

**КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО
АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**

Краснооктябрьская ул., д. 12,
г. Майкоп, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ
АРХИТЕКТУРЭМРЭ
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКИЭ
И КОМИТЕТ**

Краснооктябрьскэм ур., 12,
къ. Мыекъуапэ, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru

П Р И К А З № 70-ДПТУ

«16» декабря 2022 года

г. Майкоп

**Об утверждении основной части проекта межевания
территории, прилегающей к границам земельного участка с
кадастровым номером 01:06:25000001:1320, расположенного по адресу:
Республика Адыгея, р-н Теучежский, Пчегатлукайское сельское
поселение, восточнее с/т «Заря».**

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Адыгея от 4 августа 2021 № 490 «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Республики Адыгея», на основании обращения Горбунова Михаила Александровича (вх. № 7085 от 04.10.2022), заключения по результатам публичных слушаний в муниципальном образовании «Теучежский район» (опубликовано в газете «Теучежские вести» от 23.11.2022) по проекту межевания территории, прилегающей к границам земельного участка с кадастровым номером 01:06:25000001:1320, расположенного по адресу: Республика Адыгея, р-н Теучежский, Пчегатлукайское сельское поселение, восточнее с/т «Заря».

приказываю:

1. Утвердить прилагаемую основную часть проекта межевания территории, прилегающей к границам земельного участка с кадастровым номером 01:06:25000001:1320, расположенного по адресу: Республика Адыгея, р-н Теучежский, Пчегатлукайское сельское поселение, восточнее с/т «Заря».
2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Комитета

А.Н. Зезарахов

Республика Адыгея
Тахтамукайский район
ООО "Строй-Сервис"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0496.05-2010-0107007986-П-033

от 20 октября 2016 г.

Проект межевания территории,
прилегающей к границам земельного участка с кадастровым номером 01:06:2500001:1320, расположенного по адресу: Республика Адыгея, р-н Теучежский, Пчегатлукайское сельское поселение, восточнее с/т "Заря"

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Текстовая часть

Чертежи межевания территории

Материалы по обоснованию

Чертежи

Том 1

Заказчики: Горбунов Михаил Александрович

Директор ООО "Строй-Сервис"

А.Бгане

ГИП

Е. Бат

2022г.
а. Тахтамукай

Состав документации проекта межевания территории

Наименование	Примечание
Титульный лист	
Том 1 (Основная часть)	
Содержание	3
Пояснительная записка	4-10
Чертеж межевания территории М 1:1000	11
(Материалы по обоснованию)	
Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000	12
Приложения	13

СОДЕРЖАНИЕ

Пояснительная записка:

- 1. Положение о проекте межевания территории**
- 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**
- 3. Красные линии**
- 4. Планировочные ограничения**
 - 4.1 Зоны охраны водных объектов
 - 4.2 Зоны охраны источников питьевого водоснабжения
 - 4.3 Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы, охранные зоны
 - 4.4 Охранные зоны аэропорта и аэродрома
 - 4.5 Зоны охраны объектов культурного наследия
 - 4.6 Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

Пояснительная записка

1. Положение о проекте межевания территории.

Основные положения о межевании территории изложены в ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Республики Адыгея.

Проект выполнен на современной топографической основе в М 1:500.

Рассматриваемый участок расположен по адресу: Республика Адыгея, р-н Теучежский, Пчегатлукайское сельское поселение, восточнее с/т "Заря".

Проектное решение основано на анализе сложившейся планировочной структуры, функционального зонирования территории.

Основная цель проекта - подготовка необходимой градостроительной документации для определения границ вновь сформированного земельного участка.

Данный проект рассматривает определение границ формируемого земельного участка для проведения процедуры перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:06:2500001:1320, с землями государственной или муниципальной собственности, необходимыми для эксплуатации земельного участка и расположенных в его пределах строений.

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ГрК РФ);
2. Земельный кодекс от 25.10.2001 №136-ФЗ (ЗК РФ);
3. Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 №1034-пр);
4. Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 №150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
6. Приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
7. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

8. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.10.2014 №70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
9. Генеральный план муниципального образования "Пчегатлукайское сельское поселение";
10. Правила землепользования и застройки муниципального образования "Пчегатлукайское сельское поселение";
11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
12. РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);
13. Действующие нормы и правила по разделам проекта.

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.

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

Перераспределение границ земельного участка с землями государственной и (или) муниципальной собственности проводится в соответствии с главой V.4. Земельного Кодекса Российской Федерации «Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности (введена Федеральным "законом" от 23.06.2014 N 171-ФЗ).

Участок проектирования расположен в северо-западной части Пчегатлукайского сельского поселения, площадь участка проектирования составляет 20979 кв.м.

Образуемый земельный участок :ЗУ1 поддерживает планировочную структуру.

Формируемый земельный участок :ЗУ1 расположен в границах зоны СХЗ 302 Зона земель объектов сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Участок проектирования расположен в кадастровом квартале

01:06:2500001, на территории, прилегающей к границам земельного участка с кадастровым номером 01:06:2500001:1320, расположенного по адресу: Республика Адыгея, р-н Теучежский, Пчегатлукайское сельское поселение, восточнее с/т "Заря".

Земельный участок с кадастровым номером 01:06:2500001:1320, расположенный по адресу: Республика Адыгея, р-н Теучежский, Пчегатлукайское сельское поселение, восточнее с/т "Заря", общая площадь - 18475 кв.м., категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - под строительство замкнутого водоема принадлежит Горбунову Михаилу Александровичу на праве аренды, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.03.2016г. сделана регистрационная запись № 01-01/005-01/005/251/2016-157/3.

Земли в границах проектирования относятся к категории: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - под строительство замкнутого водоема. Проектом предусмотрено образование 1 (одного) земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:06:2500001:1320 и землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с земель общего пользования.

Земельный участок :ЗУ1 образован из части :1320/п1 площадью 18475 кв.м земельного участка 01:06:2500001:1320 и части :Т/п1 площадью 2504 кв.м земель, находящихся в муниципальной собственности.

Основные показатели проекта межевания территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Площадь	Вид разрешенного использования
1	Площадь формируемого земельного участка	кв.м	20979	под строительство замкнутого водоема

Каталог координат образуемого земельного участка

:ЗУ1		
№ точки	Х	У
1	464945.30	1391511.39
2	464958.61	1391521.91
3	464970.23	1391519.58
4	464948.48	1391538.52
5	464792.49	1391588.58
6	464814.60	1391637.62
7	464767.96	1391653.91
8	464713.29	1391660.38
9	464655.98	1391686.43

10	464653.37	1391680.56
11	464605.62	1391603.39
12	464621.06	1391597.57
13	464615.53	1391586.11
14	464651.03	1391570.33
15	464675.05	1391578.95
16	464736.10	1391570.81
17	464855.76	1391540.70
1	464945.30	1391511.39
Площадь 20979 кв.м		

3. Красные линии

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.

В границах проектирования отсутствуют утвержденные красные линии.

Проектом межевания территории, не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Проектом межевания территории устанавливается красная линия по фасаду проектируемого участка :ЗУ1.

Ведомость координат поворотных точек утверждаемой красной линии

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	464605,62	1391603,39
2	464653,37	1391680,56
3	464655,98	1391686,43

4. Планировочные ограничения

4.1 Зоны охраны водных объектов

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на

которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

На проектируемой территории отсутствуют водоохранные зоны.

4.2 Зоны охраны источников питьевого водоснабжения

Зоны охраны устанавливаются согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

На проектируемой территории отсутствуют источники питьевого водоснабжения и их охранные зоны.

4.3 Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы, охранные зоны

Согласно генеральному плану Пчегатлукайского сельского поселения проектируемая территория не расположена в границах санитарно-защитных зон.

В границах проектируемой территории расположены:

- Охранная зона объекта: "ВЛ-10 кВ ТП АД-6";
- Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ ТП АД-6 от ПС-35/10 кВ "Адыгейская";
- Охранная зона трансформаторной подстанции "КТП АД6-145 П.ЧИТУК ДАЧА ЮБИЛЕЙНАЯ".

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий, земельные участки у их собственников, землевладельцев, землепользователей или

арендаторов не изымаются. Раздел III «Правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках» указанного Постановления, определяют действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, а также запреты на действия, производимые в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам.

4.4 Охранные зоны аэропорта и аэродрома

Участок проектирования расположен в радиусе 15 км и 30 км от контрольной точки аэродрома. В границах охранных зон аэропорта и аэродрома запрещено размещение объектов выбросов (размещения) отходов, животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

В радиусе 30 км от контрольной точки аэродрома установлены ограничения в использовании территории:

1. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки):

- а) объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома*;
- б) линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств;
- в) взрывоопасных объектов;
- г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома* (с учетом возможной высоты выброса пламени);
- д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).

2. Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта*.

*высота аэродрома над уровнем моря - 33,9 м.

4.5 Зоны охраны объектов культурного наследия

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия (ст.34 Федерального закона от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках

истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), утвержденного постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 года №315).

В границах проектируемой территории согласно материалам генерального плана Пчегатлукайского сельского поселения не выявлено объектов историко-культурного наследия.

4.6 Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

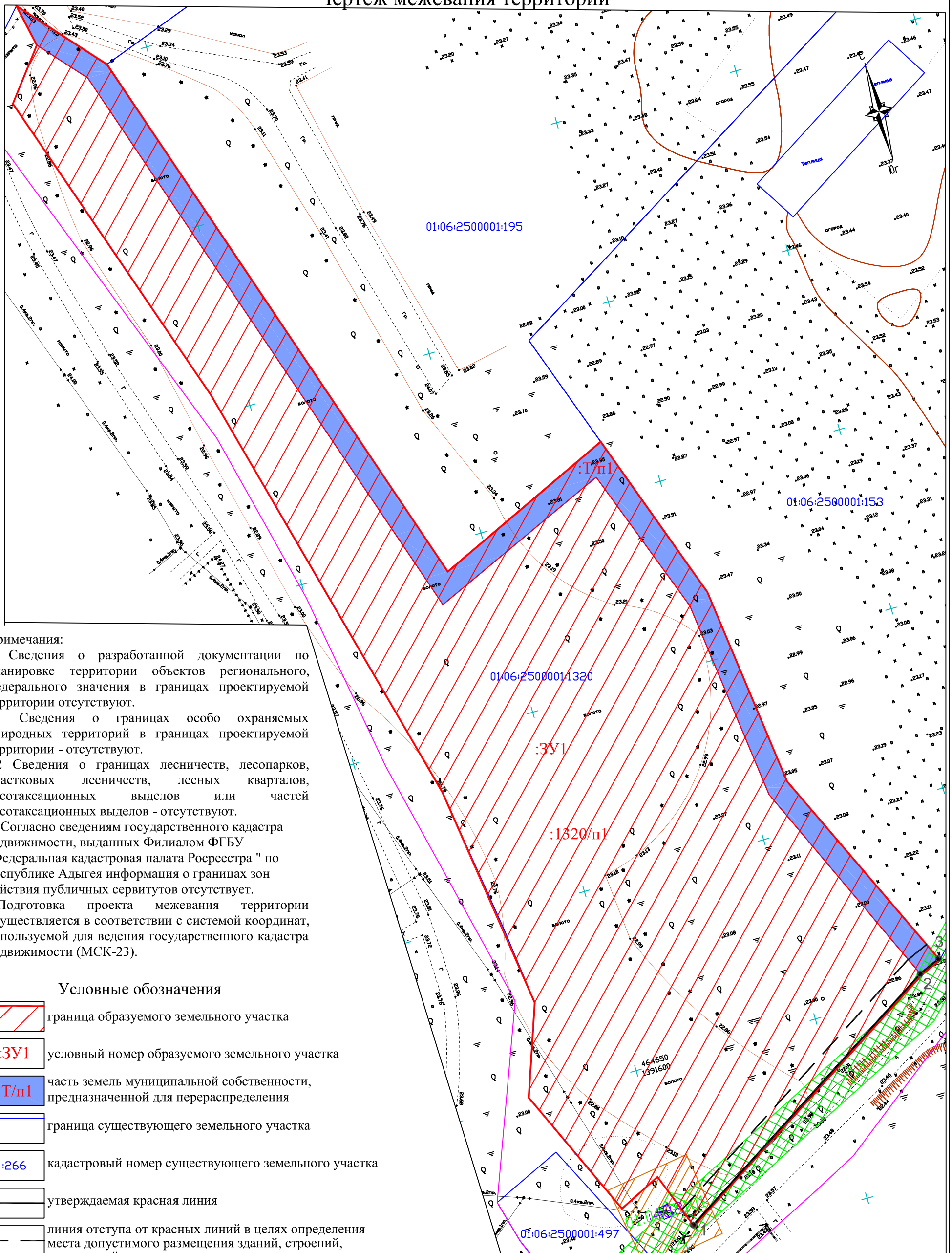
Согласно сведений государственного кадастра недвижимости, выданные филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Адыгея информация о границах зон действия публичных сервитутов отсутствует.

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям технологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.

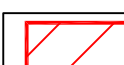


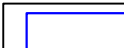

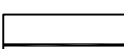
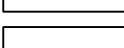
Гл. инженер проекта

Е.В.Бат

Чертеж межевания территории



Примечания:
 1. Сведения о разработанной документации по планировке территории объектов регионального, федерального значения в границах проектируемой территории отсутствуют.
 1.1 Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах проектируемой территории - отсутствуют.
 1.2 Сведения о границах лесничеств, лесопарков, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.
 2. Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, выданных Филиалом ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Республике Адыгея информация о границах зон действия публичных сервитутов отсутствует.
 3. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК-23).

- Условные обозначения**
-  граница образуемого земельного участка
 -  условный номер образуемого земельного участка
 -  часть земель муниципальной собственности, предназначенной для перераспределения
 -  граница существующего земельного участка
 -  кадастровый номер существующего земельного участка
 -  утверждаемая красная линия
 -  линия отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям технологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории российской федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.

гл. инженер проекта *Е.В.Бат*

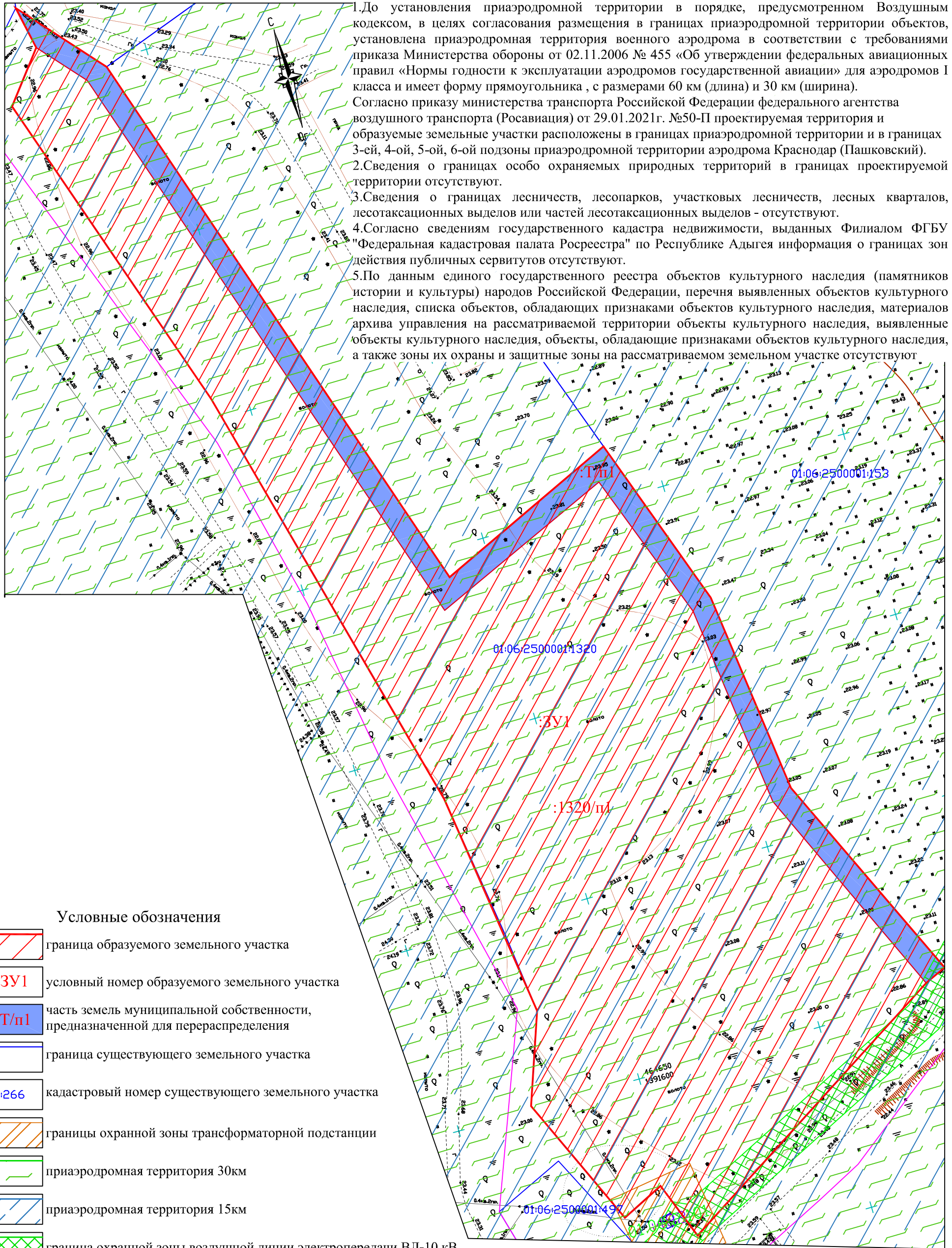
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					07.22
Разработал		Бат Е.В.			

Заказчик: Горбунов Михаил Александрович		
проект межевания территории прилегающей к границам земельного участка с кадастровым номером 01:06:2500001:1320, расположенного по адресу: Республика Адыгея, р-н Теучежский, Пчегатлукайское сельское поселение, восточнее с/т "Заря"		
Стадия	Лист	Листов
Проект межевания территории	П	1
Чертеж межевания территории	ООО "Строй-Сервис"	

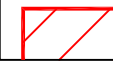


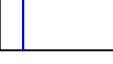
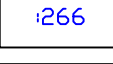


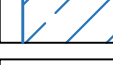

Чертеж обоснования проекта межевания территории

Примечания:

1. До установления приаэродромной территории в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом, в целях согласования размещения в границах приаэродромной территории объектов, установлена приаэродромная территория военного аэродрома в соответствии с требованиями приказа Министерства обороны от 02.11.2006 № 455 «Об утверждении федеральных авиационных правил «Нормы годности к эксплуатации аэродромов государственной авиации» для аэродромов I класса и имеет форму прямоугольника, с размерами 60 км (длина) и 30 км (ширина). Согласно приказу министерства транспорта Российской Федерации федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 29.01.2021г. №50-П проектируемая территория и образуемые земельные участки расположены в границах приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).
2. Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах проектируемой территории отсутствуют.
3. Сведения о границах лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.
4. Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, выданных Филиалом ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Республике Адыгея информация о границах зон действия публичных сервитутов отсутствуют.
5. По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалов архива управления на рассматриваемой территории объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, а также зоны их охраны и защитные зоны на рассматриваемом земельном участке отсутствуют.



Условные обозначения

-  граница образуемого земельного участка
-  условный номер образуемого земельного участка
-  часть земель муниципальной собственности, предназначенной для перераспределения
-  граница существующего земельного участка
-  кадастровый номер существующего земельного участка
-  границы охранной зоны трансформаторной подстанции
-  приаэродромная территория 30км
-  приаэродромная территория 15км
-  граница охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ-10 кВ

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям технологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории российской федерации и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.

гл. инженер проекта

Е.В.Бат

						Заказчик: Горбунов Михаил Александрович			
						проект межевания территории прилегающей к границам земельного участка с кадастровым номером 01:06:2500001:1320, расположенного по адресу: Республика Адыгея, р-н Теучежский, Пчегатлукайское сельское поселение, восточнее с/т "Заря"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
					07.22		П		1
Разработал Бат Е.В.						Чертеж обоснования проекта межевания территории	ООО "Строй-Сервис"		