

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории(проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0514001 по улице Остапенко Н.И. в городе Майкопе, утвержденная Постановлением администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 02.10.2019г. № 1 222(далее проектная документация, проект, документация, проект межевания территории) в части территории, ограниченной улицами Остапенко Н.И., Ворошилова и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0514001:42, разработана в рамках реализации Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Проект внесения изменений разработан на топографической съемке масштаба 1:500, выполненной в 2022 году. Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе AutoCad.

Исходные данные:

- 1) Земельный кодекс Российской Федерации;
- 2) Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- 3) Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор);
- 4) Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
- 5) 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);
- 6) Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Майкоп»;

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

						Проект межевания территории			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Перечень и сведения о площади обра- зуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Гедуадже						П	3	
Ген.директор	Винокуров						ООО "ОРБИТА"		

7) Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп».

8) СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

9) Топографическая съёмка части территории квартала 01:08:0514001 в масштабе М 1:500 в электронном виде.

В данном проекте межевания территории отсутствуют проектируемые объекты федерального, регионального и местного значения.

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.

Цель подготовки данного проекта — определение местоположения границ образуемых земельных участков, изменение красной линии.

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

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

В административном отношении объект проектирования расположен в границах кадастрового квартала 01:08:0514001 муниципального образования «Город Майкоп», ограниченного с южной и северной стороны ул. Ворошилова, с западной стороны - ул. Остапенко Н.И.

Территория проектирования имеет вытянутую форму, протяженностью с севера на юг около 170 м, с востока на запад – около 70 м. На момент разработки проекта, рассматриваемая область представляет собой территорию, практически застроенную индивидуальными жилыми домами.

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. В целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, выполнен проект межевания территории.

В объем проектирования настоящего проекта входят следующие объекты:

- 1) земельный участок с кадастровым номером 01:08:0514001:96;
- 2) земельный участок с кадастровым номером 01:08:0514001:97;
- 3) земельный участок с кадастровым номером 01:08:0514001:90;
- 4) не разграниченные земли в границах кадастрового квартала 01:08:0514001.

Характеристики исходных земельных участков приведены в таблице №1

Таблица № 1. Сведения об исходных земельных участках:

Кадастровый номер	Адрес	Статус	Площадь, кв.м.	Категория	Вид разрешенного использования
01:08:0514001:96	Республика Адыгея, г Майкоп, ул.Н.И.Остапенко, 6	учтенный	710	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
01:08:0514001:97	Республика Адыгея, г Майкоп, ул.Н.И.Остапенко, 4	учтенный	783	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства
01:08:0514001:90	Республика Адыгея, г Майкоп, ул.Н.И.Остапенко, 2	учтенный	715	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства

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

Проектной документацией предусмотрено образование 3-х земельных участков:

- путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:96, расположенного по Республике Адыгея, г. Майкоп, ул. Остапенко Н.И., 6, находящегося в частной собственности (№ 01:08:0514001:96-01/030/2018-2 от 08.12.2018г) площадью 710 кв.м., с землями, государственная собственность на которые не разграничена площадью 167 кв.м.;

- путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:97, расположенного по Республике Адыгея, г. Майкоп, ул. Остапенко Н.И., 4, находящегося в частной собственности (№ 01:08:0514001:97-01/030/2019-3 от 19.03.2019г.) площадью 783 кв.м., с землями, государственная собственность на которые не разграничена площадью 109 кв.м.;

- путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:90, расположенного по Республике Адыгея, г. Майкоп, ул. Остапенко Н.И., 2, находящегося в частной собственности (№ 01:08:0514001:90-01/030/2018-5 от 20.07.2018г.) площадью 715 кв.м., с землями, государственная собственность на которые не разграничена площадью 405 кв.м.

Проектом предлагается образовать 3 новых земельных участка с условными обозначениями на Чертеже межевания территории - :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3.

Таблица № 2. Сведения о способе образования земельного участка:

Условный номер	Площадь исходного зу, кв.м.	Площадь части неразграниченных земель, кв.м.	Площадь образуемого зу, кв.м	Способ образования и номер части ЗУ(кв.м.)	Вид разрешенного использования	Категория
:ЗУ1	710	167	877	путем перераспределения зу 01:08:0514001:96 с землями гос. собственности (:Т/п1)	для индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов
:ЗУ2	783	109	892	путем перераспределения зу 01:08:0514001:97 с землями гос. собственности (:Т/п2)	для индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов
:ЗУ3	715	405	1120	путем перераспределения зу 01:08:0514001:90 с землями гос. собственности (:Т/п3)	для индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов

Взам. инв. №						
	Подпись					
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	<div>Проект межевания территории</div> <div>Лист</div> <div>6</div>

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 составила 877 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ2 составила 892 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ3 составила 1120 кв.м.

Таблица № 3. Каталоги координат поворотных точек границ образуемых земельных участков.

Каталог координат поворотных точек границ образуемых земельных участков				
№ точки	X	Y	Меры линий	Диррек. углы
:ЗУ1				
н1	430496,89	2225765,42	8,71	43°7,7'
н2	430503,24	2225771,37	9,84	90°43,1'
н3	430503,12	2225781,21	9,63	90°35,7'
н4	430503,02	2225790,84	23,62	180°0,0'
н5	430479,4	2225790,84	10,72	186°22,5'
н6	430468,75	2225789,65	25	274°39,4'
н7	430470,78	2225764,73	3,27	277°2,4'
н8	430471,18	2225761,49	26,01	8°41,9'
н1	430496,89	2225765,42		
Площадь: 877 кв.м.				
Каталог координат поворотных точек границ образуемых земельных участков				
№ точки	X	Y	Меры линий	Диррек. углы
:ЗУ2				
н1	430471,18	2225761,49	3,27	97°2,4'
н2	430470,78	2225764,73	25	94°39,4'
н3	430468,75	2225789,65	21,72	186°30,2'
н4	430447,17	2225787,19	10,4	204°0,1'
н5	430437,67	2225782,96	22,67	275°14,3'
н6	430439,74	2225760,38	3,66	277°11,5'
н7	430440,2	2225756,75	31,34	8°41,9'
н1	430471,18	2225761,49		
Площадь: 892 кв.м.				
Каталог координат поворотных точек границ образуемых земельных участков				
№ точки	X	Y	Меры линий	Диррек. углы
:ЗУ3				
н1	430440,2	2225756,75	3,66	97°11,5'
н2	430439,74	2225760,38	22,67	95°14,3'
н3	430437,67	2225782,96	47,09	204°21,3'
н4	430394,77	2225763,54	5,27	200°25,7'
н5	430389,83	2225761,7	21,18	204°13,1'
н6	430370,51	2225753,01	6,11	283°34,8'
н7	430371,95	2225747,07	68,94	8°4,4'
н1	430440,2	2225756,75		
Площадь: 1120 кв.м.				

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Проект межевания территории

Лист

7

В соответствии со ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается, 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 не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Перераспределение производится в рамках реализации п. 2,3 ч. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ в целях исключения чересполосицы, возникающей между земельными участками, участвующими в перераспределении, и устанавливаемой красной линией. Также в границах территорий :Т/п1, :Т/п2, :Т/п3 невозможно сформировать самостоятельный земельный участок, в связи с тем, что он ограничит доступ к землям общего пользования для земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0514001:96, 01:08:0514001:97 и 01:08:0514001:90, что нарушит требования п. 6 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, в соответствии с ст.11.9 Земельного кодекса РФ образуемые земельные участки :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3 не приводят к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию земель, а также границы образуемого земельного участка не пересекают границы муниципальных образований и границы 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 со ст. 11.9 Земельного кодекса РФ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности

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

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.

Вид разрешенного использования образуемых в результате перераспределения границ земельных участков :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3 устанавливается - для индивидуального жилищного строительства, минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м, для участков, находящихся в частной собственности, не устанавливается.

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

На территории проектирования существуют зоны с особыми условиями использования территории – охранные зоны водопровода, воздушной линии электропередачи 0,4 кВ, газопровода низкого давления. Коммунальная инфраструктура в границах рассматриваемой территории развита и есть возможность подключения к существующим сетям инженерного обеспечения.

Проектирование и строительство новых, реконструкцию и развитие действующих систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения и связи следует осуществлять на основе проектов водоснабжения, канализации, теплоснабжения и энергоснабжения, разработанных и утвержденных в установленном порядке.

Транспортный каркас объекта базируется на существующей сети улиц. Улицы на рассматриваемой территории с гравийным покрытием. Основным видом транспорта на рассматриваемой территории является индивидуальный легковой транспорт.

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

Территория проектирования находится в границах территории, на которую разработана документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0514001 по улице Остапенко Н.И. в городе Майкопе, утвержденная постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 02.10.2019 № 1222 и документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) улицы Остапенко Н.И., от улицы Степной до улицы Ворошилова, в городе Майкопе для проведения работ по строительству линейного объекта: «Строительство автомобильной дороги по ул. Остапенко Н.И., от ул. Степной до ул. Ворошилова, в г. Майкопе Республики Адыгея», утвержденная постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.02.2020 № 193.

Проектом межевания территории не предусмотрено образование земельных участков для размещения публичных сервитутов.

На чертеже межевания территории отображены:

1. Границы существующих элементов планировочной структуры.
2. Красные линии.
3. Линии отступа от красных линий.
4. Границы образуемых и существующих земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Подъезд к образованным земельным участкам обеспечивается с ул. Остапенко Н.И. в городе Майкопе.

Взам. инв. №							Лист
Подпись							10
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд:

К территориям общего пользования отнесен земельный участок с кадастровым номером 01:08:0000000:5458, который образован в рамках документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) улицы Остапенко Н.И., от улицы Степной до улицы Ворошилова, в городе Майкопе для проведения работ по строительству линейного объекта: «Строительство автомобильной дороги по ул. Остапенко Н.И., от ул. Степной до ул. Ворошилова, в г. Майкопе Республики Адыгея», утвержденная постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.02.2020 № 193.

Земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд на проектируемой территории отсутствуют.

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.

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

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

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определены в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом для территориальных зон.

Каталог координат поворотных точек границ проектируемой территории				
№ точки	X	Y	Меры линий	Диррек. углы
1	430510,58	2225747,66	158,01	187°21,7'
2	430353,88	2225727,41	63,38	98°35,2'
3	430344,41	2225790,08	97,34	9°25,2'
4	430440,44	2225806,02	37,21	353°18,8'
5	430477,4	2225801,68	31,8	359°47,2'
6	430509,2	2225801,56	53,92	271°27,9'
1	430510,58	2225747,66		
Площадь: 10150 кв.м.				

Документация по планировке территории разработана на основании материалов Генерального плана и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп».

Планировочная структура и объемно-пространственная композиция элемента планировочной структуры отвечают градостроительным требованиям Генерального плана города Майкопа, и ранее разработанной и утвержденной документации по планировке территории. Проектируемая территория является частью квартала, который находится в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-МЗ. Согласно Правил землепользования и застройки рассматриваемая территория находится в зоне «Зона застройки малоэтажными жилыми домами [Ж - МЗ]». Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж - МЗ выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

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



«5.1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м, для участков, находящихся в частной собственности, не устанавливается; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 8,5 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:

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Проект межевания территории

Лист

13

Взам. инв. №	
Подпись	

		при площади участка до 1000 кв. м - 60%; при площади участка свыше 1000 кв. м - 40%;
[2.3] - Блокированная жилая застройка	Блокированные жилые дома с количеством блоков в блокировке до 10 шт., каждый из ко- торых расположен на отдельном земельном участке и имеющий выход на территорию общего пользования с минимальной хозяйст- венной частью (без содержания скота и птицы)	минимальная/максимальная площадь земельных участков на один автономный блок - 200/800 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 6 м; минимальные отступы от границ крайних земельных уча- стков в блокировке - 3 м; при этом минимальные отступы от границ земельных уча- стков между автономными блоками внутри блокировки - 0 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;
[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Многоквартирные жи- лые дома (блокирован- ного типа) с минималь- ной хозяйственной ча- стью (без содержания скота и птицы);	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 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 - 40%;
	Многоквартирные жи- лые дома (секционные, галерейные, коридор- ные). Возможно размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристро- енных и встроенно- пристроенных помеще- ниях малоэтажного многоквартирного до- ма, если общая пло- щадь таких помещений в малоэтажном много- квартирном доме не составляет более 15% общей площади поме- щений дома	минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м/не подлежит ограничению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 24 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%;
[3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художест- венные, музыкальные школы, образователь- ные кружки и иные организации, осущест- вляющие деятельность по воспитанию, обра- зованию и просвеще- нию;	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/не подлежит ограничению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;
[3.2] - Социальное обслуживание	Службы занятости на- селения, службы пси- хологической и бес- платной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 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

Взам. инв. №	
Подпись	

	граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; Отделения почты и телеграфа; Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам;	участка - 80%;
[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, молочные кухни;	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 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 - 80%;
[5.1] - Спорт	Здания физкультурно-оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, поля для спортивной игры);	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 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 - 80%;
[2.7.1] - Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан.	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 18/50 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 3,5 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 4 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%;
[3.1] - Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации,	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 кв. м/10000 кв. м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

Взам. инв. №	
Подпись	

	стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).	
[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами [12.0.1] и [12.0.2]	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
[12.0.1] - Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
[12.0.2] - Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоу-	Регламенты не устанавливаются. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

	устройства территории, общественных туалетов	
--	---	--

5.2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[4.1] - Деловое управление	Объекты капитального строительства управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;
[4.7] - Гостиничное обслуживание.	Малые гостиницы (до 30 номеров);	
[4.6] - Общественное питание.	Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары - не более 50 посадочных мест и с ограничением по времени работы;	
[3.6] - Культурное развитие.	Музеи, выставочные залы, художественные галереи, библиотеки;	
[3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Ветлечебницы без содержания животных;	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 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 - 80%;
[3.3] - Бытовое обслуживание	Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток;	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 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 - 80%;
[4.4] - Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, в том числе аптеки, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Проект межевания территории

Лист

17

Взам. инв. №	
	Подпись

		максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;
[4.9] - Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 200/5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;
[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса	Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей (без малярно-жестяжных работ), мойки автомобилей до двух постов.	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/1000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%; При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения).
[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
[6.8] - Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

5.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
<p>Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;</p> <p>Возведение вспомогательных объектов осуществляется только при наличии действующего разрешения на строительство основных и условно разрешенных объектов капитального строительства.</p> <p>Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - проезды общего пользования; - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования; - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак; - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики; - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. 	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков, минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м, при размещении бассейна - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж), если не установлено иное;</p> <p>для вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м, если не предусмотрено иное;</p> <p>требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы;</p>

Взам. инв. №	
Подпись	

5.4. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

5.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м/10 м;
- 2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);
- 3) от жилых и общественных зданий - 5 м/3 м;
- 4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м;
- 5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот);
- 6) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м;
- 7) для объектов капитального строительства вида [3.1] - Коммунальное обслуживание - 0 м/0 м.

5.4.2. В целях формирования архитектурно-художественного облика застройки МО "Город Майкоп" цветовой решение фасадов общественных зданий, многоквартирных домов, выходящих фасадами на улицы, подлежит согласованию с УАиГ.

При строительстве объектов капитального строительства в исторической части города или охранной зоне памятника истории (архитектуры), а также объектов со значительными объемами, необходимо рассмотреть архитектурное и цветовой решение объекта на общественном Совете по проблемам градостроительного развития и формирования архитектурно-художественного облика муниципального образования "Город Майкоп".

5.4.3. До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от индивидуального жилого дома - 3 м;
- от других построек (бани, гаражи и др.) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

5.4.4. Исключен с 21 сентября 2019 г. - Решение Совета народных депутатов муниципального образования "Город Майкоп" Республики Адыгея от 19 сентября 2019 г. N 71-рс

5.4.5. Исключен с 15 июня 2018 г. - Решение Совета народных депутатов муниципального образования "Город Майкоп" Республики Адыгея от 14 июня 2018 г. N 322-рс

5.4.6. Общая площадь построек хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, навесы) индивидуального использования не должна превышать 100 кв. м за исключением оранжерей и теплиц;

5.4.7. Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с жилым домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыш ориентирован на свой участок.

5.4.8. Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 8 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

5.4.9. Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

5.4.10. Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Взам. инв. №	за исключением оранжерей и теплиц;																				
	5.4.7. Допускается размещение навеса со стороны улицы в случае блокирования его с жилым домом и (или) гаражом при условии, что водосток с их крыш ориентирован на свой участок.																				
Подпись	5.4.8. Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 8 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.																				
	5.4.9. Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.																				
	5.4.10. Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.																				
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2">Проект межевания территории</td><td>Лист</td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол. уч</td><td>Лист</td><td>№ док.</td><td>Подп.</td><td>Дата</td><td>20</td></tr></table>													Проект межевания территории	Лист	Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	20
						Проект межевания территории	Лист														
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		20														

5.4.11. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка - 1 м.

5.4.12. Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

5.4.13. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м. Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

5.4.14. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается, при этом площадь гаража не должна превышать 36 кв. м., а его высота от уровня земли до верха плоской кровли не должна быть выше 3 метров, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Параметры образуемых земельных участков соответствует установленным градостроительным регламентам и не превышают установленные нормы.

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

В соответствии с генеральным планом муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея выявленные памятники археологии и объекты культурного наследия на проектируемой территории отсутствуют. Таким образом, границы проектируемых объектов не затрагивают памятники истории и культуры.

Границы публичных сервитутов в данном проекте отсутствуют.

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

Красные линии

Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Согласно п. 12 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ территории общего пользования - это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования территории для улично-дорожной сети сельских поселений посредством утвержденных проектов планировки устанавливаются красные линии, отделяющие эти территории от территорий кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры, которые являются обязательными для соблюдения в процессе проектирования и застройки территорий сельских поселений.

Добавлены координаты красных линий по границам вновь образуемых земельных участков :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3. Данным проектом добавлены координаты поворотных точек красной линии № 5 и № 7, остальные участки красной линии (№№1,2,3,4,6,8) не изменяются и принимаются в соответствии с документацией по планировке территории (проектом планировки территории и проектом межевания территории) улицы Остапенко Н.И., от улицы Степной до улицы Ворошилова, в городе Майкопе для проведения работ по строительству линейного объекта: «Строительство автомобильной дороги по ул. Остапенко Н.И., от ул. Степной до ул. Ворошилова, в г. Майкопе Республики Адыгея», утвержденной постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.02.2020 № 193.

Взам. инв. №							
Подпись							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Лист
							22

Таблица № 1 – Каталог координат красной линии.

№№	Координаты поворотных точек	
	X	Y
1	430522,95	2225801,54
2	430503,12	2225781,21
3	430504,05	2225768,01
4	430496,89	2225765,42
5	430471,18	2225761,49
6	430439,97	2225756,55
7	430371,95	2225747,07
8	430350,76	2225744,14

На проектируемой территории красная линия установлена с юго-восточной стороны проектируемой территории протяженностью 197 м. Красная линия не может проходить через уже отведенный земельный участок. Красные линии как раз и предназначены для того, чтобы отделить территорию, предназначенную для общего пользования, от территории, являющейся частной собственностью. Отступы от красной линии установлены 5 м в соответствии с п. 3.4 ч. 3 ст. 33 ПЗЗ - линия регулирования застройки.

Взам. инв. №							Лист
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	23

Проект межевания территории