

**Индивидуальный предприниматель
Холодов Дмитрий Николаевич**

ИНН 010512123805 ОГРНИП 320010500007480

Заказчики: снт «Кавказ», Бакир Нартх

**Документация по планировке территории
(проект межевания территории)
части кадастрового квартала 01:06:2500011 в отношении
снт «Кавказ» муниципального образования
«Пчегатлукайское сельское поселение Теучежского
муниципального района Республики Адыгея»**

Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть.

Чертеж межевания территории.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Индивидуальный предприниматель



Холодов Д.Н.

2026 год

Содержание

№ п.п	Наименование раздела
1	Основная часть 1. Текстовая часть 2. Приложения 3. Чертеж межевания территории. М. 1:1000
2	Материалы по обоснованию 1. Чертеж границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М. 1:1000 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.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:06:2500011 в отношении снт «Кавказ» муниципального образования «Пчегатлукайское сельское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея» (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 «Пчегатлукайское сельское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея» (далее – Генеральный план);
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пчегатлукайское сельское поселение Теучежского муниципального района Республики Адыгея» (далее - ПЗЗ);
7. Протокол общего собрания членов снт «Кавказ» от 04.10.2025 № 4;
8. Схема снт «Кавказ»;
9. Решение правления снт «Кавказ» о подготовке проекта межевания территории (в составе протокола общего собрания членов снт «Кавказ» от 04.10.2025 № 4);
10. Топографический план части территории квартала 01:06:2500011 М 1:500, в электронном виде.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемого земельного участка, определение границ элемента планировочной структуры.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд - территория, представляющая собой элемент планировочной структуры, в границах которой граждане осуществляют ведение садоводства или огородничества для собственных нужд.

В соответствии со ст. 4.1 вышеуказанного федерального закона в состав территории садоводства или огородничества входят садовые земельные участки или огородные земельные участки, а также земельные участки общего назначения.

Местоположение границ территории садоводства или огородничества определяется проектом межевания территории. Разработка проекта планировки территории садоводства или огородничества не требуется, но может быть осуществлена по решению общего собрания членов товарищества. Проект межевания территории и проект планировки территории, подготовленные в отношении территории садоводства или огородничества, до их утверждения должны быть одобрены решением общего собрания членов товарищества.

В границы территории садоводства или огородничества не включены территории общего пользования, земельные участки общего пользования и иные участки, включение которых в границы территории садоводства или огородничества не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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 «Кавказ» на момент проектирования не определены в соответствии с требованиями ЕГРН и определяются в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ проектом межевания территории.

Данный проект предусматривает определение границ элемента планировочной структуры – территории снт «Кавказ» в виде образуемого земельного участка ЗУ-1 с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), границ функциональных зон, территориальных зон (в ЕГРН границы зон внесены), схемы снт «Кавказ».

Определение границ ЗУ-1 осуществлялось путем определения внешней границы территории садоводческого товарищества с исключением из территории земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете (внутренние контура).

Целью проекта является образование земельного участка для предоставления его садоводческому некоммерческому товариществу с возможностью проведения в дальнейшем процедуры раздела земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, которое осуществляется в соответствии с проектом межевания территории для дальнейшего распределения земельных участков, предназначенных для ведения гражданами садоводства для собственных нужд, между членами некоммерческого товарищества в границах территории ведения гражданами садоводства для

собственных нужд. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства для собственных нужд либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок) (пп. 2 п. 3 ст. 11.3, п. 4 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации).

Настоящий проект призван определить границы снт «Кавказ» с учетом существующих сведений ЕГРН о земельных участках и территориальных зонах.

В соответствии с Генеральным планом образуемый земельный участок расположен за границами населенных пунктов и относится к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения».

В соответствии с ПЗЗ территория проектирования находится в границах территориальной зоны садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан СХЗ. 504.

Проектной документацией предусмотрено образование 1 земельного участка в 1 этап.

Образование земельного участка ЗУ-1 площадью 123577,80 кв.м планируется путем его образования из земель, государственная собственность на которые не разграничена. Вид разрешенного использования ЗУ-1 устанавливается, в соответствии с ПЗЗ, «Земельные участки общего назначения [13.0]». Минимальная (максимальная) площадь земельных участков определяется проектом межевания территории. Земельный участок ЗУ-1 представляет собой один внешний контур и 60 внутренних контуров.

Площадь образуемого земельного участка не нарушает градостроительный регламент территориальной зоны СХЗ.504.

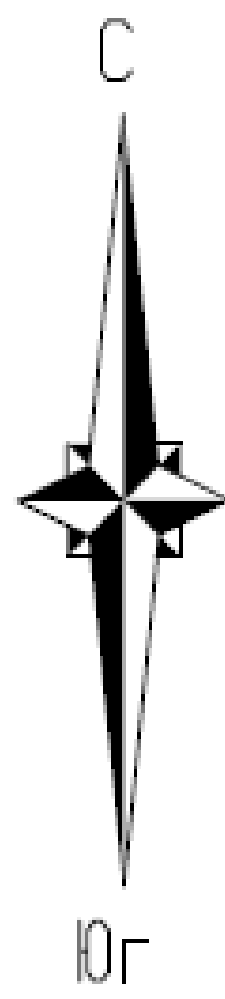
Доступ к образуемым земельным участкам планируется осуществлять посредством существующего въезда с автомобильной дороги федерального значения М-4 «Дон» (земельный участок с кадастровым номером 01:06:2500002:37).

Границы публичных сервитутов в данном проекте отсутствуют.

В соответствии со сведениями Генерального плана, ЕГРН, территория проектирования расположена в границах 3, 4, 5, 6 подзон приаэродромной территории аэропорта гражданской авиации Краснодар (Пашковский), охранной зоны придорожных полос автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-4 «Дон» Москва-Воронеж-Ростов-на-Дону-Краснодар-Новороссийск на участках км 1340+800-км 1362+300, расположенных в границах Теучежского района, ГО Адыгейск Республики Адыгея, охранной зоны ЛЭП 10 кВ, ТП 6/10 кВ, 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.



Условные обозначения:

- ЗУ-1** – устанавливаемые границы территории снт «Кавказ»
- 01:06:250001105 – земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- граница кадастрового квартала
- объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- - - - - границы элемента планировочной структуры



снт «Адыгея»

Заявитель: снт «Кавказ», Бакир Нартх				
Легенда: по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:06:2500011 и территории снт «Кавказ» муниципального образования «Корсаковский район» Республики Адыгея				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись
Разработал	Холодов Д.Н.			
Основная часть проекта межевания территории			Стадия	Лист
			П	1
Чертеж межевания территории			ИП Холодов Д.Н.	
М 1:1000				