

**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 № 113-ДПТУ**

«30» марта 2023 года

г. Майкоп

**Об утверждении основной части проекта межевания территории части  
кадастрового квартала 01:08:0513041, ограниченной улицами Титова,  
Пионерской, Патриса Лумумбы, Гайдара в г. Майкопе**

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 Даурова Т.А., письма Управления архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» от 27.03.2023 № 1261, заключения о результатах публичных слушаний от 17.03.2023 по рассмотрению документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0513041, ограниченной улицами Титова, Пионерской, Патриса Лумумбы, Гайдара в г. Майкопе, опубликованного в газете «Майкопские новости» от 25.03.2023 № 33,

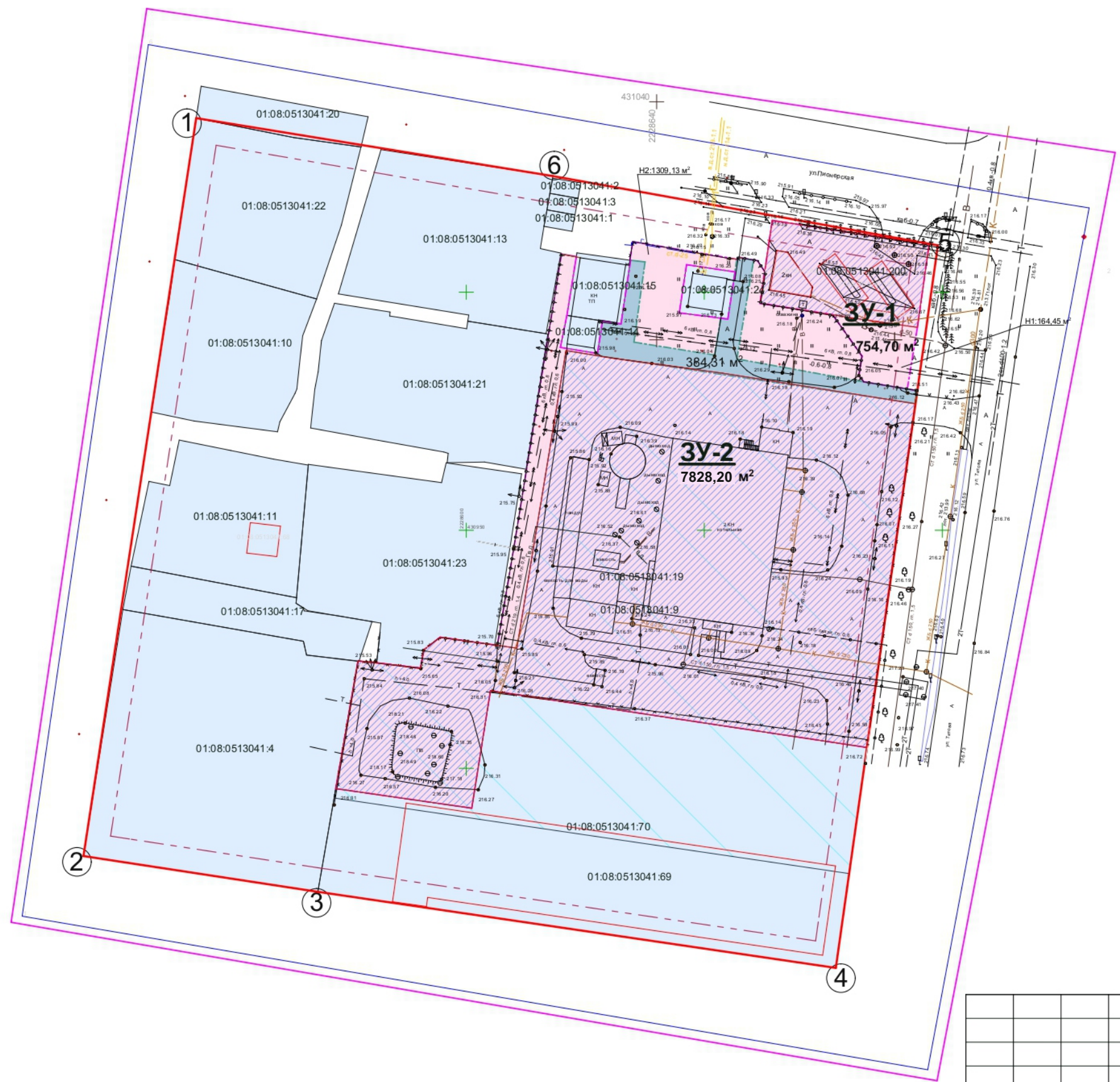
приказываю:

1. Утвердить прилагаемую основную часть проекта межевания территории части кадастрового квартала 01:08:0513041, ограниченной улицами Титова, Пионерской, Патриса Лумумбы, Гайдара в г. Майкопе.
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.

Заместитель  
председателя Комитета

С.А. Зуев





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обознач.	Наименование
	Земельные участки стоящие на кадастровом учете
	Изменяемый земельный участок
	Образуемый земельный участок
	Публичный сервитут
	Красная линия
	Линия отступа от красной линии (град. регулir.)
	Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры
	Граница территории проектирования
01:08:0513041:13	Кадастровый номер земельного участка
754,70 м²	Площадь земельного участка
<u>ЗУ-1</u>	Условный номер образуемого земельного участка

						-ГП			
						Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0513041, ограниченного ул.Титова, ул.Пионерской, ул.Патриса Лумумбы, ул.Гайдара в г. Майкопе, муниципального образования «Город Майкоп»			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата	Проект межевания Основная часть	Стадия	Лист	Листов
ГП		Дауров					П	2	
Разработал		Лысова							
						Чертеж межевания М 1:1000	ИП Дауров Т.А. г.Майкоп		

## Текстовая часть

Документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0513041, ограниченного ул. Титова, ул. Пионерской, ул. Патриса Лумумбы, ул. Гайдара в г. Майкопе муниципального образования «Город Майкоп» (далее – документация, проект, проект межевания территории) выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ изменяемых и образуемых земельных участков;
- 2) установления красных линий;
- 3) установления линий отступа от красных линий.

В данном проекте межевания территории отсутствуют проектируемые объекты федерального, регионального и местного значения.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 3,95 га.

Межевание выполняется для застроенной территории.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Город Майкоп» территория проектирования относится к категории земель «земли населенных пунктов» и расположена в границах населенного пункта – город Майкоп.

В границах территории проектирования утвержденные проекты межевания территории отсутствуют.

Проектируемая территория не граничит с территорией, в отношении которой утвержден проект межевания.

Согласно Генеральному плану муниципального образования «Город Майкоп» на данной территории объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, лесов, лесных участков нет.

В соответствии со сведениями Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс, территория проектирования расположена в границах горного отвода Майкопского месторождения минеральных вод; в третьем поясе зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

Также частично территория расположена в границах санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов - санитарно-защитной зоне филиала АО «АТЭК» «Майкопские тепловые сети», Площадка №7 (Котельная 282 кв.): Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Титова, 71а (реестр. № 01:08-6.642).

Земельный участок ЗУ-1 площадью 754,70 кв.м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0513041:200 по адресу: город Майкоп, улица Пионерская, 283А с землями, государственная собственность на которые не разграничена, н1 площадью 164,45 кв. м. Перераспределение выполняется в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях установления границ образуемого земельного участка по фактическому

ограждению. Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в соответствии с ПЗЗ - [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса.

Земельный участок ЗУ-2 площадью 7828,20 кв.м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0513041:19 по адресу: город Майкоп, улица Титова, 73А с землями, государственная собственность на которые не разграничена, н2 площадью 1309,13 кв. м. Перераспределение выполняется в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, в целях установления границ образуемого земельного участка по фактическому ограждению. Вид разрешенного использования земельного участка устанавливается в соответствии с ПЗЗ - [3.1] - Коммунальное обслуживание.

Образование земельного участка ЗУ-2 возможно при условии внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» в части отнесения всей территории земельного участка ЗУ-2 к функциональной зоне инженерной инфраструктуры и к территориальной зоне ИТ-1.

Таблица. Экспликация изменяемых и образуемых земельных участков

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Территориальная зона	Площадь, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования земельного участка
1	ЗУ – 1	П-4	754,70	[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса.
2	ЗУ – 2	ИТ-1, Ж-ОЖ, П-4	7828,20	[3.1] - Коммунальное обслуживание

Проектом межевания территории предусмотрено наложение публичного сервитута с целью обеспечения прохода и проезда через земельный участок ЗУ-2 к участкам с кадастровыми номерами 01:08:0513041:14, 01:08:0513041:15, 01:08:0513041:24, которые не могут быть обеспечены доступом без установления сервитута. Площадь части земельного участка, на которую накладывается публичный сервитут 384,31 кв.м.

Проектируемая территория состоит из нескольких территориальных зон.

Зона Ж - ОЖ - зона средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения. Зона Ж - ОЖ выделена для формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Зона ОД-2 - зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения. Зона обслуживания и деловой активности местного

значения ОД - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Зона П-4 - зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м. Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования - [4.9.1] – Объекты придорожного сервиса в зоне П-4:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500/3500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 25 м;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне П-4:

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);
- 2) от общественных зданий - 5 м/3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м;
- 4) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м;
- 5) для объектов капитального строительства вида [3.1] - Коммунальное обслуживание - 0 м/0 м.

Зона ИТ-1 - зона инженерной инфраструктуры.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства для вида разрешенного использования - [3.1] - Коммунальное обслуживание в зоне ИТ-1:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 кв. м/500000 кв. м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);
- 2) от общественных зданий - 5 м/3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м;
- 4) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных - 1 м;
- 5) для объектов капитального строительства вида [3.1] - Коммунальное обслуживание - 0 м/0 м.

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки.