

**Индивидуальный предприниматель Дауров Тимур Асхадович**

**Объект:** «Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденная постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 27.05.2016 № 425 (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории), и документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченного улицами Низпоташной, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:57 и 01:08:0515008:270 в городе Майкопе, утвержденная Постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 03.06.2020 № 519 (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории)»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ**  
**по планировке территории (проект межевания территории)**

Основная часть  
Обоснование

Текстовая часть  
Графическая часть

Том 2

Индивидуальный предприниматель

Дауров Т.А.

г. Майкоп  
2023 г.

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

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ док	Подп	Дата		

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 и местоположение существующих объектов капитального строительства	
	Границы зон с особыми условиями использования территорий	
	Границы территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий	
	Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	

## Текстовая часть

«Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденная постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 27.05.2016 № 425 (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории), и документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченного улицами Низпоташной, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:57 и 01:08:0515008:270 в городе Майкопе, утвержденная Постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 03.06.2020 № 519 (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории)» (далее – документация, проект, проект межевания территории) выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления линий отступа от красных линий.

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

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 3,5 га.

Межевание выполняется для частично застроенной территории.

В основу данного проекта заложены материалы ранее разработанных проектов планировки части территории:

- Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Низпоташная, утвержденные распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 № 60-р в части территории, ограниченной улицами Низпоташной, Делова и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0515008:661.

- Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки и проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2016 № 425, и документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченного улицами Низпоташной, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:57 и 01:08:0515008:270 в

								Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата			

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		



Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- для вида разрешенного использования - [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, для участков, находящихся в частной собственности, не устанавливается;

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:

7) при площади участка до 1000 кв. м - 60%;

8) при площади участка свыше 1000 кв. м - 40%;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- для вида разрешенного использования - [2.3] Блокированная жилая застройка:

1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/3000 кв. м;

2) минимальная/максимальная площадь земельных участков под одним жилым домом в блокировке - 200/600 кв. м;

3) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 6 м;

4) минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м;

5) при этом минимальные отступы от границ земельных участков между жилыми домами внутри блокировки - 0 м;

6) максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

7) максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;

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

								Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата			

строительства:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- для вида разрешенного использования - [4.4] – Магазины

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/5000 кв. м;
- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- 4) максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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.

Каталог координат образуемых участков приведен в Приложении 1.

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		



## Обоснование

### Границы существующих земельных участков

Проектируемая территория находится в юго-западной территории г. Майкопа.

На рассматриваемой территории размещены следующие земельные участки:

01:08:0515008:661 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:281 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:0515008:662 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:499 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:0515008:663 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:664 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:665 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:666 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:501 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:0515008:495 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:0515008:506 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:0515008:546 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:547 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:545 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:544 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:536 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:0515008:509 – Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:0515008:543 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:515 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:706 – блокированная жилая застройка

01:08:0515008:705 – блокированная жилая застройка

01:08:0515008:93 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:85 – Для индивидуального жилищного строительства

01:08:0515008:277 – Размещение объектов коммунального обслуживания

01:08:0515008:667 – Для размещения имущественного комплекса ФГУП "Научно-производственная база декоративного растениеводства "Госстроя России", территория общего пользования, отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками

01:08:0515008:264 – Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

01:08:0515007:8 – Для размещения торгового павильона и для благоустройства прилегающей территории

### **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 водопровода, газопровода.

### **Местоположение существующих объектов капитального строительства.**

В границах территории проектирования размещены следующие объекты капитального строительства:

01:08:0515008:284 – Жилой дом

01:08:0515008:503 – Жилой дом

01:08:0515008:508 – Нежилое здание (Летняя кухня с котельной и вспомогательными помещениями)

01:08:0515008:539 – Жилой дом

01:08:0515008:514 – Жилой дом

01:08:0515008:708 – Жилой дом

01:08:0515008:694 – Жилой дом

01:08:0515008:668 – Жилой дом

01:08:0000000:3831 – КЛ-6кВ от ТП-111 до ТП - 143

01:08:0000000:4880 – Сооружение электроэнергетики

01:08:0000000:4303 – ВЛ-0,4кВ от ТП-111, протяженность 2151 м

01:08:0000000:5493 – Создание инженерной инфраструктуры на земельных участках, расположенных по адресу: город Майкоп, улица Низпоташная (Водоснабжение. Электроснабжение)

01:08:0000000:5619 – «Инженерная инфраструктура земельных участков, предоставленных семьям, имеющим трех и более детей, под жилищное строительство. Подземный газопровод»

01:08:0000000:5527 – Газопровод-ввод к жилому дому в г. Майкоп, ул. Низпоташная, 132

01:08:0515008:744 – Газопровод-ввод к жилому дому на земельном участке с кадастровым номером № 01:08:0515008:495 по ул. Низпоташной, в г. Майкопе

01:08:0000000:4704 – Газопровод низкого давления и высокого давления по ул. Низпоташной (1 очередь строительства), г.Майкоп

### **Границы особо охраняемых природных территорий**

									Лист
Изм	Кол	Лист	№док	Подпись	Дата				

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

Проектируемая территория полностью располагается в границе горного отвода Майкопского месторождения минеральных вод. В границах проектируемой территории отсутствуют лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы или части лесотаксационных выделов (в соответствии со сведениями Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс).

### **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 "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 № 73-ФЗ:

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.

									Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата				

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		

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Чертеж межевания	
3	Границы существующих земельных участков	
	Местоположение существующих объектов капитального строительства	
4	Границы зон с особыми условиями использования территорий	
5	Границы территорий объектов культурного наследия	
	и особо охраняемых природных территорий	
6	Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов,	
	лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	

Обозначение	Наименование	Примечание
	Ссылочные материалы	
СП 42.13330.2016	ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ	

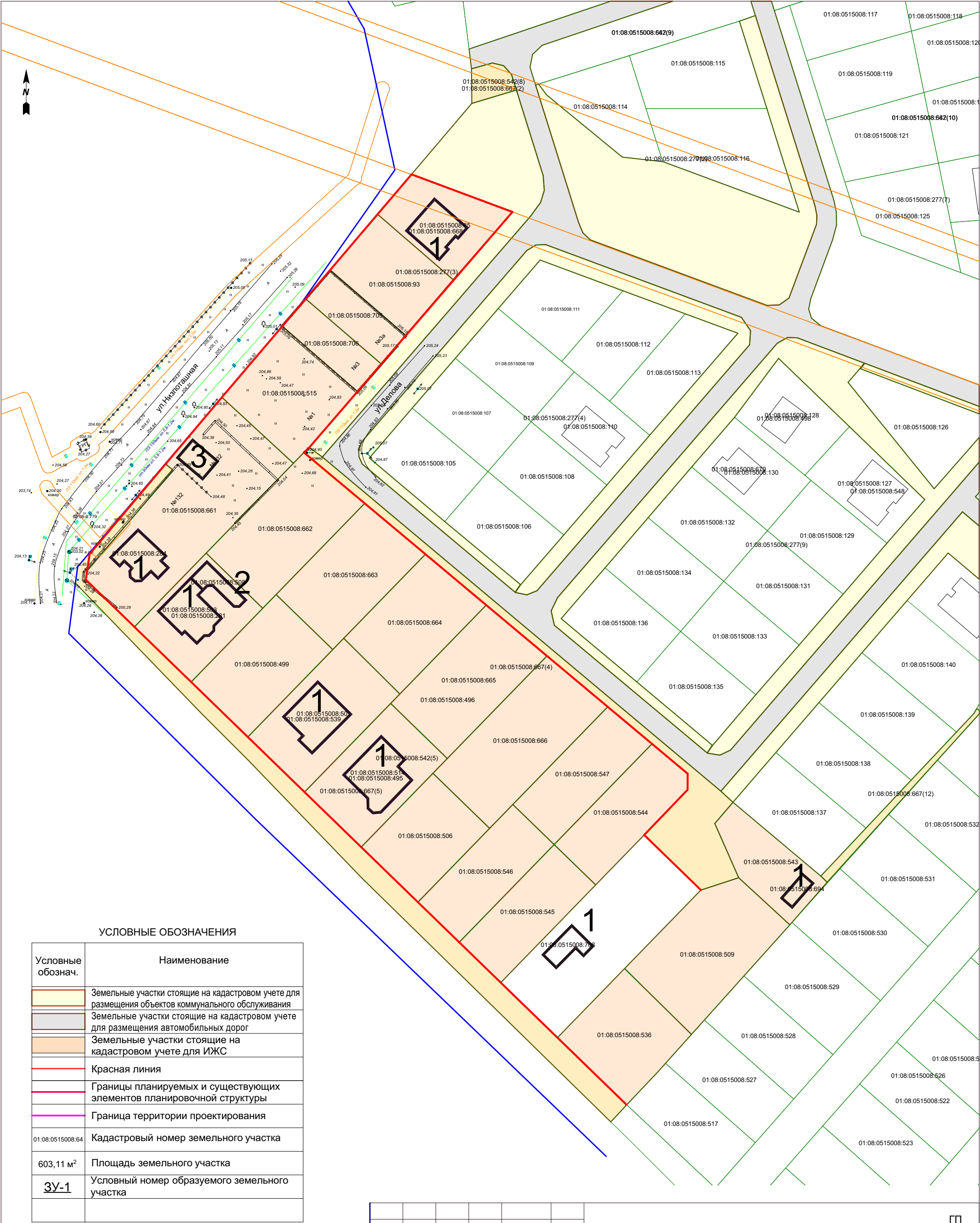
Наименование	Ед. изм.	Количество	%	Примечание
Площадь территории в границах работ	га	3,5	100	
Площадь образуемых земельных участков	га	0,3	8,6	

Граница проектируемой территории

						«Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Николташской в городе Майкопе, утвержденная постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 27.05.2016 № 425 (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории), и документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченного улицами Николташской, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:57 и 01:08:0515008:270 в городе Майкопе, утвержденная Постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 03.06.2020 № 519 (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории)»	ГП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
								П	1	6
ГАП		Дауров						Общие данные	ИП Дауров Т.А. г.Майкоп	
Выполнил		Лысова								







УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обознач.	Наименование
<div></div>	Земельные участки стоящие на кадастровом учете для размещения объектов коммунального обслуживания
<div></div>	Земельные участки стоящие на кадастровом учете для размещения автомобильных дорог
<div></div>	Земельные участки стоящие на кадастровом учете для ИЖС
<div></div>	Красная линия
<div></div>	Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры
<div></div>	Граница территории проектирования
01:08:0515008:64	Кадастровый номер земельного участка
603,11 м²	Площадь земельного участка
<u>ЗУ-1</u>	Условный номер образуемого земельного участка

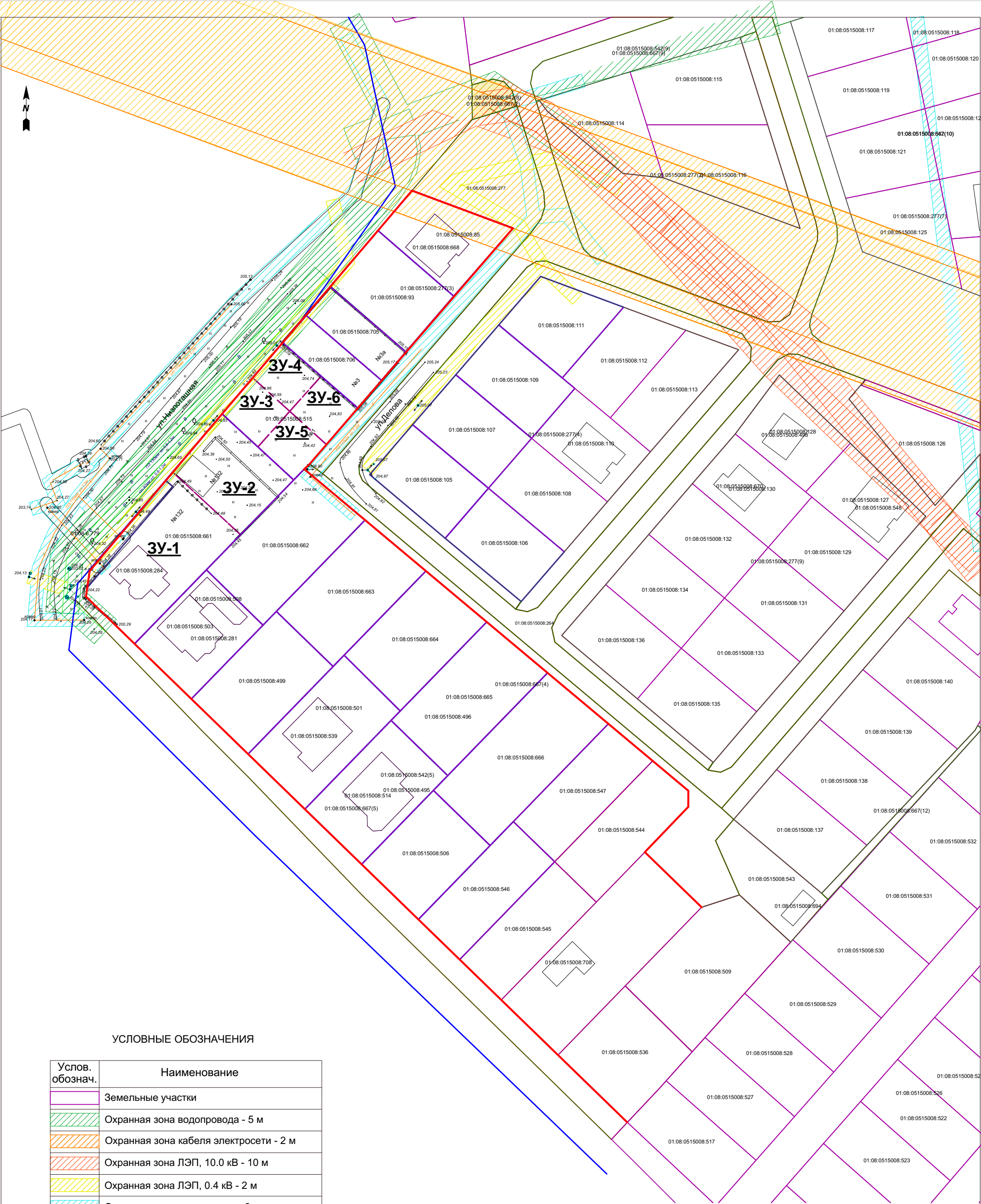
Экспликация зданий и сооружений:

**1** - Индивидуальный жилой дом

**2** - Нежилое здание

**3** - Фундамент

						ГП			
						«Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Никопоташной в городе Майкопе, утвержденная постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 27.05.2016 № 425 (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории), и документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченного улицами Никопоташной, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:57 и 01:08:0515008:270 в городе Майкопе, утвержденная Постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 03.06.2020 № 519 (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории)»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГАП		Дауров				Проект межевания Обоснование	П	3	
Выполнил		Лысова							
						Границы существующих земельных участков и местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	ИП Дауров Т.А. г.Майкоп		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Услов. обознач.	Наименование
<div></div>	Земельные участки
<div></div>	Охранная зона водопровода - 5 м
<div></div>	Охранная зона кабеля электросети - 2 м
<div></div>	Охранная зона ЛЭП, 10.0 кВ - 10 м
<div></div>	Охранная зона ЛЭП, 0.4 кВ - 2 м
<div></div>	Охранная зона газопровода - 2 м
<div></div>	Граница территории проектирования
<div>Г</div>	Газопровод
<div>В</div>	Водопровод
<div></div>	Опоры электропередач
<div></div>	Линии электропередач

						ГП			
						«Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Никопольской в городе Майкопе, утвержденная постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 27.05.2016 № 425 (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории), и документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченного улицами Никопольской, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:57 и 01:08:0515008:270 в городе Майкопе, утвержденная Постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 03.06.2020 № 519 (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории)»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГАП		Дауров				Проект межевания Основная часть	П	4	
Выполнил		Лысова							
						Границы зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000	ИП Дауров Т.А. г.Майкоп		



						ГП			
						«Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08.0515008:80, расположенного по улице Низлотапшай в городе Майкопе, утвержденная постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 27.05.2016 № 425 (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории), и документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) части кадастрового квартала 01:08.0515008, ограниченного улицами Низлотапшай, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08.0515008:57 и 01:08.0515008:270 в городе Майкопе, утвержденная Постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 03.06.2020 № 519 (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории)»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Проект межевания Обоснование	Стадия	Лист	Листов
							П	5	
						Границы территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий	ИП Дауров Т.А. г.Майкоп		

