|  |
| --- |
| **Российская Федерация**  **Республика Адыгея**  **Индивидуальный предприниматель Дауров Тимур Асхадович** |
| **Объект: «Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки территории части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной существующей застройкой по улице Степной, переулку Калинина и ЛЭП в станице Ханской, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.08.2016 №706»**  **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**  Основная часть  Обоснование  Текстовая часть  Графическая часть  ТОМ 2  Индивидуальный предприниматель Дауров Т.А.  г. Майкоп  2025 г. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Состав рабочего проекта | | | |
| № п/п | Обозначение | Наименование книги альбома | Примечание |
| 1 | Т.1 | Основная часть  Обоснование  Текстовая часть  Графическая часть |  |
| 2 | Т.2 | Основная часть  Обоснование  Текстовая часть  Графическая часть  Каталог координат |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Содержание | | |
| Обозначение | Наименование | Примечание |
| ГП-1  ГП-2  ГП-3  ГП-4  ГП-5 | Состав проекта  Содержание  Текстовая часть  Графическая часть  Общие данные  Чертеж межевания  Границы существующих земельных участков и местоположение существующих объектов капитального строительства  Границы зон с особыми условиями использования территорий  Границы территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий |  |

**Текстовая часть**

«Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки территории части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной существующей застройкой по улице Степной, переулку Калинина и ЛЭП в станице Ханской, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.08.2016 №706» (далее – документация, проект, проект межевания территории) выполнена в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:1000 с использованием топографической съемки.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1. определения местоположения границ изменяемого и образуемого земельного участка;
2. установления линий отступа от красных линий.

Данным проектом красные линии не устанавливаются, так как они утверждены в составе ранее разработанного проекта планировки территории.

В данном проекте межевания территории отсутствуют проектируемые объекты федерального, регионального и местного значения.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 5,66 га.

Межевание выполняется для частично застроенной территории.

Проектируемая территория расположена в станице Ханской, муниципального образования «Город Майкоп».

В границах территории проектирования есть утвержденный проект межевания территории. Ранее была разработана документация по планировке территории, утвержденная постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 22.08.2016 №706 «Об утверждении документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) свободной от застройки территории части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной существующей застройкой по улице Степной, переулку Калинина и ЛЭП в станице Ханской».

Проектируемая территория граничит с территорией, в отношении которой разработан проект межевания, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.12.2020 № 1364. Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки территории части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной существующей застройкой по улице Степной, переулку Калинина и ЛЭП в станице Ханской, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.08.2016 № 706, документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки территории части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», ограниченного существующей застройкой по улицам Комсомольской, Коллективной, Степной, переулком Калинина и ЛЭП, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 18.07.2016 № 596, документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) частей кадастровых кварталов 01:08:1002055 и 01:08:1314001, расположенных в северо-западной части станицы Ханской муниципального образования «Город Майкоп», утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 04.12.2018 № 1512, документации по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки и проект межевания) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1002055:5, расположенного в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 13.02.2017 № 129, документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) частей кадастрового квартала 01:08:1314001, южной и восточной частей кадастрового квартала 01:08:1313002, юго-восточных частей кадастровых кварталов 01:08:1003040 и 01:08:1003042, юго-западной части кадастрового квартала 01:08:1312002 и улицы Красноармейской, от улицы Верещагина до улицы Коллективной, станицы Ханской муниципального образования "Город Майкоп", для проведения работ по строительству линейных объектов капитального строительства "Строительство автомобильных дорог и инженерных сетей на территории МО "Город Майкоп" Республики Адыгея ". Ст. Ханская " (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории).

В границах территории проектирования находятся публичные сервитуты (публичные сервитуты с целью размещения объектов электросетевого хозяйства регионального значения (реестровые номера №№ 01:00-6.269 и 01:00-6.306)

Согласно Генеральному плану на данной территории объектов культурного наследия, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов и особо охраняемых природных территорий нет.

Земельный участок ЗУ-1 площадью 1329,07 кв.м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:1314001:37 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, н1 площадью 280,02 кв. м. Перераспределение выполняется в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в соответствии с ПЗЗ - [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

На запрос о рассмотрении технической возможности перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:1314001:37, расположенного по адресу: Республика Адыгея, г.Майкоп, ст.Ханская, пер. Калинина, 19, находящегося в частной собственности и земли, находящейся в государственной собственности, Комитет по управлению имуществом муниципального образования «Город Майкоп» сообщает, что техническая возможность перераспределения имеется, при условии внесения соответствующих изменений в утвержденную документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) (письмо №3360 от 15.03.2023).

Таблица. Экспликация изменяемых и образуемых земельных участков

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Номер  земельного  участка на чертеже | Территориальная зона | Площадь, м2 | Вид разрешенного использования земельного участка |
| 1 | ЗУ – 1 | Ж - 1Б | 1329,07 | [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства |

Проектируемая территория в соответствии с ПЗЗ является частью квартала, который находится в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж - 1Б.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б 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 разрешенным набором услуг местного значения.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования - [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/2000 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%;

Каталог координат образуемого участка приведен в Приложении 1.

**Обоснование**

**Границы существующих земельных участков**

Проектируемая территория находится в северо-западной части станицы Ханской, муниципального образования «Город Майкоп».

На рассматриваемой территории размещены следующие земельные участки:

01:08:1314001:127 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:114 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:112 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:138 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:136 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:121 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:125 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:110 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:131 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:123 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:122 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:25 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:27 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:26 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:41 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:34 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:24 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:23 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:22 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:21 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:37 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:43 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:28 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:39 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:29 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:1314001:135 – Отдельно стоящий индивидуальный жилой дом с земельным участком

01:08:1314001:132 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:126 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:128 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:119 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:113 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:115 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:1314001:277 – Для ведения личного подсобного хозяйства

01:08:0000000:5498 – Земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание

01:08:0000000:5358 – Земельные участки (территории) общего пользования

**Границы зон с особыми условиями использования территории**

Проектируемая территория относится к категории земель населенных пунктов.

На данной территории имеются градостроительные ограничения, в виде зон с особыми условиями использования территории, санитарно-защитных зон.

На чертеже ГП-4 указаны все охранные зоны от линии электропередач, от кабеля электросети, газопровода.

**Местоположение существующих объектов капитального строительства**

В границах проекта планировки размещены следующие объекты капитального строительства:

01:08:1314001:256 – Жилой дом

01:08:1314001:269 – Жилой дом

01:08:1314001:261 – Индивидуальный жилой дом

01:08:1314001:272 – Жилой дом

01:08:1314001:281 – Жилой дом

**Границы особо охраняемых природных территорий**

В соответствии со сведениями Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс, в границах территории проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории.

**Схема границ территорий объектов культурного наследия**

Согласно Генеральному плану МО «Город Майкоп» на территории отсутствуют объекты культурного наследия.

В соответствии со статьей 36 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 № 73-ФЗ:

В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия, которым получено такое заявление, организует работу по определению историко-культурной ценности такого объекта в порядке, установленном законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, на территории которых находится обнаруженный объект культурного наследия.

В случае обнаружения объекта археологического наследия уведомление о выявленном объекте археологического наследия, содержащее информацию, предусмотренную пунктом 11 статьи 45.1 настоящего Федерального закона, а также сведения о предусмотренном пунктом 5 статьи 5.1 настоящего Федерального закона особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия, направляются региональным органом охраны объектов культурного наследия заказчику указанных работ, техническому заказчику (застройщику) объекта капитального строительства, лицу, проводящему указанные работы.

Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный пунктом 5 статьи 5.1 настоящего Федерального закона особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

Приложение 1

Каталог координат

**ЗУ-1**

Площадь 1329,07 м2

N X Y

1 439915.2400 2218703.2400

2 439946.7400   2218742.9200

3 439952.9575   2218750.7521

4 439974.0867   2218732.5434

5 439967.9620   2218724.6426

6 439962.4200   2218729.7300

7 439931.2600   2218689.8100

1 439915.2400 2218703.2400