

**КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО
АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ
АРХИТЕКТУРЭМРЭ
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКІЭ
И КОМИТЕТ**

Краснооктябрьская ул., д. 12,
г. Майкоп, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru

Краснооктябрьскэм ур., 12,
къ. Мыекъуапэ, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru

П Р И К А З № 48-ДПТУ

«03» июля 2025 года

г. Майкоп

Об утверждении документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (основные части проекта планировки территории и проекта межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:57, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 06.09.2019 №1110

В соответствии со статьей 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 Абреч Ф.М. и Снахова Э.Б. от 06.05.2025, письма Управления архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» от 19.06.2025 № 2938, заключения о результатах публичных слушаний от 09.06.2025 по рассмотрению документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:57, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 06.09.2019 №1110, опубликованного в газете «Майкопские новости» от 17.06.2025 № 65,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по внесению изменений в документацию по планировке территории (основные части проекта планировки территории и проекта межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:57, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденную постановлением

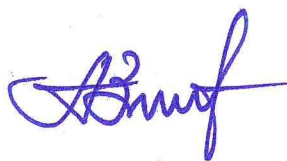
Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 06.09.2019 №1110.

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 внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:57, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 06.09.2019 №1110 (далее – проектная документация, проект, документация по планировке, документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проектная документация разработана на топографической основе М 1:500 с использованием аэрофотосъёмки.

Документация подготовлена в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативами градостроительного проектирования Республики Адыгея, нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп», Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» и действующими строительными нормами и правилами (СНиП).

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);

6. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее – ПЗЗ);

7. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;

8. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Документация по планировке территории разработана на основании материалов Генплана и ПЗЗ.

В административном отношении проектируемая территория находится в юго-западной части города Майкопа. Территория проектирования включает в себя восточную часть территории кадастрового квартала 01:08:0515008. Участок проектирования относится к землям населённых пунктов. Рассматриваемая территория, согласно ПЗЗ, находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-МЗ, выделенной 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 разрешенным набором услуг местного значения. Площадь территории проектирования составляет 1.99 га.

Баланс проектируемой территории.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Кол- во	Проектное решение	
				Площадь	%
1	Территория в границах проектирования	га	1.99		100
2	Земельные участки ЗУ1-ЗУ2, предназначенные для ИЖС.	га		0.16	8.04
3	Земельный участок ЗУ3, предназначенный для территории общего пользования.	га		0.42	21.11

Коэффициент плотности застройки – 0.4.

Коэффициент застройки – 0.2.

Нормативная площадь на одного человека составляет 30.0 м².

Расчётное количество населения составляет – 51 человек.

Расстояние до ближайшего детского сада по ул. 9 Января – 1,77 км.

Расстояние до ближайшей школы по ул. 12 Марта – 1,87 км.

Ближайшая участковая больница и поликлиника находится по ул. Школьная, 182 – 2,46 км.

Расстояние до ближайшей аптеки по ул. Западной — 1.14 км.

Расстояние до ближайшего магазина по ул. Гончарова — 767 м.

Расстояние до ближайшего торгового центра по ул. Чкалова — 1,95 км.

Документация по внесению изменений в проект планировки разработана в соответствии с действующими строительными, технологическими, санитарными нормами и правилами. Размещение или изменение территории объектов федерального, регионального и местного значения не предусмотрено.

Основным планировочным решением проектной документации является определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства для образуемых земельных участков, предназначенных для строительства отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, а также изменение границ красной линии.

Для вида разрешенного использования [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства территориальной зоны Ж-МЗ установлены следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 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;
- 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%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м/10 м;
- 2) от пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);
- 3) от жилых и общественных зданий - 5 м/3 м;
- 4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

6) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м.

Данной документацией по планировке не предусмотрено проектирование новых улиц.

Изменение красных линий и координаты характерных точек красных линий показаны на чертеже планировки территории.

Площади проектируемых земельных участков под ИЖС соответствуют требованиям установленных градостроительных нормативов.

На территории проектирования есть зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона существующей воздушной ЛЭП мощностью до 1 кВ – по 2 м в каждую сторону.
- Охранная зона кабелей подземных электрокабелей мощностью 6 кВ — по 1 м в каждую сторону.
- Охранная зона кабелей подземных электрокабелей мощностью 0.4 кВ — по 1 м в каждую сторону.
- Охранная зона существующего водопровода – по 5 м в каждую сторону.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения земельных участков (территорий) общего пользования, не регламентируются согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп».

Границы публичных сервитутов в данном проекте отсутствуют.

На территории проектирования есть зоны с особыми условиями использования территории:

Охранная зона существующей воздушной ЛЭП мощностью до 1 кВ – по 2 м в каждую сторону.

Охранная зона кабелей подземных электрокабелей мощностью 6 кВ — по 1 м в каждую сторону.

Охранная зона кабелей подземных электрокабелей мощностью 0.4 кВ — по 1 м в каждую сторону.

Охранная зона существующего водопровода – по 5 м в каждую сторону.

Положение об очередности планируемого развития территории

1. Постановка на государственный кадастровый учет земельных участков и оформление прав на них.
 2. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.
 3. Строительство планируемых объектов капитального строительства:
 - *разбивочные работы*
 - *заложение фундаментов*
 - *возведение конструктивных элементов здания - стен, перекрытий, кровельной конструкции*
 - *подключение объекта строительства к системе инженерных коммуникаций*
 - *наружная отделка*
 - *внутренняя отделка*
 4. Уведомление об окончании строительства объекта капитального строительства.
 5. Благоустройство территории.
-

Чертёж планировки территории



Условные обозначения:

- Территория проектирования
- Границы существующих элементов планировочной структуры
- Границы территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:57, в границах которого проводится проектирование
- Красные линии
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учёте
- Земельный участок, стоящий на государственном кадастровом учёте, сохранённый в изменённых границах
- Образуемые земельные участки (под ИЖС)
- Образуемые земельные участки (под земельные участки (территории) общего пользования)
- Снесённый объект капитального строительства, стоящий на ГКУ
- Дорога, обеспечивающая доступ к существующим и проектируемым земельным участкам
- Старые границы перераспределяемых земельных участков

Инженерные коммуникации:

- Существующие ЛЭП
- Существующий водопровод
- Существующий подземный газопровод низкого давления
- Существующая канализация
- Существующие высоковольтные кабели
- Существующие высоковольтные кабели

Красные линии:

- Номера характерных точек красных линий
- Номер проектируемого элемента планировочной структуры

Примечания:

- Объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения отсутствуют.
- Зоны для размещения объектов культурного значения на проектируемой территории отсутствуют.
- Границы публичных сервитутов на проектируемой территории отсутствуют.

						Т1.ПЗ.ГЧ.П-2			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:57, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Гип		Гутов Д.А.	2	Гутов Д.А.			П	2	2
Разработ.	Гутов А.Д.					Чертёж планировки территории М 1:500	ИП Гутов Д.А.		
Н. контр.	Гутов Д.А.								
Т. контр.	Гутов Д.А.								

Текстовая часть основной части проекта межевания территории.

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:57, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 06.09.2019 №1110 (далее – проектная документация, проект, документация по планировке, документация, проект межевания) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Цель подготовки данного проекта межевания территории — определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, линий отступа от красных линий, зон с особыми условиями использования территорий в пределах проектируемой территории.

Данный проект межевания территории разрабатывается применительно к застроенным и 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.

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 муниципального образования «Город Майкоп» образуемые земельные участки расположены в границах г. Майкопа и относятся к категории земель «земли населённых пунктов».

Проектной документацией предусмотрено образование земельных участков в один этап.

Земельный участок ЗУ1 образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:517 и земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:526. Площадь участка составляет 799 м², что соответствует градостроительному регламенту для зоны Ж-МЗ. В дальнейшем вид разрешенного использования образуемого земельного участка планируется установить в соответствии с ПЗЗ - [2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ2 образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:525 и земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:526. Площадь участка составляет 815 м², что соответствует градостроительному регламенту для зоны Ж-МЗ. В дальнейшем вид разрешенного использования образуемого земельного участка планируется установить в

соответствии с ПЗЗ - [2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ЗУ3 образуется путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0515008:525, 01:08:0515008:517 и 01:08:0515008:526. Площадь участка составляет 4231 м². Вид разрешенного использования образуемого земельного участка планируется установить в соответствии с ПЗЗ - [12.0] — Земельные участки (территории) общего пользования.

На чертеже межевания показаны:

- Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.

- Красные линии, утверждаемые в составе проекта планировки территории.

- Линии отступа от красных линий.

- Границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Перечень образуемых и существующих земельных участков, сведения об их площади, видах разрешённого использования приведены в таблице.

Таблица. Экспликация земельных участков.

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Зона по ПЗЗ	Площадь, м ²	Вид разрешённого использования ЗУ (по ПЗЗ в соответствии с классификатором видов разрешённого использования)
1	ЗУ1	Ж-МЗ	799	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
2	ЗУ2	Ж-МЗ	815	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
3	01:08:0515008:527	Ж-МЗ	640.8515	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
4	01:08:0515008:528	Ж-МЗ	650.5034	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
5	01:08:0515008:529	Ж-МЗ	785.2024	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
6	01:08:0515008:530	Ж-МЗ	782.8379	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
7	01:08:0515008:531	Ж-МЗ	786.9761	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.

8	01:08:0515008:532	Ж-МЗ	753.4311	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
9	01:08:0515008:533	Ж-МЗ	740.0001	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
10	01:08:0515008:534	Ж-МЗ	750.0088	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
11	01:08:0515008:518	Ж-МЗ	701.0024	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
12	01:08:0515008:519	Ж-МЗ	673.0420	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
13	01:08:0515008:520	Ж-МЗ	612.6149	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
14	01:08:0515008:521	Ж-МЗ	612.0184	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
15	01:08:0515008:522	Ж-МЗ	615.1462	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
16	01:08:0515008:523	Ж-МЗ	618.2740	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
17	01:08:0515008:524	Ж-МЗ	621.4017	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
18	ЗУЗ 01:08:0515008:526	Ж-МЗ	4231.4438	[12.0] — Земельные участки (территории) общего пользования.
19	01:08:0515008:57	Ж-МЗ	3713.0491	[2.7.1] — Хранение автотранспорта
20	01:08:0515008:58	Ж-МЗ	5188	Для размещения цеха, складов.
21	01:08:0515008:59	Ж-МЗ	1123	Для размещения здания конторы.
22	01:08:0515008:290	Ж-МЗ	800	Для индивидуальной жилой застройки.
23	01:08:0515008:291	Ж-МЗ	700	Для индивидуальной жилой застройки.
24	01:08:0515008:137	Ж-МЗ	704	Для индивидуальной жилой застройки.
25	01:08:0515008:138	Ж-МЗ	723	Для индивидуальной жилой застройки.
26	01:08:0515008:139	Ж-МЗ	741	Для индивидуальной жилой застройки.
27	01:08:0515008:140	Ж-МЗ	773	Для индивидуальной жилой застройки.

				застройки.
28	01:08:0515008:141	Ж-МЗ	628	Для индивидуальной жилой застройки.
29	01:08:0515008:142	Ж-МЗ	658	Для индивидуальной жилой застройки.
30	01:08:0515008:143	Ж-МЗ	600	Для индивидуальной жилой застройки.
31	01:08:0515008:144	Ж-МЗ	600	Для индивидуальной жилой застройки.
32	01:08:0515008:145	Ж-МЗ	600	Для индивидуальной жилой застройки.
33	01:08:0515008:146	Ж-МЗ	630	Для индивидуальной жилой застройки.

Документация по планировке территории не предусматривает проектирование новых улиц.

Планировочная организация образуемых земельных участков учитывает противопожарные нормы, нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп», правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп».

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

- 1) минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м;
- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;
- 3) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 8,5 м;
- 4) минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- 5) максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- 6) максимальный процент застройки в границах земельного участка:
- 7) при площади участка до 1000 кв. м – 60%;
- 8) при площади участка свыше 1000 кв. м — 40%.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения земельных участков (территорий) общего пользования, не регламентируются согласно

Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп».

Границы публичных сервитутов в данном проекте отсутствуют.

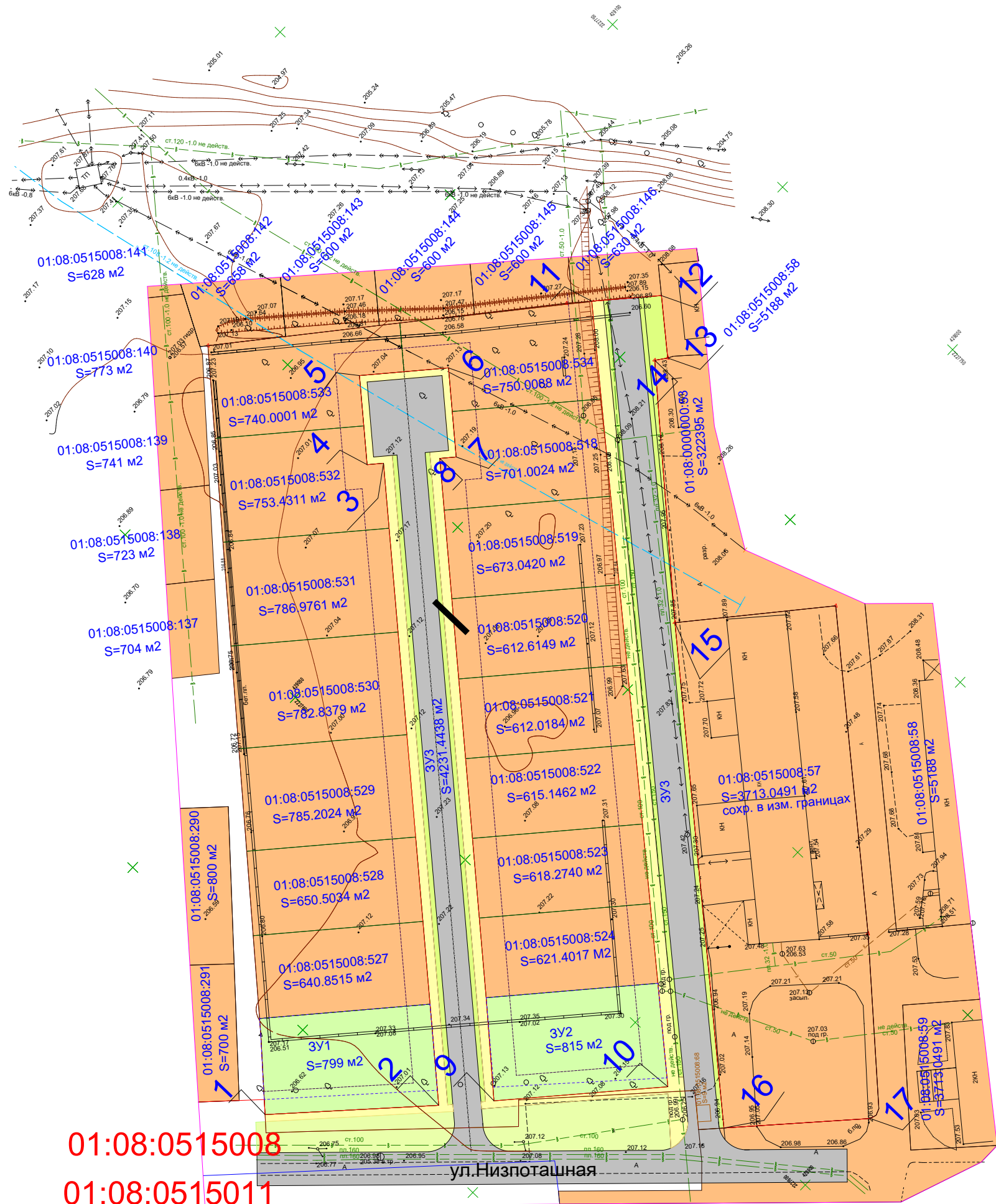
На территории проектирования есть зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона существующей воздушной ЛЭП мощностью до 1 кВ – по 2 м в каждую сторону.
- Охранная зона кабелей подземных электрокабелей мощностью 6 кВ — по 1 м в каждую сторону.
- Охранная зона кабелей подземных электрокабелей мощностью 0.4 кВ — по 1 м в каждую сторону.
- Охранная зона существующего газопровода – по 2 м в каждую сторону.
- Охранная зона существующего водопровода – по 5 м в каждую сторону.

Территория проектирования граничит с территорией, на которую разработаны

- проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2016 № 425,
- проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, ул. Низпоташная, утвержденные распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 № 60-р.

Чертёж межевания



Условные обозначения:

- Территория проектирования
- Границы существующих элементов планировочной структуры
- Границы территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:57, в границах которого проводится проектирование
- Красные линии
- Линии отступа от красных линий
- Земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учёте
- Земельный участок, стоящий на государственном кадастровом учёте, сохранённый в изменённых границах
- Образуемые земельные участки (под ИЖС)
- Образуемые земельные участки (под земельные участки (территории) общего пользования)
- Снесённый объект капитального строительства, стоящий на ГКУ
- Дорога, обеспечивающая доступ к существующим и проектируемым земельным участкам
- Старые границы перераспределяемых земельных участков

Инженерные коммуникации:

- Существующие ЛЭП
- Существующий водопровод
- Существующий подземный газопровод низкого давления
- Существующая канализация
- Существующие высоковольтные кабели
- Существующие высоковольтные кабели

Красные линии:

- Номера характерных точек красных линий
- Номер проектируемого элемента планировочной структуры

Примечания:

- Объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения отсутствуют.
- Зоны для размещения объектов культурного значения на проектируемой территории отсутствуют.
- Границы публичных сервитутов на проектируемой территории отсутствуют.

01:08:0515008
01:08:0515011

						ТЗ.ПЗ.ГЧ.ПМ-2			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:57, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Гутов Д.А.					П	2	6
Разработ.	Гутов А.Д.					Чертёж межевания М 1:500	ИП Гутов Д.А.		
Н. контр.	Гутов Д.А.								
Т. контр.	Гутов Д.А.								