

**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
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКІЭ
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 № 53-ДПТУ

«11» июля 2025 года

г. Майкоп

Об утверждении документации по планировке территории (основной части проекта межевания территории) юго-западной части кадастрового квартала 01:08:0505002, в районе пересечения улиц Постовой и Хакурате в городе Майкопе муниципального образования «Город Майкоп»

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Адыгея от 04.08.2021 № 490 «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Республики Адыгея», на основании обращения Юшковой Т.И. и Хакуриновой А.З. от 27.02.2025, письма Управления архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» от 02.07.2025 № 3218, заключения о результатах публичных слушаний от 25.04.2025 по рассмотрению документации по планировке территории (проекта межевания территории) юго-западной части кадастрового квартала 01:08:0505002, в районе пересечения улиц Постовой и Хакурате в городе Майкопе муниципального образования «Город Майкоп», опубликованного в газете «Майкопские новости» от 24.06.2025 № 68,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (основную часть проекта межевания территории) юго-западной части кадастрового квартала 01:08:0505002, в районе пересечения улиц Постовой и Хакурате в городе Майкопе муниципального образования «Город Майкоп».

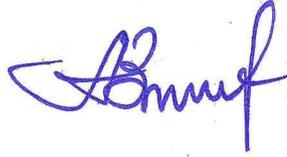
2. Опубликовать настоящий приказ на официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти Республики Адыгея (<http://adygheya.ru>) и направить Главе муниципального

образования «Город Майкоп» для официального опубликования в порядке, установленном для опубликования правовых актов, иной официальной информации и размещения на официальном сайте в сети Интернет.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'А.Н. Зезархов', written in a cursive style.

А.Н. Зезархов

Индивидуальный предприниматель Новиков Ю.О.
ИНН 010501469135 ОГРНИП 313010520000014

Российская Федерация,
Республика Адыгея, 385000,
г. Майкоп, ул. Ветеранов, 230/
Краснооктябрьская, 49, оф. 5.



ПАО Сбербанк
Юго-Западный банк г. Ростов-на-Дону
р/сч 40802810801000003821
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602 ОГРН 313010520000014
Код ОКПО 0190863072 ИНН 010501469135

СРО НП «Объединение изыскателей Южного и Северо - Кавказского округов»
Свидетельство СРО №0265.022-2013-010501469135-И-020 от 23 июня 2014 г.

**Документация по планировке территории
(проект межевания территории) юго-западной
части кадастрового квартала 01:08:0505002, в
районе пересечения улиц Постовой и
Хакурате в городе Майкопе муниципального
образования «Город Майкоп»**

Проектная документация

Проект планировки

Основная часть

Пояснительная записка

Графическая часть

ПЗ.ГЧ.

Т1

г. Майкоп
2025 г.

В разработке документации принимали участие:

Отдел, должность	Ф.И.О.
ГИП	Новиков Ю. О.
Разработчик	Косицкая Н. С.

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Проект межевания территории. Основная часть

Список участников

Стадия	Лист	Листов
П	6	15
ИП Новиков Ю.О.		

Состав проекта

№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	T1,ПЗ.ГЧ	Проект межевания Основная часть Пояснительная записка Графическая часть	
2	T2,ПЗ.ГЧ	Проект межевания Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	

Согласовано:

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

						Проект межевания территории. Основная часть.		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
						Состав проекта		
Директор		Новиков			03.2025			
Исполнил		Косицкая			03.2025	П	7	15
						ИП Новиков Ю.О.		

Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
ГП-1 ГП-2	Справка ГИПа Состав проекта Пояснительная записка Графическая часть Общие данные Чертёж межевания	

Согласовано:

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

Проект межевания территории. Основная часть.

Содержание

Стадия	Лист	Листов
П	8	15
ИП Новиков Ю.О.		

Текстовая часть проекта межевания территории.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) юго-западной части кадастрового квартала 01:08:0505002, в районе пересечения улиц Постовой и Хакурате в городе Майкопе муниципального образования «Город Майкоп» (далее - проект межевания территории, проект межевания, проект, проектная документация), 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 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков» (далее - Классификатор);
4. Свод правил 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Общие положения». Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 №1033/пр);
5. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
6. 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);
7. 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);
8. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;
9. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 04.12.2024 г №177-ДПТ «О подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) юго-западной части кадастрового квартала 01:08:0505002, в районе пересечения улиц Постовой и Хакурате в городе Майкопе муниципального образования «Город Майкоп».
10. Топографическая съёмка части кадастрового квартала 01:08:0505002 М1:500, выполненная ИП Новиков Ю. О. в январе 2024 г.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемого земельного участка.

Данный проект межевания территории разрабатывается применительно к застроенным территориям, которые расположены в границах одного элемента планировочной структуры.

Границы земельных участков для размещения объектов федерального, регионального и местного значения в проекте отсутствуют.

В проекте межевания территории отсутствует информация по пп.4) п.5 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации ввиду того, что документация подготовлена не в отношении лесных участков.

Земельных участков, которые в дальнейшем предполагаются к резервированию и (или) изъятию для государственных нужд, в проекте не предусмотрено.

В соответствии с Генеральным планом земельные участки территории проектирования расположены в границах г. Майкоп и относятся к землям населённых пунктов.

Участки территории проектирования расположены в зоне предприятий, производств и объектов V класса опасности (СЗЗ-50 метров) П-5. Это зона для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешённого использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Земельный участок с кадастровым номером 01:08:0505002:6 площадью 4250.00 кв.м. предназначен для размещения торгового комплекса по продаже автомобилей с сервисным обслуживанием. Данный земельный участок находится в общей долевой собственности, о чём свидетельствуют записи № 01:08:0505002:6-01/030/2023-20 от 29.11.2023 и № 01:08:0505002:6-01/030/2023-19 от 29.11.2023, содержащиеся в ЕГРН.

Предварительно проектом предлагается установление соответствия между видом разрешённого использования земельного участка с кадастровым номером 01:08:0505002:6, указанным в Едином государственном реестре недвижимости, и видами разрешённого использования земельных участков, установленными Классификатором, в соответствии с ч.13 ст.34 Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в результате чего земельному участку планируется установить виды разрешённого использования «[4.4] — Магазины» и «[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса».

Проектной документацией предусмотрено образование земельного участка ЗУ1 в один этап. В соответствии с пп.2) п.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0505002:6 площадью 4250.39 кв.м. и земель, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 658.12 кв.м., будет образован земельный участок ЗУ1 площадью 4908,52 кв.м.

Письмом Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.06.2024 № 4347 определено наличие технической возможности перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0505002:6 при условии подготовки проекта межевания территории. Образование земельного участка в охранной зоне ВЛ-6 кВ от ТП-397 до ТП-201 согласовано ООО «Майкопская ТЭЦ» при строгом выполнении определенных условий.

Перераспределение выполняется в целях устранения чересполосицы между красной линией и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0505002:6 и 01:08:0505002:2.

Вид разрешенного использования земельного участка ЗУ1, в соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, останется исходным: «[4.4] — Магазины» и «[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса».

В соответствии с п.1 и п.2 ст.11.7 Земельного Кодекса Российской Федерации существование исходного земельного участка прекратится, а право общей долевой собственности перейдет на вновь образованный земельный участок ЗУ1.

Доступ к земельному участку ЗУ1 осуществляется со стороны ул. Хакурате и ул. Постовой по территории, государственная собственность на которую не разграничена.

На чертеже межевания показаны:

- Границы существующих элементов планировочной структуры;
- Красные линии и координаты характерных точек красных линий;
- Линии отступа от красных линий;
- Границы образуемых и существующих земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Сведения о существующих и образуемых земельных участках, сведения об их площадях, видах разрешенного использования приведены в таблице.

Таблица. Экспликация земельных участков.

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Зона по ПЗЗ	Площадь, кв.м	Вид разрешенного использования ЗУ (по ПЗЗ в соответствии с классификатором видов разрешенного использования)
1	ЗУ1	П-5	4908.52	[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса, [4.4] - Магазины
2	01:08:0505002:6	П-5	4250.39	Для размещения торгового центра по продаже автомобилей с сервисным обслуживанием. После установления соответствия, согласно ч.13 ст.34 Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ, [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса, [4.4] - Магазины

Красные линии расположены вдоль границ существующих земельных участков. Линии отступа от красных линий расположены на расстоянии 5 м со стороны улиц, линии отступа от границ земельных участков расположены на расстоянии 3 м от границ с соседними земельными участками.

В данном проекте отсутствуют границы публичных сервитутов.

В данном проекте особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия, границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

В данном проекте есть санитарно-защитная зона, стоящая на государственном кадастровом учёте: 01:08-6.551 - Санитарно-защитная зона для объекта ООО "ЛУКОЙЛ-ЮГНЕФТЕПРОДУКТ" АЗС №01023 по адресу: Республика Адыгея, г.Майкоп, ул.Хакурате, 651.

Территория проектирования не входит в состав и не граничит с территорией, на которую ранее была разработана документация по планировке территории.

Координаты характерных точек границ образуемых земельных участков представлены в Приложении.

Перечень координат характерных точек границ земельных участков

ЗУ1

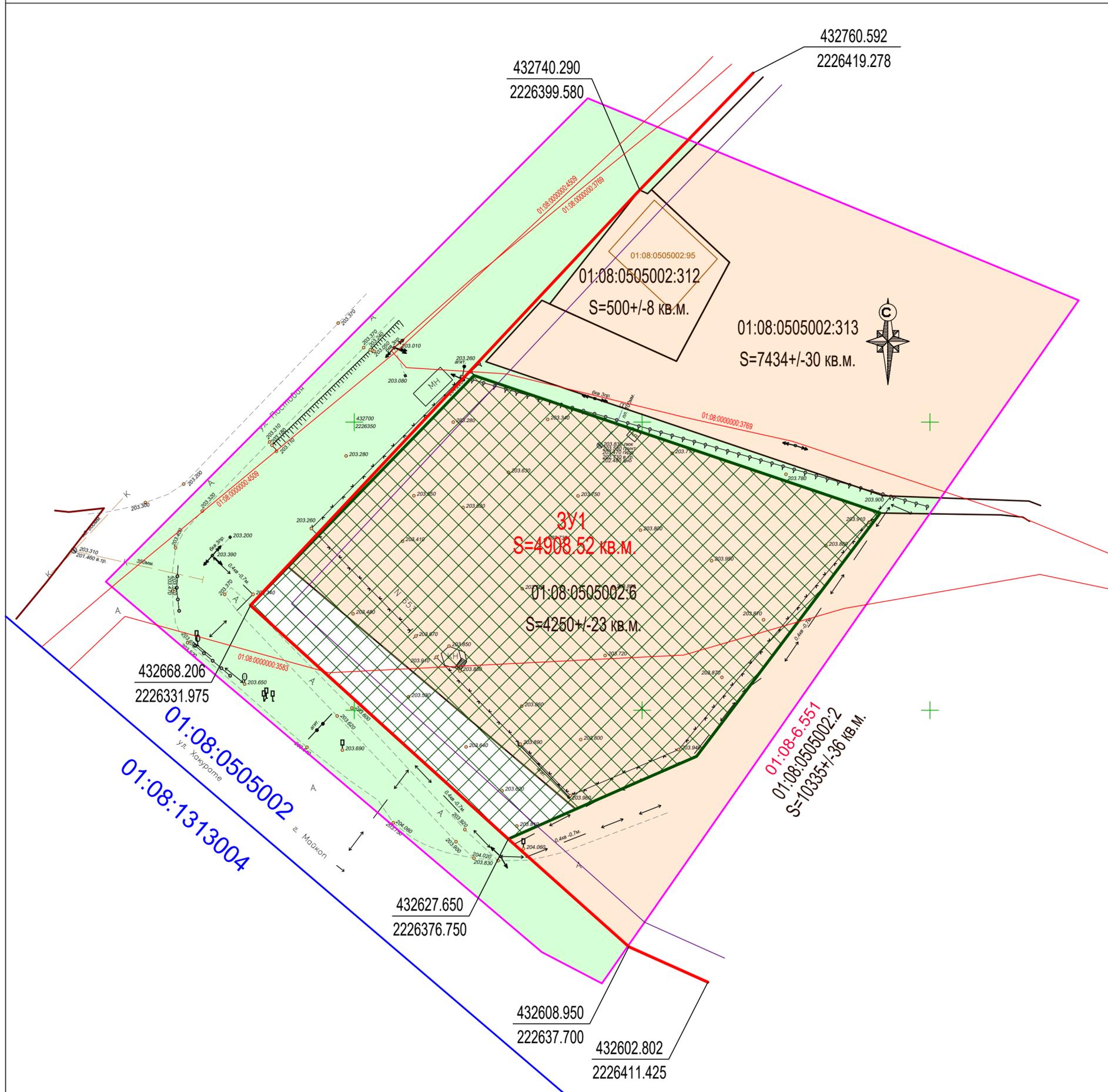
Площадь 4908.52 кв.м Длина 279.21 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	432708.100	2226370.800	74.488	108° 41' 25.27"
2	432684.230	2226441.360	01.992	217° 02' 32.91"
3	432682.640	2226440.160	29.436	217° 03' 38.34"
4	432659.150	2226422.420	14.508	217° 02' 37.19"
5	432647.570	2226413.680	06.988	217° 08' 55.20"
6	432642.000	2226409.460	11.375	246° 28' 38.40"
7	432637.460	2226399.030	11.517	246° 21' 02.46"
8	432632.840	2226388.480	12.827	246° 07' 57.92"
9	432627.650	2226376.750	60.411	312° 10' 10.93"
10	432668.206	2226331.975	09.334	044° 15' 51.74"
11	432674.890	2226338.490	36.837	044° 13' 08.73"
12	432701.290	2226364.180	09.497	044° 11' 22.08"
1	432708.100	2226370.800	00.000	000° 00' 00.00"

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект межевания территории. Основная часть.	Лист
							13

Чертёж межевания.



Условные обозначения:

- Границы МО "город Майкоп"
- Границы территории проектирования
- Границы кадастровых кварталов
- Красные линии
- Линии отступа от красных линий
- Границы существующих земельных участков, стоящих на государственном кадастровом учёте
- Границы существующих ОКС, стоящих на государственном кадастровом учёте
- Существующие сооружения, стоящие на государственном кадастровом учёте
- Границы земельного участка, планируемого к образованию
- Границы территории, государственная собственность на которые не разграничена
- 01:08:0505002 Номер кадастрового квартала
- 3У1 Условный номер образуемого земельного участка
- S=4921.77 кв.м. Площадь образуемого земельного участка
- 01:08:0505002:6 Кадастровый номер существующего земельного участка
- S=4250 +/- 23 кв.м. Площадь существующего земельного участка
- 01:08:0505002:95 Кадастровые номера существующих объектов капитального строительства, стоящих на ГКУ
- 01:08:0000000:3769 Кадастровые номера существующих сооружений, стоящих на ГКУ

Примечания:

1. Объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения отсутствуют.
2. Зоны для размещения объектов культурного значения на проектируемой территории отсутствуют.
3. Границы публичных сервитутов на проектируемой территории отсутствуют.

Т1.ПЗ.ГЧ.ГП-2					
Документация по планировке территории (проект межевания территории) юго-западной части кадастрового квартала 01:08:0505002, в районе пересечения улиц Постовой и Хакурате в городе Майкопе муниципального образования «Город Майкоп»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проект межевания территории Основная часть				Стадия П	Лист 15
Чертёж межевания М 1:500				ИП Новиков Ю. О. 2025 г.	