

**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 внесению изменений в проект планировки
территории земельного участка с кадастровым номером
01:08:0514001:5, расположенного в западной части города Майкопа
по улице Павлова, 1, предназначенного для размещения жилой
застройки, утверждённый постановлением Главы муниципального
образования «Город Майкоп» от 27.12.2010 № 916, и документацию
по планировке территории (основную часть проекта межевания
территории), ограниченную улицами Верещагина, Пирогова,
Ворошилова и земельными участками по ул. Ворошилова, от № 250
до № 260 (чётные), в городе Майкопе, утверждённую постановлением
Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от
14.01.2021 №9**

Проектная документация

Проект межевания
Основная часть
Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

ПЗ.ГЧ.
Т.3

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, оф. 5.



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: Бирастень Е. И.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:5, расположенного в западной части города Майкопа по улице Павлова, 1, предназначенного для размещения жилой застройки, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.12.2010 № 916, и документацию по планировке территории (основную часть проекта межевания территории), ограниченную улицами Верещагина, Пирогова, Ворошилова и земельными участками по ул. Ворошилова, от № 250 до № 260 (чётные), в городе Майкопе, утверждённую постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.01.2021 №9

Проектная документация
Проект межевания
Основная часть
Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

ПЗ.ГЧ.
Т.3

Индивидуальный предприниматель

Новиков Ю. О.

г. Майкоп
2025 г.

Взам. инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.							Лист
											2
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата						

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 межевания территории.				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
Директор		Новиков			04.2025	Список участников		Стадия	Лист	Листов
Исполнил		Косицкая			04.2025			П	4	17
								ИП Новиков Ю.О.		

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

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			04.2025	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
Исполнил		Косицкая			04.2025		П	5	17
							ИП Новиков Ю.О.		

Директор	Новиков	04.2025	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
Исполнил	Косицкая	04.2025		П	5	17
				ИП Новиков Ю.О.		

Стадия	Лист	Листов
П	5	17
ИП Новиков Ю.О.		

[illegible]

Текстовая часть основной части проекта межевания территории.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:5, расположенного в западной части города Майкопа по улице Павлова, 1, предназначенного для размещения жилой застройки, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.12.2010 № 916, и документацию по планировке территории (основную часть проекта межевания территории), ограниченную улицами Верещагина, Пирогова, Ворошилова и земельными участками по ул. Ворошилова, от № 250 до № 260 (чётные), в городе Майкопе, утверждённую постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.01.2021 №9 (далее – проект межевания территории, проект межевания, проект, проектная документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемых земельных участков, линий отступа от красных линий, утверждённых в составе проекта планировки территории.

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.

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

Основным планировочным решением территории проектирования является образование земельного участка с видом разрешённого использования (далее - ВРИ) «[2.1] – индивидуальная жилая застройка».

Проектной документацией предусмотрена образование земельного участка ЗУ1 в два этапа.

Этап 1.

Снятие с государственного кадастрового учёта земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:102 в связи с прекращением договора аренды на него.

Этап 2.

Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:31, находящегося в собственности заказчика, и земель, госсобственность на которые не разграничена, в соответствии с пп.3 п.1 ст.39.28

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	«[2.1] – индивидуальная жилая застройка».									
			Проектной документацией предусмотрена образование земельного участка ЗУ1 в два этапа.									
			Этап 1.									
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Снятие с государственного кадастрового учёта земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:102 в связи с прекращением договора аренды на него.									
			Этап 2.									
			Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:31, находящегося в собственности заказчика, и земель, госсобственность на которые не разграничена, в соответствии с пп.3 п.1 ст.39.28									
						Проект межевания территории.						Лист
												7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата							

Земельного кодекса Российской Федерации. В результате будет образован участок ЗУ1 площадью 711.29 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка соответствуют требованиям градостроительного регламента о предельных (максимальных и минимальных) параметрах образуемых для территориальной зоны Ж-МЗ, в которой расположены вышеуказанные земельные участки. Данная зона предназначена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешённым набором услуг местного значения.

ВРИ «[2.1] – Для индивидуального жилищного строительства» является основным для данной территориальной зоны, поэтому в дальнейшем его можно будет присвоить образуемому земельному участку ЗУ1 при проведении работ по подготовке межевого плана для перераспределения земельного участка 01:08:0514001:31 с землями, госсобственность на которые не разграничена.

Площадь образуемого земельного участка для ИЖС соответствует требованиям градостроительных регламентов для данной территориальной зоны в отношении предельных (минимальных и максимальных) размеров для участков с исходными ВРИ.

Доступ к образуемому земельному участку будет осуществляться с запроектированной ранее улицы Ворошилова.

Доступ к существующим земельным участкам территории проектирования предполагается осуществлять с улиц Ворошилова, Верещагина, Павлова в г. Майкопе.

На чертеже межевания показаны:

- Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.
- Красные линии, утверждённые приказом Администрации Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 14.01.2021 №9.
- Линии отступа от красных линий.
- Границы существующих и образуемых земельных участков, кадастровые и условные номера земельных участков.

Площади существующих и образуемых земельных участков соответствуют градостроительным нормативам.

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

Таблица. Экспликация изменяемых и образуемых земельных участков.

№ 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	ЗУ1	Ж-МЗ	711.29	[2.1] – Для индивидуального жилищного строительства.

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

						Проект межевания территории.	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

В границах территории проектирования расположены земельные участки для индивидуального жилищного строительства и магазинов, которые находятся в территориальной зоне Ж-МЗ.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-МЗ:

минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м, для участков, находящихся в частной собственности, не устанавливается;

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 8,5 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:
- при площади участка до 1000 кв. м - 60%;
- при площади участка свыше 1000 кв. м - 40%.

В 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.

Территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее был разработан проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:5, расположенного в западной части города Майкопа по улице Павлова, 1, предназначенного для размещения жилой застройки, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.12.2010 № 916.

Также территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее была разработана документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченную улицами Верецагина, Пирогова, Ворошилова и земельными участками по ул. Ворошилова, от № 250 до № 260 (чётные), в городе Майкопе, утверждённая постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.01.2021 №9.

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

						Проект межевания территории.	Лист
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков

ЗУ1

Площадь 711.29 кв.м Длина 107.41 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	430224.320	2225867.500	30.011	099° 22' 39.28"
2	430219.430	2225897.110	19.999	189° 24' 37.85"
3	430199.700	2225893.840	03.382	188° 44' 46.18"
4	430196.357	2225893.326	29.991	278° 09' 16.11"
5	430200.611	2225863.637	03.283	008° 16' 28.80"
6	430203.860	2225864.110	20.739	009° 24' 28.15"
7	430224.320	2225867.500	00.000	000° 00' 00.00"

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Проект межевания территории.

Лист

10

Перечень координат характерных точек красных линий территории, на которую ранее был разработан проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:5, расположенного в западной части города Майкопа по улице Павлова, 1, предназначенного для размещения жилой застройки, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.12.2010 № 916

Площадь 7463.18 кв.м Длина 367.94 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	430322.990	2225883.860	30.004	099° 25' 06.14"
2	430318.080	2225913.460	29.987	099° 33' 34.92"
3	430313.100	2225943.030	00.000	279° 29' 18.37"
4	430313.100	2225943.030	21.834	189° 05' 28.70"
5	430291.540	2225939.580	21.852	189° 03' 25.70"
6	430269.960	2225936.140	22.799	189° 08' 09.37"
7	430247.450	2225932.520	21.831	189° 02' 22.14"
8	430225.890	2225929.090	34.963	189° 06' 24.19"
9	430191.367	2225923.556	60.628	278° 46' 10.92"
10	430200.611	2225863.637	03.283	008° 16' 28.80"
11	430203.860	2225864.110	20.739	009° 24' 28.15"
12	430224.320	2225867.500	20.011	009° 26' 02.68"
13	430244.060	2225870.780	19.998	009° 22' 56.09"
14	430263.790	2225874.040	20.001	009° 26' 19.59"
15	430283.520	2225877.320	20.007	009° 22' 39.28"
16	430303.260	2225880.580	20.001	009° 26' 19.59"
17	430322.990	2225883.860	00.000	000° 00' 00.00"

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

Перечень координат характерных точек красных линий территории, на которую ранее была разработана документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченную улицами Верещагина, Пирогова, Ворошилова и земельными участками по ул. Ворошилова, от № 250 до № 260 (чётные), в городе Майкопе, утверждённая постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.01.2021 №9

Площадь 7463.18 кв.м Длина 367.94 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	430322.990	2225883.860	30.004	099° 25' 06.14"
2	430318.080	2225913.460	29.987	099° 33' 34.92"
3	430313.100	2225943.030	00.000	279° 29' 18.37"
4	430313.100	2225943.030	21.834	189° 05' 28.70"
5	430291.540	2225939.580	21.852	189° 03' 25.70"
6	430269.960	2225936.140	22.799	189° 08' 09.37"
7	430247.450	2225932.520	21.831	189° 02' 22.14"
8	430225.890	2225929.090	34.963	189° 06' 24.19"
9	430191.367	2225923.556	60.628	278° 46' 10.92"
10	430200.611	2225863.637	03.283	008° 16' 28.80"
11	430203.860	2225864.110	20.739	009° 24' 28.15"
12	430224.320	2225867.500	20.011	009° 26' 02.68"
13	430244.060	2225870.780	19.998	009° 22' 56.09"
14	430263.790	2225874.040	20.001	009° 26' 19.59"
15	430283.520	2225877.320	20.007	009° 22' 39.28"
16	430303.260	2225880.580	20.001	009° 26' 19.59"
17	430322.990	2225883.860	00.000	000° 00' 00.00"

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Проект межевания территории.

Лист

12