

**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 проект планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа: территории, ограниченной с севера улицей Михайлова, с юга и востока - существующей застройкой, с запада - улицей Шоссейной, и территории, ограниченной с запада водоёмом, с севера - существующей застройкой, с юга - улицей Михайлова, с востока - существующей застройкой, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 №245, в проект планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 № 1373, в проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:68 площадью 119909 кв.м, расположенного по адресу: г. Майкоп, квартал 407-е, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.11.2015 № 779, и в проект межевания территории части квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Гаражной, с юга и востока - улицей Михайлова, с запада - улицей Батарейной, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 01.06.2018 №682, в части территории, ограниченной с юга и востока ул. Михайлова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519038:1455, 01:08:0519038:1428, 01:08:0519038:1450, 01:08:0519038:1296 (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. Топографическая съёмка части территории кадастрового квартала 01:08:0519038.

Целью разработки проектной документации является определение характеристик и очерёдности планируемого развития территории, образование земельного участка для размещения торгового центра и магазина, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства на территории образуемого земельного участка.

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 восточной части г. Майкоп. Территория внесения изменений в документацию по планировке включает в себя юго-восточную часть территории кадастрового квартала 01:08:0519038, ограниченную улицей Михайлова с южной и восточной стороны, и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519038:1455, 01:08:0519038:1428, 01:08:0519038:1450, 01:08:0519038:1296.

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

Площадь территории проектирования составляет 13.69 га.

Площадь внесения изменений составляет 0.50 га.

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 планируемых к образованию земельных участках.

## Баланс проектируемой территории.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во зем.участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах проектирования	га	13.69	100	19
2	Существующие земельные участки, стоящие на ГКУ	га	13.19	96.35	18
3	Существующий земельный участок для размещения одноэтажного торгового центра и магазина	га	0.50	3.65	1

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 – 1.2.

Коэффициент застройки – 0.4.

Расстояние до ближайшего детского сада составляет – 0.2 км.

Расстояние до ближайшей школы составляет – 0.5 км, до ближайшей строящейся школы – 50 м.

Расстояние до поликлиники составляет – 0.2 км.

Расстояние до объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и аптеки составляет – 0.2 км.

Красные линии установлены в рамках документации по внесению изменений в проект планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 № 245, в части, касающейся территории, ограниченной с запада водоёмом, с севера – существующей застройкой, с юга – улицей Михайлова, с востока – существующей застройкой, и проекта планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утверждённых постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 № 1373 (далее – утверждённая документация по планировке территории). Данным проектом планировки территории красные линии не изменяются.

Проектируемая территория находится в территориальной зоне средне- и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения Ж-ОЖ.

Зона Ж-ОЖ выделена для формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким

спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Земельные участки сгруппированы в кварталы, разделённые проездами и улицами.

Реализация проекта возможна при получении разрешения на отклонение от предельных параметров застройки в отношении отступа от красной линии 1.5 м для существующего земельного участка для размещения магазина. Для образуемого участка для размещения торгового центра и магазина линии отступа от красной линии остаются прежними - 5 м.

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

Планируется оборудование торгового центра и магазина внутренними сетями водопровода, канализации, теплоснабжения и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление – централизованное. На более поздних этапах проектирования необходимо выполнить проект на размещение инженерных сетей: водопровода, канализации, теплоснабжения и газоснабжения.

Также запроектировано размещение на территории земельного участка двух групп парковочных мест:

- 9 м/мест, в т.ч. 1 м/место для маломобильных групп населения (далее - МГН);

- 24 м/места, в т.ч. 2 места для (далее - МГН).

Озеленение также предусмотрено в соответствии с СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов». В границах квартала проектирования предусмотрено обустройство озеленённых территорий общего пользования, территорий, прилегающих к МКД, территорий вокруг образовательных организаций и общественно-административных зданий. Общая площадь озеленения в границах квартала должно составлять 25%. Таким образом, площадь озеленения рассматриваемого земельного участка для размещения торгового центра и магазина является достаточной. В рамках данного проекта она составит не менее 250 кв.м для рассматриваемого земельного участка, что не противоречит проценту озеленения для всего квартала, ограниченного улицами Михайлова, Гаражная и Батарейная.

Инженерные сети проложены в пределах поперечных профилей улиц и дорог, а газопровод, водопровод и электрические сети – в разделительных полосах.

Пешеходная система представлена тротуарами, пешеходными дорожками, идущими вдоль улиц и вокруг проектируемого участка.

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 существующего водопровода – по 5. 0 м в каждую сторону.
- Охранная зона существующей канализации бытовой – по 3.0 м в каждую сторону.
- Охранная зона существующей канализации ливневой – по 3.0 м в каждую сторону.
- Охранная зона существующих подземных теплосетей в канале (лотке) – по 2.0 м в каждую сторону от наружной стенки канала.
- Охранная зона реконструируемых подземных теплосетей в канале (лотке) – по 2.0 м в каждую сторону от наружной стенки канала.
- 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:

- 01:08-6.979 — Публичный сервитут в целях размещения (строительства и эксплуатация) объекта «Строительство двух КЛ-10 кВ от ПС 110/35/10/6 кВ «Северная» до границы участка заявителя с установкой РП 10 кВ».

Данным проектом не предусмотрено установление публичных сервитутов.

\

**Каталог координат характерных точек красных линий,  
утверждённых постановлением Администрации от 01.06.2018  
№682**

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	427595.367	2233017.630	25.534	156° 41' 01.80"
2	427571.918	2233027.736	117.677	159° 04' 20.73"
3	427462.004	2233069.769	13.016	154° 27' 46.09"
4	427450.260	2233075.380	152.656	157° 31' 26.09"
5	427309.200	2233133.740	14.341	068° 08' 21.25"
6	427314.540	2233147.050	50.158	158° 43' 28.70"
7	427267.800	2233165.250	100.071	248° 43' 37.48"
8	427231.493	2233071.998	126.161	249° 39' 51.88"
9	427187.650	2232953.700	323.318	248° 43' 05.54"
10	427070.300	2232652.430	193.904	015° 53' 02.78"
11	427256.800	2232705.500	06.564	073° 29' 10.90"
12	427258.666	2232711.793	60.060	016° 54' 26.28"
13	427316.130	2232729.260	115.418	016° 49' 15.48"
14	427426.610	2232762.660	26.397	049° 08' 31.82"
15	427443.878	2232782.625	100.404	057° 40' 13.97"
16	427497.573	2232867.465	38.791	057° 27' 28.34"
17	427518.439	2232900.165	24.760	063° 11' 16.81"
18	427529.608	2232922.263	75.096	057° 02' 58.03"
19	427570.454	2232985.280	07.061	038° 09' 35.41"
20	427576.006	2232989.643	06.970	034° 51' 46.98"
21	427581.725	2232993.627	07.006	062° 46' 58.80"
22	427584.929	2232999.857	20.611	059° 34' 24.67"
1	427595.367	2233017.630	00.000	000° 00' 00.00"

## **Положение об очерёдности планируемого развития территории**

Предполагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом в отношении земельных участков, предназначенных для размещения торгового центра и магазина и для размещения магазина:

- 1) Внесение изменений в документацию по планировке территории;
- 2) Получение разрешения на отклонение от предельных параметров строительства для земельного участка 01:08:0519038:1455;
- 3) Выдача градостроительного плана на земельный участок 01:08:0519038:1452;
- 4) Выдача разрешения на строительство в соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса РФ, присвоение адреса объекту адресации;
- 5) Подписание актов о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) Выдача заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с ч.1 ст.54 Градостроительного кодекса РФ);
- 7) Подготовка технического плана здания, сооружения в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- 8) Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- 9) Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект капитального строительства осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

### **Текстовая часть основной части проекта межевания территории.**

Документация по внесению изменений в проект планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа: территории, ограниченной с севера улицей Михайлова, с юга и востока - существующей застройкой, с запада - улицей Шоссейной, и территории, ограниченной с запада водоёмом, с севера - существующей застройкой, с юга - улицей Михайлова, с востока - существующей застройкой, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 №245, в проект планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 № 1373, в проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:68 площадью 119909 кв.м, расположенного по адресу: г. Майкоп, квартал 407-е, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.11.2015 № 779, и в проект межевания территории части квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Гаражной, с юга и востока - улицей Михайлова, с запада - улицей Батарейной, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 01.06.2018 №682, в части территории, ограниченной с юга и востока ул. Михайлова и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519038:1455, 01:08:0519038:1428, 01:08:0519038:1450, 01:08:0519038:1296 (далее – проект межевания, проект, проектная документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемых земельных участков.

В данной документации красные линии нанесены по улицам Михайлова, Батарейная, Гаражная, которые установлены ранее в рамках документации по внесению изменений в проект планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 № 245, в части, касающейся территории, ограниченной с запада водоёмом, с севера – существующей застройкой, с юга – улицей Михайлова, с востока – существующей застройкой, и проекта планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей



Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утверждённых постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 № 1373 (далее – утверждённая документация по планировке 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.

Территория проектирования составляет 13.69 га.

В соответствии с Генеральным планом рассматриваемые земельные участки расположены в границах г. Майкоп Республики Адыгея и относятся к землям населённых пунктов.

Проектируемая территория находится в территориальной зоне средне- и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественноделового назначения Ж-ОЖ.

Земельный участок с кадастровым номером 01:08:0519038:1452 площадью 5000 кв.м. был образован путём объединения земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0519038:1431 и 01:08:0519038:1432, находящихся в собственности АО «Военторг-Юг» (запись о регистрации собственности №01:08:0519038:1452-01/031/2024-1 от 05.11.2024), в соответствии со сведениями, содержащимися в выписке из ЕГРН от 21.01.2025 № КУВИ-001/2025-16665843.

Кадастровый номер был присвоен земельному участку 05.11.2024 г, о чём также свидетельствует вышеуказанная выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

Там же содержатся сведения о виде разрешённого использования (далее –ВРИ) земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:1452 – «Для размещения магазинов, объектов мелкорозничной торговли (палатки) и других объектов торговли».

В соответствии с Классификатором ВРИ ЗУ и правилами землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) МО «Город Майкоп», данному земельному участку будет присвоен ВРИ «[4.4] – Магазины». Этот вид использования является основным для данной территориальной зоны.

Площадь земельного участка 01:08:0519038:1452 соответствуют требованиям градостроительных регламентов для данной территориальной зоны в отношении предельных (минимальных и максимальных) размеров

для образуемых участков.

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

№ 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	01:08:0519038:1452	Ж-ОЖ	5000	[4.4] — Магазины.

Доступ к земельному участку осуществляется по территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0519038:11, находящегося в составе ЕЗП, с ул. Михайлова (южная часть) и 01:08:0519038:1296 с ул. Михайлова (восточная часть).

На чертеже межевания показаны:

- Границы существующих элементов планировочной структуры.
- Красные линии.
- Линии отступа от красных линий.
- Границы образованного и существующих земельных участков, кадастровые номера образованного и существующих земельных участков.
- Границы сервитутов.

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для ВРИ – [4.4] -Магазины:***

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 250/5000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 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 - 80%.

В границах территории проектирования отсутствуют территории объектов культурного наследия и особо охраняемые природные территории.

В проекте есть границы публичных сервитутов:

- 01:08-6.979 — Публичный сервитут в целях размещения (строительства и эксплуатации) объекта «Строительство двух КЛ-10 кВ от ПС 110/35/10/6 кВ «Северная» до границы участка заявителя с установкой РП 10 кВ»;

Также проектом предусмотрено установление двух публичных

сервитутов Серв.1 и Серв.2 с целью обеспечения доступа к земельному участку под прудом.

Территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее были разработаны:

- проект планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа: территории, ограниченной с севера улицей Михайлова, с юга и востока - существующей застройкой, с запада - улицей Шоссейной, и территории, ограниченной с запада водоёмом, с севера - существующей застройкой, с юга - улицей Михайлова, с востока - существующей застройкой, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 №245;

- проект планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 № 1373;

- проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:68 площадью 119909 кв.м, расположенного по адресу: г. Майкоп, квартал 407-е, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.11.2015 № 779;

- проект межевания территории части квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Гаражной, с юга и востока - улицей Михайлова, с запада - улицей Батарейной, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 01.06.2018 №682.

- документация по внесению изменений в проект планировки незастроенной территории квартала 407-е города Майкопа: территории, ограниченной с севера улицей Михайлова, с юга и востока - существующей застройкой, с запада - улицей Шоссейной, и территории, ограниченной с запада водоёмом, с севера - существующей застройкой, с юга - улицей Михайлова, с востока - существующей застройкой, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 21.04.2011 №245, в проект планировки части территории квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера – улицей Гаражной, с юга – свободной от застройки территорией земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:25, с запада – улицей Батарейной, с востока – улицей Михайлова, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 15.11.2017 № 1373, в проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:68 площадью 119909 кв.м, расположенного по адресу: г. Майкоп, квартал 407-е,

утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.11.2015 № 779, и в проект межевания территории части квартала 407-е города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Гаражной, с юга и востока - улицей Михайлова, с запада - улицей Батарейной, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 01.06.2018 №68, утверждённая Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству №89-ДПТУ от 22.10.2024 г.

Территория проектирования граничит с территорией, в отношении которой утверждён проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:68 площадью 119909 кв.м, расположенного по адресу: г. Майкоп, квартал 407-е, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.11.2015 №779.

Координаты образованного земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519038:1452 даны в Приложении.

**Каталог координат образованного земельного участка 01:08:0519038:1452****ЗУ01:08:0519038:1452****Площадь 5000 +/- 25 кв.м**

№ п/п	X	Y
1	427278.10	2233053.93
2	427314.40	2233147.10
3	427267.80	2233165.25
4	427242.27	2233099.68
5	427231.52	2233072.07
6	427246.23	2233066.34
1	427278.10	2233053.93

---