Оглавление

[1 Положение о характеристиках планируемого развития территории 2](#_Toc107675398)

[2 Сведения об очередности и этапах строительства, реконструкции объекта 4](#_Toc107675399)

[3 Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий 6](#_Toc107675400)

# Положение о характеристиках планируемого развития территории

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка, расположенного в восточной части города Майкопа, ограниченного с севера - улицей 2-й Пионерской, с юга - улицей 2-й Первомайской, с востока - улицей Дружбы, с запада - переулком Осенним, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 19.01.2011 № 10, в части территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фиштский и проездом, и проекта межевания территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фиштский и проездом, подготовлена в рамках реализации ГК РФ, проект выполнен на топографической съемке М 1:1000.

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
4. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс «Об утверждении генерального плана муниципального образования «Город Майкоп»;
5. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Майкоп»;
6. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»
7. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
8. Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.01.2021 № 5 «О мероприятиях по подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка, расположенного в восточной части города Майкопа, ограниченного с севера - улицей 2-й Пионерской, с юга - улицей 2-й Первомайской, с востока - улицей Дружбы, с запада - переулком Осенним, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 19.01.2011 № 10, в части территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фиштский и проездом, и проекта межевания территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фиштский и проездом.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Используемая система координат – МСК-23.

В административном отношении объект проектирования расположен в городе Май-коп муниципального образования «Город Майкоп», в границах кадастрового квартала 01:08:0510086.

На момент разработки проекта, рассматриваемая область представляет собой частично застроенную индивидуальными жилыми домами территорию.

Участок проектирования относится к категории земель – «земли населенных пунктов».

Документация по планировке территории разработана на основании материалов генерального плана и правил землепользования и застройки.

Согласно правил землепользования и застройки рассматриваемая территория находится в зоне **«Зона застройки малоэтажными жилыми домами [Ж - МЗ]»**.

В рамках данного проекта планируется образование земельных участков путем перераспределения с землями, государственная собственность на которые не разграничена, в виду чего необходимо внести изменения в ранее установленные зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – индивидуальных жилых домов. Вид разрешенного использования для образуемых земельных участков установить - [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

**Транспортная инфраструктура**

Транспортный каркас объекта базируется на существующей сети улиц. Улицы на рассматриваемой территории преимущественно с гравийным покрытием.

Основным видом транспорта на рассматриваемой территории является индивидуальный легковой транспорт.

**Коммунальная инфраструктура**

**Водоснабжение**

Образуемые в рамках данного проекта земельные участки подключены к существующей системе водоводов.

**Канализация**

Для подключения к существующим сетям и объектам водоотведения при строительстве необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

Также канализование жилых домов возможно двумя способами:

* устройство индивидуальных водонепроницаемых выгребов емкостью не менее 4 куб.м. для каждого жилого дома. По мере наполнения стоки откачиваются и вывозятся по договору с организацией, имеющей соответствующие технику и лицензии на вывоз и утилизацию отходов.
* устройство очистных сооружений («Юбас», «Топас» и др., локальных либо на группу домов) с отводом сточных вод на рельеф.

**Газоснабжение**

Образуемые в рамках данного проекта земельные участки подключены к существующей системе газопроводов.

**Электроснабжение**

Образуемые в рамках данного проекта земельные участки подключены к существующей сети электроснабжения.

**Связь**

Подключение к существующим кабелям связи не предусмотрено.

**Отопление и горячее водоснабжение.**

Для обеспечения горячего водоснабжения возможно использование электрических емкостных водонагревателей, либо осуществлять отопление и горячее водоснабжение от индивидуальных газовых отопительных котлов.

**Социальная инфраструктура**

Социальных объектов в рамках данного проекта не предусмотрено.

**Баланс проектируемой территории**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Баланс территории в границах разработки проекта планировки территориии** | | | | |
| **№ п/п** | **Территория** | **Площадь** | | **Описание территории** |
| **кв.м** | **%** |
|  | Проектируемая территория, в том числе: | | | |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства | 10329 | 53.43 | Частично застроенная территория для индивидуального жилищного строительства |
| 2 | Территории общего пользования | 9004 | 46.57 | Территория общего пользования, в том числе улично-дорожная сеть |
|  | ИТОГО: | 19333 |  |  |
| Существующие (текущие) параметры застройки | | | | |
| 3 | Коэффициент застройки | - | 0.09 |  |
| 4 | Коэффициент плотности застройки | - | 0.10 |  |

Для планируемых объектов капитального строительства устанавливаются следующие параметры:

* максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
* максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

# Сведения об очередности и этапах строительства, реконструкции объекта

В целях реализации объекта можно выделить следующие этапы:

1) подготовка и утверждение документации по планировке территории, которые включают:

а) принятие решения о подготовке проекта планировки территории, проекта межевания территории;

б) общественные обсуждения или публичные слушания по проектам планировки территории, проектам межевания территории;

в) утверждение документации по планировке территории;

2) проведения кадастровых работ, предусмотренных проектом;

3) выдача градостроительного плана на образуемые земельные участки (при необходимости);

4) 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;

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

6) 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;

7) Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект индивидуального жилищного строительства осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

# Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий

В границах разработки проекта планировки территории имеются ранее утвержденные красные линии. Установление или отмена существующих красных линий не требуется.

Таблица 3 – *Каталог* *координат существующих красных линий*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Дирекционный угол** | **Длина** | **X** | **Y** |
| **точки** | **линии, м** |
| 1 | 119° 06' 03" | 38.41 | 430160.15 | 2233370.74 |
| 2 | 119° 30' 13" | 27.39 | 430141.47 | 2233404.30 |
| 3 | 119° 27' 07" | 19.89 | 430127.98 | 2233428.14 |
| 4 | 119° 29' 40" | 19.86 | 430118.20 | 2233445.46 |
| 5 | 119° 28' 57" | 20.03 | 430108.42 | 2233462.75 |
| 6 | 119° 29' 50" | 20.37 | 430098.56 | 2233480.19 |
| 7 | 119° 29' 57" | 20.53 | 430088.53 | 2233497.92 |
| 8 | 119° 38' 01" | 19.80 | 430078.42 | 2233515.79 |
| 9 | 210° 43' 33" | 30.14 | 430068.63 | 2233533.00 |
| 10 | 209° 39' 13" | 30.38 | 430042.72 | 2233517.60 |
| 11 | 299° 47' 18" | 19.57 | 430016.32 | 2233502.57 |
| 12 | 299° 48' 34" | 19.83 | 430026.04 | 2233485.59 |
| 13 | 299° 50' 01" | 20.00 | 430035.90 | 2233468.38 |
| 14 | 299° 50' 32" | 20.42 | 430045.85 | 2233451.03 |
| 15 | 299° 48' 03" | 20.28 | 430056.01 | 2233433.32 |
| 16 | 302° 17' 40" | 25.62 | 430066.09 | 2233415.72 |
| 17 | 271° 35' 44" | 25.86 | 430079.78 | 2233394.06 |
| 18 | 2° 37' 54" | 9.80 | 430080.50 | 2233368.21 |
| 19 | 2° 37' 02" | 37.45 | 430090.29 | 2233368.66 |
| 20 | 0° 39' 12" | 32.45 | 430127.70 | 2233370.37 |