

**Индивидуальный предприниматель  
Манецкий Сергей Александрович**

**Документация по внесению изменений в проект  
межевания территории МКР-3, ограниченной  
улицами Пионерской, Чкалова, 12 Марта, 9  
Января, утвержденный распоряжением  
Администрации муниципального образования  
«Город Майкоп» от 15.08.2007 № 4459-р, в  
отношении северной части территории**

**Основная (утверждаемая) часть проекта  
межевания территории**

**ДПТ-ПМТ-1  
ТОМ 1**

**Индивидуальный предприниматель  
Манецкий Сергей Александрович**

**Документация по внесению изменений в проект  
межевания территории МКР-3, ограниченной  
улицами Пионерской, Чкалова, 12 Марта, 9  
Января, утвержденный распоряжением  
Администрации муниципального образования  
«Город Майкоп» от 15.08.2007 № 4459-р, в  
отношении северной части территории**

**Основная (утверждаемая) часть проекта  
межевания территории**

**ДПТ-ПМТ-1  
ТОМ 1**

**ИП «Манецкий С.А.»**

**С.А. Манецкий**

г. Майкоп - 2021 год


СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории			
Том 1	ДПТ-ПМТ-1	Текстовая часть и чертежи межевания территории	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
Том 2	ДПТ-ПМТ-2	Графическая часть	

					Документация по планировке территории (проект межевания территории)			
Изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
					Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Выполнил	Манецкий С.А.					ИП «Манецкий С.А.»		

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

№ п/п	Наименование	Примечание	
		лист	стр.
1	Титульный лист	1	1
2	Состав проекта	1	2
3	Содержание тома	1	3
Текстовая часть			
4	Пояснительная записка	7	4-10
Графическая часть			
5	Чертеж межевания территории М 1:1000	1	11

					Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории			
Изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
					Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Выполнил	Манецкий С.А.					ИП «Манецкий С.А.»		

## **Текстовая часть проекта межевания территории**

Документация по внесению изменений в проект межевания территории МКР-3, ограниченной улицами Пионерской, Чкалова, 12 Марта, 9 Января, утвержденный распоряжением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.08.2007 № 4459-р, в отношении северной части территории (далее – документация, проект, проект межевания) выполнен 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 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»
- 4 Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
- 5 Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);
- 6 Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
- 7 Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;
- 8 Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.06.2021 № 603 «О мероприятиях по подготовке документации по внесению изменений в проект межевания территории МКР-3, ограниченной улицами Пионерской, Чкалова, 12 Марта, 9 Января, утвержденный распоряжением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.08.2007 № 4459-р, в отношении северной части территории».

Цель и назначение работы по разработке проекта межевания:

- Определение местоположения границ образуемых земельных участков;
- Изменения красной линии квартала в отношении улицы Пионерской.

В данном проекте межевания отсутствуют проектируемые объекты федерального, регионального и местного значения.

Используемая система координат – МСК-23.

Границы земельных участков, отраженные на графических материалах проекта межевания, нанесены на основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости

В административном отношении рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 01:08:0513035.

Согласно материалам ПЗЗ образуемый земельный участок расположен в границах территориальной зоны средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения Ж – ОЖ, которая выделена для формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Земельный участок 01:08:0513035:ЗУ1 площадью 1887 кв.м образуется в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0513035:36 (г Майкоп, ул Пионерская, 383-а) с землями, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с пп. 2 п.1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом в состав земельного участка 01:08:0513035:ЗУ1 будет включена вся площадь земельного участка с кадастровым номером 01:08:0513035:36 и часть территории земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 169 кв.м.

Перед проведением кадастровых работ по образованию земельного участка 01:08:0513035:ЗУ1 путем перераспределения необходимо сменить вид разрешенного использования исходного земельного участка 01:08:0513035:36 на «[4.4] – Магазины».

В границах образуемого земельного участка находится объект капитального строительства – нежилое здание (торговый центр «Панорама»).

Перераспределение с образованием земельного участка 01:08:0513035:ЗУ1 обосновывается исключением чересполосицы между земельным участком 01:08:0513035:36 и установленной красной линией по ул. Пионерской, а также невозможностью образования самостоятельного земельного участка между ними (несоблюдение требований по минимальному размеру земельного участка для устанавливаемых видов разрешенного использования, а также возникновению вклинивания между земельным участком 01:08:0513035:36 и установленной красной линией по ул. Пионерской).

Изломанность красной линии обосновывается необходимостью включения в границы земельного участка 01:08:0513035:36 части

неразграниченной территории для размещения конструктивных элементов здания (входная группа в торговый центр с фасадной стороны).

Площадь образуемого земельного участка, предназначенного для размещения магазина, составляет 1887 кв.м, что соответствует градостроительным регламентам устанавливаемых видов использования в территориальной зоне Ж-ОЖ. Площади всех земельных участков, сведения о которых числятся в ЕГРН, в пределах территории проектирования соответствуют градостроительным нормативам.

Для вида разрешенного использования «[4.4] –магазины» в территориальной зоне Ж-ОЖ установлены следующие параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 250/5000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 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%.

В соответствии с Генеральным планом образуемый земельный участок относится к категории земель «земли населенных пунктов» и расположен в границах населенного пункта город Майкоп.

В проекте отсутствуют территории объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории.

Границ действия публичных сервитутов в проекте нет.

Проектируемая территория не граничит с территорией, в отношении которой утвержден проект межевания территории.

На чертеже межевания отображены:

- 1 Границы существующих элементов планировочной структуры.
- 2 Границы образуемого земельного участка, условный номер образуемого земельного участка.

Сведения о площади образуемого земельного участка приведены в таблице.

Таблица. Экспликация образуемых и существующих земельных участков.

Номер по порядку	Условный номер образуемого ЗУ	Зона размещения в соответствии с ПЗЗ	Площадь образуемого ЗУ, кв.м.	Вид разрешенного использования образуемого ЗУ	Способ образования
<b>1</b>	<b>01:08:0513035:ЗУ1</b>	Ж-ОЖ	1887	[4.4] - Магазины.	перераспределение земельного участка 01:08:0513035:36 с неразграниченными землями
<b>2</b>	01:08:0513035:1	Ж-ОЖ	7275	Для размещения существующего 9-ти этажного 144-квартирного жилого дома	-
<b>3</b>	01:08:0513035:11	Ж-ОЖ	18	Для размещения гаража	-
<b>4</b>	01:08:0513035:12	Ж-ОЖ	12	Для размещения киоска по торговле продуктами питания	-
<b>5</b>	01:08:0513035:14	Ж-ОЖ	15	Для размещения киоска по торговле продуктами питания и спиртными напитками	-
<b>6</b>	01:08:0513035:17	Ж-ОЖ	12	для размещения торгового киоска	-
<b>7</b>	01:08:0513035:18	Ж-ОЖ	18	Для установки металлического гаража	-
<b>8</b>	01:08:0513035:2	Ж-ОЖ	2576	Для размещения административно-коммерческого центра	-
<b>9</b>	01:08:0513035:20	Ж-ОЖ	25	Для реконструкции киоска в торговый павильон	-
<b>10</b>	01:08:0513035:2004	Ж-ОЖ	800	Для размещения спортивного сооружения - футбольного поля с искусственным покрытием	-
<b>11</b>	01:08:0513035:23	Ж-ОЖ	14	Для размещения торгового киоска	-
<b>12</b>	01:08:0513035:24	Ж-ОЖ	15	для размещения торгового павильона	-
<b>13</b>	01:08:0513035:25	Ж-ОЖ	32	для размещения торгового павильона	-
<b>14</b>	01:08:0513035:2703	Ж-ОЖ	313	Объект здравоохранения	-
<b>15</b>	01:08:0513035:28	Ж-ОЖ	9	Под установку киоска	-
<b>16</b>	01:08:0513035:3	Ж-ОЖ	5849	Под существующим 144 квартирным жилым домом	-



Номер по порядку	Условный номер образуемого ЗУ	Зона размещения в соответствии с ПЗЗ	Площадь образуемого ЗУ, кв.м.	Вид разрешенного использования образуемого ЗУ	Способ образования
17	01:08:0513035:30	Ж-ОЖ	9	Под установленным киоском	-
18	01:08:0513035:31	Ж-ОЖ	9	для размещения торгового киоска	-
19	01:08:0513035:32	Ж-ОЖ	62	Для строительства кафе, торговых и офисных помещений	-
20	01:08:0513035:33	Ж-ОЖ	168	для строительства магазина продовольственных товаров	-
21	01:08:0513035:34	Ж-ОЖ	19	Для размещения торгового павильона	-
22	01:08:0513035:36	Ж-ОЖ	1718	Для размещения офиса	-
23	01:08:0513035:37	Ж-ОЖ	9528	для размещения детского сада	-
24	01:08:0513035:38	Ж-ОЖ	1045 2	Для размещения детского сада	-
25	01:08:0513035:39	Ж-ОЖ	1640	Здание для размещения объекта здравоохранения, спортивного клуба, офисных и торговых помещений	-
26	01:08:0513035:40	Ж-ОЖ	18	Для установки гаража	-
27	01:08:0513035:41	Ж-ОЖ	6	для размещения торгового киоска	-
28	01:08:0513035:42	Ж-ОЖ	1019 1	Для размещения детского сада	-
29	01:08:0513035:43	Ж-ОЖ	81	Для размещения магазина	-
30	01:08:0513035:44	Ж-ОЖ	18	Для размещения гаража	-
31	01:08:0513035:45	Ж-ОЖ	6984	Для размещения 9-ти этажного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже	-
32	01:08:0513035:46	Ж-ОЖ	9797	Для размещения существующего 144-х квартирного жилого дома	-
33	01:08:0513035:47	Ж-ОЖ	342	Для строительства аптеки для социально незащищенных слоев населения	-
34	01:08:0513035:48	Ж-ОЖ	1759	Для строительства торгово-бытового комплекса	-
35	01:08:0513035:5	Ж-ОЖ	1220 0	Для строительства 5-этажного 98-квартирного жилого дома	-
36	01:08:0513035:50	Ж-ОЖ	4729	Для размещения 9-и этажного многоквартирного жилого дома	-
37	01:08:0513035:51	Ж-ОЖ	7719	Для размещения 5-ти этажного многоквартирного жилого дома	-
38	01:08:0513035:53	Ж-ОЖ	1116 6	Для размещения 9-и этажного многоквартирного жилого дома	-
39	01:08:0513035:55	Ж-ОЖ	35	Под установленным торговым павильоном и для благоустройства прилегающей территории	-

Номер по порядку	Условный номер образуемого ЗУ	Зона размещения в соответствии с ПЗЗ	Площадь образуемого ЗУ, кв.м.	Вид разрешенного использования образуемого ЗУ	Способ образования
40	01:08:0513035:56	Ж-ОЖ	24	Под установленным торговым киоском и для благоустройства прилегающей территории	-
41	01:08:0513035:64	Ж-ОЖ	122	Для размещения трансформаторной подстанции №252	-
42	01:08:0513035:66	Ж-ОЖ	106	Для размещения трансформаторной подстанции № 250	-
43	01:08:0513035:68	Ж-ОЖ	85	Для размещения трансформаторной подстанции № 251	-
44	01:08:0513035:7	Ж-ОЖ	18	Для размещения павильона по торговле продовольственными товарами	-
45	01:08:0513035:70	Ж-ОЖ	42	Для размещения некапитальных объектов торгового назначения, общественного питания, бытового обслуживания	-
46	01:08:0513035:72	Ж-ОЖ	51	Для размещения некапитальных объектов торгового назначения, общественного питания, бытового обслуживания	-
47	01:08:0513035:73	Ж-ОЖ	9878	Для размещения существующего 144-х квартирного жилого дома	-
48	01:08:0513035:78	Ж-ОЖ	4176	Для размещения 9-ти этажного многоквартирного жилого дома	-
49	01:08:0513035:79	Ж-ОЖ	5063	Для размещения 9-ти этажного многоквартирного жилого дома	-
50	01:08:0513035:8	Ж-ОЖ	32	Для размещения торгового павильона	-
51	01:08:0513035:80	Ж-ОЖ	9938	Для размещения 9-ти этажного многоквартирного жилого дома	-
52	01:08:0513035:81	Ж-ОЖ	4339	Для размещения 9-ти этажного многоквартирного жилого дома	-
53	01:08:0513035:82	Ж-ОЖ	5811	Для размещения 9-ти этажного многоквартирного жилого дома	-
54	01:08:0513035:83	Ж-ОЖ	5697	Для размещения 9-ти этажного многоквартирного жилого дома	-
55	01:08:0513035:84	Ж-ОЖ	4364	Для размещения 5-ти этажного многоквартирного жилого дома	-
56	01:08:0513035:85	Ж-ОЖ	1	Для размещения платежного терминала	-
57	01:08:0513035:86	Ж-ОЖ	95	для размещения здания ГРП №33	-
58	01:08:0513035:88	Ж-ОЖ	6	Для размещения киоска по реализации печатной продукции	-

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- от жилых и общественных зданий – 5 м/3 м;
- от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.
- при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м.

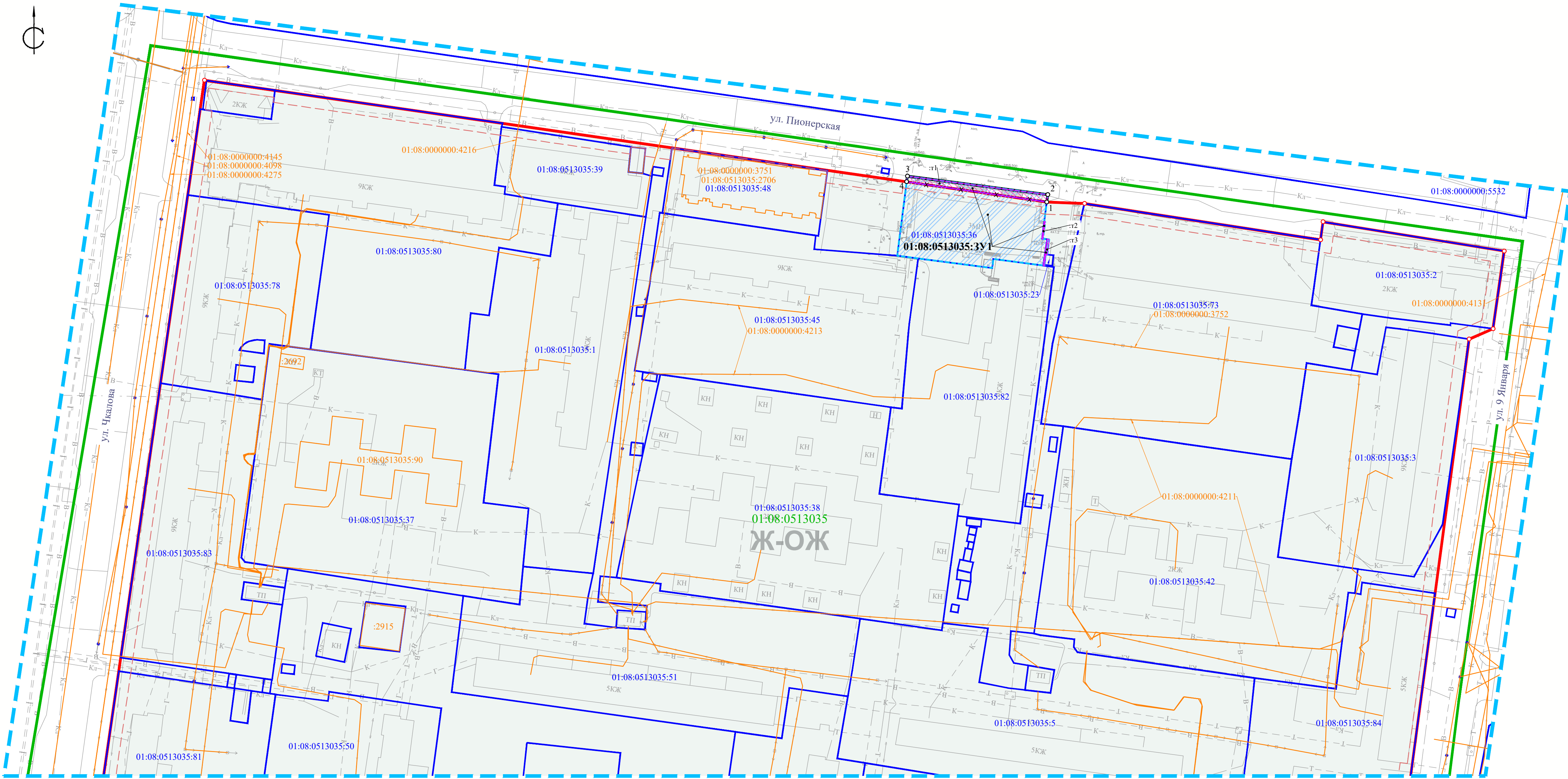
Таблица. Каталог координат образуемых земельных участков и частей земельных участков

№ точки	X	Y
<b>01:08:0513035:3У1</b>		
1	431215.08	2227364.25
2	431224.99	2227365.51
3	431227.29	2227365.80
4	431219.69	2227423.65
5	431216.64	2227423.25
6	431208.68	2227422.22
7	431208.63	2227422.61
8	431201.49	2227421.73
9	431201.31	2227423.41
10	431201.22	2227424.24
11	431194.96	2227423.48
12	431195.03	2227422.79
13	431190.73	2227422.35
14	431190.39	2227422.31
15	431190.46	2227421.75
16	431193.17	2227401.26
17	431189.43	2227400.76
18	431193.36	2227370.28
19	431193.99	2227365.60
20	431194.51	2227361.62
1	431215.08	2227364.25

Таблица. Каталог координат устанавливаемых красных линий

№ точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	7° 28' 18"	3.08	431216.64	2227423.25
2	277° 29' 04"	58.35	431219.69	2227423.65
3	187° 11' 11"	2.32	431227.29	2227365.80
4		-	431224.99	2227365.51





**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**


01:08:0513035:3У1

- Образуемый земельный участок
- Земельные участки, из состава неразграниченных земель, включаемые в состав образуемых ЗУ
- Границы земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учете и их номера
- Объекты капитального строительства, стоящие на государственном кадастровом учете и их номера
- Граница кадастрового квартала и его номер
- Проектируемые красные линии, точки поворота
- Существующие красные линии, точки поворота
- Ликвидируемые красные линии
- Линии отступа от красных линий
- Граница разработки проекта межевания территории

**Существующие элементы планировочной структуры:**

- Квартал

Примечание:  
1. Система высот Балтийская;  
2. Система координат МСК-23.

						ДПТ-ПМТ-1			
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории МКР-3, ограниченной улицами Пионерской, Чкалова, 12 Марта, 9 Января, утвержденный распоряжением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.08.2007 № 4459-р, в отношении северной части территории			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 1 (Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории)	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Выполнил	Манецкий С.А.					Чертёж межевания территории М 1:1000	ИП «Манецкий С.А.»		