

---

ИНН 010603577838 ОГРН ИП 314010705900029  
Регистрационный номер: 1005.01-2016-010603577838-КИ-0422  
пгт. Яблоновский, ул. Гагарина, д 192, корп 3, пом 91,92,93  
тел. 89182380001

---

## ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
в пределах кадастрового квартала 01:06:2500001,  
для земельных участков 01:06:2500001:467, 01:06:2500001:1357,  
01:06:2500001:1224

Заказчик: Баранников Михаил Викторович  
Исполнитель: ИП Хагур Альберт Сафербиевич

**2025**

# СОГЛАСОВАНО

Заказчик \_\_\_\_\_ 01.09.2025г

## ЗАДАНИЕ

на разработку документации по планировке территории, осуществляющую на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления

**в пределах кадастрового квартала 01:06:2500001,**

**для земельных участков 01:06:2500001:467, 01:06:2500001:1357, 01:06:2500001:1224**

(наименование территории, наименование объекта (объектов) капитального строительства, для размещения которого (которых) подготавливается документация по планировке территории)

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	проект межевания территории в виде отдельного документа
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Баранников Михаил Викторович, 07.10.1971 г рождения, паспорт 0316 579740 выдан 20.10.2016 г, ОУФМС РОССИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ В КАРАСУНСКОМ ОКРУГЕ Г. КРАСНОДАРА  albert.kadastr@mail.ru
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Средства физического лица Баранников Михаил Викторович
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции  обеспечение сельскохозяйственного производства
5	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении которых осуществляется подготовка	Муниципальное образование «Теучежский район»

	документации по планировке территории	
6	Состав документации по планировке территории, исходные данные	В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ
7	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	01:06:2500001:467, 01:06:2500001:1357, 01:06:2500001:1224  ориентировочная площадь территории – 11900 кв.м.
8	Цель подготовки документации по планировке территории	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Установление правового регулирования земельных участков.</li> <li>-Установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.</li> <li>-Формирование земельных участков, как объектов государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации прав на них.</li> <li>- Установление красных линий (при необходимости)</li> </ul>

## СОСТАВ ПРОЕКТА:

### **Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории.**

Текстовая часть

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж межевания территории этап №1	1:500	ПМ-1
2	Чертеж межевания территории этап №2	1:500	ПМ-1.1
3	Разбивочный чертеж красных линий	1:500	ПМ-2

### **Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.**

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Местоположение участка проектирования в структуре муниципального поселения	б/м	ПМ-3
2	Границы существующих земельных участков	1:500	ПМ-4
3	Местоположение существующих объектов капитального строительства	1:500	ПМ-5
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:500	ПМ-6
5	Схема границ особо охраняемых природных территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	б/м	ПМ-7

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
в пределах кадастрового квартала 01:06:2500001,  
для земельных участков 01:06:2500001:467, 01:06:2500001:1357,  
01:06:2500001:1224

**Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории.**

**Текстовая часть**

## **СОДЕРЖАНИЕ**

### **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ**

#### **1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

#### **2. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

#### **3. ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

#### **4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ**

#### **5. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

#### **6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

#### **7. ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ.**

#### **8. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

#### **9. СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗУЕМАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ МЕЖЕВАНИЯ**

#### **10. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

### **ПРИЛОЖЕНИЕ**

## ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ

Данный проект разработан по заказу Баранникова Михаила Викторовича, на основании приказа № 47-ДПТ от 05.11.2025 г. о подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории), выданный комитетом архитектуры и градостроительства по РА.

Проект межевания территории разработан на топографической съемке масштаба 1:500, выполненной в 2025 году и предоставленной заказчиком.

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе AutoCad.

Проект межевания территории разрабатывается в целях перераспределения земельного участка, определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс РФ от 03 июня 2006 г. №74-ФЗ;
- Нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).
- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).

## **1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

- Установление правового регулирования земельных участков.
- Установление границ застроенных земельных участков и границ не застроенных земельных участков.
- Формирование земельных участков, как объектов государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации прав на них.
- Определение и установление (при необходимости) красных линий.

## **2. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

1. Информации об установленных сервитутах и иных обременениях.
2. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре (кпт от 21.07.2025 г. КУВИ-001/2022-54963421)
3. Технический отчет инженерно-геодезические изыскания 2025 г.
4. Топографическая съемка 2025 г.

## **3. ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат МСК 23. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

#### 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Участок проектирования расположен в южной части территории п. Четук МО «Пчегатлукайского сельского поселения», площадь территории проектирования 1.19 га.

Территория проектирования имеет следующие координаты:

№	X	Y
1.	464665.28	1390445.48
2.	464651.68	1390485.62
3.	464607.52	1390502.84
4.	464545.90	1390526.87
5.	464546.13	1390454.00
6.	464532.13	1390455.03
7.	464525.87	1390512.41
8.	464493.01	1390514.12
9.	464494.40	1390457.70
10.	464493.71	1390430.85
11.	464514.81	1390430.82
12.	464545.98	1390430.62
13.	464554.16	1390430.57
14.	464598.27	1390430.53
15.	464619.17	1390430.55
16.	464639.49	1390430.57
17.	464672.89	1390430.81
18.	464665.28	1390445.48

Земли в границах проектирования относятся к категории - земли населенных пунктов. Рельеф территории достаточно ровный без характерного общего уклона.

Красные линии не были утверждены ранее.

**Проектом устанавливаются красные линии согласно чертежу разбивки красных линий (ПМ-2).**

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№	X	Y
Контур №1		
1.	464672.89	1390430.81
2.	464665.28	1390445.48
3.	464651.68	1390485.62
4.	464672.89	1390430.81
Контур №2		
5.	464493.71	1390430.85
6.	464494.40	1390457.70
7.	464493.01	1390514.12
8.	464493.71	1390430.85

На чертеже межевания территории указаны линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. В соответствии с действующими правилам землепользования и застройки, для вида разрешенного использования - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, обеспечение сельскохозяйственного производства - минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – **5 м.** На образуемых земельных участках расположены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 01:06:0000000:1800, 01:06:2500001:1846 зарегистрированные в ЕГРН.

Согласно правилам землепользования и застройки МО «Пчегатлукайского сельского поселения», территория проектирования расположена в зоне СХЗ 502 – зона объектов сельскохозяйственного производства.

В указанной зоне приняты основные, вспомогательные и условные виды разрешенного использования:

#### ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

[КОД (числовое обозначение) – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
		предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых,	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного	Застойка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматрива	Градостроительные регламенты не устанавливаются	Градостроительные регламенты не устанавливаются

[1.2]	кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур	<b>25000 – 50000</b> кв.м. За пределами населенного пункта минимальная площадь земельных участков <b>25000</b> кв.м. Максимальная площадь земельных участков определяется согласно действующему законодательству	ются		
Овощеводство [1.3]	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного <b>5000 – 50000</b> кв.м.  За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Для теплиц: минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – <b>5</b> м, допускается уменьшение отступа либо расположения строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками – <b>3</b> м.	Для теплиц: максимальное количество этажей – <b>1</b> этаж. Максимальная высота строений от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – <b>10</b> м.	Для теплиц: максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>70%</b> .
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур [1.4]	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования в черте населенного <b>5000 – 50000</b> кв.м.  За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются	Градостроительные регламенты не устанавливаются	Градостроительные регламенты не устанавливаются
Садоводство [1.5]	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях,	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного	Застройка участка не допускается, места допустимого размещения	Регламенты не подлежат установлению	Регламенты не подлежат установлению

	связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	о использования в черте населенного <b>2500 – 25000</b> кв.м.	объектов не предусматриваются		
<b>Животноводство [1.7]</b>	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка <b>5000 – 25000</b> кв.м. За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – <b>5</b> м, допускается уменьшение отступа либо расположения строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками – <b>3</b> м.	Максимальная высота <b>20</b> м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b> .
<b>Скотоводство [1.8]</b>	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка <b>5000 – 25000</b> кв.м. За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – <b>5</b> м, допускается уменьшение отступа либо расположения строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся	Максимальная высота <b>20</b> м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b> .

	содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)		застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м.		
<b>Звероводство [1.9]</b>	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка <b>5000 – 25000</b> кв.м. За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м.	Максимальная высота <b>20</b> м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b> .
<b>Птицеводство [1.10]</b>	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка <b>5000 – 25000</b> кв.м. За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м.	Максимальная высота <b>20</b> м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b> .

<b>Пчеловодство [1.12]</b>	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка <b>5000 – 25000</b> кв.м. За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м.	Максимальная высота <b>20</b> м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b> .
<b>Рыбоводство [1.13]</b>	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка <b>5000 – 25000</b> кв.м. За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м.	Максимальная высота <b>20</b> м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b> .
<b>Научное обеспечение сельского хозяйства [1.14]</b>	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка <b>2000 – 25000</b> кв.м.	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 5 м, допускается	Максимальная высота <b>20</b> м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b> .

	генетических ресурсов растений		уменьшение отступа либо расположения строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м.		
<b>Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции [1.15]</b>	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции, склады	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка <b>1000 – 25000</b> кв.м. За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м.	Максимальная высота <b>30</b> м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>70%</b> .
<b>Питомник и [1.17]</b>	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; теплицы; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка <b>5000 – 25000</b> кв.м За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними	Максимальная высота <b>30</b> м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>70%</b> .

			участками – 3 м.		
<b>Обеспечение сельскохозяйственного производства [1.18]</b>	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка <b>2000 – 25000 кв.м</b> За пределами населенного пункта минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Минимальный отступ строений от красной линии или границ участка (в случае, если иной не установлен линией регулирования застройки) – 5 м, допускается уменьшение отступа либо расположения строения и сооружения по красной линии с учетом сложившейся застройки. Минимальный отступ от границ с соседними участками – 3 м.	Максимальная высота <b>30 м.</b>	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%.</b>
<b>Сенокошение [1.19]</b>	Кошение трав, сбор и заготовка сена	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются	Градостроительные регламенты не устанавливаются	Градостроительные регламенты не устанавливаются
<b>Выпас сельскохозяйственных животных [1.20]</b>	Выпас сельскохозяйственных животных	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется согласно действующему законодательству	Застройка участка не допускается, места допустимого размещения объектов не предусматриваются	Градостроительные регламенты не устанавливаются	Градостроительные регламенты не устанавливаются
<b>Коммунальное обслуживание [3.1]</b>	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости.	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - <b>500 – 10000 кв. м</b>	Минимальный отступ строений: - от красной линии улиц 3 м; - от красной линии проездов 3 м; - от границ соседнего земельного участка 3 м. Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ	Максимальное количество этажей зданий – <b>3 этажа</b> (включая мансардный этаж). Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - <b>20 м.</b>	Максимальный процент застройки в границах земельного участка - <b>80%.</b>

	Здания, офисы, конторы организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг		участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более <b>5 шт.</b>		
<b>Размещение автомобильных дорог [7.2.1]</b>	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок).	Градостроительные регламенты не устанавливаются	Градостроительные регламенты не устанавливаются	Градостроительные регламенты не устанавливаются	Градостроительные регламенты не устанавливаются

## УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

[КОД (числовое обозначение) – наименование вида разрешенного использования земельных участков	Описание вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
		предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
<b>Амбулаторное ветеринарное обслуживание [3.10.1.]</b>	Ветлечебницы (без содержания животных)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – <b>300/5000</b> кв. м. Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 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 – 80%;
<b>Связь [6.8]</b>	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения,	Регламенты не подлежат установлению	Регламенты не подлежат установлению	Регламенты не подлежат установлению	Регламенты не подлежат установлению

включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, антенны сотовой, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания				
--	--	--	--	--

### **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

- административные здания, офисы, конторы;
- сторожки, навесы, беседки;
- сооружения для хранения средств пожаротушения;
- площадки для мусорных контейнеров;
- объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.
- иные вспомогательные (хозяйственные) строения, сооружения.

## **5. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

На территории проектирования имеются охранные зоны инженерных сетей. Охранные зоны установлены в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации, обеспечения сохранности инженерных сетей и предотвращения несчастных случаев.

### **5.1 На территории проектирования имеются объекты инженерной инфраструктуры и охранные зоны от них:**

- **Существующая линия канализации**, охранные зоны - по 3 м в каждую сторону.
- **Существующий газопровод низкого давления** - охранные зоны устанавливаются по обе стороны от газопровода на расстоянии 2 м. (согласование получено в письменном виде)

- Границы 3,5-ой подзоны приаэродромной территории
- Границы 4-ой подзоны приаэродромной территории
- Границы 6-ой подзоны приаэродромной территории
- Зона возможного катастрофического затопления (при аварии на гидродинамически опасном объекте) от Краснодарского водохранилища

#### 5.2 Ограничения природного характера

В границах проектируемой территории согласно материалам генерального плана поселения не выявлено ограничения природного характера.

#### 5.3 Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Адыгея, на проектируемой территории выявлен ЗОУИТ Публичный сервитут в целях размещения линейного объекта «Газопровод межпоселковый высокого давления п. Четук - п. Читук Теучежского района Республики Адыгея». Публичный сервитут в целях размещения линейного объекта «Газопровод межпоселковый высокого давления п.Четук-п.Читук Теучежского района Республики Адыгея», сроком на 10 лет, в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Газпром газификация»,

#### 5.4 Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

В границах проектируемой территории согласно материалам генерального плана не выявлены объекты историко-культурного наследия.

## 6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектом предусмотрено 2 этапа формирования земельных участков.

### ЭТАП №1

ЗУ1 - образован путем перераспределения земельного участка 01:06:2500001:467 с землями, государственная собственность на которые не разграничена.

#### Сведения об исходных земельных участках:

Кадастровый номер	Адрес	Статус	Площадь, кв.м	Категория	Вид разрешенного использования
01:06:2500001:467	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Адыгея респ, р-н Теучежский, западнее п Читук, участок №8.	учтенный	2000	Земли населённых пунктов	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Вид разрешенного использования **ЗУ1** устанавливается из основных видов разрешенного использования правил землепользования и застройки МО «Пчегатлукайского сельского поселения» - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/25000 кв.м.)

#### Сведения о способе образования земельного участка:

Условный номер	Площадь, кв.м	Способ образования: номер части ЗУ (кв.м.)	Вид разрешенного использования	Категория
ЗУ1	2815	путем перераспределения зу 01:06:2500001:467 с землями, государственная собственность на которые не разграничена :Т/п1 (815 кв.м.)	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Земли населенных пунктов

ЗУ2 - образован путем перераспределения земельного участка 01:06:2500001:1357 с землями, государственная собственность на которые не разграничена.

**Сведения об исходных земельных участках:**

Кадастровый номер	Адрес	Статус	Площадь, кв.м	Категория	Вид разрешенного использования
01:06:2500001:1357	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир административное здание администрации МО "Пчегатлукайское сельское поселение". Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, р-н Теучежский, аул Пчегатлукай, ул Ленина, 45, западнее п.Четук.	учтенный	4190	Земли населённых пунктов	под строительство складов для сельскохозяйственной продукции

Вид разрешенного использования ЗУ2 устанавливается из основных видов разрешенного использования правил землепользования и застройки МО «Пчегатлукайского сельского поселения» - Обеспечение сельскохозяйственного производства (минимальная/максимальная площадь земельного участка – 2000 – 25000 кв.м.)

**Сведения о способе образования земельного участка:**

Условный номер	Площадь, кв.м	Способ образования: номер части ЗУ (кв.м.)	Вид разрешенного использования	Категория
ЗУ2	5709	путем перераспределения зу 01:06:2500001:1357 с землями, государственная собственность на которые не	Обеспечение сельскохозяйственного производства	Земли населенных пунктов

		разграничена :Т/п2 (1519 кв.м.)		
--	--	------------------------------------	--	--

**ЗУ3** - образован путем перераспределения земельного участка 01:06:2500001:1224 с землями, государственная собственность на которые не разграничена.

#### Сведения об исходных земельных участках:

Кадастровый номер	Адрес	Статус	Площадь, кв.м	Категория	Вид разрешенного использования
01:06:2500001:1224	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Адыгея, р-н Теучежский, западнее п. Читук.	учтенный	2000	Земли населённых пунктов	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Вид разрешенного использования **ЗУ3** устанавливается из основных видов разрешенного использования правил землепользования и застройки МО «Пчегатлукайского сельского поселения» - Обеспечение сельскохозяйственного производства (минимальная/максимальная площадь земельного участка – 2000 – 25000 кв.м.)

#### Сведения о способе образования земельного участка:

Условный номер	Площадь, кв.м	Способ образования: номер части ЗУ (кв.м.)	Вид разрешенного использования	Категория
ЗУ3	3306	путем перераспределения зу 01:06:2500001:1224 с землями, государственная собственность на которые не разграничена :Т/п3 (1306 кв.м.)	Обеспечение сельскохозяйственного производства	Земли населенных пунктов

## ЭТАП №2

ЗУ4 - образован путем объединения образованных в первом этапе земельных участков ЗУ1 и ЗУ2.

Вид разрешенного использования **ЗУ4** устанавливается из основных видов разрешенного использования правил землепользования и застройки МО «Пчегатлукайского сельского поселения» - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (минимальная/максимальная площадь земельного участка – 1000/25000 кв.м.)

### **Сведения о способе образования земельного участка:**

Условный номер	Площадь, кв.м	Способ образования: номер части ЗУ (кв.м.)	Вид разрешенного использования	Категория
ЗУ4	8524	путем объединения земельных участков ЗУ1 и ЗУ2	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Земли населенных пунктов

6.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусматриваются данным проектом межевания территории.

## **7. ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ.**

Проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

## **8. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

Ранее в отношении указанной территории не был утвержден проект межевания территории.

## **9. СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗУЕМАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ МЕЖЕВАНИЯ**

Площади образуемых участков соответствуют предельным (максимальные и минимальные) размерам земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты (согласно п. 1 ст.11.9 Земельного кодекса РФ).

Границы образуемых земельных участков не пересекают границы муниципальных образований и границы населенных пунктов (согласно п. 3 ст.11.9 Земельного кодекса РФ).

Образование земельных участков не приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости. (согласно п. 4 ст.11.9 Земельного кодекса РФ).

При образовании земельных участков сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) позволяют

использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием (**согласно п. 5 ст.11.9 Земельного кодекса РФ**).

Образуемые земельные участки не приводят к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию земель, а также границы образуемых земельных участков не пересекают границы муниципальных образований и границы населенных пунктов (**согласно п. 6 ст.11.9 Земельного кодекса РФ**).

Образованные земельные участки не пересекают границы территориальных зон, лесничеств (**согласно п. 7 ст.11.9 Земельного кодекса РФ**).

Перераспределяемые площади участков из земель не позволяют образовать самостоятельные участки (**согласно пп. 9 п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ**).

Доступ (проход или проезд от земельных участков (земель) общего пользования) к образуемым земельным участкам ЗУ4 и ЗУ3 обеспечен с северной и южной стороны соответственно (**согласно п. 26 статьи 26 Закона № 218-ФЗ**).

**Доступ к землям общего пользования земельных участков с кн 01:06:2500001:568, 01:06:2500001:567, 01:06:2500001:386, 01:06:2500001:1385 обеспечивается с западной стороны участков (существующий проезд шириной 8 метров). Согласование от администрации в письменном виде получено.**

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

## 10. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

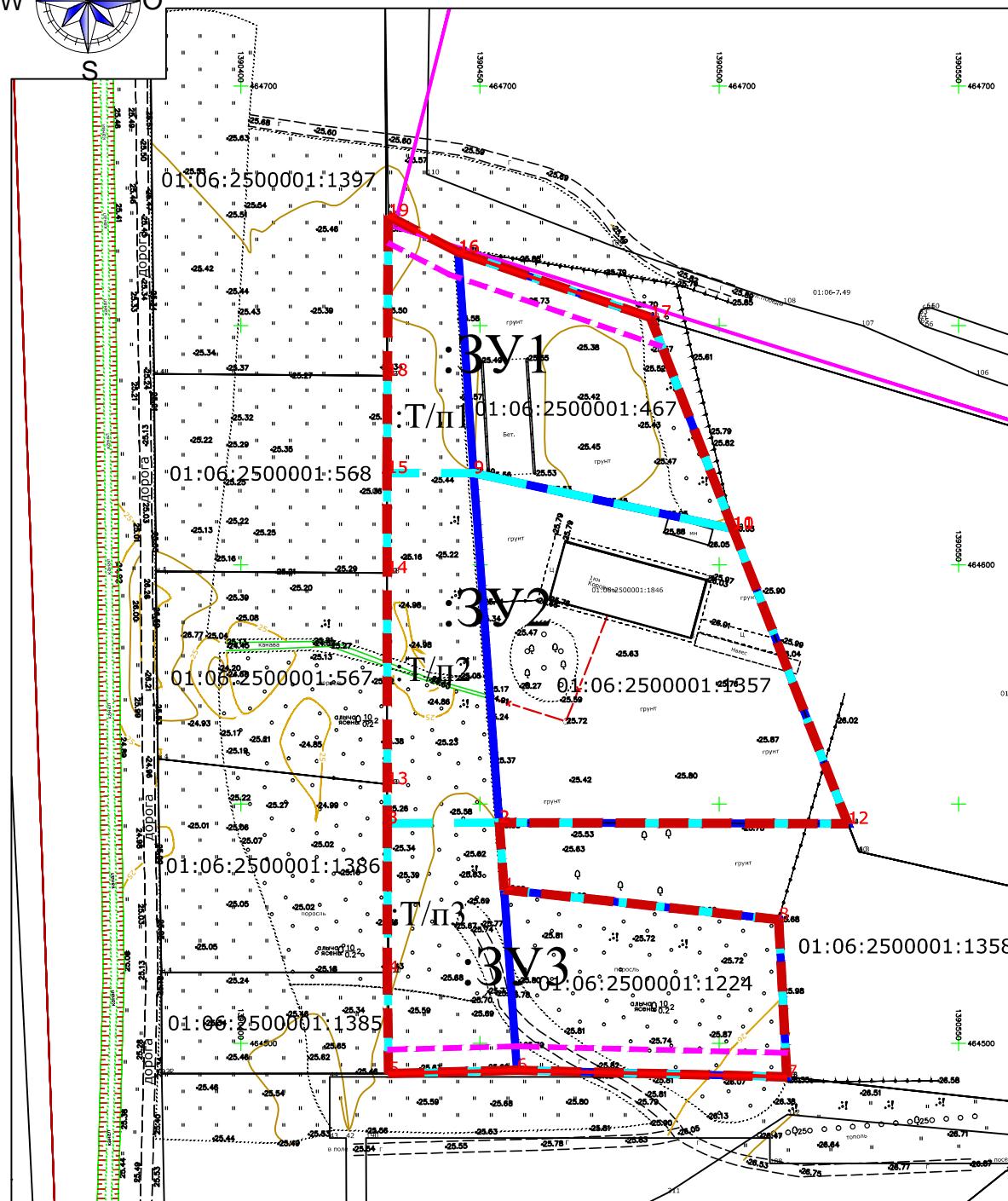
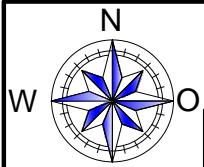
Обозначение участка	Координата X	Координата Y
<b>:ЗУ1</b>	<b>2815 кв.м.</b>	
1.	464665.28	1390445.48
2.	464651.68	1390485.62
3.	464607.52	1390502.84
4.	464607.52	1390502.83
5.	464619.15	1390448.66
6.	464619.17	1390430.55
7.	464639.49	1390430.57
8.	464672.89	1390430.81
<b>:ЗУ2</b>	<b>5709 кв.м.</b>	
1.	464619.15	1390448.66
2.	464607.52	1390502.83
3.	464607.52	1390502.84
4.	464545.90	1390526.87
5.	464546.13	1390454.00
6.	464545.98	1390430.62
7.	464554.16	1390430.57
8.	464598.27	1390430.53
9.	464619.17	1390430.55
<b>:ЗУ3</b>	<b>3306 кв.м.</b>	
1.	464532.13	1390455.03
2.	464546.13	1390454.00
3.	464545.98	1390430.62
4.	464514.81	1390430.82
5.	464493.71	1390430.85
6.	464494.40	1390457.70
7.	464493.01	1390514.12
8.	464525.87	1390512.41
<b>:ЗУ4</b>	<b>8524 кв.м.</b>	
1.	464665.28	1390445.48
2.	464651.68	1390485.62
3.	464607.52	1390502.84
4.	464545.90	1390526.87
5.	464546.13	1390454.00
6.	464545.98	1390430.62
7.	464554.16	1390430.57
8.	464598.27	1390430.53
9.	464619.17	1390430.55
10.	464639.49	1390430.57
11.	464672.89	1390430.81

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
в пределах кадастрового квартала 01:06:2500001,  
для земельных участков 01:06:2500001:467, 01:06:2500001:1357,  
01:06:2500001:1224

**Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории.**

**Графические материалы:**

# Чертеж межевания территории ЭТАП№1



## Условные обозначения:

- Красные линии;
- Граница проектирования;
- Граница образуемого земельного участка;
- Граница изменяемого земельного участка;
- Условный номер образуемого земельного участка;
- Условный номер части земельного участка;
- Номер координатной точки;
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, соор.
- Кадастровый квартал

Условный номер	Площадь кв.м	Способ образования:	Вид разрешенного использования
:ЗУ 1	2815	путем перераспределения зу 01:06:2500001:467 с землями :Т/п1 (815 кв.м.)	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
:ЗУ 2	5709	путем перераспределения зу 01:06:2500001:1357 с землями :Т/п2 (1519 кв.м.)	обеспечение сельскохозяйственного производства
:ЗУ 3	3306	путем перераспределения зу 01:06:2500001:1224 с землями :Т/п3 (1306 кв.м.)	обеспечение сельскохозяйственного производства

## Проект межевания территории

## Чертеж межевания территории

Проект межевания территории  
в пределах кадастрового квартала 01:06:2500001,  
для земельных участков 01:06:2500001:467, 01:06:2500001:1357,  
01:06:2500001:1224

ПМТ-2025

Стадия	Лист	Листов
ПМ-1	1	1

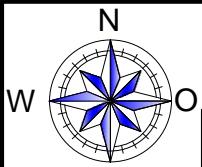
Должность ФИО Подпись Дата

Разраб. Хагур А.С. 11.25

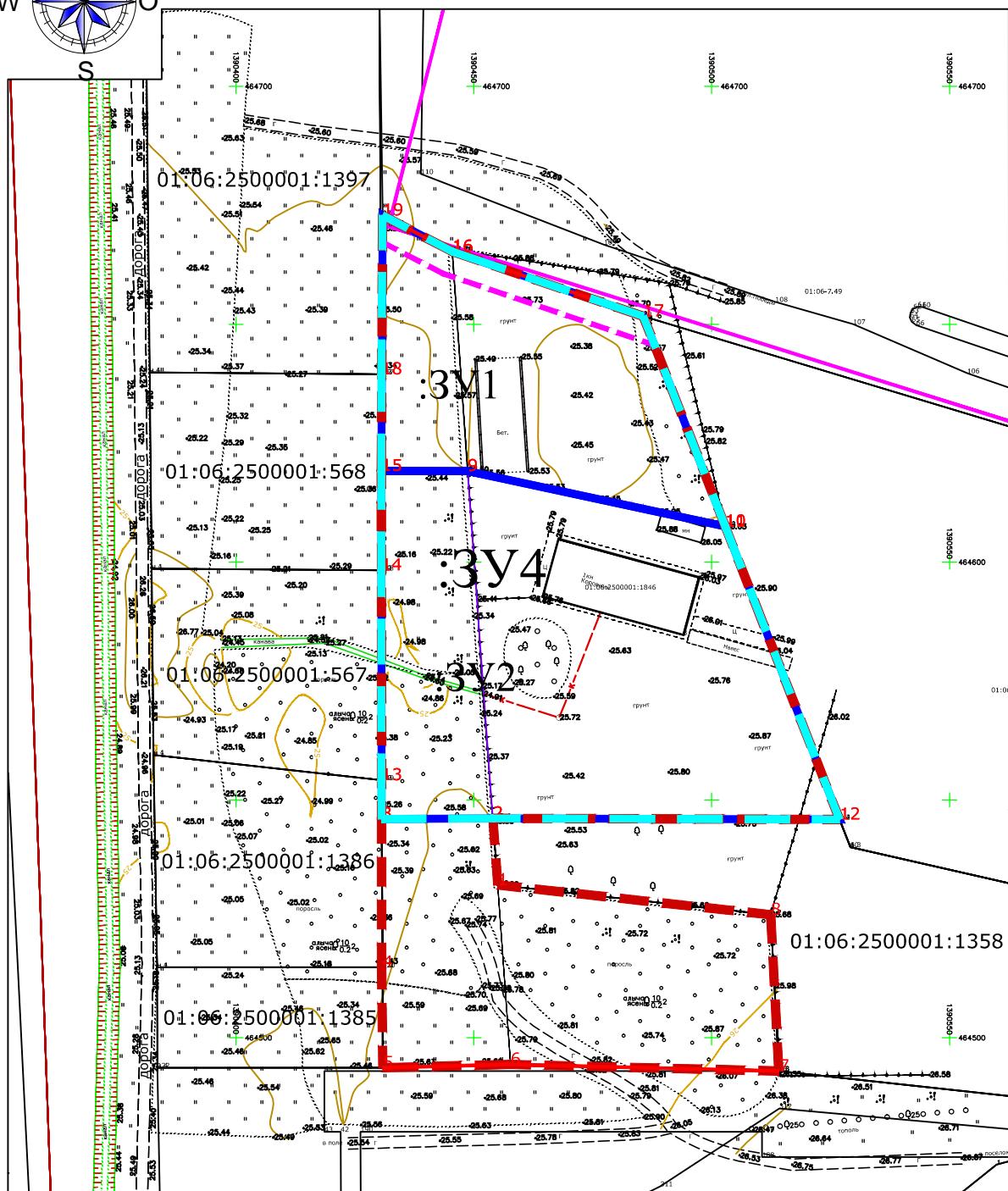
M 1:500

ИП ХАГУР А.С.

Формат А3



## Чертеж межевания территории ЭТАП№2



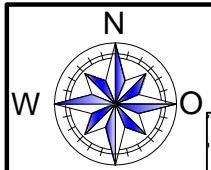
## Условные обозначения

-  Красные линии;
  -  Граница проектирования;
  -  Граница образуемого земельного участка;
  -  Граница изменяемого земельного участка;
  -  :ЗУ1 Условный номер образуемого земельного участка;
  -  :Т/п1 Условный номер части земельного участка;
  -  Номер координатной точки;
  -  Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, соор.
  -  Кадастровый квартал

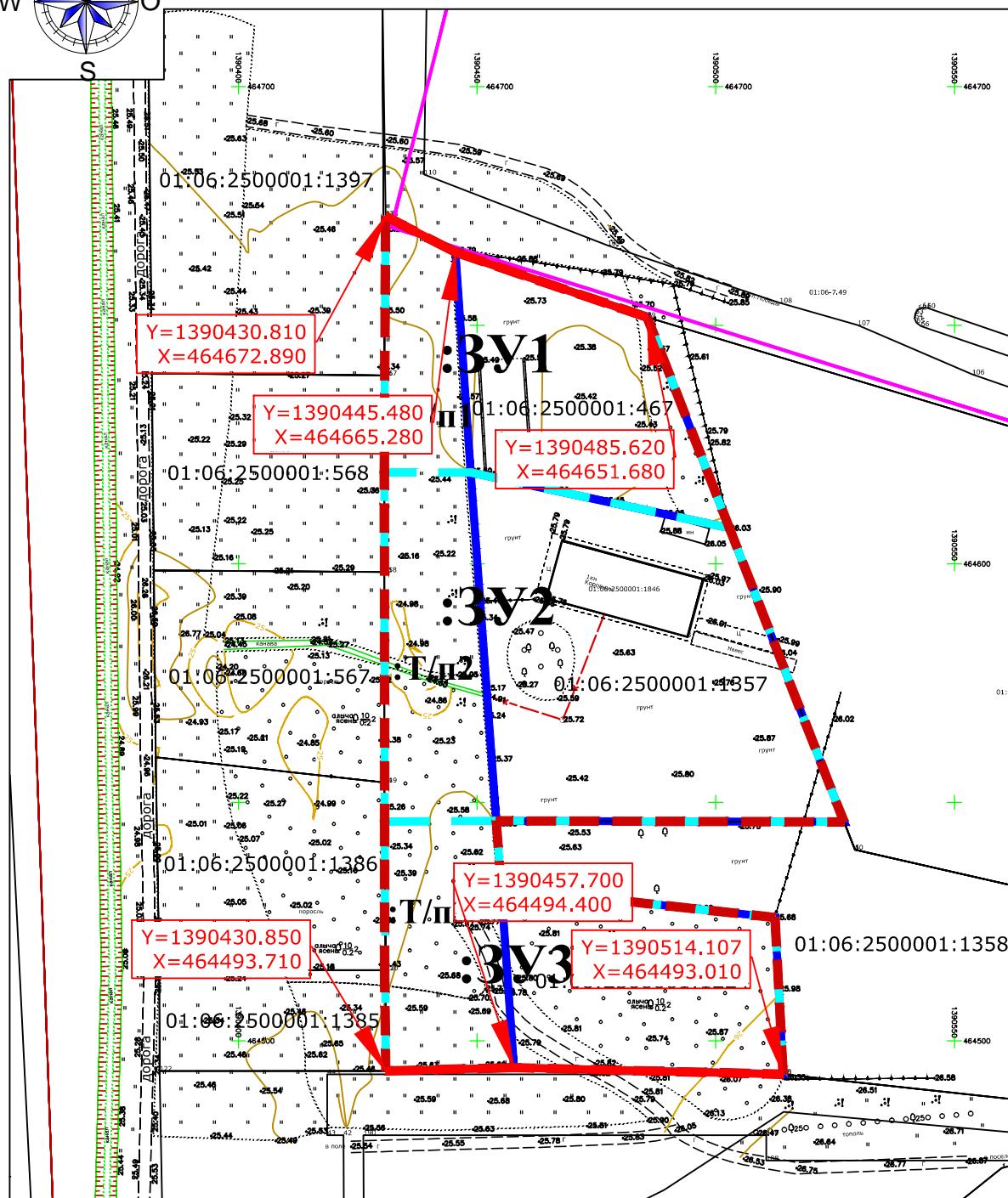
Условный номер	Площадь кв.м	Способ образования:	Вид разрешенного использования
:ЗУ 4	8524	путем объединения :ЗУ1 и :ЗУ2	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Проект межевания территории		Проект межевания территории в пределах кадастрового квартала 01:06:2500001, для земельных участков 01:06:2500001:467, 01:06:2500001:1357, 01:06:2500001:1224				
Чертеж межевания территории		ПМТ-2025	Стадия	Лист	Листов	
Должность	ФИО		Подпись	Дата	ПМ-1.1	1
Разраб.	Хагур А.С.		11.25	М 1:500		
				ИП ХАГУР А.С.		

Формат А3



## Чертеж разбивки красных линий



### Условные обозначения:

-  Красные линии;
  -  Граница проектирования;
  -  Граница образуемого земельного участка;
  -  Граница изменяемого земельного участка;
  -  :ЗУ1 Условный номер образуемого земельного участка;
  -  :Т/п1 Условный номер части земельного участка;
  -  Координаты красной линии;  
 $x = -128.913$   
 $y = 1677.551$

Проект межевания территории		Проект межевания территории в пределах кадастрового квартала 01:06:2500001, для земельных участков 01:06:2500001:467, 01:06:2500001:1357, 01:06:2500001:1224	
Чертеж разбивки красных линий		ПМТ-2025	
Должность	ФИО		
Разраб.	Хагур А.С.	11.25	ПМ-2
			1
			1
		M 1:500	ИП ХАГУР А.С.