

Индивидуальный предприниматель
Холодов Дмитрий Николаевич

ИНН 010512123805 ОГРНИП 320010500007480

Заказчик: Бондарь В.Ф.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкопа, ограниченной улицами Батарейной, Гаражной, проездом Складским, переулком Батарейным и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519002:1423, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059

Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть.

Чертеж межевания территории.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Индивидуальный предприниматель

Холодов Д.Н.

2025 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, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или их частей. М. б/м

Текстовая часть проекта межевания территории.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкопа, ограниченной улицами Батарейной, Гаражной, проездом Складским, переулком Батарейным и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519002:1423, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059 (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 «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
7. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Местные нормативы);
8. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 20.05.2024 № 38-ДПТУ.
9. Решение Арбитражного суда Республики Адыгея от 16.04.2024 № А01-3909/2023.
10. Письмо Комитета по управлению имуществом МО «Город Майкоп» от 18.03.2025 № 069-18-2502.
11. Топографический план части территории квартала 01:08:0519002 М 1:500, в электронном виде.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение границ образуемых и изменяемых земельных участков, установление линий отступа от красных линий.

Красная линия квартала 385-А г. Майкопа установлена в ранее утвержденной документации по планировке территории и

разрабатываемым проектом планировки изменяется, ввиду наличия в ЕГРН сведений об уточненных границах земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:6253, числящегося как улично-дорожная сеть, и планирования красной линии по его границам.

В соответствии с Генеральным планом земельные участки расположены в границах населенного пункта г. Майкоп и относятся к категории земель «земли населенных пунктов».

Перечень земельных участков в границах территории проектирования и информация об их видах разрешенного использования представлена в таблице.

Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям ЕГРН
01:08:0519002:10	Коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля
01:08:0519002:53 01:08:0519002:54	Для строительства торгово-производственной базы стройматериалов
01:08:0519002:73 01:08:0519002:74 01:08:0519002:75	Для строительства производственной базы по изготовлению стройматериалов и деревообработки
01:08:0519002:1171 01:08:0519002:1172	Для размещения цеха по изготовлению тротуарной плитки с установкой по производству бетона
01:08:0519002:1186	Для размещения гаражей
01:08:0519002:801	Для размещения существующего искусственного водоема и организации зоны отдыха
01:08:0519002:1246	Для размещения производственной базы
01:08:0519002:1247	Автомобильные мойки
01:08:0519002:1262	Гаражи боксового типа
01:08:0519002:1467	Хранение автотранспорта, общественное питание, магазины
01:08:0519002:1443	Для размещения гаражей
01:08:0519002:1524	Объекты дорожного сервиса
01:08:0519002:1523	Для размещения производственной базы, объекты дорожного сервиса
01:08:0519002:15	Для размещения производственной базы

Изменения в проект межевания предусматривают определение границ образуемых в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519002:15, расположенного по ул. Батарейной в г. Майкопе, земельных участков ЗУ-2 площадью 706 кв.м и ЗУ-3 площадью 3261 кв.м и границ сохраняемого в измененных границах земельного участка 01:08:0519002:15 (площадь в измененных границах составляет 5390 кв.м).

Раздел проводится в соответствии с пп. 1 п. 6 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вид разрешенного использования для ЗУ-2 и ЗУ-3 планируется установить [6.0] – Производственная деятельность.

Исходный земельный участок с кадастровым номером

01:08:0519002:15 площадью 9400 кв.м с видом разрешенного использования «для размещения производственной базы» находится в аренде со множественностью лиц.

Решением Арбитражного суда Республики Адыгея от 16.04.2024 № А01-3909/2023 определено заключить дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 07.10.1998 № 000716 и определить следующее:

Арендодатель предоставляет, а Арендаторы принимают в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора ООО «Валдай-М» - 576/1000 доли, Бондарь В.Ф. - 424/1000 доли долей земельного участка из земель категории: «земли населенных пунктов» с кадастровым номером 01:08:0519002:15, общей площадью 9400 кв. м, находящегося по адресу (имеющий адресные ориентиры): Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Батарейная (далее - Участок), с видом разрешенного использования - для размещения производственной базы».

На Участке имеются строения, принадлежащие на праве собственности:

арендатору ООО «Валдай-М»:

- склад с кадастровым номером 01:08:0519002:1067 (выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2023г. №КУВИ-001/2023-125453592;
- административное здание с кадастровым номером 01:08:0519002:1104 (выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2023г. №КУВИ-001/2023-125453339;
- склад с кадастровым номером 01:08:0519002:962 (выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2023г. №КУВИ-001/2023-125453431;
- склад с кадастровым номером 01:08:0519002:1068 (выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2023г. №КУВИ-001/2023-125453400;
- механо-сборочный цех с кадастровым номером 01:08:0519002:1066 (выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2023г. №КУВИ-001/2023-125453628;

арендатору Бондарь В.Ф.:

- проходная с кадастровым номером 01:08:0519002:1251 (выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2023г. №КУВИ-001/2023-1254537,
- склад из блоков у конторы с кадастровым номером 01:08:0519002:1252

(выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2023г. №КУВИ-001/2023-125453361;

- склад заготовительный с кадастровым номером 01:08:0519002:1253 (выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2023г. №КУВИ-001/2023-125453526;

- нежилое здание с кадастровым номером 01:08:0519002:958 (выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2023г. №КУВИ-001/2023-125453698;

- нежилое здание с кадастровым номером 01:08:0519002:959 (выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2023г. №КУВИ-001/2023-125453577;

- главный производственный цех с кадастровым номером 01:08:0519002:963 (выписка из ЕГРН об объекте недвижимости от 31.05.2023г. №КУВИ-001/2023-125453477.

Техническая возможность раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519002:15 путем внесения изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории определена письмом Комитета по управлению имуществом МО «Город Майкоп» от 18.03.2025 № 069-18-2502.

Следует отметить, что в рамках гражданского дела была проведена судебная строительно-техническая экспертиза об определении порядка пользования земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519002:15. Данная экспертиза указывает на расхождение юридической площади земельного участка (по данным ЕГРН 9400 кв.м) с фактической площадью, полученной при выносе координат на местности – 9356,65 кв.м. Расчет в рамках экспертизы проводился исходя из фактической площади, соответственно, и определение долей земельного участка в решении суда осуществлялось исходя из фактической площади.

Таким образом, проект межевания выполнен в соответствии с решением суда с использованием судебной экспертизы, площадь образуемого земельного участка (в совокупности ЗУ-2+ЗУ-3), выделяемого в интересах Бондарь В.Ф., составляет $706+3261=3967$ кв.м, оставшаяся площадь земельного участка 01:08:0519002:15, оставляемая в аренде у ООО «Валдай-М», составляет 5390 кв.м.

Также в восточной части проектируемой территории проектом предлагается к образованию земельный участок ЗУ-1 площадью 2718 кв.м с видом разрешенного использования [6.0] – Производственная деятельность в соответствии с п. 1 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Ранее на данной территории в ЕГРН числился земельный участок с кадастровым номером 01:08:0519002:890, который на момент разработки документации по планировке территории был снят с государственного кадастрового учета.

Границы публичных сервитутов в данном проекте отсутствуют.

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости в границах территории проектирования установлена санитарно-защитная зона автомойки самообслуживания (реестр. № 01:08-6.389), охранная зона газопровода высокого давления (реестр. № 01:08-6.197), также по данным топографической съемки в границах проектирования находятся коммуникации и установлены охранные зоны от них: напорная канализация, водопровод, подземный силовой кабель, кабель связи, газопровод низкого давления, ЛЭП 0,4 кВ, ШГРП, ТП. Территории объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории, территории лесничеств отсутствуют.

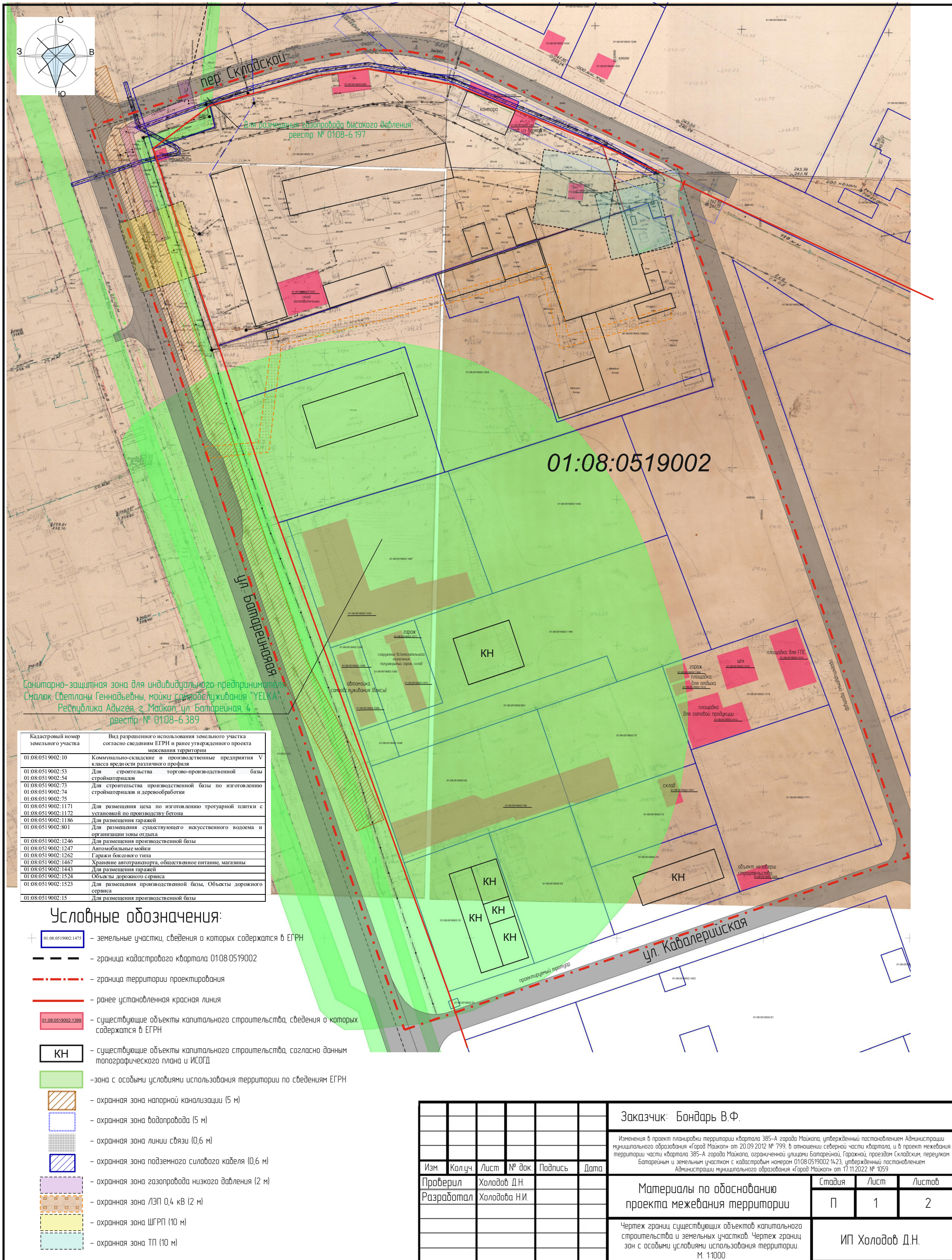
Проект межевания разрабатывается не в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков, в связи с чем в проекте отсутствует информация о целевом назначении лесов, видах разрешенного использования лесного участка, количественных и качественных характеристиках лесного участка, сведениях о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Территория проектирования входит в состав территории, на которую разработан и утвержден проект межевания территории.

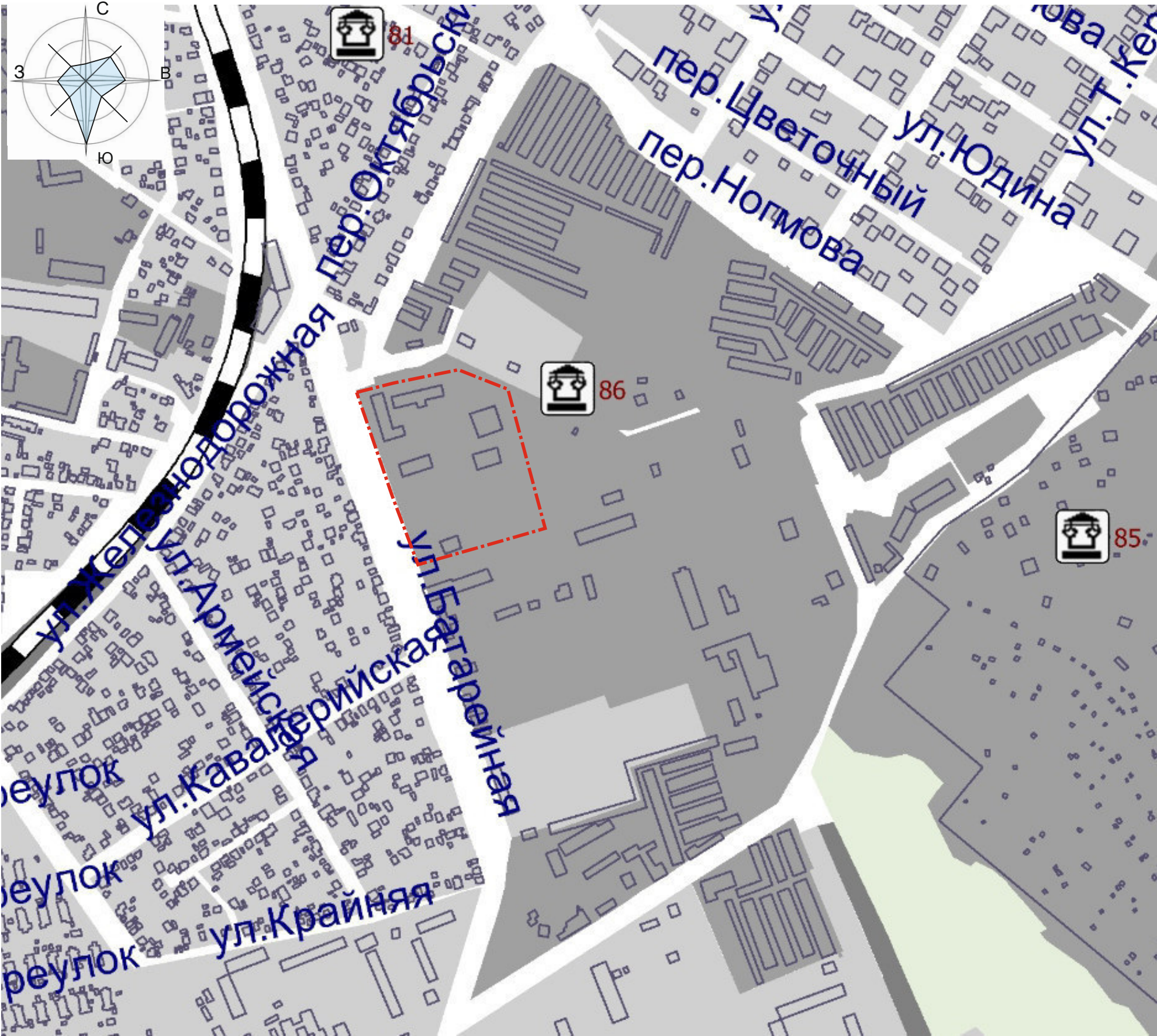
**Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден
проект межевания
(постановление Администрации муниципального образования «Город
Майкоп» от 17.11.2022 № 1059)**

428178.479	2232617.507
428205.455	2232708.088
428204.887	2232729.952
428202.048	2232743.866
428162.578	2232827.348
428118.850	2232916.225
428114.306	2232941.781
428125.096	2232975.287
428147.245	2233032.077
428114.874	2233149.066
427937.688	2233223.461
427896.799	2233185.412
427762.773	2233161.560
427729.267	2233149.066
427691.785	2233130.893
427607.167	2233003.682
427454.401	2232760.051

427580.476	2232798.101
427606.600	2232806.619
427653.736	2232803.780
427813.317	2232747.557
427972.898	2232685.656
428179.615	2232618.075
428178.479	2232617.507



						Заказчик: Бондарь В.Ф.		
						Изменения в проект планировки территории квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкопа, ограниченной улицами Батареиной, Гаражной, проездом Складским, переулком Батареиным и земельным участком с кадастровым номером 0108.0519002.1423, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист
Проберил		Холодов Д.Н.				Материалы по обоснованию проекта межевания территории	П	1
Разработал		Холодова Н.И.						2
						Чертеж границ существующих объектов капитального строительства и земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М. 11000	ИП Холодов Д.Н.	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ, НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:
Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации:

- Граница субъекта Российской Федерации
- Граница городского округа
- Граница населенного пункта

ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:
Железнодорожные пути:

- Железнодорожный путь общего пользования

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:

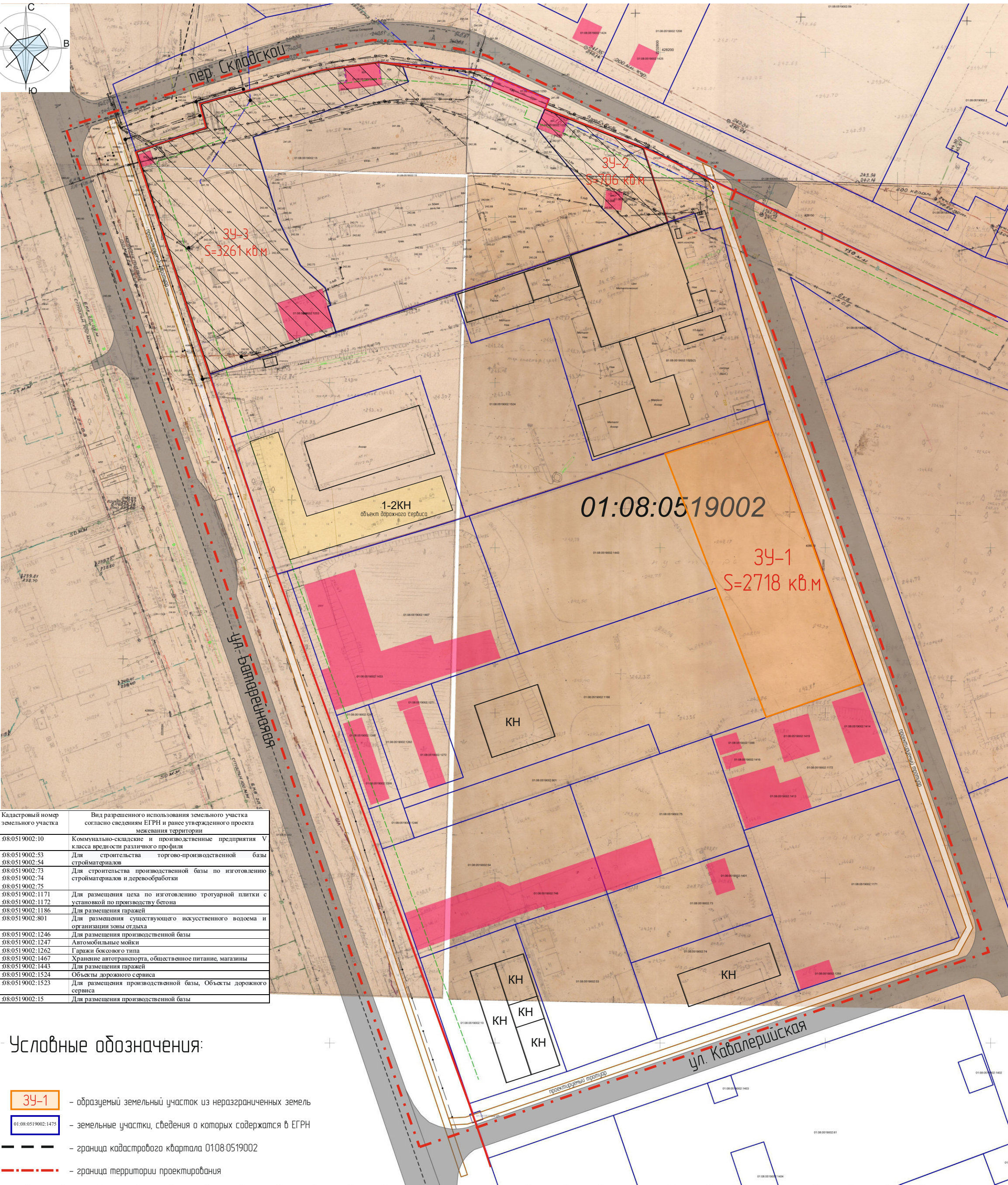
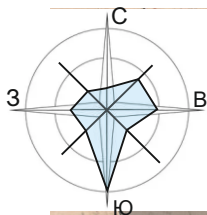
- Водоток (река, ручей, канал)
- Водоем (озеро, пруд, обводненный карьер, водохранилище)



– территория проектирования

В соответствии со сведениями Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп» в границах территории проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия, а также лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы и части лесотаксационных выделов.

						Заказчик: Бондарь В.Ф.		
						Изменения в проект планировки территории квартала 385-А города Майкоп, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкоп, ограниченной улицами Батарейной, Гаражной, проездом Складским, переулком Батарейным и земельным участком с кадастровым номером 0108-0519002-14/23, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Проверил		Холодов Д.Н.						
Разработал		Холодова Н.И.				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		
						ИП Холодов Д.Н.		
						Стадия	Лист	Листов
						П	2	2



Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям ЕГРН и ранее утвержденного проекта межевания территории
01:08:0519002:10	Коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля
01:08:0519002:53	Для строительства торгово-производственной базы стройматериалов
01:08:0519002:54	Для строительства производственной базы по изготовлению стройматериалов и деревообработки
01:08:0519002:74	Для размещения цеха по изготовлению тротуарной плитки с установкой по производству бетона
01:08:0519002:75	Для размещения гаражей
01:08:0519002:1171	Для размещения существующего искусственного водоема и организации зоны отдыха
01:08:0519002:1172	Для размещения производственной базы
01:08:0519002:1186	Автомобильные мойки
01:08:0519002:801	Гаражи боксового типа
01:08:0519002:1246	Хранение автотранспорта, общественное питание, магазины
01:08:0519002:1247	Для размещения гаражей
01:08:0519002:1262	Объекты дорожного сервиса
01:08:0519002:1443	Для размещения производственной базы, Объекты дорожного сервиса
01:08:0519002:1524	Для размещения производственной базы, Объекты дорожного сервиса
01:08:0519002:1523	Для размещения производственной базы
01:08:0519002:15	

Условные обозначения:

- 39-1 – образуемый земельный участок из незарегистрированных земель
- 01:08:0519002:1475 – земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- — — — — граница кадастрового квартала 0108:0519002
- — — — — граница территории проектирования
- — — — — изменяемая красная линия
- — — — — линия отступа от красной линии (5 м)
- образуемый земельный участок путем раздела

Публичные сервитуты в границах территории проектирования отсутствуют.
В случае реконструкции существующих объектов капитального строительства, расположенных по красной линии, отступ от последней составляет 0 м.

Заказчик: Бондарь В.Ф.					
Изменения в проект планировки территории квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкопа, ограниченной улицами Батарейной, Гаражной, проездом Складским, переулками Батарейным и земельным участком с кадастровым номером 0108:0519002:1423, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил	Холодов Д.Н.				
Разработал	Холодова Н.И.				
Основная часть проекта межевания территории				Стадия	Лист
				П	1
Основной чертёж проекта межевания территории М. 1:1000				ИП Холодов Д.Н.	
				Листов	1

Координаты образуемого ЗУ-1

428088.560	2232832.910
428008.730	2232861.550
427998.690	2232832.270
428037.890	2232817.210
428078.620	2232801.570
428088.560	2232832.910

Координаты образуемого ЗУ-2

428177.180	2232762.650	
428183.110	2232765.200	
428170.830	2232795.070	
428148.610	2232802.460	
428144.721	2232790.754	
428152.763	2232782.529	-89634.169
428177.180	2232762.650	

Координаты красной линии

427865.150	2232748.050
427881.690	2232742.360
428042.010	2232684.140
428102.590	2232663.750
428169.950	2232641.400
428177.370	2232662.670
428184.610	2232660.840
428194.780	2232697.770
428197.140	2232714.920
428194.840	2232745.780
428185.990	2232766.480
428183.070	2232765.300
428171.040	2232795.840
428085.750	2232973.390

Координаты образуемого ЗУ-3

428169.950	2232641.400
428177.370	2232662.670
428184.610	2232660.840
428194.780	2232697.770
428197.140	2232714.920
428195.790	2232722.190
428191.100	2232723.860
428174.460	2232676.920
428149.053	2232684.594
428135.536	2232691.194
428132.106	2232694.939
428128.806	2232698.652
428123.436	2232700.370
428123.126	2232699.443
428115.252	2232701.967
428103.440	2232666.340
428102.590	2232663.750
428169.950	2232641.400