

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ

Проект разработан по заказу Коломыцева Михаила Владимировича в соответствии с заданием на проектирование, на основании Постановления администрации муниципального образования «Тлюстенхабльское городское поселение» от 03 августа 2021 года №133 «О мероприятиях по подготовке проекта планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:06:0102005:997».

Подготовка документации по планировке территории осуществляется 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.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. При определении местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, видов разрешенного использования земельных участков осуществляется в соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки, с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Проект планировки территории разработан на топографической съемке масштаба 1:500, выполненной в 2021 году и предоставленной заказчиком, установленной системе координат МСК-23, в программе AutoCad.

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:
- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;

- Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс РФ от 03 июня 2006 г. №74-ФЗ;
- Нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея;
- Правила землепользования и застройки МО «Глюстенхабльское городское поселение» Теучежского района Республики Адыгея;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

- Установление правового регулирования земельных участков.
- Установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.
- Формирование земельных участков, как объектов государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации прав на них.

2. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

1. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях согласно ЕГРН.
2. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре, согласно ЕГРН.

3. ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

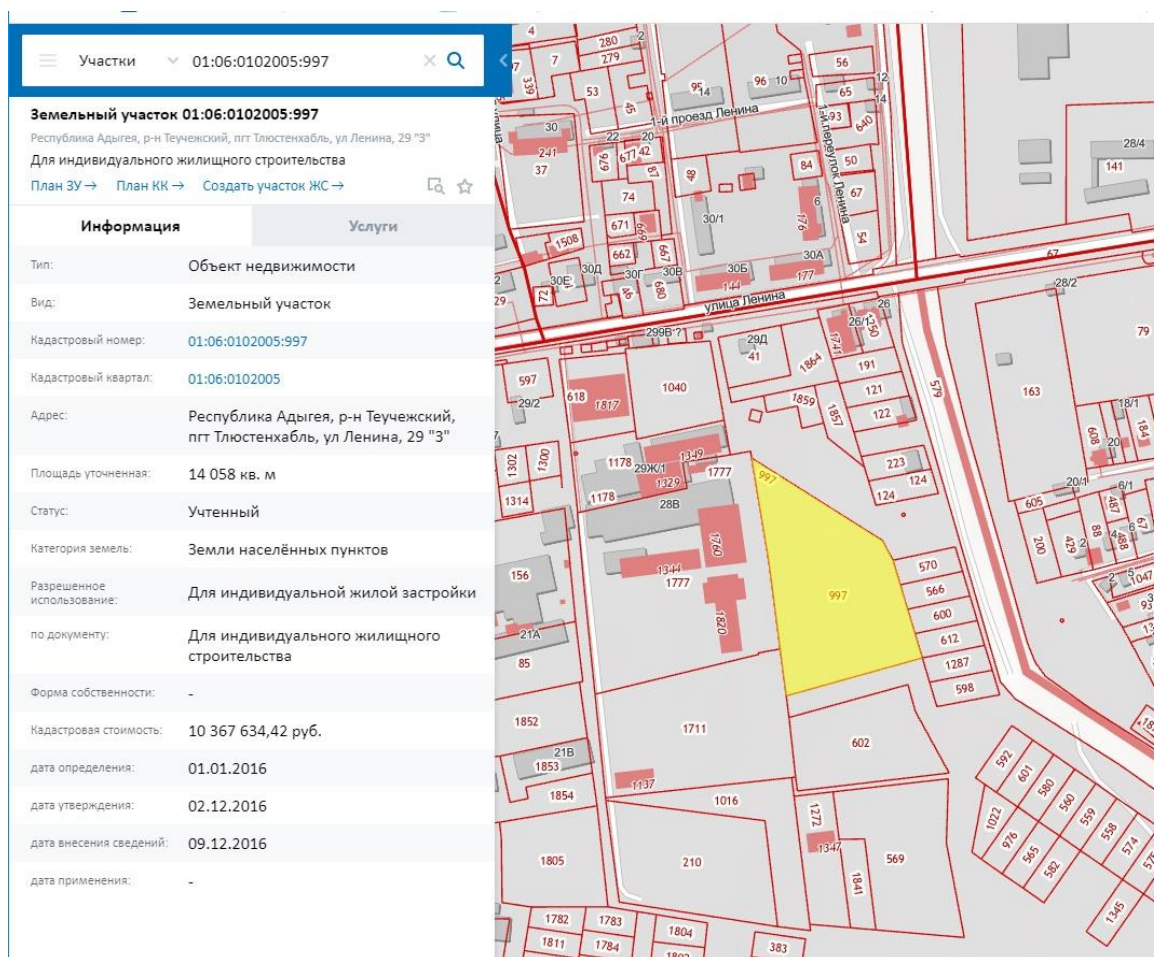
На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат МСК 23. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

Кадастровый план территории от 9 июля 2021 года.

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Участок проектирования расположен в центральной части территории пгт Тлюстенхабль, площадь участка проектирования 1,4 га, расположен в границе земельного участка с кадастровым номером 01:06:0102005:997.

Выкопировка из публичной кадастровой карты



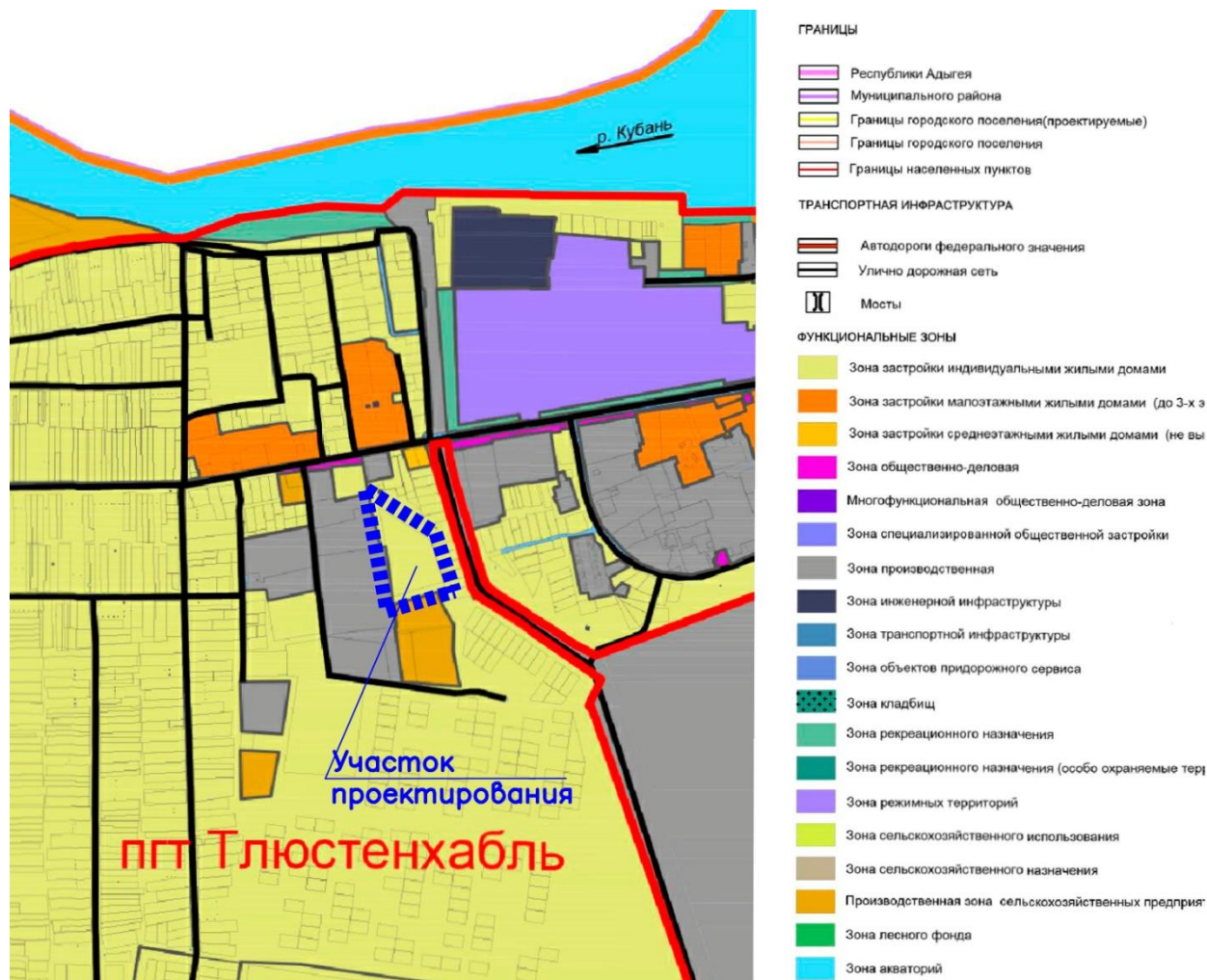
Территория проектирования имеет трапециевидную форму протяженностью в центральной части с севера на юг около 140м, с востока на запад – около 100 м.

Территория проектирования свободна от застройки. Благоустройство, территории общего пользования, ценные насаждения, объекты капитального строительства, наземные и подземные инженерные сети в границе проектирования отсутствуют. Рельеф территории ровный без характерного общего уклона, высотные отметки колеблются от 21,6 м до 22,3 м, в западной части земельного участка расположен пруд.

Подъезд к указанному земельному участку осуществляется с восточной стороны с ул.Дзержинского и с севера с ул.Ленина.

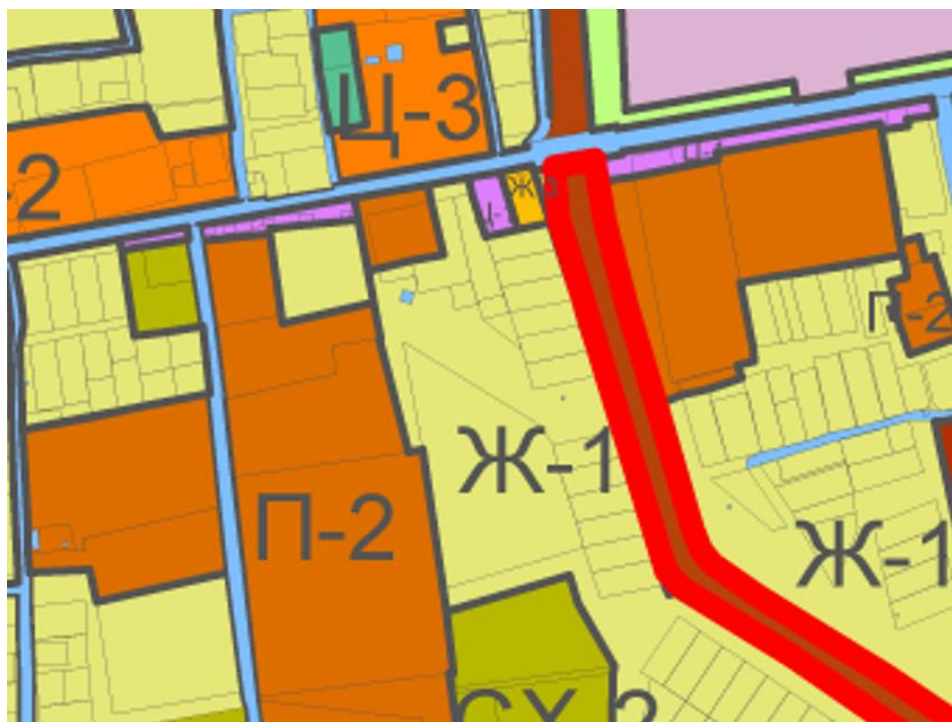
Проект планировки выполнен в соответствии с планировочными решениями, принятыми в «Генеральном плане муниципального образования Тлюстенхабльское городское поселение», территория проектирования находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

*Выкопировка из генерального плана
Тлюстенхабльского городского поселения*



Земли в границах проектирования относятся к категории земель населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Тлюстенхабльское городское поселение» Теучежского района Республики Адыгея, земельный участок с кадастровым номером 01:06:0102005:997 расположен в территориальной зоне «Ж-1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства».



Основные виды разрешенного использования в зоне Ж-1 в соответствии с кодами (числовое обозначение) вида разрешенного использования утвержденного в «Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков»:

- [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства
- [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- [2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства
- [2.3] - Блокированная жилая застройка
- [4.4] - Магазины
- [3.1] - Коммунальное обслуживание
- [13.1] - Ведение огородничества
- [2.7.1] - Объекты гаражного назначения
- [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- [3.2] - Социальное обслуживание
- [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- [5.1] - Спорт
- [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- [4.1] - Деловое управление
- [3.3] - Бытовое обслуживание
- [4.9] - Обслуживание автотранспорта
- [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка