

**Индивидуальный предприниматель  
Холодов Д.Н.**

ИНН 010512123805 ОГРНИП 320010500007480

**Заказчик: Минасян А.В.**

**Проект межевания территории части садоводческого  
товарищества «Дружба», расположенного в МО «Город Майкоп»  
Республики Адыгея, в отношении земельных  
участков, расположенных по ул. Лесной  
в кадастровом квартале 01:08:0524031**

**Основная часть проекта межевания территории**

Текстовая часть.

Чертеж межевания территории.

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

Индивидуальный предприниматель

Холодов Д.Н.

2024 год

## Содержание

№ п.п	Наименование раздела
1	<b>Основная часть</b>  1. Текстовая часть 2. Приложения 3. Чертеж межевания территории. М. 1:500
2	<b>Материалы по обоснованию</b>  1. Чертеж границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М. 1:500 2. Чертеж границ особо охраняемых природных территорий. Чертеж границ территорий объектов культурного наследия. Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или их частей. М. б/м

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

Проект межевания территории части садоводческого товарищества «Дружба», расположенного в МО «Город Майкоп» Республики Адыгея, в отношении земельных участков, расположенных по ул. Лесной в кадастровом квартале 01:08:0524031 (далее – проектная документация, проект, 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 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. Генеральный план муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
7. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Местные нормативы);
8. Решение членов правления снт «Дружба» от №;
9. Протокол общего собрания членов СНТ «Дружба» от №.
10. Топографический план части территории квартала 01:08:0524031 М 1:500, в электронном виде.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемых земельных участков, установление красной линии и определение отступа от нее.

Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 года № 738/пр территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд является одним из видов элементов планировочной структуры.

Границы элемента планировочной структуры – территории снт «Дружба» на момент проектирования не определены в соответствии с требованиями ЕГРН и будут определяться в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ в отдельном проекте межевания территории.

В соответствии с Генеральным планом образуемый земельный

участок расположен в границах населенного пункта г. Майкоп и относится к категории земель «земли населенных пунктов».

Территория проектирования расположена в территориальной зоне садоводства Ж-КСТ, в которой для основного вида разрешенного использования «ведение садоводства» предусмотрены следующие параметры:

- 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%.

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от жилых и общественных зданий - 5 м/3 м;
- 2) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м;
- 3) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот);
- 4) для объектов капитального строительства вида [3.1] - Коммунальное обслуживание - 0 м/0 м.

Данным проектом устанавливается красная линия по ул. Лесной.

Проектной документацией предусмотрено образование 1 земельного участка в 1 этап.

Земельный участок с кадастровым номером 01:08:0524031:212, участвующий в образовании ЗУ-1, по данным ЕГРН уточнен и имеет вид разрешенного использования «для ведения садоводства», находится в частной собственности.

Образование земельного участка ЗУ-1 площадью 1287 кв.м планируется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0524031:212, с землями, государственная собственность на которые не разграничена площадью 255 кв.м, в соответствии с пп. 2, 3 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования ЗУ-1 устанавливается в соответствии с градостроительным регламентом [13.2] - Ведение садоводства. Перераспределение земельного участка обосновывается решением общего собрания членов СНТ «Дружба» от 2024 г, а также устранением чересполосицы между земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0524031:212 и 01:08:0524031:58 . Образование самостоятельного земельного участка на территории, за счет которой планируется перераспределение, невозможно, ввиду несоответствия размеров участка предельным параметрам земельных участков, установленным градостроительным регламентом зоны Ж-КСТ.



Площадь образуемого земельного участка, предназначенного для ведения садоводства, соответствует градостроительным регламентам вида использования [13.2] - Ведение садоводства в территориальной зоне Ж-КСТ.

Доступ к образуемому земельному участку, а также ко всем земельным участкам в границах проектирования планируется осуществлять посредством ул. Лесной в СНТ «Дружба».

Границы публичных сервитутов в данном проекте отсутствуют.

В соответствии со сведениями топографического плана и Единого государственного реестра недвижимости, в границах территории проектирования находятся водоохранная зона и прибрежно-защитная полоса р. Белая, охранные зоны ВЛ-0,4 кВ, водопровода, газопровода низкого давления, отсутствуют территории объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории, территории лесничеств.

Проект межевания разрабатывается не в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков, в связи с чем в проекте отсутствует информация о целевом назначении лесов, видах разрешенного использования лесного участка, количественных и качественных характеристиках лесного участка, сведениях о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Территория проектирования не граничит с территорией, на которую разработан и утвержден проект межевания территории.

---

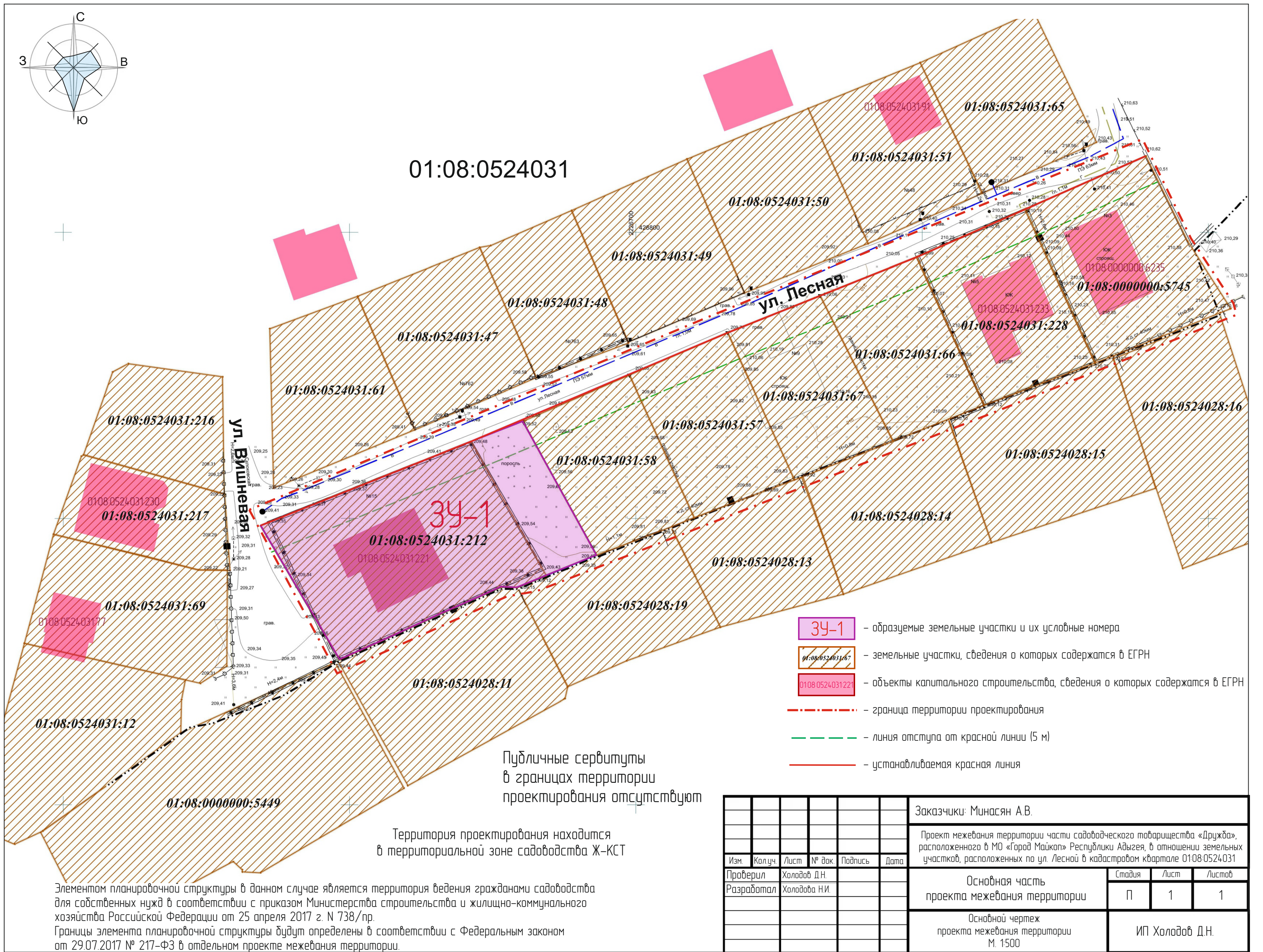
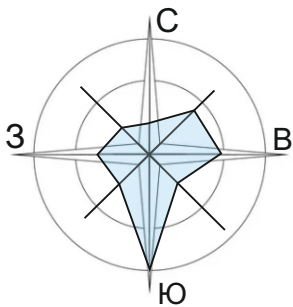
Координаты устанавливаемой красной линии

428748.760	2226634.450
428763.450	2226671.200
428782.480	2226716.030
428795.690	2226749.010
428813.350	2226789.070

Координаты образуемого земельного участка ЗУ-1

428748.760	2226634.450
428755.950	2226652.350
428763.450	2226671.200
428766.980	2226680.280
428743.600	2226693.140
428740.040	2226684.330
428737.940	2226679.260
428738.070	2226676.510
428736.660	2226673.320
428733.660	2226666.550
428733.390	2226665.950
428729.270	2226656.880
428725.310	2226648.250
428748.760	2226634.450





Публичные сервитуты  
в границах территории  
проектирования отсутствуют

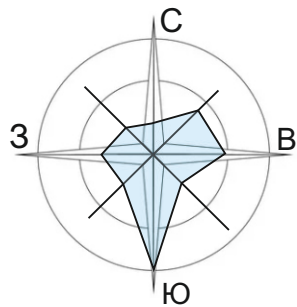
Территория проектирования находится  
в территориальной зоне садоводства Ж-КСТ

Элементом планировочной структуры в данном случае является территория ведения гражданами садоводства для собственных нужд в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. N 738/пр.  
Границы элемента планировочной структуры будут определены в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ в отдельном проекте межевания территории.

- 34-1** – образуемые земельные участки и их условные номера
- 01:08:0524031:67** – земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 01:08:0524031:221** – объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- граница территории проектирования
- линия отступа от красной линии (5 м)
- устанавливаемая красная линия

						Заказчики: Минасян А.В.		
						Проект межевания территории части садоводческого товарищества «Дружба», расположенного в МО «Город Майкоп» Республики Адыгея, в отношении земельных участков, расположенных по ул. Лесной в кадастровом квартале 01:08:0524031		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист
Проверил		Холодов Д.Н.					П	1
Разработал		Холодова Н.И.				Основной чертеж проекта межевания территории М. 1:500	ИП Холодов Д.Н.	





Охранная зона воздушной линии  
электропередачи "ВЛ-6 кВ  
к трансформаторной подстанции  
ТП-312/100 300м"  
(реестр. № 01:08-6.621)

01:08:0524031

01:08:0524031:50

01:08:0524031:51

01:08:0524031:65

01:08:0524031:49

01:08:0524031:48

01:08:0524031:47

01:08:0524031:61

01:08:0524031:216

01:08:0524031:21

01:08:0524031:69

01:08:0524031:77

01:08:0524031:12

01:08:0000000:5449

01:08:0524028:11

01:08:0524028:19

01:08:0524028:13

01:08:0524028:14

01:08:0524028:15

01:08:0524028:16

01:08:0000000:6235

01:08:0000000:5745

01:08:0524031:233

01:08:0524031:228

01:08:0524031:66

01:08:0524031:67

01:08:0524031:57

01:08:0524031:58

01:08:0524031:212

01:08:0524031:221

защитная зона р. Белая

(реестр. № 01:00-6.360)

прибрежная защитная полоса р. Белая

(реестр. № 01:00-6.361)

01:08:0524031:67

– земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН

01:08:0524031:221

– объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН

– граница территории проектирования

– зона с особыми условиями использования территории, сведения о которой содержатся в ЕГРН

– охранная зона водопровода (5 м)

– охранная зона газопровода низкого давления (2м)

– охранная зона ЛЭП 0,4 кВ (2 м)

Заказчик: Минасян А.В.

Проект межевания территории части садоводческого товарищества «Дружба»,  
расположенного в МО «Город Майкоп» Республики Адыгея, в отношении земельных  
участков, расположенных по ул. Лесной в кадастровом квартале 01:08:0524031

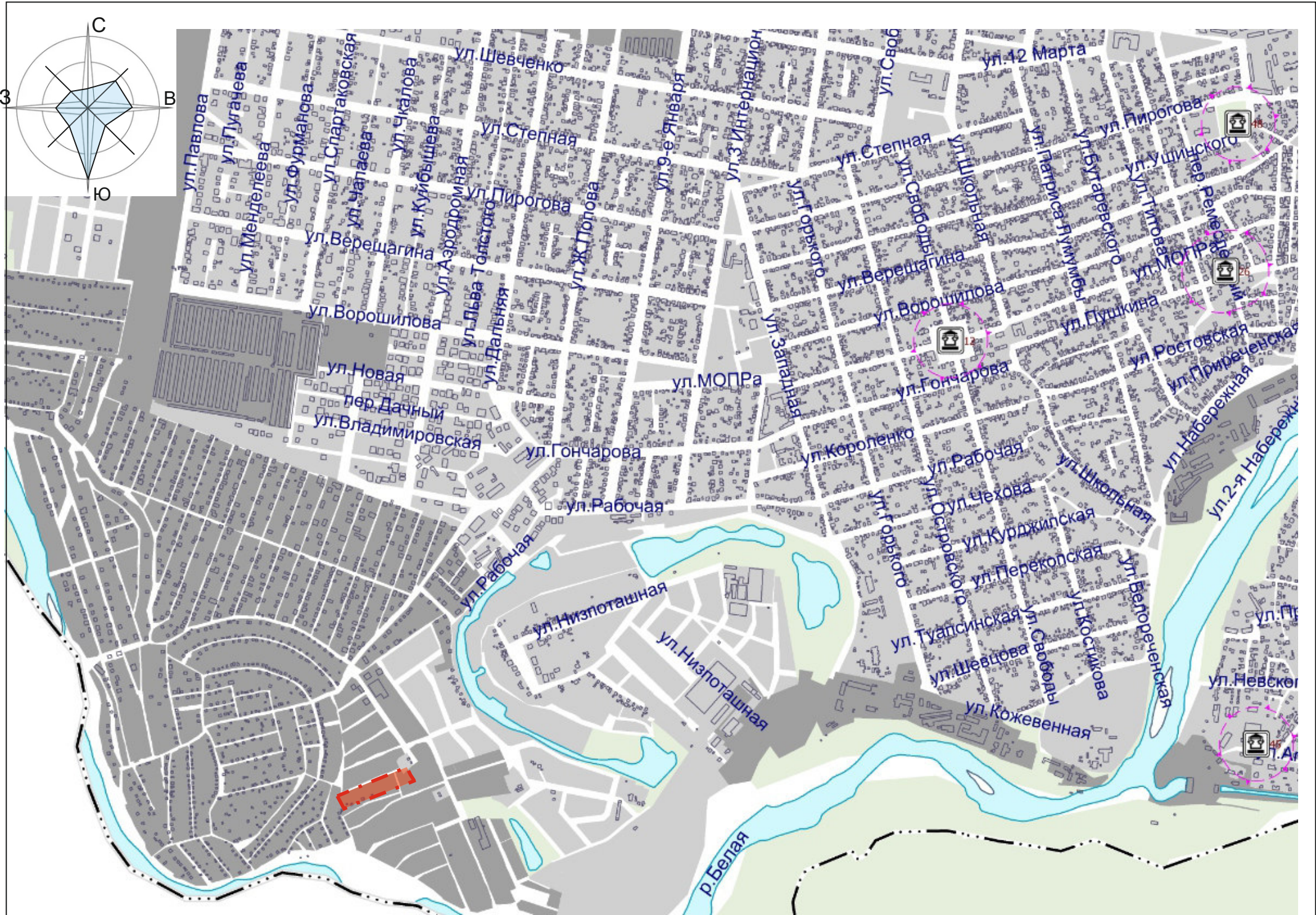
Материалы по обоснованию  
проекта межевания территории

Чертеж границ существующих земельных участков  
и объектов капитального строительства  
Чертеж границ зон с особыми условиями  
использования территории  
М. 1:500

Стадия Лист Листов  
П 1 2

ИП Холодов Д.Н.





**ГРАНИЦЫ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ, НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:**

Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации:

- Граница субъекта Российской Федерации
- Граница городского округа
- Граница населенного пункта

**ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:**

Железнодорожные пути:

- Железнодорожный путь общего пользования

**ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ:**

Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

- Защитная зона объекта культурного наследия

**ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:**

Объекты культурного наследия, границы их территорий:

Объекты культурного наследия (ОКН):

- Памятник федерального значения
- Памятник регионального значения
- Памятник местного значения; Памятник без категории - выявленный объект культурного наследия; объект, обладающий признаками объекта культурного наследия

Границы территорий объектов культурного наследия

- Граница территории объекта культурного наследия

В соответствии со сведениями Схемы территориального планирования Республики Адыгея, Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс, в границах территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории, а также территория проектирования не входит в границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов

Заказчики: Минасян А.В.					
Проект межевания территории части садоводческого товарищества «Дружба», расположенного в МО «Город Майкоп» Республики Адыгея, в отношении земельных участков, расположенных по ул. Лесной в кадастровом квартале 01:08:0524:031					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил	Холодов Д.Н.				
Разработал	Холодова Н.И.				
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стадия	Лист
				П	2
Чертеж границ особо охраняемых природных территорий Чертеж границ территорий объектов культурного наследия Чертеж границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или их частей М.б/м				ИП Холодов Д.Н.	