

Российская Федерация  
Республика Адыгея

**ООО ПСК  
«ИНЖСТРОЙ»**

**Объект:** «Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северной Муниципального образования «Город Майкоп"»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Основная часть  
Обоснование

Текстовая часть  
Графическая часть

ТОМ 2

Директор

С.Э. Шумафова

г. Майкоп  
2024 г.

Состав рабочего проекта			
№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	Т.2, ПЗ.ГЧ	Основная часть Обоснование Текстовая часть Графическая часть Каталог координат	

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ док	Подп	Дата		

Содержание		
Обозначение	Наименование	Примечание
ГП-1	Состав проекта	
ГП-2	Содержание	
ГП-3	Текстовая часть	
ГП-4	Графическая часть	
ГП-5	Общие данные	
ГП-2	Чертеж межевания	
ГП-3	Границы существующих земельных участков и местоположение существующих объектов капитального строительства. Границы зон с особыми условиями использования территорий.	
ГП-4	Схема границ особо охраняемых природных территорий. Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.	
ГП-5	Границы территорий объектов культурного наследия	

## Текстовая часть

Документация по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории части квартала с кадастровым номером 01:08:1212004 в п. Северном муниципального образования «Город Майкоп» (далее – документация, проект, проект межевания территории) выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ, изменяемых и образуемых земельных участков;
- 2) установления линий отступа от красных линий.

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

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 1,77 га.

Границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

Согласно Генеральному плану на данной территории объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий нет, а также территорий лесничеств.

Проектируемая территория расположена в поселке Северном города Майкопа.

В данном проекте межевания указаны красные линии кварталов в пределах территории проектирования, утверждаемые в составе проекта планировки территории.

Проектируемая территория образуется кварталами, которые находятся в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж – 1Б.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Земельный участок ЗУ-1 образуются путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером, 01:08:1212004:1188 с частью земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:1214, в соответствии со ст. 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вид разрешенного использования земельного участка ЗУ-1, в соответствии с ПЗЗ – [2.3] Блокированная жилая застройка.

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		



Вид разрешенного использования оставшейся части земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:1214, площадью 4308,63 м2 в соответствии с ПЗЗ – [12.0.1] - Улично-дорожная сеть.

Проектом межевания планируется изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:1189 с [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка на [4.4] – Магазины.

Вид использования «магазины» является условно разрешенным видом зоны Ж-1Б. В отношении земельного участка 01:08:1212004:1189 необходимо предварительно получить разрешение на условно разрешенный вид использования «магазины» в соответствии со ст. 39 ГК РФ.

Межевание выполняется для застроенной территории.

В соответствии с Генеральным планом территория проектирования относится к категории земель «земли населенных пунктов» и расположена в границах населенного пункта – поселок Северный.

Земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, в проекте нет.

На чертеже межевания отображены:

Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.

Красные линии, утверждаемые в составе проекта планировки.

Линии отступа от красных линий.

Границы существующих, образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Согласно сведениям ЕГРН имеется охранный зона воздушной линии электропередач ВЛ-10 кВ Кл-4 «Строительство КТПН 10/0,4 кВ с отходящей ВЛ 0,4 кВ, подключаемой к ВЛ-10 кВ Кл-4, до точки присоединения заявителей: Республика Адыгея, г. Майкоп, п. Северный» (реестровый номер 01:08-6.842).

Согласно Генеральному плану на данной территории объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий нет.

На данной территории нет границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

В границах территории проектирования имеется утвержденный проект межевания территории.

										Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата					

Таблица. Экспликация изменяемых и образуемых земельных участков

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Территориальная зона	Площадь, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования земельного участка
1	ЗУ – 1	Ж – 1Б	807,36	[2.3] Блокированная жилая застройка

**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. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.**

2230851.4971	435811.1576
2230980.6631	435683.6428
2230979.8483	435639.6455
2230823.3916	435642.5430
2230827.1564	435780.5074
2230851.4971	435811.1576

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования - [2.3] Блокированная жилая застройка:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/3000 кв. м;
- минимальная/максимальная площадь земельных участков под одним жилым домом в блокировке - 200/600 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 6 м;
- минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м;
- при этом минимальные отступы от границ земельных участков между жилыми домами внутри блокировки - 0 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

									Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата				

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м/10 м;
- 2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);
- 3) от жилых и общественных зданий - 5 м/3 м;
- 4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.
- 5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).
- 6) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м.

Каталог координат образуемых участков приведен в Приложении 1.

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

## Обоснование

### Границы существующих земельных участков

Проект межевания территории разработан для части квартала с кадастровым номером 01:08:1212004 в поселке Северном.

На рассматриваемой территории размещены следующие земельные участки:

01:08:1212004:1214 – Для размещения трехэтажных МКД

01:08:1212004:1189 – Для размещения трехэтажных МКД

01:08:1212004:1190- Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1191 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1192 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1193 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1194 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1195 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1196 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1197 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1198 – Для магазина

01:08:1212004:1213 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1212 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1211 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1209 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1208 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1207 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1206 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1205 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1204 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1203 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1202 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1201 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1200 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1220 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1219 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1218 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1217 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1216 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1215 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1210 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1199 – Блокированная жилая застройка

01:08:1212004:1188 – Блокированная жилая застройка

### Границы зон с особыми условиями использования территории

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		



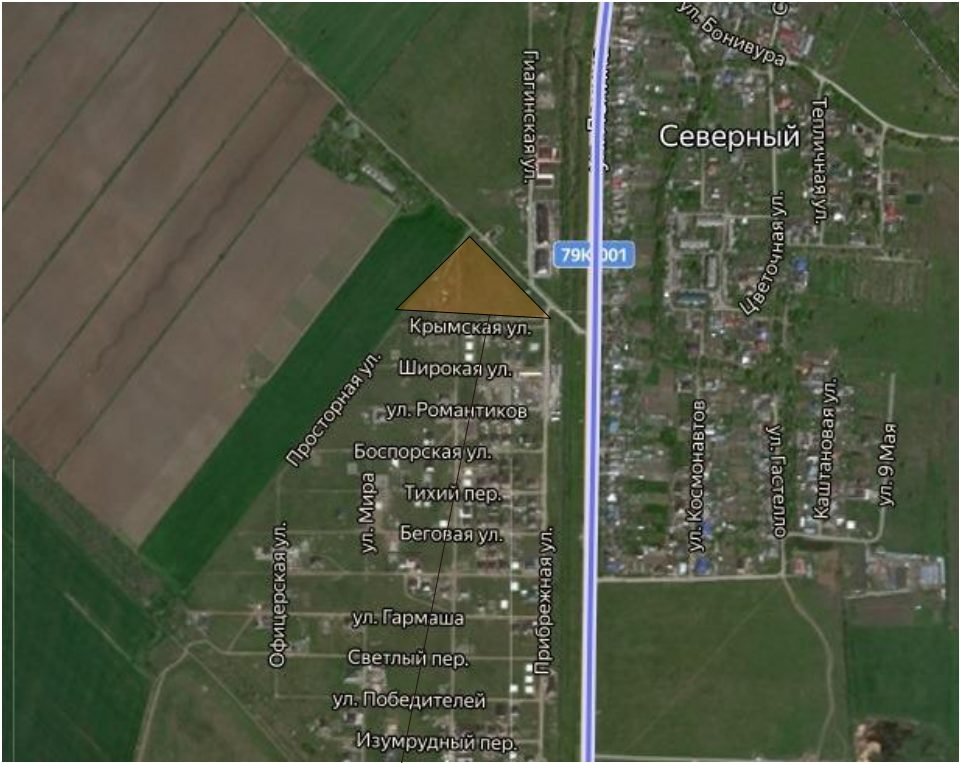
Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный пунктом 5 статьи 5.1 настоящего Федерального закона особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Ведомость чертежей основного комплекта		
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, с отображением границ элементов планировочной структуры	
2	Чертеж межевания. М 1:1000	
3	Границы существующих земельных участков. Местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000	
4	Границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000	
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Границы особо охраняемых природных территорий б/м	
6	Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. б/м	

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ		
Обозначение	Наименование	Примечание
СП 42.13330.2016	ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ	

Ведомость чертежей основного комплекта				
	Ед. изм.	Количество	%	Примечание
Площадь участка в границах работ	га	1,77	100	
в том числе:				
Площадь существующих зем. участков	га	1,45	81,9	
Площадь образуемых зем. участков	га	0,08	4,5	



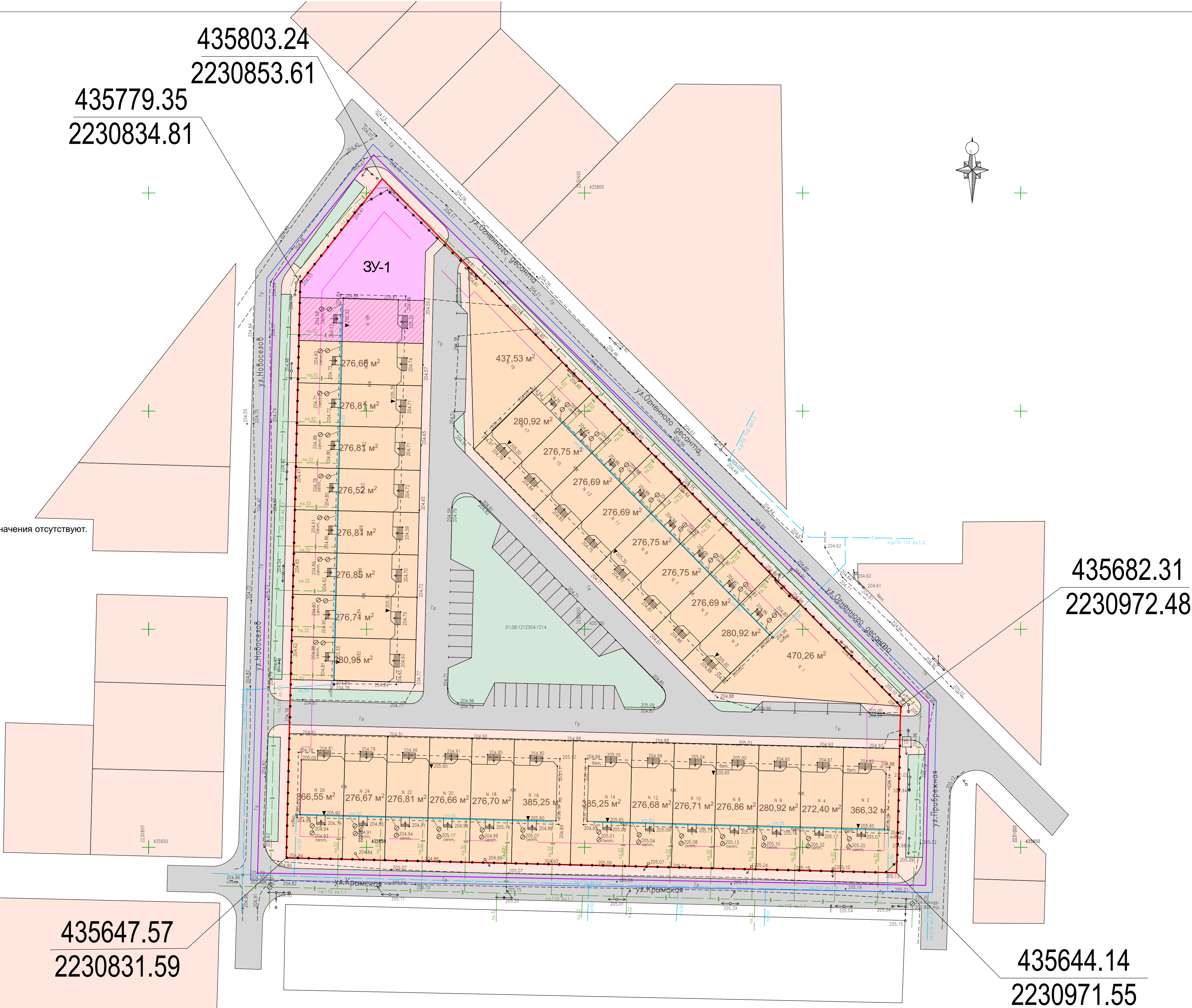
Проектируемая территория

						ГП		
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северной Муниципального образования «Город Майкоп»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	проект межевания	Стадия	Лист
							П	1
						Общие данные. Карта планировочной структуры территории в структуре города	ООО ПСК "Инжстрой"	





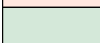

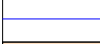

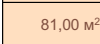

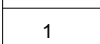
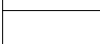

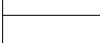

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Услов. обознач.	Наименование
	Планируемые элементы планировочной структуры территории
	Проезжая часть дорог
	Тротуар
	Озеленение
	Граница территории проектирования
	Красная линия
	Линия отступа от красной линии
	Существующие земельные участки
	Изменяемые земельные участки
	Образуемые земельные участки
81,00 м²	Площадь образуемого земельного участка
ЗУ-1	Условный номер образуемого земельного участка

Примечание:  
1. Объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения отсутствуют.  
2. Зоны с объектами культурного значения на данной территории отсутствуют.



							ГП
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северной Муниципального образования «Город Майкоп»	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть.	Стадия
							Лист
							Листов
ГИП		Шумафова					П
							2
						Чертеж межевания М 1:1000	ООО ПСК "Инжстрой"



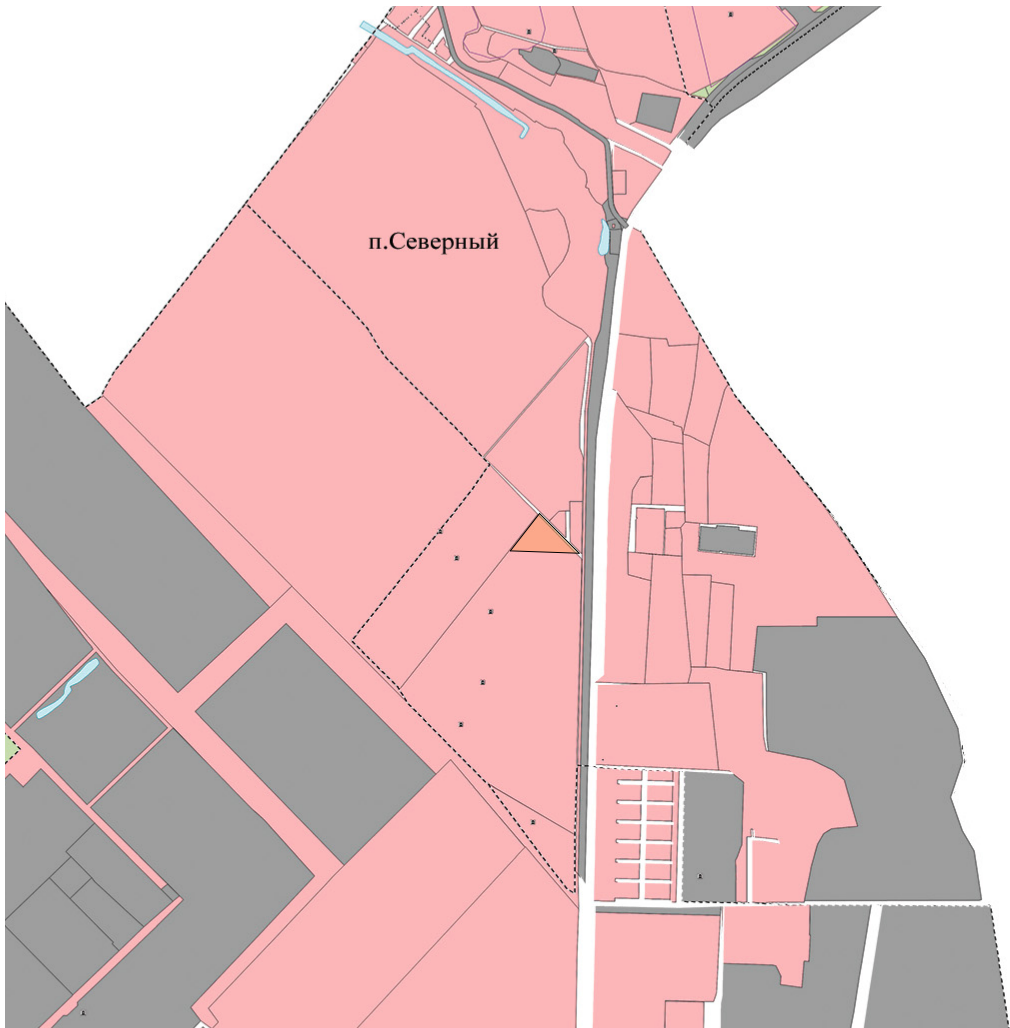
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Услов. обознач.	Наименование
	Проезжая часть дорог
	Тротуар
	Озеленение
	Граница территории проектирования
	Существующие земельные участки
	Площадь земельного участка
	Кадастровый номер земельного участка
	Блокированный жилой дом
	
	
	
	
	

[illegible]

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Услов. обознач.	Наименование
<div></div>	Проезжая часть дорог
<div></div>	Тротуар
<div></div>	Озеленение
<div></div>	Граница территории проектирования
<div></div>	Красная линия
<div></div>	Границы зон планируемого размещения ОКС
<div></div>	Охранная зона ЛЭП 2,0 м, ТП - 10,0 м
<div></div>	Охранная зона газопровода 2,0 м
<div></div>	Охранная зона водопровода 5,0 м
<div></div>	
<div></div>	
<div></div>	
<div></div>	



						П		
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северной Муниципального образования «Город Майкоп»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Обоснование.	Стадия	Лист
							П	4
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	ООО ПСК "Инжстрой"	



Зоны с особыми условиями использования территорий:

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

Защитная зона объекта культурного наследия

Территории объектов культурного наследия:

Объекты культурного наследия, границы их территорий:

Объекты культурного наследия (ОКН):

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

Границы территорий объектов культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия

Природные объекты:

Поверхностные водные объекты:

- Водоток (река, ручей, канал)
- Водоём (озеро, пруд, обводненный карьер, водохранилище)

Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и водопроводов питьевого назначения:

- Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- Третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
- Санитарно-защитная полоса водоводов

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

Защитная зона объекта культурного наследия

Водоохраняемые зоны:

Водоохраняемая зона

Прибрежные защитные полосы:

Прибрежная защитная полоса

Береговые полосы:

Береговая полоса

Зоны затопления и подтопления:

Зона затопления

Зона подтопления

Иные зоны с особыми условиями использования:

Приаэродромная территория

Другие зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

Территории объектов культурного наследия:

Объекты культурного наследия, границы их территорий:

Границы территорий объектов культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия

Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера:

Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера:

Территории, подверженные опасным геологическим процессам

Месторождения и проявления полезных ископаемых:

Участки недр, предоставленных для добычи полезных ископаемых, а также в целях, не связанных с их добычей:

Лицензионные участки

Месторождения и проявления полезных ископаемых:

- Месторождения нефти и газа
- Месторождения неметаллических полезных ископаемых
- Месторождения подземных вод



						ГП				
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северной Муниципального образования «Город Майкоп»				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	проект межевания		Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Шумафова						П	5	
						Схема границ территорий объектов культурного наследия. Границы особо охраняемых природных территорий б/м		ООО ПСК "Инжстрой"		





**ПРИРОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ:**





Поверхностные водные объекты:

-  Водоток (река, ручей, канал)  
 Водоем (озеро, пруд, обводненный карьер, водохранилище)

Леса:

-  Леса защитные

**ГРАНИЦЫ УЧАСТКОВЫХ ЛЕСНИЧЕСТВ\*:**

-  Ханское сельское  
 Лесосеменное  
 Горбовское (Элота)  
 Опытное

						ГП		
						<p>Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном Муниципального образования «Город Майкоп»</p>		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
	ГИП	Шумафова				Обоснование проект межевания	Стадия П	Лист 6
						Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. б/м	ООО ПСК "Инжстрой"	

**ЗУ-1**

площадь      807.36

2230834.7300	435776.0200
2230834.8100	435779.3500
2230853.6100	435803.2400
2230866.7701	435789.8475
2230863.5267	435786.5267
2230863.2500	435775.3300
2230863.0100	435765.4800
2230834.4900	435766.1800