

**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 территории части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в хуторе Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 29.07.2024 № 51-ДПТУ, и проект межевания территории части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в хуторе Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп»**

Проектная документация

Проект межевания  
Основная часть

Материалы по обоснованию  
Пояснительная записка  
Графическая часть

ПЗ.ГЧ.  
Т.3

г. Майкоп  
2024 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: Руденко М. А.

**Документация по внесению изменений в проект планировки территории части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в хуторе Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 29.07.2024 № 51-ДПТУ, и проект межевания территории части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в хуторе Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп»**

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

ПЗ.ГЧ.  
Т.3

Индивидуальный предприниматель

Новиков Ю. О.

г. Майкоп  
2024 г.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата			Лист
								2

ИП Новиков Ю. О.  
15 октября 2024 г.

СПРАВКА

«О соответствии проекта действующим нормам и правилам»

Документация по внесению изменений в проект планировки территории части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в хуторе Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 29.07.2024 № 51-ДПТУ, и проект межевания территории части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в хуторе Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп», 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	Справка ГИПа		
Директор		Новиков			10.2024			
Исполнил		Косицкая			10.2024			
						Стадия	Лист	Листов
						П	3	20
						ИП Новиков Ю.О.		

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

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

Проект межевания территории.						Список участников	Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		П	4	20
Директор		Новиков			10.2024		ИП Новиков Ю.О.		
Исполнил		Косицкая			10.2024				

[illegible]

[illegible]

**Текстовая часть основной части проекта межевания территории.**

Документация по внесению изменений в проект планировки территории части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в хуторе Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп», утверждённый приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 29.07.2024 № 51-ДПТУ, и проект межевания территории части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в хуторе Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп» (далее – 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.

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 х. Гавердовский МО «Город Майкоп» и относятся к землям населённых пунктов.

В соответствии с Генеральным планом все рассматриваемые земельные участки расположены в границах х. Гавердовский МО «Город Майкоп» и относятся к землям населённых пунктов.

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

Проектной документацией предусмотрена образование земельных участков ЗУ1-ЗУ5 в один этап.

Земельные участки ЗУ1 площадью 400.08 кв.м., ЗУ2 площадью 400.48 кв.м., ЗУ3 площадью 400.48 кв.м., ЗУ4 площадью 400.49 кв.м., ЗУ5 площадью 400.36 кв.м. образуются в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1044 в соответствии с п.1-п.3 ст.11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Площади образуемых земельных участков соответствуют требованиям градостроительного регламента о предельных (максимальных и минимальных) параметрах образуемых для территориальной зоны Ж-1Б/1, в которой расположены вышеуказанные земельные участки. Данная зона предназначена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с

Взам. инв. №		ЗУ1-ЗУ5 в один этап.							
		Земельные участки ЗУ1 площадью 400.08 кв.м., ЗУ2 площадью 400.48 кв.м., ЗУ3 площадью 400.48 кв.м., ЗУ4 площадью 400.49 кв.м., ЗУ5 площадью 400.36 кв.м. образуются в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1044 в соответствии с п.1-п.3 ст.11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Площади образуемых земельных участков соответствуют требованиям градостроительного регламента о предельных (максимальных и минимальных) параметрах образуемых для территориальной зоны Ж-1Б/1, в которой расположены вышеуказанные земельные участки. Данная зона предназначена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с							
Подп. и дата									
Инв. № подл.								Проект межевания территории.	Лист
									7
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешённым набором услуг местного значения.

ВРИ «[2.1] – индивидуальная жилая застройка» является основным для данной территориальной зоны, поэтому в дальнейшем его можно будет присвоить образуемым земельным участкам ЗУ1-ЗУ5 при проведении работ по подготовке межевого плана раздела земельного участка 01:08:1313004:1044.

У земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1045 площадью 3002.08 кв.м. ВРИ [4.4] - Магазины. Это условно разрешённый ВРИ, в соответствии с ПЗЗ МО «Город Майкоп». Он был присвоен на основании распоряжения Администрации МО «Город Майкоп» от 03.08.2023 №1735-р в соответствии со ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Площади образуемых земельных участков для ИЖС составляют от 400.08 кв.м. до 400.49 кв.м., что соответствует требованиям градостроительных регламентов для данной территориальной зоны в отношении предельных (минимальных и максимальных) размеров для участков с исходными ВРИ. Площадь существующего земельного участка для магазина составляет от 3002 кв.м., что соответствует требованиям градостроительных регламентов для данной территориальной зоны в отношении предельных (минимальных и максимальных) размеров для участков с исходными ВРИ.

Доступ к образуемым земельным участкам будет осуществляться с запроектированной ранее улицы Весенней и с улицы Нурбия Емижа.

Доступ к существующим земельным участкам с кадастровыми номерами 01:08:1313004:1045, 01:08:1313004:1040, 01:08:1313004:1041, 01:08:1313004:1042 предполагается осуществлять с улицы Садовой в х. Гавердовском.

На чертеже межевания показаны:

- Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.
- Красные линии, утверждённые приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 09.07.2024 №51-ДПТУ.
- 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.

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



Таблица. Экспликация изменяемых и образуемых земельных участков.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Зона по ПЗЗ	Площадь, кв.м	Вид разрешённого использования ЗУ (по ПЗЗ в соответствии с классификатором видов разрешённого использования)
1	01:08:1313004:1045	Ж-1Б/1	3002.08	[4.4] - Магазины
2	ЗУ1	Ж-1Б/1	400.08	[2.1] - Индивидуальное жилищное строительство
3	ЗУ2	Ж-1Б/1	400.48	[2.1] - Индивидуальное жилищное строительство
4	ЗУ3	Ж-1Б/1	400.48	[2.1] - Индивидуальное жилищное строительство
5	ЗУ4	Ж-1Б/1	400.49	[2.1] - Индивидуальное жилищное строительство
6	ЗУ5	Ж-1Б/1	400.36	[2.1] - Индивидуальное жилищное строительство

В границах территории проектирования расположены земельные участки для индивидуального жилищного строительства и магазинов, которые находятся в территориальной зоне Ж-1Б/1.

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-1Б/1:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 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%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для магазинов, и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-1Б/1:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/5000 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%.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Проект межевания территории.

Лист

9

В проекте есть границы публичных сервитутов:  
- 01:08-6.420 — Публичный сервитут с целью размещения объекта электросетевого хозяйства регионального значения "Воздушная линия электропередачи ВЛ 35 кВ "Черемушки - Промсточная".

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

Территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее была разработана документация по планировке территории (проект планировки территории) части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в хуторе Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 29.07.2024 № 51-ДПТУ.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект межевания территории.	Лист	
							10	
						Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

## Перечень координат характерных точек границ земельных участков

**ЗУ1**

Площадь 400.08 кв.м Длина 81.37 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431843.870	2224063.530	16.661	132° 18' 42.90"
2	431832.654	2224075.851	23.956	225° 07' 48.53"
3	431815.754	2224058.873	16.770	312° 15' 14.11"
4	431827.030	2224046.460	23.979	045° 23' 19.00"
5	431843.870	2224063.530	00.000	000° 00' 00.00"

**ЗУ2**

Площадь 400.48 кв.м Длина 81.38 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431832.654	2224075.851	16.719	132° 18' 42.90"
2	431821.400	2224088.214	23.937	225° 00' 45.58"
3	431804.478	2224071.285	16.769	312° 15' 14.11"
4	431815.754	2224058.873	23.956	045° 07' 48.53"
5	431832.654	2224075.851	00.000	180° 00' 00.00"

**ЗУ3**

Площадь 400.48 кв.м Длина 81.37 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431821.400	2224088.214	16.742	132° 18' 42.90"
2	431810.129	2224100.595	23.918	224° 57' 02.11"
3	431793.202	2224083.697	16.769	312° 15' 14.56"
4	431804.478	2224071.285	23.937	045° 00' 45.58"
5	431821.400	2224088.214	00.000	000° 00' 00.00"

**ЗУ4**

Площадь 400.49 кв.м Длина 81.36 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431810.129	2224100.595	16.768	132° 18' 42.90"
2	431798.842	2224112.994	23.901	224° 56' 56.22"
3	431781.926	2224096.109	16.769	312° 15' 14.11"
4	431793.202	2224083.697	23.918	044° 57' 02.11"
5	431810.129	2224100.595	00.000	000° 00' 00.00"

**ЗУ5**

Площадь 400.36 кв.м Длина 81.34 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431798.842	2224112.994	16.789	132° 18' 42.90"
2	431787.540	2224125.410	23.886	225° 01' 14.15"
3	431770.656	2224108.514	16.760	312° 15' 14.11"
4	431781.926	2224096.109	23.901	044° 56' 56.22"
5	431798.842	2224112.994	00.000	000° 00' 00.00"

**ЗУ01:08:1313004:1045**

Площадь 3002.08 кв.м Длина 240.08 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431827.030	2224046.460	83.837	132° 15' 14.11"
2	431770.656	2224108.514	32.647	225° 01' 19.77"
3	431747.580	2224085.420	84.624	307° 58' 59.01"
4	431799.660	2224018.720	38.970	045° 23' 04.81"
5	431827.030	2224046.460	00.000	000° 00' 00.00"

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

