

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) части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в хуторе Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп» (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 Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 28.02.2024 №51-ДПТ «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории) части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в

хуторе Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп»;

9. Топографическая съёмка части территории кадастрового квартала 01:08:0519038, выполненная в феврале 2024 г. геодезистами ИП Чедыгов Р. М.

Целью разработки проектной документации является выделение элементов планировочной структуры, установление красных линий и 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 и в соответствии с действующими строительными, технологическими и санитарными нормами и правилами.

В административном отношении проектируемая территория находится в центральной части х. Гавердовского, севернее ул. Садовой. Территория проектирования включает в себя юго-западную часть территории кадастрового квартала 01:08:1313004.

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

Площадь территории проектирования составляет 1.82 га.

Баланс проектируемой территории.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во земельных участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах внесения изменений в документацию:	га	1.82	100	6
2	Образуемые земельные участки для размещения магазинов	га	0.25	13.74	1
3	Существующие земельные участки для индивидуальной жилой застройки	га	0.25	13.74	2
4	Существующие земельные участки для сельскохозяйственных нужд	га	0.50	27.47	2
5	Существующие земельные участки для земельных участков (территорий) общего пользования (в границах территории проектирования)	га	0.49	26.92	1
6	Территория, государственная собственность на которую не разграничена	га	0.33	18.13	-

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 – 3.0 (для магазинов), 0.4 – для ИЖС.

Коэффициент застройки – 1.0 (для магазинов), 0.2 – для ИЖС.

Расстояние до ближайшего детского сада составляет – 1.77 км.

Расстояние до ближайшей школы составляет – 50 м.

Расстояние до ФАП составляет – 350 м.

Расстояние до объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и аптеки составляет – 108 м.

Расстояние до ближайшего торгового центра составляет – 1.15 км.

Красные линии будут установлены в рамках данной документации по планировке территории.

Проектируемая территория находится в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1Б/1.

Зона Ж-1Б/1 выделена 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.

Планировочные решения проектируемой территории базируются на основе Генерального плана, ПЗЗ и утверждённой документации по планировке территории. В документации по планировке территории в границах проектирования определены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на существующих земельных участках.

Реализация проекта планировки возможна при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объектов капитального строительства – для строительства магазина на земельном участке с кадастровым номером 01:08:1313004:1042 по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, х. Гавердовский на расстоянии 1 м от границы земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1041 по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, х. Гавердовский и на расстоянии 3 м от красной линии ул. Весенней х. Гавердовского, г. Майкопа. Данное распоряжение от 28.05.2024 №1113-р было предоставлено.

Зоны планируемого размещения индивидуальных жилых домов на земельных участках с соответствующим видом разрешённого использования определены в соответствии с градостроительными регламентами.

Земельные участки на территории проектирования сгруппированы в квартал, окружённый проектируемыми и существующими улицами. Ширина проезжей части улиц составляет 6.0 м, ширина тротуаров - 1.5 м. Предусмотрена зона озеленения.

Возможности технического подключения объекта к инженерным сетям имеются от существующих сетей. Техническое заключение о точках подключения следует получать на более поздних стадиях проектирования.

Каждый индивидуальный жилой дом и магазин планируется оборудовать внутренними сетями электроснабжения, водопровода и канализации. Инженерные сети планируется прокладывать в пределах поперечных профилей улиц и дорог, а газопровод, водопровод и электрические сети – в разделительных полосах.

На более поздних этапах проектирования необходимо выполнить проекты на размещение инженерных сетей: водопровода, канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление от котлов.

Пешеходная система представлена тротуарами, пешеходными дорожками, идущими вдоль улиц и вокруг проектируемых участков.

Проектом планировки определяются основные планировочные решения территории.

На территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- Охранная зона существующих ЛЭП 0.4 кВ – по 2.0 м в каждую сторону.
- Охранная зона существующих высоковольтных ЛЭП 10 кВ - по 10.0 м в каждую сторону.
- 01:08-6.170 Охранная зона воздушных линий электропередач 35 кВ, стоящая на государственном кадастровом учёте.
- Охранная зона существующих электрокабелей, 6 кВ — по 1.0 м в каждую сторону.
- Охранная зона существующих кабелей связи – по 0.6 м в каждую сторону.

В проекте есть границы публичных сервитутов:

- 01:08-6.420 — Публичный сервитут с целью размещения объекта электросетевого хозяйства регионального значения "Воздушная линия электропередачи ВЛ 35 кВ "Черемушки - Промточная".

Положение об очередности 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, 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 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».

Предполагается также поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом в отношении иных объектов капитального строительства, описанных в данной документации:

1. Получение разрешения на строительство объекта капитального строительства в соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Строительство объекта капитального строительства в соответствии с разработанной проектной документацией.
3. Подготовка технического плана объекта капитального строительства, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
4. Получение разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в соответствии со ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
5. 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».

Каталог координат характерных точек красных линий

N	X	Y	Примечание
1	431799.660	2224018.720	
2	431827.030	2224046.460	
3	431843.870	2224063.530	
4	431767.770	2224147.130	
5	431757.900	2224157.970	
6	431723.710	2224195.920	
7	431689.040	2224160.390	
8	431727.960	2224110.540	
1	431799.660	2224018.720	
