

**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 № 22-ДПТУ**

«01» апреля 2024 года

г. Майкоп

**Об утверждении изменений в основную часть проекта планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Ачмизова, с юга – улицей Д. Нехая, с востока – улицей Ц. Теучежа, с запада – улицей Т. Керашева, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденного постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 22.12.2011 № 878**

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», пп. 4 п. 1 Постановления Кабинета Министров Республики Адыгея от 14.02.2024 № 20 «О случаях, при которых в 2024 году не требуется проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории и проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов», на основании обращения Смирновой А.Г., Захарьевского А.В.,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемые изменения в основную часть проекта планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Ачмизова, с юга – улицей Д. Нехая, с востока – улицей Ц. Теучежа, с запада – улицей Т. Керашева, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденного постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 22.12.2011 № 878.

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.

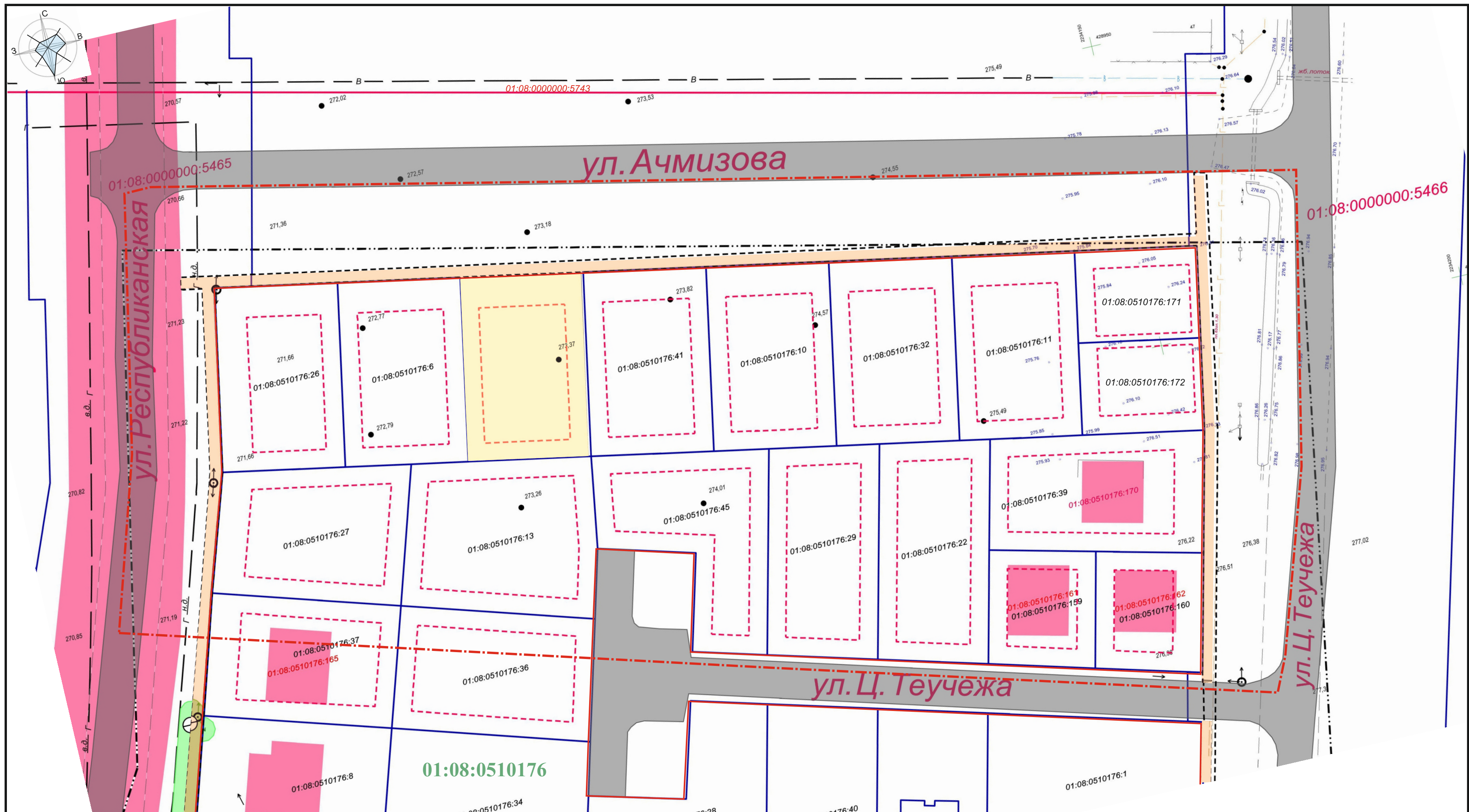
3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

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



**Условные обозначения:**

- планируемые к образованию земельные участки для ИЖС
- земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- граница кадастрового квартала 01:08:0510176
- граница территории проектирования
- ранее установленная красная линия
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- Границами элементов планировочной структуры (кварталов) являются красные линии, согласно п. 3.16а СП 4.2.13330.2016
- объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
  - тротуар, предусмотренный в рамках ранее утвержденной документации по планировке территории
  - проезжая часть, предусмотренная в рамках ранее утвержденной документации по планировке территории

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил				Панфилова Э.А.	
Разработал				Холодов Д.Н.	

Заказчик: Смирнова А.Г., Захарьевский А.В.			
Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Ачмизова, с юга – улицей Д. Нехая, с востока – улицей Ц. Теучежа, с запада – улицей Т. Керашева, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденную постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 22.12.2011 № 878			
Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1
Основной чертеж проекта планировки территории М. 1500	ИП Панфилова Э.А.		

**Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и объектов, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Ачмизова, с юга – улицей Д. Нехая, с востока – улицей Ц. Теучежа, с запада – улицей Т. Керашева, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденную постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 22.12.2011 № 878, в отношении территории, ограниченной улицами Ачмизова, Ц. Теучежа, Республиканская (далее – проектная документация, проект, документация по планировке, 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 разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор);
4. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
5. Генеральный план муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
7. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Местные нормативы);
8. Топографический план части территории квартала 01:08:0510176 М 1:500, в электронном виде;
9. Приказ Комитета РА по архитектуре и градостроительству от 06.03.2024 № 58-ДПТ;
10. Проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Ачмизова, с юга –

улицей Д. Нехая, с востока – улицей Ц. Теучежа, с запада – улицей Т. Керашева, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденную постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 22.12.2011 № 878;

11. Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Ачмизова, с юга – улицей Д. Нехая, с востока – улицей Ц. Теучежа, с запада – улицей Т. Керашева, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 22.12.2011 № 878, в части территории улиц Республиканской и Ц. Теучежа, от улицы Д. Нехая до улицы Ачмизова, проект межевания территории улиц Республиканской и Ц. Теучежа, от улицы Д. Нехая до улицы Ачмизова в городе Майкопе, и документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) улиц Республиканской и Ц. Теучежа, от улицы Короткой 2-й до улицы Д. Нехая, и от улицы Ачмизова до переулка Даховского в городе Майкопе, для проведения работ по строительству линейных объектов: «Строительство автомобильной дороги по ул. Республиканской, от ул. Короткая 2-я до пер. Даховский, в г. Майкопе Республики Адыгея в гравийно-щебеночном исполнении протяженностью 1400 м» и «Строительство автомобильной дороги по ул. Ц. Теучежа, от ул. Короткая 2-я до пер. Даховский, в г. Майкопе Республики Адыгея в гравийно-щебеночном исполнении протяженностью 1500 м», утвержденные постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 16.03.2020 № 306;

12. Распоряжения Администрации МО «Город Майкоп» от 22.02.2024 № 353-р и от 28.02.2024 № 417-р.

Целями разработки проектной документации являются:

- повышение эффективности использования территории города,
- достижение оптимального решения по размещению зданий,
- обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека,
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства,
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории разработана на основании материалов Генерального плана и ПЗЗ, распоряжений Администрации МО «Город Майкоп» от 22.02.2024 № 353-р и от 28.02.2024 № 417-р «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства...», а также с учетом существующей планировочной структуры восточной части

города.

В административном отношении проектируемая территория находится в восточной части города Майкопа. Территория проектирования включает в себя часть территории кадастрового квартала 01:08:0510176.

Площадь территории проектирования составляет 1,6 га.

Участки проектирования относятся к категории земель «земли населенных пунктов».

Рассматриваемая территория, согласно ПЗЗ, находится в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-МЗ.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения индивидуальных жилых домов, и предельные параметры разрешенного 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%.

Таким образом, в границах территории проектирования планируется размещение отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3-х этажей с учетом установленных требований по проценту застройки в границах земельного участка.

В отношении земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0510176:171 и 01:08:0510176:172 предоставлены разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства – индивидуальных жилых домов в соответствии с распоряжениями Администрации МО «Город Майкоп» от 22.02.2024 № 353-р и от 28.02.2024 № 417-р:

- на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0510176:171 по ул. Ачмизова г. Майкопа на расстоянии 1 м от границы земельного участка с кадастровым номером 01:08:0510176:172 по ул. Ачмизова г. Майкопа, на расстоянии 3 м от красной линии ул. Ачмизова г. Майкопа и на расстоянии 1,5 м от красной линии ул. Ц. Теучежа г. Майкопа;

- на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0510176:172 по

ул. Ачмизова г. Майкопа на расстоянии 1 м от границы земельного участка с кадастровым номером 01:08:0510176:171 по ул. Ачмизова г. Майкопа и на расстоянии 1,5 м от красной линии ул. Ц. Теучежа г. Майкопа.

Документация разработана в соответствии с действующими строительными, технологическими, санитарными нормами и правилами.

Размещение или изменение территории объектов федерального, регионального и местного значения в проекте не предусмотрено.

Основным планировочным решением проектной документации является определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории, в границах существующих и образуемого земельных участков для размещения индивидуальных жилых домов с учетом требований градостроительного регламента и распоряжений Администрации МО «Город Майкоп» от 22.02.2024 № 353-р и от 28.02.2024 № 417-р.

Также проектом предполагается дальнейшее образование земельного участка по ул. Ачмизова, 46 в г. Майкопе, ввиду того, что сведения о нем в ЕГРН погашены (в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:0510176:14).

Красные линии данным проектом планировки не устанавливаются. В графической части указаны красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, утвержденного постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 16.03.2020 № 306

#### Баланс проектируемой территории.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во земельных участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах проектирования	га	1,6	100	19
2	Земельные участки для размещения жилых домов	га	1,0	62,5	17
3	Площадь озеленения	га	0,2	12,5	-
4	Площадь улично-дорожной сети	га	0,4	25,0	2

Показатели плотности застройки в границах проектируемой территории определены в соответствии с Местными нормативами:

Коэффициент плотности застройки – 0.4.

Коэффициент застройки – 0.2.

В документации по планировке не предусмотрено проектирование улично-дорожной сети.

В отношении улиц Республиканской и Ц. Теучежа, от улицы Д. Нехая до улицы Ачмизова, а также от улицы Короткой 2-й до улицы Д. Нехая, и

от улицы Ачмизова до переулка Даховского в городе Майкопе разработаны проекты планировок и проекты межевания территории для проведения работ по строительству линейных объектов: «Строительство автомобильной дороги по ул. Республиканской, от ул. Короткая 2-я до пер. Даховский, в г. Майкопе Республики Адыгея в гравийно-щебеночном исполнении протяженностью 1400 м» и «Строительство автомобильной дороги по ул. Ц. Теучежа, от ул. Короткая 2-я до пер. Даховский, в г. Майкопе Республики Адыгея в гравийно-щебеночном исполнении протяженностью 1500 м», утвержденные постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 16.03.2020 № 306. В рамках данного проекта предусмотрены следующие параметры улично-дорожной сети:

Категория: Улица в зоне жилой застройки.

Назначение: Дороги местного значения.

Ширина планируемого тротуара 2м.

Ширина проезжей части 6м.

Доступ к земельным участкам планируется организовать через существующие автодороги по ул. Ачмизова, Ц. Теучежа и Республиканская (земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0000000:5465 и 01:08:0000000:5466).

На территории проектирования отсутствуют территории объектов культурного наследия.

В границах территории проектирования имеются охранные зоны инженерных коммуникаций – охранный зона ЛЭП 0,4 кВ, подземного газопровода низкого давления и водопровода.



## **Положение об очередности планируемого развития территории**

1) Подготовка и утверждение документации по планировке территории с учетом ранее предоставленных разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства;

2) Направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;

3) Строительство индивидуальных жилых домов;

4) Подготовка технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

5) Направление уведомления о соответствии построенного, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо несоответствии построенного, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;

6) Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект индивидуального жилищного строительства осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

---