

**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 № 15-ДПТУ**

«26» февраля 2024 года

г. Майкоп

**Об утверждении изменений в основную часть проекта планировки территории объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Майкоп, ул. Лесная, 1», утвержденного приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 20.09.2023 № 152-ДПТУ**

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», пп. 4 п. 1 Постановления Кабинета Министров Республики Адыгея от 14.02.2024 № 20 «О случаях, при которых в 2024 году не требуется проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории и проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов», на основании обращения Шекультирова М.М.,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемые изменения в основную часть проекта планировки территории объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Майкоп, ул. Лесная, 1», утвержденного приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 20.09.2023 № 152-ДПТУ.

2. Опубликовать настоящий приказ на официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти Республики Адыгея (<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  
Манецкий Сергей Александрович**


**Документации по внесению  
изменений в проект планировки  
территории объекта:  
«Строительство многоквартирного  
жилого дома, расположенного по  
адресу город Майкоп, ул. Лесная, 1»**

**Основная (утверждаемая) часть проекта  
планировки территории**

**ДПТ-ППТ-1  
ТОМ 1**

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
<b>Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории</b>			
Том 1	ДПТ-ППТ-1	Графическая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории	
<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>			
Том 2	ДПТ-ППТ-2	Графическая часть. Пояснительная записка	

					Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории)			
Изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
					Состав проекта	П	1	1
Выполнил	Манецкий С.А.					<b>ИП «Манецкий С.А.»</b>		



Оглавление

1	Положение о характеристиках планируемого развития территории .....	2
2	Сведения об очередности и этапах строительства, реконструкции объекта .....	7
3	Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий .....	8

Согласовано			

Взам. инв. №

Подпись

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-ППТ-1

Инв. № подл.

Выполнил	Манецкий			

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	8
<b>ИП «Манецкий С.А.»</b>		

# 1 Положение о характеристиках планируемого развития территории

Документации по внесению изменений в проект планировки территории объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу город Майкоп, ул. Лесная, 1», подготовлена в рамках реализации ГК РФ, проект выполнен на топографической съемке М 1:500.

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- 1) Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации;
- 3) Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
- 4) Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс «Об утверждении генерального плана муниципального образования «Город Майкоп»;
- 5) Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Майкоп»;
- 6) Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;
- 7) Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- 8) Приказ комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству «Об утверждении основных частей проекта территории и проекта межевания территории объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Майкоп, ул. Лесная, 1» № 152-ДПТУ от 20.09.2023;
- 9) Приказ комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству «О внесении изменений в проект планировки территории объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу город Майкоп, ул. Лесная, 1» № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Используемая система координат – МСК-23.

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

В административном отношении объект проектирования расположен в южной части города Майкоп муниципального образования «Город Майкоп», в границах кадастрового квартала 01:08:0508061.

На момент разработки проекта, рассматриваемая область представляет собой свободную от застройки территорию.

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

Документация по планировке территории разработана на основании материалов генерального плана и правил землепользования и застройки.

Согласно правил землепользования и застройки, рассматриваемая территория находится в зоне «**Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения [ОД-2]**».

В рамках данного проекта планируется внесение изменений в части местоположения объекта инженерной защиты – подпорной стены. На момент внесения изменений, земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома образован - **01:08:0508061:137**.

#### **Транспортная инфраструктура**

Транспортный каркас объекта базируется на существующей сети улиц. Доступ к объекту проектирования осуществляется по улице Лесная (покрытие асфальтобетон).

Основным видом транспорта на рассматриваемой территории является индивидуальный легковой транспорт, в непосредственной близости имеется общественный транспорт.

#### **Коммунальная инфраструктура**

##### **Водоснабжение**

На рассматриваемой территории имеется существующая водопроводная сеть.

Для подключения к существующей сети водоснабжения необходимо получение технических условий у балансодержателя инженерной сети, а также разработка и согласование проектной документации.

В соответствии с расчетами выполненными ООО «Архитектурная студия «Б в Кубе», общий расход воды составляет 111,139 м<sup>3</sup>/сут.

##### **Канализация**

Для подключения к существующей сети водоотведения необходимо получение технических условий у балансодержателя инженерной сети, а также разработка и согласование проектной документации.

В соответствии с расчетами выполненными ООО «Архитектурная студия «Б в Кубе», общая нагрузка на хозяйственно-бытовую канализацию составляет 109,189 м<sup>3</sup>/сут.

##### **Газоснабжение**

Для подключения к существующей сети газоснабжения необходимо получение технических условий у балансодержателя инженерной сети, а также разработка и согласование проектной документации.

Перед запросом технических условий необходимо составить запрос на наличие технической возможности подачи природного газа для газоснабжения проектируемого объекта.

Точка присоединения будет определена после заключения договора о подключении.

Взам. инв. №
Подпись

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

В соответствии с расчетами выполненными ООО «Архитектурная студия «Б в Кубе», суммарный часовой расход газа составляет 41.3 м3/ч.

#### Электроснабжение

В границах земельного участка планируется установка трансформаторной подстанции.

Для подключения к существующей сети электроснабжения необходимо получение технических условий у балансодержателя инженерной сети, а также разработка и согласование проектной документации.

В соответствии с расчетами выполненными ООО «Архитектурная студия «Б в Кубе», общая силовая нагрузка на шинах 0,4 кВт на ТП составила 1198.1 кВт.

#### Связь

Подключение к существующим кабелям связи в рамках данного проекта не предусмотрено.

#### Отопление и горячее водоснабжение.

В границах земельного участка планируется установка котельной. Параметры и мощность будут определены при проектировании.

#### Социальная инфраструктура

Социальных объектов в рамках данного проекта не предусмотрено.

Таблица 1 - Баланс проектируемой территории

<b><u>Баланс территории в границах разработки проекта планировки территории</u></b>				
№ п/п	Территория	Площадь		Описание территории
		кв.м	%	
	Территория в границах разработки проекта планировки территории, в том числе:			
1	Планируемая многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6966	36.0	Свободная от застройки территория, планируемая для размещения многоквартирных домов
2	Объекты коммерческого назначения	1201	6.2	Территория, занятая объектами коммерческой направленности (кафе)
3	Территория существующей жилой застройки	3011	15.6	Территория, занятая индивидуальной жилой застройкой
4	Территории общего пользования	8136	42.0	Территория, занятая улично-дорожной сетью, а также территория неразграниченной государственной собственности
5	Территория объектов коммунального обслуживания	35	0.2	Территория, занятая трансформаторной подстанцией
	<b>ИТОГО:</b>	<b>19349</b>		



Таблица 2 - Параметры застройки территории участка

№ п/п	Параметр	Ед.изм.	Кол-во
Параметры застройки территории участка			
1	Площадь участка	кв.м.	6966
2	Площадь застройки	кв.м.	2328.7
3	Коэффициент застройки	-	0.33
4	Кол-во жилых домов	шт.	1
5	Кол-во надземных этажей	шт.	15
6	Общее кол-во квартир	шт.	146
7	Общая площадь квартир	кв.м.	8964
8	Общая площадь встроенных помещений, в том числе:	кв.м.	<b>2517</b>
	Общая площадь коммерческих помещений 1-го этажа	кв.м.	<b>1005</b>
	<i>в том числе площадь торгового зала 1 этажа</i>	кв.м.	<i>312</i>
	полезная площадь кафе (не более 30 мест)		<b>280</b>
	полезная площадь коммерческих помещений 2-го этажа		<b>1052</b>
	<i>в том числе площадь торгового зала 2 этажа</i>		<i>312</i>
9	Кол-во машиномест, в том числе	шт.	180
10	Количество парковочных мест в подземной парковке	шт.	100
11	Количество наземных парковочных мест	шт.	80

Таблица 3 - Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений					
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество Зданий	Площадь Застройки	
				Зданий	Всего
Здания					
1	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Литер 1)	15	1	1166.6	1166.6

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений					
Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество	Площадь	
			Зданий	Зданий	Всего
2	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (Литер 2)	15	1	1166,6	1166,6
<b>Сооружения и площадки</b>					
3	КТП	-	1	14,8	14,8
4	Газовая котельная	-	1	12,0	12,0
5	Парковка для постоянного хранения автомобилей для жилого дома	-	11	152,0	152,0
6	Парковка для постоянного хранения мотоциклов и мопедов для жилого дома	-	5	18,75	18,75
7	Гостевая парковка для жилого дома	-	7	97,0	97,0
8	Гостевая парковка для встроенных помещений	-	57	870,0	870,0
9	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	-	-	209,0	209,0
10	Для отдыха взрослого населения	-	-	91,0	91,0
11	Для занятий физкультурой	-	-	596,0	596,0
12	Для хозяйственных целей и выгула собак	-	-	89,4	89,4
13	Озеленение территории			888,1	888,1

*\*Расчетные показатели и характеристики планируемых объектов могут быть уточнены при проектировании в допустимых градостроительным регламентом и иной регламентирующей документации пределах.*

*Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных помещений (свободных на момент разработки) планируется в соответствии с требованиями СП 54.13330.2022.*

*Количество жителей в границах проектируемой территории - 298 жителя.*

*Количество парковочных мест для инвалидов составляет 10% от общего количества парковочных мест. Всего будет сформировано 18 машино-мест.*

В непосредственной близости от проектируемого объекта находится сквер площадью более 1,3 га.

Для планируемых объектов капитального строительства устанавливаются следующие параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается/50000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 24 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 16 этажей (включая мансардные этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

Расстояние до ближайшей пожарной части по ул. Первомайская, 187 – 2,1 км.

Расстояние до ближайшего детского сада по ул. Крылова – 1 км.

Расстояние до ближайшей школы по ул. Тульской – 1,4 км.

Расстояние до ближайшей участковой больницы по ул. Гагарина – 620 м.

Расстояние до ближайшей аптеки по ул. Шовгенова – 350 м.

Расстояние до ближайшего магазина по ул. Спортивной – 340 м.

Расстояние до ближайшего торгового центра по ул. Жуковского — 42,36 км.

## 2 Сведения об очередности и этапах строительства, реконструкции объекта

В целях реализации объекта можно выделить следующие этапы:

1) подготовка и утверждение документации по планировке территории, которые включают;

2) выдача градостроительного плана на образуемые земельные участки (при необходимости);

3) выдача разрешения на строительство в соответствии со ст.51 ГрК РФ;

4) присвоение адреса объекту;

5) подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) подготовка технического плана здания, сооружения в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

7) выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в соответствии со ст.55 ГрК РФ;

8) 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».

Взам. инв. №
Подпись

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

### 3 Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий

В границах разработки проекта планировки территории конфигурация границы территорий общего пользования уже сформировалась, существующие красные линии утверждены приказом комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству № 152-ДПТУ от 20 сентября 2023 года.

Взам. инв. №	Подпись							ДПТ-ППТ-1	Лист
		Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8

**Чертеж планировки территории**

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

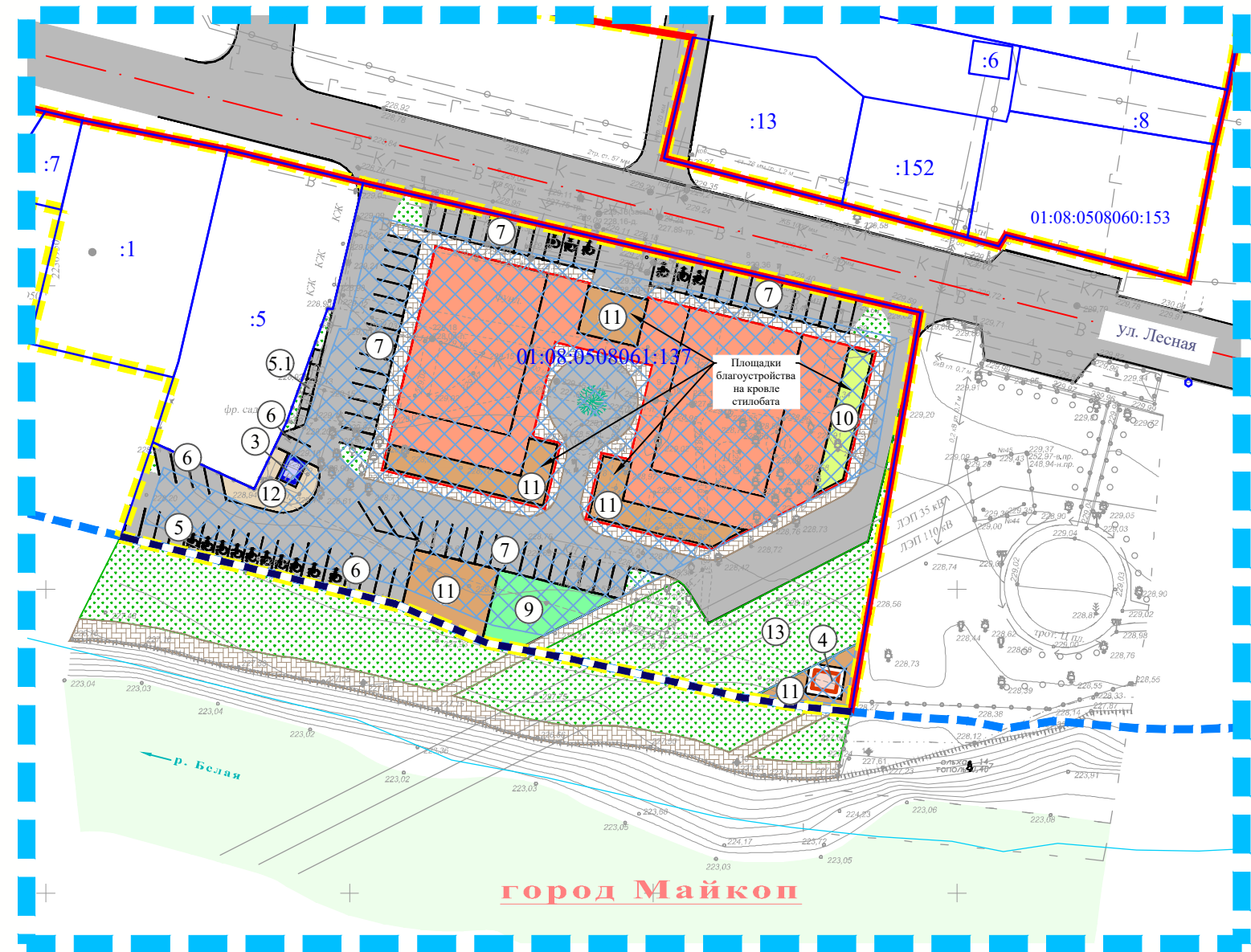
-  Граница разработки проекта планировки территории
-  Существующие красные линии
-  Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
-  Оси улиц
-  Проектируемый объект капитального строительства
-  Проектируемая площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
-  Проектируемая площадка для занятий физкультурой
-  Проектируемые площадки для хозяйственных целей
-  Проектируемые площадки для отдыха взрослого населения
-  Планируемое капитальное покрытие
-  Планируемые тротуары
-  Планируемое озеленение
-  Проектируемая трансформаторная подстанция
-  Проектируемая котельная
-  Часть земли, покрытая водами (на момент проведения изысканий)
-  Береговая линия водного объекта (река Белая)
-  Границы береговой полосы реки Белая (ширина 20 м)
-  Планируемое берегоукрепление

**СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ:**

:100 Границы земельных участков, их номера

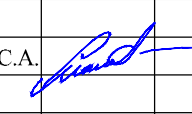
**ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:**

 Жилой квартал



**Примечание:**

1. Система высот Балтийская;
2. Система координат МСК-23

						<b>ДПТ-ППТ-1</b>			
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу город Майкоп, ул. Лесная, 1»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 1 (Утверждаемая часть проекта планировки территории)	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Выполнил Манецкий С.А. 						Чертеж планировки территории М 1:1000	<b>ИП «Манецкий С.А.»</b>		