

**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 № 70-ДПТУ

«27» августа 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, и в основную часть проекта межевания территории части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 04.02.2022 № 90

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 Кубашичева А.Ш. от 24.06.2024, письма Управления архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» 12.08.2024 № 3990, заключения о результатах публичных слушаний от 02.08.2024 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, и в проект межевания территории части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 04.02.2022 № 90, опубликованного в газете «Майкопские новости» от 10.08.2024 № 88,

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, и в основную часть проекта межевания территории части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 04.02.2022 № 90.

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

Российская Федерация
Республика Адыгея

**ООО ПСК
«ИНЖСТРОЙ»**

Объект: «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 улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северной Муниципального образования «Город Майкоп"»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Основная часть
Обоснование

Текстовая часть
Графическая часть

ТОМ 1

Директор

С.Э. Шумафова

г. Майкоп
2024 г.

Состав проекта

№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	Т 1. ПЗ, ГЧ	Основная часть Обоснование Текстовая часть Графическая часть	

						Состав проекта	Лист
Изм.	Кол.	№ док	Подп	Дата			

Содержание		
Обозначение	Наименование	Примечание
	Состав проекта Содержание Текстовая часть Графическая часть	
ГП-1	Общие данные. Карта планировочной структуры территории б/м.	
ГП-2	Чертеж планировки. М 1:2000	
ГП-3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:2000	
ГП-4	Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м.	
ГП-5	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:2000	
ГП-6	Объемно-планировочное решение застройки.	
ГП-7	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:2000	

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»;

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

8. Задание на проектирование.

Проект планировки разработан в соответствии с действующими строительными, технологическими и санитарными нормами и правилами.

Баланс проектируемой территории

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Кол-во	Проектное решение	
				Площадь	%
1	Территория в границах работ: Всего:	га	1	1,77	100
2	Образуемые земельные участки	га	1	0,08	4,5
	Существующие з/у для:	га			
	Блокированная жилая застройка	га	30	0,87	49,1
	Магазины	га	2	0,09	5,1
	Улично-дорожная сеть	га	1	0,48	27,1
3	Территории общего пользования				
	зеленые зоны	га	-	0,22	12,5
	твердые покрытия (тротуары, проезжая часть дорог)	га	-	0,59	33,3
	Параметры застройки				
	Коэффициент застройки		0,3/0,6	-	-

Проект планировки территории выполнен для проектируемой территории. Образуются новые земельные участки.

Площадь проектируемой жилой застройки составляет – 5 544,85 м².

Расстояние до ближайшего проектируемого детского сада составляет – 1,0 км.

Расстояние до ближайшей проектируемой школы составляет – 2,8 км.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	№ док	Подп	Дата			

канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление – от котлов. На более поздних этапах проектирования необходимо выполнить проект 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 территории определяются основные планировочные решения территории.

Положение об очередности планируемого развития территории

1. Этапы реализации документации в отношении ОКС:

1) Постановка образуемых земельных участков на государственный кадастровый учет и оформление прав на них.

2) Разработка проектной документации по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

3) Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии со ст. 40 ГК РФ.

4) Подготовка проектной документации на блокированные жилые дома.

5) В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщик получает разрешение на строительство.

6) Строительство планируемых объектов капитального строительства:

- земляные работы;
- разбивочные работы;
- устройство фундаментов;
- возведение конструктивных элементов здания — стен, перекрытий, кровли;

- подключение объекта строительства к системе инженерных коммуникаций;

- наружная отделка;

- внутренняя отделка;

- благоустройство территории.

7) В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации застройщик получает разрешение на ввод в эксплуатацию.

8) Постановка на государственный кадастровый учет, построенного объекта строительства.

Изм.	Кол.		№ док	Подп	Дата

Ведомость чертежей основного комплекта

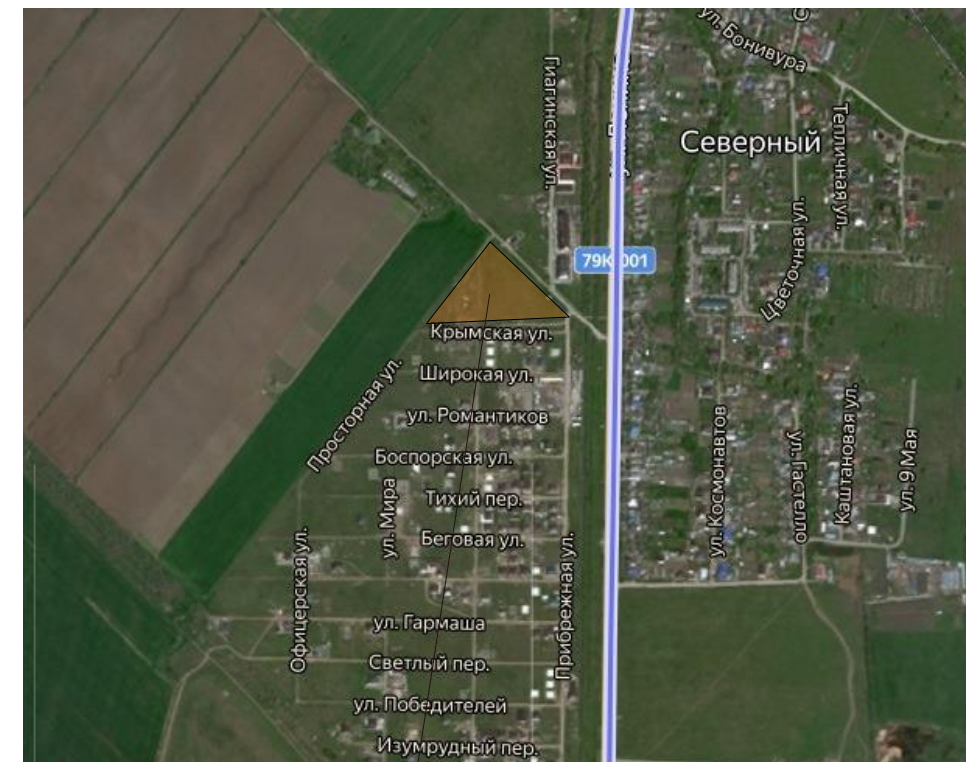
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, с отображением границ элементов планировочной структуры	
2	Чертеж межевания. М 1:1000	
3	Схема организации движения транспорта и пешеходов, организация улично-дорожной сети. М 1:1000	
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м	
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	
	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000	
6	Объемно-пространственное решение застройки территории	
7	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000	

Ведомость чертежей основного комплекта

	Ед. изм.	Количество	%	Примечание
Площадь участка в границах работ	га	1,77	100	
в том числе:				
Площадь существующих зем. участков	га	1,45	81,9	
Площадь образуемых зем. участков	га	0,08	4,5	

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

Обозначение	Наименование	Примечание
СП 42.13330.2016	ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ	



Проектируемая территория

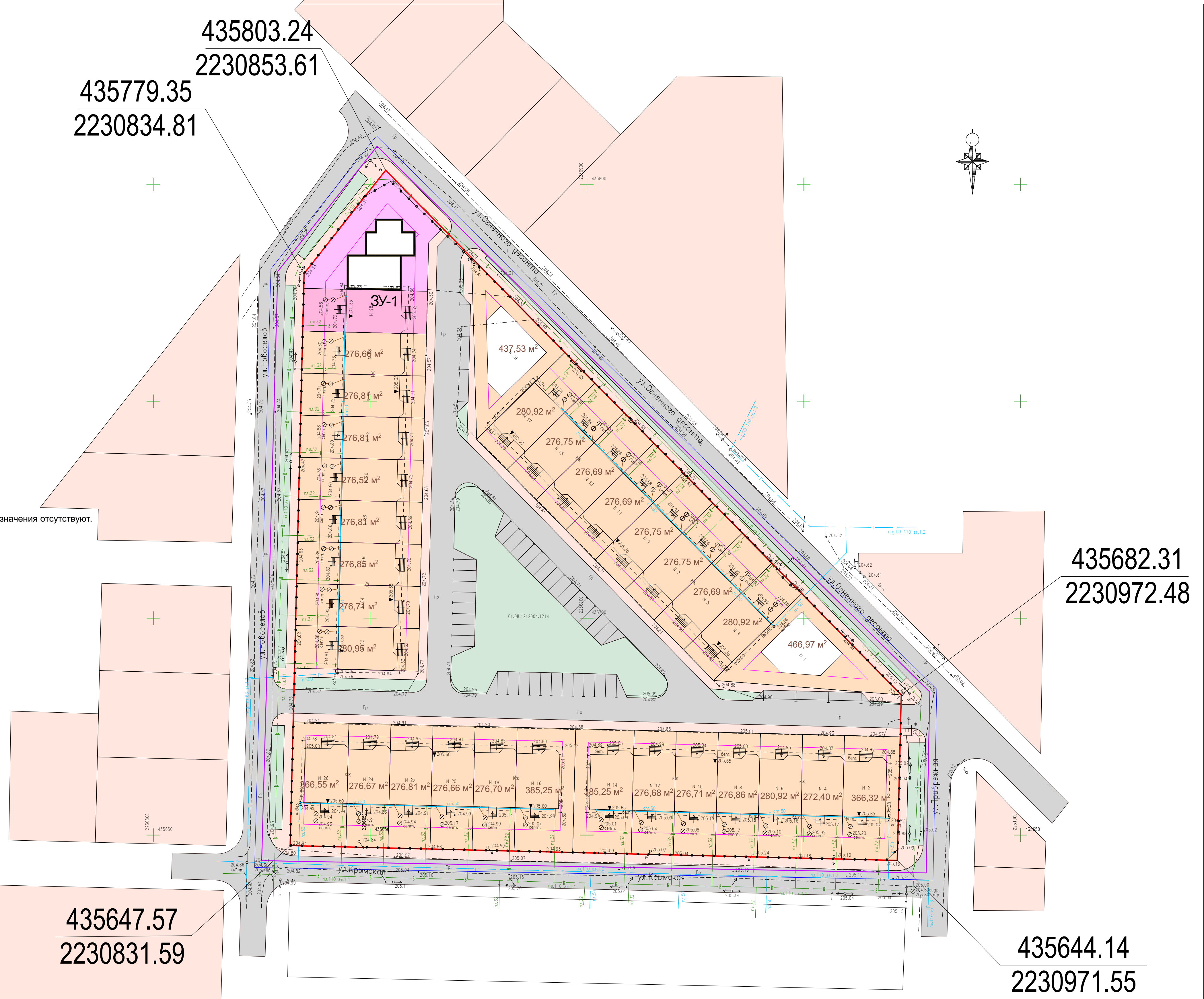
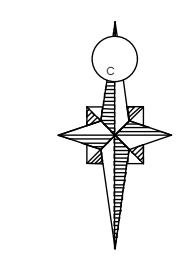
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	ГП		
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном Муниципального образования «Город Майкоп»		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	7
						Общие данные. Карта планировочной структуры территории в структуре города		ООО ПСК "Инжстрой"

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Услов. обознач.	Наименование
	Планируемые элементы планировочной структуры территории
	Проезжая часть дорог
	Тротуар
	Озеленение
	Граница территории проектирования
	Красная линия
	Границы зон планируемого размещения ОКС
	Земельные участки стоящие на ГКУ
	Образуемый земельный участок

Примечание:
 1. Объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения отсутствуют.
 2. Зоны с объектами культурного значения на данной территории отсутствуют.

435803.24
 2230853.61
 435779.35
 2230834.81



				ГП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	
	ГИП	Шумафова				Основная часть.
						Стадия
						Лист
						Листов
						П
						2
Чертеж планировки М 1:1000						ООО ПСК "Инжстрой"

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 улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп»

Российская Федерация
Республика Адыгея

**ООО ПСК
«ИНЖСТРОЙ»**

Объект: «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 улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северной Муниципального образования «Город Майкоп"»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Основная часть
Обоснование

Текстовая часть
Графическая часть

ТОМ 2

Директор

С.Э. Шумафова

г. Майкоп
2024 г.

Состав рабочего проекта

№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	Т.2, ПЗ.ГЧ	Основная часть Обоснование Текстовая часть Графическая часть Каталог координат	

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	№ лок	Подп	Дата			

Текстовая часть

Документация по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории части квартала с кадастровым номером 01:08:1212004 в п. Северном муниципального образования «Город Майкоп» (далее – документация, проект, проект межевания территории) выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ, изменяемых и образуемых земельных участков;
- 2) установления линий отступа от красных линий.

В данном проекте межевания территории отсутствуют проектируемые объекты федерального, регионального и местного значения.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 1,77 га.

Границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

Согласно Генеральному плану на данной территории объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий нет, а также территорий лесничеств.

Проектируемая территория расположена в поселке Северном города Майкопа.

В данном проекте межевания указаны красные линии кварталов в пределах территории проектирования, утверждаемые в составе проекта планировки территории.

Проектируемая территория образует кварталы, которые находятся в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж – 1Б.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б 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 разрешенным набором услуг местного значения.

Земельный участок ЗУ-1 образуются путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером, 01:08:1212004:1188 с частью земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:1214, в соответствии со ст. 11.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

Вид разрешенного использования земельного участка ЗУ-1, в соответствии с ПЗЗ – [2.3] Блокированная жилая застройка.

									Лист
Изм	Кол	Лист	№док	Подпись	Дата				

Также образуется ЗУ-2 площадью 4308,63 кв.м в результате перераспределения вышеуказанных земельных участков с видом разрешенного использования[12.0.1] - Улично-дорожная сеть.

Проектом межевания планируется изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:1189 с [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка на [4.4] – Магазины.

Вид использования «магазины» является условно разрешенным видом зоны Ж-1Б. В отношении земельного участка 01:08:1212004:1189 необходимо предварительно получить разрешение на условно разрешенный вид использования «магазины» в соответствии со ст. 39 ГК РФ.

Межевание выполняется для застроенной территории.

В соответствии с Генеральным планом территория проектирования относится к категории земель «земли населенных пунктов» и расположена в границах населенного пункта – поселок Северный.

Земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, в проекте нет.

На чертеже межевания отображены:

Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.

Красные линии, утверждаемые в составе проекта планировки.

Линии отступа от красных линий.

Границы существующих, образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Согласно сведениям ЕГРН имеется охранный зона воздушной линии электропередач ВЛ-10 кВ Кл-4 «Строительство КТПН 10/0,4 кВ с отходящей ВЛ 0,4 кВ, подключаемой к ВЛ-10 кВ Кл-4, до точки присоединения заявителей: Республика Адыгея, г. Майкоп, п. Северный» (реестровый номер 01:08-6.842).

Согласно Генеральному плану на данной территории объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий нет.

На данной территории нет границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

В границах территории проектирования имеется утвержденный проект межевания территории.

											Лист
Изм	Кол	Лист	№док	Подпись	Дата						

Ведомость чертежей основного комплекта

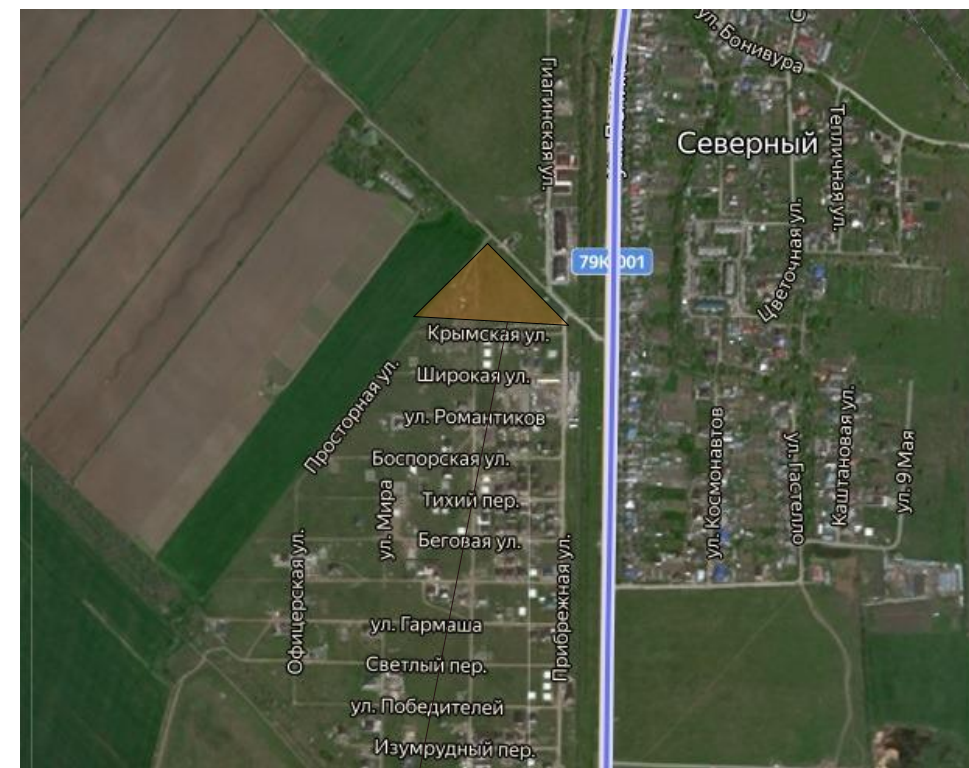
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, с отображением границ элементов планировочной структуры	
2	Чертеж межевания. М 1:1000	
3	Границы существующих земельных участков. Местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000	
4	Границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000	
5	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Границы особо охраняемых природных территорий б/м	
6	Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. б/м	

Ведомость чертежей основного комплекта

	Ед. изм.	Количество	%	Примечание
Площадь участка в границах работ	га	1,77	100	
в том числе:				
Площадь существующих зем. участков	га	1,45	81,9	
Площадь образуемых зем. участков	га	0,08	4,5	

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

Обозначение	Наименование	Примечание
СП 42.13330.2016	ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ	



Проектируемая территория

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	ГП		
						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 улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп»		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	6
						Общие данные. Карта планировочной структуры территории в структуре города		ООО ПСК "Инжстрой"

ГИП

Шумафова

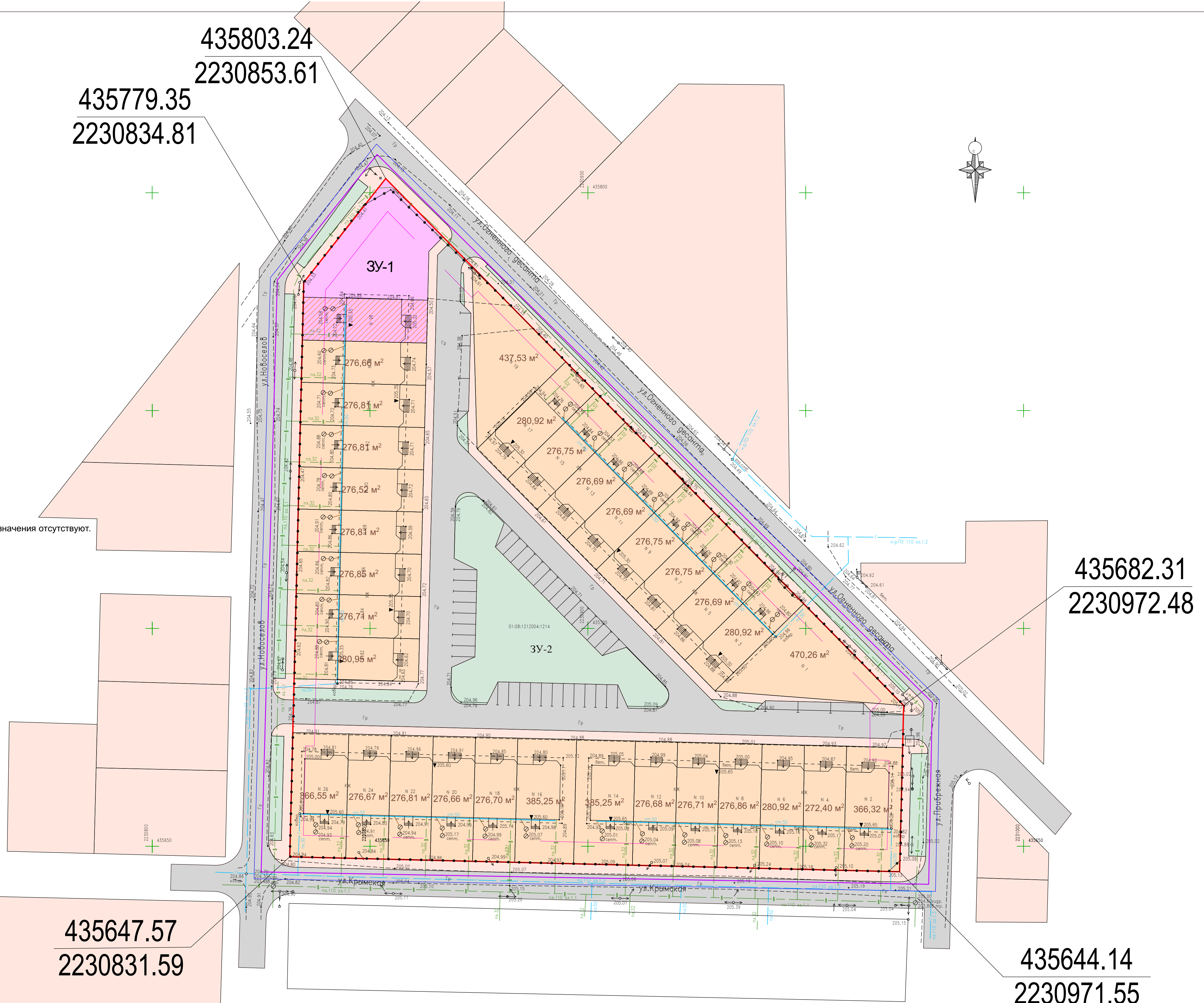
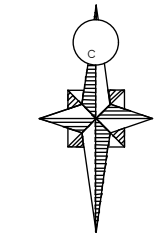
проект межевания

ООО ПСК "Инжстрой"

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Услов. обознач.	Наименование
	Планируемые элементы планировочной структуры территории
	Проезжая часть дорог
	Тротуар
	Озеленение
	Граница территории проектирования
	Красная линия
	Линия отступа от красной линии
	Существующие земельные участки
	Изменяемые земельные участки
	Образуемые земельные участки
81,00 м²	Площадь образуемого земельного участка
ЗУ-1	Условный номер образуемого земельного участка

Примечание:
 1. Объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения отсутствуют.
 2. Зоны с объектами культурного значения на данной территории отсутствуют.

435803.24
 2230853.61
 435779.35
 2230834.81



435682.31
 2230972.48

435647.57
 2230831.59

435644.14
 2230971.55

				ГП		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
						Основная часть.
	ГИП	Шумафова				Стадия П
						Лист 2
Чертеж межевания М 1:1000						Листов
						ООО ПСК "Инжстрой"

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 улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документация по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном Муниципального образования «Город Майкоп»

ЗУ-1

площадь 807.36

2230834.7300	435776.0200
2230834.8100	435779.3500
2230853.6100	435803.2400
2230866.7701	435789.8475
2230863.5267	435786.5267
2230863.2500	435775.3300
2230863.0100	435765.4800
2230834.4900	435766.1800