

## **Текстовая часть основной части проекта межевания территории.**

Документация по внесению изменений в проект межевания территории квартала 192, ограниченного улицами Курганная, Краснооктябрьская, Крестьянская, Жуковского, утверждённый постановлением Главы МО «Город Майкоп» от 21.11.2008 г №648, в части территории, ограниченной улицей Краснооктябрьской и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0507046:14, 01:08:0507046:15, 01:08:0507046:16, 01:08:0507046:24, 01:08:0507046:19 в г. Майкопе (далее – документация, проектная документация, проект, проект межевания) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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» (далее — ПЗЗ);
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. Топографическая съёмка части кадастрового квартала 01:08:0507046 М1:500, выполненная ИП Новиков Ю. О. в апреле 2023 г.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ изменяемых и образуемых земельных участков.

Данный проект межевания территории разрабатывается применительно к застроенным территориям, которые расположены в границах одного элемента планировочной структуры.

Границы земельных участков для размещения объектов федерального, регионального и местного значения в проекте отсутствуют.

В проекте межевания территории отсутствует информация по пп.4) п.5 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации ввиду того, что документация подготовлена не в отношении лесных участков.

Земельных участков, которые в дальнейшем предполагаются к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд, в проекте не предусмотрено.

В соответствии с Генеральным планом земельные участки территории проектирования расположены в границах г. Майкоп и относятся к землям населённых пунктов.

Земельные участки находятся в зоне средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения Ж-ОЖ, предназначенной для формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Проектной документацией предусмотрено образование земельного участка ЗУ1 в несколько этапов.

***Предварительный этап (необходим перед обоими вариантами).***

В процессе работы над проектом межевания было выявлено несовпадение фактического местоположения объектов капитального строительства с кадастровыми номерами 01:08:0507046:256 и 01:08:0507046:248 со сведениями, которые содержатся в ЕГРН. Гараж с кадастровым номером 01:08:0507046:256 расположен одновременно на двух земельных участках и границы данного ОКС-а накладываются на границы ОКСа с кадастровым номером 01:08:0507046:248. Поэтому до начала работ по образованию земельных участков необходимо привести в соответствие местоположение границ вышеуказанных объектов капитального строительства путём устранения реестровой ошибки в целях исключения их наложения друг на друга. Эта процедура проводится в соответствии со ст. 61 Федерального закона №217-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

***Вариант 1.***

***Этап 1.***

Исправление реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0507046:31 и 01:08:0507046:6 в соответствии со ст.61 Федерального закона №217-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» проводится для приведения границ этих земельных участков в соответствии с их фактическим расположением на местности. Таким образом границы вышеуказанных земельных участков будут уточнены, а территории земель под существующим гаражом с кадастровым номером 01:08:0507046:256 будут исключены из территорий их границ. В результате данного этапа уточнённые площади земельных участков 01:08:0507046:6<sub>уточн.</sub> и 01:08:0507046:31<sub>уточн.</sub> составят, соответственно, 810.25 кв.м. и 2307.20 кв.м.

***Этап 2.***

Образование земельного участка под гаражом из земель, государственная

собственность на которые не разграничена, в соответствии с пп.4 п.3 ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. В результате будет образован земельный участок ЗУ1 площадью 75.79 кв.м.

## ***Вариант 2.***

### ***Этап 1.***

Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0507046:31 и 01:08:0507046:6 с землями, государственная собственность на которые не разграничена. В результате чего в состав неразграниченных земель будет передана территория под гаражом с кадастровым номером 01:08:0507046:256. Площади земельных участков 01:08:0507046:6:зу1 и 01:08:0507046:31:зу1 составят, соответственно, 810.25 кв.м. и 2307.20 кв.м.

### ***Этап 2.***

Образование земельного участка ЗУ1 площадью 75.79 кв.м. из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с пп.4 п.3 ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вид разрешённого использования земельного участка ЗУ1 (далее — ВРИ ЗУ), в соответствии с Классификатором ВРИ ЗУ Российской Федерации и в соответствии с фактическим использованием объекта капитального строительства, числящегося в границах образуемого земельного участка и построенного в 1996 году, носит наименование «[2.7.1] — Хранение автотранспорта». В случае реализации проекта по варианту 1, соответствии с п.10 ст.6 ПЗЗ. ВРИ земельного участка 01:08:0507046:31 останется прежним — для размещения пятиэтажного многоквартирного жилого дома. Также в соответствии с п.10 ст.6 ПЗЗ. ВРИ земельного участка 01:08:0507046:6 останется прежним - «для размещения торгового центра и химчистки».

В случае реализации проекта по варианту 2 для образуемого земельного участка 01:08:0507046:6:зу1 планируется установление ВРИ «бытовое обслуживание, магазины», а для земельного участка 01:08:0507046:31:зу1 — «среднеэтажная жилая застройка»

Доступ к земельному участку ЗУ1 осуществляется со стороны ул. Краснооктябрьская по территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0507046:6, не занятой объектами капитального строительства, предназначенной для прохода людей к зданиям и по которой проложены коммуникации. Для этого предусмотрено установление частного сервитута в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации и ст.274 Гражданского кодекса Российской Федерации. Площадь сервитута составит 281.20 кв.м.

ВРИ с кодом «[2.7.1] — Хранение автотранспорта» является основным для данной территориальной зоны.

На чертеже межевания показаны:

- Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- Красные линии и координаты характерных точек красных линий;
- Линии отступа от красных линий;

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

Сведения об изменяемых и образуемых земельных участках, сведения об их площадях, видах разрешённого использования приведены в таблице.

Таблица. Экспликация земельных участков.

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Зона по ПЗЗ	Площадь, кв.м	Вид разрешённого использования ЗУ (по ПЗЗ в соответствии с классификатором видов разрешённого использования)
1	ЗУ1	Ж-ОЖ	75.79	[2.7.1] — Хранение автотранспорта.
2	01:08:0507046:31 уточн. (в случае реализации проекта по вар.1)	Ж-ОЖ	2307.20	Для размещения пятиэтажного многоквартирного жилого дома.
3	01:08:0507046:6 уточн. (в случае реализации проекта по вар.1)	Ж-ОЖ	810.25	Для размещения торгового центра и химчистки.
4	01:08:0507046:31:зу1 (в случае реализации проекта по вар.2)	Ж-ОЖ	2307.20	Среднеэтажная жилая застройка.
5	01:08:0507046:6:зу1 (в случае реализации проекта по вар.2)	Ж-ОЖ	810.25	Бытовое обслуживание, магазины.

В границах территории проектирования расположены земельные участки для размещения гаража и многоэтажных многоквартирных жилых домов, которые находятся в территориальной зоне Ж-ОЖ.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения отдельно стоящих гаражей, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-ОЖ:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 18/50 кв. м;
- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 3,5 м;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м; максимальная высота зданий,строений, сооружений от уровня земли - 4 м;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка — 100%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для среднеэтажной жилой застройки, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков -

1200/15000 кв. м;

- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 24 м;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- 4) минимальное количество надземных этажей зданий- 5 этажей (включая мансардный этаж);
- 5) максимальное количество надземных этажей зданий - 8 этажей (включая мансардный этаж);
- 6) максимальный процент застройки в границах земельного участка — 40%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для бытового обслуживания (химчистка), и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/5000 кв. м;
- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения торгового центра, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков - 250/5000 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%.

В данном проекте отсутствуют границы публичных сервитутов.

В данном проекте особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия, границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

Территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее была разработан проект межевания территории, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.11.2008 г. №648.

Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков и частного сервитута представлены в Приложении.

---

**Перечень координат характерных точек границ земельных участков**

**ЗУ1**

Площадь 75.79 кв.м Длина 35.59 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431184.819	2230505.996	02.958	191° 26' 01.25"
2	431181.920	2230505.410	00.852	279° 49' 16.27"
3	431182.065	2230504.571	04.869	189° 33' 27.68"
4	431177.264	2230503.762	09.978	100° 02' 10.16"
5	431175.525	2230513.588	07.904	009° 33' 27.68"
6	431183.320	2230514.900	09.029	279° 33' 27.66"
1	431184.819	2230505.996	00.000	000° 00' 00.00"

**ЗУ 01:08:0507046:31 уточн./01:08:0507046:31:зу1**

Площадь 2307.18 кв.м Длина 286.90 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431237.040	2230467.370	17.997	099° 29' 56.25"
2	431234.070	2230485.120	04.108	036° 05' 20.02"
3	431237.390	2230487.540	44.035	100° 24' 51.27"
4	431229.430	2230530.850	11.699	189° 44' 38.86"
5	431217.900	2230528.870	06.436	275° 10' 12.90"
6	431218.480	2230522.460	43.863	189° 01' 27.25"
7	431175.160	2230515.580	02.026	280° 27' 18.86"
8	431175.528	2230513.588	07.902	009° 33' 27.68"
9	431183.320	2230514.900	09.029	279° 33' 27.66"
10	431184.819	2230505.996	06.122	011° 26' 01.25"
11	431190.820	2230507.210	10.705	280° 39' 32.80"
12	431192.800	2230496.690	29.743	278° 58' 00.91"
13	431197.436	2230467.311	11.075	279° 21' 52.13"
14	431199.238	2230456.383	05.808	009° 17' 04.15"
15	431204.970	2230457.320	23.892	099° 16' 23.11"
16	431201.120	2230480.900	01.996	009° 13' 34.84"
17	431203.090	2230481.220	10.914	009° 19' 58.33"
18	431213.860	2230482.990	19.204	279° 19' 12.27"
19	431216.970	2230464.040	20.344	009° 25' 14.35"
1	431237.040	2230467.370	00.000	000° 00' 00.00"

**ЗУ 01:08:0507046:6 уточн./01:08:0507046:6:зу1**

Площадь 810.28 кв.м Длина 149.14 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431200.590	2230448.060	07.874	188° 50' 24.78"
2	431192.810	2230446.850	04.345	209° 48' 37.10"
3	431189.040	2230444.690	12.006	099° 15' 01.78"

4	431187.110	2230456.540	01.948	189° 45' 08.73"
5	431185.190	2230456.210	26.828	099° 14' 40.71"
6	431180.880	2230482.690	05.766	099° 16' 57.40"
7	431179.950	2230488.380	02.645	099° 21' 19.78"
8	431179.520	2230490.990	04.977	100° 04' 04.81"
9	431178.650	2230495.890	02.374	099° 42' 01.41"
10	431178.250	2230498.230	05.620	100° 06' 15.22"
11	431177.264	2230503.762	04.869	009° 33' 27.68"
12	431182.065	2230504.571	00.852	099° 49' 16.27"
13	431181.920	2230505.410	09.080	011° 26' 01.25"
14	431190.820	2230507.210	10.705	280° 39' 32.80"
15	431192.800	2230496.690	29.743	278° 58' 00.91"
16	431197.436	2230467.311	11.075	279° 21' 52.13"
17	431199.238	2230456.383	08.432	279° 13' 37.11"
1	431200.590	2230448.060	00.000	000° 00' 00.00"

### **ЗУ 01:08:0507046:6серв.**

Площадь 281.08 кв.м Длина 130.52 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431192.513	2230446.680	01.786	099° 50' 05.68"
2	431192.208	2230448.440	17.599	099° 50' 29.19"
3	431189.200	2230465.780	00.422	193° 42' 25.06"
4	431188.790	2230465.680	25.148	100° 04' 35.80"
5	431184.390	2230490.440	00.233	009° 55' 47.40"
6	431184.620	2230490.480	14.320	100° 16' 34.88"
7	431182.065	2230504.571	04.869	189° 33' 27.68"
8	431177.264	2230503.762	05.620	280° 06' 15.22"
9	431178.250	2230498.230	02.374	279° 42' 01.41"
10	431178.650	2230495.890	04.977	280° 04' 04.81"
11	431179.520	2230490.990	02.645	279° 21' 19.78"
12	431179.950	2230488.380	05.766	279° 16' 57.40"
13	431180.880	2230482.690	24.302	279° 14' 40.71"
14	431184.784	2230458.704	00.929	009° 41' 31.78"
15	431185.700	2230458.860	02.525	279° 41' 31.73"
16	431186.125	2230456.371	00.999	009° 45' 08.73"
17	431187.110	2230456.540	12.006	279° 15' 01.78"
18	431189.040	2230444.690	04.003	029° 48' 37.10"
19	431192.513	2230446.680	00.000	000° 00' 00.00"