

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ПГТ ЭНЕМ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
земельного участка с кадастровым номером
01:05:3116002:897 по адресу: Республика Адыгея,
Тахтамукайский район, пгт Энем, ул. Перова, 91

Договор № 27 от 22.10.2019 года

Заказчик: Бжассо Мариана Александровна

Исполнитель: ИП Хагур Альберт Сафербиевич



2019 год

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

Текстовая часть

СОСТАВ ПРОЕКТА:**Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории.**

Текстовая часть

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж межевания территории	1:500	ПМ-1
2	Разбивочный чертеж красных линий	1:500	ПМ-2

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Местоположение участка проектирования в структуре МО "Энемское городское поселение"		ПМ-3
2	Границы существующих земельных участков	1:500	ПМ-4
3	Местоположение существующих объектов капитального строительства	1:500	ПМ-5
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	1:500	ПМ-6

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ.....	4
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.....	6
5. СЕРВИТУТЫ И ИНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ.....	10
6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	12
7. СТРУКТУРА ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗУЕМАЯ В РЕЗУЛЬТАТЕ МЕЖЕВАНИЯ.....	13
8. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ.....	14
9. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	13

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ

Данный проект разработан по заказу Бжассо Марианы Александровны в соответствии с заданием на проектирование, утвержденным главой администрации муниципального образования Энемское городское поселение, на основании Постановления администрации муниципального образования Энемское городское поселение от 22.10.2019 года №368 «О разрешении подготовки документации по проекту межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116002:897 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт Энем, ул. Перова, 91.

Проект межевания территории разработан на топографической съемке масштаба 1:500, выполненной в 2019 году и предоставленной заказчиком.

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

Проект межевания территории разрабатывается в целях перераспределения земельного участка, определения местоположения границ образуемого и изменяемого земельного участка.

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

Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации:

- Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс РФ от 03 июня 2006 г. №74-ФЗ;
- Нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- 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).

- 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).

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

- Установление правового регулирования земельных участков.

- Установление границ застроенных земельных участков и границ не застроенных земельных участков, оценка изъятия 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. Информации 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

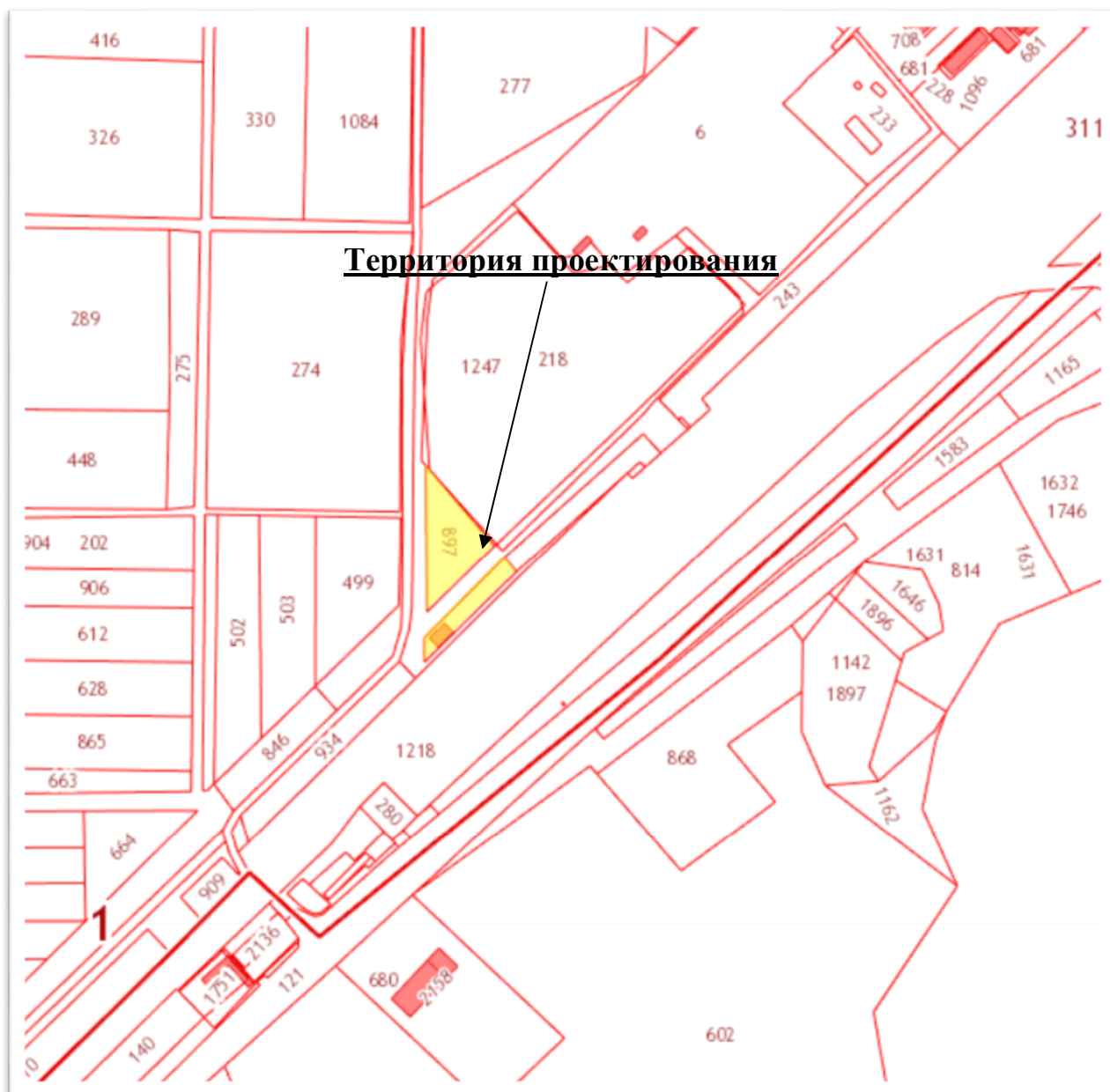
На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат МСК 23. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых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

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

Участок проектирования расположен в западной части территории пгт. Энем Энемского городского поселения, площадь участка проектирования 3,39 га.

Территория проектирования располагается в промышленной зоне поселка на ул. Перова, возле Горячеключевской дистанция пути Краснодарского отделения дороги-филиала ФГУП "Северо-Кавказская железная дорога". Территория проектирования имеет прямоугольную форму, длиной с севера на юг около 222 м, с востока на запад около 152 м.

Схема размещения проектируемой территории на публичной кадастровой карте



Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116002:897 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт Энем, ул. Перова, 91

*Схема размещения проектируемой территории на карте Esri
космические снимки*

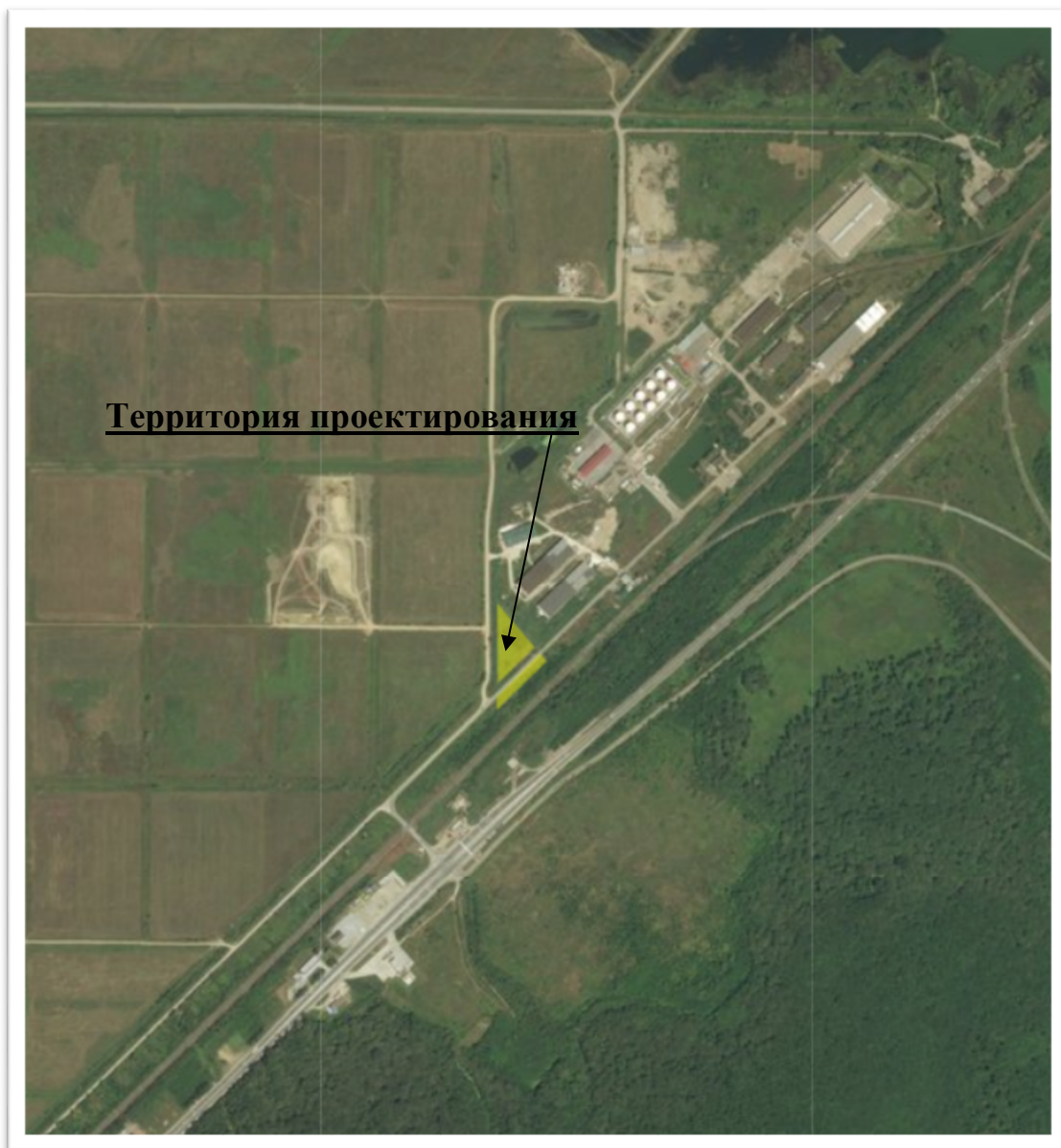
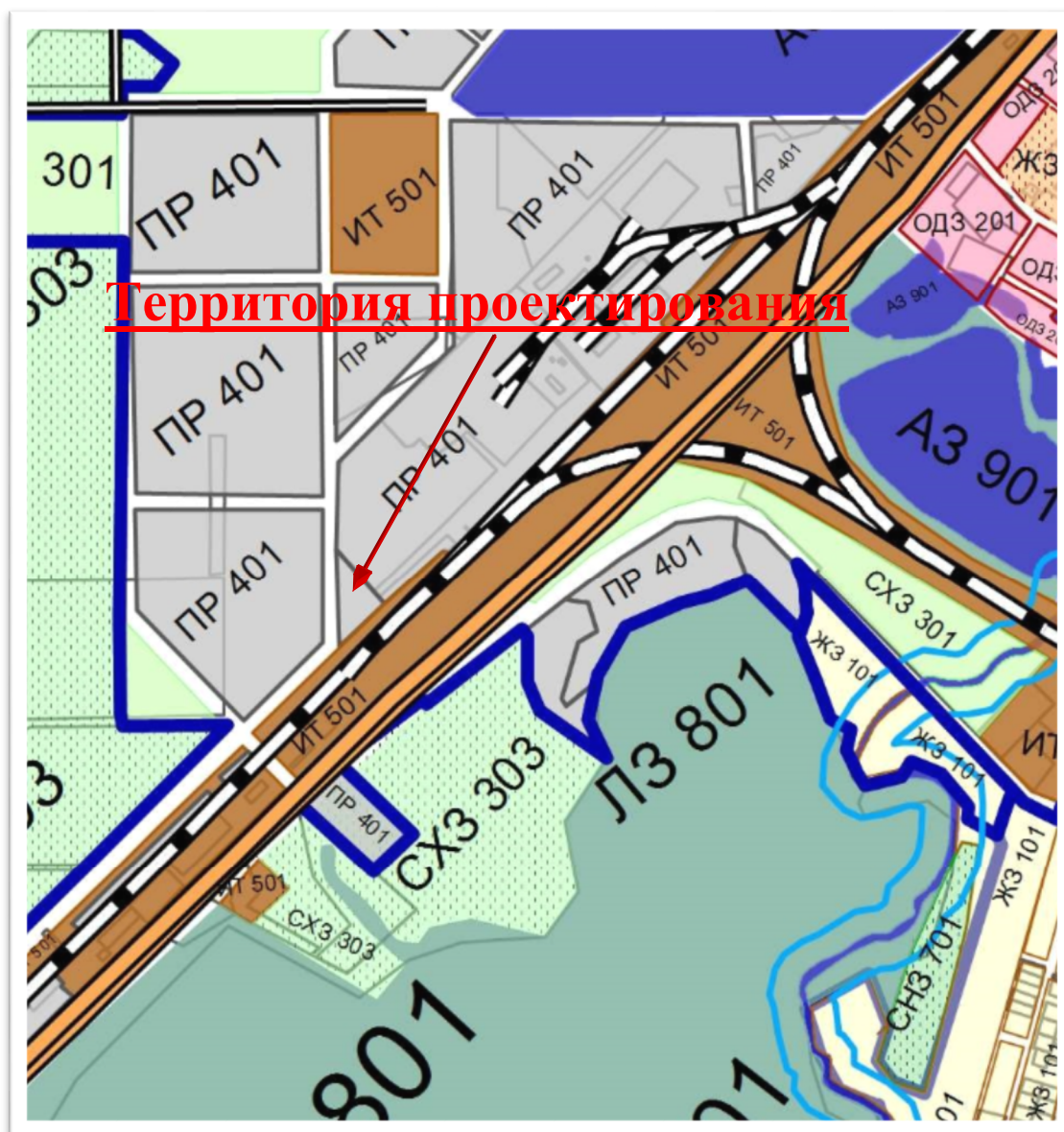


Схема размещения проектируемой территории на карте градостроительного зонирования МО Энемское сельское поселение



Земли в границах проектирования относятся к категории - земли промышленности. Рельеф территории достаточно ровный без характерного общего уклона. Красные линии сформированы.

Согласно генеральному плану Энемского городского поселения территория проектирования расположена в **ПР 401 зона производственного и коммунально-складского назначения**, которая выделена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз,

объектов инженерной и транспортной инфраструктур. Согласно правил землепользования и застройки Энемского городского поселения в указанной зоне приняты основные, вспомогательные и условные виды разрешенного использования:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- коммунально-складские и производственные предприятия различного профиля;
- ветеринарные клиники и станции;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- бани, сауны;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения;
- объекты сотовой связи, расположенные на расстоянии не менее 75 метров от жилых объектов;
- автомобильные мойки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития;
- отделения банков;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- почтовые отделения;
- объекты сотовой связи, расположенные на расстоянии менее 75 метров от жилых объектов.

5. СЕРВИТУТЫ И ИНЫЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ

На территории проектирования имеются охранные зоны инженерных сетей.

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:

- существующие линии электропередач 10 Кв, охранные зоны - по 10 м в каждую сторону.

В соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных

участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009г. № 160, введение порядка по установлению защитных участков ЛЭП обуславливается негативным влиянием электромагнитного поля на организм человека. Специалистами выявлено, что у людей, живущих вблизи трансформаторных подстанций и линий электропередач, возникают изменения в деятельности сердечно-сосудистой, нервной, эндокринной систем, нарушаются обменные процессы, иммунная и прочие жизненно-важные функции.

В охранной зоне ЛЭП (ВЛ) запрещается:

1. Производить строительство, капитальный ремонт, снос любых зданий и сооружений.
2. Осуществлять всякого рода горные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку деревьев, полив сельскохозяйственных культур.
3. Размещать автозаправочные станции.
4. Загромождать подъезды и подходы к опорам ВЛ.
5. Устраивать свалки снега, мусора и грунта.
6. Склаживать корма, удобрения, солому, разводить огонь.
7. Устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.

- существующие кабели связи, охранные зоны - по 2 м в каждую сторону.

Порядок установления охранных зон линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии определен постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 года N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".

В соответствии с пунктом 4 Правил охраны на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффузии, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий,

определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радификации не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

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

6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В целях определения местоположения границ, образуемого и изменяемого земельных участков, выполнен проект межевания территории.

Проектом образован новый земельный участок в новых границах путем перераспределения многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116002:897 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, с увеличением площади земельного участка путем присоединения площади до красных линий.

Сведения об исходном земельном участке:

Кадастровый номер	Адрес	Статус	Площадь, кв.м	Категория	Вид разрешенного использования
01:05:3116002:897	Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Энем, ул Перова, 91	учтенный	6608	Земли населённых пунктов	для строительства склада для хранения сельскохозяйственной продукции

Вид разрешенного использования ЗУ1 принят в соответствии с одним из основных видов разрешенного использования правил землепользования и застройки МО Энемского городского поселения - объекты складского назначения различного профиля.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер	Площадь кв.м	Способ образования	Категория	Вид разрешенного использования
ЗУ 1	7871	:897/п1+:897/п2+:Т/п1+:Т/п2	Земли населенных пунктов	объекты складского назначения различного профиля

В соответствии с ст.11.9 Земельного кодекса РФ образуемый ЗУ1 исключает вклинивание, вкрапление, изломанность границ, не препятствует рациональному использованию земель. образуемый земельный участок не пересекает границы установленных территориальных зон.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка 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

В результате межевания образуется многоконтурный земельный участок в новых границах, площадью 7871 кв.м., с увеличенной площадью до красных линий, с разрешенным использованием - объекты складского назначения различного профиля. Прибавляемая площадь расположена на землях не разграниченной государственной собственности, площадью 1263 кв.м. Земли в границах проектирования относятся к категории земель населенных пунктов, в кадастровом квартале 01:05:3116002. Территория проектирования застроена, с существующими инженерными коммуникациями.

На исходном земельном участке с кадастровым номером 01:05:3116002:897 имеется объект капитального строительства - нежилое здание с кадастровым номером 01:05:3116002:1254, при образовании земельного участка указанное строение будет располагаться в границе земельного участка с условным номером ЗУ1.

8. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ

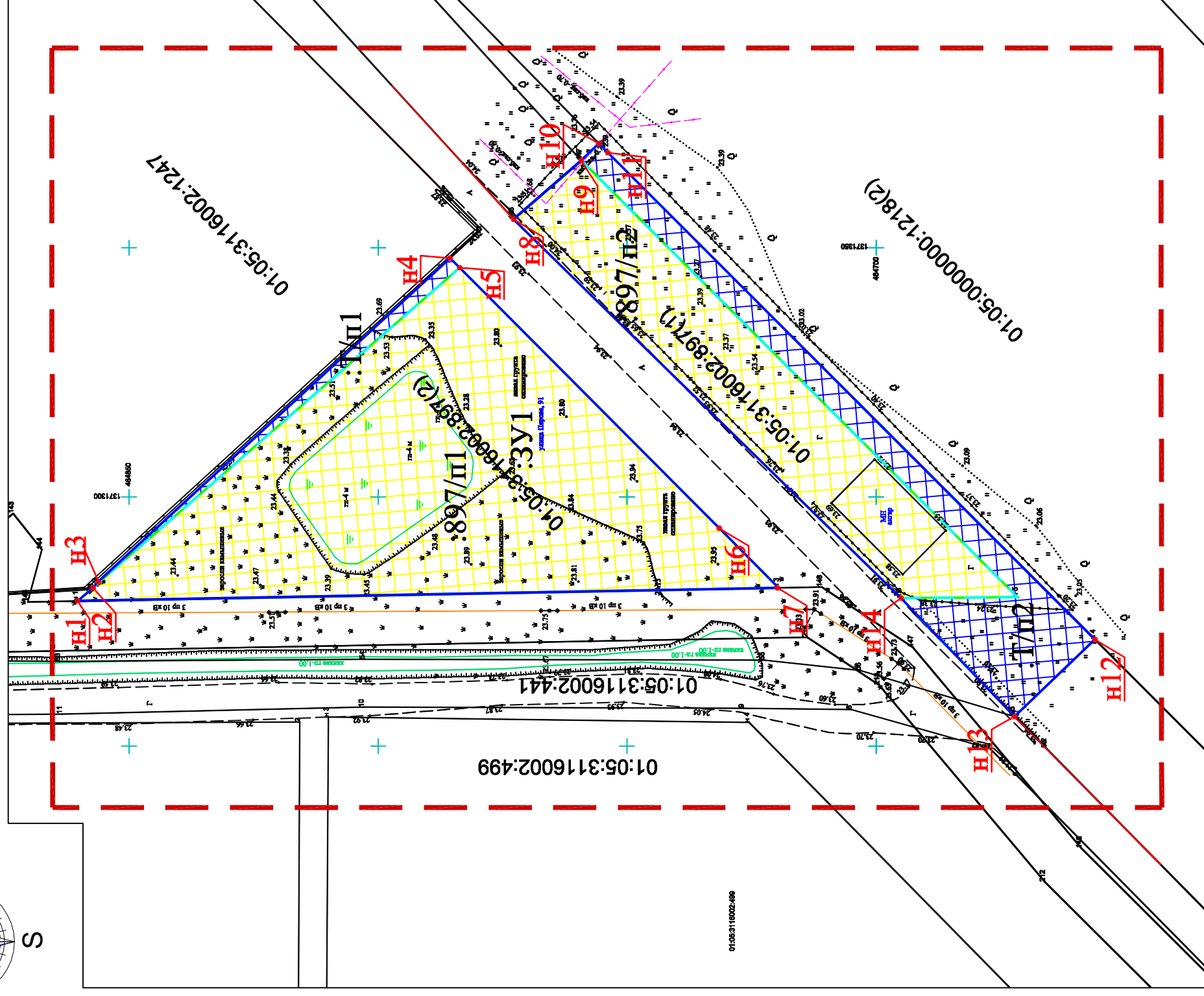
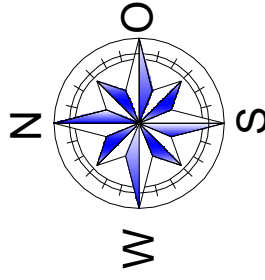
Условный номер	Площадь, кв.м	Периметр, м	Вид разрешенного использования	Категория	Примечание
ЗУ 1	7871	664	объекты складского назначения различного профиля	Земли населенных пунктов	Образован из земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116002:897 и частично из земель не разграниченной государственной собственности.

9. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

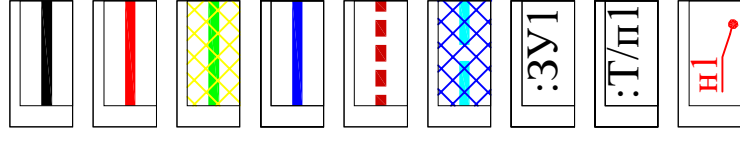
Номер п/п	Номер точки	Координата X	Координата Y	Площадь участка, кв.м
ЗУ 1				
Контур 2 (4742.68 кв.м)				7871
1	н1	464860.28	1371279.13	
2	н2	464857.25	1371281.77	
3	н3	464856.37	1371282.83	
4	н4	464779.28	1371353.65	
5	н5	464783.60	1371345.96	
6	н6	464731.53	1371293.71	
7	н7	464719.61	1371281.75	
Контур 1 (3128.05 кв.м)				
8	н8	464772.81	1371355.69	
9	н9	464759.23	1371367.51	
10	н10	464755.68	1371370.88	
11	н11	464753.87	1371369.03	
12	н12	464656.12	1371271.40	
13	н13	464672.25	1371255.94	
14	н14	464695.03	1371279.69	

Графические материалы:

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:



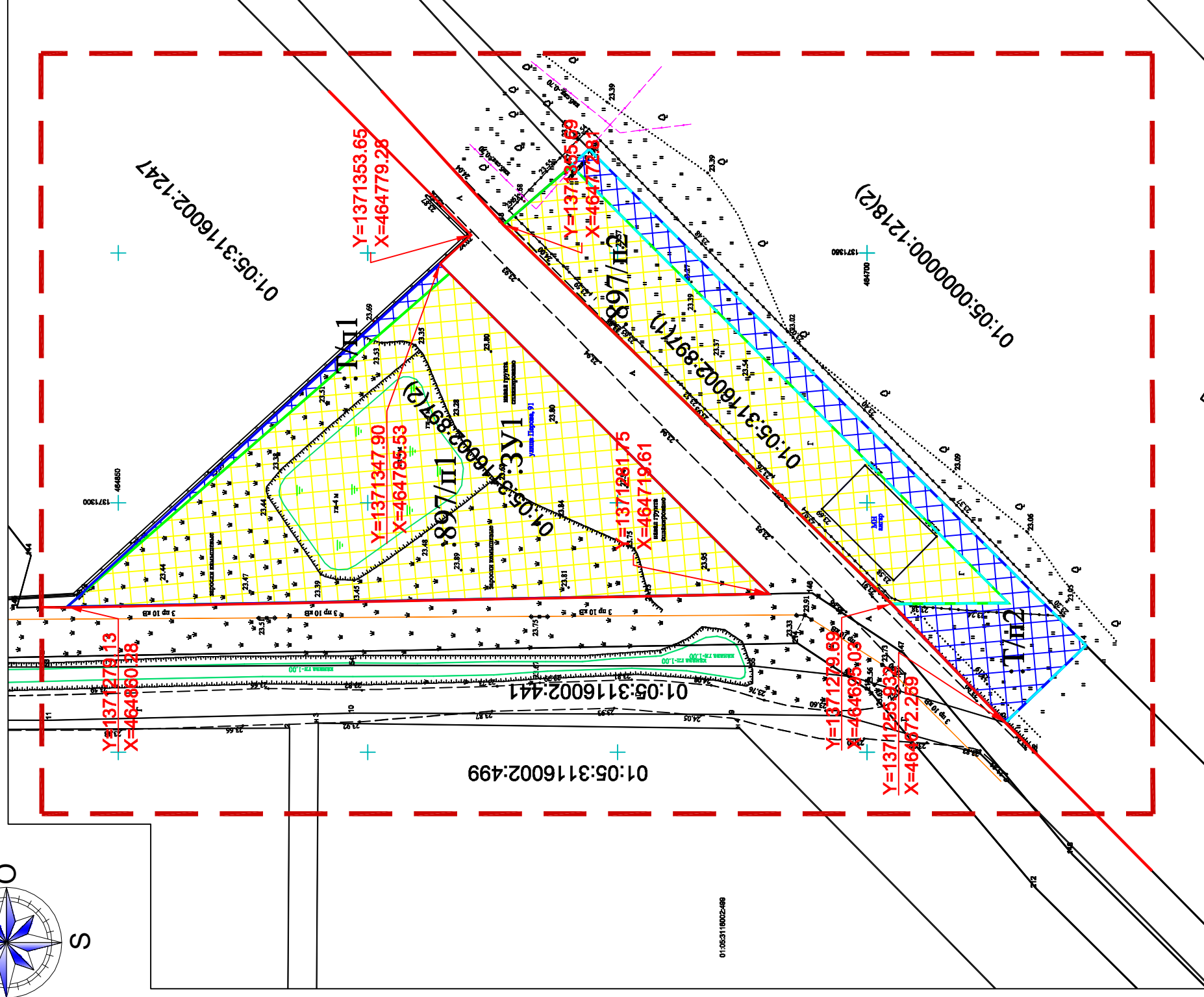
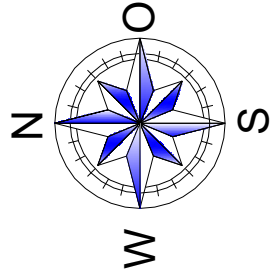
- Границы существ. элементов планиров. структуры;
- Существующие красные линии;
- Граница изменяемого земельного участка;
- Границы проектируемого земельного участка;
- Границы проектирования;
- Граница части из которого образован :ЗУ1;
- Условный номер образуемого земельного участка;
- Условный номер части из которого образован :ЗУ1;
- Номер координатной точки;

Условный номер	Площадь кв.м	Способ образования:	Вид разрешенного использования
:ЗУ 1	7871	:897/п1+:897/п2+:Т/п1+:Т/п2	объекты складского назначения различного профиля


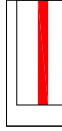
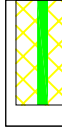
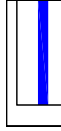

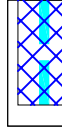
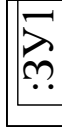


* Проектируемая территория входит в территориальную зону ПР 401 зона производственного и коммунально-складского назначения

Проект межевания территории		Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116002:897 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт Энем, ул. Перова, 91	
Чертеж межевания территории	Станция	Лист	Листов
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Разраб.	Хагур А.С.		
Проверил	Хагур А.С.		
ПМТ-10-19		М 1:500	ИП ХАГУР А.С.

Чертеж разбивки красных линий



Условные обозначения:

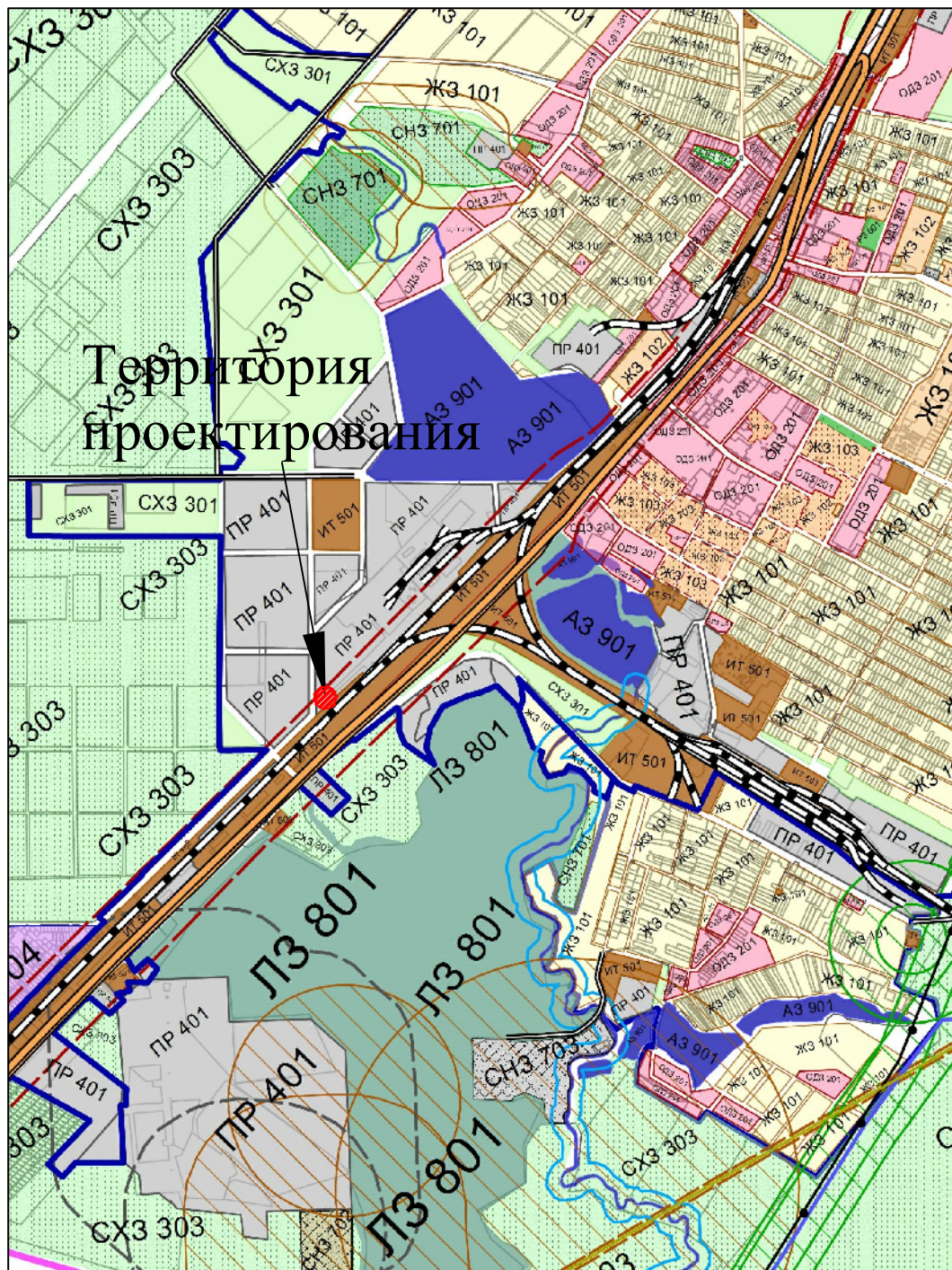
-  Границы существ. элементов планиров. структуры;
-  Существующие красные линии;
-  Граница изменяемого земельного участка;
-  Границы проектируемого земельного участка;
-  Границы проектирования;
-  Граница части из которого образован :ЗУ1;
-  Условный номер образуемого земельного участка;
-  Условный номер части из которого образован :ЗУ1;
-  Координаты красной линии;

Проект межевания территории		Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116002:897 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт Энем, ул. Перова, 91	
Чертеж разбивки красных линий		Лист	Листов
Должность	Ф.И.О.	ПМ-1	1
Разраб.	Хагур А.С.		
Проверил	Хагур А.С.		
		ПМТ-10-19	
		М 1:500	
		ИП ХАГУР А.С.	

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

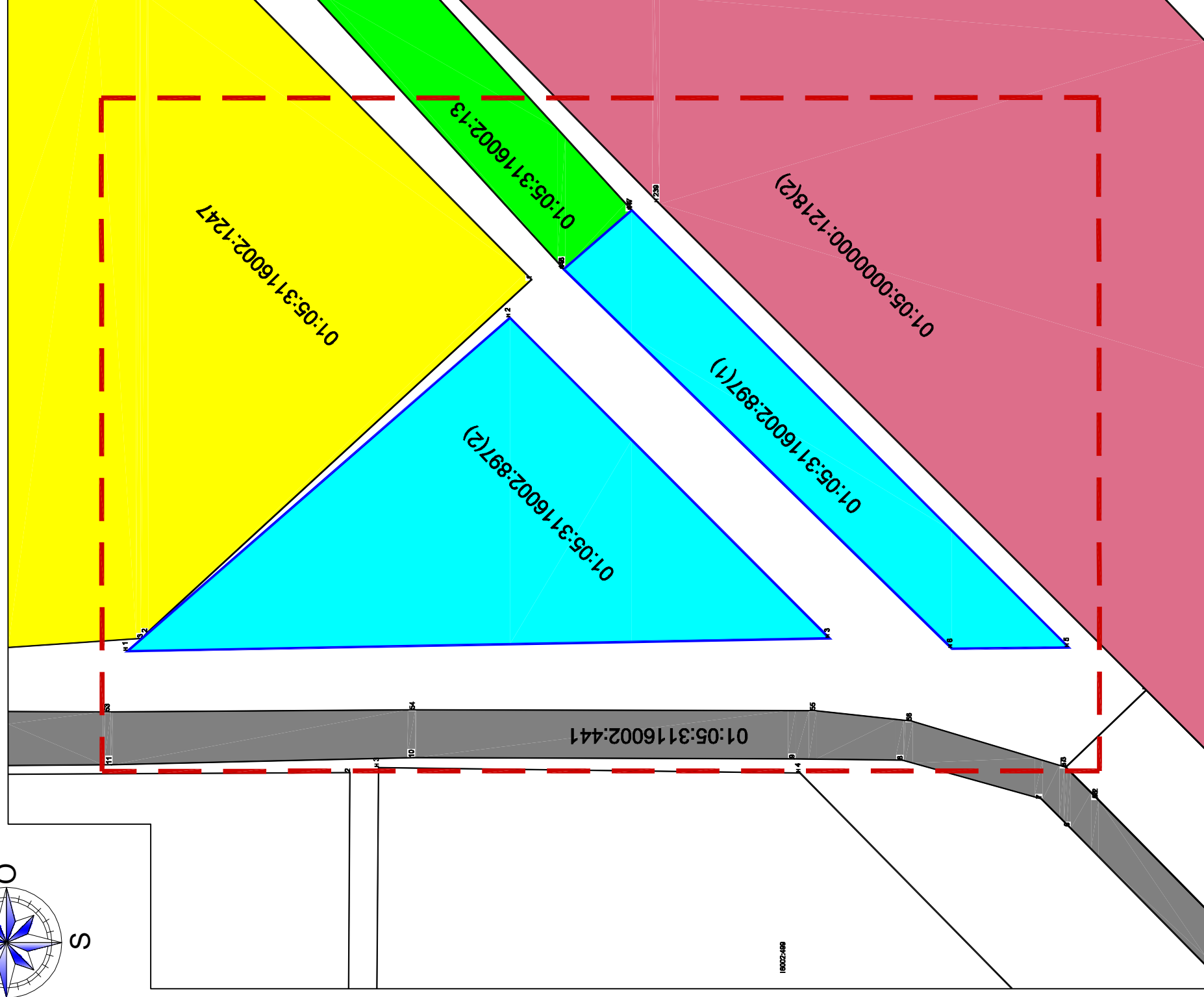
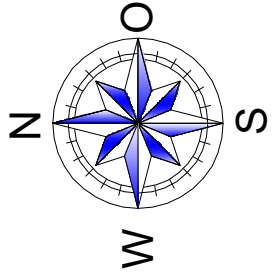
Графические материалы:

Местоположение участка проектирования в структуре МО "Энемское городское поселение"

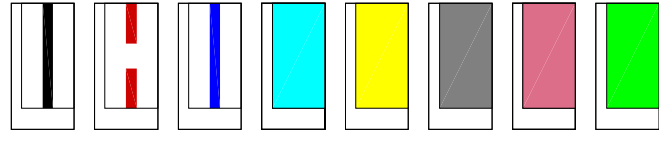


Проект межевания территории				Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116002:897 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт Энем, ул. Перова, 91			
Местоположение участка проектирования в структуре поселения				ПМТ-10-19	Стадия	Лист	Листов
					ПМ-3	1	1
Должность	ФИО	Подпись	Дата	М 1:500	ИП ХАГУР А.С.		
Разраб.	Хагур А.С.						

Границы существующих земельных участков



Условные обозначения:



- Границы существ. элементов планиров. структуры;
- Границы проектирования;
- Граница изменяемого земельного участка;
- Для строительства склада для хранения сельскохозяйственной продукции;
- Для эксплуатации складских помещений;
- Для размещения существующей автомобильной дороги: южный обход пгт. Энем;
- Для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта;
- Для эксплуатации административного помещения;

Проект межевания территории

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116002:897 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт Энем, ул. Перова, 91

Границы существующих земельных участков

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Разраб.	Хагур А.С.		
Проверил	Хагур А.С.		

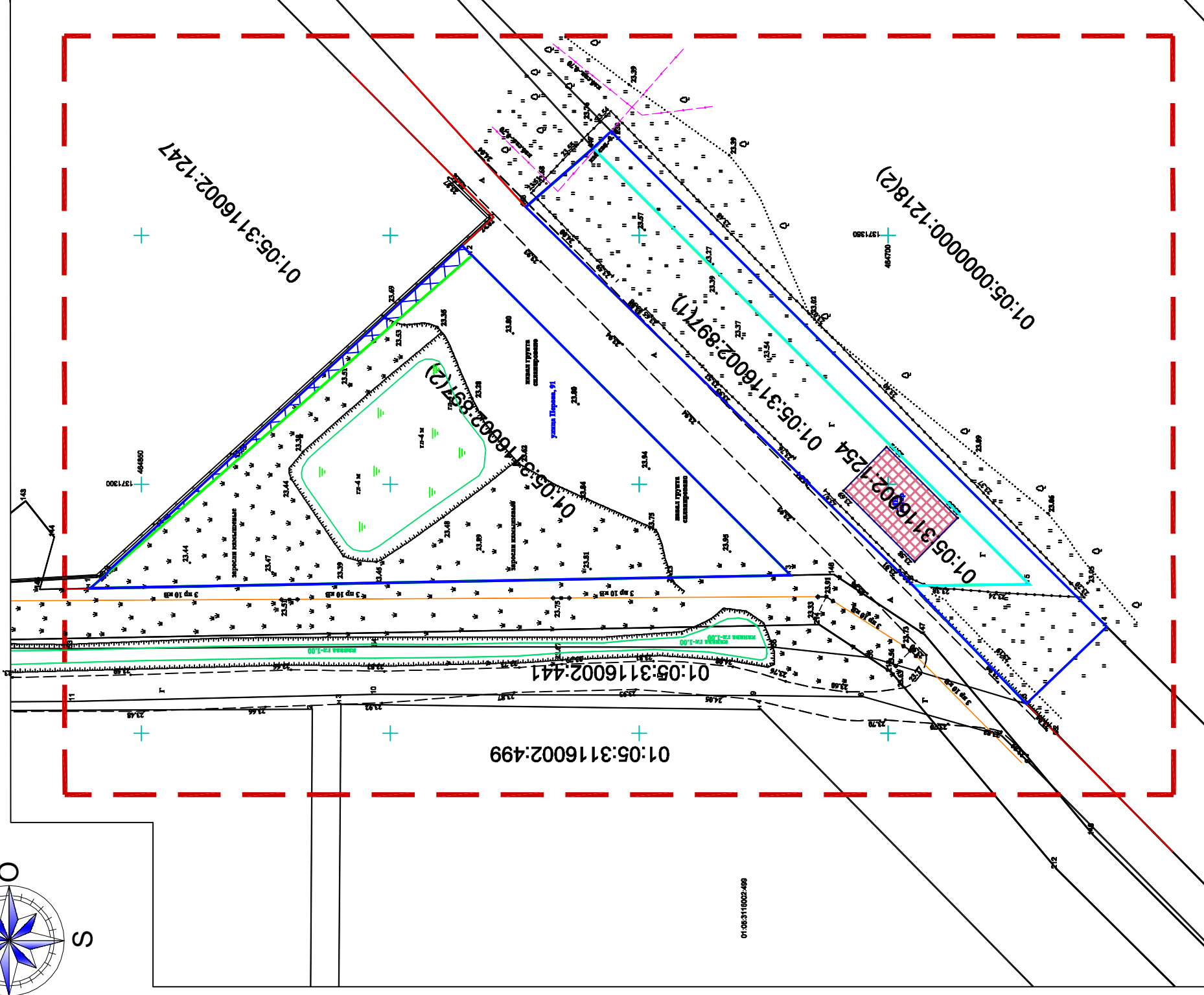
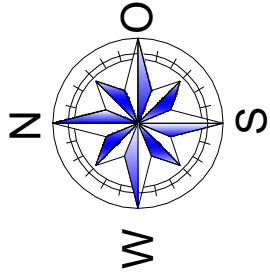
ПМТ-10-19

М 1:500

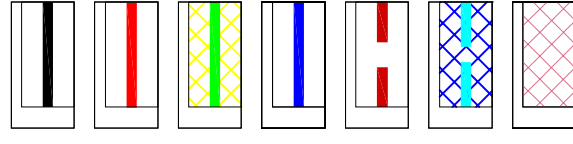
Страница	Лист	Листов
ПМ-4	1	1

ИП ХАГУР А.С.

Местоположение существующих объектов капитального строительства



Условные обозначения:



- Границы существ. элементов планиров. структуры;
- Существующие красные линии;
- Граница изменяемого земельного участка;
- Границы проектируемого земельного участка;
- Границы проектирования;
- Граница части из которого образован :ЗУ1;
- Существующие здания и сооружения;

Проект межевания территории
Местоположение существующих объектов капитального строительства

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116002:897 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт Энем, ул. Перова, 91

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Разраб.	Хагур А.С.		
Проверил	Хагур А.С.		

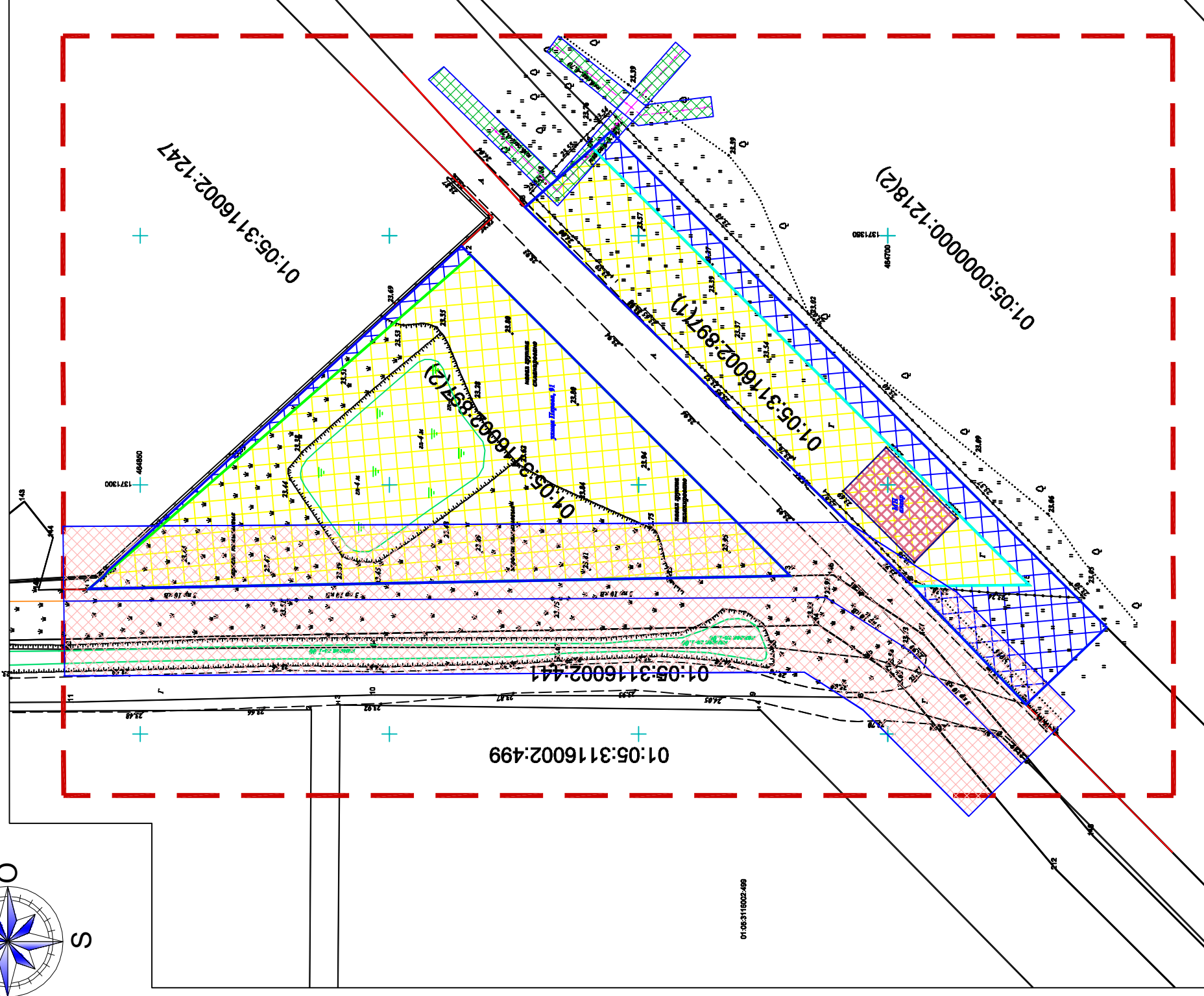
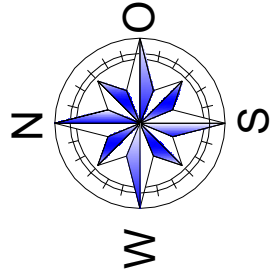
Страниц	Лист	Листов
ПМ-5	1	1

ПМТ-10-19

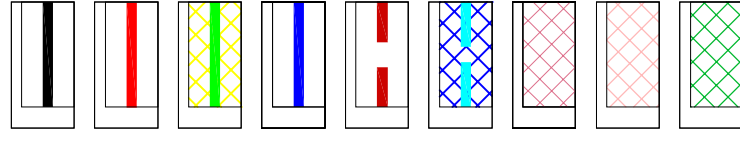
М 1:500

ИП ХАГУР А.С.

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий



Условные обозначения:



- Границы существ. элементов планиров. структуры;
- Существующие красные линии;
- Граница изменяемого земельного участка;
- Границы проектируемого земельного участка;
- Границы проектирования;
- Граница части из которого образован ЗУ1;
- Существующие здания и сооружения;
- Охранная зона линий электропередач;
- Охранная зона линий связи;

Проект межевания территории

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116002:897 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт Энем, ул. Перова, 91

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий;

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Разраб.	Хагур А.С.		
Проверил	Хагур А.С.		

ПМТ-10-19

Стадия	Лист	Листов
ПМ-6	1	1

М 1:500

ИП ХАГУР А.С.

ПРИЛОЖЕНИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
«ЭНЕМСКОЕ ГОРОДСКОЕ
ПОСЕЛЕНИЕ»

385132, пгт. Энем, ул. Чкалова, 13
тел.: (87771) 44-2-71 факс: 42-5-10
e-mail: admin_mo_egr@mail.ru
www.amoenem.ru



АДЫГЭ РЕСПУБЛИК
ТЭХЪУТЭМЫКЪОЕ РАЙОН
МУНИЦИПАЛЬНЭ ЗЭХЭТ
«ИНЭМ КЪЭЛЭ ТЫСЫПНЭ»
НАДМИНИСТРАЦИЙ

385132, пгт. Инэм,
ур. Чкаловым ищэжэ шытыр, 13
тел.: (87771) 44-2-71 факс: 42-5-10
e-mail: admin_mo_egr@mail.ru
www.amoenem.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«10» 10 2019 г. № 364

О разрешении подготовки документации по проекту межевания земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116002:897 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт. Энем, ул. Перова, 91.

В соответствии со ст. ст. 42,45,46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом МО «Энемское городское поселение» и на основании обращения Бжассо М.А. от 14.10.2019 года № 05.03-2032,

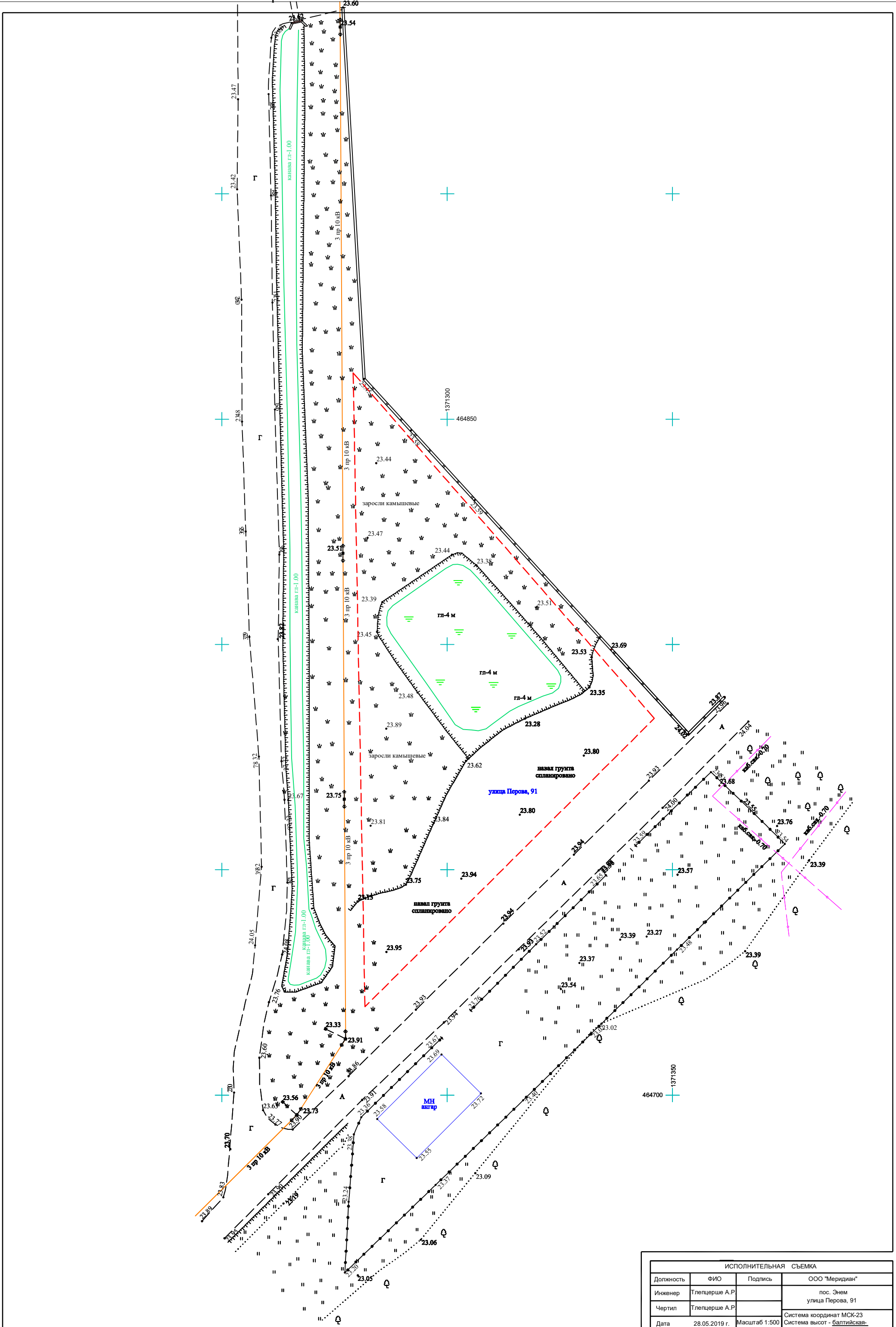
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Разрешить подготовку Бжассо М.А. документации по проекту межевания земельного участка с кадастровым номером 01:05:3116002:897 по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт.Энем, ул. Перова, 91.
2. Организационному отделу администрации опубликовать данное постановление в районной газете «Согласие» и на официальном сайт www.amoenem.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
3. Настоящее постановление вступает в силу после его подписания.

Глава администрации
МО «Энемское городское поселение»



Х.Н.Хотко



ИСПОЛНИТЕЛЬНАЯ СЪЕМКА			
Должность	ФИО	Подпись	ООО "Меридиан"
Инженер	Тлепцере А.Р.		пос. Энем улица Перова, 91
Чертил	Тлепцере А.Р.		Система координат МСК-23
Дата	28.05.2019 г.	Масштаб 1:500	Система высот - балтийская.