**Проектная документация**

**Проект планировки**

**Основная часть**

Пояснительная записка

Графическая часть

**ТОМ 1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ тома** | **Обозначение** | **Наименование** | **Примечание** |
| 1 | Т1. ПЗ, ГЧ | Проект планировки. Основная часть  Пояснительная записка  Графическая часть |  |
| 2 | Т2. ПЗ, ГЧ | Проект планировки. Обоснование  Пояснительная записка  Графическая часть |  |
| 3 | Т3. ПЗ, ГЧ | Проект межевания. Основная часть  Пояснительная записка  Графическая часть |  |
| 4 | Т4. ПЗ, ГЧ | Проект межевания. Обоснование  Пояснительная записка  Графическая часть |  |

|  |  |
| --- | --- |
| СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ | |
| Должность | Ф.И.О. |
| Инженер | Е.В. Бондарь |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Лист | Наименование | Примечание |
|  | Состав проекта |  |
|  | Список исполнителей |  |
|  | Пояснительная записка |  |
|  | Графическая часть: |  |
| ГП-1 | Чертёж планировки территории |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

**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 планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) центральной части кадастрового квартала 01:08:1313006, ограниченной земельным участком с кадастровым номером 01:08:1313006:282, земельными участками по улице Северной в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», гравийной дорогой и границей станицы Ханской муниципального образования «Город Майкоп» (далее – документация, документация по планировке территории, проект, проект планировки территории), выполнена в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:1000 и с использованием аэрофотосъемки.

Проект решает только принципиальные вопросы и определяет границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Исходные данные:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Приказ Росреестра 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. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
9. Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 19.08.2020 №821 «Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) центральной части кадастрового квартала 01:08:1313006, ограниченной земельным участком с кадастровым номером 01:08:1313006:282, земельными участками по улице Северной в станице Ханской муниципального образования "Город Майкоп", гравийной дорогой и границей станицы Ханской муниципального образования "Город Майкоп";
10. Топографическая съемка территории земельного участка;
11. Техническое задание.
12. Проект планировки разработан в соответствии с действующими строительными, технологическими и санитарными нормами и правилами.
13. Основной целью проекта является образование земельных участков путём перераспределения исходных земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1313006:440, 01:08:1313006:491, 01:08:1313006:490, 01:08:1313006:636, 01:08:1313006:637, 01:08:1313006:441, 01:08:1313006:442, 01:08:1313006:448, 01:08:1313006:450, 01:08:1313006:451, 01:08:1313006:492, 01:08:1313006:632, 01:08:1313006:633, 01:08:1313006:454, 01:08:1313006:459, 01:08:1313006:460, 01:08:1313006:622, 01:08:1313006:623, 01:08:1313006:461, 01:08:1313006:462, 01:08:1313006:463, 01:08:1313006:465, 01:08:1313006:467, 01:08:1313006:468, 01:08:1313006:476, 01:08:1313006:477, 01:08:1313006:484, 01:08:1313006:485.

Баланс проектируемой территории.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Территория | Ед.изм. | Кол-во | Проектное решение | |
| Площадь | % |
| 1 | Территория в границах проектирования  Всего: | га |  | 13,2 | 100 |
| 2 | Земельные участки для индивидуального жилищного строительства | га | 24 | 3,35 | 25,4 |
| 3 | Неизменяемые земельные участки | га | 37 | 8,0 | 60,6 |
| 4 | Земельный участок для размещения трансформаторной подстанции | га | 1 | 0,01 | 0,1 |
| 5 | Земельные участки общего пользования, в границах которых предусмотрена улично-дорожная сеть, озеленение | га | 2 | 1,84 | 13,9 |

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

В административном отношении проектируемая территория находится в северо-западной части станицы Ханской муниципального образования «Город Майкоп». Территория проектирования включает в себя центральную часть территории кадастрового квартала 01:08:1313006. Участок проектирования относится к землям населённых пунктов. Рассматриваемая территория, согласно ПЗЗ, находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1Б, выделенной для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Площадь территории проектирования составляет 13,2 га.

Проектируемая площадь территории ограничивается красными линиями, которые отделяют территории общего пользования от других территорий.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с установленным градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1Б. На данной территории отступы от красной линии составляют – 5,0 м, отступы от остальных границ земельных участков составляют 3,0 м.

Площади проектируемых земельных участков под индивидуальное жилищное строительство соответствуют требованиям установленных градостроительных нормативов и составляют от 122,32 кв.м до 1997,69 кв.м. Каждый проектируемый участок будет обеспечен подъездом.

Планировочную организацию каждого из 24 земельных участков, выделенных под индивидуальное жилищное строительство, следует провести на более поздних этапах проектирования, с учётом противопожарных и проектных нормативов, а также требований ПЗЗ.

Согласно топографической съёмке на территории проектирования расположен ручей и пруд. Для обеспечения строительства и недопущения затопления образуемых и существующих земельных участков необходимо выполнить проект рекультивации земель в составе проектной документации на строительство.

На территории проектирования отсутствуют зоны действия публичных сервитутов, и отражены градостроительные ограничения в виде зон с особыми условиями использования территории и санитарно-защитных зон:

- охранная зона существующей воздушной ЛЭП – по 2м и 10м в каждую сторону.

Предполагается оборудовать каждый жилой дом внутренними сетями газоснабжения, водопровода и канализации. Отопление и горячее водоснабжение будет осуществляться от котлов. Инженерные сети рекомендуется прокладывать в пределах поперечных профилей улиц и дорог, а газопровод, водопровод и электрические сети – в разделительных полосах.

Проект планировки выполнен для сложившейся территории.

Площадь застройки земельных участков составляет – 132000 м2.

Коэффициент плотности застройки – 0,566.

Коэффициент застройки – 0,56.

Нормативная площадь на одного человека жилья - 30,0 м2.

Расчетное количество населения составит - 300 человек.

Расстояние до ближайшего детского сада составляет – 3,8 км.

Расстояние до ближайшей школы составляет – 5 км.

Расстояние до поликлиники составляет – 4,5 км.

Расстояние до объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и аптеки составляет – 4,7 км.

Хранение автомобилей будет осуществляться на приусадебных участках.

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

Приложение 1. Каталог координат характерных точек красных линий.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Х** | **У** | **Примечание** |
| 1 | 442940,61 | 2216964,41 |  |
| 2 | 443009,78 | 2216920,33 |  |
| 3 | 443041,73 | 2216961,08 |  |
| 4 | 443070,96 | 2216991,62 |  |
| 5 | 443075,17 | 2216996,02 |  |
| 6 | 443089,91 | 2217037,40 |  |
| 7 | 443064,58 | 2217055,50 |  |
| 8 | 443045,63 | 2217069,04 |  |
| 9 | 443037,37 | 2217074,94 |  |
| 10 | 443032,07 | 2217082,59 |  |
| 11 | 443971,96 | 2217128,25 |  |
| 12 | 442919,74 | 2217149,43 |  |
| 13 | 442853,77 | 2217166,25 |  |
| 14 | 442867,43 | 2217179,28 |  |
| 15 | 442882,96 | 2217175,39 |  |
| 16 | 442882,67 | 2217174,44 |  |
| 17 | 442893,59 | 2217171,70 |  |
| 18 | 442924,49 | 2217163,96 |  |
| 19 | 442981,05 | 2217140,49 |  |
| 20 | 443041,39 | 2217094,34 |  |
| 21 | 443061,43 | 2217119,65 |  |
| 22 | 443048,41 | 2217085,39 |  |
| 23 | 443124,88 | 2217030,75 |  |
| 24 | 443139,77 | 2217048,04 |  |
| 25 | 443139,77 | 2217048,04 |  |
| 26 | 443242,62 | 2217167,50 |  |
| 27 | 443243,48 | 2217193,13 |  |
| 28 | 443239,96 | 2217219,66 |  |
| 29 | 443226,58 | 2217230,67 |  |
| 30 | 443194,11 | 2217238,27 |  |
| 31 | 443166,2 | 2217242,18 |  |
| 32 | 443119,29 | 2217233,68 |  |
| 33 | 443038,08 | 2217205,22 |  |
| 34 | 442627,72 | 2216960,53 |  |
| 35 | 442598,20 | 2216986,42 |  |
| 36 | 442753,95 | 2217133,89 |  |
| 37 | 442754,65 | 2217133,14 |  |
| 38 | 442767,85 | 2217145,65 |  |
| 39 | 442766,99 | 2217146,24 |  |
| 40 | 442755,24 | 2217155,81 |  |
| 41 | 442586,72 | 2216996,31 |  |
| 42 | 442531,98 | 2217044,58 |  |
| 43 | 442675,08 | 2217180,07 |  |
| 44 | 442675,76 | 2217179,36 |  |
| 45 | 442688,07 | 2217191,02 |  |
| 46 | 442676,00 | 2217201,66 |  |
| 47 | 442520,59 | 2217054,58 |  |
| 48 | 442465,24 | 2217103,18 |  |
| 49 | 442601,74 | 2217232,04 |  |
| 50 | 442602,47 | 2217231,26 |  |
| 51 | 442615,01 | 2217243,14 |  |
| 52 | 442603,08 | 2217253,90 |  |
| 53 | 442442,90 | 2217102,77 |  |

**Положение об очерёдности планируемого развития территории.**

Предполагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом 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 ФЗ 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.

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».