**Проектная документация**

**Проект межевания**

**Основная часть**

**Обоснование**

Пояснительная записка

Графическая часть

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ тома** | **Обозначение** | **Наименование** | **Примечание** |
| 1 | ПЗ, ГЧ | **Проект межевания.**  **Основная часть. Обоснование.**  Пояснительная записка  Графическая часть |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ | |
| Должность | Ф.И.О. |
| Инженер | Е.В. Бондарь |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Лист | Наименование | Примечание |
|  | Состав проекта |  |
|  | Список исполнителей |  |
|  | Пояснительная записка |  |
|  | Графическая часть: |  |
| ГП-1 | Общие данные. Карта планировочной структуры территории поселения |  |
| ГП-2 | Чертёж межевания |  |
| ГП-3 | Границы существующих земельных участков. Местоположение существующих объектов капитального строительства. Границы зон с особыми условиями использования территории |  |
| ГП-4 | Схема границ особо охраняемых природных территорий. Схема границ территории объектов культурного наследия |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**Текстовая часть основной части проекта межевания территории.**

1. Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) центральной части кадастрового квартала 01:08:0503018, ограниченного улицами Транспортной, Шовгенова, Промышленной, Кубанской в городе Майкопе, утверждённую постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 23.09.2020 №949 (далее – документация, проект), выполнена в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Исходные данные:
3. Земельный кодекс Российской Федерации;
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
5. Приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор);
6. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
7. 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);
8. 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);
9. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;
10. Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.06.2021 № 602 «О мероприятиях по подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проекта межевания территории) центральной части кадастрового квартала 01:08:0503018, ограниченного улицами Транспортной, Шовгенова, Промышленной, Кубанской в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 23.09.2020 №949;
11. Топографическая съемка территории.

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

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

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.

Проектируемая территория является частью квартала, который находится в территориальной зоне предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50м П-5.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет 0,1216га.

Межевание выполняется для свободной от застройки территории.

Проектной документацией предусмотрено образование земельного участка в два этапа:

1. Проектом предлагается формирование земельного участка ЗУ-1 площадью 1216,0м2 с видом разрешенного использования, в соответствии с ПЗЗ – [2.7.1] – хранение автотранспорта, автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования.
2. Предусматривается обращение комитета по управлению имуществом в комиссию по изменению ПЗЗ с заявлением на изменение вида разрешенного использования земельного участка и получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для вида разрешенного строительства [4.9] – служебные гаражи, в соответствии с п.14 Ст.6 ПЗЗ.

Данные виды разрешенного использования также являются основными видами использования территориальной зоны П-5.

В соответствии с Генеральным планом образуемый земельный участок в данном проекте межевания относится к категории земель «земли населённых пунктов» и расположен в границе населённого пункта город Майкоп.

В проекте отсутствуют территории объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории.

Проектируемая территория не граничит с территорией, в отношении которой утвержден проект межевания территории.

На чертеже межевания отображены:

1. Границы существующих элементов планировочной структуры.
2. Граница образуемого земельного участка, условный номер образуемого земельного участка.

Сведения о площади проектируемого земельного участка приведены в таблице.

Таблица. Экспликация образуемых земельных участков.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Номер земельного участка на чертеже | Зона по ПЗЗ | Площадь, м2 | Вид разрешённого использования ЗУ |
| 1 | ЗУ-1 | П-5 | 1216,00 | [4.9] - служебные гаражи |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

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.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

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.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения платин или дамб.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

Каталог координат характерных точек границ образуемого земельного участка приведён в Приложении 1.

Приложение 1.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № земельного участка | № координат характерных точек | Х | У | Площадь участка |
| ЗУ-1 | 1 | 432681.56 | 2231612.73 |  |
|  | 2 | 432695.79 | 2231615.87 |  |
|  | 3 | 432757.59 | 2231629.64 |  |
|  | 4 | 432777.33 | 2231634.85 |  |
|  | 5 | 432780.42 | 2231637.52 |  |
|  | 6 | 432780.03 | 2231654.51 |  |
|  | 7 | 432729.96 | 2231633.38 |  |
|  | 8 | 432705.49 | 2231627.42 |  |
|  | 9 | 432679.50 | 2231622.44 | 1216,00 |
|  |  |  |  |  |