

**Индивидуальный предприниматель Новиков Ю.О.  
ИНН 010501469135 ОГРНИП 313010520000014**

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



ПАО Сбербанк  
Юго-Западный банк г. Ростов-на-Дону  
р/сч 40802810801000003821  
к/с 301018106000000000602  
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 внесению изменений в проект планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа: территории, ограниченной с севера улицей Михайлова, с юга и востока - существующей застройкой, с запада - улицей Шоссейной, и территории, ограниченной с запада водоёмом, с севера - существующей застройкой, с юга - улицей Михайлова, с востока - существующей застройкой, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 №245, в проект планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 № 1373, в проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:68 площадью 119909 кв.м, расположенного по адресу: г. Майкоп, квартал 407-е, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.11.2015 № 779, и в проект межевания территории части квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Гаражной, с юга и востока - улицей Михайлова, с запада - улицей Батарейной, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 01.06.2018 №682, в части территории, ограниченной с юга и востока ул. Михайлова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519038:1455, 01:08:0519038:1428, 01:08:0519038:1450, 01:08:0519038:1296**

Проектная документация  
Проект межевания  
Основная часть. Материалы по обоснованию

ПЗ.ГЧ.  
Т3

г. Майкоп  
2025 г.



Инв. № подл.		Подп. и дата		Взам. инв. №	
<p>Проектная документация</p> <p>Проект межевания</p> <p>Основная часть. Материалы по обоснованию</p> <p>ПЗ.ГЧ.</p> <p>ТЗ</p> <p>Индивидуальный предприниматель</p> <p>Новиков Ю. О.</p> <p>г. Майкоп</p> <p>2025 г.</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
					Лист
					2



ИП Новиков Ю. О.

26 июня 2025 г.

СПРАВКА

«О соответствии проекта действующим нормам и правилам»

Документация по внесению изменений в проект планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа: территории, ограниченной с севера улицей Михайлова, с юга и востока - существующей застройкой, с запада - улицей Шоссейной, и территории, ограниченной с запада водоёмом, с севера - существующей застройкой, с юга - улицей Михайлова, с востока - существующей застройкой, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 №245, в проект планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 № 1373, в проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:68 площадью 119909 кв.м, расположенного по адресу: г. Майкоп, квартал 407-е, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.11.2015 № 779, и в проект межевания территории части квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Гаражной, с юга и востока - улицей Михайлова, с запада - улицей Батарейной, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 01.06.2018 №682, в части территории, ограниченной с юга и востока ул. Михайлова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519038:1455, 01:08:0519038:1428, 01:08:0519038:1450, 01:08:0519038:1296, разработана в соответствии с действующим законодательством, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта

Новиков Ю. О.

Проект межевания территории.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Директор		Новиков			06.2025
Исполнил		Косицкая			06.2025

Справка ГИПа

Стадия	Лист	Листов
П	3	16
ИП Новиков Ю.О.		



В разработке документации принимали участие:	
Отдел, должность	Ф.И.О.
ГИП	Новиков Ю. О.
Разработчик	Косицкая Н. С.

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

Согласовано:																						
										Взам. инв. №												
										Подп. и дата												
																Проект межевания территории.						
										Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата							
																				Директор		Новиков
Исполнил		Косицкая		06.2025		П	4	16														
						ИП Новиков Ю.О.																



[illegible]

Состав проекта			
№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	T1,ПЗ.ГЧ	Проект планировки Основная часть Пояснительная записка Графическая часть	
2	T2,ПЗ.ГЧ	Проект планировки Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	T3,ПЗ.ГЧ	Проект межевания Основная часть Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	

						Проект межевания территории.				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
Директор		Новиков			06.2025	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов	
Исполнил		Косицкая			06.2025		П	5	16	
							ИП Новиков Ю.О.			

Директор	Новиков	06.2025	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
Исполнил	Косицкая	06.2025		П	5	16
				ИП Новиков Ю.О.		

Стадия	Лист	Листов
П	5	16
ИП Новиков Ю.О.		



Согласовано:			

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							
							Проект межевания территории.		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
	Директор	Новиков			06.2025	Содержание	Стадия	Лист	Листов
	Исполнил	Косицкая			06.2025		П	9	16
							ИП Новиков Ю.О.		

Подп. и датаИНВ. № подл.



Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемых земельных участков.

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

Взам. инв. №	<p>образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 № 245, в части, касающейся территории, ограниченной с запада водоёмом, с севера – существующей застройкой, с юга – улицей Михайлова, с востока – существующей застройкой, и проекта планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утверждённых постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 № 1373 (далее – утверждённая документация по планировке территории).</p> <p>Данный проект межевания территории разрабатывается применительно к подлежащим застройке территориям, которые расположены в границах одного элемента планировочной структуры.</p>						
Подп. и дата							
Инв. № подл.						Проект межевания территории.	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		



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

В проекте межевания территории отсутствует информация по п.4 ч.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 или муниципальных нужд, в проекте не предусмотрено.

Территория проектирования составляет 13.69 га.

В соответствии с Генеральным планом рассматриваемые земельные участки расположены в границах г. Майкоп Республики Адыгея и относятся к землям населённых пунктов.

Проектируемая территория находится в территориальной зоне средне- и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно делового назначения Ж-ОЖ.

Земельный участок с кадастровым номером 01:08:0519038:1452 площадью 5000 кв.м. был образован путём объединения земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0519038:1431 и 01:08:0519038:1432, находящихся в собственности АО «Военторг-Юг» (запись о регистрации собственности №01:08:0519038:1452-01/031/2024-1 от 05.11.2024), в соответствии со сведениями, содержащимися в выписке из ЕГРН от 21.01.2025 № КУВИ-001/2025-16665843.

Кадастровый номер был присвоен земельному участку 05.11.2024 г, о чём также свидетельствует вышеуказанная выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

Там же содержатся сведения о виде разрешённого использования (далее –ВРИ) земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:1452 – «Для размещения магазинов, объектов мелкорозничной торговли (палатки) и других объектов торговли».

В соответствии с Классификатором ВРИ ЗУ и правилами землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) МО «Город Майкоп», данному земельному участку будет присвоен ВРИ «[4.4] – Магазины». Этот вид использования является основным для данной территориальной зоны.

Площадь земельного участка 01:08:0519038:1452 соответствуют требованиям градостроительных регламентов для данной территориальной зоны в отношении предельных (минимальных и максимальных) размеров для образуемых участков.

Перечень образуемых земельных участков, сведения об их площади, видах разрешённого использования приведены в таблице.

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Зона по ПЗЗ	Площадь, кв.м	Вид разрешённого использования ЗУ (по ПЗЗ в соответствии с классификатором видов разрешённого использования)
1	01:08:0519038:1452	Ж-ОЖ	5000	[4.4] — Магазины.

Доступ к земельному участку осуществляется по территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0519038:11, находящегося в составе ЕЗП, с ул. Михайлова (южная часть) и 01:08:0519038:1296 с ул. Михайлова (восточная часть).

Взам. инв. №		Подп. и дата		Инов. № подл.		Проект межевания территории.					Лист
											8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата						



На чертеже межевания показаны:

- Границы существующих элементов планировочной структуры.
- Красные линии.
- Линии отступа от красных линий.
- Границы образованного и существующих земельных участков, кадастровые номера образованного и существующих земельных участков.
- Границы сервитутов.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для ВРИ – [4.4] - Магазины:**

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 250/5000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

В границах территории проектирования отсутствуют территории объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории.

В проекте есть границы публичных сервитутов:

- 01:08-6.979 — Публичный сервитут в целях размещения (строительства и эксплуатации) объекта «Строительство двух КЛ-10 кВ от ПС 110/35/10/6 кВ «Северная» до границы участка заявителя с установкой РП 10 кВ»;

Также проектом предусмотрено установление двух публичных сервитутов Серв.1 и Серв.2 с целью обеспечения доступа к земельному участку под прудом.

Территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее были разработаны:

- проект планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа: территории, ограниченной с севера улицей Михайлова, с юга и востока - существующей застройкой, с запада - улицей Шоссейной, и территории, ограниченной с запада водоёмом, с севера - существующей застройкой, с юга - улицей Михайлова, с востока - существующей застройкой, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 №245;

- проект планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 № 1373;

Взам. инв. №		существующей застройкой, с запада - улицей Шоссейной, и территории, ограниченной с запада водоёмом, с севера - существующей застройкой, с юга - улицей Михайлова, с востока - существующей застройкой, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 №245;							
Подп. и дата		- проект планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 № 1373;							
Инв. № подл.								Проект межевания территории.	Лист
									9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				



- проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:68 площадью 119909 кв.м, расположенного по адресу: г. Майкоп, квартал 407-е, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.11.2015 № 779;

- проект межевания территории части квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Гаражной, с юга и востока - улицей Михайлова, с запада - улицей Батарейной, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 01.06.2018 №682.

- документация по внесению изменений в проект планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа: территории, ограниченной с севера улицей Михайлова, с юга и востока - существующей застройкой, с запада - улицей Шоссейной, и территории, ограниченной с запада водоёмом, с севера - существующей застройкой, с юга - улицей Михайлова, с востока - существующей застройкой, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 №245, в проект планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 № 1373, в проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:68 площадью 119909 кв.м, расположенного по адресу: г. Майкоп, квартал 407-е, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.11.2015 № 779, и в проект межевания территории части квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Гаражной, с юга и востока - улицей Михайлова, с запада - улицей Батарейной, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 01.06.2018 №68, утверждённая Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству №89-ДПТУ от 22.10.2024 г.

Территория проектирования граничит с территорией, в отношении которой утверждён проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:68 площадью 119909 кв.м, расположенного по адресу: г. Майкоп, квартал 407-е, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.11.2015 №779.

Координаты образованного земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:1452 даны в Приложении.

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



Каталог координат образованного земельного участка 01:08:0519038:1452

ЗУ01:08:0519038:1452  
Площадь 5000 +/- 25 кв.м

№ п/п	X	Y
1	427278.10	2233053.93
2	427314.40	2233147.10
3	427267.80	2233165.25
4	427242.27	2233099.68
5	427231.52	2233072.07
6	427246.23	2233066.34
1	427278.10	2233053.93

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект межевания территории.			11