

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 территории (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной существующей застройкой по улице Степной, переулку Калинина и ЛЭП в станице Ханской, расположенного в станице Ханской МО «Город Майкоп», ограниченной существующей застройкой по ул. Степной, переулку Калинина и ЛЭП в ст. Ханской, утверждённую постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 22.08.2016 г №706, в части территории, ограниченной улицей Степной, проездом улицы Степной, земельными участками по пер. Калинина и охранной зоной ЛЭП в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея (далее - проект планировки территории, проект планировки, проект, проектная 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 разрешённого 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 – Генплан);
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. Приказ о подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной

существующей застройкой по улице Степной, переулку Калинина и ЛЭП в станице Ханской, расположенного в станице Ханской МО «Город Майкоп», утвержденную постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 22.08.2016 г №706, в части территории, ограниченной улицей Степной, проездом улицы Степной, земельными участками по пер. Калинина и охранной зоной ЛЭП в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея.

9. Топографическая съёмка части территории кадастрового квартала 01:08:1314001, выполненная в сентябре 2023 г. геодезистами ИП Новиков Ю.О.

Целью разработки проектной документации является 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.

В административном отношении проектируемая территория находится в северной части ст. Ханской муниципального образования «Город Майкоп». Территория проектирования включает в себя южную часть территории кадастрового квартала 01:08:1314001.

Участок проектирования относится к категории земель «земли населённых пунктов».

Площадь территории проектирования составляет 1.88 га.

Баланс проектируемой территории.

| № п/п | Территория | Ед. изм. | Проектное решение | | Кол-во земельных участков по назначению |
|----------|--|-------------|----------------------|-------|--|
| | | | Площадь | % | |
| 1 | Территория в границах проектирования | га | 1.88 | 100 | 4 |
| 2 | Образуемые земельные участки под личное подсобное хозяйство | га | 0.15 | 7.98 | 1 |
| 4 | Существующие земельные участки (территории) общего пользования, коммунальное обслуживание | га | 0.60 | 31.91 | 1 |
| 5 | Существующие земельные участки для индивидуального жилищного строительства, стоящие на государственном кадастровом учете | га | 0.21 | 11.17 | 2 |
| 6 | Территория, государственная собственность на которую не разграничена | га | 0.92 | 48.94 | - |
| | | | | | |

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 жилого фонда на одного человека составляет 30.0 м².

Расчётное количество населения составляет – 12 человек.

Расстояние до ближайшего детского сада по ул. Степная – 0.102 км.

Расстояние до ближайшей школы по ул. Ленина – 1.44 км, по ул. Краснооктябрьской — 1.65 км.

Ближайшая участковая больница и поликлиника находятся по ул. Верещагина — 1.14 км.

Расстояние до ближайшей аптеки по ул. Ленина/Верещагина — 1.32 км.

Расстояние до ближайшего магазина — 1.33 км.

Основным планировочным решением территории проектирования является установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства для планируемых к образованию земельных участков для личного подсобного хозяйства.

Часть территории кадастрового квартала 01:08:1314001 расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1Б, предназначенной 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 разрешённым набором услуг местного значения.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для образуемых земельных участков определены в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1Б для основного вида разрешённого использования «[2.2] - Для ведения личного подсобного хозяйства» (далее - ЛПХ). Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для существующих земельных участков на территории проектирования определены также в соответствии с градостроительным регламентом, с учетом предоставленных ранее разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства.

Земельные участки сгруппированы в кварталы, разделённые проездами и улицами.

Красные линии были установлены ранее утверждённым проектом планировки территории и показаны на чертеже планировки.

Площадь проектируемого земельного участка под ЛПХ соответствует требованиям установленных градостроительных нормативов и составляет 1490.79 кв. м. Проектируемый участок будет обеспечен подъездом.

В документации не предусмотрено проектирование новых улиц и проездов. Ширина проезжей части запроектированных ранее улиц составляет 6.0 м, ширина тротуара — 1.5 м. Предусмотрено также озеленение территории.

Планировочную организацию проектируемого земельного участка, выделенного под ЛПХ, следует провести на более поздних этапах проектирования с учётом противопожарных и проектных нормативов, а также требований ПЗЗ.

На территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- 01:00-6.19(01.08.2.46) — Охранная зона: воздушной линии электропередачи ВЛ 110 кВ Центральная-Северная в составе комплекса ПС-110/35/6-10 кВ Северная – по 10 м в каждую сторону.
- Охранная зона существующих ЛЭП 0.4 кВ – по 2.0 м в каждую сторону.
- Охранная зона существующего водопровода – по 5. 0 м в каждую сторону.
- Охранная зона строящегося газопровода — по 2.0 м в каждую сторону.

В проекте есть границы публичных сервитутов:

- 01:00-6.269 — Публичный сервитут с целью размещения объекта электросетевого хозяйства регионального значения "Электросетевой комплекс ПС-110/35/6-10 кВ "Северная" с прилегающими ПС и ВЛ.

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

Координаты красных линий даны в Приложении.

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 установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, в соответствии со ст.51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 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 требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо несоответствии построенного, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;
- 4) Государственный кадастровый учёт, государственная регистрация прав на объект индивидуального жилищного строительства осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Каталог координат характерных точек красных линий

| № п/п | X | У | Примечание |
|----------|------------|-------------|------------|
| 1 | 440058.000 | 2218725.720 | |
| 2 | 440069.640 | 2218740.740 | |
| 3 | 440104.120 | 2218785.280 | |
| 4 | 440135.060 | 2218825.390 | |
| 1 | 440126.360 | 2218877.690 | |
| | | | |

Текстовая часть основной части проекта межевания территории.

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской МО «Город Майкоп», ограниченной существующей застройкой по ул. Степной, переулку Калинина и ЛЭП в ст. Ханской, утверждённую постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 22.08.2016 г №706, в части территории, ограниченной улицей Степной, проездом улицы Степной, земельными участками по пер. Калинина и охранной зоной ЛЭП в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея (далее – проект межевания, проект) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемого земельного участка, линий отступа от красных линий, установленных в составе ранее утверждённого проекта планировки территории. Данный проект межевания территории разрабатывается применительно к подлежащим застройке территориям, которые расположены в границах одного элемента планировочной структуры.

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

В проекте межевания территории отсутствует информация по п.4 ч.5 ст.43 Градостроительного кодекса Российской Федерации ввиду того, что документация подготовлена не в отношении лесных участков.

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

Проектом предлагается образование 1 земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства (далее - ЛПХ).

В соответствии с Генеральным планом образуемый земельный участок расположен в границах ст. Ханской муниципального образования «Город Майкоп» и относится к землям населённых пунктов.

Земельные участки территории проектирования находятся в зоне Ж-1Б, предназначенной 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 разрешённым набором услуг местного значения.

Образование самостоятельного участка для размещения ОКС на прирезаемой территории невозможно, т.к. геологические условия не являются подходящими для этого. В периоды обильных дождей и интенсивного снеготаяния возможно появление подземных вод типа «верховодка», а также разлитие близко расположенного водоёма. Таким образом, отдельный участок в пределах прирезаемой территории не будет соответствовать требованиям п.6 ст.11.9

Земельного кодекса Российской Федерации в части размещения объектов недвижимости и препятствующих рациональному использованию и охране земель недостатков.

Проектной документацией предусмотрено образование одного земельного участка для ведения ЛПХ в один этап.

В соответствии с п.3 ч.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок ЗУ1(1) образуется в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:08:1314001:119 с землями, государственная собственность на которые не разграничена. Площадь земельного участка ЗУ1 составит 1490.79 кв.м. Площадь прирезаемой территории составит 482.76 кв.м., что соответствует требованиям земельного законодательства и ПЗЗ, градостроительных регламентов для данной территориальной зоны в отношении предельных (минимальных и максимальных) размеров для образуемых участков. Минимальная и максимальная площади земельного участка для ведения ЛПХ в данной территориальной зоне Ж-1Б составляют соответственно 1000 кв.м. и 2500 кв.м.

Вид разрешённого использования земельного участка ЗУ1 останется таким же, как у исходного участка, согласно выписке из ЕГРН от 14.10.2023 - «для ведения личного подсобного хозяйства», в соответствии с п.3 ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

После постановки на государственный кадастровый учёт и регистрации права собственности на этот земельный участок изменение видов разрешённого использования данного земельного участка не предусмотрено, т.к. данный ВРИ ЗУ [2.2] — Для ведения личного подсобного хозяйства, является основным для данной территориальной зоны.

На чертеже межевания показаны:

- Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.
- Красные линии, утверждённые в составе проекта планировки территории.
- Линии отступа от красных линий.
- Границы образуемого и существующих земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Площади образуемых земельных участков соответствуют градостроительным нормативам.

Перечень образуемого и существующих 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, кв.м | Вид разрешённого использования ЗУ (по ПЗЗ в соответствии с классификатором видов разрешённого использования) |
|-------|-------------------------------------|-------------|---------------|--|
| 1 | ЗУ1 | Ж-1Б | 1490.79 | [2.2] — Для ведения личного подсобного хозяйства. |
| 2 | 01:08:1314001:113 | Ж-1Б | 1079 +/-7 | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками. |

| | | | | |
|---|--|------|-----------|---|
| 3 | 01:08:1314001:115 | Ж-1Б | 1000 +/-6 | Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками. |
| 4 | 01:08:0000000:5498 (в границах территории проектирования) | Ж-1Б | 6000 | [12.0] – земельные участки (территории) общего пользования. [3.1] — Коммунальное обслуживание. |
| | | | | |

В границах территории проектирования расположены существующие земельные участки для индивидуального жилищного строительства и для территорий общего пользования и коммунального обслуживания, которые находятся в территориальной зоне Ж-1Б, и образуемые земельные участки для личного подсобного хозяйства, которые также находятся в территориальной зоне Ж-1Б.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для личного подсобного хозяйства, и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-1Б:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/2500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 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 2000 кв. м - 40%;
 - при площади участка свыше 2000 кв. м - 30%.

В проекте есть границы публичных сервитутов:

- Публичный сервитут с целью размещения объекта электросетевого хозяйства регионального значения "Электросетевой комплекс ПС-110/35/6-10 кВ "Северная" с прилегающими ПС и ВЛВ данном проекте особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия отсутствуют.

Территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее была разработана документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской МО «Город Майкоп», в части территории, ограниченной улицей Степной, проездом улицы Степной, земельными участками по пер. Калинина и охранной зоной ЛЭП в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея, утверждённую постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 22.08.2016 г №706.

Территория проектирования также входит в состав территории, на которую была разработана документация по планировке (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки территории части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной существующей застройкой по улице Степной, переулку Калинина и ЛЭП в станице Ханской, утверждённая постановлением Администрации МО «Город Майкоп» РА от 17.12.2020 г. №1364.

Координаты образуемого земельного участка даны в Приложении 1.

Координаты территории, на которую была разработана документация по планировке (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки территории части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной существующей застройкой по улице Степной, переулку Калинина и ЛЭП в станице Ханской, утверждённая постановлением Администрации МО «Город Майкоп» РА от 22.08.2016 г. №706, представлены в Приложении 2.

Каталог координат образуемых земельных участков**ЗУ1**

| № п/п | X | Y | Примечание |
|----------|------------|-------------|-----------------------|
| 1 | 440059.140 | 2218799.760 | S=1490.79 кв.м |
| 2 | 440058.810 | 2218784.740 | |
| 3 | 440041.570 | 2218762.470 | |
| 4 | 440013.490 | 2218784.210 | |
| 5 | 439987.450 | 2218804.380 | |
| 6 | 439990.210 | 2218807.950 | |
| 7 | 439982.610 | 2218813.140 | |
| 8 | 439987.020 | 2218819.903 | |
| 9 | 440021.220 | 2218794.190 | |
| 1 | 440059.140 | 2218799.760 | |
| | | | |

**Каталог координат территории, на которую была разработана
документация по планировке территории, утверждённая
постановлением Администрации МО «Город Майкоп» РА от
22.08.2016 г. №706**

| № п/п | X | Y | Примечание |
|----------|------------|-------------|------------|
| 1 | 440226.970 | 2218613.360 | |
| 2 | 440173.890 | 2218592.460 | |
| 3 | 440146.960 | 2218581.270 | |
| 4 | 440063.160 | 2218571.260 | |
| 5 | 439995.070 | 2218613.410 | |
| 6 | 439978.830 | 2218623.460 | |
| 7 | 439951.221 | 2218648.104 | |
| 8 | 439994.300 | 2218701.490 | |
| 9 | 439914.400 | 2218770.520 | |
| 10 | 439915.490 | 2218773.110 | |
| 11 | 439936.160 | 2218804.500 | |
| 12 | 439959.550 | 2218840.170 | |
| 13 | 439964.325 | 2218847.670 | |
| 14 | 439912.959 | 2218882.955 | |
| 15 | 439930.640 | 2218915.650 | |
| 16 | 440169.403 | 2218949.521 | |
| 1 | 440226.970 | 2218613.360 | |
| | | | |