

Российская Федерация
Республика Адыгея

ООО ПСК
«ИНЖСТРОЙ»

Объект: «Документация по внесению изменений в проект межевания территории квартала 221, ограниченного улицами Пролетарской, Крестьянской, Ленина, Краснооктябрьской, утвержденный постановлением Главы МО "Город Майкоп" от 19.06.2008 №285, в части территории, ограниченной улицами Краснооктябрьской, Ленина и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0507052:11, 01:08:0507052:12, 01:08:0507052:17, 01:08:0507052:13»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Основная часть
Обоснование

Пояснительная записка
Графическая часть

ТОМ 1

Директор

Э.М. Шумафов

г. Майкоп
2022 г.

Состав рабочего проекта			
№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	Т.1, ПЗ.ГЧ	Текстовая часть (основная) Текстовая часть (обоснование) 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-6	Чертеж межевания. М 1:500	
ГП-7	Границы существующих земельных участков. М 1:1000	
ГП-8	Границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000	
ГП-9	Местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	
ГП-10	Границы территорий объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий. б/м	
ГП-11	Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. б/м	

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		

Текстовая часть проекта межевания территории

Объект: «Документация по внесению изменений в проект межевания территории квартала 221, ограниченного улицами Пролетарской, Крестьянской, Ленина, Краснооктябрьской, утвержденный постановлением Главы МО "Город Майкоп" от 19.06.2008 №285, в части территории, ограниченной улицами Краснооктябрьской, Ленина и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0507052:11, 01:08:0507052:12, 01:08:0507052:17, 01:08:0507052:13» (далее – проект, документация, проектная документация, проект межевания территории), 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 ноября 2020 года №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. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);
6. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
7. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;
8. Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 21.10.2021 № 1092 «О мероприятиях по подготовке документации по внесению изменений в проект межевания территории квартала 221, ограниченного улицами Пролетарской, Крестьянской, Ленина, Краснооктябрьской, утвержденный постановлением Главы МО "Город Майкоп" от 19.06.2008 №285, в части территории, ограниченной улицами Краснооктябрьской, Ленина и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0507052:11, 01:08:0507052:12, 01:08:0507052:17, 01:08:0507052:13»

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:500 и М 1:1000 с использованием топографической съемки.

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

- Определение местоположения границ образуемых земельных участков.

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

Территория квартала 221 находится в двух территориальных зонах: делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2 и средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения Ж-ОЖ.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Земельный участок ЗУ-1 площадью 432,5 кв.м образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена. Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в соответствии с ПЗЗ - [12.0] - земельные участки (территории) общего пользования.

В соответствии с ПЗЗ при формировании отдельного земельного участка для размещения на нем объекта капитального строительства одним из параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м, расстояние до красной линии улиц – 5 м. В данном случае ширина образуемого земельного участка составляет 9 м, при выполнении необходимых отступов на земельном участке допустимая часть размещения объекта капитального строительства составит шириной 1,0 м. Образующий земельный участок не может быть сформирован для размещения на нем объекта капитального строительства, так как на нем невозможно физически разместить объект капитального строительства, а также данная территория не охвачена градостроительным регламентом. Данная может быть использована только в целях размещения парковок и элементов благоустройства. Также на данной территории имеется охранный зона от существующего кабеля связи (см. лист ГП-4).

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

							Лист
Изм	Код	Лист	№ док	Подпись	Дата		

2230313.7600 430959.2700

1. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.

3. Линии отступа от красных линий.

5. Границы публичных сервитутов.

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

В границах территории проектирования есть ранее утвержденный проект планировки территории постановлением от 04.02.2022 №99. Ранее была разработана документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории) квартала 221 города Майкопа, ограниченного улицами Крестьянская, Ленина, Пролетарская, Краснооктябрьская, утвержденную постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 10.07.2009 №517, в составе документации по планировке территории (проект планировки территории) улицы Пролетарской, в границах улиц Крестьянская, Пионерская, Гагарина, 3 Интернационала (кварталы 218-234, 245-261) города Майкопа, в границах территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2 (основной части проекта планировки).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования - [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования:

Регламенты не устанавливаются.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

							Лист
Изм	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		

Обоснование

Границы существующих земельных участков

Проект межевания разработан для территории квартала 221, ограниченного улицами Первомайская, Ленина, Комсомольская, Краснооктябрьская в городе Майкопе.

На данной территории размещены следующие земельные участки:

- 01:08:0507052:11 – Для размещения 5-ти этажного многоквартирного жилого дома;
- 01:08:0507052:12 – Для размещения 70-ти квартирного жилого дома;
- 01:08:0507052:17 – Для размещения пятиэтажного жилого дома;
- 01:08:0507052:5 – Для размещения административных зданий;
- 01:08:0507052:6 – Для размещения административного здания;
- 01:08:0507052:33 – Для размещения многоквартирного двухэтажного жилого дома с административными помещениями на первом этаже;
- 01:08:0507052:31 – Магазин и общественное питание;
- 01:08:0507052:13 – Для размещения 5-ти этажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на первом этаже;
- 01:08:0507052:7 – Для строительства торгового центра;
- 01:08:0507052:4 – Для размещения гостиницы и ресторана;
- 01:08:0507052:10 – Для размещения административного здания;
- 01:08:0507052:20 – Для размещения трансформаторной подстанции №90;
- 01:08:0507052:35 – Для размещения гаража;
- 01:08:0507052:37 – Под гараж;
- 01:08:0507052:28 – Для размещения гаража;
- 01:08:0507052:32 – Для размещения гаража.

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.

На чертеже ГП-4 указаны все охранные зоны от линии электросети, от сетей водопровода, газопровода и т.д.

Территория проектирования полностью расположена в границах приаэродромной территории (в соответствии со сведениями Генерального плана).

Местоположение существующих объектов капитального строительства

В границах проекта межевания размещены следующие объекты капитального строительства:

- 5-ти этажные жилые дома;

						Лист
Изм	Кол	Лист	№док	Подпись	Дата	

- индивидуальные жилые дома;
- банк;
- гостиница;
- гаражи;
- административные здания;
- ТП;
- магазин, кафе.

Границы особо охраняемых природных территорий

Согласно Генеральному плану МО «Город Майкоп» на данной территории отсутствуют особо охраняемые природные территории.

Схема границ территорий объектов культурного наследия

Согласно Генеральному плану МО «Город Майкоп» на территории отсутствуют объекты культурного наследия.

В соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации:

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.

							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		

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Карта планировочной структуры территории, с отображением элементов планировочной структуры	
2	Чертеж межевания. М 1:500	
3	Границы существующих земельных участков. М 1:1000	
4	Границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000	
5	Местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000	
6	Границы особо охраняемых природных территорий. δ/м	
	Границы территорий объектов культурного наследия. δ/м	
7	Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. δ/м	

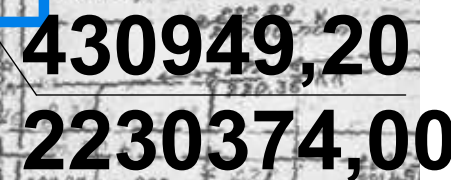
Обозначение	Наименование	Примечание
СП 42.13330.2016	ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ	

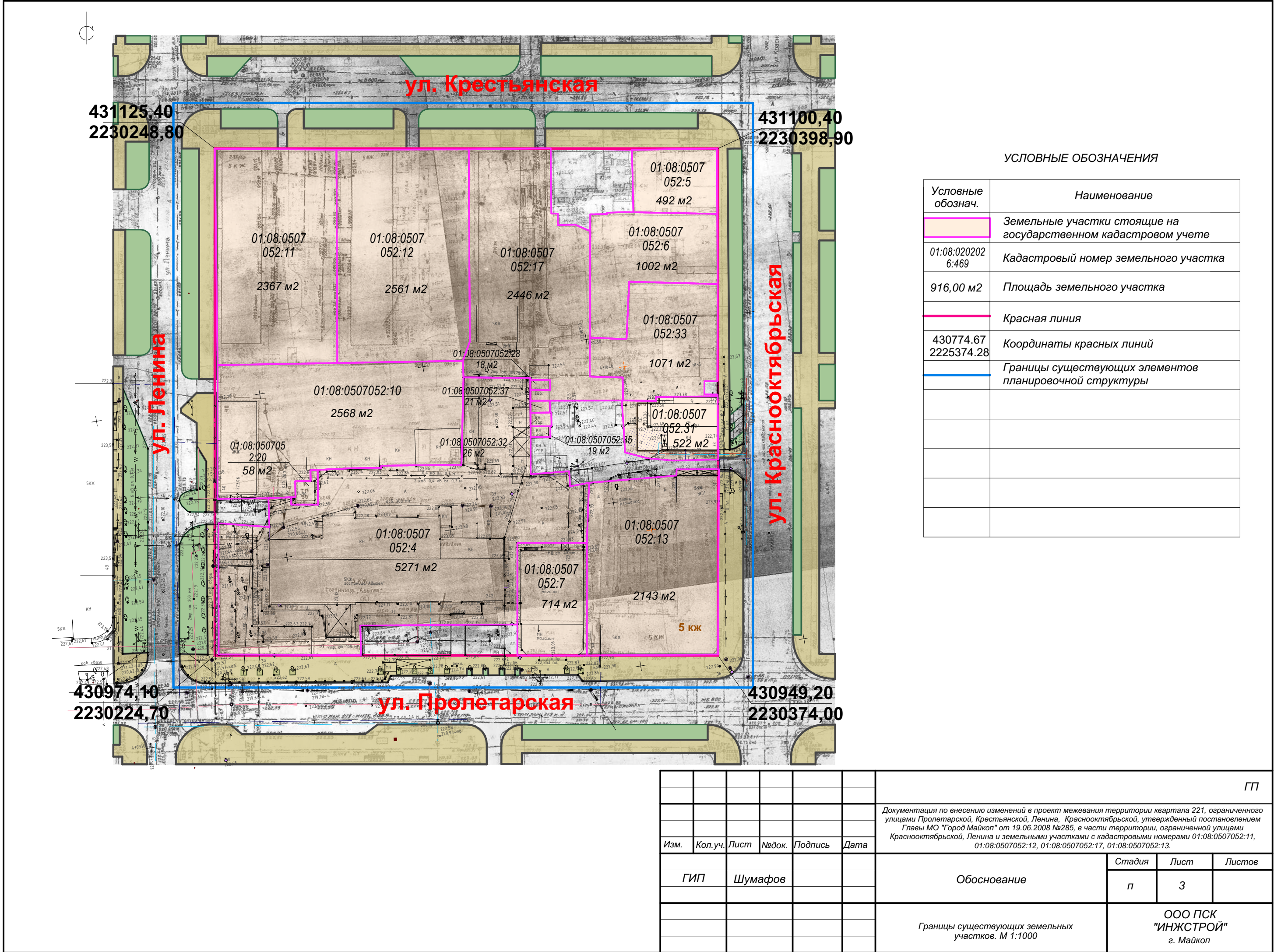
	Ед. изм.	Количество	%	Примечание
Площадь в границах работ	га	3,11	100	
в том числе:				
Площадь существующих зем. участков	га	2,13		
Коэффициент застройки		1		
Коэффициент плотности застройки		3		

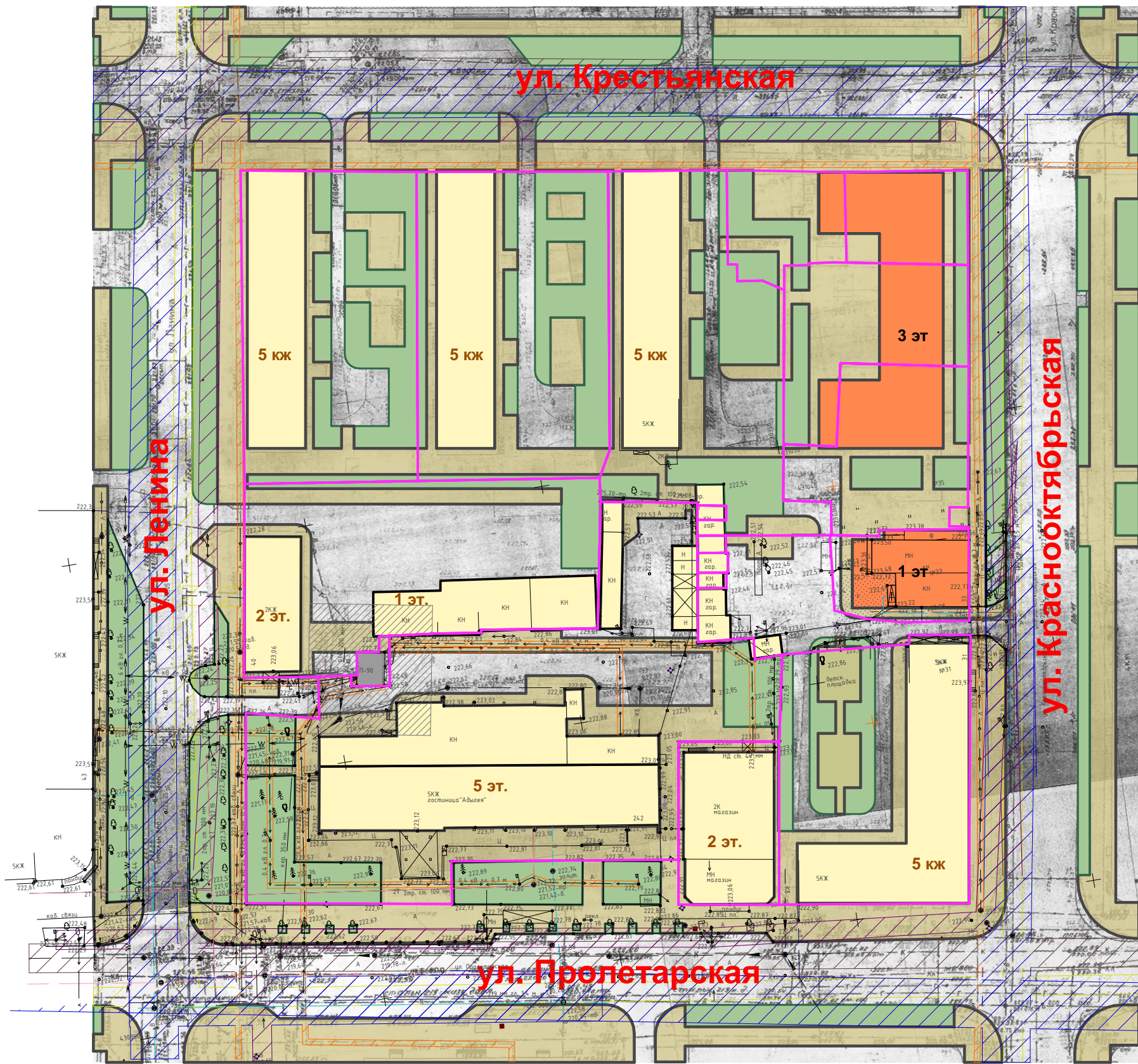


Проектируемая территория

						ГП		
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории квартала 221, ограниченного улицами Пролетарской, Крестьянской, Ленина, Краснооктябрьской, утвержденный постановлением Главы МО "Город Майкоп" от 19.06.2008 №285, в части территории, ограниченной улицами Краснооктябрьской, Ленина и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0507052:11, 01:08:0507052:12, 01:08:0507052:17, 01:08:0507052:13.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата		Стадия	Лист
							П	1
								7
						Общие данные.	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"	
							г. Майкоп	

[illegible]





- Условные обозначения**
- существующая застройка
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства общественного назначения
 - технические объекты
 - кадастровые границы земельных участков
 - охранный зона газопровода н.д. 2,0 м
 - охранный зона канализации 3,0 м
 - охранный зона водопровода 5,0 м
 - охранный зона кабеля связи 0,6 м
 - охранный зона ЛЭП 2,0 м
 - охранный зона ТП 10,0 м

						ГП		
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории квартала 221, ограниченного улицами Пролетарской, Крестьянской, Ленина, Краснооктябрьской, утвержденный постановлением Главы МО "Город Майкоп" от 19.06.2008 №285, в части территории, ограниченной улицами Краснооктябрьской, Ленина и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0507052:11, 01:08:0507052:12, 01:08:0507052:17, 01:08:0507052:13.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Обоснование	Стадия	Лист
							п	4
ГИП Шумафов						Границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ" г. Майкоп	

зоны с особыми условиями использования территорий:

Санитарно-защитная зона:

Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения) инженерных коммуникаций:

Санитарный разрыв магистральных трубопроводов углеводородного сырья

Санитарный разрыв линий электропередачи

Охранная зона инженерных коммуникаций:

Охранная зона газопроводов и систем газоснабжения

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)

Охранная зона линий и сооружений связи

Охранная зона гидроэнергетических объектов

Охранная зона иного назначения:

Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением

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

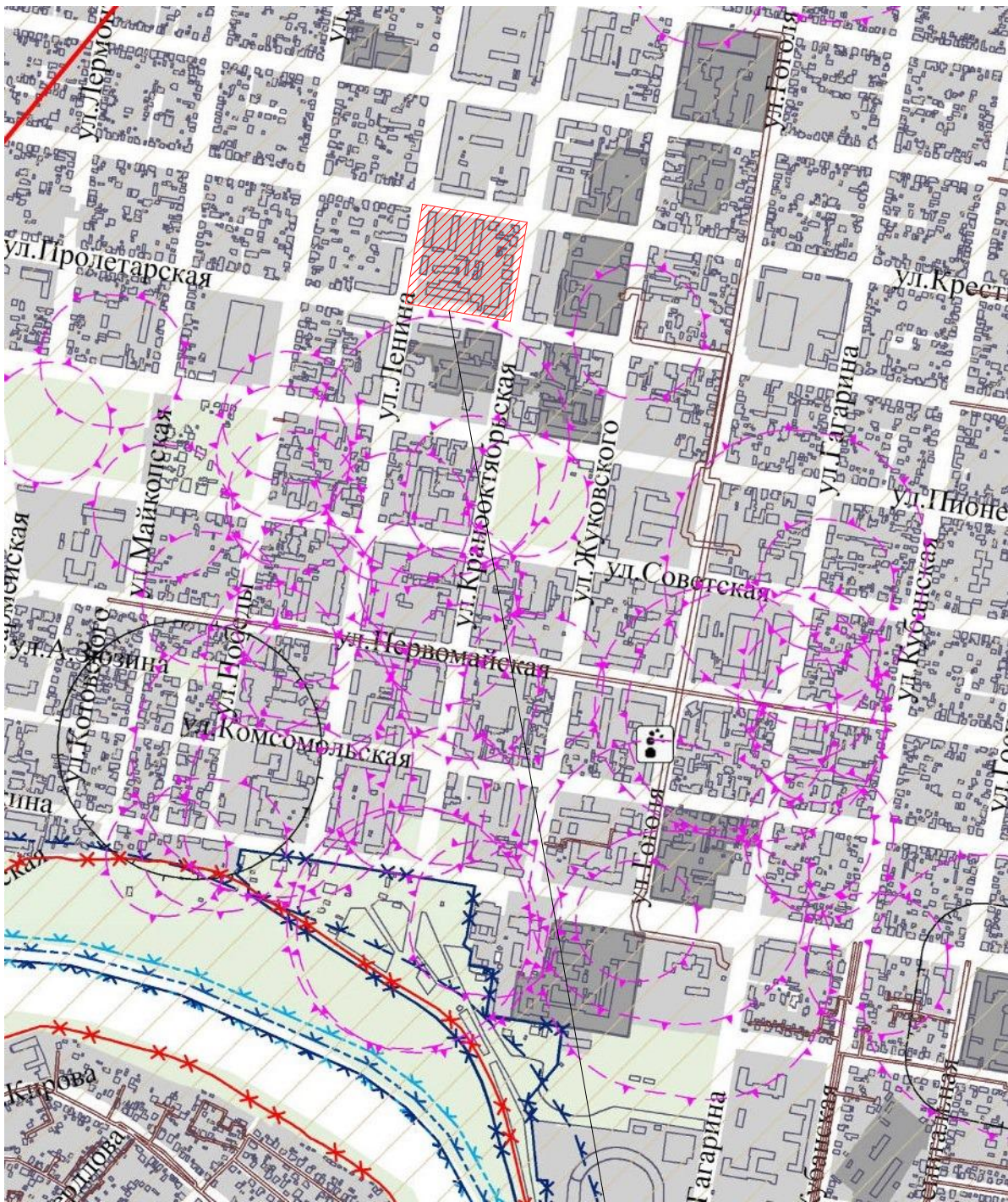
природные объекты:

Поверхностные водные объекты:

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

иные зоны с особыми условиями использования территорий:

Граница горного отвода Майкопского месторождения минеральных вод



Граница проектируемой территории

						ГП			
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории квартала 221, ограниченного улицами Пролетарской, Крестьянской, Ленина, Краснооктябрьской, утвержденный постановлением Главы МО "Город Майкоп" от 19.06.2008 №285, в части территории, ограниченной улицами Краснооктябрьской, Ленина и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0507052:11, 01:08:0507052:12, 01:08:0507052:17, 01:08:0507052:13.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Обоснование	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шумафов					п	6	
						Границы особо охраняемых природных территорий. Границы территорий объектов культурного наследия. 6/м		ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ" г. Майкоп	



Граница проектируемой территории

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 городского округа планируемая |
|  | Граница населенного пункта |
|  | Граница населенного пункта планируемая |

ОБЪЕКТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ,
ОБЪЕКТЫ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ,
ОБЪЕКТЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ:

Объекты транспортной инфраструктуры:

- Железнодорожные пути:
-  Железнодорожный путь общего пользования

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			
						Документация по внесению изменений в проект межевания территории квартала 221, ограниченного улицами Пролетарской, Крестьянской, Ленина, Краснооктябрьской, утвержденный постановлением Главы МО "Город Майкоп" от 19.06.2008 №285, в части территории, ограниченной улицами Краснооктябрьской, Ленина и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0507052:11, 01:08:0507052:12, 01:08:0507052:17, 01:08:0507052:13.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГИП	Шумафов					Обоснование	п	7	
						Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. б/м	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ" г. Майкоп		