

**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 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 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 планировки/ Материалы по обоснованию

ПЗ.ГЧ.  
Т2

г. Майкоп  
2025 г.

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.

Заказчик: АО «Военторг-Юг»

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 планировки/ Материалы по обоснованию

ПЗ.ГЧ.

Т2

Индивидуальный предприниматель

Новиков Ю. О.

г. Майкоп  
2025 г.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

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 планировки территории. Материалы по обоснованию

Справка ГИПа

ИП Новиков Ю.О.

Согласовано:


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

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

						Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	<div>Список участников</div>			
Директор		Новиков			06.2025				
Исполнил		Косицкая			06.2025				
						Стадия	Лист	Листов	
						П	4	20	
						ИП Новиков Ю.О.			

[illegible]

[illegible]

## Пояснительная записка.

### Результаты инженерных изысканий.

Участок работ расположен по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Михайлова, часть кадастрового квартала 01:08:0519038, ограниченная с юга и востока улицей Михайлова, с севера ул. Гаражной, с запада - ул. Батарейной.

Рельеф исследуемой площадки спокойный, ровный. На момент обследования территория внесения изменений представляет собой незастроенный участок.

В геоморфологическом отношении участок работ расположен на первой надпойменной террасе правого берега реки Белая.

Территория, рассматриваемая в проектной документации, относится к III району и подрайону III-Б климатического районирования, согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология». Климат района изысканий умеренно-континентальный с резко выраженной вертикальной зональностью. Зима мягкая короткая. Лето жаркое, продолжительное.

Климатические условия, характерные для данной местности:

1. Среднемесячная температура воздуха в январе — около  $-0.1^{\circ}\text{C}$ , в июле — около  $+22.9^{\circ}\text{C}$ .
2. Среднегодовая температура воздуха —  $+11.5^{\circ}\text{C}$ .
3. Заморозки на территории наблюдаются со второй декады октября и могут продолжаться до начала мая.
4. Длительность отопительного сезона — 148 дней.
5. Преобладающие ветра в зимний период — южные, юго-западные. Преобладающие ветра в летний период — северо-восточные и южные.
6. Среднегодовое количество выпадаемых осадков — 808 мм, большая часть приходится на летний период.
7. Снеговая нагрузка — 1.0 кПа;
8. Скоростной напор ветра —  $W=0.48$  кПа;
9. Нормативная глубина промерзания грунта — 0.8 м;
10. Температура наиболее холодной пятидневки —  $-19^{\circ}\text{C}$ ;
11. Сейсмичность по карте А ОСР-2016 — 7 баллов.

Опасные инженерно-геологические явления:

- сейсмичность,
- близкое расположение грунтовых вод,
- рядом расположенный водоём, разливающийся во время обильных осадков.

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

						Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Лист 7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

С учётом необходимых отступов образованы зоны возможного размещения объектов капитального строительства.

Для соблюдения противопожарных разрывов необходимо выдерживать расстояние между жилыми зданиями от 6 до 8 м.

Размещение либо изменение территорий, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального и местного значения, в проекте не предусмотрено.

В документации не предусмотрено проектирование новых улиц. Ширина проезжей части запроектированных ранее улиц составляет 6.0 м, ширина тротуара — 1.5 м.

Озеленение предусмотрено в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов».

Взам. инв. №		Размещение либо изменение территорий, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального и местного значения, в проекте не предусмотрено.							
Подп. и дата		Транспортная, коммунальная и социальная инфраструктуры сформированы. В документации не предусмотрено проектирование новых улиц. Ширина проезжей части запроектированных ранее улиц составляет 6.0 м, ширина тротуара — 1.5 м.							
Инв. № подл.		Озеленение предусмотрено в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов».							
								Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Лист
									8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				





- Проект выполнен с учётом всех необходимых требований пожарной безопасности СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Мероприятия по пожарной безопасности:

Наружное пожаротушение осуществляется силами пожарных расчётов ГУ Центра управления силами федеральной противопожарной службы по Республике Адыгея.

Для обеспечения пожарной безопасности предусмотрено проектирование наружного пожаротушения через закольцованные сети водоснабжения, а при необходимости – через сети внутреннего пожаротушения.

При строительстве допускается применение негорючих или слабогорючих материалов либо обработка последних огнестойкими веществами.

### Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

На территории проектирования особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Отвод ливневых и талых вод предусмотрен по спланированной территории автодорог и площадок в предусмотренную сеть канав и подземной ливневой канализации.

Мусороудаление осуществляется средствами МОЖКХ, а также силами жителей, что обеспечит охрану окружающей среды от загрязнения бытовыми отходами. Для этого на территории земельного участка предусмотрена площадка для мусоросборочных контейнеров. При осуществлении строительных работ либо реконструкции объектов на рассматриваемой территории необходимо также предотвратить распространение строительного мусора за пределы стройплощадки.

Озеленение территории и восстановление растительного слоя на ней необходимо для обеспечения оптимального микроклимата и уменьшения отрицательного воздействия техногенных факторов на окружающую среду.

Задачи озеленения территории:

1. Формирование планировочной и объёмно-пространственной структуры застройки.
2. Создание буферной зоны между жилым и иными массивами.
3. Оздоровление окружающей среды.

Озеленение также предусмотрено в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов». Поскольку в границах квартала предусмотрено обустройство озеленённых территорий общего пользования, то площадь озеленения рассматриваемого земельного участка для размещения торгового центра и магазина является достаточной. В рамках данного проекта она составит 330 кв.м – это 6.6 % от площади земельного участка 5000 кв.м, что не противоречит проценту озеленения для всего квартала, ограниченного улицами Михайлова, Гаражная и Батарейная, 25%.

Снизить запылённость воздуха можно периодической поливкой территорий с твёрдым покрытием 1-2 раза в сутки в жаркие периоды.

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	3. Оздоровление окружающей среды.					
			Озеленение также предусмотрено в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов». Поскольку в границах квартала предусмотрено обустройство озеленённых территорий общего пользования, то площадь озеленения рассматриваемого земельного участка для размещения торгового центра и магазина является достаточной. В рамках данного проекта она составит 330 кв.м – это 6.6 % от площади земельного участка 5000 кв.м, что не противоречит проценту озеленения для всего квартала, ограниченного улицами Михайлова, Гаражная и Батарейная, 25%.					
			Снизить запылённость воздуха можно периодической поливкой территорий с твёрдым покрытием 1-2 раза в сутки в жаркие периоды.					
						Проект планировки территории. Материалы по обоснованию		Лист
								10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			

Эксплуатация торговых центров и магазинов связана с воздействием на некоторые компоненты окружающей среды:

- Загрязнение воздуха выбросами вредных веществ от автомобилей, принадлежащих жителям, и автотранспорта, осуществляющего вывоз мусора;
- Образование отходов и стоков;
- Использование воды на хозяйственно-питьевые нужды.

Однако вышеописанное воздействие на окружающую среду будет находиться в допустимых пределах и не причинит ощутимого ущерба населению, животным и растительности при соблюдении рекомендаций данной документации по планировке территории.

**Схема границ территорий объектов культурного наследия.**

Согласно Генеральному плану муниципального образования «Город Майкоп», на данной территории объектов культурного наследия нет. Это видно на чертеже Т2.ПЗ.ГЧ.ГП-4.

Если при строительных работах на данной территории будут обнаружены предметы, имеющие археологическую ценность (керамические фрагменты, предметы древнего вооружения, монеты, костные останки и пр.), то все работы на участке останавливаются. Необходимо вызвать представителя Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Адыгея, согласно п.4 и п.5, ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. 08.08.2024) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. 08.08.2024), работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трёх дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия, которым получено такое заявление, организует работу по определению историко-культурной ценности такого объекта в порядке, установленном законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, на территории которых находится обнаруженный объект культурного наследия.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию						Лист
									11
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

В случае обнаружения объекта археологического наследия уведомление о выявленном объекте археологического наследия, содержащее информацию, предусмотренную п. 11, ст. 41.5 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. 08.08.2024), а также сведения о предусмотренном в п. 5 ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. 08.08.2024) особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия, направляются региональным органом охраны объектов культурного наследия заказчику указанных работ, техническому заказчику (застройщику) объекта капитального строительства, лицу, проводящему указанные работы.

Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный пунктом 5 статьи 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. 08.08.2024) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

**Обоснование очередности планируемого развития территории.**

В данном проекте предусмотрена разработка документации по планировке территории (внесение изменений в проект планировки и проект межевания) в несколько этапов.

Очерёдность развития принята в соответствии с наличием существующих транспортных и инженерных инфраструктур, а также требованиями Градостроительного кодекса РФ. В первую очередь, это наличие удобного подъезда к территории и необходимость развития инженерной инфраструктуры – дорог, ливневой канализации, систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения. В первую очередь предусмотрено строительство жилых домов и других объектов капитального строительства, запланированных к размещению, далее предусматривается устройство инженерной инфраструктуры и благоустройство территории.

**Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.**

Территория, в границах которой предусмотрена разработка проектной документации, расположена в восточной части г. Майкоп Республики Адыгея.

Рельеф участка спокойный, ровный.

При разработке вертикальной планировки участка были учтены:

- организация нормального водоотвода с территории проектирования;
- максимальное сохранение существующего рельефа и зелёных насаждений;
- наличие существующих автомобильных дорог.

Отвод ливневых и талых вод осуществляется с территории земельных участков и автодорог в предусмотренную сеть придорожных канав.

Схема вертикальной планировки решена методом проектных отметок. Вертикальная планировка предусматривает создание по улицам оптимальных продольных уклонов, обеспечивая водоотвод с прилегающих к ним территорий. Проектные отметки принимаются на высоту от 0.3 м до 1.2 м выше существующих.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата