

ИП Гайдук Д.В.

Заказчик: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДИНАСТИЯ"

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Положение о проекте межевания территории

Том 3

Разработала

Д.В.Гайдук

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	01/04-24-ППТ	Основная часть. Положения о территориальном планировании. Графическая часть.	
2	01/04-24-ППТ	Материалы по обоснованию. Пояснительная записка. Графическая часть	
3	01/04-24-ПМТ	Проект межевания территории. Пояснительная записка. Графическая часть.	
4	01/04-24-ПМТ	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания.	
5	Приложение 1	Справка №80/1от 23.04.2024г. Адыгейского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (филиал ФГБУ Северо-Кавказское УГМС)	
6	Приложение 2	Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям	

						01/04-24-ППТ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
Разработал	Гайдук Д.В.				02.25	Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	1
							ИП Гайдук Д.В.		
Н.контр.									

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

Обозначение	Наименование	Примечание
01/04-24-ПМТ – С.3	Содержание тома 3	
01/04-24-ПМТ – ПЗ.1	Основная часть. Положение о проекте межевания территории	
	Графическая часть	
01/04-24-ПМТ – лист 1	Чертеж межевания территории. М 1:2000	

						01/04-24-ПМТ.С3			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Содержание тома 3.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Гайдук Д.В.			02.25		ПМТ	1	2
							ИП Гайдук Д.В.		
Н.контр.									

Раздел I. Положение о проекте межевания территории.

Основные положения о межевании территории изложены в ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Местных нормативах градостроительного проектирования МО г. Майкоп.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 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.

Разработка проектной документации выполнена на основании следующих нормативно - правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Майкоп.
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

1. Исходные данные:

						01/04-24-ПМТ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект межевания. Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Гайдук Д.В.				02.25		П	1	2
							ИП Гайдук Д.В.		
Н.контр.									

Проект планировки выполнен на топосъемке М 1:500, предоставленной заказчиком.

Климатические факторы указаны на основании Справки №80/1от 23.04.2024г. Адыгейского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (филиал ФГБУ Северо-Кавказское УГМС).

На дальнейших стадиях при проектировании и строительстве требуется проведение инженерно-геологических изысканий. Проектирование и строительство вести с учетом наличия (или отсутствия) сложных инженерно-геологических условий и с учетом особенностей грунтов на участке.

Проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и законов РФ, состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории выполнена на основе ранее разработанного и утвержденного проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ.

2. Проектные решения.

Проект планировки и проект межевания территории выполняется в границах земельных участков, общей площадью 20 га:

- КН 01:08:1313004:1214, площадью 29 889,
- КН 01:08:1313004:1215, площадью 33 333м2,
- КН 01:08:1313004:1216, площадью 10 554 м2
- КН 01:08:1313004:1217, площадью 23 693м2,
- КН 01:08:1313004:1218, площадью 9 285м2,
- КН 01:08:1313004:1219, площадью 22 975 м2,
- КН 01:08:1313004:1220, площадью 23 479м2,
- КН 01:08:1313004:1221, площадью 9 717м2,
- КН 01:08:1313004:1222, площадью 22 760м2,
- КН 01:08:1313004:1223, площадью 14 316м2.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория предназначена для использования в целях жилищного строительства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования МО «Город Майкоп», утв. Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству №37-ПЗЗУ от 29.12.2023, проектируемая территория расположена в зоне средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения – Ж-ОЖ. Зона Ж - ОЖ выделена для формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и об-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ПМТ	Лист
							2

служивающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

3. Образование земельных участков

3.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектом планировки сохраняются существующие земельные участки. Проектом межевания территории предусматривается перераспределение земельных участков 01:08:1313004:1214, площадью 29 889, и 01:08:1313004:1215, площадью 33 333м2. В результате образуются ЗУ-1, площадью 29 478м2, под МКД и ЗУ-2, площадью 33 742 м2 под УДС.

Сведения о площади образуемых земельных участков и каталоги координат границ образуемых земельных участков представлены в таблице:

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка :ЗУ-1		
Площадь контура образуемого земельного участка 29 478 м2		
№ точек	Координаты	
	X	Y
0.	431865.42	2225356.14
1.	431849.59	2225384.12
2.	431997.44	2225527.88
3.	432096.57	2225424.36
4.	432069.78	2225398.59
5.	432044.24	2225306.56

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Объединенный земельный участок КН 01:08:1313004:1215 и :3У-2

Площадь контура образуемого земельного участка 33 742 м2

№точек	Координаты	
	X	Y
5.	432044.24	2225306.56
6.	432066.80	2225300.32
7.	432166.82	2225272.56
8.	432206.29	2225309.78
9.	432107.15	2225413.31
10.	432114.83	2225420.66
11.	432214.03	2225317.08
12.	432332.62	2225428.94
13.	432394.42	2225487.23
14.	432507.94	2225594.29
15.	432406.63	2225700.08
16.	432396.05	2225711.13
17.	432294.73	2225816.93
18.	432179.07	2225704.47
19.	432125.75	2225652.63
20.	432005.07	2225535.30
21.	432104.25	2225431.72
3.	432096.57	2225424.36
2.	431997.44	2225527.88
1.	431849.59	2225384.12
0.	431865.42	2225356.14
-	-	-
22.	432166.94	2225252.01
23.	432183.83	2225267.85
24.	432216.83	2225298.78
25.	432224.59	2225306.05
26.	432343.51	2225417.54
27.	432409.17	2225479.10
28.	432520.92	2225583.87
29.	432529.31	2225591.74
30.	432295.70	2225840.92
31.	432171.59	2225719.53
32.	432114.83	2225664.01
33.	431994.50	2225546.33
34.	431986.90	2225538.89
35.	431814.50	2225370.26
36.	431799.81	2225355.90
37.	431799.28	2225353.98

Доступ к образуемым земельным участкам осуществляется с земель общего пользова-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ПМТ

Лист

4

ния.

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости.

3.2 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 или муниципальных нужд

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования:

:ЗУ-2 - улично-дорожная сеть (12.0.1).

3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

:ЗУ-1

— многоэтажная жилая застройка, высотная застройка (2.6).

Для земельного участка 01:08:1313004:1216 планируется установить следующие виды разрешенного использования:

- спорт (5.1),
- деловое управление (4.1),
- общественное управление (3.8),
- банковская и страховая деятельность (4.5),
- социальное обслуживание (3.2),
- культурное развитие (3.6),
- общественное питание (4.6),
- бытовое обслуживание (3.3),
- магазины (4.4),
- объекты торговли (торговые и торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2),
- хранение автотранспорта (2.7.1),
- объекты дорожного сервиса (4.9.1),
- связь (6.8),
- развлечение (4.8),
- коммунальное обслуживание (3.1),

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ПМТ

Лист

5

- благоустройство территории (12.0.2),
- площадки для занятий спортом (5.1.3).
- ветеринарное обслуживание (3.10.1).

4. 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.

Проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

5. 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

Проект планировки территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержден приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ».

432166.940	2225252.010
432529.310	2225591.740
432295.700	2225840.920
431799.810	2225355.900
431799.279	2225353.980
432166.940	2225252.010

6. Красная линия

Красные линии представляют собой границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Соблюдение красных линий обязательно при межевании и инвентаризации застроенных и подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Проектом предусматривается установление красных линий.

Изменения затрагивают только красную линию квартала 1. Остальные красные линии не меняются.

Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

№ точек	Координаты	
	Х	У
Квартал 1		
Площадь 2,95га		
0.	431865.42	2225356.14
1.	431849.59	2225384.12
2.	431997.44	2225527.88
3.	432096.57	2225424.36
4.	432069.78	2225398.59
5.	432044.24	2225306.56
Квартал 2		
Площадь 1.04га		
6.	432166.82	2225272.56
7.	432066.80	2225300.32
8.	432094.89	2225401.57
9.	432107.15	2225413.31
10.	432206.29	2225309.78
Квартал 3		
Площадь 5.6га		
11.	432104.25	2225431.72
12.	432005.07	2225535.30
13.	432125.72	2225652.60
14.	432179.07	2225704.47
15.	432294.73	2225816.93
16.	432396.05	2225711.13
17.	432283.37	2225603.24
18.	432262.18	2225625.38
19.	432200.78	2225566.59
20.	432221.98	2225544.45
Квартал 4		
Площадь 5.6га		
21.	432214.03	2225317.08
22.	432114.83	2225420.66
23.	432232.57	2225533.40
24.	432253.76	2225511.27
25.	432315.15	2225570.05
26.	432293.96	2225592.19
27.	432406.63	2225700.08

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ПМТ

Лист

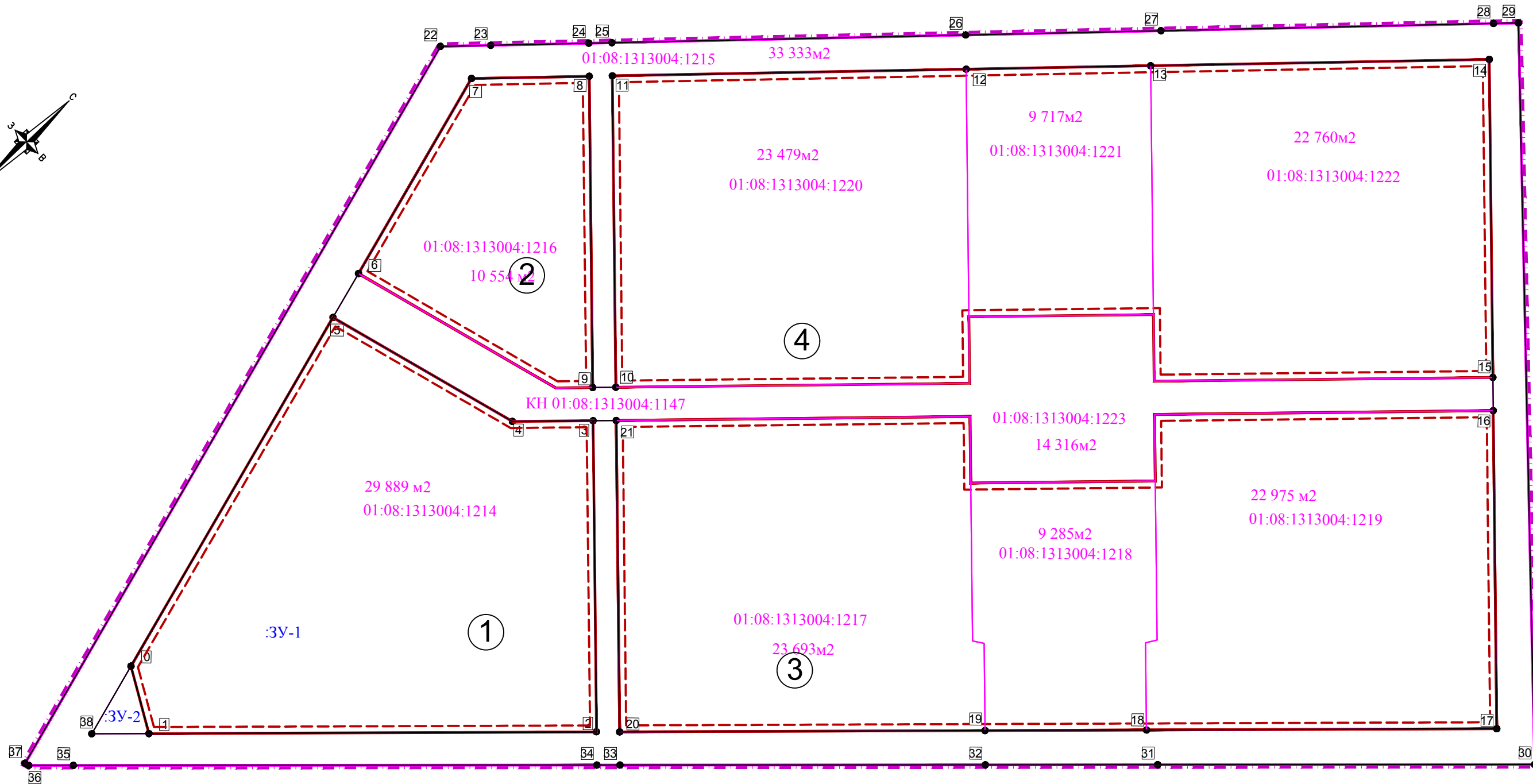
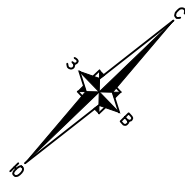
7

28.	432507.94	2225594.29
29.	432394.43	2225487.23
30.	432332.62	2225428.94

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ПМТ



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- граница земельного участка, согласно сведениям ГКН, номер
- утверждаемые красные линии
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- граница образуемых земельных участков путем раздела исходных земельных участков
- обозначение характерной точки границы образуемых земельных участков
- условный номер образуемых элементов планировочной структуры (квартал)

Примечания:

- Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости границы зон действия публичных сервитутов отсутствуют.
- Сведения о границах лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.
- Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, МСК-01.
- Границы существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории отсутствуют.
- Границы планируемых элементов планировочной структуры совпадают с красными линиями.
- Изменения затрагивают только красную линию квартала 1. Остальные красные линии не меняются.

						01/04-24-ПМТ			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Гайдук Д.В.		02.25	Проект межевания территории Основная часть		стадия	лист	листов
							ПМТ	1	
					Чертеж межевания территории М 1:2000.		ИП Гайдук Д.В.		