

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 земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в х. Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 11.01.2013 г. №7, в отношении центральной части территории, ограниченной ул. Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском, и в документацию по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0202026, ограниченной ул. Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском МО «Город Майкоп», утверждённую постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 16.11.2020 №1176 (далее – документация, проектная документация, проект), 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 разрешенного 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 – Генеральный план);
- 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 кадастрового квартала 01:08:0507056, выполненная 23.09.2022 г.

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 восточной части х. Гавердовский МО «Город Майкоп». Территория проектирования включает в себя западную часть территории кадастрового квартала 01:08:0202026.

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

Площадь территории проектирования составляет 1.41 га.

Баланс проектируемой территории.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во земельных участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах проектирования	га	1.41	100	15
2	Образуемые земельные участки для размещения индивидуальных жилых домов	га	0.12	8.5	2
3	Существующие земельные участки для индивидуального жилищного строительства, стоящие на государственном кадастровом учете (в границах проектирования)	га	0.82	58.2	12
4	Существующий земельный участок для организации улично-дорожной сети	га	0.47	33.3	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.

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

Часть территории кадастрового квартала 01:08:0202026 расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием

домашнего скота и птицы Ж-1-Б/1, 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 разрешенным набором услуг местного значения.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для образуемых земельных участков определены в соответствии с градостроительным регламентом по основному виду разрешённого использования (далее - ВРИ) [2.1] – Для индивидуального жилищного строительства территориальной зоны Ж-1Б/1. Данный ВРИ ЗУ относится к основным видам использования.

Земельные участки на территории проектирования сгруппированы в квартал, окружённый улицами и проездами.

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

Площадь проектируемых земельных участков под индивидуальное жилищное строительство соответствует требованиям установленных градостроительных нормативов и составляет 562.47 кв.м. и 637.58 кв.м. Проектируемые участки обеспечены подъездом с пер. Черкесского.

В документации не предусмотрено проектирование новых улиц и проездов. Улично-дорожная сеть в границах территории проектирования сформирована практически полностью.

Более детальную планировочную организацию земельных участков, выделенных под индивидуальное жилищное строительство, 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:

- 1) Охранная зона существующих ЛЭП, 0.4 кВ — по 2 м в каждую сторону.
- 2) Охранная зона существующего водопровода — по 5 м в каждую сторону.
- 3) Охранная зона существующего газопровода низкого давления — по 2 м в каждую сторону.
- 4) Охранная зона существующего газопровода высокого давления – по 7 м в каждую сторону.

В проекте отсутствуют границы публичных сервитутов.

Территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее был разработан проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в х. Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 11.01.2013 г. №7.

Также на данную территорию была разработана документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в х. Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 11.01.2013 г. №7, в отношении центральной части территории, ограниченной улицами Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском, и внесению изменений в документацию по планировке (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0202026, ограниченной ул. Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском МО «Город Майкоп», утверждённая постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 16.11.2020 №1176.

Координаты красных линий даны в Приложении.

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;

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;

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

№ п/п	X	Y	Примечание
1	431046.98	2225135.70	
2	431047.06	2225137.70	
3	431049.25	2225197.66	
4	431051.44	2225257.62	
5	431021.46	2225258.72	
6	430991.48	2225259.81	
7	430988.56	2225179.87	
8	430986.13	2225113.33	
9	431010.98	2225084.71	
10	431018.15	2225084.86	
1	431046.98	2225135.70	

Текстовая часть основной части проекта межевания территории.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в х. Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 11.01.2013 г. №7, в отношении центральной части территории, ограниченной ул. Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском, и в документацию по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0202026, ограниченной ул. Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском МО «Город Майкоп», утверждённую постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 16.11.2020 №1176 (далее – документация, проект межевания, проект), разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Данный проект межевания территории разрабатывается применительно к застроенной территории, которая расположена 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 пп.4) п.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 2 земельных участков для размещения индивидуальных жилых домов.

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

Земельные участки находятся в зоне Ж-1Б/1, 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 разрешенным набором услуг местного значения.

Проектной документацией предусмотрено образование земельных

участков в один этап.

Исходные земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0202026:170 и 01:08:0202026:162 находятся в аренде у одного арендатора, согласно Договорам уступки прав аренды от 14.03.2017 г. и от 22.03.2019 г. соответственно.

Земельные участки ЗУ1 площадью 637.58 кв.м. и ЗУ2 площадью 562.47 кв.м. образованы в результате перераспределения в соответствии с п.1 ст. 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации и с пп.3 п.1 ст.39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Исходный ВРИ ЗУ будет «для индивидуального жилищного строительства», в соответствии с п.3 ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вид разрешенного использования земельных участков ЗУ1 и ЗУ2 [2.1] - «Для индивидуального жилищного строительства» является основным для данной территориальной зоны.

На чертеже межевания показаны:

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

Площадь образуемого земельного участка соответствует градостроительным нормативам.

Перечень образуемых 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, м ²	Вид разрешённого использования ЗУ (по ПЗЗ в соответствии с классификатором видов разрешённого использования)
1	ЗУ1	Ж-1Б/1	637.58	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.
2	ЗУ2	Ж-1Б/1	562.47	[2.1] — Для индивидуального жилищного строительства.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения стоянок (парковок), и предельные параметры разрешенного 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%.

В проекте отсутствуют границы публичных сервитутов.

В данном проекте особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют. Это видно на чертеже Т2.ПЗ.ГЧ.ГП-6

Территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее был разработан проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в х. Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 11.01.2013 г. №7.

Также на данную территорию была разработана документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в х. Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 11.01.2013 г. №7, в отношении центральной части территории, ограниченной улицами Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском, и внесению изменений в документацию по планировке (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0202026, ограниченной ул. Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском МО «Город Майкоп», утверждённая постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 16.11.2020 №1176.

Кроме того, ранее для данной территории была разработана документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в хуторе Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 11.01.2013 № 7, в отношении территории, ограниченной улицей Питерской, переулками Черкесским, Тихим и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0202026:82 и 01:08:0202026:462 в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп», и документации по планировке территории (проекта межевания территории), ограниченной улицей Питерской, переулками Черкесским, Тихим и земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0202026:82 и

01:08:0202026:462 в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп» (основных частей проекта планировки и проекта межевания территории), утверждённая постановлением Администрации от 29.06.2022 №621.

Координаты образуемых земельных участков даны в Приложении.

Координаты территорий ранее утверждённых ПМТ представлены в приложенных Постановлениях об утверждении документации.

Каталог координат образуемых земельных участков

№ п/п	X	Y	Примечание
Координаты характерных точек земельного участка ЗУ1			
1	431017.0800	2225138.8000	S = 637.58 кв.м.
2	431017.8100	2225158.7900	
3	431017.8564	2225160.0603	
4	430987.8748	2225161.1067	
5	430987.1000	2225139.8900	
1	431017.0800	2225138.8000	
1	431017.8564	2225160.0603	S = 562.47 кв.м.
2	431018.5400	2225178.7700	
3	430988.5600	2225179.8700	
4	430987.8748	2225161.1067	
1	431017.8564	2225160.0603	