

**КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО
АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**

Краснооктябрьская ул., д. 12,
г. Майкоп, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ
АРХИТЕКТУРЭМРЭ
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКІЭ
И КОМИТЕТ**

Краснооктябрьскэм ур., 12,
къ. Мыекъуапэ, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru

П Р И К А З № 45-ДПТУ

«26» июня 2024 года

г. Майкоп

**Об утверждении изменений в основную часть проекта
планировки территории земельного участка с кадастровым номером
01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном
муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного
постановлением Администрации муниципального образования «Город
Майкоп» от 12.05.2014 № 332**

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Адыгея от 04.08.2021 № 490 «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Республики Адыгея», на основании обращения Джаримока И.А., Шовгенова Р.Б. от 03.04.2024, письма Управления архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» 20.06.2024 № 2937, заключения о результатах публичных слушаний от 07.06.2024 по рассмотрению документации по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Прибрежной, Огненного десанта, Боспорской и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1212004:15, опубликованного в газете «Майкопские новости» от 19.06.2024 № 65,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемые изменения в основную часть проекта планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Прибрежной, Огненного десанта, Боспорской и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1212004:15.

2. Опубликовать настоящий приказ на официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти Республики

Адггея (<http://adygheya.ru>) и направить Главе муниципального образования «Город Майкоп» для официального опубликования в порядке, установленном для опубликования правовых актов, иной официальной информации и размещения на официальном сайте в сети Интернет.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета



А.Н. Зезарахов

Индивидуальный предприниматель
Панфилова Эллада Александровна

ИНН 010502805171 ОГРН 31801050001201
СРО АС «ЮгСевКавПроект»

Заказчик: Шовгенов Р.Б., Джаримок И.А.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной ул. Прибрежной, Огненного десанта, Боспорской и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1212004:15

Основная часть проекта планировки территории

Индивидуальный предприниматель



Панфилова Э.А.

2024 год

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 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной ул. Прибрежной, Огненного десанта, Боспорской и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1212004:15 (далее – проектная документация, проект, документация по планировке, 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 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. Генеральный план муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
7. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Местные нормативы);
8. Проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332 (с учетом редакции, утвержденной Приказом Комитета РА по архитектуре и градостроительству от 16.08.2022 № 27-ДПТУ).

9. Топографический план части территории квартала 01:08:1212004 М 1:500, в электронном виде.

Целями разработки проектной документации являются:

- повышение эффективности использования поселковой территории,
- достижение оптимального решения по размещению зданий,
- обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека,
- 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, а также с учетом существующей планировочной структуры жилой зоны поселка.

Территория проектирования ранее рассматривалась в составе проекта планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332.

Разрабатываемым проектом отмена, изменение, установление красных линий не предусмотрено, они приняты и указаны в проекте на основании ранее утвержденного вышеуказанного проекта планировки территории.

В административном отношении проектируемая территория находится в южной части п. Северный. Территория проектирования включает в себя часть территории кадастрового квартала 01:08:1212004.

Площадь территории проектирования составляет 0,67 га.

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

Рассматриваемая территория, согласно ПЗЗ, находится в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1Б.

Основным планировочным решением территории является определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства – индивидуальных жилых домов с количеством этажей 1-2 в границах земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1212004:593, 01:08:1212004:607, 01:08:1212004:609, 01:08:1212004:594, 01:08:1212004:608, 1-этажного магазина с мастерской в границах земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:608 и 1-этажного магазина на земельном участке с кадастровым номером 01:08:1212004:592 по ул. Прибрежной в п. Северном.

Распоряжением Администрации МО «Город Майкоп» от 06.03.2024 № 450-р собственнику земельного участка с кадастровым номером

01:08:1212004:608 предоставлены разрешение на условно разрешенные виды использования «магазины» и «бытовое обслуживание», а также разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства ОКСов – для строительства индивидуального жилого дома по ул. Прибрежной, 44 в п. Северном на расстоянии 1 м от границы земельного участка по ул. Прибрежной, 42 п. Северного, на расстоянии 1 м от границы земельного участка с западной стороны и на расстоянии 1 м от красной линии земельного участка с восточной стороны и строительства объекта бытового обслуживания по ул. Прибрежной, 44 п. Северного на расстоянии 1 м от границы земельного участка по ул. Прибрежной, 46 п. Северного, на расстоянии 1 м от границы земельного участка с западной стороны и на расстоянии 1 м от красной линии земельного участка с восточной стороны.

Проект подготовлен с учетом вышеуказанного нормативно-правового акта.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:592 проектом предусматривается необходимость получения разрешения на предоставление условно разрешенного вида использования земельного участка «магазины» и отклонений от предельных параметров разрешенного строительства для объекта капитального строительства – магазина.

Проектом для земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:592 предусматривается зона планируемого размещения объекта с учетом необходимых к получению отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в части сокращения отступов от северной, южной и западной границ земельного участка до 1 м.

Баланс проектируемой территории.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во земельных участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах проектирования	га	0,67	100	7
2	Земельные участки под ИЖС	га	0,30	44,77	4
3	Земельные участки под магазин	га	0,07	10,45	1
4	Земельные участки под магазин с мастерской и ИЖС	га	0,07	10,45	1
5	Земельные участки (территории) общего пользования, всего:	га	0,23	34,33	1

	Площадь озеленения	га	0,13	19,40	-
	Площадь улично-дорожной сети	га	0.10	14,93	-

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения объекта индивидуального жилищного строительства, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-1Б:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 600/2000 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 размещения магазина, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-1Б:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300/5000 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%.

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

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

80%.

Документация разработана в соответствии с действующими строительными, технологическими, санитарными нормами и правилами.

Размещение или изменение территории объектов федерального, регионального и местного значения в проекте не предусмотрено.

Показатели плотности застройки в границах проектируемой территории определены в соответствии с Местными нормативами:

Коэффициент плотности застройки – 0.4.

Коэффициент застройки – 0.2.

Расстояние до ближайшего детского сада №10 – 3,22 км.

Расстояние до ближайшей школы в п. Северном – 2,2 км.

Ближайший ФАП находится на расстоянии 3,34 км.

Данные расстояния будут сокращены после строительства предусмотренных в рамках проекта планировки территории бывшего аэропорта г. Майкопа детских садов и школ.

Улично-дорожная сеть запроектирована в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки.

Проектируемая территория характеризуется достаточно благоприятным положением относительно основных автодорожных коммуникаций, улицы в красных линиях сформированы в рамках ранее утвержденного проекта планировки территории.

Транспортные связи внутри площадки предусмотрены по системе улиц и проездов, обеспечивающих подъезд автотранспорта ко всем участкам. Улица Прибрежная сформирована шириной ориентировочно 17 м с двухсторонним движением, двухполосные с шириной полосы 3,0 м. Вдоль улиц проектируются тротуары шириной 2,0 м и полосы озеленения.

Согласно СП 42.13330.2016, Местным нормативам улицы в п. Северном на проектируемой территории отнесены к улицам и дорогам местного значения (улицы в зонах жилой застройки).

Доступ к земельным участкам организован с существующих земель общего пользования – улиц Прибрежной (земельный участок с кадастровым номером 01:08:1212004:633) и Огненного десанта.

По ул. Ленина в п. Северном, в районе ул. Беговой расположена ближайшая остановка общественного транспорта.

В границах территории проектирования отсутствуют объекты культурного наследия.

В границах территории проектирования расположены охранные зоны ЛЭП 0,4 кВ, водопровода, газопровода низкого давления, связи. В ЕГРН внесены сведения об охранных зонах объектов электросетевого и газового хозяйства с реестровыми номерами 01:08-6.603, 01:08-6.839, 01:08-6.844.

Положение об очередности планируемого развития территории

В отношении магазина и объекта бытового обслуживания:

- 1) Постановка на государственный кадастровый учет земельных участков;
- 2) Получение технических условий на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 3) Выдача градостроительного плана земельного участка;
- 4) Подготовка проектной документации для экспертизы;
- 5) Проведение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства
- 6) Выдача разрешения на строительство (за исключением случаев, если для строительства объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство), внесение изменений в разрешение на строительство, присвоение адреса объекту адресации;
- 7) Подписание актов о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 8) Заключение указанных в статье 52.1 Градостроительного кодекса РФ договоров о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 9) Заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии);
- 10) Выдача заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ);
- 11) подготовка технического плана здания, сооружения в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- 12) выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, внесение изменений в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
- 13) Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект капитального строительства (помещения, машино-места) в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В отношении индивидуальных жилых домов:

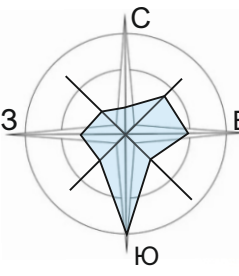
1. Постановка на государственный кадастровый учет земельных участков и их оформление прав на них.
2. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства:

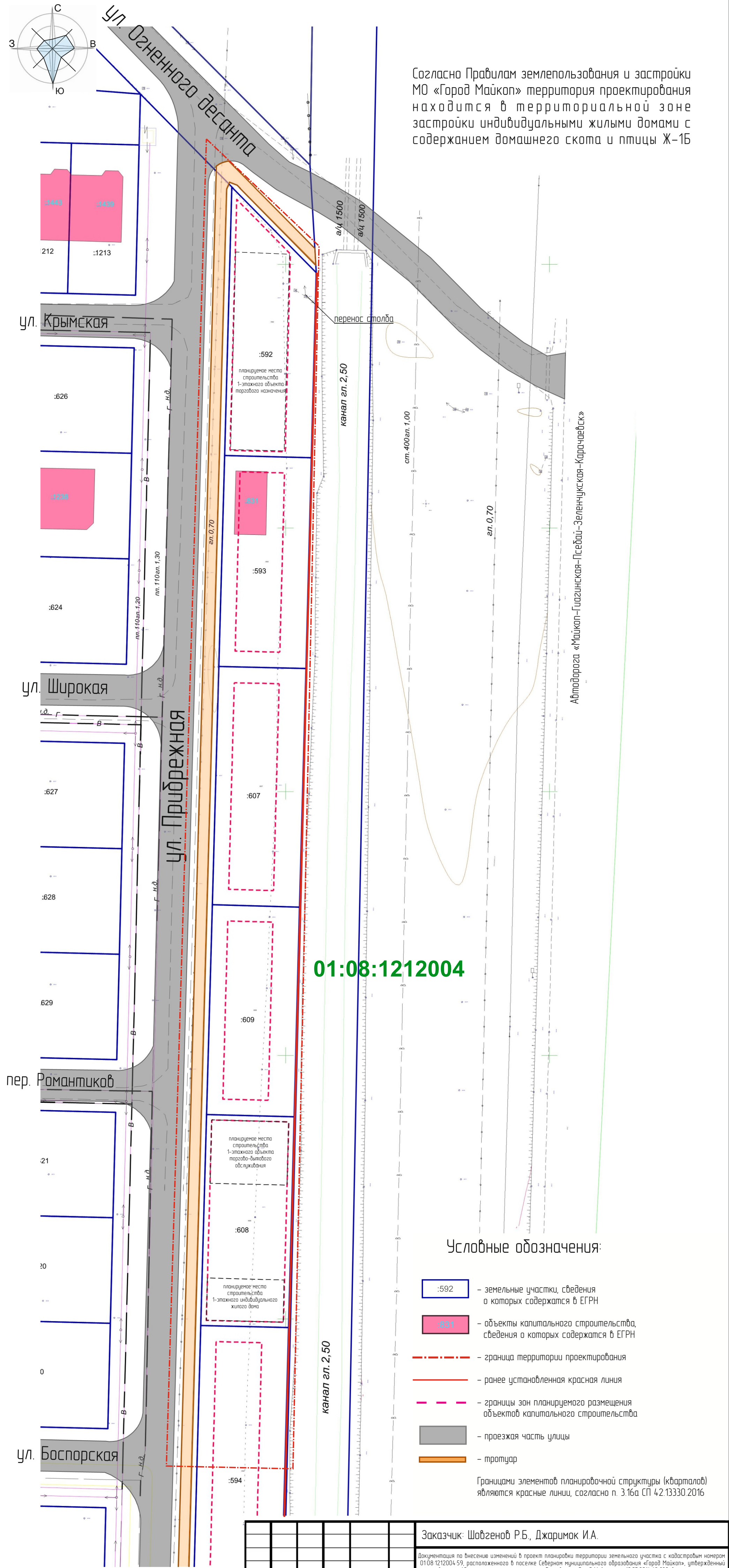
- *разбивочные работы*
- *заложение фундаментов*
- *возведение конструктивных элементов здания - стен, перекрытий, кровельной конструкции*
- *подключение объекта строительства к системе инженерных коммуникаций*
- *наружная отделка*
- *внутренняя отделка*

4. Уведомление об окончании строительства объекта капитального строительства.

5. Благоустройство территории.



Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Город Майкоп» территория проектирования находится в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1Б



01:08:1212004

Условные обозначения:

- :592 – земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- :631 – объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- граница территории проектирования
- ранее установленная красная линия
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- проезжая часть улицы
- тротуар

Границами элементов планировочной структуры (кварталов) являются красные линии, согласно п. 3.16а СП 42.13330.2016

					Заказчик: Шовгенов Р.Б., Джаримок И.А.				
					<small>Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004-59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной ул. Прибрежная, Огненного десанта, Боспорской и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1212004-15</small>				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Панфилова Э.А.						П	1	1
Разработал	Холодов Д.Н.					Чертеж планировки территории М. 1500	ИП Панфилова Э.А.		