

Введение

Основная цель подготовки проекта межевания - формирование земельных участков занятых объектами застройки. Границы проекта межевания территории расположены в территориальной зоне Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства в границах кадастрового квартала 01:04:0100022.

Территория проекта межевания представляет собой участок, расположенный в поселке Каменноостском Майкопского района Республики Адыгея, с сетью действующих наземных и подземных коммуникаций.

В рамках данного проекта межевания территории предусмотрено установление границ красных линий. Местоположение красных линий установлено в документации с учетом границ существующих земельных участков и размещения транспортной и инженерной инфраструктуры.

Каталог координат поворотных точек границ красных линий		
№ точки	X	Y
1	396715,7	2235993,27
2	396727,73	2235988,69
3	396731,59	2235995,03
4	396744,54	2236010,99
5	396753,38	2236022,57
6	396755,38	2236026,13
7	396744,38	2236034,42
8	396727,98	2236048,08
9	396701,53	2236063,05

В целях реализации проекта межевания необходимо сформировать земельный участок с учетом норм определения минимальной площади земельного участка, установленных требованиями действующего законодательства и в соответствии с правилами землепользования и застройки. Предполагается образование земельного участка, с учетом границ земельных участков, внесенных в государственный кадастр недвижимости и с учетом сложившейся застройки.

Согласовано			
Взам. инв. №			
Подпись			
Инв. № подл.			

Проект межевания территории						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Пояснительная записка						
				Стадия	Лист	Листов
				П	3	8
				ООО "ОРБИТА"		

Проектом межевания предусмотрено образование земельного участка с условным обозначением :ЗУ1, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:04:0100022:7, принадлежащего на праве частной собственности и земель, находящихся в государственной собственности, не закрепленных за конкретными лицами, с площадью 1106 кв. м. На территории земельного участка с кадастровым номером 01:04:0100022:7, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, расположены здания с кадастровыми номерами 01:04:0100022:9 – назначение «нежилое здание», наименование «гостиница».

Границы формируемого земельного участка в результате перераспределения формируется в соответствии с требованиями ЗК РФ пп 2 п. 1 Статья 39.28, определяющие случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности - перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Проектом межевания предусмотрено образование земельного участка с условным обозначением :ЗУ1 в соответствии с требованиями ЗК РФ пп.2 п.1 статьи 39.28, предусматривается перераспределение земельного участка с кадастровым номером 01:04:0100022:7, принадлежащего на праве частной собственности и земель, находящихся в государственной собственности, не закрепленных за конкретными лицами, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, при условии обоснования необходимости дополнительной территории, площадью 1106 кв.м., с целью эксплуатации объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.

Формирование присоединяемого участка как самостоятельного не представляется возможным, в связи с неблагоприятной конфигурацией участка

Взам. инв. №						
	Подпись					
Изм. Кол. уч Лист № док. Подп. Дата						Лист
						4

для последующей застройки, а именно минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы. Увеличение площади образуемого земельного участка :ЗУ1 связана с увеличением территории для размещения элементов благоустройства территории.

Благоустройство территории - это комплекс мероприятий по инженерной подготовке к озеленению, устройству покрытий, освещению, размещению малых архитектурных форм и объектов монументального искусства, направленных на улучшение функционального, санитарного, экологического и эстетического состояния участка.

Присоединяемые земли, находящиеся государственной или муниципальной собственности, нельзя сформировать для предоставления на торгах, так как площадь и конфигурация земельного участка не позволяет в соответствии с требованиями градостроительных регламентов, технических регламентов, сводов правил, зон с особыми условиями использования территории, иных ограничений, установленных действующим законодательством, использовать земельный участок в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными для данной территории. Конфигурация образуемого земельного участка обусловлена местоположением объекта капитального строительства существующими ограждениями, местоположением границ смежных земельных участков и красных линий.

Также размещение объектов капитального строительства на свободных землях не позволит обеспечить наличие необходимых противопожарных проездов (СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»).

Расчетные нормативы, содержащиеся в основной части региональных нормативов, применяются при подготовке документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также при установлении в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, иных градостроительных показателей и норм, направленных на обеспечение

Взам. инв. №	
Подпись	

							Проект межевания территории	Лист
								5
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Таблица № 1. Показатели плотности застройки территориальных зон <4>

При суммировании полученных результатов о расчетной площади функциональных зон площадки может быть определен оптимальный размер площадки для рассматриваемой общественной территории, микрорайона, двора.

Количество номеров в гостинице - 7. Расчетное количество мест размещения - 28. Расчетная площадь согласно СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) составляет 2100 кв.м.

Учитывая проектируемую территорию тип застройки - тип № 1, одно-двухквартирные индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками (до 3-х этажей), коэффициент плотности застройки территориальных зон - 0,4.

Таким образом, проектная площадь территории под гостиничное обслуживание - 1106 кв.м. не превышает нормативную площадь - 2100 кв.м.

При планировке и застройке поселений и пригородных зон необходимо предусматривать организацию водоохранных зон и прибрежных защитных

Взам. инв. №		Подпись		Учитывая проектируемую территорию тип застройки - тип № 1, одно-двухквартирные индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками (до 3-х этажей), коэффициент плотности застройки территориальных зон - 0,4.					
				Таким образом, проектная площадь территории под гостиничное обслуживание - 1106 кв.м. не превышает нормативную площадь - 2100 кв.м.					
				При планировке и застройке поселений и пригородных зон необходимо предусматривать организацию водоохранных зон и прибрежных защитных					
				Проект межевания территории					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Лист	
								7	

полос на природных водных объектах, размеры и режим использования которых следует принимать в соответствии с [6, статья 65].

В сложившихся и проектируемых зонах отдыха, расположенных на берегах водоемов и водотоков, водоохранные мероприятия должны отвечать санитарным требованиям.

2. Информация о местоположении и краткая характеристика проектируемой территории объекта.

Каменноостское сельское поселение располагается в предгорной части Республики Адыгея. Система расселения представляет собой дисперсно расположенные населенные пункты, с явным преобладанием центра – п. Каменноостский.

Поселок Каменноостский является не только центром поселения, но своеобразным центром предгорной зоны Майкопского района и несет на себе нагрузку по обслуживанию всей южной части республики. В социально - экономическом отношении, поселок Каменноостский обладает значительным потенциалом развития, что связано с его местоположением на развилке основных туристических потоков горной части Адыгеи.

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории находится в границах населенного пункта п. Каменноостский, Каменноостского сельского поселения Майкопского района Республики Адыгея.

Подготовка проекта межевания территории выполняется с целью перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером 01:04:0100022:7 с землями государственной или муниципальной собственности.

Характеристики исходного земельного участка кадастровым номером 01:04:0100022:7 согласно сведений ЕГРН:

- расположен по адресу: Республика Адыгея, р-н Майкопский, п. Каменноостский, ул. Хаджохская, 26; категория земель - земли населенных пунктов; уточненная площадь - 660кв.м.; разрешенное использование - гостиничное обслуживание.

Взам. инв. №								Лист	
	Подпись								
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	8	

3. Формирование границ земельных участков.

Настоящим проектом межевания территории предусматриваются действия по определению местоположения границ образуемого земельного участка. Территория проектирования включает в себя земельный участок с кадастровым номером 01:04:0100022:7, который имеет уточненные границы, а его площадь составляет 660 га и территорию кадастрового квартала 01:04:0100022. Проектом межевания территории предлагается образовать 1 (один) земельный участок путем перераспределения в проектных границах.

Земельный участок с кадастровым номером 01:04:0100022:7 находится в частной собственности гр. Бородин А.В. Собственник решил увеличить территорию земельного участка в интересах обеспечения устойчивого развития и рационального использования территории, выделения и установления параметров планируемого развития квартала и установления границ вновь образуемого земельного участка.

Таблица № 1. Ведомость образуемых земельных участков.

Условный номер со- гласно чертежа межевания территории	Кадастровый номер исходно- го земельного участка	Площадь исходного зе- мельного участка, кв.м.	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Вид права исходного земельного участка	Правообладатель исходного земельного участка	Категория земель образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земель- ного участка	Адрес образуемого земельного участка
ЗУ1	01:04:0100022:7	660	-	собственность	Бородин Александр Викторович	Земли населенных пунктов	гостиничное обслуживание	РФ, Республика Адыгея, Майкопский рай- он, Каменномостское сельское поселение, п. Каменномостский, ул. Хаджохская,26
	01:04:0100022	1106	-	гос собственность				
Итого:			1766	-				

Подпись	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Лист
							9

Документация по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков на которых будут располагаться объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. В соответствии с положениями п.1 ст.43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям.

Взам. инв. №	<p>межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, <u>границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны</u> и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям.</p>					
	Подпись					
						Лист
Проект межевания территории						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Также проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Кроме того, границы образуемых земельных участков определяются в соответствии с градостроительными регламентами, нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, а также другими установленными требованиями к таким участкам, к их предельным размерам (ст.11.9 ЗК РФ, ч.9 ст.43 ГрК РФ).

Ст. 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации установлены требования к образуемым земельным участкам:

«1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным Кодексом и другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также

Взам. инв. №							
	Подпись						
						Проект межевания территории	Лист 11
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

нарушать требования, установленные Земельным Кодексом и другими федеральными законами.

7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.»

Таким образом, образование земельного участка из границ исходного земельного участка с кадастровым номером 01:04:0100022:7 и части кадастрового квартала 01:04:0100022 осуществляется в соответствии с проектом межевания территории, утвержденным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Градостроительные регламенты в территориальной зоне Ж-1.

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (номер по классификатору)	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Гостиничное обслуживание (4.7)	Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды (до 30 номеров)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/5000 кв.м. Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы(проезда) - 15 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 — 60%. Размер земельного участка определяется из расчета площади, необходимой для дальнейшей эксплуатации проектируемого объекта, в соответствии со строительными нормами и правилами. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в статье 30 настоящих Правил.

Взам. инв. №		Подпись								Лист 12
	Изм.		Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории		

В соответствии с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования «Каменноостское сельское поселение» исходный земельный участок с кадастровым номером 01:04:0100022:7 расположен в территориальной зоне Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства.

Согласно установленным регламентам и учитывая, что образуемый земельный участок с условным обозначением :ЗУ1 формируется в границах населенного пункта следует установить:

- категорию земель - земли населенных пунктов;

Согласно пункту 3 статьи 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с этим, образуемому земельному участку :ЗУ1 следует установить вид разрешенного использования как у исходного - гостиничное обслуживание.

Взам. инв. №							Лист 13
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории

4. Каталоги координат земельных участков.

Каталог координат поворотных точек границ земельного участка с кадастровым номером 01:04:0100022:7				
№ точки	X	Y	Меры линий	Диррек. углы
1	396739,51	2236029,92	6,63	42°44,3'
2	396744,38	2236034,42	21,34	140°12,5'
3	396727,98	2236048,08	30,39	150°29,5'
4	396701,53	2236063,05	20,58	261°40,4'
5	396698,55	2236042,69	42,9	342°41,1'
1	396739,51	2236029,92		
Площадь: 660 кв.м.				
Каталог координат поворотных точек границ образуемого земельного участка				
№ точки	X	Y	Меры линий	Диррек. углы
:3У1				
1	396727,73	2235988,69	7,43	58°36,5'
2	396731,59	2235995,03	20,55	50°57,0'
3	396744,54	2236010,99	14,57	52°38,6'
4	396753,38	2236022,57	4,08	60°39,2'
5	396755,38	2236026,13	13,78	143°0,7'
6	396744,38	2236034,42	21,34	140°12,5'
7	396727,98	2236048,08	30,39	150°29,5'
8	396701,53	2236063,05	20,58	261°40,4'
9	396698,55	2236042,69	1,11	175°36,2'
10	396697,44	2236042,78	4,95	256°36,4'
11	396696,29	2236037,96	5,65	351°46,10'
12	396701,89	2236037,15	4,07	266°45,5'
13	396701,66	2236033,09	14,4	0°54,9'
14	396716,06	2236033,32	8,11	318°36,1'
15	396722,14	2236027,96	18,09	267°27,9'
16	396721,34	2236009,89	10,47	267°28,9'
17	396720,88	2235999,43	8,05	229°56,4'
18	396715,7	2235993,27	12,87	339°9,8'
1	396727,73	2235988,69		
Площадь: 1766 кв.м.				

Границы образуемого земельного участка на момент подготовки проекта планировки и межевания территории не затрагивают границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Взам. инв. №	Площадь: 1766 кв.м.						
	Подпись	Границы образуемого земельного участка на момент подготовки проекта планировки и межевания территории не затрагивают границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.					
	Проект межевания территории						Лист
							14
	Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

**5. Информация о границах территорий объектов культурного наследия
попадающих в границы планируемого размещения объекта.**

Согласно генерального плана муниципального образования «Каменноостское сельское поселение» Майкопского района Республики Адыгея выявленные памятники археологии и *объекты культурного наследия на проектируемой территории отсутствуют.* Таким образом, границы проектируемого объекта не затрагивают памятники истории и культуры.

6. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков) номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и(или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

На территории проектирования, лесные участки отсутствуют. В связи с этим, в состав данного проекта межевания чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов не включен.

Взам. инв. №							
Подпись							
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Лист
							15

7. Информация о зонах с особыми условиями

использования территории

Согласно Правил землепользования и застройки МО «Каменноостское сельское поселение», на образуемых земельных участках в момент разработки проекта расположены охранные зоны и инженерные коммуникации:

- охранный зона ЛЭП 0,4 кВ
- охранный зона канализации
- охранный зона водопровода
- охранный зона газопровода

При развитии территории с охранными зонами необходимо учитывать следующие нормативы.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.95 № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" охранный зона для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиоразвязки, устанавливается в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиоразвязки не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

В соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002г. № 10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения СанПиН 2.1.4.1110-02" ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода - при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водопроводов до 1000 мм.

Согласно общих правил и требований, указанных в СНиП 40-03-99 «Канализация, наружные сети и сооружения», СНиП 3.05.04-85 «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации», «Магистральные трубопроводы», охранный зона напорной, самотечной, бытовой, дождевой и ливневой канализации составляет 5 метров для каждой стороны от края боковой стенки трубопровода.

Взам. инв. №	при отсутствии грунтовых вод - не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм.						
	Согласно общих правил и требований, указанных в СНиП 40-03-99 «Канализация, наружные сети и сооружения», СНиП 3.05.04-85 «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации», «Магистральные трубопроводы», охранная зона напорной, самотечной, бытовой, дождевой и ливневой канализации составляет 5 метров для каждой стороны от края боковой стенки трубопровода.						
Подпись							
						Проект межевания территории	Лист
							16
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» охранная зона устанавливается вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров – с противоположной стороны, вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода.

На основании Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", охранные зоны устанавливаются:

- вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

- вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности земли и воздушного пространства при напряжении до 1 кВ 2 метра; при напряжении от 1-20 кВ 10 метров; при напряжении 20-35 кВ 15 метров.

Проектирование систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения и связи следует осуществлять на основе схем водоснабжения, канализации, теплоснабжения и энергоснабжения, разработанных и утвержденных в установленном порядке.

Проектирование и строительство новых, реконструкцию и развитие действующих газораспределительных систем следует осуществлять в соответствии с требованиями СНиП 42-01-2002 «Газораспределительные системы», ПБ 12-529-03 «Правила безопасности систем газораспределения и

Взам. инв. №							Лист
Подпись							17
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории

Планировочные предложения настоящего проекта не противоречат Закону об охране окружающей среды.

Взам. инв. №	Подпись								Лист	
										18
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории				

8. Обоснование способа образования земельных участков.

Планировка территории является одним из этапов градостроительной деятельности. Следуя за планированием территории и градостроительным зонированием, планировка территории осуществляется в целях детальной проработки градостроительных решений применительно к территории конкретных планировочных элементов (кварталов, микрорайонов и т.д.). Планировка территории должна осуществляться на основе документов территориального планирования, а также правил землепользования и застройки.

В соответствии с ч. 1 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовлена документации по планировке территории в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

Взам. инв. №								Лист	
	Подпись								
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	19	

Проект межевания территории

- в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

- с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

На основании части 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Основой для разработки проектов межевания территорий в соответствии с ч. 9 ст. 42 является проект планировки территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Проект межевания территории подготовлен в целях:

1) определения местоположения границ образуемого земельного участка путем перераспределения границ земельного участка с кадастровым номером 01:04:0100022:7 в частной собственности с землями не разграниченной государственной собственности;

2) установления красных линий для застроенных территорий в связи с образованием земельных участков в границах проектируемой территории.

В соответствии со статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются,

Взам. инв. №								Лист	
	Подпись								
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	20

определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков проводилось в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Образование земельного участка :ЗУ1 возможно в соответствии со ст. 11.2, ст.11.7, ст. 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ. Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности предусмотрены ст.39.28 Земельного Кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 11.9 Земельного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

Взам. инв. №								Лист	
	Подпись								
		Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	21	