

Текстовая часть проекта межевания территории.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0516193, ограниченной улицей Набережной, переулком Глухим и земельными участками по улице Ростовской в городе Майкопе муниципального образования «Город Майкоп» (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. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству «О подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0516193, ограниченной улицей Набережной, переулком Глухим и земельными участками по улице Ростовской в городе Майкопе муниципального образования «Город Майкоп» от 12.03.2025 №9-ДПТ
10. Топографическая съёмка части кадастрового квартала 01:08: 0516193 М1:500, выполненная ИП Новиков Ю. О. в мае 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.

Участки территории проектирования расположены в зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-МЗ. Это зона 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.

Земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0516193:285, 01:08:0516193:286, 01:08:0516193:283, 01:08:0516193:290, 01:08:0516193:292 предназначены для размещения индивидуальных жилых домов. Данные земельные участки находятся в собственности, о чём свидетельствуют соответствующие записи №01:08:0516193:285-01/030/2023-1 от 15.06.2023, №01:08:0516193:286-01/033/2024-7 от 01.03.2024 (ограничение ипотека № 01:08:0516193:286-01/036/2024-8 от 12.03.2024, № 01:08:0516193:283-01/030/2024-9 от 01.04.2024, № 01:08:0516193:290-01/033/2024-3 от 14.08.2024, № 01:08:0516193:292-01/033/2024-1 от 20.11.2024, содержащиеся в ЕГРН.

Земельные участки ЗУ1 площадью 776.64 кв.м и ЗУ2 площадью 756.13 кв.м будут образованы в соответствии с п.1 ст.11.7 Земельного кодекса Российской Федерации в результате одновременного перераспределения смежных земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0516193:285 и 01:08:0516193:286 между собой и с землями, государственная собственность на которые не разграничена. Перераспределение данных земельных участков проводят для устранения чересполосицы и приведения границ участка в соответствие с требованиями земельного законодательства.

Земельные участки ЗУ3 площадью 456.55 кв.м, ЗУ4 площадью 689.75 кв.м, ЗУ5 площадью 574.82 кв.м будут образованы в соответствии с пп.3) п.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в результате перераспределения исходных земельных участков и земель, государственная собственность на которые не разграничена, для приведения границ участка в соответствие с требованиями земельного законодательства.

Земельный участок с кадастровым номером 01:08:0516193:293 площадью 586+/-7 кв.м. также предполагается перераспределить с землями, госсобственность на которые не разграничена для предотвращения чересполосицы. В результате будет образован земельный участок ЗУ6 площадью 612.44 кв.м.

Вид разрешенного использования земельных участков ЗУ1-ЗУ6, в соответствии с ПЗЗ МО «Город Майкоп», будет носить наименование: «[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства». Он является основным для данной территориальной зоны.

В соответствии с п.1 и п.2 ст.11.7 Земельного Кодекса Российской Федерации существование исходных земельных участков прекратится, а право собственности, равно, как и ограничение в виде ипотеки, перейдёт на вновь образованные земельные участки.

Доступ к земельным участкам ЗУ1-ЗУ5 осуществляется со стороны ул. Приреченской по территории, государственная собственность на которую не разграничена, а к земельному участку ЗУ6 с ул. Приреченской и с ул. Ростовской.

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-МЗ	776.64	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
2	ЗУ2	Ж-МЗ	756.13	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
3	ЗУ3	Ж-МЗ	456.55	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
4	ЗУ4	Ж-МЗ	689.75	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
5	ЗУ5	Ж-МЗ	574.82	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
6	ЗУ6	Ж-МЗ	612.44	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.

Красные линии расположены вдоль границ земельных участков. Линии отступа от красных линий расположены на расстоянии 5 м со стороны улиц.

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.

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

- 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;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 8,5 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка:
- при площади участка до 1000 кв. м - 60%;
- при площади участка свыше 1000 кв. м - 40%.

В данном проекте вся территория проектирования расположена в границах водоохранной зоны р. Белая и прибрежной защитной полосы р. Белая.

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	776.64 кв.м	Длина	112.76 м		
N	X	Y	Длина	Дирекционный угол	
1	429916.860	2229233.480	03.714	087° 22' 35.12"	
2	429917.030	2229237.190	02.082	084° 31' 01.28"	
3	429917.229	2229239.263	18.606	072° 19' 07.99"	
4	429922.880	2229256.990	04.422	147° 16' 49.24"	
5	429919.160	2229259.380	10.217	159° 36' 13.65"	
6	429909.584	2229262.941	00.738	208° 54' 44.08"	
7	429908.938	2229262.584	00.898	161° 16' 45.03"	
8	429908.087	2229262.872	00.685	107° 00' 58.01"	
9	429907.887	2229263.527	15.164	160° 56' 10.09"	
10	429893.555	2229268.480	23.017	252° 04' 23.96"	
11	429886.470	2229246.580	04.792	324° 41' 05.00"	
12	429890.380	2229243.810	28.424	338° 41' 20.25"	
1	429916.860	2229233.480	00.000	000° 00' 00.00"	

ЗУ2

Площадь	756.13 кв.м	Длина	119.35 м		
N	X	Y	Длина	Дирекционный угол	
1	429922.880	2229256.990	17.218	103° 32' 09.08"	
2	429918.850	2229273.730	03.128	017° 06' 30.94"	
3	429921.840	2229274.650	20.994	096° 28' 54.53"	
4	429919.470	2229295.510	10.383	173° 41' 46.94"	
5	429909.150	2229296.650	06.828	187° 29' 21.44"	
6	429902.380	2229295.760	28.672	252° 04' 23.96"	
7	429893.555	2229268.480	15.164	340° 56' 10.09"	
8	429907.887	2229263.527	00.685	287° 00' 58.01"	
9	429908.087	2229262.872	00.898	341° 16' 45.03"	
10	429908.938	2229262.584	00.738	028° 54' 44.08"	
11	429909.584	2229262.941	10.217	339° 36' 13.65"	
12	429919.160	2229259.380	04.422	327° 16' 49.24"	
1	429922.880	2229256.990	00.000	000° 00' 00.00"	

ЗУ3

Площадь	456.55 кв.м	Длина	117.52 м		
N	X	Y	Длина	Дирекционный угол	
1	429951.720	2229292.120	10.156	085° 08' 33.58"	
2	429952.580	2229302.240	47.291	175° 45' 47.15"	
3	429905.418	2229305.734	08.235	254° 26' 51.90"	
4	429903.210	2229297.800	02.202	247° 51' 37.53"	
5	429902.380	2229295.760	06.828	007° 29' 21.44"	
6	429909.150	2229296.650	10.676	353° 42' 26.29"	
7	429919.761	2229295.480	27.213	354° 05' 40.46"	
8	429946.830	2229292.680	04.922	353° 28' 01.13"	
1	429951.720	2229292.120	00.000	085° 08' 33.49"	

ЗУ4

Площадь	689.75 кв.м	Длина	111.18 м		
N	X	Y	Длина	Дирекционный угол	
1	429937.780	2229303.340	07.122	091° 17' 14.38"	

2	429937.620	2229310.460	04.340	356° 02' 11.94"
3	429941.950	2229310.160	13.407	086° 21' 54.07"
4	429942.800	2229323.540	17.438	173° 18' 17.60"
5	429925.481	2229325.573	09.838	173° 18' 17.60"
6	429915.710	2229326.720	04.008	170° 13' 55.80"
7	429911.760	2229327.400	11.194	252° 54' 30.82"
8	429908.470	2229316.700	11.383	254° 26' 51.90"
9	429905.418	2229305.734	32.450	355° 46' 09.78"
1	429937.780	2229303.340	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ5

Площадь 574.82 кв.м Длина 114.24 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	429955.540	2229324.550	05.751	088° 42' 17.42"
2	429955.670	2229330.300	00.171	353° 17' 24.59"
3	429955.840	2229330.280	01.898	011° 32' 48.09"
4	429957.700	2229330.660	08.198	093° 12' 52.92"
5	429957.240	2229338.845	00.980	183° 40' 56.19"
6	429956.263	2229338.782	08.673	179° 48' 56.25"
7	429947.590	2229338.810	18.378	175° 26' 44.78"
8	429929.270	2229340.269	03.661	175° 26' 44.78"
9	429925.620	2229340.560	08.273	163° 55' 51.37"
10	429917.670	2229342.850	09.121	248° 02' 49.03"
11	429914.260	2229334.390	05.681	250° 21' 10.66"
12	429912.350	2229329.040	13.705	353° 15' 12.70"
13	429925.960	2229327.430	24.346	353° 18' 04.18"
14	429950.140	2229324.590	05.400	359° 34' 32.14"
1	429955.540	2229324.550	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ6

Площадь 612.44 кв.м Длина 187.88 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	429989.940	2229324.890	16.046	092° 34' 18.32"
2	429989.220	2229340.920	31.035	183° 42' 48.15"
3	429958.250	2229338.910	01.012	183° 40' 56.19"
4	429957.240	2229338.845	08.198	273° 12' 52.92"
5	429957.700	2229330.660	01.898	191° 32' 48.09"
6	429955.840	2229330.280	00.171	173° 17' 24.59"
7	429955.670	2229330.300	05.751	268° 42' 17.42"
8	429955.540	2229324.550	05.400	179° 34' 32.14"
9	429950.140	2229324.590	24.346	173° 18' 04.18"
10	429925.960	2229327.430	13.705	173° 15' 12.70"
11	429912.350	2229329.040	01.743	250° 12' 48.59"
12	429911.760	2229327.400	04.008	350° 13' 55.80"
13	429915.710	2229326.720	09.838	353° 18' 17.60"
14	429925.481	2229325.573	17.438	353° 18' 17.60"
15	429942.800	2229323.540	07.239	353° 20' 11.05"
16	429949.990	2229322.700	05.530	359° 28' 55.09"
17	429955.520	2229322.650	04.849	001° 30' 06.53"
18	429960.368	2229322.777	02.383	000° 33' 03.25"
19	429962.750	2229322.800	10.299	007° 05' 01.01"
20	429972.970	2229324.070	16.990	002° 45' 59.09"
1	429989.940	2229324.890	00.000	000° 00' 00.00"
