

**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 территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:5, расположенного в западной части города Майкопа по улице Павлова, 1, предназначенного для размещения жилой застройки, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.12.2010 № 916, и документацию по планировке территории (основную часть проекта межевания территории), ограниченную улицами Верещагина, Пирогова, Ворошилова и земельными участками по ул. Ворошилова, от № 250 до № 260 (чётные), в городе Майкопе, утверждённую постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.01.2021 №9 (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 01:08:0514001, выполненная геодезистами ИП Попов М. В.

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 западной части г. Майкоп. Территория проектирования включает в себя южную часть территории кадастрового квартала 01:08:0514001.

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

Площадь территории проектирования составляет 1.50 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	1.50	100	13
2	Существующие земельные участки для индивидуальной жилой застройки	га	0.67	44.67	11
3	Образуемые земельные участки для индивидуальной жилой застройки	га	0.07	4.67	1
4	Существующие земельные участки для огородничества	га	0.002	0.13	1
5	Территория, государственная собственность на которую не разграничена	га	0.76	50.53	-

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 для ИЖС.

Коэффициент застройки – 0.2 для ИЖС.

Расстояние до ближайшего детского сада составляет – 1.25 км.

Расстояние до ближайшей школы составляет – 1.21 км.

Расстояние до поликлиники по ул. Чкалова, 77 составляет – 1.99 км.

Расстояние до объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и аптеки составляет – 650 м.

Расстояние до ближайшего торгового центра составляет – 1.02 км.

Красные линии были установлены ранее в рамках утверждённой документации по планировке территории.

Проектируемая территория находится в территориальной зоне малоэтажной смешанной жилой застройки Ж-МЗ.

Зона 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 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.

Зоны планируемого размещения индивидуальных жилых домов на земельных участках с соответствующим видом разрешённого использования определены в соответствии с градостроительными регламентами, а также с учетом выданных разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства на земельных участках по ул. Ворошилова, 256, 258, 260 и ул. Пирогова, 293, 299.

Земельные участки на территории проектирования сгруппированы в квартал, окружённый проектируемыми и существующими улицами. Ширина проезжей части улиц составляет 6.0 м, ширина тротуаров - 1.5-2.0 м. Предусмотрена зона озеленения.

Возможности технического подключения объекта к инженерным сетям имеются от существующих сетей.

Каждый индивидуальный жилой дом 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 существующего водопровода – по 5.0 м в каждую сторону.
- 01:00-6.243 Охранная зона ВЛ 220 кВ Армавир - Черемушки (участок от ПС 220 кВ Черемушки до опоры №369/85), стоящая на государственном кадастровом учёте.
- 01:00-6.244 Охранная зона ВЛ 220 кВ Центральная - Черемушки (участок от ПС 220 кВ Черемушки до опоры №369/85), стоящая на государственном кадастровом учёте.

В проекте границы публичных сервитутов отсутствуют.

## **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, 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».

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

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:5, расположенного в западной части города Майкопа по улице Павлова, 1, предназначенного для размещения жилой застройки, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.12.2010 № 916, и документацию по планировке территории (основную часть проекта межевания территории), ограниченную улицами Верещагина, Пирогова, Ворошилова и земельными участками по ул. Ворошилова, от № 250 до № 260 (чётные), в городе Майкопе, утверждённую постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.01.2021 №9 (далее – проект межевания территории, проект межевания, проект, проектная документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Цель подготовки данного проекта межевания — определение местоположения границ образуемых земельных участков, линий отступа от красных линий, утверждённых в составе проекта планировки территории.

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.

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

Основным планировочным решением территории проектирования является образование земельного участка с видом разрешённого использования (далее - ВРИ) «[2.1] – индивидуальная жилая застройка».

Проектной документацией предусмотрена образование земельного участка ЗУ1 в два этапа.

### **Этап 1.**

Снятие с государственного кадастрового учёта земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:102 в связи с прекращением договора аренды на него.

### **Этап 2.**

Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:31, находящегося в собственности заказчика, и земель, госсобственность на которые не разграничена, в соответствии с пп.3 п.1 ст.39.28

Земельного кодекса Российской Федерации. В результате будет образован участок ЗУ1 площадью 711.29 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка соответствует требованиям градостроительного регламента о предельных (максимальных и минимальных) параметрах образуемых для территориальной зоны Ж-МЗ, в которой расположены вышеуказанные земельные участки. Данная зона предназначена 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 разрешённым набором услуг местного значения.

ВРИ «[2.1] – Для индивидуального жилищного строительства» является основным для данной территориальной зоны, поэтому в дальнейшем его можно будет присвоить образуемому земельному участку ЗУ1 при проведении работ по подготовке межевого плана для перераспределения земельного участка 01:08:0514001:31 с землями, госсобственность на которые не разграничена.

Площадь образуемого земельного участка для ИЖС соответствует требованиям градостроительных регламентов для данной территориальной зоны в отношении предельных (минимальных и максимальных) размеров для участков с исходными ВРИ.

Доступ к образуемому земельному участку будет осуществляться с запроектированной ранее улицы Ворошилова.

Доступ к существующим земельным участкам территории проектирования предполагается осуществлять с улиц Ворошилова, Верещагина, Павлова в г. Майкопе.

На чертеже межевания показаны:

- Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.
- Красные линии, утверждённые приказом Администрации Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 14.01.2021 №9.
- Линии отступа от красных линий.
- Границы существующих и образуемых земельных участков, кадастровые и условные номера земельных участков.

Площади существующих и образуемых земельных участков соответствуют градостроительным нормативам.

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

Таблица. Экспликация изменяемых и образуемых 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-МЗ	711.29	[2.1] – Для индивидуального жилищного строительства.

В границах территории проектирования расположены земельные участки для индивидуального жилищного строительства и магазинов, которые находятся в территориальной зоне Ж-МЗ.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-МЗ:

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%.

В проекте отсутствуют границы публичных сервитутов.

В данном проекте особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия, границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют.

Территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее был разработан проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:0514001:5, расположенного в западной части города Майкопа по улице Павлова, 1, предназначенного для размещения жилой застройки, утверждённый постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.12.2010 № 916.

Также территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее была разработана документация по планировке территории (проект межевания территории), ограниченную улицами Верещагина, Пирогова, Ворошилова и земельными участками по ул. Ворошилова, от № 250 до № 260 (чётные), в городе Майкопе, утверждённая постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.01.2021 №9.

---