

ИП Козырь И.В.

**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

Основная часть

Том 3

2025

ИП Козырь И.В.

**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

Основная часть

Том 3

Индивидуальный
Предприниматель

Козырь И.В.



Разработал

Суржик С.Н.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Шифр	Наименование	Примечание
1	01/07-25-ППТ	Проект планировки территории Основная часть. Положения о территориальном планировании. Графическая часть.	
2	01/07-25-ППТ	Проект планировки территории Материалы по обоснованию. Пояснительная записка. Графическая часть	
3	01/07-25-ПМТ	Проект межевания территории. Основная часть Пояснительная записка. Графическая часть.	
4	01/07-25-ПМТ	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания.	
	Приложение 1	Справка №80/1 от 23.04.2024г. Адыгейского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (филиал ФГБУ Северо-Кавказское УГМС)	
	Приложение 2	Отчет по инженерно- геодезическим изысканиям	

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

						01/07-25-ППТ.СП					
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Состав документации по планировке территории			Стадия	Лист	Листов
									П	1	2
Разраб.		Суржик		07.25	ИП Козырь И.В						

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

Обозначение	Наименование	Примечание
01/07-25-ПМТ.С.3	Содержание тома 3	
01/07-25-ПМТ.ПЗ.3	Проект межевания территории Основная часть.	
	Пояснительная записка	
	Графическая часть:	
01/07-25-ПМТ – Лист 1	План Красных линий М 1:2000	
01/07-25-ПМТ – Лист 2	План межевания территории М 1:2000	

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

						01/07-25-ПМТ.С3		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Содержание тома		
Разраб.		Суржик			07.25			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	2
						ИП Козырь И.В		

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*.

						01/07-25-ПМТ.ПЗ.3		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Основная часть Пояснительная записка		
Разработал	Суржик				07.25			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	2
						ИП Козырь И.В.		

Исходные данные:

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 город Майкоп, утв. Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству №37-ПЗЗУ от 29.12.2023 , проектируемая территория расположена в зоне 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 обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

						01/07-25-ПМТ.ПЗ.3	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

3. Образование земельных участков

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

Проектом планировки сохраняются два существующих земельных участка:

КН 01:08:1313004:1221, площадью 9 717м²,

КН 01:08:1313004:1222, площадью 22 760м²,

Проектом межевания территории предусматривается перераспределение земельных участков:

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 01:08:1313004:1223, площадью 14 316м².

В результате образуются:

ЗУ-1, площадью 13117м²

ЗУ-2, площадью 22848м²

ЗУ-3, площадью 13621м²

ЗУ-4, площадью 29945м²

ЗУ-5, площадью 22682м²

ЗУ-6, площадью 4355м²

ЗУ-7, площадью 5355м²

ЗУ-8, площадью 22755м²

ЗУ-9, площадью 32846м²

Сведения о площади образуемых земельных участков и каталоги координат границ образуемых земельных участков представлены в таблице на листе 2 Графической части Проекта межевания

Доступ к образуемым земельным участкам осуществляется с земель общего пользования.

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

						01/07-25-ПМТ.ПЗ.3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		3

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-9 - улично-дорожная сеть (12.0.1).

3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

ЗУ-2, ЗУ-5:

– многоэтажная жилая застройка, высотная застройка (2.6)

ЗУ-8:

– многоэтажная жилая застройка, высотная застройка (2.6)

- амбулаторно – поликлиническое обслуживание (3.4.1)

ЗУ-1, ЗУ7:

- 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),

- религиозное использование (3.7),

- коммунальное обслуживание (3.1),

- благоустройство территории (12.0.2),

- площадки для занятий спортом (5.1.3).

- Ветеринарное обслуживание (3.10.1).

ЗУ-4:

– многоэтажная жилая застройка, высотная застройка (2.6)

						01/07-25-ПМТ.ПЗ.3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		4

- 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),
- религиозное использование (3.7),
- коммунальное обслуживание (3.1),
- благоустройство территории (12.0.2),
- площадки для занятий спортом (5.1.3).
- Ветеринарное обслуживание (3.10.1).

ЗУ-6:

- хранение автотранспорта (2.7.1)

ЗУ-3:

- благоустройство территории (12.0.2)

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

						01/07-25-ПМТ.ПЗ.3	Лист 5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

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”

6. Красная линия

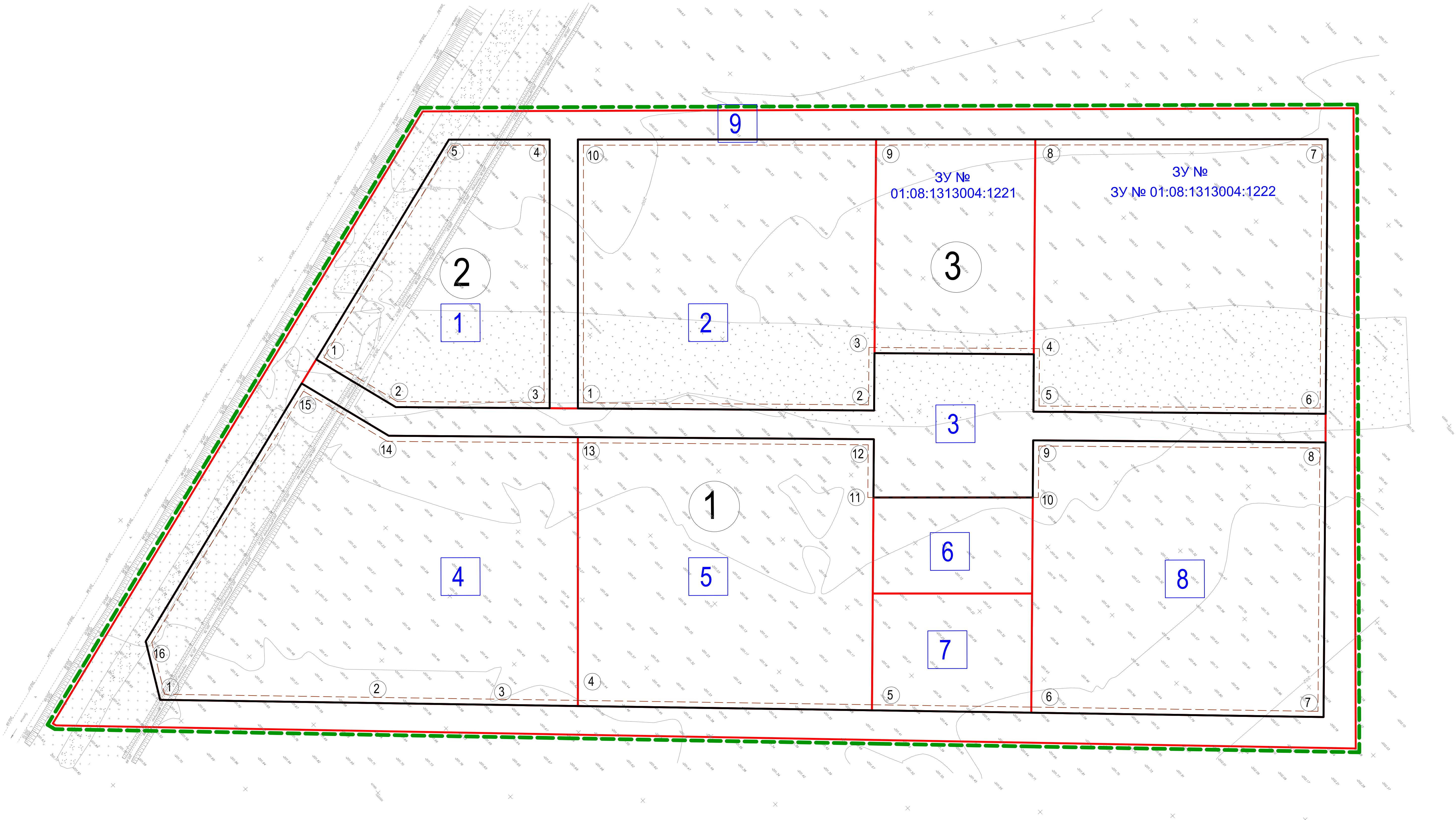
Красные линии представляют собой границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Соблюдение красных линий обязательно при межевании и инвентаризации застроенных и подлежащих застройке земель 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.

Проектом предусматривается установление красных линий.

Изменения затрагивают красные линии всех кварталов

Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий представлена в таблице на листе 1 Графической части Проекта межевания

						01/07-25-ПМТ.ПЗ.3	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		6



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проектируемых и существующих ЗУ
- Красная линия
- Линия отступа от Красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий
- Граница территории ППТ
- 3

Характерная точка границы ЗУ
- 2

Номер квартала
- 4

Номер ЗУ

ЗУ № 01:08:1313004:1221
Неизменяемые существующие ЗУ

Примечания:

1. Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости границы зон действия публичных сервитутов отсутствуют.
2. Сведения о границах лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.
3. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, МСК-01.
4. Границы существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории отсутствуют.
5. Границы планируемых элементов планировочной структуры совпадают с красными линиями.
6. Изменения затрагивают все красные линии и все ЗУ, за исключением двух

Квартал №1
Ведомость координат Красных линий

N точек	Координаты	
1	X=431849.59	Y=2225384.12
2	X=431928.14	Y=2225459.77
3	X=431976.24	Y=2225507.27
4	X=432009.4	Y=2225539.51
5	X=432121.93	Y=2225648.92
6	X=432182.91	Y=2225708.2
7	X=432294.73	Y=2225816.93
8	X=432396.05	Y=2225711.13
9	X=432283.38	Y=2225603.25
10	X=432262.31	Y=2225625.26
11	X=432200.49	Y=2225566.9
12	X=432221.98	Y=2225544.45
13	X=432107.87	Y=2225435.19
14	X=432035	Y=2225365.41
15	X=432020.35	Y=2225313.18
16	X=431865.42	Y=2225356.14

Квартал №2
Ведомость координат Красных линий

N точек	Координаты	
1	X=432034.81	Y=2225309.19
2	X=432048.18	Y=2225356.83
3	X=432107.55	Y=2225413.69
4	X=432205.94	Y=2225309.45
5	X=432166.82	Y=2225272.56

Квартал №3
Ведомость координат Красных линий

N точек	Координаты	
1	X=432118.38	Y=2225424.06
2	X=432232.57	Y=2225533.4
3	X=432253.76	Y=2225511.27
4	X=432315.15	Y=2225570.05
5	X=432293.96	Y=2225592.19
6	X=432406.63	Y=2225700.08
7	X=432507.94	Y=2225594.29
8	X=432394.43	Y=2225487.23
9	X=432332.62	Y=2225428.94
10	X=432216.85	Y=2225319.74

						01/07-25-ПМТ				
						Документация по внесению изменений в "Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (основные части проекта планировки территории и проекта межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденная приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 9.04.2025 № 28-ДПТ9				
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект межевания территории Основная часть		Стадия	Лист	Листов
Разраб		Суржик		<i>Суржик</i>	07.25			ПМТ	1	
						План красных линий М 1:2000		ИП Козырь И.В.		

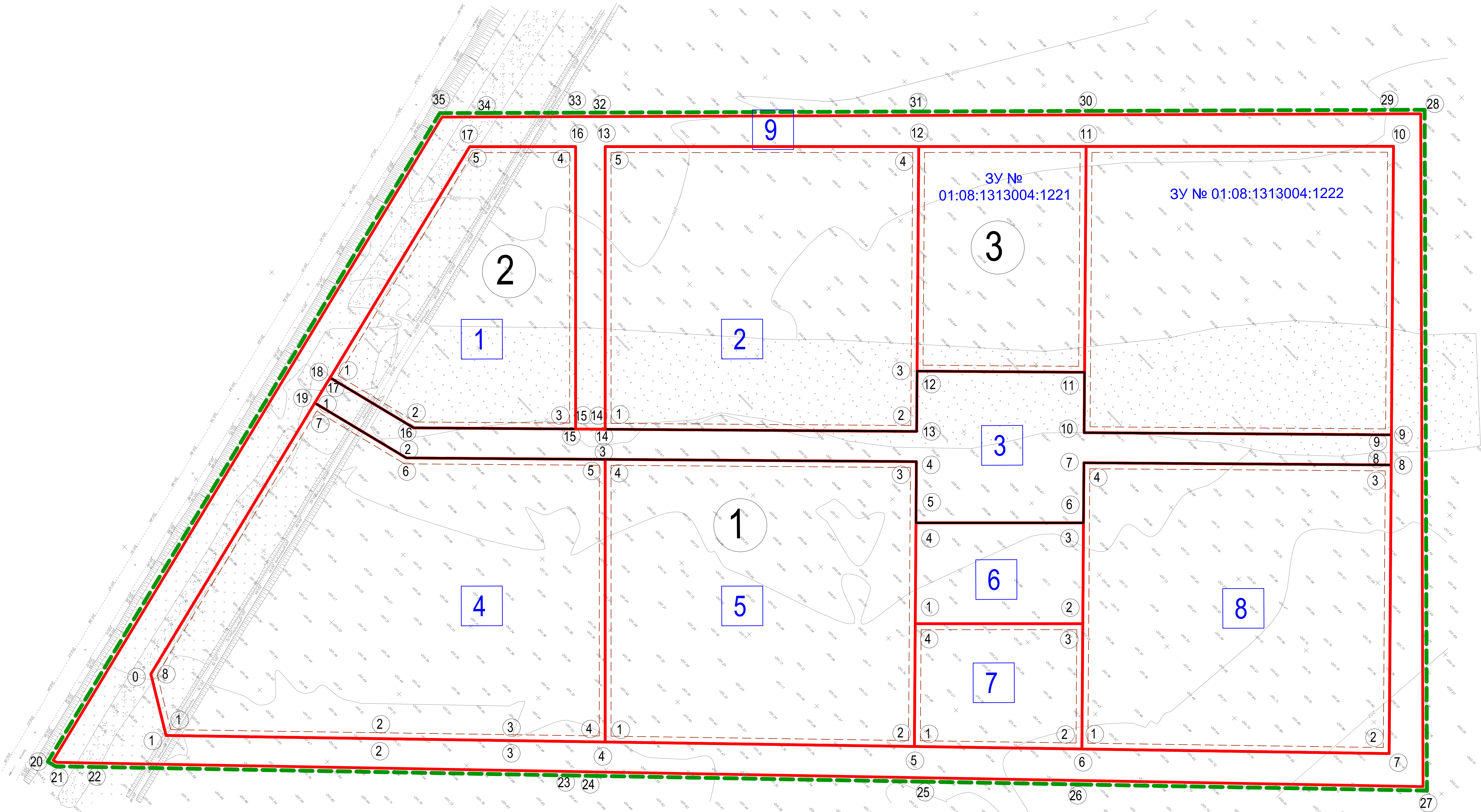
Ведомость координат ЗУ №6 Площадь 4355м2		
N точек	Координаты	
1	X=432165.06	Y=2225603.89
2	X=432226.89	Y=2225662.26
3	X=432262.31	Y=2225625.26
4	X=432200.49	Y=2225566.9

Ведомость координат ЗУ №7 Площадь 5355м2		
N точек	Координаты	
1	X=432121.93	Y=2225648.92
2	X=432182.91	Y=2225708.2
3	X=432226.89	Y=2225662.26
4	X=432165.06	Y=2225603.89

Ведомость координат ЗУ №8 Площадь 22755м2		
N точек	Координаты	
1	X=432182.91	Y=2225708.2
2	X=432294.73	Y=2225816.93
3	X=432396.05	Y=2225711.13
4	X=432283.38	Y=2225603.25

Ведомость координат ЗУ №9 Площадь 32846м2		
N точек	Координаты	

N точек	Координаты	
0	X=431865.42	Y=2225356.14
1	X=431849.59	Y=2225384.12
2	X=431928.14	Y=2225459.77
3	X=431976.24	Y=2225507.27
4	X=432009.4	Y=2225539.51
5	X=432121.93	Y=2225648.92
6	X=432182.91	Y=2225708.2
7	X=432294.73	Y=2225816.93
8	X=432396.05	Y=2225711.13
9	X=432406.63	Y=2225700.08
10	X=432507.94	Y=2225594.29
11	X=432394.43	Y=2225487.23
12	X=432332.62	Y=2225428.94
13	X=432216.85	Y=2225319.74
14	X=432118.38	Y=2225424.06
15	X=432107.55	Y=2225413.69
16	X=432205.94	Y=2225309.45
17	X=432166.82	Y=2225272.56
18	X=432034.81	Y=2225309.19
19	X=432020.35	Y=2225313.18
20	X=431799.28	Y=2225353.98
21	X=431799.81	Y=2225355.9
22	X=431814.5	Y=2225370.26
23	X=431986.9	Y=2225538.89
24	X=431994.5	Y=2225546.33
25	X=432114.83	Y=2225664.01
26	X=432171.59	Y=2225719.53
27	X=432295.7	Y=2225840.92
28	X=432529.31	Y=2225691.74
29	X=432520.92	Y=2225583.87
30	X=432409.17	Y=2225479.1
31	X=432343.51	Y=2225417.54
32	X=432224.59	Y=2225306.05
33	X=432216.83	Y=2225298.78
34	X=432183.83	Y=2225267.85
35	X=432166.94	Y=2225252.01



Ведомость координат ЗУ №1 Площадь 13117м2		
N точек	Координаты	
1	X=432034.81	Y=2225309.19
2	X=432048.18	Y=2225356.83
3	X=432107.55	Y=2225413.69
4	X=432205.94	Y=2225309.45
5	X=432166.82	Y=2225272.56

Ведомость координат ЗУ №2 Площадь 22848м2		
N точек	Координаты	
1	X=432118.38	Y=2225424.06
2	X=432232.57	Y=2225533.4
3	X=432253.76	Y=2225511.27
4	X=432332.62	Y=2225428.94
5	X=432216.85	Y=2225319.74

Ведомость координат ЗУ №3 Площадь 13621м2		
N точек	Координаты	
1	X=432020.35	Y=2225313.18
2	X=432035	Y=2225365.41
3	X=432107.87	Y=2225435.19
4	X=432221.98	Y=2225544.45
5	X=432200.49	Y=2225566.9
6	X=432262.31	Y=2225625.26
7	X=432283.38	Y=2225603.25
8	X=432396.05	Y=2225711.13
9	X=432406.63	Y=2225700.08
10	X=432293.96	Y=2225592.19
11	X=432315.15	Y=2225570.05
12	X=432253.76	Y=2225511.27
13	X=432232.57	Y=2225533.4
14	X=432118.38	Y=2225424.06
15	X=432107.55	Y=2225413.69
16	X=432048.18	Y=2225356.83
17	X=432034.81	Y=2225309.19

Ведомость координат ЗУ №4 Площадь 29945м2		
N точек	Координаты	
1	X=431849.59	Y=2225384.12
2	X=431928.14	Y=2225459.77
3	X=431976.24	Y=2225507.27
4	X=432009.4	Y=2225539.51
5	X=432107.87	Y=2225435.19
6	X=432035	Y=2225365.41
7	X=432020.35	Y=2225313.18
8	X=431865.42	Y=2225356.14

Ведомость координат ЗУ №5 Площадь 22682м2		
N точек	Координаты	
1	X=432009.4	Y=2225539.51
2	X=432121.93	Y=2225648.92
3	X=432221.98	Y=2225544.45
4	X=432107.87	Y=2225435.19

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Границы проектируемых и существующих ЗУ
 - Граница территории ППТ
 - Красная линия
 - Линия отступа от Красных линий и границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий

- Характерная точка границы ЗУ
- Номер квартала
- Номер ЗУ

						01/07-25-ПМТ		
						Документация по внесению изменений в "Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (основные части проекта планировки территории и проекта межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:114, расположенного в городе Магское, утверждённые приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 9.04.2025 № 28-ДПТУ		
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист
Разраб		Суржик			07.25		ПМТ	2
						План межевания территории М 1:2000	ИП Козырь И.В.	