

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	ПЗ.ГЧ. Т1									
			Индивидуальный предприниматель									
			Новиков Ю. О.									
			г. Майкоп 2025 г.									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата						Лист	
											2	

Текстовая часть проекта межевания территории.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) центральной части кадастрового квартала 01:08:0506091 по улице Герцена в городе Майкопе муниципального образования «Городской округ «Город Майкоп», в границах территориальной зоны обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах ОД-3 (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) центральной части кадастрового квартала 01:08:0506091 по улице Герцена в городе Майкопе муниципального образования «Городской округ «Город Майкоп», в границах территориальной зоны обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах ОД-3 от 12.11.2025 №49-ДПТ.

10.Топографическая съёмка части кадастрового квартала 01:08:0506091 М1:500, выполненная ИП Новиков Ю. О. в апреле 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 обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах ОД-3. Это зона для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта (авто., железнодорожного, вокзалов) и категоризованных автодорог федерального, республиканского и местного значения, с широким спектром деловых и обслуживающих функций, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки грузов и пассажиров.

Земельный участок с кадастровым номером 01:08:0506091:265 предназначен для размещения магазина, офиса, склада готовой продукции. Данный земельный участок находится в собственности, о чём свидетельствует соответствующая запись №01:08:0506091:265-01/031/2024-1 от 23.10.2024, содержащаяся в ЕГРН. Земельный участок с кадастровым номером 01:08:0506091:6 площадью 570 кв.м. находится в аренде, в соответствии с записью в ЕГРН от № 01-01/01-14/2003-139 от 04.08.2003.

Земельный участок ЗУ1 площадью 1236.04 кв.м будет образован в соответствии с пп.2) п.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в результате перераспределения исходного земельного участка и земель, государственная собственность на которые не разграничена, для приведения границ участка в соответствие с требованиями земельного законодательства. Перераспределение исходного земельного участка с землями, находящимися в муниципальной собственности, проводят для исключения вклинивания и чересполосицы земель между существующими земельными участками. После перераспределения между земельными участками останется полоса неразграниченной территории, которую можно будет в дальнейшем использовать для доступа к брандмауэрной стене здания на земельном участке ЗУ1, которая является фактической границей между участками.

Вид разрешённого использования земельного участка ЗУ1, в соответствии с ПЗЗ МО «Город Майкоп», будет носить наименование: «[4.4] — Магазины». Он является основным для данной территориальной зоны. Планируемый для размещения объект капитального строительства - 1-этажный магазин-склад.

В соответствии с п.1 и п.2 ст.11.7 Земельного Кодекса Российской Федерации существование исходного земельного участка прекратится, а право собственности перейдёт на вновь образованный земельный участок.

Доступ к земельному участку ЗУ1 осуществляется со стороны ул. Краснодарской по территории, государственная собственность на которую не разграничена.

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	ОД-3	1236.04	[4.4] — Магазины.

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 магазинов, и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне ОД-3:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/10000 кв. м;

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 15 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

Иные предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне ОД-3:

1. Расстояние до красной линии улиц/проездов, в случае если красная линия не установлена от границы земельного участка с общественной территории улицы/проезда:

- 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.

2. В целях формирования архитектурно-художественного облика застройки МО "Город Майкоп" цветовое решение фасадов общественных зданий, многоквартирных домов, выходящих фасадами на улицы, подлежит согласованию с УАиГ.

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

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка представлены в Приложении.

Перечень координат характерных точек границ земельных участков

ЗУ1

Площадь 1236.04 кв.м Длина 157.85 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	432601.950	2229455.540	22.879	010° 17' 53.20"
2	432624.460	2229459.630	01.985	285° 31' 22.50"
3	432624.991	2229457.718	08.890	008° 41' 02.44"
4	432633.779	2229459.060	06.351	119° 10' 28.75"
5	432630.683	2229464.605	22.900	119° 10' 28.75"
6	432619.520	2229484.600	26.722	111° 40' 49.34"
7	432609.648	2229509.432	04.869	196° 07' 11.82"
8	432604.970	2229508.080	13.749	197° 15' 43.36"
9	432591.840	2229504.000	49.503	281° 47' 03.63"
1	432601.950	2229455.540	00.000	000° 00' 00.00"

Перечень координат характерных точек границ территориальной зоны ОД-3

ОД-3

Площадь 1272.71 кв.м Длина 157.27 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	432626.090	2229457.880	03.811	008° 26' 56.40"
2	432629.860	2229458.440	03.968	008° 59' 23.62"
3	432633.779	2229459.060	29.251	119° 10' 28.75"
4	432619.520	2229484.600	26.722	111° 40' 49.34"
5	432609.648	2229509.432	04.869	196° 07' 11.82"
6	432604.970	2229508.080	13.749	197° 15' 43.36"
7	432591.840	2229504.000	49.503	281° 47' 03.63"
8	432601.950	2229455.540	01.213	280° 29' 41.70"
9	432602.171	2229454.347	01.172	008° 29' 22.80"
10	432603.330	2229454.520	23.007	008° 23' 51.98"
1	432626.090	2229457.880	00.000	000° 00' 00.00"