Состав документации проекта межевания территории

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Примечание |
| Титульный лист |  |
| Том 1  (Основная часть) | |
| Содержание | 3 |
| Пояснительная записка | 4-10 |
| Чертеж межевания территории М 1:1000 | 11 |
| (Материалы по обоснованию) | |
| Чертеж обоснования проекта межевания  территории М 1:1000 | 12 |
| Приложения | 13 |

**СОДЕРЖАНИЕ**

**Пояснительная записка:**

**1. Положение о проекте межевания территории**

**2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

**3. Красные линии**

**4. Планировочные ограничения**



**Пояснительная записка**

**1. Положение о проекте межевания территории.**

Основные положения о межевании территории изложены в ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Республики Адыгея.

Проект выполнен на современной топографической основе в М 1:500.

Рассматриваемый участок расположен по адресу: Республика Адыгея, р-н Теучежский, Пчегатлукайское сельское поселение, восточнее с/т "Заря".

Проектное решение основано на анализе сложившейся планировочной структуры, функционального зонирования территории.

Основная цель проекта - подготовка необходимой градостроительной документации для определения границ вновь сформированного земельного участка.

Данный проект рассматривает определение границ формируемого земельного участка для проведения процедуры перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:06:2500001:1320, с землями государственной или муниципальной собственности, необходимыми для эксплуатации земельного участка и расположенных в его пределах строений.

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ГрК РФ);
2. Земельный кодекс от 25.10.2001 №136-ФЗ (ЗК РФ);
3. Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 №1034-пр);
4. Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 №150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
6. Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
7. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
8. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.10.2014 №70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
9. Генеральный план муниципального образования "Пчегатлукайское сельское поселение";
10. Правила землепользования и застройки муниципального образования "Пчегатлукайское сельское поселение";
11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
12. 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);
13. Действующие нормы и правила по разделам проекта.

Проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и законов РФ, состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

**2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

Перераспределение границ земельного участка с землями государственной и (или) муниципальной собственности проводится в соответствии с главой V.4. Земельного Кодекса Российской Федерации «Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности (введена Федеральным "законом" от 23.06.2014 N 171-ФЗ).

Участок проектирования расположен в северо-западной части Пчегатлукайского сельского поселения, площадь участка проектирования составляет 20979 кв.м.

Образуемый земельный участок :ЗУ1 поддерживает планировочную структуру.

Формируемый земельный участок :ЗУ1 расположен в границах зоны СХЗ 302 Зона земель объектов сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Участок проектирования расположен в кадастровом квартале 01:06:2500001, на территории, прилегающей к границам земельного участка с кадастровым номером 01:06:2500001:1320, расположенного по адресу: Республика Адыгея, р-н Теучежский, Пчегатлукайское сельское поселение, восточнее с/т "Заря".

Земельный участок с кадастровым номером 01:06:2500001:1320, расположенный по адресу: Республика Адыгея, р-н Теучежский, Пчегатлукайское сельское поселение, восточнее с/т "Заря", общая площадь - 18475 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - под строительство замкнутого водоема принадлежит Горбунову Михаилу Александровичу на праве аренды, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.03.2016г. сделана регистрационная запись № 01-01/005-01/005/251/2016-157/3.

Земли в границах проектирования относятся к категории: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - под строительство замкнутого водоема. Проектом предусмотрено образование 1 (одного) земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:06:2500001:1320 и землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Земельный участок :ЗУ1 образован из части :1320/п1 площадью 18475 кв.м земельного участка 01:06:2500001:1320 и части :Т/п1 площадью 2504 кв.м земель, находящихся в муниципальной собственности.

**Основные показатели проекта межевания территории**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Ед. изм. | Площадь | Вид разрешенного использования |
| 1 | Площадь формируемого земельного участка | кв.м | 20979 | под строительство замкнутого водоема |

**Каталог координат образуемого земельного участка**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| :ЗУ1 | | |
| № точки | Х | У |
| 1 | 464945.30 | 1391511.39 |
| 2 | 464958.61 | 1391521.91 |
| 3 | 464970.23 | 1391519.58 |
| 4 | 464948.48 | 1391538.52 |
| 5 | 464792.49 | 1391588.58 |
| 6 | 464814.60 | 1391637.62 |
| 7 | 464767.96 | 1391653.91 |
| 8 | 464713.29 | 1391660.38 |
| 9 | 464655.98 | 1391686.43 |
| 10 | 464653.37 | 1391680.56 |
| 11 | 464605.62 | 1391603.39 |
| 12 | 464621.06 | 1391597.57 |
| 13 | 464615.53 | 1391586.11 |
| 14 | 464651.03 | 1391570.33 |
| 15 | 464675.05 | 1391578.95 |
| 16 | 464736.10 | 1391570.81 |
| 17 | 464855.76 | 1391540.70 |
| 1 | 464945.30 | 1391511.39 |
| Площадь 20979 кв.м | | |

**3. Красные линии**

Красные линии представляют собой границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Соблюдение красных линий обязательно при межевании и инвентаризации застроенных и подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

В границах проектирования отсутствуют утвержденные красные линии.

Проектом межевания территории, не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Проектом межевания территории устанавливается красная линия по фасаду проектируемого участка :ЗУ1.

**Ведомость координат поворотных точек утверждаемой**

**красной линии**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № точек | Координаты | |
| Х | У |
| 1 | 464605,62 | 1391603,39 |
| 2 | 464653,37 | 1391680,56 |
| 3 | 464655,98 | 1391686,43 |

**4. Планировочные ограничения**

**4.1 Зоны охраны водных объектов**

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

На проектируемой территории отсутствуют водоохранные зоны.

**4.2 Зоны охраны источников питьевого водоснабжения**

Зоны охраны устанавливаются согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

На проектируемой территории отсутствуют источники питьевого водоснабжения и их охранные зоны.

**4.3 Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы, охранные зоны**

Согласно генеральному плану Пчегатлукайского сельского поселения проектируемая территория не расположена в границах санитарно-защитных зон.

В границах проектируемой территории расположены:

- Охранная зона объекта: "ВЛ-10 кВ ТП АД-6";

- Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ ТП АД-6 от ПС-35/10 кВ "Адыгейская";

- Охранная зона трансформаторной подстанции "КТП АД6-145 П.ЧИТУК ДАЧА ЮБИЛЕЙНАЯ".

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий, земельные участки у их собственников, землевладельцев, землепользователей или арендаторов не изымаются. Раздел III «Правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках» указанного Постановления, определяют действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, а также запреты на действия, производимые в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам.

**4.4 Охранные зоны аэропорта и аэродрома**

Участок проектирования расположен в радиусе 15 км и 30 км от контрольной точки аэродрома. В границах охранных зон аэропорта и аэродрома запрещено размещение объектов выбросов (размещения) отходов, животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

В радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома установлены ограничения в использовании территории:

1. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\*;

б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы  
радиотехнических средств;

в) взрывоопасных объектов;

г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома\* (с учетом возможной высоты выброса пламени);

д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

2. Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта\*.

\*высота аэродрома над уровнем моря - 33,9 м.

**4.5 Зоны охраны объектов культурного наследия**

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия (ст.34 Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), утвержденного постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008года №315).

В границах проектируемой территории согласно материалам генерального плана Пчегатлукайского сельского поселения не выявлено объектов историко-культурного наследия.

**4.6 Сведения о границах зон действия публичных сервитутов**

Согласно сведений государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Республике Адыгея информация о границах зон действия публичных сервитутов отсутствует.

*Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям технологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.*

*Гл. инженер проекта Е.В.Бат*

**Приложения**