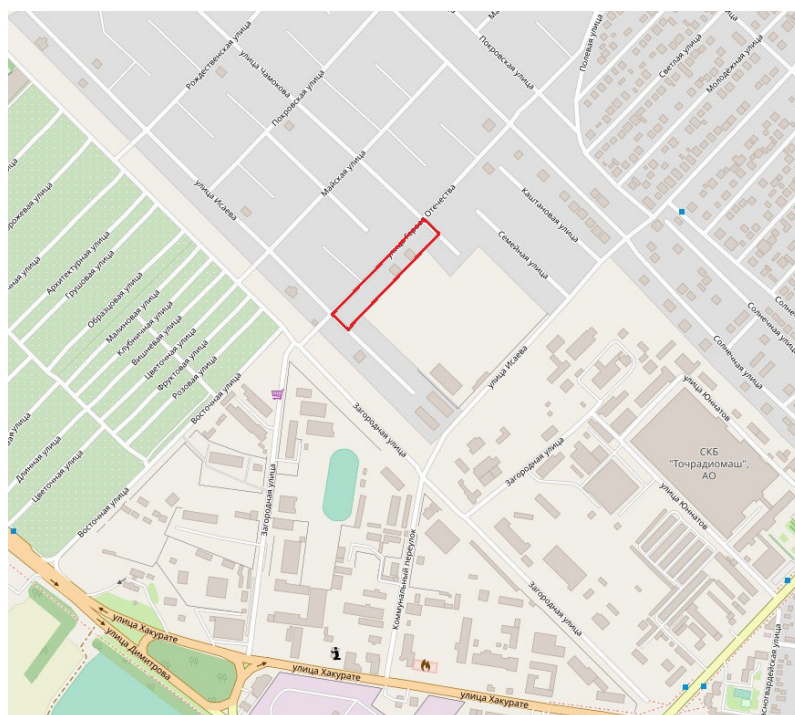


**Индивидуальный предприниматель
Панфилова Эллада Александровна**

ИНН 010502805171 ОГРН 318010500001201
СРО АС «ЮгСевКавПроект»

Заказчик: Тхакушинова Б.Э.

**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 Чамокова, Героев
Отечества, Исаева, земельным участком с кадастровым номером
01:08:1109008:882 в поселке Западном муниципального образования «Город
Майкоп» и документация по планировке территории (проект межевания
территории), ограниченной улицами Чамокова, Героев Отечества, Исаева,
земельным участком с кадастровым номером 01:08:1109008:882 в поселке
Западном муниципального образования «Город Майкоп»**



Основная часть проекта планировки территории

Индивидуальный предприниматель

Панфилова Э.А.

2022 год

Содержание

№ п.п	Наименование раздела
1	Основная часть 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 территории 3. Приложения 4. Основной чертеж планировки территории М. 1:1000

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 Чамокова, Героев Отечества, Исаева, земельным участком с кадастровым номером 01:08:1109008:882 в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп» и документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной улицами Чамокова, Героев Отечества, Исаева, земельным участком с кадастровым номером 01:08:1109008:882 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. 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. Топографический план части территории квартала 01:08:1109008 М 1:500, в электронном виде.

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 1,0 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, в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:1109008:435, расположенного по ул. Героев Отечества, 12 в п. Западном, предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на расстоянии 1 м от границы земельного участка по ул. Героев Отечества, 14 и на расстоянии 3 м от красной линии пер. Коммунального (распоряжение Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 21.02.2020 № 441-р).

Красные линии данным проектом планировки не устанавливаются, в графической части указаны красные линии, утвержденные в составе 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, и в составе проекта планировки территории, расположенной в кадастровом квартале 01:08:1109008, включающей в себя земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:1109008:645, 01:08:1109008:646 и 01:08:1109008:647, ориентировочной площадью 10,2 га, в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного

постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 01.09.2015 № 574.

Баланс проектируемой территории.

№ п/ п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во земельных участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах проектирования	га	1,0	100	11
	Земельные участки под размещение индивидуальных жилых домов	га	0,67	67	10
	Площадь озеленения	га	0,1	10	-
	Площадь улично-дорожной сети	га	0,23	23	1

Показатели плотности застройки в границах проектируемой территории определены в соответствии с Местными нормативами:

Коэффициент плотности застройки – 0.4.

Коэффициент застройки – 0.2.

Расстояние до ближайшего детского сада по ул. Димитрова – 1,0 км, по ул. Свободы — 1,4 км.

Расстояние до ближайшей школы по ул. Курганной – 1,8 км.

Ближайшая участковая больница и поликлиника находится по ул. Чкалова — 1,5 км, по ул. Новая — 1,1 км.

Расстояние до ближайшего магазина — 0,5 км.

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)), отсутствуют территории объектов культурного наследия.

Положение об очередности планируемого развития территории

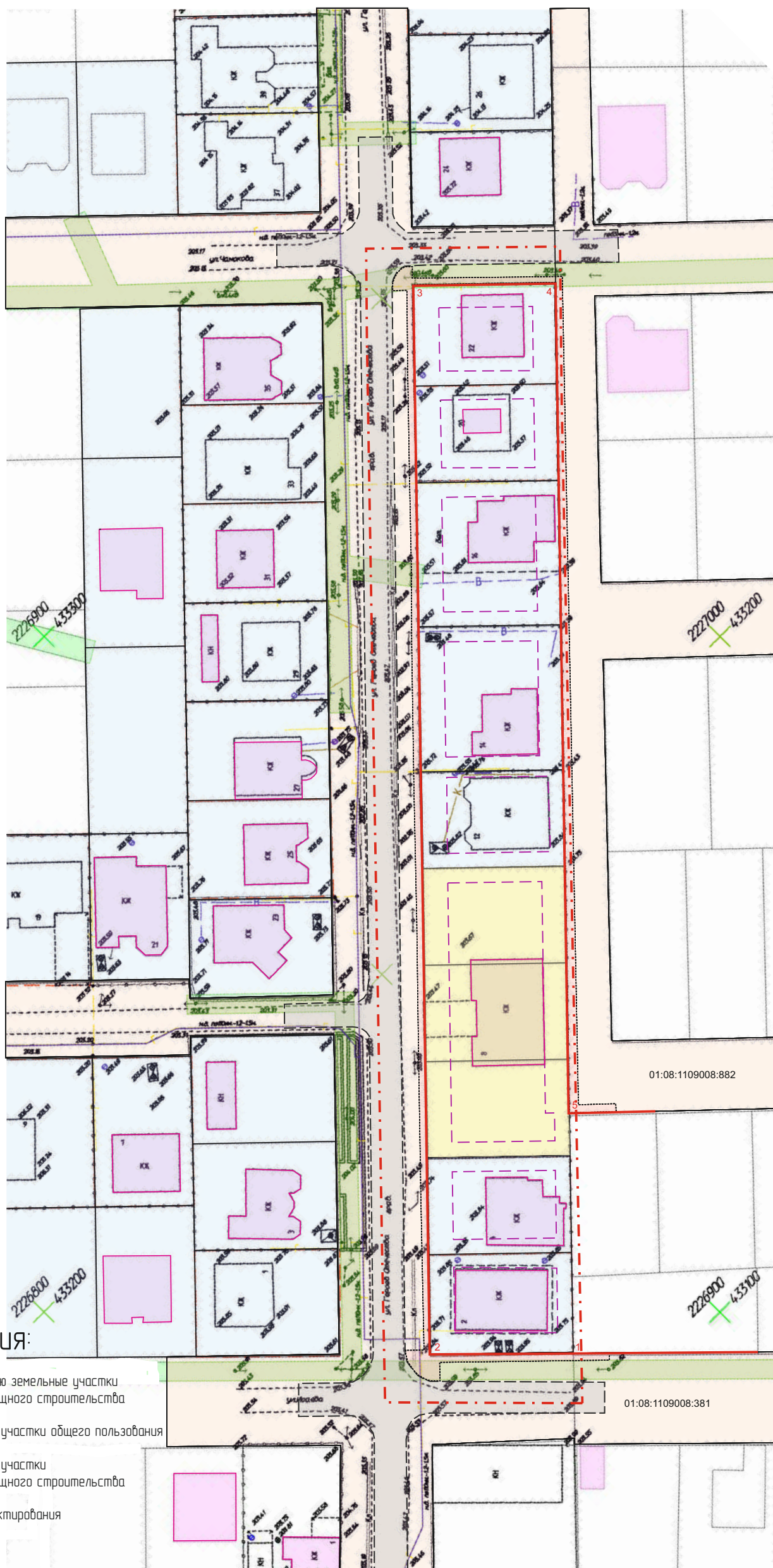
Очередность планируемого развития территории обусловлена с учетом требований ст. 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

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».



- планируемые к образованию земельные участки для индивидуального жилищного строительства
- существующие земельные участки общего пользования
- 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, согласно приложению Б* СП 42.133.30.2016

						Заказчик: Тхакушинова Б.Э.				
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 0108.1109008.24, 0108.1109008.34, 0108.1109008.35, 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 Чамакова, Героев Отечества, Исаева, земельным участком с кадастровым номером 0108.1109008.882 в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп»				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов	
Проверил		Панфилова Э.А.					П	1	1	
Разработал		Холодов Д.Н.				Основной чертеж проекта планировки территории М. 1:1000	ИП Панфилова Э.А.			