

СОСТАВ ПРОЕКТА:

Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории.

Текстовая часть.

Чертежи межевания территории:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж межевания территории	1:500	ПМТ ОЧ ЧМ
2	Схема расположения образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории	1:500	ПМТ ОЧ СОЗУ

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Чертежи:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Схема расположения проектируемой территории в структуре поселения (Ситуационный план)	1:5000	ПМТ МОП СП
2	Чертеж границ существующих земельных участков и местоположение существующих объектов капитального строительства	1:500	ПМ-4
3	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия.	1:500	ПМ-5

Согласован

Взам. Инв. №

Подп. И дата

Инв. № подл.

Изм.

Кол.уч

Лист

№ док.

Подпись

Дата

Заказчик:

Проект межевания территории ул. Дорожная, в районе земельного участка, расположенного по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский, ул. Дорожная, 1П/1

Стадия

Лист

Листов

П

1

19

Общество с ограниченной ответственностью «Первая Межевая Компания»

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ 3

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ 5

2. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ 5

3. ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ 5

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ 5

5. СЕРВИТУТЫ И ИНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ 12

6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 15

7. СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗУЕМАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ МЕЖЕВАНИЯ 16

8. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ 18

9. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 19

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	A-0060716-02			2

Проект межевания разработан по заказу гражданина _____, в соответствии с заданием на проектирование, на основании Постановления администрации муниципального образования «Яблоновское городское поселение» от 14.09.2017 №490.

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе ArchiCad.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);

Взам. инв. №	Подп. и дата	<p>СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;</p> <ul style="list-style-type: none"> - СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги»; - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; - СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации); 					
Инв. № подл.							Лист 3
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

- 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).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	A-0060716-02			4

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

- Установление правового регулирования земельных участков.
- Установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.
- Формирование земельных участков, как объектов государственного учета объекта недвижимости и государственной регистрации прав на них.
- Определение и установление границ сервитутов.

2. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

1. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях.
2. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре.

3. ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат МСК 23. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

Кадастровый план территории от 7 июля 2017 года.

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Участок проектирования расположен к юго-востоку от центральной части пгт.Яблоновский Яблоновского городского поселения, площадь участка проектирования ориентировочно 0,15 га.

Земли в границах проектирования относятся к категории земель населенных пунктов.

Рельеф территории достаточно ровный без характерного общего уклона, балок и возвышенностей. На участке имеется дренажный канал.

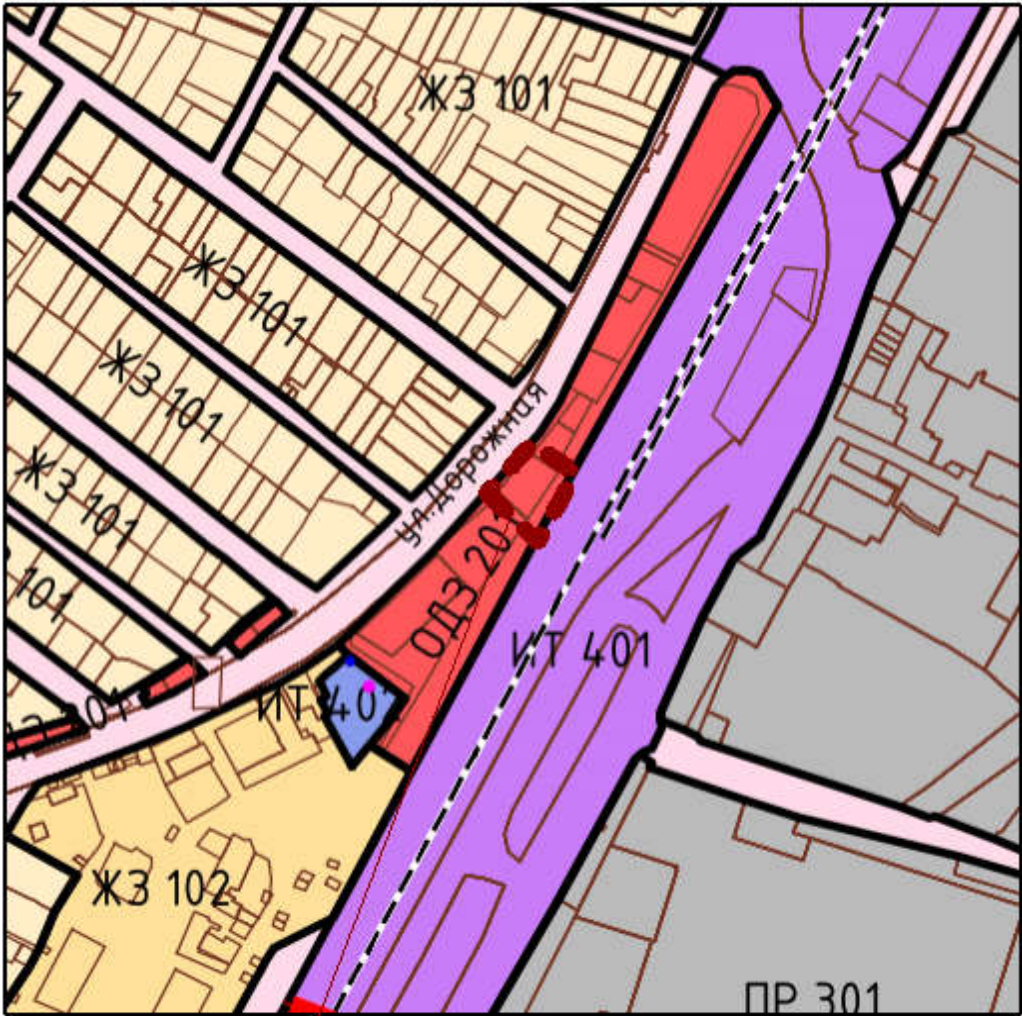
Участок имеет прямолинейную форму, размерами в плане 37х38 м. На территории отсутствуют объекты капитального строительства.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

A-0060716-02

Ситуационный план



граница территории для разработки
проект межевания территории

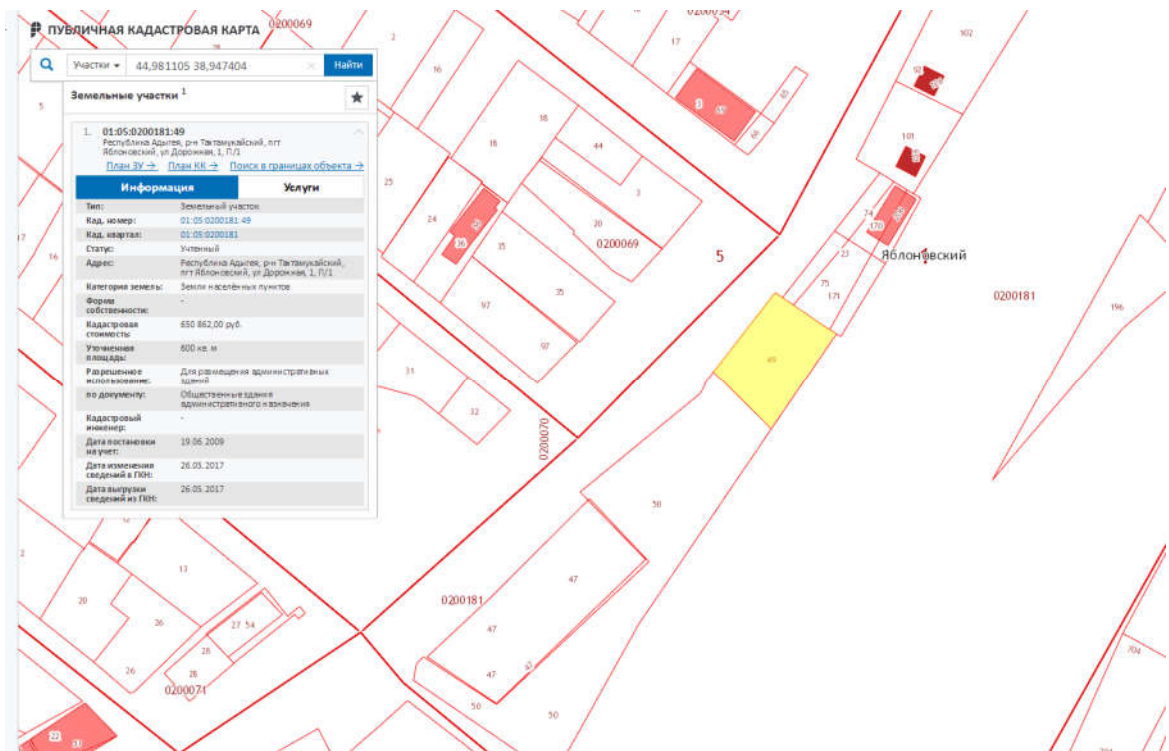
Территория проектирования располагается к юго-востоку от центральной части пгт. Яблоновский, в границах кадастрового квартала 01:05:0200181.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

A-0060716-02

Выкопировка из публичной кадастровой карты



Земельный участок с кадастровым номером 01:05:0200181:49 площадью 600 кв.м имеет вид разрешенного использования - Для размещения административных зданий.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №								А-0060716-02	Лист 7
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

В соответствии с генеральным планом муниципального образования «Яблоновское городское поселение», образуемый земельный участок расположен в зоне общественно-делового назначения.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Яблоновское городское поселение», образуемый проектом межевания земельный участок ЗУ:001 располагается в зоне «ОДЗ 201. Зона объектов общественно-делового центра», для этой зоны:

Основные виды разрешенного использования:

- объекты общественного управления;
- общественные здания административного назначения;
- учреждения органов управления государственной власти и местного самоуправления;
- конторы (офисы);
- кредитно-финансовые учреждения и банки;
- учреждения, предназначенные преимущественно для умственного труда и непроизводственной сферы деятельности, отличающиеся от зданий для осуществления деятельности по производству материальных ценностей или услуг населению;
- объекты системы образования (школы, детские сады, высшие учебные заведения и т.п.);
- поликлиники, больницы, госпитали, пункты первой медицинской помощи, станции скорой помощи, аптеки, медицинские кабинеты и т.п.;
- библиотеки, архивы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны, театры, концертные залы;
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;
- спортзалы, залы рекреации, стадионы, спортплощадки;
- универсальные спортивные, физкультурно-оздоровительные и развлекательные комплексы;
- детские площадки;
- парки, скверы, бульвары;
- благоустройство территории (фонтаны и иные малые архитектурные формы, газоны, клумбы, коммунальное оборудование и т.п.);
- мемориальные комплексы;
- объекты коммунального обслуживания;
- выставки товаров;
- компьютерные центры, информационные центры;
- издательства и редакционные офисы;
- телевизионные и радиостудии, рекламные агентства;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Интв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

A-0060716-02

- реклама;
 - телевизионные и радиостудии;
 - пожарные депо;
 - объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.);
 - общественные туалеты;
 - отделения милиции;
 - платежные терминалы, банкоматы;
 - объекты почтовой связи-почтамты, отделения перевозки почты, почтовые обменные пункты, отделения почтовой связи, пункты почтовой связи и другие;
 - специализированные технические средства оповещения и информации;
 - сети инженерно-технического обеспечения;
 - гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов;
 - театры, концертные залы;
 - автодорожные вокзалы, автостанции и иные объекты автомобильного транспорта;
 - дорожные сооружения, являющиеся технологической частью автомобильной дороги; защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты автомобильной дороги, элементы обустройства автомобильной дороги;
 - автостоянки, гаражи, автосалоны;
 - площадки для выгула собак;
 - объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения;
 - объекты оптовой торговли;
 - объекты розничной торговли;
 - рестораны, кафе, столовые, бары;
 - рынки;
 - центры предпродажной подготовки автомобилей;
 - химчистки;
 - фотоателье;
 - общественные бани;
 - парикмахерские;
 - объекты проката;
 - реклама;
 - объекты по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);
 - объекты банковской и страховой деятельности;
 - ветеринарные лечебницы;
 - киоски торгового назначения до 20 кв.м;
 - торговые павильоны торгового назначения до 40 кв.м.
- Вспомогательные виды разрешенного использования:**
- летние (сезонные) кафе;
 - подъездные пути (площадки), площадки для сбора мусора;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Интв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

A-0060716-02

Лист

9

Проект межевания территории ул. Дорожная, в районе земельного участка, расположенного по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Яблоновский, ул. Дорожная, 1П/1



На территории проектирования имеются объекты инженерной инфраструктуры и охранные зоны от них.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

A-0060716-02

5. СЕРВИТУТЫ И ИНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ

Охранные зоны установлены в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации, обеспечения сохранности инженерных сетей и предотвращения несчастных случаев.

На территории проектирования имеются объекты инженерной инфраструктуры и охранные зоны от них:

- границу ЗУ:001, пересекает три кабельных линии связи, охранный зона которой внесена в единый кадастр землепользования, размер охранной зоны 0,6 м в обе стороны от кабеля;

- по территории общего пользования проходит водопровод, охранный зона накладывается на ЗУ:001 и составляет 5 м от оси водопровода.

Также территория проектирования размещена в следующих зонах с особыми условиями использования.

Зоны подлета к аэропорту.

Приаэродромная территория радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома.

Ограничения в использовании территории:

1. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования собственника 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).

Взам. инв. №	<p>г) факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома* (с учетом возможной высоты выброса пламени);</p>							
Подп. и дата	<p>д) промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома).</p>							
Инв. № подл.								
							А-0060716-02	Лист
								12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

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.

Приаэродромная территория радиусом 15 км от контрольной точки аэродрома и в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км.

Ограничения в использовании территории:

1. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования собственника 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*.

3. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

ЗУ:001 расположен в границах приаэродромной зоны подлета 30 и 15 км.

Санитарно-защитная зона

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

A-0060716-02

видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, и утверждаются Главой Администрации муниципального образования «Яблоновское городское поселение».

3. Размеры и границы санитарно-защитных зон, отраженные в настоящих правилах, носят условный рекомендательный характер. Юридические последствия в отношении таких зон наступают только после их установления в порядке, определенном законодательством.

4. В санитарно-защитных зонах не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции,

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	производства допускается размещать: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции,					
						А-0060716-02		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата			14

сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

7. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

ЗУ:001 расположен в границах санитарно-защитной зоны железной дороги.

В границах проектируемой территории согласно материалам генерального плана Яблоновского городского поселения не выявлено объектов историко-культурного наследия, а также границы особо охраняемых природных территорий, водоохранные зоны отсутствуют.

6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В целях определения местоположения границ, образуемых земельных участков, выполнен проект межевания территории.

Проектом межевания образован один земельный участок путем перераспределения.

Сведения об образуемых земельных участках:

Условный номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Зона в соответствии с Правилами землепользования и строительства	Категория
ЗУ:001	868,7	Общественные здания административного назначения	«ОДЗ 201. Зона объектов общественно-делового центра»	Земли населенных пунктов

ЗУ:001 образован из земельного участка площадь. 600 кв.м с кадастровым номером 01:05:0200181:49, имеющий вид разрешенного использования - для размещения административных зданий.

На образованном земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства.

Согласно правил землепользования и застройки размеры земельных участков под многоквартирную жилую застройку, общественные здания и

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	A-0060716-02	Лист
							15

сооружения не подлежат ограничению, в связи с чем образование ЗУ:001 в части предельных размеров земельного участка было выполнено в соответствии действующими нормами и правилами.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов капитального строительства в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

7. СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗУЕМАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ МЕЖЕВАНИЯ

Участок проектирования расположен к юго-востоку от центральной части пгт. Яблоновский Яблоновского городского поселения, площадь участка проектирования ориентировочно 0,15 га.

Земли в границах проектирования относятся к категории земель населенных пунктов.

Рельеф территории достаточно ровный без характерного общего уклона, балок и возвышенностей.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с градостроительными регламентами установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Яблоновское городское поселение». образуемый проектом межевания земельный участок ЗУ:001 располагается в зоне «ОДЗ 201. Зона объектов общественно-делового центра», вид основного разрешенного использования соответствует регламентам указанных Правил.

Проектом предусмотрено образование земельного участка, в развитие сложившейся планировочной структуры. Образование земельного участка не приводит к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице,

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	А-0060716-02		Лист
											16

невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию земель.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	A-0060716-02			17

8. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ

Условный номер	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования	Категория	Примечание
ЗУ:001	868,7	Общественные здания административного назначения	Земли населенных пунктов	Образован из земельного участка с кадастровым номером 01:05:0200181:49 и частично из земель неразграниченной государственной собственности.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

A-0060716-02

9. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ЗУ:001

Категория земель - земли населенных пунктов

№ точки	Координаты		Площадь участка, кв,м	Вид использования
	X	У		
ЗУ 1				
1	1376151,454	472354,131	868,7	Общественные здания административного назначения
2	1376164,220	472345,640		
3	1376168,108	472343,242		
4	1376169,120	472342,600		
5	1376173,941	472339,544		
6	1376157,990	472310,546		
7	1376150,800	472317,480		
8	1376135,070	472332,650		

Директор ООО

«Первая Межевая Компания»

_____/ А.О. Ковалев/
(подпись)

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 19
			А-0060716-02						
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	