

**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 № 41-ДПТУ

«09» июня 2025 года

г. Майкоп

Об утверждении документации по планировке территории (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории) западной части кадастрового квартала 01:08:1002043, ограниченного улицами Ленина, Островского, 8 Марта и ручьем в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп»

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», на основании обращения Рассыпнова А.В. от 05.03.2025, письма Управления архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» от 23.05.2025 № 2485, заключения о результатах публичных слушаний от 25.04.2025 по рассмотрению документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) западной части кадастрового квартала 01:08:1002043, ограниченного улицами Ленина, Островского, 8 Марта и ручьем в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», опубликованного в газете «Майкопские новости» от 20.05.2025 № 55,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (основные части проекта планировки территории и проекта межевания территории) западной части кадастрового квартала 01:08:1002043, ограниченного улицами Ленина, Островского, 8 Марта и ручьем в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп».
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



А.Н. Зезарахов

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 планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) западной части кадастрового квартала 01:08:1002043, ограниченного улицами Ленина, Островского, 8 Марта и ручьем в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп» (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. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 18.07.2024 № 128-ДПТ.
9. Топографический план части территории квартала 01:08:1002043 М 1:500, в электронном виде.

Целями разработки проектной документации являются:

- повышение эффективности использования станичной территории,
- 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, а также с учетом существующей планировочной структуры жилой зоны станицы.

В административном отношении проектируемая территория находится в центральной части ст. Ханской. Территория проектирования включает в себя часть территории кадастрового квартала 01:08:1002043.

Площадь территории проектирования составляет 0,32 га.

Участок проектирования относится к категории земель «земли населенных пунктов».

Рассматриваемая территория, согласно ПЗЗ, находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1Б.

Территория проектирования является частью станицы, которая является незастроенной, вокруг расположены существующие земельные участки для индивидуального жилищного строительства, напротив отделение полиции, участок проектирования находится на пересечении улиц Ленина и Островского, представляет собой болотистую местность, заросшую древесно-кустарниковой растительностью.

Согласно данным топографической съемки планируемый магазин имеет возможность подключения к сетям водоснабжения и электроснабжения.

Основным планировочным решением проектной документации является определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории, в границах образуемого земельного участка для размещения 1-этажного магазина, с учетом требований градостроительного регламента (Вариант № 2 основного чертежа планировки территории). Однако, в связи с тем, что инженерно-геологические или иные характеристики образуемого земельного участка неблагоприятны для застройки, требуется его рекультивация и улучшение, собственник вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Проектом предполагается, как вариант № 1 основного чертежа планировки территории, получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части возможности строительства магазина по красной линии ул. Островского. Также в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации предполагается получение условно разрешенного вида использования земельного участка «магазины».

Баланс проектируемой территории.

№ п/ п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во земельных участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах проектирования	га	0,32	100	2
2	Земельные участки под размещение магазинов	га	0,13	40,62	1
3	Площадь озеленения	га	0,09	28,12	-
4	Площадь улично-дорожной сети	га	0,06	18,75	-
5	Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	га	0,04	12,51	1

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения объекта торговли, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-1Б:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/5000 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%.

Во всех территориальных зонах требуемое (Свод правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений") количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение. При площади земельного участка менее 1000 кв. м. допускается устраивать парковки вне границ земельного участка

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.

Красные линии данным проектом планировки устанавливаются, координаты характерных точек представлены в приложении.

Улично-дорожная сеть запроектирована в виде непрерывной системы

с учетом функционального назначения существующих улиц и дорог, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

Определение границ земельного участка осуществлялось по створу с существующими земельными участками по ул. Ленина и с учетом соблюдения ширины улицы Островского 15 м в красных линиях с двухсторонним движением, двухполосные с шириной полосы 3,0 м. Вдоль дороги улицы Островского проектируется тротуар шириной 2,0 м с пешеходным переходом через улицу Ленина к полиции.

Согласно СП 42.13330.2016, Местным нормативам улицы в ст. Ханской на проектируемой территории отнесены к улицам и дорогам местного значения (улицы в зонах жилой застройки). Тротуар и его ширина на улицах предусмотрен с одной стороны от проезжей части улицы, что предусмотрено требованиями СП 396.1325800 и планируемым пешеходным движением менее 50 чел/ч в обоих направлениях.

По ул. Верещагина, в районе пересечения с ул. Ленина, расположена ближайшая остановка общественного транспорта.

В границах территории проектирования не расположены объекты культурного наследия согласно Генеральному плану муниципального образования «Город Майкоп».

В границах территории проектирования имеются охранные зоны коммуникаций – ЛЭП 0,4 кВ и водопровода.

Реализация проектных предложений предполагает изменение грунтов, ввиду наличия болотистой местности, при этом ручей планируется организовать в закрытый лоток с возможностью его периодической очистки через выходные колодцы.

Основной объём хозяйственно-бытовых стоков на объекте планируется отводиться, в соответствии с ч. 16 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации, в сооружения, обеспечивающие охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, в рамках данного проекта планировки понимаются:

- 1) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в

соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

2) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории обусловлена требованиями ст. 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации в отношении магазина.

1. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

2. Выдача градостроительного плана земельного участка (в случае реализации права собственника на возможность получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства его предварительное получение);

3. Выдача разрешения на строительство, присвоение адреса объекту адресации;

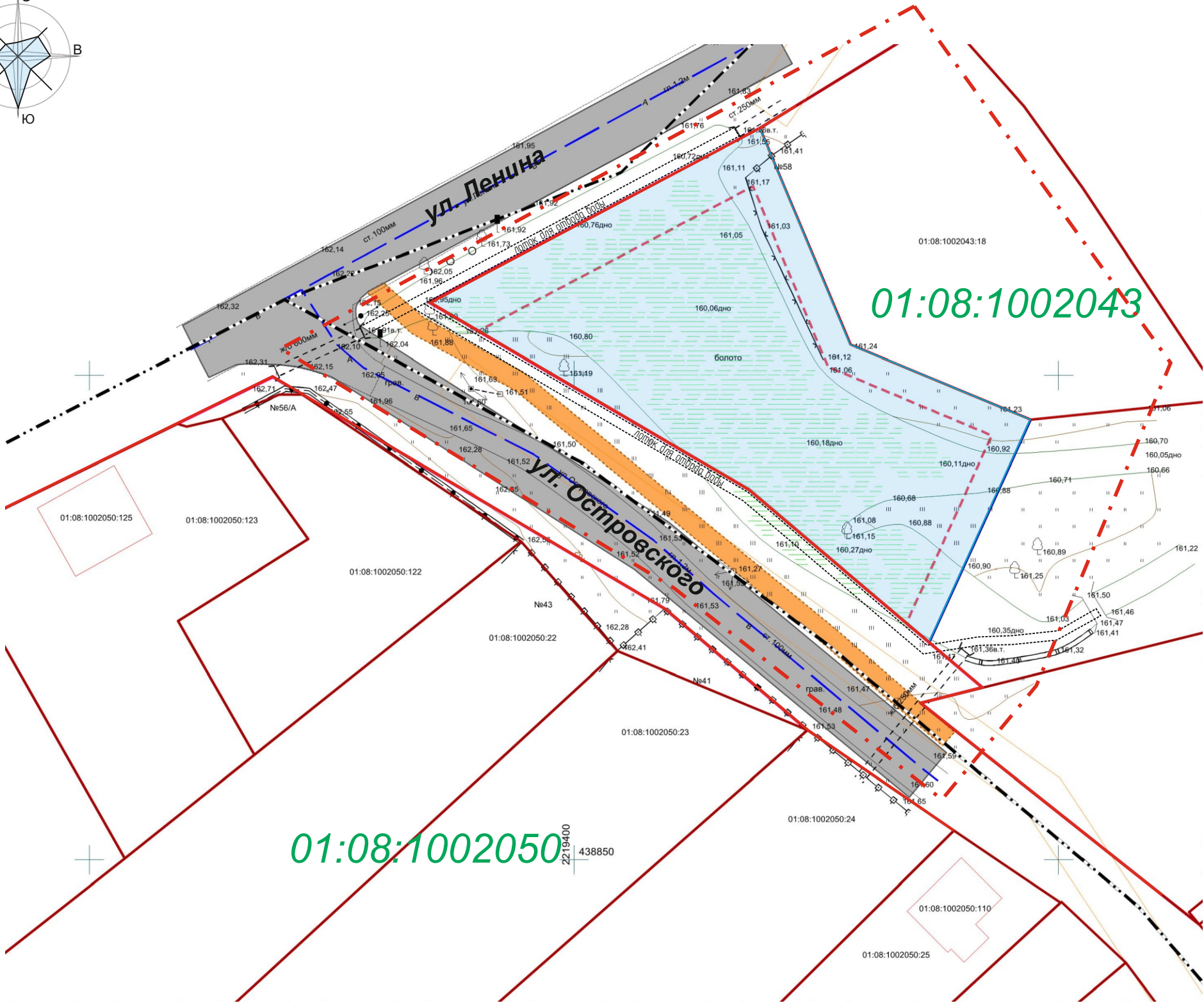
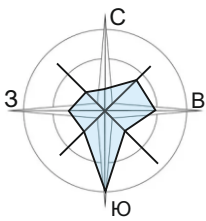
4. Подписание актов о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

5. Выдача заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ);

6. Подготовка технического плана здания, сооружения в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

7. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

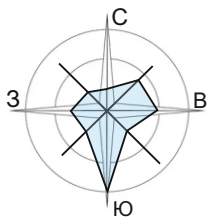
8. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект капитального строительства осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».



Условные обозначения:

- планируемый к образованию земельный участок для размещения 1-эт. магазина
- земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- обозначение кадастрового квартала
- граница территории проектирования
- устанавливаемая красная линия
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- проезжая часть шириной 6 м
- тротуар шириной 2 м

						Заказчик: Рассыпнов А.В.			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) западной части кадастрового квартала 01:08:1002043, ограниченного улицами Ленина, Островского, 8 Марта и ручьем в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Холодов Д.Н.					П	1	2
Разработал		Холодова Н.И.				Основной чертеж проекта планировки территории Вариант 1 М. 1:500	ИП Холодов Д.Н.		



Условные обозначения:

- планируемый к образованию земельный участок для размещения 1-эт. магазина
- земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- обозначение кадастрового квартала
- граница территории проектирования
- устанавливаемая красная линия
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- проезжая часть шириной 6 м
- тротуар шириной 2 м

						Заказчик: Рассыпнов А.В.			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) западной части кадастрового квартала 01:08:1002043, ограниченного улицами Ленина, Островского, 8 Марта и ручьем в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Холодов Д.Н.					П	2	2
Разработал		Холодова Н.И.				Основной чертеж проекта планировки территории Вариант 2 М. 1:500	ИП Холодов Д.Н.		

Текстовая часть проекта межевания территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) западной части кадастрового квартала 01:08:1002043, ограниченного улицами Ленина, Островского, 8 Марта и ручьем в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп» (далее – проектная документация, проект, 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. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 18.07.2024 № 128-ДПТ.

Топографический план части территории квартала 01:08:1002043 М 1:500, в электронном виде.

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

В соответствии с Генеральным планом образуемый земельный участок расположен в границах ст. Ханской и относится к категории земель «земли населённых пунктов». Территория проектирования находится в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж-1Б).

Проектной документацией предусмотрено образование 1 земельного участка для размещения магазина в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Земельный участок ЗУ-1 площадью 1290 кв.м с видом разрешенного использования «магазины» образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена. Так как вид разрешенного

использования «магазины» является условно разрешенным видом использования территориальной зоны Ж-1Б, его получение должно осуществляться в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проектом предполагается, как вариант 1, получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части возможности строительства магазина по красной линии ул. Островского.

На чертеже межевания показаны:

- Красные линии, утверждаемые в составе проекта планировки территории.

- Линии отступа от красных линий (5 м, 0 м).

- Границы образуемых земельных участков и их условные номера.

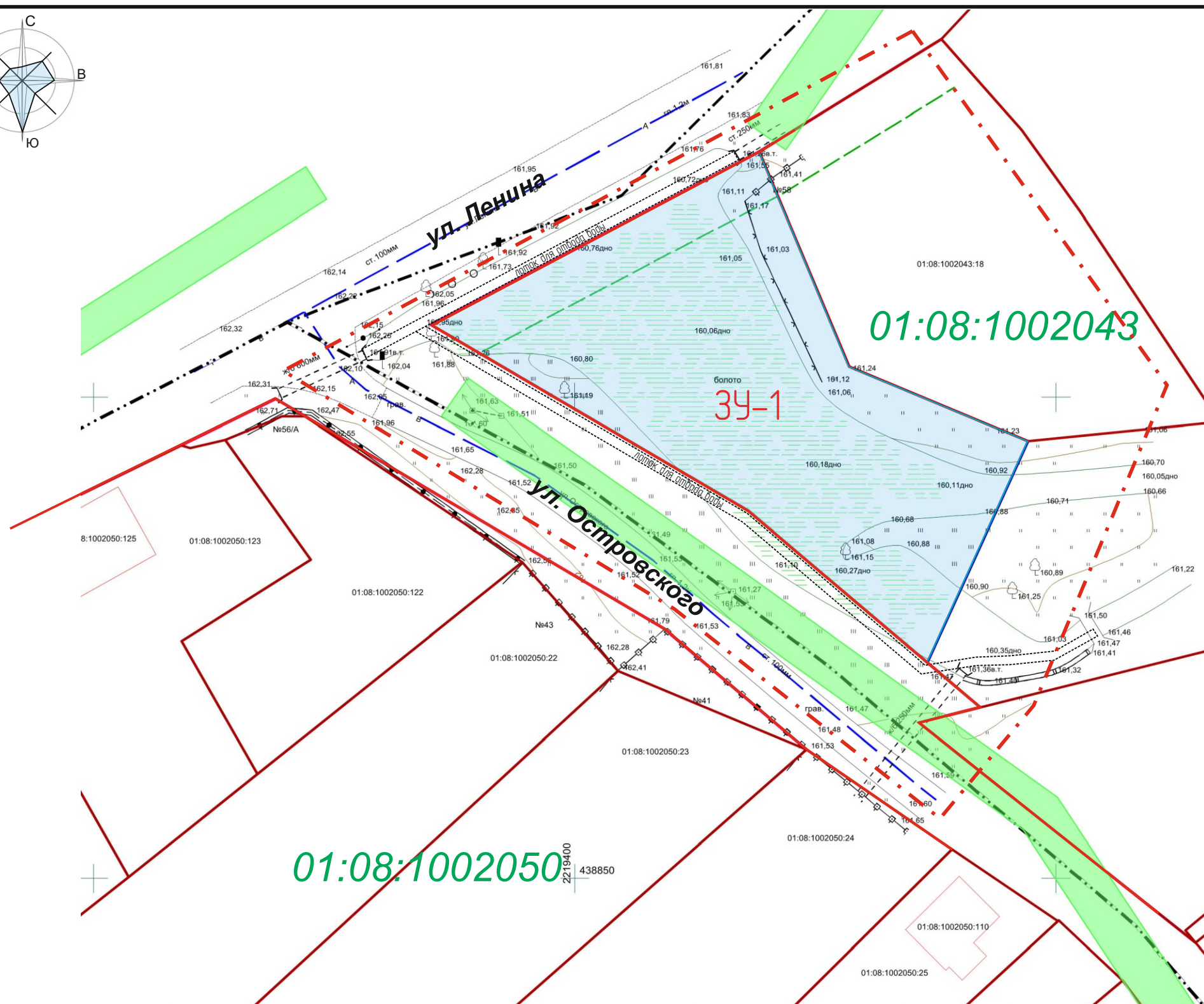
Площадь образуемого земельного участка, предназначенного для размещения магазина, соответствует градостроительным регламентам видов использования «магазины» в зоне Ж-1Б.

Основной доступ к образуемому земельному участку организован с существующих автодорог по ул. Ленина и ул. Островского.

В границах территории проектирования имеются охранные зоны коммуникаций – ЛЭП 0,4 кВ и водопровода.

В районе территории проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории, территории лесничеств, объекты культурного наследия.

Территория проектирования не граничит с территорией, на которую разработан проект межевания территории.

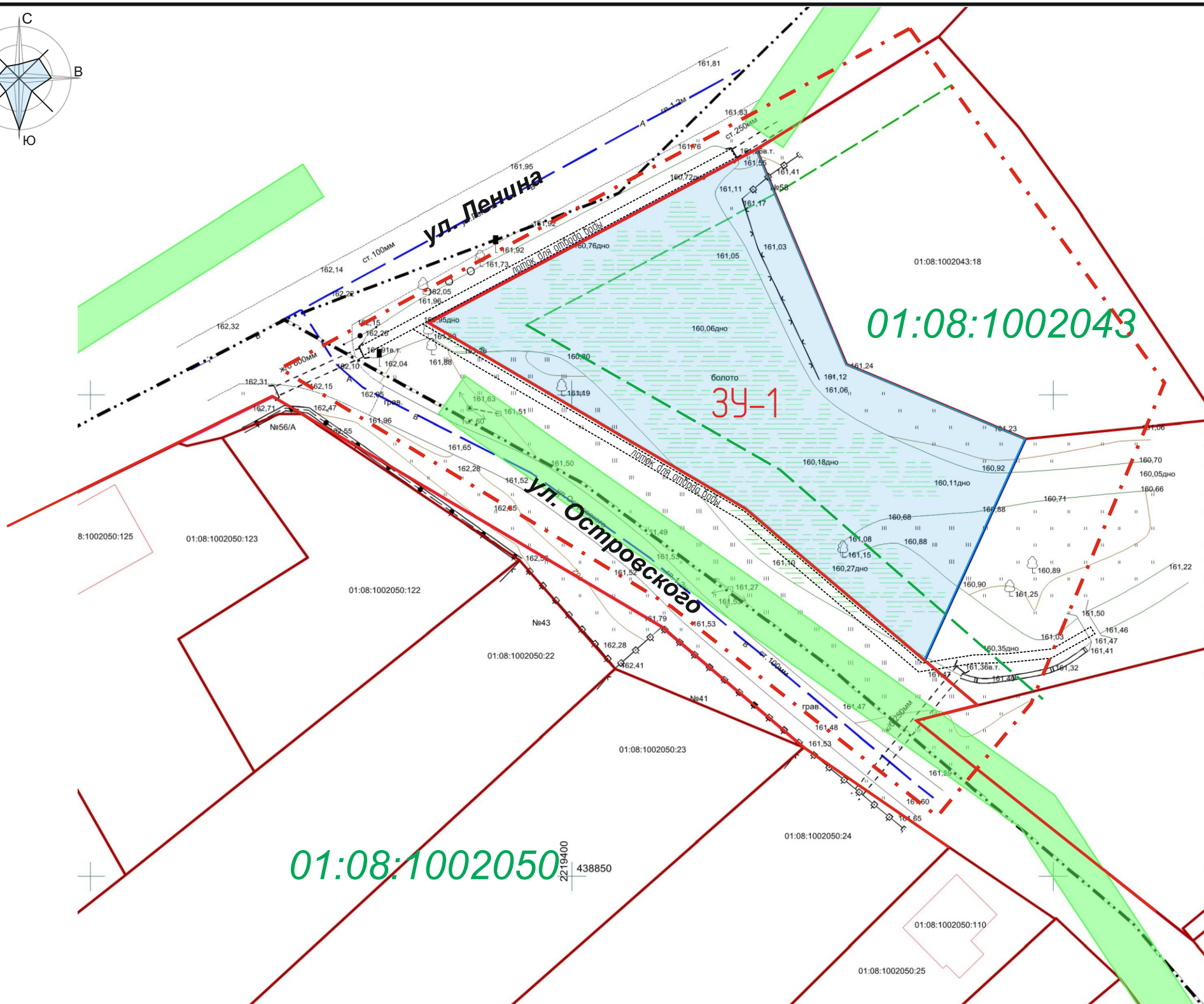
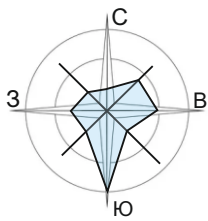


The diagram illustrates the symbols used on a cadastral map. It includes a legend with the following items:

- 3Ч-1** (in a blue box) – образуемый земельный участок и его условный номер
- 01:08:1002043:18** (in a red box) – земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 01:08:1002043** (in green) – обозначение кадастрового квартала
- · — · — · — · —** (red dashed line) – граница территории проектирования
- (solid red line) – устанавливаемая проектом планировки красная линия
- — — — —** (green dashed line) – линии отступа от красной линии
- [Green Box]** – зоны с особыми условиями использования территории по данным ЕГРН

Публичные сервитуты в границах проектирования отсутствуют.

A3



Условные обозначения:

- 3Ч-1 – образуемый земельный участок и его условный номер
- 01:08:1002043:18 – земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- 01:08:1002043 – обозначение кадастрового квартала
- — — — — граница территории проектирования
- — — — — устанавливаемая проектом планировки красная линия
- — — — — линии отступа от красной линии
- — — — — зоны с особыми условиями использования территории по данным ЕГРН

Границами элементов планировочной структуры (кварталов) являются красные линии, согласно п. 3.16а СП 42.133.30.2016.

Публичные сервитуты в границах проектирования отсутствуют.

						Заказчик: Рассыпнов А.В.			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) западной части кадастрового квартала 01:08:1002043, ограниченного улицами Ленина, Островского, 8 Марта и ручьем в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Холодов Д.Н.					П	2	2
Разработал		Холодова Н.И.				Основной чертеж проекта межевания территории Вариант 2 М. 1:500	ИП Холодов Д.Н.		