**Часть 1.**

**Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории.**

**Текстовая часть.****СОСТАВ ПРОЕКТА:**

**Часть 1.** **Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории.**

Текстовая часть

Чертежи межевания территории:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование чертежа** | **Масштаб** | **Марка чертежа** |
| 1 | Чертеж межевания территории | 1:500 | ПМ-1 |
| 2 | Схема расположения образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории | 1:500 | ПМ-2 |

**Часть 2.** **Материалы по обоснованию проекта межевания территории.**

Чертежи:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование чертежа** | **Масштаб** | **Марка чертежа** |
| 1 | Ситуационная схема | 1:25000 | ПМ-3 |
| 2 | Чертеж границ существующих земельных участков и местоположение существующих объектов капитального строительства | 1:500 | ПМ-4 |
| 3 | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия | 1:500 | ПМ-5 |

**СОДЕРЖАНИЕ**

**ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ……………………………………….……………….4**

**1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ……………..................5**

**2. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ………………………………..5**

**3. ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ……………..5**

**4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ………...................5**

**5. СЕРВИТУТЫ И ИНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ……………………………..………………7**

**6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ………………………………………8**

**7. СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗУЕМАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ МЕЖЕВАНИЯ…...10**

**8. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ…………………….…11**

**9. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА…………...12**

**10. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ………………………………...………..13**

# ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ

Проект межевания разработан по заказу гр. Оверченко Максима Евгеньевича в соответствии с заданием на проектирование, на основании Постановления Администрации муниципального образования «Яблоновское городское поселение» от 22 января 2021 года № 54 «О мероприятиях по подготовке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:05:0200163:100, расположенного по адресу: ул. Связи в пгт. Яблоновский Тахтамукайского района Республики Адыгея».

Проект межевания разработан на топографической съемке масштаба 1:500, выполненной в октябре 2019 году и предоставленной заказчиком.

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе AutoCad.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемого и изменяемого земельного участка.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-Ф3;

- Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-Ф3;

- Водный кодекс РФ от 03 июня 2006 г. №74-ФЗ;

- Нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).

- 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.

-Определение и установление границ сервитутов.

- Формирование земельных участков, как объектов государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации прав на них.

# 2. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

1. Информации об установленных сервитутах и иных обременениях.

2. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре.

# 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 февраля 2021 года.

# 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Участок проектирования расположен в восточной части территории пгт. Яблоновский Яблоновского городского поселения, площадь участка проектирования 2,3 га.

Территория проектирования располагается на углу ул. Связи и ул. Восточная в пгт Яблоновский. Участок проектирования имеет неправильную форму, длиной с севера на юг около 198 м, с востока на запад около 131 м.

Земли в границах проектирования относятся к категории земель населенных пунктов. Рельеф территории достаточно ровный без характерного общего уклона. Красные линии не установлены.

Согласно Генеральному плану Яблоновского городского поселения территория проектирования расположена в зоне коммунальных и промышленных предприятий.

Согласно Правилам землепользования и застройки Яблоновского городского поселения территория находится в зоне ПР 301. Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения, в **основные виды разрешенного использования** входят:

- общественные здания административного назначения;

- учреждения органов управления государственной власти и местного самоуправления;

- конторы (офисы);

- кредитно-финансовые учреждения и банки;

- учреждения, предназначенные преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности, отличающиеся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению;

- гостиницы;

- поликлиники, больницы, госпитали, пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты и т.п.;

- объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения;

- рестораны, кафе, столовые, бары;

- парикмахерские;

- административные и бытовые здания;

- промышленные предприятия;

- коммунально-складские предприятия;

- производственные базы;

- объекты складского назначения различного профиля;

- объекты коммунального обслуживания;

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

- пожарные депо;

- парки;

- скверы;

- бульвары;

- объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);

- логистические центры;

- общежития, гостиницы для сезонных рабочих;

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

- платежные терминалы, банкоматы;

- автозаправочные станции;

- сети инженерно-технического обеспечения;

- дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильной дороги;

- автостоянки, гаражи;

- центры предпродажной подготовки автомобилей;

- объекты оптовой торговли площадью не более 200 кв. м;

- объекты розничной торговли площадью не более 700 кв. м;

- кафе, столовые;

- киоски площадью не более 20 кв. м торгового назначения;

- павильоны площадью не более 40 кв. м. торгового назначения;

- торговые центры, выставки товаров в зданиях общей площадью от 400 до 800 кв. м на участках не более 1000 кв. м.

# 5. СЕРВИТУТЫ И ИНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ

Охранные зоны установлены в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации, обеспечения сохранности инженерных сетей и предотвращения несчастных случаев.

На территории проектирования имеются объекты инженерной инфраструктуры и охранные зоны от них:

- существующие сети электроснабжения, ВЛ 10 кВ - охранная зона 5 м, ПС электросетевого комплекса ПС-110/10 кВ «Термнефть» - охранная зона 20 м (Постановление 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");

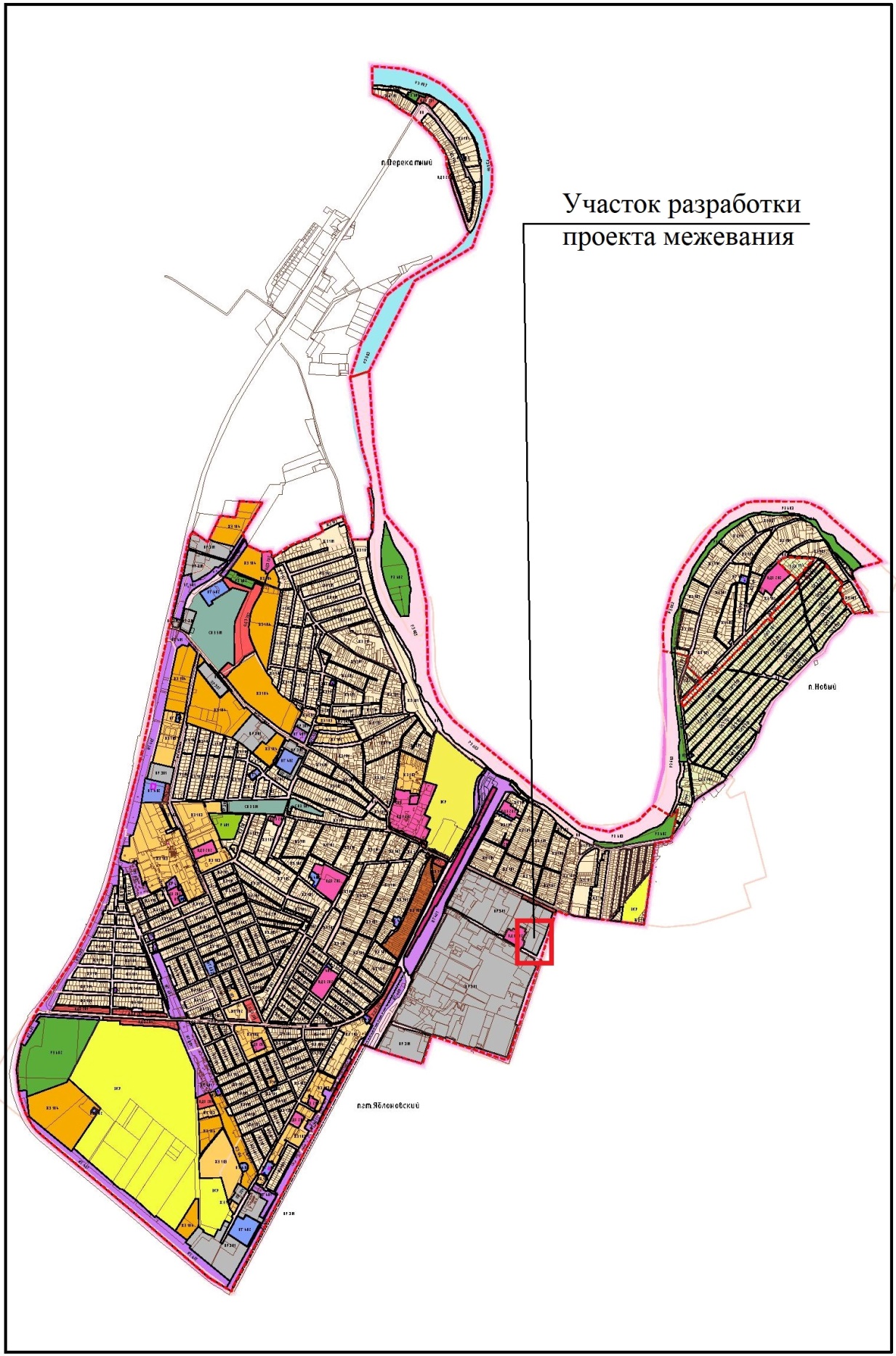
- существующие сети газоснабжения - охранная зона 4 м (Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей").

В границах проектируемой территории согласно материалам Генерального плана МО «Яблоновское городское поселение» объектов историко-культурного наследия не выявлено.

Территория проектирования расположена в приаэродромной зоне подлёта 30 км и 15 км, в зоне воздействия гидроудара при разрушении плотины Краснодарского водохранилища.

# 6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В целях определения местоположения границ, образуемого земельного участка, выполнен проект межевания территории. Выявлены обременения в границах ранее сформированных и зарегистрированных земельных участков и формируемого земельного участка. Проектом образован 1 земельный участок.



ЗУ1: образован из земельного участка с кадастровым номером 01:05:0200163:100 и земель неразграниченной муниципальной собственности.

Земельный участок с кадастровым номером 01:05:0200163:100 площадью 5600 кв. м по адресу: Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, пгт Яблоновский, ул. Связи, 15 имеет вид использования – для строительства производственной базы.

Формируемый ЗУ1 образовывается для размещения производственной базы, площадь ЗУ1 – 6754 кв. м, увеличение земельного участка на 1154 кв. м.

Вид разрешенного использования земельного участка ЗУ1: «Производственные базы» принят из основных видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки, действующими на территории МО «Яблоновское городское поселение».

На указанной территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов капитального строительства в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

# 7. СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗУЕМАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ МЕЖЕВАНИЯ

Участок проектирования расположен в восточной части территории пгт. Яблоновский Яблоновского городского поселения, площадь участка проектирования 2,3 га.

Земли в границах проектирования относятся к категории земель населенных пунктов.

Проектом предусмотрено образование земельного участка, в развитие сложившейся планировочной структуры, площадью 6754 кв. м.

# 8. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер образуемого земельного участка | Площадь участка, кв. м | Вид разрешенного использования | Примечание |
| ЗУ1 | 6754 | Производственные базы | образуемый из земель неразграниченной муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 01:05:0200163:100 |

# 9. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ точки** | **Координаты характерных точек\*** | | **Площадь участка, кв. м** | **Вид использования** |
| Y | X |
| **ЗУ 1** | | | | |
| 1 | 472784,2163 | 1377197,0085 | 6754 | Производственные базы |
| 2 | 472758,8200 | 1377236,6900 |
| 3 | 472627,9800 | 1377184,1100 |
| 4 | 472647,2700 | 1377149,5200 |
| 5 | 472651,7177 | 1377141,2797 |
| 6 | 472655,9500 | 1377143,1500 |

**КАТАЛОГ КООРДИНАТ УСТАНАВЛИВАЕМОЙ КРАСНОЙ ЛИНИИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ точки** | **Координаты характерных точек\*** | | **Длина, м** |
| Y | X |
| 1 | 472763,8969 | 1377241,6511 | 210 |
| 2 | 472625,5173 | 1377187,1559 |
| 3 | 472655,2121 | 1377133,9715 |

\*Система координат МСК-23

**Чертежи межевания территории.**