

**Российская Федерация  
Республика Адыгея**

**ООО ПСК  
«ИНЖСТРОЙ»**

**Объект: «Внесение изменений в проект межевания территории МКР-2, ограниченного улицами Димитрова, Депутатская, Чкалова, утвержденный распоряжением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 21.08.2007 №4549-р, в части территории, ограниченной улицами Чкалова, Димитрова, земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0513013:65, 01:08:0513013:116»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Основная часть  
Обоснование

Текстовая часть  
Графическая часть

ТОМ 1

Директор

С.Э. Шумафова

г. Майкоп  
2025 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

Внесение изменений в проект межевания территории МКР-2, ограниченного улицами Димитрова, Депутатская, Чкалова, утвержденный распоряжением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 21.08.2007 №4549-р, в части территории, ограниченной улицами Чкалова, Димитрова, земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0513013:65, 01:08:0513013:116 (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 – 0,22 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 западной части города Майкопа.

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

Проектируемая территория образуется кварталами, которые находятся в территориальной 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 обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Перед проведением работ по образованию земельного участка, необходимо провести работы по снятию с государственного кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 01:08:0513013:14 согласно письму Комитета по управлению имуществом администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 03.12.2024 № 9913.

Земельный участок ЗУ-1 площадью 579,63 м<sup>2</sup> образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером,

										Лист
Изм	Кол	Лист	№док	Подпись	Дата					

01:08:0513013:3420 с землями, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии со ст. 11.7, пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Данное перераспределение устраняет недостаток землепользования – вкрапливание территории неразграниченных земель площадью 15 кв.м в территорию земельного участка 01:08:0513013:3420.

Вид разрешенного использования земельного участка ЗУ-1, в соответствии с ПЗЗ – [4.4] - Магазины.

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 – город Майкоп.

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, утвержденные ранее в составе проекта межевания.

Линии отступа от красных линий.

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

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.

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 – ОЖ	579,63	[4.4] - Магазины

**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**

										Лист
Изм	Кол	Лист	№док	Подпись	Дата					

**определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.**

2227304.3677	431792.3287
2227273.4859	431749.2434
2227294.3390	431732.8550
2227327.3728	431775.8396
2227304.3677	431792.3287

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования - [4.4] Магазины:

- 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%.

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;

7) для объектов капитального строительства вида [3.1] - Коммунальное обслуживание - 0 м/0 м.

Каталог координат образуемых участков приведен в Приложении 1.

								Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата			

**ЗУ-1**

площадь 579,63 м2

431759,93	2227283,40
431788,24	2227304,90
431782,59	2227311,81
431771,48	2227303,30
431770,66	2227304,29
431766,66	2227309,45
431757,30	2227308,82
431755,75	2227308,71
431745,60	2227301,08
431746,62	2227299,75
431747,25	2227300,22
431759,28	2227284,25

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	
	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	

Технико-экономические показатели				
	Ед. изм.	Количество	%	Примечание
Площадь территории в границах работ	га	0,22	100	



Граница проектируемой территории

						ГП		
						Внесение изменений в проект межевания территории МКР-2, ограниченного улицами Димитрова, Депутатская, Чкалова, утвержденный распоряжением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 21.08.2007 №4549-р, в части территории, ограниченной улицами Чкалова, Димитрова, земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0513013:65, 01:08:0513013:116		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Обоснование	Стадия	Лист
ГАП		Шумафова					П	1
Выполнил		Шумафова						5
						Общие данные	ООО ПСК "Инжстрой"	



## Обоснование

### Границы существующих земельных участков

Проект межевания территории разработан для части квартала с кадастровым номером 01:08:0513013.

На рассматриваемой территории размещены следующие земельные участки:

- 01:08:0513013:65 – Для размещения девятиэтажного дома
- 01:08:0513013:3420 – Магазины
- 01:08:0513013:14 - Для размещения торгового киоска
- 01:08:0513013:18 – Для строительства магазина
- 01:08:0513013:9 – Для размещения киоска по ремонту обуви
- 01:08:0513013:3463 – Магазины
- 01:08:0513013:3446 – объекты организаций торговли, общественного питания, в отдельно стоящем здании площадью застройки не более 500 кв. м
- 01:08:0513013:1955 – объекты организаций торговли, общественного питания, в отдельно стоящем здании площадью застройки не более 500 кв. м
- 01:08:0513013:1956 – Для размещения столовой
- 01:08:0513013:38 – Для размещения диспетчерской
- 01:08:0513013:116 – Для размещения пятиэтажного жилого дома
- 01:08:0513013:124 – Для размещения киоска по реализации печатной продукции
- 01:08:0513013:36 – для размещения торгового павильона
- 01:08:0513013:34 – Для установки торгового павильона
- 01:08:0513013:89 – Для размещения павильона по ремонту часов
- 01:08:0513013:40 – Для реконструкции павильона в магазин павильонного типа
- 01:08:0513013:106 – Для временной установки торгового павильона

### Границы зон с особыми условиями использования территории

Проектируемая территория относится к категории земель населенных пунктов.

На данной территории имеются градостроительные ограничения, в виде зон с особыми условиями использования территории, санитарно-защитных зон (см ГП-5).

### Местоположение существующих объектов капитального строительства

На данной территории имеются объекты капитального строительства:

- 01:08:0513013:3426 - нежилое здание
- 01:08:0513013:131 - магазин
- 01:08:0513013:3441 - магазин
- 01:08:0513013:3102 - магазин

									Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата				

- 01:08:0513013:2745 - магазин, кафе.

## Границы особо охраняемых природных территорий

Согласно Генеральному плану на данной территории отсутствуют особо охраняемые территории.

## Схема границ территорий объектов культурного наследия

Согласно Генеральному плану на территории отсутствуют объекты культурного наследия.

В соответствии со статьей 36 ФЗ-73:

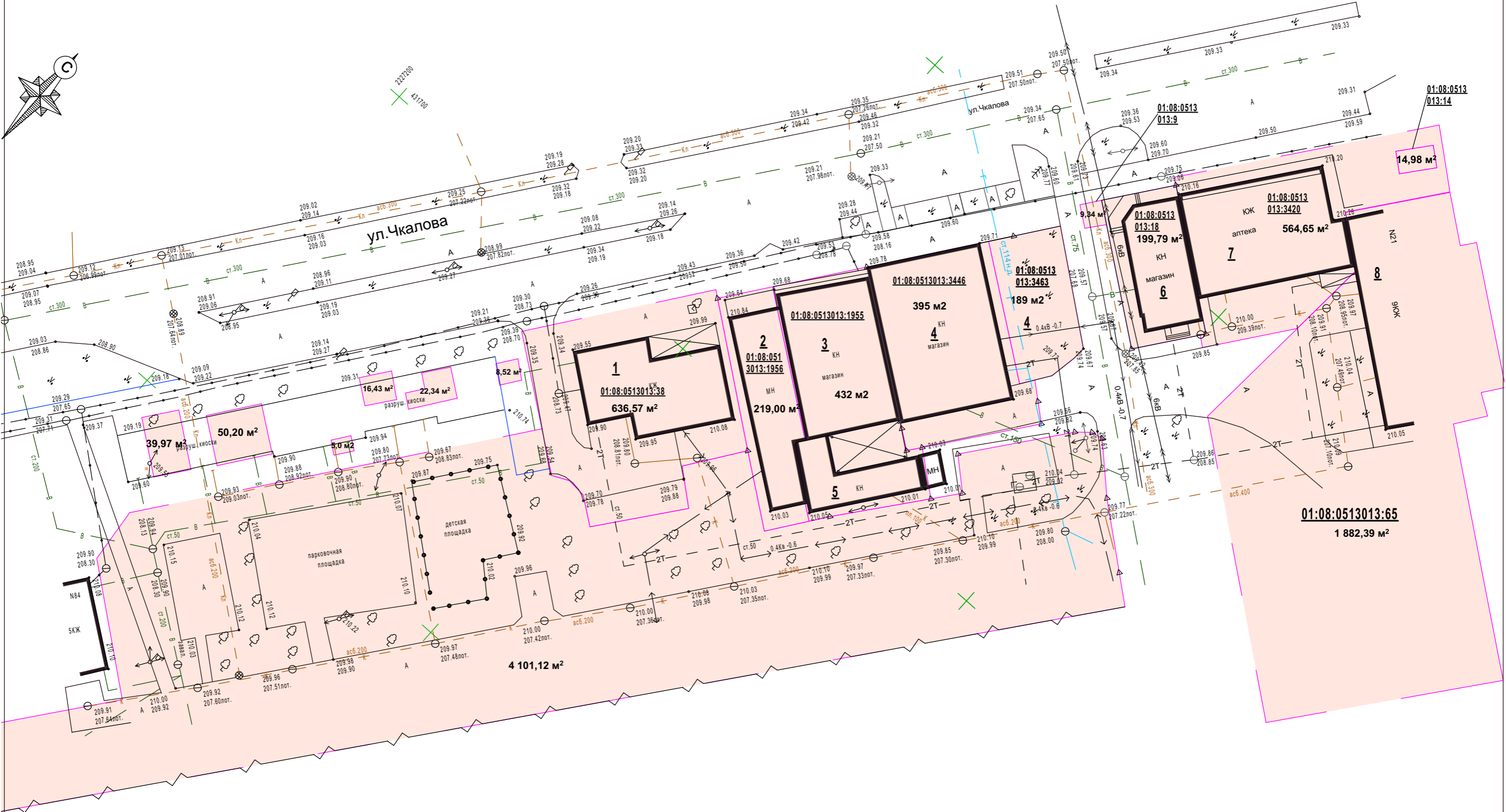
В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия, которым получено такое заявление, организует работу по определению историко-культурной ценности такого объекта в порядке, установленном законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, на территории которых находится обнаруженный объект культурного наследия.

В случае обнаружения объекта археологического наследия уведомление о выявленном объекте археологического наследия, содержащее информацию, предусмотренную пунктом 11 статьи 45.1 настоящего Федерального закона, а также сведения о предусмотренном пунктом 5 статьи 5.1 настоящего Федерального закона особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия, направляются региональным органом охраны объектов культурного наследия заказчику указанных работ, техническому заказчику (застройщику) объекта капитального строительства, лицу, проводящему указанные работы.

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.

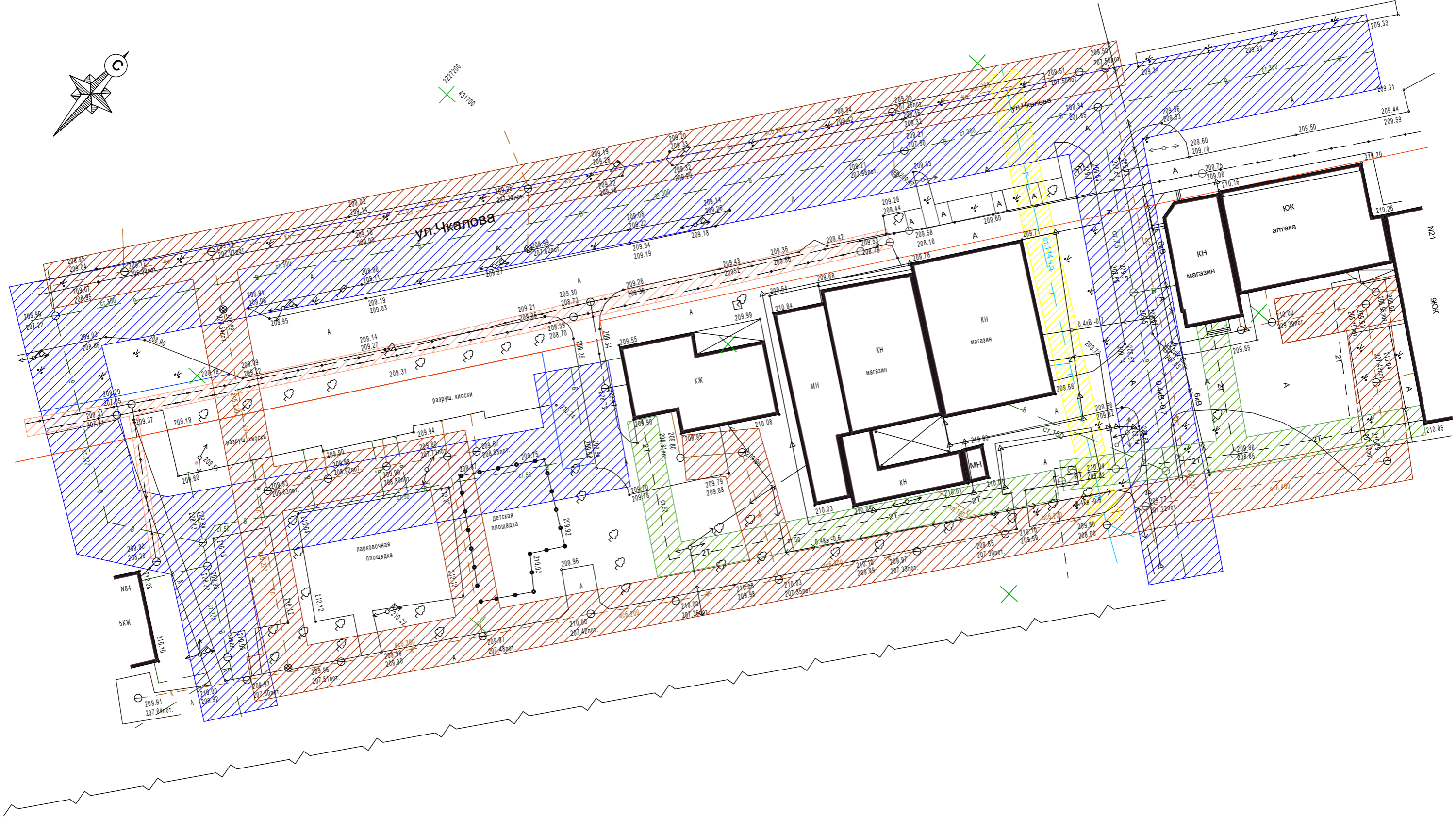
							Лист
Изм	Кол	Лист	№лок	Подпись	Дата		



Услов. обознач.	Наименование
	Границы существующих зем. участков
↔	Опоры электропередач
В	Линии водопровода
○	Кабель связи
—К—	Канализация
—Г—	Газопровод

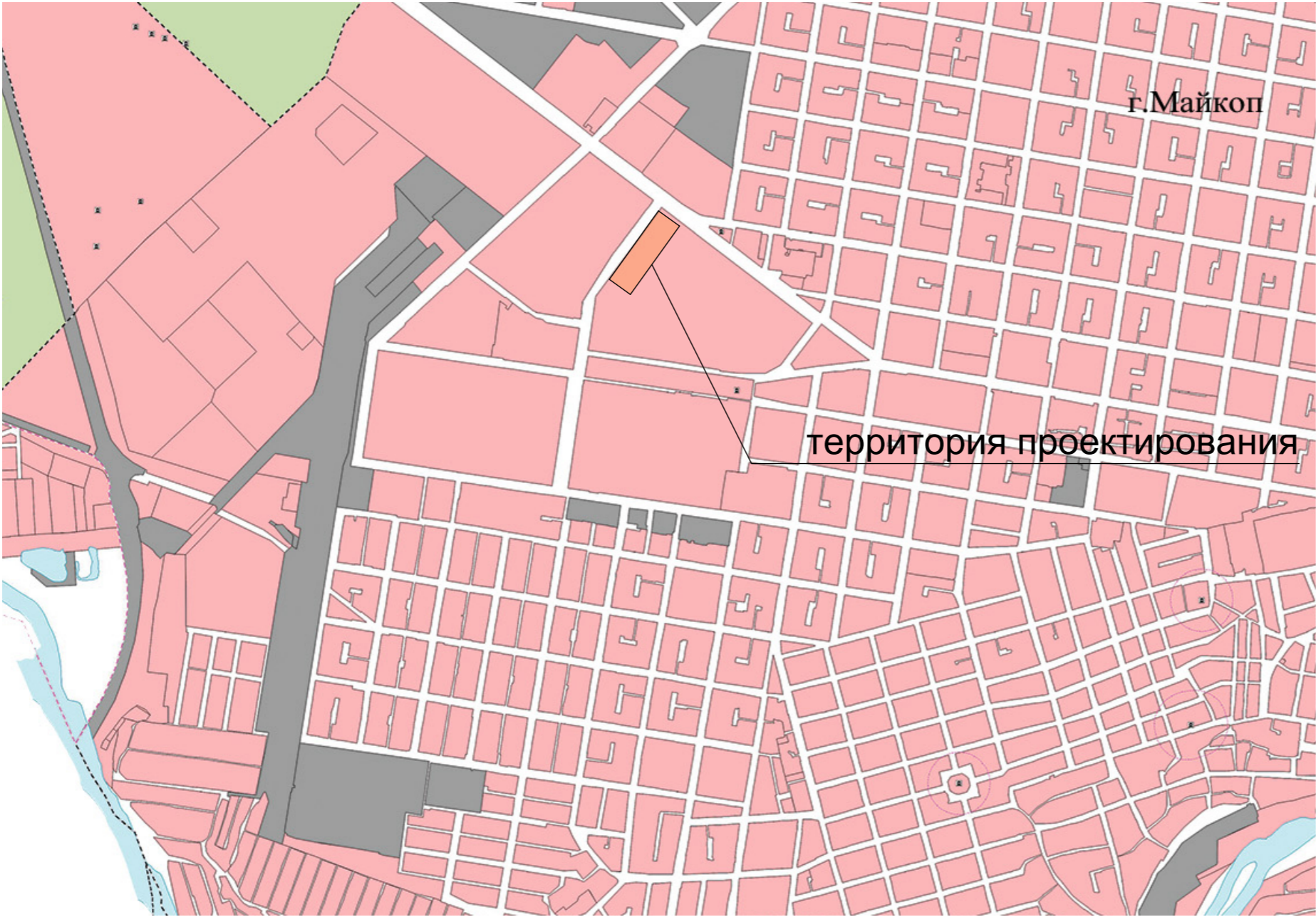
- 1 - Тролейбусная диспетчерская
- 2 - Столовая
- 3 - Магазин
- 4 - Магазин
- 5 - Магазин
- 6 - Магазин
- 7 - Аптека
- 8 - 9-ти этажный жилой дом

						ГП			
						Внесение изменений в проект межевания территории МКР-2, ограниченного улицами Димитрова, Депутатская, Чкалова, утвержденный распоряжением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 21.08.2007 №4549-р, в части территории, ограниченной улицами Чкалова, Димитрова, земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0513013:65, 01:08:0513013:116			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Обоснование	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Шумафова					П	3	
Выполнил		Шумафова							
						Границы существующих земельных участков. М 1:500	ООО ПСК "Инжстрой"		



Услов. обознач.	Наименование	Услов. обознач.	Наименование
	Красная линия		Опоры электропередач
	Линии водопровода		
	Охранная зона водопровода 5,0 м		Кабель связи
	Охранная зона газопровода 2,0 м		Канализация
	Охранная зона кабеля связи - 0,6 м		Газопровод
	Охранная зона канализации 3,0 м		Охранная зона теплотрассы 2,0 м

						ГП			
						Внесение изменений в проект межевания территории МКР-2, ограниченного улицами Димитрова, Депутатская, Чкалова, утвержденный распоряжением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 21.08.2007 №4549-р, в части территории, ограниченной улицами Чкалова, Димитрова, земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0513013:65, 01:08:0513013:116			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Обоснование	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Выполнил	Шумафова	Шумафова				П	4	
						Границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:500		ООО ПСК "Инжстрой"	



- 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
- Водоохранные зоны:
- Водоохранная 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

- 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)

						ГП		
						Внесение изменений в проект межевания территории МКР-2, ограниченной улицами Димитрова, Депутатская, Чкалова, утвержденный распоряжением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 21.08.2007 №4549-р, в части территории, ограниченной улицами Чкалова, Димитрова, земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0513013:65, 01:08:0513013:116		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	проект межевания	Стадия	Лист
							П	5
ГИП		Шумафова				Схема границ территорий объектов культурного наследия. Границы особо охраняемых природных территорий б/м		ООО ПСК "Инжстрой"