

нужд, территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 ст. 43 настоящего Кодекса, согласно которому:

«2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.»

Целью проекта межевания территории является определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в результате перераспределения с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Взам. инв. №							Лист
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	4

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;

-РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея, утвержденные Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31 декабря 2014 г. N 70-од;

- Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы

- Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству «Об утверждении изменений в Генеральный план муниципального образования «Понежукайское сельское поселение» Теучежского муниципального района Республики Адыгея» от 26.02.2026г. № 20-ГПУ;

- Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству «Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Понежукайское сельское поселение» Теучежского муниципального района Республики Адыгея» от 26.02.2026г. № 20-ПЗЗУ.

Взам. инв. №								Лист	
	Подпись								
		Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	5	

100

	Подпись	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Проект межевания территории

Лист
6

строительства многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1) представлены в таблице 4 статьи 21 Правил.

Процедура перераспределения земельных участков будет проводится в соответствии со статьей 11.7. «Перераспределение земельных участков» и статьей 39.28. «Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности» Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Площадь образуемого земельного участка **ЗУ1** составила **1180 кв.м.**, из них:

- **600 кв.м** - в границах земельного участка с кадастровым номером 01:06:1705003:40 (частная собственность);
- **580 кв.м** - из состава неразграниченных земель в государственной (муниципальной) собственности.

Таблица № 1. Ведомость образуемых земельных участков.

Условный номер согласно чертежа	Кадастровый номер изменяемого ЗУ/ ЗУ из состава неразграниченных земель	Площадь исходного зу, кв.м.	Площадь части образуемого зу, кв.м.	Вид права исходного ЗУ	Правообла- датель исходного ЗУ	Категория земель об- разуемого (изменяе- мого) ЗУ	Вид разре- шенно- го ис- пользо- вания образу- емого ЗУ
1	01:06:1705003:40	600	600	собствен- ность	Заремук Заурбий Хазретович	Земли населенных пунктов	Магазины [4.4]
T/1	01:06:1705003	-	580	неразграниценная гос. собственность	-	-	
Итого:		1180					

Взам. инв. №	
Подпись	

Согласно статьи 11.11 Земельного Кодекса Российской Федерации категориями земель и видами разрешенного использования образуемых земельных участков признаются категория земель и виды разрешенного использования земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Исходный участок с кадастровым номером 01:06:1705003:40 (частная собственность) и прилегающий к нему участок (государственная собственность) расположены на территории земель населенных пунктов в границах аула Понежукай. В связи с этим, образуемый земельный участок следует отнести к категории земель - «земли населенных пунктов».

Вид разрешенного использования исходного земельного участка с кадастровым номером 01:06:1705003:40 – «под строительство торгового комплекса».

В соответствии со ст. 14.2 Земельного Кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в зависимости от принадлежности земельных участков к определенным категориям земель, их нахождения в границах определенных зон, земель или территорий, от целей их дальнейшего использования. Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются градостроительным регламентом.

В связи с этим, образуемому земельному участку :ЗУ1 следует установить вид разрешенного использования – «магазины [4.4]», что будет соответствовать основному виду разрешенного использования градостроительных регламентов, установленных для территориальной зоны ОД-1 «Многофункциональная общественно-деловая зона» Правилами землепользования и застройки.

Взам. инв. №							Лист
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	8

В соответствии со ст. 21 действующих Правил виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1) представлены в таблице 4 Правил:

Таблица 4. «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1)»

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
кодированное обозначение	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков и 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, предельная высота 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	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования							
[3.1.1]	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефон-	Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Максимальное количество этажей – 2 Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м	Максимальный процент застройки – 90 %	Не подлежат установлению

Взам. инв. №	
Подпись	

Взам. инв. №	
Подпись	

		ных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)					
[3.2.2]	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка – 400-10000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей — 4	Максимальный процент застройки — 70 %	Не подлежат установлению
[3.2.3]	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка – 600-2000 кв.м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей, включая мансардный – 2	Максимальный процент застройки – 70 %	Минимальный отступ от красной линии – 5 м
[3.2.4]	Общественная	Размещение зданий, предназначенных для размещения общественных, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Минимальный размер земельного участка – 500 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей, включая мансардный – 2	Максимальный процент застройки – 60 %	Минимальный отступ от красной линии – 5 м
[3.3]	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки,	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100 - 5000 кв. м; минимальная ширина	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж)	Максимальный процент застройки – 70 %	Не подлежат установлению

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Проект межевания территории

Взам. инв. №	
Подпись	

		похоронные бюро)	земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м.				
[3.6.1]	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка – 400-20000 кв. м.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта — 3 м	Предельное количество этажей, включая мансардный – 3	Максимальный процент застройки – 80 %	Не подлежат установлению
[3.7.1]	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 20000 кв. м.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта — 3 м	Предельное количество этажей, включая мансардный – 3	Максимальный процент застройки – 80 %	Не подлежат установлению
[3.8.1]	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка – 300-5000 кв. м.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 70 %	Не подлежат установлению
[3.10.1]	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка – 300-10000 кв. м.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта — 3 м	Предельное количество этажей — 3	Максимальный процент застройки — 70 %	Не подлежат установлению
[4.1]	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 5000 кв. м или определяется	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 4	Максимальный процент застройки – 80 %	Не подлежат установлению

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №	
Подпись	

[4.3]	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 5000 кв. м или определяется	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 70 %	Не подлежат установлению
[4.4]	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 7000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 70 %	Не подлежат установлению
[4.5]	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 80 %	Не подлежат установлению
[4.6]	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 75 %	Не подлежат установлению
[4.7]	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 20000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 70 %	Не подлежат установлению
[5.1.2]	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Минимальный размер земельного участка – 300 кв. м; Максимальный размер земельного участка –	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 80 %	Не подлежат установлению

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Проект межевания территории

Лист

12

Взам. инв. №	
Подпись	

			участка – 10000 кв. м				
[5.1.3]	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 100-5000 кв.м.	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
[8.3]	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Минимальный размер земельного участка – 100 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 5000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта — 3 м	Предельное количество этажей — 2	Максимальный процент застройки — 70 %	Не подлежат установлению
[9.3]	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, действующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм	Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 400-5000 кв. м.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей, включая мансардный – 2	Максимальный процент застройки – 70 %	Не подлежат установлению
[12.0.1]	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исклю-	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №	
Подпись	

		чением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств					
[12.0.2]	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
Условно-разрешенные виды использования							
[2.7.1]	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м; Максимальный размер земельного участка – 10000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Максимальное количество надземных этажей - 1	Максимальный процент застройки – 70 %	Не подлежат установлению
[3.1.2]	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Максимальная площадь земельного участка – 5000 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Максимальное количество этажей – 2 Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м	Максимальный процент застройки – 90 %.	Не подлежат установлению
[4.9.1.3]	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 600 – 5000 кв. м.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей, включая мансардный – 2	Максимальный процент застройки — 60 %	Не подлежат установлению
[4.9.1.4]	Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а так-	Минимальная (максимальная) площадь земельного участка -	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места	Предельное количество этажей, включая мансардный	Максимальный процент застройки — 60 %	Не подлежат установлению

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

		же размещение магазинов сопутствующей торговли	600 – 5000 кв. м.	допустимого размещения объекта – 1 м	— 2		
[6.8]	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Максимальный процент застройки – 90 %	Не подлежат установлению
Вспомогательные виды разрешенного использования							
[4.9]	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

Таким образом, предельные максимальные и минимальные размеры образуемого земельного участка соответствуют действующим градостроительным регламентам для установленного вида разрешенного использования «магазины-[4.4]» в территориальной зоне - **ОД-1 «Многофункциональная общественно-деловая зона».**

Взам. инв. №		Подпись		Проект межевания территории						Лист
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		15		

**Каталог координат поворотных точек границ образуемого
земельного участка**

Каталог координат поворотных точек границ образуемого земельного участка с условным обозначением				
№ точки	X	Y	Меры ли- ний	Диррек. уг- лы
:ЗУ1				
1	461948,45	1410499,48	19,55	82°1,9'
2	461951,16	1410518,84	18,68	82°7,3'
3	461953,72	1410537,34	31,05	172°1,3'
4	461922,97	1410541,65	18,93	263°17,7'
5	461920,76	1410522,85	19,57	261°51,7'
6	461917,99	1410503,48	30,72	352°31,1'
1	461948,45	1410499,48		
Площадь: 1180 кв.м.				

Границы образуемого земельного участка на момент подготовки проекта межевания не затрагивают границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

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 И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

Доступ к образуемому земельному участку осуществляется через территории общего пользования в кадастровом квартале 01:06:1705003.

К территориям общего пользования относятся территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе улицы, проезды, тротуары общего пользования, скверы). Образование земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд не предусмотрено.

Границы публичных сервитутов в границах проектируемой территории отсутствуют.

Взам. инв. №	
Подпись	

						Проект межевания территории				Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					16

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

Границы образуемых земельных участков определены в соответствии с градостроительными регламентами, а также другими установленными требованиями к таким участкам и к их предельным размерам (ст.11.9 ЗК РФ, ч.9 ст.43 ГрК РФ).

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

Территория проектирования не является лесным участком в связи с этим требования п. 4 ч.5 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ в проекте межевания отсутствует целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ. КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ.

Территория, в отношении которой подготовлен проект межевания, расположена в границах кадастрового квартала 01:06:1705003 Понежукайского сельского поселения Теучежского района Республики Адыгея. В границы проектируемой территории входит земельный участок с кадастровым номером 01:06:1705003:40, а также земли неразграниченной государственной собственности.

Территория муниципального образования «Понежукайское сельское поселение» расположена в западной части Республики Адыгея.

Взам. инв. №	
Подпись	

						Проект межевания территории	Лист 17
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Населенные пункты сельского поселения соединены между собой дорогами регионального и местного значения. Понежукайское сельское поселение является самым большим по площади территории и численности населения, а также имеет самую высокую плотность населения среди сельских поселений Теучежского района, что объясняется его статусом районного центра.

В северной, равнинной части Адыгеи, где располагается Теучежский район и Понежукайское сельское поселение, климат умеренно - континентальный. Большое количество суммарной солнечной радиации определяет длительный вегетационный период - 230-240 дней (согласно сведениям, представленным в Схеме территориального планирования Теучежского района).

По климатическому районированию согласно СНиП 23-01-99 район сельского поселения относится к климатическому подрайону III – Б. Зима мягкая, короткая. Лето жаркое, продолжительное.

По степени влажности район относится ко 2 зоне.

Ветровой район – II, принят по карте 1 Приложения А СНКК 20-303-2002. Расчетное значение ветрового давления принято по таблице 1 СНКК 20-303-2002 и равно 0,42 кПа.

Теучежский район получает достаточное количество тепла и влаги для произрастания сельскохозяйственных культур, но характеризуется недостаточным увлажнением. Глубина промерзания почвы в среднем не превышает 15-20 см.

Теучежский район Республики Адыгея расположен на наклонной к северо-западу, низменной волнистой Закубанской равнине. С севера описываемая территория примыкает к пологонаклонной Прикубанской равнине; долина реки Кубани, занятая Краснодарским водохранилищем, разделяет эти геоморфологические элементы. В геоморфологическом отношении площадка расположена на второй надпойменной террасе р. Кубань, в излучине русла р. Апчас. Поверхность площадки ровная,

Взам. инв. №							Лист
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	18

задернована, с отдельно стоящими деревьями. Характеризуется отметками 44.0-45.5 м.

Русло р. Апчас шириной 5-8 м, борта сложены суглинком, задернованы, часто покрыты кустарником и деревьями. Течение практически отсутствует. Повышение поверхности площадки над урезом составляет 2.5-3.0 м.

Поверхности надпойменных террас долины р. Кубани плоские и имеют небольшой уклон. Они осложнены речной, балочной и овражной сетью.

На территории Понежукайского сельского поселения гидрографическая сеть представлена реками Апчас, Марта, Шундук и Краснодарским водохранилищем, несколькими небольшими озерами. Протяженность реки Апчас - 120 км, реки Марта – 68 км и реки Шундук – 20 км.

История геологического строения территории Адыгеи достаточно сложна, что определяется ее положением на стыке двух региональных тектонических структур: Северо-Кавказского краевого массива и Предкавказского передового прогиба. Они составляют южный край Скифской плиты.

Инженерно-геологические условия в а. Понежукай согласно СП 11-105-97 средней сложности II категории. В геоморфологическом отношении - на второй надпойменной террасе р. Кубань в излучине русла р. Апчас. При предполагаемой глубине заложения фундаментов 3,0 м основанием проектируемых зданий будут служить: суглинок ИГЭ-5, песок мелкий ИГЭ-1, песок крупный ИГЭ-3, гравийный грунт ИГЭ-4, песок пылеватый ИГЭ-5, песок мелкий ИГЭ-6 и суглинки ИГЭ-7.

В данных гидрогеологических условиях при устройстве подвалов необходимо применение водозащитных мероприятий (гидроизоляции).

Категории сложности инженерно-геологических условий устанавливается по совокупности факторов. Территория Теучежского

Взам. инв. №							Лист
Подпись							19
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории

По своим природно-ресурсным составляющим и экономико-географическому положению МО «Понежукайское сельское поселение» имеет все возможности для перспективного развития. Транспортные магистрали, проходящие по территории района, обеспечивают хорошую связь с соседними регионами.

Взам. инв. №	Подпись							Лист	
								20	
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории			

Приложение № 1
к приказу Комитета Республики
Адыгея по архитектуре и
градостроительству
от 05 февраля 2024 года № 23-ДПТ

Схема границ территории проектирования



 Граница территории, применительно к которой осуществляется подготовка документации по планировке территории

Таблица № 2. Ведомость координат проектируемой территории.

Каталог координат поворотных точек границ				
№ точки	X	Y	Меры линий	Диррек. углы
1	461948,45	1410499,48	19,55	82°1,9'
2	461951,16	1410518,84	18,68	82°7,3'
3	461953,72	1410537,34	31,05	172°1,3'
4	461922,97	1410541,65	18,93	263°17,7'
5	461920,76	1410522,85	19,57	261°51,7'
6	461917,99	1410503,48	30,72	352°31,1'
1	461948,45	1410499,48		
Площадь: 1180 кв.м.				

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ.

Таблица № 3. *Ведомость координат исходного земельного участка.*

Земельный участок с кадастровым номером 01:06:1705003:40 и с условным обозначением - 1				
№ точки	X	Y	Меры линий	Диррек. углы
н1	461948,45	1410499,48	19,55	82°1,9'
н2	461951,16	1410518,84	30,66	172°29,1'
н3	461920,76	1410522,85	19,57	261°51,7'
н4	461917,99	1410503,48	30,72	352°31,1'
н1	461948,45	1410499,48		
Общая площадь: 600кв.м.				

При перераспределении земель государственной собственности и исходного земельного участка с кадастровым номером 01:06:1705003:40, существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.

Таблица № 4. *Ведомость координат части образуемого земельного участка из состава неразграниченных земель в государственной собственности*

Территория с условным обозначением - Т/1				
Номер точки	X	Y	длина. м	дир. угол
1	461951,2	1410519	9,69	96°9,8'
2	461953,7	1410537	16,31	188°32,0'
3	461923	1410542	7,32	282°2,8'
4	461920,8	1410523	3,01	281°5,2'
1	461951,2	1410519	15,34	10°55,2'
Площадь: 580 кв.м.				

Взам. инв. №	
Подпись	

Согласно Генерального плана муниципального образования «Понежукайское сельское поселение» Теучежского района Республики Адыгея в настоящее время установленных в соответствии с законодательством охранных зон для объектов культурного наследия (памятники истории и культуры) нет. Таким образом, границы проектируемого объекта не затрагивают памятники истории и культуры.

На проектируемой территории имеется существующая водопроводная сеть, канализационная сеть, ВЛ - 0.4кВ.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с градостроительными регламентами установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Понежукайское сельское поселение».

Проектом предлагается образование земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (Глава V.4. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков, находящихся в частной собственности).

Увеличение площади земельного участка планируется в целях наиболее рационального использования прилегающей территории и обслуживания магазина. На земельном участке с кадастровым номером 01:06:1705003:40 расположен коммерческий объект - магазин смешанных товаров и аптека. Площадь объекта - 148,6 кв.м.

Согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр)» (Приложение Д) размеры земельных участков предприятий торговли, общественного питания и

Взам. инв. №							Лист
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	23

бытового обслуживания принимаются из расчета 0,08га на 100 кв.м. торговой площади для предприятий торговой площадью до 250 кв.м.

Площадь объекта - 148,6 кв.м.

Исходя из указанных нормативов производится расчет нормативной площади испрашиваемого земельного участка:

$$0,08\text{га} \times 1,486 = 0,1189\text{га}$$

Таким образом, площадь земельного участка, необходимая для эксплуатации данного объекта - 1189 кв.м.

В соответствии с ст.11.9 Земельного кодекса РФ образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами. В связи с этим, образование самостоятельного земельного участка без нарушения норм законодательства в части доступа к образуемому, невозможно. К образуемому путем перераспределения границ земельному участку доступ обеспечивается от существующей автомобильной дороги: «Понежукай- Кочкино» с улицы Ленина.

Взам. инв. №								Лист	
	Подпись								
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24	