

Российская Федерация  
Республика Адыгея

ООО ПСК  
«ИНЖСТРОЙ»

**Объект: «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, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 02.10.2019 №1222»**

# **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Основная часть  
Обоснование

Пояснительная записка  
Графическая часть

ТОМ 1

Директор

Э.М. Шумафов

г. Майкоп  
2020 г.

Состав рабочего проекта			
№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	Т.1, ПЗ.ГЧ	Основная часть Обоснование Пояснительная записка Графическая часть Каталог координат	

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ док	Подп	Дата		

Содержание		
Обозначение	Наименование	Примечание
ГП-1	Состав проекта	
ГП-2	Содержание	
ГП-3	Пояснительная записка	
ГП-4	Графическая часть	
ГП-5	Общие данные	
ГП-2	Чертеж межевания	
ГП-3	Границы существующих земельных участков и местоположение существующих объектов капитального строительства	
ГП-4	Границы зон с особыми условиями использования территорий	
ГП-5	Границы территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий	

## **Текстовая часть проекта межевания территории**

**Объект: «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, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 02.10.2019 №1222»** выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:500 с использованием топографической съемки, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования "Город Майкоп", Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» и действующими строительными правилами (СП).

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) установления красных линий для территории, развивающейся для индивидуального жилищного строительства;
- 2) определения местоположения границ изменяемых земельных участков.

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

Проектируемая территория является частью квартала, который находится в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж – МЗ.

Зона 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.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 4 га.

Межевание выполняется для частично застроенной территории.

Данным проектом межевания устанавливаются красные линии квартала в пределах проекта межевания территории.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Город Майкоп», утвержденным Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 №310-рс, территория проектирования относится к категории земель «земли населенных пунктов» и расположена в границах населенного пункта – город Майкоп.

Земельный участок ЗУ-1 площадью 1347,97 кв.м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:95 с землями, государственная собственность на которые не разграничена. Вид разрешенного использования земельного участка в

соответствии с классификатором видов разрешенного использования – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства. Перераспределение выполняется в соответствии с п.п 3 п.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, где допускается перераспределение земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности и земель, находящихся в собственности граждан и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельного участка, который находится в собственности граждан увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Перераспределение обосновывается невозможностью образования самостоятельного земельного участка на территории земель, государственная собственность на которые не разграничена, так как имеет сложный рельеф, переход отметок высот составляет 8,5 м на расстоянии 24 м. Данная территория будет выравнена путем насыпи грунта и будет использована для сада, огорода и благоустройства, так как на насыпных грунтах нельзя размещать объекты капитального строительства.

Земельный участок ЗУ-2, площадью 1390,31 кв.м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:172 с землями, государственная собственность на которые не разграничена. Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства. Перераспределение выполняется в соответствии с п.п 3 п.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, где допускается перераспределение земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности и земель, находящихся в собственности граждан и предназначенных для индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельного участка, который находится в собственности граждан увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков. Перераспределение обосновывается невозможностью образования самостоятельного земельного участка на территории земель, государственная собственность на которые не разграничена, так как имеет сложный рельеф, переход отметок высот составляет 8,5 м на расстоянии 24 м. Данная территория будет выравнена путем насыпи грунта и будет использована для сада, огорода и благоустройства, так как на насыпных грунтах нельзя размещать объекты капитального строительства.

Границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального и местного значения в проекте нет.

Земельные участки, 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, в проекте есть. Земельный участок ЗУ-4 предусматривается по проекту ДПТ №193 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», утвержденной постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.02.2020 г.

На чертеже межевания отображены:

1. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.

2. Красные линии по проекту ДПТ №193 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»

3. Границы существующих и изменяемых земельных участков, условные номера изменяемых земельных участков.

Границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

Согласно Генеральному плану на данной территории объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий нет.

В границах территории проектирования утвержденные проекты межевания территории есть, №193 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», утвержденной постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.02.2020г. и №1222 Документация по планировке (проект межевания территории) территории части кадастрового квартала 01:08:0514001 по улице Остапенко Н.И. в городе Майкопе, утверждённая постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 02.10.2019г.

Таблица. Экспликация изменяемых земельных участков

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Зона размещения в соответствии с ПЗЗ	Площадь, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования ЗУ
1	ЗУ – 1	Ж - МЗ	1347,97	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства
2	ЗУ – 2	Ж - МЗ	1390,31	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны Ж-МЗ для вида использования земельного участка

[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м;
- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;
- 3) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 8,5 м;
- 4) минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- 5) максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- 6) максимальный процент застройки в границах земельного участка:  
при площади участка до 1000 кв. м – 60%;  
при площади участка свыше 1000 кв. м - 40%;

Каталог координат образуемых участков приведен в Приложении 1.

---

## Обоснование

### Границы существующих земельных участков

Проект межевания разработан для части кадастрового квартала 01:08:0514001, по улице Остапенко Н.И. в городе Майкопе.

На рассматриваемой территории размещены следующие земельные участки:

- 01:08:0514001:98 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:91 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:92 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:99 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:95 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:172 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:139 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:314 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:145 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:137 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:136 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:141 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:143 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:140 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:138 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:144 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:94 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:96 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:97 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:122 – Магазины
- 01:08:0514001:90 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:40 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:19 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:9 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:17 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:42 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:20 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:39 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:48 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:15 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:30 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:81 – Для индивидуальной жилой застройки
- 01:08:0514001:154 – Для ведения гражданами садоводства и огородничества
- 01:08:0514001:123 – Для ведения гражданами садоводства и огородничества

									Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата				



## **Границы зон с особыми условиями использования территории**

Проектируемая территория относится к категории земель населенных пунктов.

На данной территории имеются градостроительные ограничения, в виде зон с особыми условиями использования территории, санитарно-защитных зон.

На чертеже ГП-4 указаны все охранные зоны от линии электропередач, от сетей водопровода.

## **Местоположение существующих объектов капитального строительства**

В границах проекта межевания размещены следующие объекты капитального строительства:

- 01:08:0514001:171 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:142 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:170 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:165 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:169 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:160 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:151 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:159 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:158 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:163 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:162 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:129 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:308 – Нежилое здание
- 01:08:0514001:176 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:175 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:177 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:303 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:302 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:156 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:183 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:181 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:182 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:178 – Жилые дома малой этажности
- 01:08:0514001:110 – Нежилое здание
- 01:08:0514001:106 – Нежилое здание

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

## **Границы особо охраняемых природных территорий**

Согласно Генеральному плану МО «Город Майкоп» на данной территории отсутствуют особо охраняемые территории.

## **Схема границ территорий объектов культурного наследия**

Согласно Генеральному плану МО «Город Майкоп» на территории отсутствуют объекты культурного наследия.

В соответствии со статьей 36 ФЗ-76:

В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия, которым получено такое заявление, организует работу по определению историко-культурной ценности такого объекта в порядке, установленном законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, на территории которых находится обнаруженный объект культурного наследия.

В случае обнаружения объекта археологического наследия уведомление о выявленном объекте археологического наследия, содержащее информацию, предусмотренную пунктом 11 статьи 45.1 настоящего Федерального закона, а также сведения о предусмотренном пунктом 5 статьи 5.1 настоящего Федерального закона особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия, направляются региональным органом охраны объектов культурного наследия заказчику указанных работ, техническому заказчику (застройщику) объекта капитального строительства, лицу, проводящему указанные работы.

Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный пунктом 5 статьи 5.1 настоящего Федерального закона особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		