

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

П Р И К А З № 14-ПЗЗУ

«20» августа 2025 года

г. Майкоп

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования «Городской округ «Город Майкоп»,
утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального
образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс**

В соответствии со статьями 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 2 Закона Республики Адыгея от 4 августа 2021 г. № 490 «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Республики Адыгея», подпунктом 32 пункта 1 раздела III Положения о Комитете Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Адыгея от 4 июня 2007г. № 94, приказываю:

1. Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Майкоп», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс (далее – Правила), следующие изменения:

1) в статье 33 Правил:

а) в пункте 1.2 части 1, в пункте 2.2 части 2, в пункте 3.2 части 3, в пункте 4.1 части 4 строку:

«

[2.1.1] Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	- Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы);	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/10000 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 - 40%;
--	--	---

» заменить строкой следующего содержания:

«

[2.1.1] Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно- пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м./не устанавливается; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;
--	---	--	--

»;

б) в столбце «Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования» таблицы пункта 3.2 части 3 слова «[3.1] - Осуществление религиозных обрядов» заменить словами «[3.7.1] - Осуществление религиозных обрядов»;

в) в пункте 5.1 части 5 строку:

«

[2.1.1] Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	-	Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы);	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/10000 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 - 40%;
	<p>Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные).</p> <p>Возможно размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м/не подлежит ограничению;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 24 м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;</p>

» заменить строкой следующего содержания:

«

[2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м./не устанавливается;</p> <p>минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;</p>
--	---	--

»;

г) таблицу пункта 7.2 части 7 дополнить строками следующего содержания:

«

[2.3] Блокированная жилая застройка	<p>Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/3000 кв. м;</p> <p>минимальная/максимальная площадь земельных участков под одним жилым домом в</p>
---	--	---

	(общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	блокировке 200/600 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 6 м; минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м; при этом минимальные отступы от границ земельных участков между жилыми домами внутри блокировки - 0 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%
[3.2.4] - Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1800/15000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 24 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 9 этажей (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%;

»;

2) в статье 34 Правил:

а) в столбце «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» таблицы пункта 2.1 части 2 вида «[3.3] - Бытовое обслуживание» слова «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв. м» заменить словами «минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/20000 кв.м.»;

б) таблицу пункта 2.1. части 2 дополнить строкой следующего содержания:

«

[2.5] - Среднеэтажная жилая застройка	Многоквартирные среднеэтажные жилые дома; Возможно размещение объектов обслуживания	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1500/15000 кв. м; минимальная ширина
---	--	---

	<p>жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома</p>	<p>земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 24 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; минимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей (включая мансардный этаж); максимальное количество надземных этажей зданий - 8 этажей (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;</p>
--	---	---

»;

в) в пункте 3.2 ч. 3 строку: «

[2.1.1] Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	- Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы);	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/10000 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 - 40%;</p>
	- Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные).	<p>минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м/не подлежит ограничению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 24 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;</p>

» заменить строкой следующего содержания:

«

[2.1.1] Малоэтажная	- Размещение малоэтажных	минимальная/максимальная площадь земельных участков -
------------------------	--------------------------	---

многоквартирная жилая застройка	многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	1000 кв. м./не устанавливается; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;
------------------------------------	---	--

»;

3) в статье 35 Правил:

а) таблицу пункта 1.2 части 1 дополнить строкой следующего содержания:

«

[8.4] - Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/50000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 25 м; минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 5 м; максимальная высота - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;
--	--	---

»;

б) таблицу пункта 3.1 части 3 дополнить строкой следующего содержания:

«

[9.3] - Историко- культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м./не устанавливается; минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами
--	--	--

	<p>истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм</p>	<p>которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м; максимальная высота — не устанавливается; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;</p>
--	---	--

»;

4) в статье 36 Правил:

а) в столбце «Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования» таблицы пункта 1.1 части 1, таблицы 2.1 части 2, таблицы пункта 3.1 части 3, таблицы 4.1 части 4 слова «[6.1] - Недропользование» заменить словами «[6.1] - Разведка и добыча полезных ископаемых»;

б) столбец «Описание вида разрешенного использования земельного участка» таблицы пункта 1.1 части 1, таблицы 2.1 части 2, таблицы пункта 3.1 части 3, таблицы 4.1 части 4 дополнить словами следующего содержания «Разведка и добыча полезных ископаемых; разработка технологий геологического изучения, разведки и добычи трудноизвлекаемых полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, и некапитальных объектов в целях разведки и добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства и некапитальных объектов, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории»;

в) таблицу пункта 4.1 части 4 дополнить строками следующего

содержания:

«

[6.11] — Целлюлозно- бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500 кв. м/500000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
[2.7.2] - Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 18/50 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 3,5 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 4 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%;

»;

5) в статье 39 Правил:

а) таблицу пункта 1.2 части 1 дополнить строкой следующего содержания:

[6.8] - Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи,	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 4 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 - 100 м; максимальный процент застройки в
---------------	---	--

	инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	границах земельного участка - 80%
--	---	-----------------------------------

»;

6) в статье 41 Правил в пункте 1.2 ч. 1 строку:

«

[2.1.1] Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	- Многоквартирные жилые дома (блокированного типа) с минимальной хозяйственной частью (без содержания скота и птицы);	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 400/10000 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 - 40%;
	- Многоквартирные жилые дома (секционные, галерейные, коридорные).	минимальная/максимальная площадь земельного участка - 1000 кв. м/не подлежит ограничению; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 24 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%;

» заменить строкой следующего содержания:

«

[2.1.1] Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	- Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м./не устанавливается; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
--	---	--

	площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;
--	--	---

»;

7) в статье 42 Правил:

а) в столбце «Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» таблицы пункта 4.1 части 4 вида «[2.7.1] Хранение автотранспорта» слова «максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 21 м» заменить словами «максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 35 м»;

б) таблицу пункта 4.1 части 4 дополнить строками следующего содержания:

«

[5.1.3] - Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не устанавливается
[3.10.1] Ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека	минимальная/максимальная площадь земельных участков — не устанавливается; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

[4.2] Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	<p>Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))</p> <p>Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра</p>	<p>минимальная/максимальная площадь земельных участков - не устанавливается;</p> <p>минимальные отступы от границ земельных участков, отступ от красной линии до застройки - 3 м;</p> <p>максимальное количество надземных этажей зданий — 4 этажа (включая мансардный этаж);</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%</p>
--	--	---

»;

8) Приложение к Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп», утвержденным решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» № 377-рс от 28.10.2011 года, определенное в абзаце 4 статьи 43 Правил исключить;

9) в статье 43 Правил:

а) в абзаце 3 исключить строку следующего содержания: «При площади земельного участка менее 1000 кв. м. допускается устраивать парковки вне границ земельного участка»;

б) абзац 4 изложить в новой редакции: «Кровельное покрытие при строительстве объектов капитального строительства должно выполняться в коричневом или графитовом тонах на всей территории муниципального образования «Город Майкоп», иное цветовое решение подлежит согласованию с Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп»»;

10) Статью 44 Правил изложить в новой редакции согласно Приложению № 1 к настоящему приказу;

11) Статью 45 Правил изложить в новой редакции согласно Приложению № 2 к настоящему приказу;

12) по всему тексту Правил слова «Расстояние до красной линии улиц/проездов» заменить словами «Расстояние до красной линии улиц/проездов, в случае если красная линия не установлена от границы земельного участка с общественной территории улицы/проезда».

2. Опубликовать настоящий приказ на официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти Республики Адыгея

(<http://adygheya.ru>).

3. Направить настоящий приказ 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.

4. Разместить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Майкоп» в редакции настоящего приказа в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее чем по истечении десяти дней с даты подписания настоящего приказа.

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

Председатель
Комитета



А.Н. Зезарахов

«Статья 48 Карта(ы) территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории»

