

**КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО
АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**

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



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ
АРХИТЕКТУРЭМРЭ
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКТЭ
И КОМИТЕТ**

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

П Р И К А З № 69-ДПТУ

«15» сентября 2025 года

г. Майкоп

Об утверждении изменений в основную часть проекта планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 № 763, в части территории, ограниченной улицами Рождественская, 70 лет Победы, Покровская, Чамокова в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», и документации по планировке территории (основной части проекта межевания территории), ограниченной улицами Рождественская, 70 лет Победы, Покровская, Чамокова в поселке Западном 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 Андрухаева Б.К. от 16.06.2025, письма Управления архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» от 29.08.2025 № 069-21-4403, заключения о результатах публичных слушаний от 12.08.2025 по рассмотрению документации по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 № 763, в части территории, ограниченной улицами Рождественская, 70 лет Победы, Покровская, Чамокова в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», и документации по планировке территории (проекта межевания территории), ограниченной улицами Рождественская, 70 лет Победы, Покровская, Чамокова, в поселке Западном муниципального

образования «Город Майкоп», опубликованного в газете «Майкопские новости» от 26.08.2025 № 95,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемые изменения в основную часть проекта планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 № 763, в части территории, ограниченной улицами Рождественская, 70 лет Победы, Покровская, Чамокова в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», и документации по планировке территории (основной части проекта межевания территории), ограниченной улицами Рождественская, 70 лет Победы, Покровская, Чамокова, в поселке Западном 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

Индивидуальный предприниматель
Холодов Дмитрий Николаевич

ИНН 010512123805 ОГРНИП 320010500007480

Заказчик: Андрухаев Б.К.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 № 763, в части территории, ограниченной улицами Рождественская, 70 лет Победы, Покровская, Чамокова в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп»

Основная часть проекта планировки территории

Индивидуальный предприниматель

Холодов Д.Н.

2025 год

Содержание

№ п.п	Наименование раздела
1	<p>Основная часть</p> <ol style="list-style-type: none">1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.2. Положение об очередности планируемого развития территории3. Приложения4. Основной чертеж планировки территории М. 1:500

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 проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 № 763, в части территории, ограниченной улицами Рождественская, 70 лет Победы, Покровская, Чамокова в поселке Западном 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. Топографический план части территории квартала 01:08:1109008 М 1:500, в электронном виде.
9. Письмо Комитета по управлению имуществом МО «Город Майкоп» от 21.03.2025 № 069-18-2642.

Целями разработки проектной документации являются:

- повышение эффективности использования поселковой 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 поселка.

В административном отношении проектируемая территория находится в западной части п. Западный. Территория проектирования включает в себя часть территории кадастрового квартала 01:08:1109008.

Площадь территории проектирования составляет 4,05 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/1.

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-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%.

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.

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.

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории фактически сложилась и была запроектирована в составе ранее утвержденного проекта планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп». Проектом планировки планируется застраивать территорию зданиями различной этажности, но не более 3-х этажей.

Основным планировочным решением проектной документации является определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории, в границах образуемого земельного участка для размещения индивидуального жилого дома, с учетом требований градостроительного регламента.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства определены с учетом требований градостроительного регламента с учетом ранее предоставленных разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, в частности:

- 1) Предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства – для строительства индивидуального жилого дома по ул. Рождественской, 58 п. Западного на расстоянии 2,5 м от границы земельного участка по ул. Рождественской, 56 п. Западного (распоряжение Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.01.2021 № 25-р).
- 2) Предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства – для строительства индивидуального жилого дома по ул. Рождественской, 52 п. Западного на расстоянии 1 м от границы земельного участка по ул. Рождественской, 54 п. Западного (распоряжение Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.01.2021 № 42-р).
- 3) Предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства – для строительства индивидуального жилого дома по ул. Покровской, 67 п. Западного на расстоянии 1,75 м от границы земельного участка по ул. Покровской, 65 п. Западного (распоряжение Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 01.10.2020 № 1909-р).
- 4) Предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства – для строительства индивидуального жилого дома по ул. Покровской, 47 п. Западного на расстоянии 1,5 м от границы земельного участка по ул. Покровской, 49 п. Западного

(распоряжение Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 30.03.2021 № 718-р).

- 5) Предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства – для строительства индивидуального жилого дома по ул. 70 лет Победы, 41 п. Западного на расстоянии 1,9 м от границ земельных участков по ул. Покровской, 69 и 71 г. Майкопа (распоряжение Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 05.06.2020 № 971-р).
- 6) Предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства – для строительства индивидуального жилого дома по ул. Рождественской, 70 п. Западного на расстоянии 2,7 м от границы земельного участка по ул. Рождественской, 68 п. Западного и на расстоянии 2,8 м от красной линии ул. Рождественской п. Западного (распоряжение Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 13.07.2021 № 1607-р).

Красные линии данным проектом планировки уточняются с учетом совместного сочетания понятий пунктов 11 и 12 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Баланс проектируемой территории.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во земельных участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах проектирования	га	4,05	100	45
	Земельные участки под размещение жилых домов	га	3,07	75,80	44
	Площадь озеленения	га	0,32	7,90	-
	Площадь улично-дорожной сети	га	0,66	16,30	1

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, т.к она является сложившейся. Улицы отнесены, в соответствии с Местными нормативами, к категории «улицы и дороги местного значения» - улицы в зонах жилой застройки, предполагаются с двухсторонним движением, двухполосные с шириной полосы 3.5 м. Вдоль

улиц проектируются тротуары шириной 1,5 м и полосы озеленения.

На территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории – охранные зоны коммуникаций (электросетевого хозяйства (ЛЭП 0,4 кВ), газоснабжения (газопровод низкого давления), водоснабжения, отсутствуют территории объектов культурного наследия.

Положение об очередности планируемого развития территории

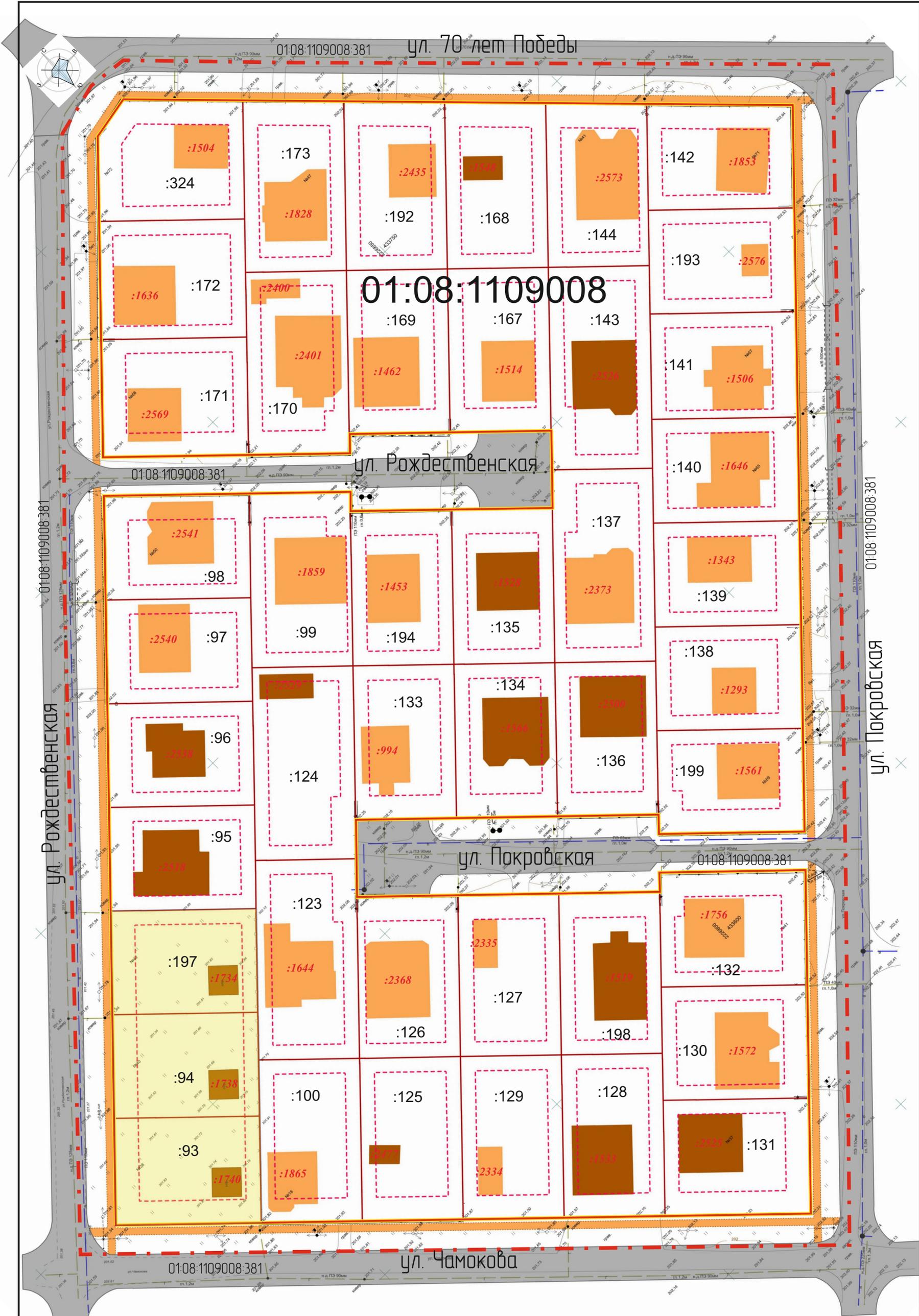
Очередность планируемого развития территории обусловлена с учетом требований ст. 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

1) 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;

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

3) 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;

4) 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».



Условные обозначения:

- планируемый к образованию земельный участок для индивидуального жилищного строительства
 - 01:08:1109008:381 - существующий земельный участок общего пользования (по периметру квартала)
 - :135 - существующие земельные участки для индивидуального жилищного строительства
 - граница территории проектирования
 - красная линия
 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Границами элементов планировочной структуры (кварталов) являются красные линии
- границы элемента планировочной структуры (квартала)

					Заказчик: Андрухаев Б.К.					
					Изменения в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 № 763, в части территории, ограниченной улицами Рождественская, 70 лет Победы, Покровская, Чамокова в поселке Западный муниципального образования «Город Майкоп»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории		Страница	Лист	Листов
Проверил				Холодоб Д.Н.				Основной чертёж проекта планировки территории М. 1:500	П	1
Разработал				Холодоба Н.И.				ИП Холодоб Д.Н.		

**Индивидуальный предприниматель
Холодов Дмитрий Николаевич**

ИНН 010512123805 ОГРНИП 320010500007480

Заказчик: Андрухаев Б.К.

**Документация по планировке территории (проект
межевания территории), ограниченной улицами
Рождественская, 70 лет Победы, Покровская, Чамокова,
Героев Отечества, Исаева поселке Западном
муниципального образования «Город Майкоп»**

Основная часть проекта межевания территории

Текстовая часть.

Чертеж межевания территории.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Графические материалы по обоснованию

Индивидуальный предприниматель

Холодов Д.Н.

2025 год

Содержание

№ п.п	Наименование раздела
1	Основная часть 1. Текстовая часть 2. Приложения 3. Чертеж межевания территории. М. 1:500
2.	Материалы по обоснованию 1. Чертеж границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории М. 1:500 2. Чертеж границ особо охраняемых природных территорий. Чертеж границ территорий объектов культурного наследия. Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или их частей (на одном чертеже) М. б/м

Текстовая часть проекта межевания территории.

Документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Рождественская, 70 лет Победы, Покровская, Чамокова, в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп» (далее – проектная документация, проект, документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемого земельного участка, линий отступа от красных линий.

В соответствии с Генеральным планом образуемый земельный участок расположен в границах п. Западный и относится к категории земель «земли населённых пунктов».

Проектной документацией предусмотрено образование 1 земельного участка для индивидуального жилищного строительства, в соответствии со ст. 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Земельный участок ЗУ-1 площадью 1957,46 кв.м образуется путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:93 (п. Западный, ул. Рождественская, 38), 01:08:1109008:94 (п. Западный, ул. Рождественская, 40) и 01:08:1109008:197 (п. Западный, ул. Рождественская, 42). Вид разрешенного использования ЗУ-1 устанавливается, в соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, «для индивидуального жилищного строительства».

Площадь образуемого земельного участка, предназначенного для размещения индивидуального жилого дома, соответствует градостроительным регламентам вида использования (2.1) – Для индивидуального жилищного строительства в территориальной зоне Ж-1Б/1.

Техническая возможность образования земельного участка определена письмом Комитета по управлению имуществом МО «Город Майкоп» от 21.03.2025 № 069-18-2642.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков (территорий) общего пользования и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не регламентируются, согласно ПЗЗ.

Доступ к образуемому земельному участку ЗУ-1 планируется осуществлять посредством земельного участка с кадастровым номером 01:08:1109008:381, являющегося земельным участком общего пользования.

Границы публичных сервитутов в данном проекте отсутствуют.

В районе территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории – охранные зоны коммуникаций (электросетевого хозяйства (ЛЭП 0,4 кВ), газоснабжения (газопровод низкого давления), водоснабжения, отсутствуют территории объектов

культурного наследия и особо охраняемые природные территории, территории лесничеств.

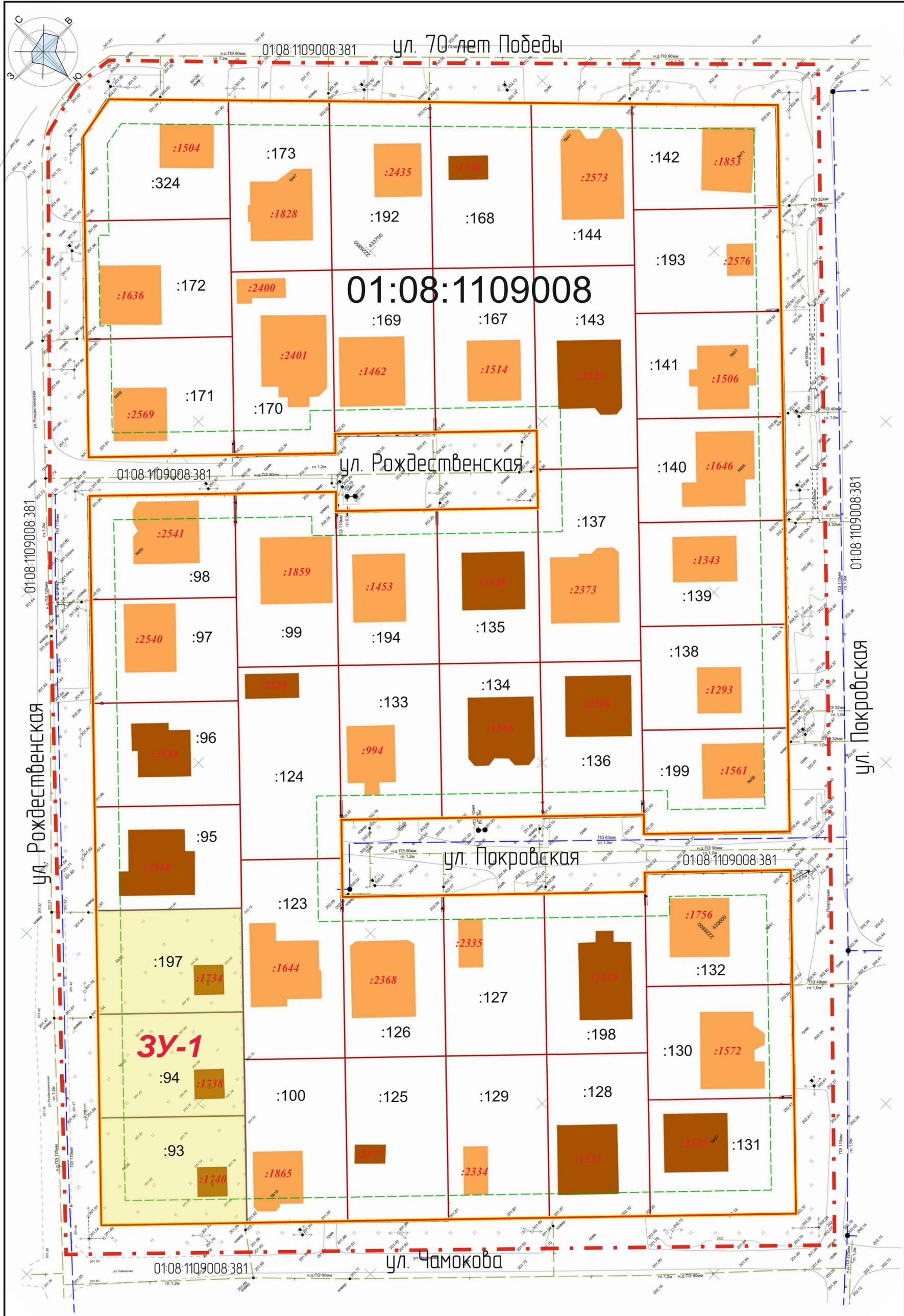
Проект межевания разрабатывается не в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков, в связи с чем в проекте отсутствует информация о целевом назначении лесов, видах разрешенного использования лесного участка, количественных и качественных характеристиках лесного участка, сведениях о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Территория проектирования граничит с территориями, на которые разработаны проекты межевания:

- проект межевания территории, ограниченной улицами Исаева, Рождественской, Чамокова, Покровской в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 01.03.2022 № 168;

- проект межевания территории, в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:1109008:381 и территории, ограниченной улицами 70 лет Победы, Центральной, Покровской и Гавердовским артводозабором в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 25.08.2022 № 773 (в отношении территории, ограниченной улицами 70 лет Победы, Покровской, земельным участком с кадастровым номером 01:08:1109008:1128 в п. Западном и Гавердовским артводозабором, (приказ Комитета РА по архитектуре и градостроительству от 13.02.2023 № 89-ДПТУ).

Территория проектирования расположена в границах территории, на которую разработан проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 № 763.



Условные обозначения:

- ЗУ-1 - образуемые земельные участки для индивидуального жилищного строительства
 - 01:08:1109008:381 - существующий земельный участок общего пользования (по периметру квартала)
 - :135 - существующие земельные участки для индивидуального жилищного строительства
 - граница территории проектирования
 - красная линия
 - линия отступа от красной линии
- Границами элементов планировочной структуры (кварталов) являются красные линии

- границы элемента планировочной структуры (квартала)
- границы изменяемых земельных участков

Публичные сервитуты в границах территории проектирования отсутствуют

					Заказчик: Андрухаев Б.К.				
					Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1109008, ограниченного улицами 70 лет Победы, Покровская, Чамокова, Рождественская в поселке Западный муниципального образования «Город Майкоп»				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Страница	Лист	Листов
Проверил				Холодоб Д.Н.			П	1	1
Разработал				Холодоба Н.И.		Основной чертёж проекта межевания территории М. 1:500	ИП Холодоб Д.Н.		