

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 части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в хуторе Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 29.07.2024 № 51-ДПТУ, и проект межевания 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»;

Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 10.09.2024 №151-ДПТ «О подготовке документации по внесению изменений в 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», утверждённый приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 29.07.2024 № 51-ДПТУ, и проект межевания территории части кадастрового квартала 01:08:1313004, ограниченной улицами Садовая, Весенняя, Нурбия Емижа и Меджида Тхагапсова в хуторе Гавердовский муниципального образования «Город

Майкоп»;

8. 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	9
2	Образуемые земельные участки для индивидуальной жилой застройки	га	0.20	10.99	5
3	Существующие земельные участки для индивидуальной жилой застройки	га	0.25	13.74	2
4	Существующие земельные участки для размещения магазина	га	0.55	30.22	2
5	Территория, государственная собственность на которую не разграничена	га	0.82	45.05	-

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 условно разрешённый вид использования – магазины – на земельном участке с кадастровым номером 01:08:1313004:1045 по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, х. Гавердовский. Данное распоряжение Администрации МО «Город Майкоп» от 03.08.2023 №1735-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 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».

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».

Приложение

Каталог координат характерных точек красных линий

Площадь 10009.52 кв.м Длина 470.54 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431799.660	2224018.720	38.970	045° 23' 04.81"
2	431827.030	2224046.460	23.979	045° 23' 19.00"
3	431843.870	2224063.530	113.049	132° 18' 40.29"
4	431767.770	2224147.130	14.660	132° 19' 06.17"
5	431757.900	2224157.970	50.783	132° 19' 06.48"
6	431723.710	2224195.520	49.357	225° 22' 39.32"
7	431689.040	2224160.390	63.244	307° 58' 50.38"
8	431727.960	2224110.540	116.498	307° 59' 07.48"
1	431799.660	2224018.720	00.000	000° 00' 00.00"

Текстовая часть основной части проекта межевания территории.

Документация по внесению изменений в 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», утверждённый приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 29.07.2024 № 51-ДПТУ, и проект межевания 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 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.

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 х. Гавердовский МО «Город Майкоп» и относятся к землям населённых пунктов.

В соответствии с Генеральным планом все рассматриваемые земельные участки расположены в границах х. Гавердовский МО «Город Майкоп» и относятся к землям населённых пунктов.

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

Проектной документацией предусмотрена образование земельных участков ЗУ1-ЗУ5 в один этап.

Земельные участки ЗУ1 площадью 400.08 кв.м., ЗУ2 площадью 400.48 кв.м., ЗУ3 площадью 400.48 кв.м., ЗУ4 площадью 400.49 кв.м., ЗУ5 площадью 400.36 кв.м. образуются в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1044 в соответствии с п.1-п.3 ст.11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Площади образуемых земельных участков соответствуют требованиям

градостроительного регламента о предельных (максимальных и минимальных) параметрах образуемых для территориальной зоны Ж-1Б/1, в которой расположены вышеуказанные земельные участки. Данная зона предназначена 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.

ВРИ «[2.1] – индивидуальная жилая застройка» является основным для данной территориальной зоны, поэтому в дальнейшем его можно будет присвоить образуемым земельным участкам ЗУ1-ЗУ5 при проведении работ по подготовке межевого плана раздела земельного участка 01:08:1313004:1044.

У земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1045 площадью 3002.08 кв.м. ВРИ [4.4] - Магазины. Это условно разрешённый ВРИ, в соответствии с ПЗЗ МО «Город Майкоп». Он был присвоен на основании распоряжения Администрации МО «Город Майкоп» от 03.08.2023 №1735-р в соответствии со ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Площади образуемых земельных участков для ИЖС составляют от 400.08 кв.м. до 400.49 кв.м., что соответствует требованиям градостроительных регламентов для данной территориальной зоны в отношении предельных (минимальных и максимальных) размеров для участков с исходными ВРИ. Площадь существующего земельного участка для магазина составляет от 3002 кв.м., что соответствует требованиям градостроительных регламентов для данной территориальной зоны в отношении предельных (минимальных и максимальных) размеров для участков с исходными ВРИ.

Доступ к образуемым земельным участкам будет осуществляться с запроектированной ранее улицы Весенней и с улицы Нурбия Емижа.

Доступ к существующим земельным участкам с кадастровыми номерами 01:08:1313004:1045, 01:08:1313004:1040, 01:08:1313004:1041, 01:08:1313004:1042 предполагается осуществлять с улицы Садовой в х. Гавердовском.

На чертеже межевания показаны:

- Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.
- Красные линии, утверждённые приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 09.07.2024 №51-ДПТУ.
- 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	Кадастровый номер земельного участка	Зона по ПЗЗ	Площадь, кв.м	Вид разрешённого использования ЗУ (по ПЗЗ в соответствии с классификатором видов
-------	--------------------------------------	-------------	---------------	--

				разрешённого использования)
1	01:08:1313004:1045	Ж-1Б/1	3002.08	[4.4] - Магазины
2	ЗУ1	Ж-1Б/1	400.08	[2.1] - Индивидуальное жилищное строительство
3	ЗУ2	Ж-1Б/1	400.48	[2.1] - Индивидуальное жилищное строительство
4	ЗУ3	Ж-1Б/1	400.48	[2.1] - Индивидуальное жилищное строительство
5	ЗУ4	Ж-1Б/1	400.49	[2.1] - Индивидуальное жилищное строительство
6	ЗУ5	Ж-1Б/1	400.36	[2.1] - Индивидуальное жилищное строительство

В границах территории проектирования расположены земельные участки для индивидуального жилищного строительства и магазинов, которые находятся в территориальной зоне Ж-1Б/1.

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-1Б/1:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 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%.

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

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100/5000 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 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".

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 была разработана 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», утвержденный приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 29.07.2024 № 51-ДПТУ.

Приложение 1

Перечень координат характерных точек границ земельных участков

ЗУ1

Площадь 400.08 кв.м Длина 81.37 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431843.870	2224063.530	16.661	132° 18' 42.90"
2	431832.654	2224075.851	23.956	225° 07' 48.53"
3	431815.754	2224058.873	16.770	312° 15' 14.11"
4	431827.030	2224046.460	23.979	045° 23' 19.00"
5	431843.870	2224063.530	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ2

Площадь 400.48 кв.м Длина 81.38 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431832.654	2224075.851	16.719	132° 18' 42.90"
2	431821.400	2224088.214	23.937	225° 00' 45.58"
3	431804.478	2224071.285	16.769	312° 15' 14.11"
4	431815.754	2224058.873	23.956	045° 07' 48.53"
5	431832.654	2224075.851	00.000	180° 00' 00.00"

ЗУ3

Площадь 400.48 кв.м Длина 81.37 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431821.400	2224088.214	16.742	132° 18' 42.90"
2	431810.129	2224100.595	23.918	224° 57' 02.11"
3	431793.202	2224083.697	16.769	312° 15' 14.56"
4	431804.478	2224071.285	23.937	045° 00' 45.58"
5	431821.400	2224088.214	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ4

Площадь 400.49 кв.м Длина 81.36 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431810.129	2224100.595	16.768	132° 18' 42.90"
2	431798.842	2224112.994	23.901	224° 56' 56.22"
3	431781.926	2224096.109	16.769	312° 15' 14.11"
4	431793.202	2224083.697	23.918	044° 57' 02.11"
5	431810.129	2224100.595	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ5

Площадь 400.36 кв.м Длина 81.34 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431798.842	2224112.994	16.789	132° 18' 42.90"
2	431787.540	2224125.410	23.886	225° 01' 14.15"
3	431770.656	2224108.514	16.760	312° 15' 14.11"
4	431781.926	2224096.109	23.901	044° 56' 56.22"
5	431798.842	2224112.994	00.000	000° 00' 00.00"

ЗУ01:08:1313004:1045

Площадь 3002.08 кв.м Длина 240.08 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431827.030	2224046.460	83.837	132° 15' 14.11"
2	431770.656	2224108.514	32.647	225° 01' 19.77"
3	431747.580	2224085.420	84.624	307° 58' 59.01"
4	431799.660	2224018.720	38.970	045° 23' 04.81"
5	431827.030	2224046.460	00.000	000° 00' 00.00"

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утверждена документация по планировке (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», утверждённый приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 29.07.2024 № 51-ДПТУ

Площадь 10009.52 кв.м Длина 470.54 м

N	X	Y	Длина	Дирекционный угол
1	431799.660	2224018.720	38.970	045° 23' 04.81"
2	431827.030	2224046.460	23.979	045° 23' 19.00"
3	431843.870	2224063.530	113.049	132° 18' 40.29"
4	431767.770	2224147.130	14.660	132° 19' 06.17"
5	431757.900	2224157.970	50.783	132° 19' 06.48"
6	431723.710	2224195.520	49.357	225° 22' 39.32"
7	431689.040	2224160.390	63.244	307° 58' 50.38"
8	431727.960	2224110.540	116.498	307° 59' 07.48"
1	431799.660	2224018.720	00.000	000° 00' 00.00"