

**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 документацию по планировке (проект планировки и проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2016 № 425, и документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченного улицами Низпоташной, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:57 и 01:08:0515008:270 в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 03.06.2020 № 519 (далее – документация, проект, проектная документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе 2024 г. М 1:500 с использованием аэрофотосъемки.

Проект решает только принципиальные вопросы и определяет зоны предполагаемого размещения объектов строительства.

Исходные данные:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор);
- Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
- 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);
- 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);

– Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;

– Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 08.07.2024 № 121-ДПТ «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки и проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2016 № 425, и в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченного улицами Низпоташной, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:57 и 01:08:0515008:270 в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 03.06.2020 № 519».

Целью разработки проектной документации является обеспечение устойчивого развития территории, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории разработана на основании материалов Генерального плана и ПЗЗ.

В административном отношении проектируемая территория находится в юго-западной части города Майкопа, между улицами Делова и Низпоташной. Территория проектирования частично застроена и находится в границах кадастрового квартала 01:08:0515008.

Участок проектирования относится к землям населённых пунктов.

Рассматриваемая территория, согласно ПЗЗ, находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-МЗ. Площадь территории проектирования составляет 0,83 га.

Баланс проектируемой территории.

№ п/ п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во земельных участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах проектирования	га	0,83	100	9
2	Неизменяемые земельные участки	га	0,53	63,86	6

3	Образуемые земельные участки	га	0,30	36,14	2
	<i>Площадь озеленения</i>	<i>га</i>	<i>0,039</i>	<i>64,28</i>	<i>-</i>
	<i>Площадь улично-дорожной сети</i>	<i>га</i>	<i>0.011</i>	<i>4,70</i>	<i>-</i>

Документация разработана в соответствии с действующими строительными, технологическими, санитарными нормами и правилами.

Размещение или изменение территории объектов федерального, регионального и местного значения не предусмотрено.

Коэффициент плотности застройки – 0.4.

Коэффициент застройки – 0.2.

Нормативная площадь на одного человека составляет 30.0 м<sup>2</sup>.

Расчётное количество населения составляет – 20 человек.

Расстояние до ближайшего детского сада в МКР-3 – 1,92 км.

Расстояние до ближайшей школы №20 – 1,76 км.

Ближайшая поликлиника находится по ул. Школьной, 182. Расстояние до неё 2,39 км.

Расстояние до ближайшей аптеки, магазина — 547 м.

Данным проектом красные линии изменяются в районе земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0515008:544, 01:08:0515008:272 и 01:08:0515008:543. Красная линия по ул. Низпоташной не меняется в данном проекте, она утверждена в составе документации по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки и проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2016 № 425, и документации по планировке территории части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченного улицами Низпоташной, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:57 и 01:08:0515008:270 в городе Майкопе, утвержденной постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 03.06.2020 № 519.

Основным планировочным решением территории, ограниченной улицами Низпоташной, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:776, 01:08:0515008:777, 01:08:0515008:517, 01:08:0515008:527, 01:08:0515008:528, 01:08:0515008:529, 01:08:0515008:530 является установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства - индивидуальных жилых домов в границах планируемых к образованию земельных участков, а также изменение красной линии.

В документации по планировке не предусмотрено проектирование новых улиц. Улицы ранее запроектированы с двухсторонним движением, двухполосные с шириной полосы 3.0 м. Вдоль улиц и проездов проектируются тротуары шириной от 1.0 до 1,5 м.

На территории проектирования существуют зоны с особыми условиями использования территории – охранные зоны водопровода, газопровода низкого давления, отсутствуют территории объектов культурного наследия.

## **Положение об очередности планируемого развития территории**

1. Постановка на государственный кадастровый учет земельных участков и оформление прав на них.
2. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.
3. Строительство планируемых объектов капитального строительства:
  - *разбивочные работы*
  - *заложение фундаментов*
  - *возведение конструктивных элементов здания - стен, перекрытий, кровельной конструкции*
  - *подключение объекта строительства к системе инженерных коммуникаций*
  - *наружная отделка*
  - *внутренняя отделка*
4. Уведомление об окончании строительства объекта капитального строительства.
5. Благоустройство территории.

## **Текстовая часть проекта межевания территории**

Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки и проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2016 № 425, и документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченного улицами Низпоташной, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:57 и 01:08:0515008:270 в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 03.06.2020 № 519 (далее – документация, проект, проектная документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Цель подготовки данного проекта межевания территории — определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, линий отступа от красных линий, зон с особыми условиями использования территорий в пределах проектируемой территории.

Данный проект межевания территории разрабатывается применительно к подлежащим застройке территориям, которые расположены в границах одного элемента планировочной структуры.

При разработке данного проекта использовалась документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки и проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2016 № 425, и документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0515008, ограниченного улицами Низпоташной, Делова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:57 и 01:08:0515008:270 в городе Майкопе, утвержденная постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 03.06.2020 № 519.

Границы земельных участков для размещения объектов федерального, регионального и местного значения в проекте отсутствуют.

Земельных участков, которые в дальнейшем предполагаются к резервированию и (или) изъятию для государственных или муниципальных нужд, в проекте не предусмотрено.

В границах проектирования находятся земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0515008:272, 01:08:0515008:536,

01:08:0515008:509, 01:08:0515008:543, находящиеся в частной собственности, земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0515008:544, 01:08:0515008:545, 01:08:0515008:546, 01:08:0515008:547, 01:08:0515008:667, находящиеся в муниципальной собственности.

В соответствии с Генеральным планом исходные и образуемые земельные участки расположены в границах города Майкопа муниципального образования «Город Майкоп» и относятся к землям населённых пунктов.

Реализация проекта межевания предусматривает два этапа:

1 этап – перераспределение земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:509 с земельным участком с кадастровым номером 01:08:0515008:667 в соответствии с пп. 2, 3 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом образуются земельный участок ЗУ-1 с видом разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» и ЗУ-2 с видом разрешенного использования «Для размещения имущественного комплекса ФГУП «Научно-производственная база декоративного растениеводства «Госстроя России», территория общего пользования, отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками», в соответствии с п. 3 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ. Данное перераспределение обосновывается исключением чересполосицы между земельными участками 01:08:0515008:544, 01:08:0515008:272, 01:08:0515008:509, 01:08:0515008:543 и установленной красной линией, а также невозможностью формирования самостоятельного земельного участка между земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0515008:544, 01:08:0515008:272, 01:08:0515008:509, 01:08:0515008:543 и ул. Делова (ограничение доступа от земель общего пользования к земельному участку 01:08:0515008:509).

2 этап – образование земельного участка ЗУ-3 для индивидуального жилищного строительства путем объединения земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:543 с земельным участком ЗУ-1. Земельный участок ЗУ-1 предполагается проектом к оформлению в частную собственность. Следует отметить, что предельная максимальная площадь для земельных участков, находящихся в частной собственности, не устанавливается в соответствии с ПЗЗ в зоне Ж-МЗ для вида разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

На чертеже межевания территории показаны:

- Красные линии, утвержденные ранее в составе проекта планировки территории и измененные в составе утверждаемого проекта планировки.
- Линии отступа от красных линий.
- Границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Перечень образуемых земельных участков, сведения об их площади, видах разрешённого использования приведены в таблице.

Таблица. Экспликация земельных участков.

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже	Зона по ПЗЗ	Площадь, м <sup>2</sup>	Вид разрешённого использования ЗУ
1	ЗУ-1	Ж-МЗ	1620	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
2	ЗУ-2	Ж-МЗ	498 (площадь контура), 204206 (площадь ЗУ-2)	Для размещения имущественного комплекса ФГУП «Научно-производственная база декоративного растениеводства «Госстроя России», территория общего пользования, отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками
3	ЗУ-3	Ж-МЗ	2182	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж - МЗ выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Для вида разрешенного использования «[2.1] – Для индивидуального жилищного строительства» в территориальной зоне Ж-МЗ установлены следующие параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м, для участков, находящихся в частной собственности, не устанавливается;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 8,5 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%.

**Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

расстояние до красной линии улиц/проездов:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м/10 м;
- 2) от пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);
- 3) от жилых и общественных зданий - 5 м/3 м;
- 4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.
- 5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).
- 6) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м.

Границы публичных сервитутов в данном проекте отсутствуют. На территории проектирования существуют зоны с особыми условиями использования территории – охранные зоны водопровода, газопровода низкого давления, отсутствуют территории объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории, лесничества.

Территория проектирования находится в границах территории, на которую разработана документация по планировке (проект планировки и проект межевания) территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:80, расположенного по улице Низпоташной в городе Майкопе, утвержденная постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2016 № 425.

Также территория проектирования граничит с территорией, на которую также разработана документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:0515008:57, расположенного по ул. Низпоташной в городе Майкопе, утвержденная постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 06.09.2019 № 1110, и проект планировки территории и проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, ул. Низпоташная, утвержденные распоряжением Кабинета Министров Республики Адыгея от 24.03.2015 № 60-р.

---