

Текстовая часть проекта межевания территории.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченной улицами Луговая, Западные Сады, переулком Сосновым, земельными участками по улице Пихтовая в снт «Дружба» г. Майкоп Республики Адыгея (далее - проект межевания территории, проект межевания, проект, проектная документация), 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 разрешённого использования земельных участков» (далее - Классификатор);
4. Свод правил 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Общие положения». Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 №1033/пр);
5. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
6. 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);
7. 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);
8. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;
9. Протоколы собрания членов снт «Дружба» о подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченной улицами Луговая, Западные Сады, пер. Сосновый, земельными участками по ул. Пихтовая в снт «Дружба» г. Майкоп Республики Адыгея от 15.05.2024 г., от 16.03.2025 г.
10. Топографическая съёмка части кадастрового квартала 01:08:0515008 М1:500, выполненная ИП Новиков Ю. О. в 2025 г.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ 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 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.

В границах территории проектирования расположены земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0515008:507, 01:08:0515008:492, 01:08:0515008:493, 01:08:0515008:491 для ведения садоводства, которые находятся в территориальной зоне Ж-КСТ. Это зона садоводства Ж-КСТ, предназначенная для размещения садовых участков с правом возведения жилого дома, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур. Земельный участок с кадастровым номером 01:08:0524032:18 расположен в территориальной зоне Ж-МЗ, предназначенная 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 разрешённым набором услуг местного значения.

Земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0515008:507 площадью 549.00 кв.м, 01:08:0515008:492 площадью 582.00 кв.м, 01:08:0515008:493 площадью 587.00 кв.м, 01:08:0515008:491 площадью 639.00 кв.м. предназначены для ведения садоводства. Земельный участок с кадастровым номером 01:08:0524032:18 площадью 665 кв.м. предназначен для ведения садоводства и огородничества.

Перед началом процедуры перераспределения вышеуказанных земельных участков, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, 16.03.2025 г. были проведены общие собрания членов снт «Дружба», о чём свидетельствуют приложенные к проекту протоколы вышеуказанных собраний от 15.05.2024 г., от 16.03.2025 г. Результатом проведения данных собраний стало решение об открытии мероприятий по подготовке проекта межевания территории.

Согласно сведениям ЕГРН, земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0515008:507, 01:08:0515008:492, 01:08:0515008:493, 01:08:0515008:491 находятся в собственности.

Проектной документацией предусмотрено образование земельных участков ЗУ3, ЗУ4 в один этап в соответствии с пп.3) п.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, и земельных участков ЗУ1, ЗУ2, ЗУ5 в один этап в соответствии с абз.2 п.1 ст.11.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

В результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0515008:492, 01:08:0515008:507 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, будут образованы соответственно земельные участки ЗУ3 площадью 797.00 кв.м., ЗУ4 площадью 675.41 кв.м.

В результате перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0515008:491 и 01:08:0515008:493 между собой и с землями, государственная собственность на которые не разграничена, будут образованы земельные участки ЗУ1 площадью 475.95 кв.м, ЗУ2 площадью 505.60 кв.м и ЗУ5 площадью 523.14 кв.м. Исходные участки в соответствии с п.1 ст.11.7 Земельного кодекса Российской Федерации, прекратят своё существование.

Вид разрешённого использования земельных участков (далее - ВРИ ЗУ), в соответствии правилами землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) МО «Город Майкоп», будет носить наименование [13.2] - ведение садоводства.

Доступ к земельным участкам ЗУ3-ЗУ5 осуществляется со стороны ул. Луговой по территории кадастрового квартала 01:08:0515008. Доступ к земельным участкам ЗУ1 и ЗУ2 будет осуществляться по территории многоконтурного земельного участка 01:08:0000000:6233, с улицы Западные Сады либо с улицы Луговой.

ВРИ «[13.2] — ведение садоводства» является основным для данной территориальной зоны.

На чертеже межевания показаны:

- Границы 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 о существующих 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-КСТ	475.95	[13.2] — ведение садоводства.
2	ЗУ2	Ж-КСТ	505.60	[13.2] — ведение садоводства.
3	ЗУ3	Ж-КСТ	797.00	[13.2] — ведение садоводства.
4	ЗУ4	Ж-КСТ	675.41	[13.2] — ведение садоводства.
5	ЗУ5	Ж-КСТ	523.14	[13.2] — ведение садоводства.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-КСТ:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка - 400/ не подлежит ограничению;

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проездов)- 12 метров;
- минимальные отступы для садовых, жилых домов от границ участка - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

В данном проекте отсутствуют границы публичных сервитутов.

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

Территория проектирования не входит в состав и не граничит с территорией, на которую ранее была разработана документация по планировке территории.

Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков представлены в Приложении.

Перечень координат характерных точек границ земельных участков

ЗУ1

Площадь 475.95 кв.м Длина 103.68 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	428790.173	2227034.847	13.818	074° 00' 22.50"
2	428793.980	2227048.130	05.387	160° 15' 11.39"
3	428788.910	2227049.950	19.768	069° 02' 37.13"
4	428795.980	2227068.410	07.263	153° 09' 09.74"
5	428789.500	2227071.690	07.775	159° 38' 03.19"
6	428782.211	2227074.396	35.028	260° 28' 03.65"
7	428776.410	2227039.852	00.000	160° 00' 22.25"
8	428776.410	2227039.852	14.644	340° 00' 49.92"
1	428790.173	2227034.847	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ2

Площадь 505.60 кв.м Длина 99.61 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	428782.211	2227074.396	15.000	159° 38' 03.19"
2	428768.149	2227079.616	35.252	261° 30' 12.56"
3	428762.940	2227044.751	14.333	340° 00' 50.13"
4	428776.410	2227039.852	35.028	080° 28' 03.65"
1	428782.211	2227074.396	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ3

Площадь 797.00 кв.м Длина 123.07 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	428785.034	2227016.642	11.602	069° 13' 11.06"
2	428789.150	2227027.490	01.044	163° 18' 02.72"
3	428788.150	2227027.790	07.341	074° 00' 22.50"
4	428790.173	2227034.847	43.311	160° 00' 49.92"
5	428749.470	2227049.650	19.508	263° 10' 12.21"
6	428747.150	2227030.280	40.264	340° 12' 06.71"
1	428785.034	2227016.642	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ4

Площадь 675.41 кв.м Длина 116.65 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	428773.755	2227000.029	14.714	072° 51' 52.15"
2	428778.090	2227014.090	05.595	342° 18' 35.83"
3	428783.420	2227012.390	04.548	069° 13' 11.06"
4	428785.034	2227016.642	40.264	160° 12' 06.71"
5	428747.150	2227030.280	21.002	263° 19' 42.29"
6	428744.710	2227009.420	30.525	342° 04' 57.90"
1	428773.755	2227000.029	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ5

Площадь 523.14 кв.м Длина 103.71 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	428768.149	2227079.616	10.356	159° 38' 03.19"
2	428758.440	2227083.220	06.095	140° 38' 19.59"
3	428753.727	2227087.086	37.677	263° 30' 43.72"
4	428749.470	2227049.650	14.333	340° 00' 49.72"
5	428762.940	2227044.751	35.252	081° 30' 12.56"
1	428768.149	2227079.616	00.000	000° 00' 00.00"
