

# ООО ПСК «ИНЖСТРОЙ»

385000 Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Советская, 184, оф. 3; Тел/раб 8-988-082-06-66 e-mail: [suli@inbox.ru](mailto:suli@inbox.ru); ИНН 0105064114.

ОГРН 110105001885

Свидетельство П-033-000105064114-0626

---

*Документация по проекту межевания территории  
кадастрового квартала 01:08:0510102 в городе Майкопе, в  
отношении земельного участка с кадастровым номером  
01:08:0510102:79*

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Основная часть

Обоснование

Пояснительная записка

Графическая часть

ТОМ 1

г. Майкоп

2023 г.

# ООО ПСК «ИНЖСТРОЙ»

385000 Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Советская, 184, оф. 3; Тел/раб 8-988-082-06-66 e-mail: [suli@inbox.ru](mailto:suli@inbox.ru); ИНН 0105064114.

ОГРН 110105001885

Свидетельство П-033-000105064114-0626

---

*Документация по проекту межевания территории  
кадастрового квартала 01:08:0510102 в городе Майкопе, в  
отношении земельного участка с кадастровым номером  
01:08:0510102:79*

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Основная часть

Обоснование

Пояснительная записка

Графическая часть

ТОМ 1

Директор

Шумафова С.Э.

г. Майкоп

2023 г.

Состав рабочего проекта			
№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	Т.2, ПЗ.ГЧ	Основная часть Обоснование Текстовая часть Каталог координат Графическая часть	

Содержание		
Обозначение	Наименование	Примечание
ГП-1	Состав проекта	
ГП-2	Содержание	
ГП-3	Текстовая часть	
ГП-4	Графическая часть	
ГП-5	Общие данные	
ГП-6	Чертеж межевания	
	Границы существующих земельных участков	
	Местоположение существующих объектов капитального строительства	
	Границы зон с особыми условиями использования территорий	
	Границы территорий объектов культурного наследия.	
	Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.	



## Текстовая часть проекта межевания территории

Документация по проекту межевания территории кадастрового квартала 01:08:0510102 в городе Майкопе, в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:0510102:79 (далее – документация, проектная документация, проект, проект межевания), разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:500 с использованием топографической съемки.

Цель и назначение работы по разработке проекта межевания:

- Определение местоположения границ образованных земельных участков.

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

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 3,0 га.

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

Проект межевания выполняется в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:0510102:79.

Земельный участок ЗУ-1 площадью 517,88 м<sup>2</sup> образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0510102:79, расположенным по адресу: г. Майкоп, ул. Восточные Сады, 44-б/1, с землями, государственная собственность на которые не разграничена, н1 площадью 16,0 кв. м. Перераспределение выполняется в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в соответствии с ПЗЗ - [2.1] - для индивидуального жилищного строительства. Вид разрешенного использования объекта капитального строительства - Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома.

На территории н1 невозможно образовать самостоятельный земельный участок из земель, государственная собственность на которые не разграничена, так как при образовании данного участка его площадь 16,0 кв.м, не будет соответствовать предельным минимальным размерам земельных участков – 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) для вида разрешенного использования - [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства. Данный вид разрешенного использования планируется присвоить после постановки на кадастровый учет данного земельного участка с исходным видом разрешенного использования в соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ.

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Все земельные участки на момент перераспределения должны находиться в частной собственности.

Сведения о площади проектируемых земельных участков приведены в таблице.

Таблица. Экспликация образуемых 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	517,88	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства

**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**

Образование земельных участков, которые после будут относиться к территории общего пользования или имуществу общего пользования проектом не предусмотрено.

Земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, в проекте нет.

**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 (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков)**

На проектируемой территории нет лесных участков.

**Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек**

**Координаты границ проектирования:**

2233059.2944	429913.9266
2233128.1300	429906.4400
2233144.8200	429904.8100
2233205.4946	429893.3567
2233212.7300	429932.2900
2233215.9900	429950.1600
2233218.9100	429968.1800

						Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	

**3Y-1**

2233124.8500	429964.4200
2233120.2900	429947.4200
2233150.0300	429943.5000
2233152.2827	429942.6962
2233156.8600	429955.2700
2233147.5600	429958.8600
2233137.0900	429962.3900
2233136.0900	429961.6800

В соответствии с Генеральным планом, территория проектирования относится к категории земель «земли населенных пунктов» и расположена в границе муниципального образования «Город Майкоп».

Земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, в проекте нет.

1. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.

### 3. Линии отступа от красных линий.

4. Границы существующих и образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

7) для объектов капитального строительства вида [3.1] - Коммунальное обслуживание - 0 м/0 м.

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;

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.

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

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

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.

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.

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).

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

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.

Для всех видов разрешенного использования земельных участков зоны малоэтажной смешанной жилой застройки Ж - МЗ максимальный процент застройки подземной части в границах земельного участка - 90%.

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

## Обоснование

### Границы существующих земельных участков

Проект межевания разработан для территории, ограниченной улицами 2 Первомайская, Восточные Сады, 2 Советская, Солнечная в городе Майкопе.

На рассматриваемой территории размещены следующие земельные участки:

01:08:0510102:200 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0510102:14 – Для индивидуального жилого дома

01:08:0510102:4 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0510102:64 – Для индивидуального жилого дома

01:08:0510102:79 – Для индивидуального жилого дома

01:08:0510102:67 – Для индивидуального жилого дома

01:08:0510102:202 – Для индивидуального жилого дома

01:08:0510102:201 – Для индивидуального жилого дома

01:08:0510102:31 – Для индивидуального жилого дома.

01:08:0510102:3 – Для индивидуального жилого дома

01:08:0510102:27 – Для индивидуального жилого дома

01:08:0510102:22 – Под жилую застройку индивидуальную

01:08:0510102:9 – Для индивидуального жилого дома

01:08:0510102:9 – Под жилую застройку индивидуальную

01:08:0510102:28 – Под индивидуальное жилищное строительство

01:08:0510102:10 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0510102:38 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0510102: 16 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0510102:8 – Для индивидуального жилого дома

01:08:0510102:17 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0510102:29 – Для строительства жилого дома ихозпостроек

01:08:0510102:7 – Под жилую застройку индивидуальную

01:08:0510102:20 – Под строительство индивидуального жилого дома

01:08:0510102:6 – Под индивидуальное жилищное строительство

01:08:0510102:1 – Для индивидуального жилищного строительства.

### 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 ЛЭП, от сетей водопровода, газопровода и канализации.

### Местоположение существующих объектов капитального строительства

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

В границах проекта межевания размещены следующие объекты капитального строительства:

- 01:08:0510102:47 – Жилой дом;
- 01:08:0510102:71 – Жилой дом;
- 01:08:0510102:38 – Жилой дом;
- 01:08:0510102:76 – Жилой дом;
- 01:08:0510102:77 – Жилой дом;
- 01:08:0510102:195 – Жилой дом;
- 01:08:0510102:83 – Жилой дом;
- 01:08:0510102:69 – Жилой дом;
- 01:08:0510102:78 – Жилой дом;
- 01:08:0510102:82 – Жилой дом;
- 01:08:0510102:198 – Жилой дом.

### **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 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации:

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

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		



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		

Ведомость чертежей основного комплекта

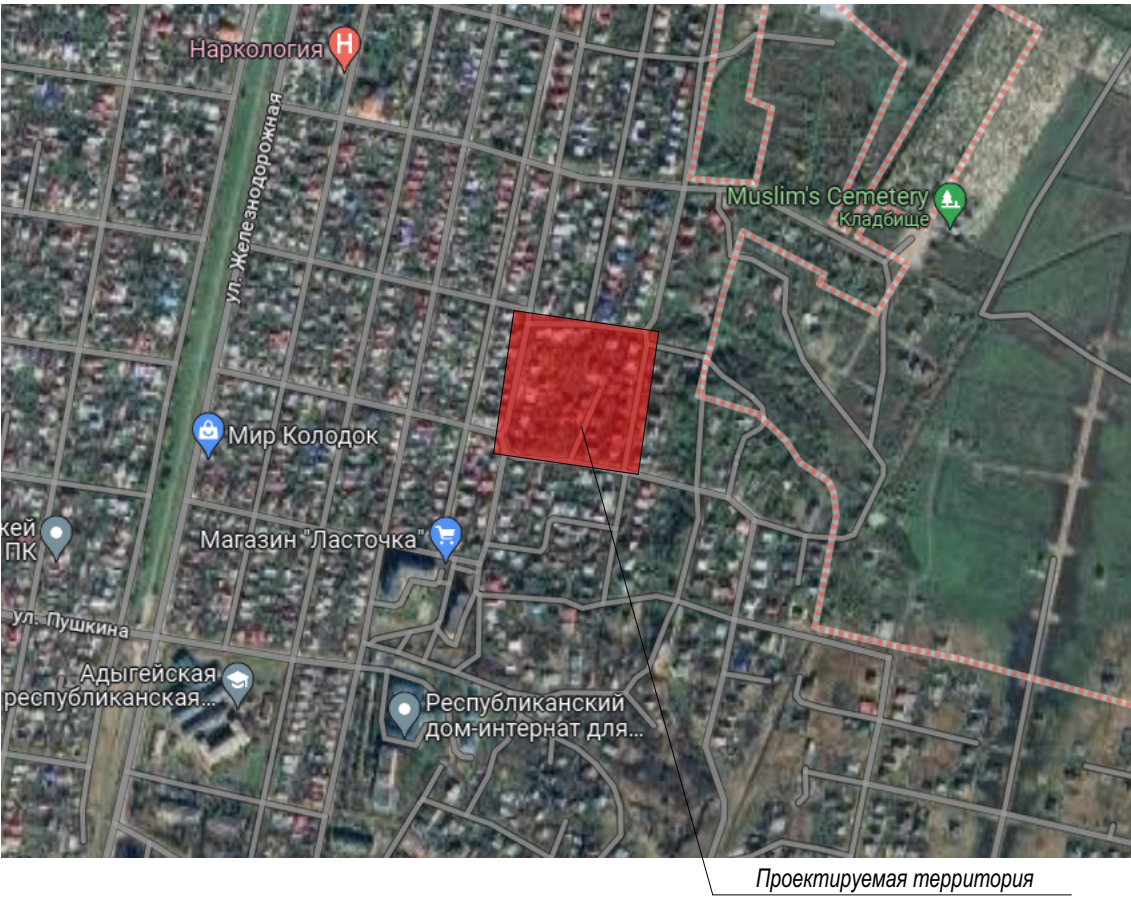
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Чертеж межевания. М 1:1000	
3	Границы существующих земельных участков. М 1:1000 Местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	
4	Границы зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	
5	Границы особо-охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия. б/м	
6	Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. б/м	

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

Обозначение	Наименование	Примечание
СП 42.13330.2016	ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ	
190-ФЗ	Градостроительный кодекс Российской Федерации	

Баланс территории

	Ед. изм.	Количество	%	Примечание
Площадь в границах работ	га	3,0	100	
в том числе:				
Площадь существующих зем. участков	га	2,2	73,3	
Коэффициент застройки		0,2		
Коэффициент плотности застройки		0,4		



						ПП					
						Документация по проекту межевания территории кадастрового квартала 01:08:0510102 в городе Майкопе, в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:0510102:79					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов		
ГИП		Шумафова					п	1	6		
							ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"				
						Общие данные. Карта планировочной структуры территории, с отображением элементов планировочной структуры					



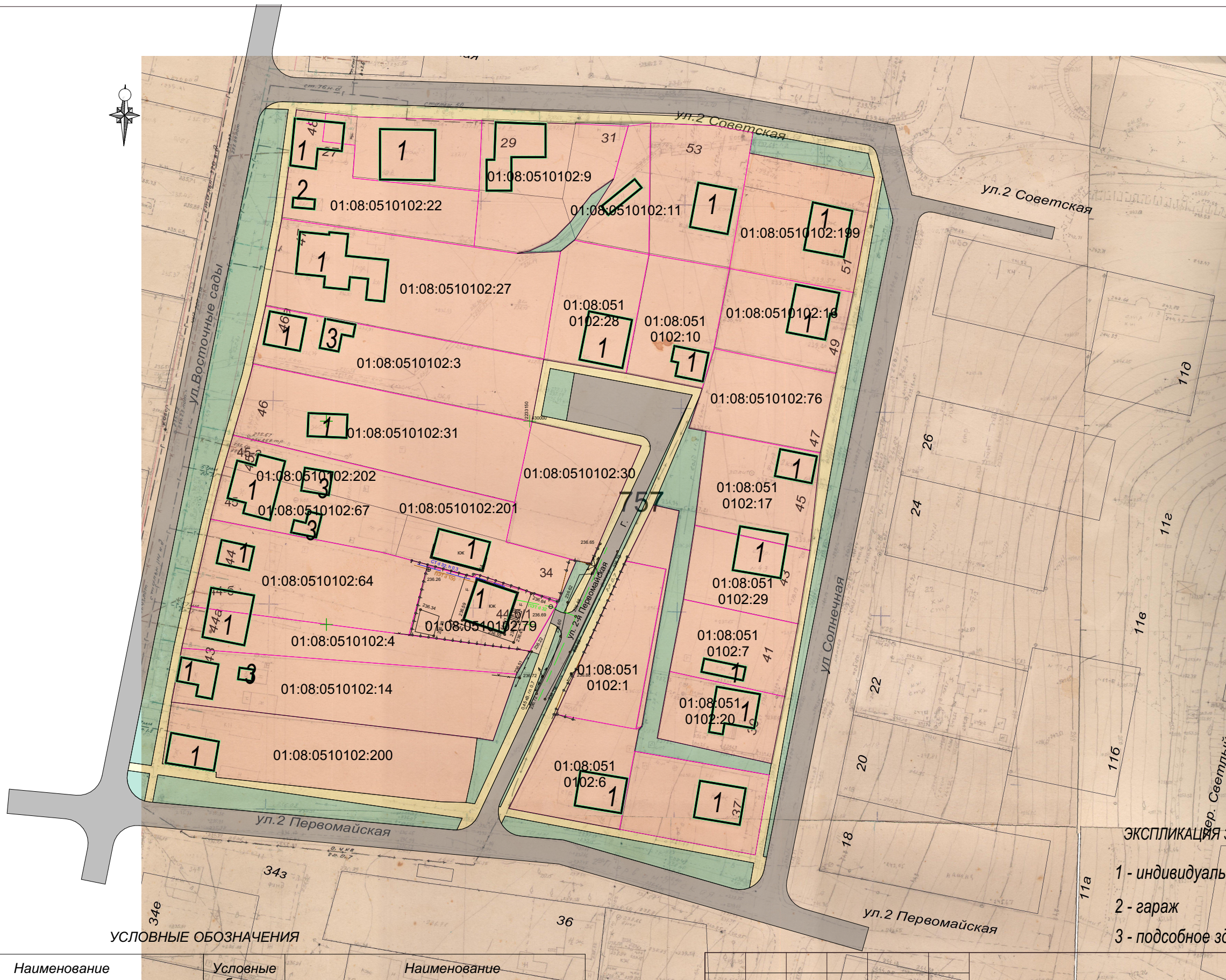


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обознач.	Наименование	Условные обознач.	Наименование
	Земельные участки стоящие на государственном кадастровом учете		Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры
	Образуемые земельные участки для жилой застройки		Красная линия
	Изменяемые земельные участки		Линия отступа от красной линии
	Проезжая часть дорог	ЗУ - 2	Условный номер образуемого земельного участка
	Тротуар	01:08:020206:469	Кадастровый номер земельного участка

						ПП			
						Документация по проекту межевания территории кадастрового квартала 01:08:0510102 в городе Майкопе, в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:0510102:79			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шумафова					п	2	
						Чертеж межевания М 1:500	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		





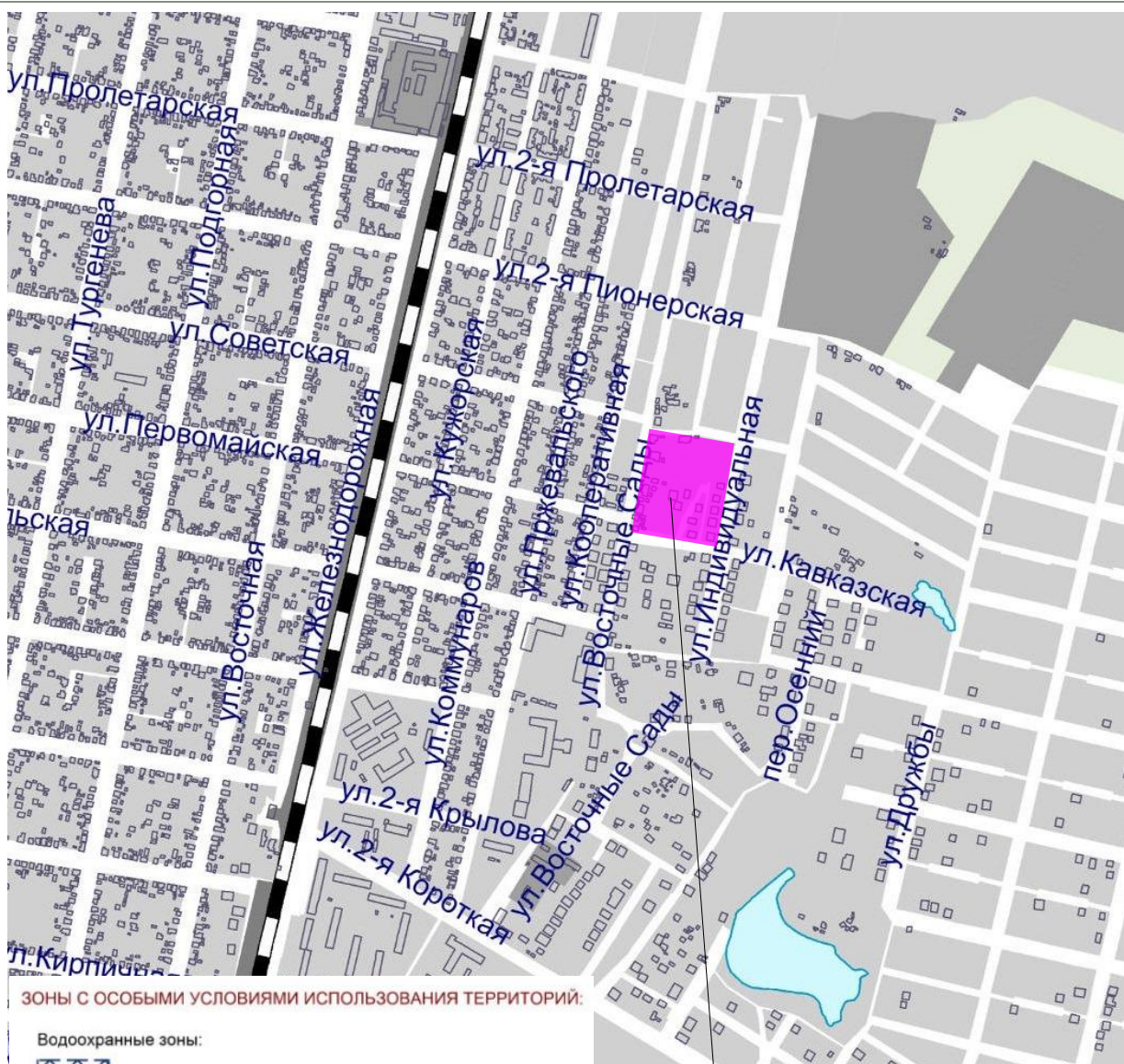
Условные обознач.	Наименование	Условные обознач.	Наименование
	Земельные участки стоящие на государственном кадастровом учете		
01:08:0202026:469	Кадастровый номер земельного участка		
916,00 м2	Площадь земельного участка		
	Проезжая часть дорог		
	Тротуар		

--	--	--	--	--	--









#### Зоны с особыми условиями использования территорий:

Водоохранные зоны:

Водоохранная зона

Прибрежные защитные полосы:

Прибрежная защитная полоса

Береговые полосы:

Береговая полоса

Зоны затопления и подтопления:

Зона затопления

Зона подтопления

ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:

Объекты культурного наследия, границы их территорий:

Границы территорий объектов культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия

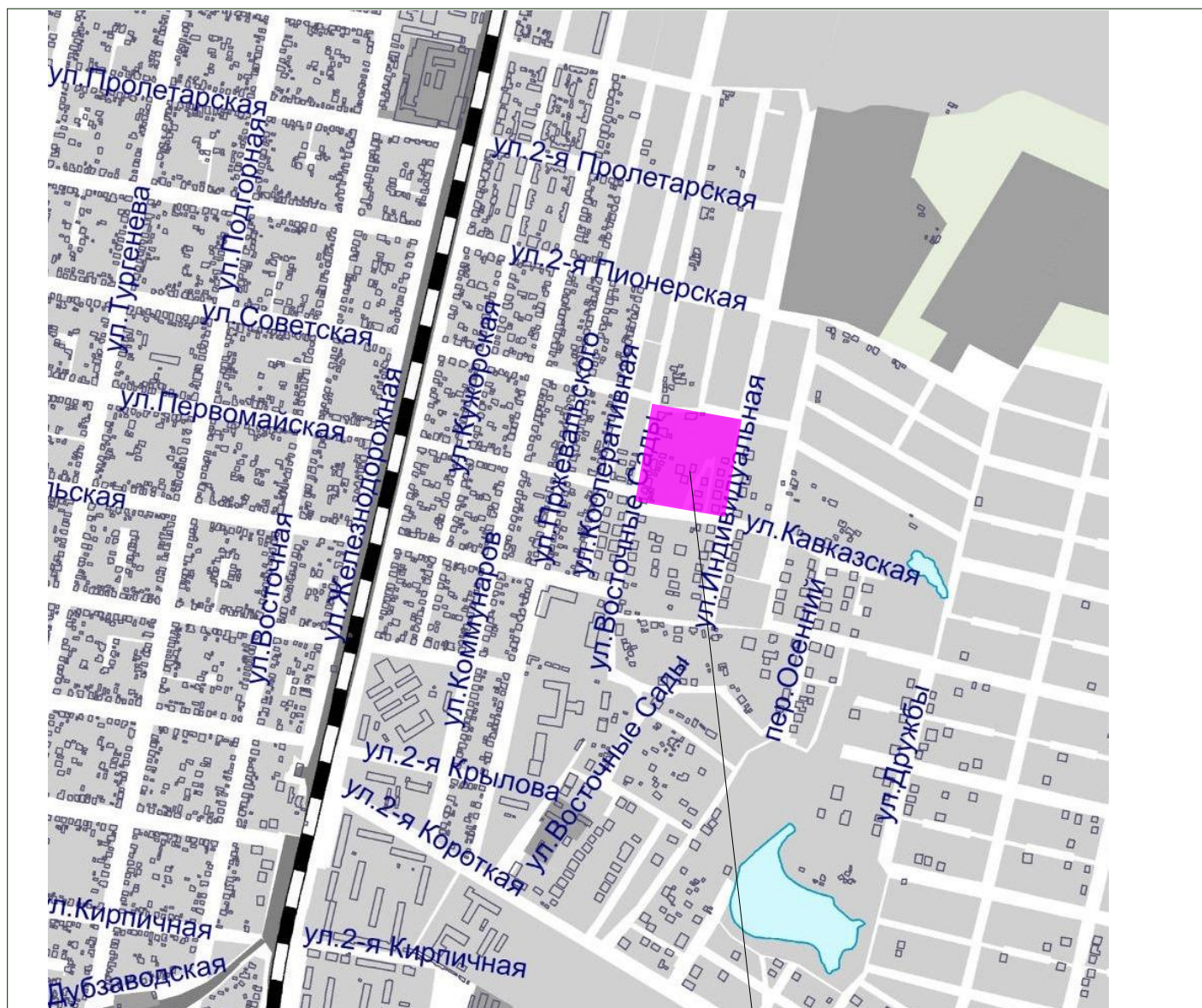
Проектируемая территория

Примечание:

На проектируемой территории отсутствуют границы объектов культурного наследия территорий и особо охраняемые природные территории.

						ПП		
						Документация по проекту межевания территории кадастрового квартала 01:08:0510102 в городе Майкопе, в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:0510102:79		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист
							п	5
						ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		





Леса:



Леса защитные

ГРАНИЦЫ УЧАСТКОВЫХ ЛЕСНИЧЕСТВ\*:



Ханское сельское



Лесосеменное



Горбовское (Элота)



Опытное

Примечание:

На проектируемой территории отсутствуют границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

						ПМ		
						Документация по проекту межевания территории кадастрового квартала 01:08:0510102 в городе Майкопе, в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:0510102:79		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шумафова				п	6	
						Обоснование		
						Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. б/м		
						ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		