земельного участка по фактическому ограждению. Вид разрешенного использования ЗУ-3 предусматривается «[3.1] - Коммунальное обслуживание».

Вид разрешенного использования «[3.1] - Коммунальное обслуживание» является основным видом разрешенного использования территориальной зоны П-5, в которой образуются земельные участки по сведениям ПЗЗ.

Проектом межевания территории предусмотрено наложение публичного сервитута с целью обеспечения прохода и проезда через земельный участок ЗУ-3 к участкам с кадастровыми номерами 01:08:0513041:14, 01:08:0513041:15, 01:08:0513041:24, которые не могут быть обеспечены доступом без установления сервитута. Площадь части земельного участка, на которую накладывается публичный сервитут 375 кв.м.

Реализация второго этапа проекта должна проводиться с учетом п. 7 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

На чертеже межевания территории показаны:

- Красные линии, утвержденные ранее в составе проекта планировки территории.

- Линии отступа от красных линий.

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

Перечень образуемых и изменяемых 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
1	ЗУ-1	П-5	891	[3.1] - Коммунальное обслуживание
2	ЗУ-2	П-5	5301	[3.1] - Коммунальное обслуживание
3	ЗУ-3	П-5	6833	[3.1] - Коммунальное обслуживание
4	01:08:0513041:19 изм.	П-5	5526	[3.1] - Коммунальное обслуживание

Проектируемая территория, согласно действующей редакции ПЗЗ, состоит из нескольких территориальных зон.

Зона Ж - ОЖ - зона средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения. Зона Ж - ОЖ выделена для формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Зона ОД-2 - зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения. Зона обслуживания и деловой активности местного значения ОД - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Зона П-4 - зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м. Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Зона П-5 выделена 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 разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Изменения в проект межевания проводятся в границах зоны П-5.

Для вида «[3.1] - Коммунальное обслуживание» в зоне П-5 предусмотрены следующие предельные параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 кв. м/10000 кв. м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

Расстояние до красной линии улиц/проездов, в случае если красная линия не установлена от границы земельного участка с общественной

территории улицы/проезда:

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

На территории проектирования существуют зоны с особыми условиями использования территории – охранные зоны водопровода, газопроводов низкого и высокого давления, бытовой самотечной канализации, ЛЭП 0,4 кВ, ТП, ГРП, подземного силового кабеля, тепловых сетей, отсутствуют территории объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории, лесничества.

Частично территория расположена в границах санитарно защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов – санитарно-защитной зоне филиала АО «АТЭК» «Майкопские тепловые сети», Площадка №7 (Котельная 282 кв.): Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Титова, 71а (реестр. № 01:08-6.642) и охранной зоне здания ГРП №24 (реестр. № 01:08-6.1065).

Территория проектирования находится в границах территории, на которую разработан проект межевания территории части кадастрового квартала 01:08:0513041, ограниченного ул. Титова, ул. Пионерской, ул. Патриса Лумумбы, ул. Гайдара в г. Майкопе муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 30.03.2023 № 113-ДПТУ.

Территория проектирования не граничит с территорией, на которую утвержден проект межевания территории.
