

**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 № 74-ДПТУ

«29» августа 2024 года

г. Майкоп

Об утверждении изменений в основную часть проекта планировки части территории хутора Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада – улицей Садовой, с северо-запада – улицей Пятницкой, с юго-востока – землями сельскохозяйственного назначения, утвержденного постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 06.08.2009 №566, и в документацию по планировке территории (основную часть проекта межевания территории) части территории кадастрового квартала 01:08:0201059, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01:08:1313004, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 08.06.2022 № 554

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 Цеева Э.К. от 05.07.2024, письма Управления архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп» 19.08.2024 № 4099, заключения о результатах публичных слушаний от 09.08.2024 по рассмотрению документации по внесению изменений в проект планировки части территории хутора Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада – улицей Садовой, с северо-запада – улицей Пятницкой, с юго-востока – землями сельскохозяйственного назначения, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 06.08.2009 №566, и в документацию по планировке территории (проект межевания территории) части территории кадастрового квартала 01:08:0201059, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01:08:1313004, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 08.06.2022 № 554, опубликованного в газете «Майкопские новости» от 17.08.2024 № 91,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемые изменения в основную часть проекта планировки части территории хутора Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада – улицей Садовой, с северо-запада – улицей Пятницкой, с юго-востока – землями сельскохозяйственного назначения, утвержденного постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 06.08.2009 №566, и в документацию по планировке территории (основную часть проекта межевания территории) части территории кадастрового квартала 01:08:0201059, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01:08:1313004, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 08.06.2022 № 554.

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 части территории хутора Гавердовский муниципального образования "Город Майкоп", ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада улицей Садовой, с северо-запада улицей Пятницкой, с юго-востока землями сельскохозяйственного назначения, утвержденный постановлением Главы муниципального образования "Город Майкоп" от 06.08.2009 №566, в части территории, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01:08:1313004, и документации по планировке территории (проекта межевания территории) части территории кадастрового квартала 01:08:0201059, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01:08:131004»

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	

**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 части территории хутора Гавердовский муниципального образования "Город Майкоп", ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада улицей Садовой, с северо-запада улицей Пятницкой, с юго-востока землями сельскохозяйственного назначения, утвержденный постановлением Главы муниципального образования "Город Майкоп" от 06.08.2009 №566, в части территории, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01:08:1313004, и документации по планировке территории (проекта межевания территории) части территории кадастрового квартала 01:08:0201059, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01:08:131004 (далее – документация, проект, проект планировки территории) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:2000 с использованием топографической съемки.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Исходные данные:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Приказ Росреестра 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

						ПЗ			Лист
Изм.	Кол.		№ док	Подп	Дата				

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. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
9. 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	2,8	100
2	Изменяемые земельные участки, в т.ч.:	га	1	0,4	14,3
	Существующие земельные участки	га	23	1,7	60,7
3	Территории общего пользования				
	зеленые зоны	га	-	0,36	12,8
	твердые покрытия (тротуары, проезжая часть дорог)	га	-	0,74	26,5
	Параметры застройки				
	Коэффициент плотности застройки		0,4	-	-
	Коэффициент застройки		0,2	-	-

Проект планировки территории выполнен для застроенной территории. Проектом планировки предусматривается образование новых земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 01:08:0201059:457.

Площадь проектируемой застройки составляет – 55071,35 м².

Расстояние до ближайшего проектируемого детского сада составляет –

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.	№ док	Подп	Дата			

0,8 км.

Расстояние до ближайшей проектируемой школы составляет – 0,9 км.

Расстояние до поликлиники составляет – 1,1 км.

Расстояние до объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и аптеки составляет – 0,8 км.

Размещение или изменение территории объектов федерального, регионального значения проект не предусматривает.

Проектируемая территория расположена в хуторе Гавердовском.

Проектом предусматривается размещение малоэтажных жилых домов, объектов коммунального обслуживания и организация улично-дорожной сети.

Проектируемая территория образуется кварталами, которые находятся в территориальной зоне **застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж – 1Б/1.**

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

Таким образом, в границах территории проектирования в отношении объектов жилищного строительства планируется размещение отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3-х этажей, магазина и объекта торгово-бытового комплекса с учетом установленных требований по проценту застройки в границах земельного участка.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в границах территории проектирования определялись с учетом требований градостроительного регламента, а также в соответствии с имеющимися распоряжениями на отклонение от предельных параметров допустимого строительства.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 20,86 га.

Проектом планировки территории устанавливаются красные линии, координаты указаны на чертеже планировки территории.

Планировочные решения проектируемой территории базируются на основе Генерального плана и ПЗЗ.

Проектом планировки территории проектирование новых улиц не планируется. Ширина улиц составляет от 17,1 м до 31,7 м. Ширина переулков составляет от 7,1 м до 7,9 м. Предусмотрены дороги, имеющие твердое покрытие.

Возможности технического подключения объекта к инженерным сетям имеются от существующих сетей. Техническое заключение о точках подключения следует получать на более поздних стадиях проектирования. Предполагается, что дома оборудуются внутренними сетями водопровода, канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление – от котлов. На более поздних этапах проектирования необходимо выполнить

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ док	Подп	Дата		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Услов. обознач.	Наименование	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		
	Изменяемый земельный участок		
	Образующий земельный участок		
01.08.0201059.51	Кадастровый номер земельного участка		

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



				ГП		
				Документация по внесению изменений в проект планировки части территории кургара Гавердовский муниципального образования "Город Майкоп" ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада улицей Садовой, с северо-запада улицей Пятичной, с юго-востока землями сельскохозяйственного назначения, утвержденный постановлением Главы муниципального образования "Город Майкоп" от 08.08.2009 №566, в части территории, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01.08.1313004, и документации по планировке территории (проекта межевания территории) части территории кадастрового квартала 01.08.0201059, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01.08.131004		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	
	ГИП	Шумафова				
				Основная часть.		
				Стадия	Лист	Листов
				П	2	
				ООО ПСК "Инжстрой"		
				Чертеж планировки М 1:2000		

Российская Федерация
Республика Адыгея

**ООО ПСК
«ИНЖСТРОЙ»**

Объект: «Документация по внесению изменений в проект планировки части территории хутора Гавердовский муниципального образования "Город Майкоп", ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада улицей Садовой, с северо-запада улицей Пятницкой, с юго-востока землями сельскохозяйственного назначения, утвержденный постановлением Главы муниципального образования "Город Майкоп" от 06.08.2009 №566, в части территории, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01:08:1313004, и документации по планировке территории (проекта межевания территории) части территории кадастрового квартала 01:08:0201059, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01:08:131004»

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			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Услов. обознач.	Наименование	Услов. обознач.	Наименование
	Планируемые элементы планировочной структуры территории		
	Проезжая часть дорог		
	Тротуар		
	Озеленение		
	Граница территории проектирования		
	Красная линия		
	Линия отступа от красной линии		
	Земельные участки стоящие на ГКУ		
	Изменяемый земельный участок		
	Образующий земельный участок		
01.08.0201059.51	Кадастровый номер земельного участка		
ЗУ-1	Условный номер образуемого земельного участка		
324.00 м²	Площадь образуемого земельного участка		

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



Изм. Кол.уч. Лист Недок Подпись Дата					ПП			
					Документация по внесению изменений в проект планировки части территории хутора Гавердовский муниципального образования "Город Майкоп" ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада улицей Садовой, с северо-запада улицей Пятичковой, с юго-востока землями сельскохозяйственного назначения, утвержденный постановлением Главы муниципального образования "Город Майкоп" от 06.08.2009 №566, в части территории, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01.08.1313004, и документации по планировке территории (проекта межевания территории) части территории кадастрового квартала 01.08.0201059, ограниченной улицами Рождественской, Надежды и границей кадастрового квартала 01.08.131004			
ГИП	Шумафова				Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
						П	2	
Чертеж межевания. М 1:2000						ООО ПСК "Инжстрой"		

ЗУ-1площадь 690,0 м²

2224166.7900	432177.7300
2224167.8297	432178.7387
2224146.3098	432199.5402
2224145.3300	432198.5700
2224129.7900	432183.5200
2224151.3600	432162.6700
2224155.0200	432166.2400

ЗУ-2площадь 673.44 м²

2224182.2000	432192.6800
2224183.9600	432194.3200
2224162.2609	432215.2948
2224160.6500	432213.7400
2224146.3098	432199.5402
2224167.8297	432178.7387

ЗУ-3площадь 930.48 м²

2224179.4233	432198.7053
2224207.4601	432226.7420
2224190.7100	432242.7300
2224175.5600	432228.1300
2224162.2609	432215.2948

ЗУ-4площадь 908.95 м²

2224179.4233	432198.7053
2224183.9600	432194.3200
2224195.7900	432182.9000
2224195.8200	432182.8700
2224224.0400	432210.7600
2224212.2500	432222.1700
2224207.4601	432226.7420

ЗУ-5

площадь 798.36 м2

2224427.4300	432443.1300
2224451.2400	432467.3800
2224452.1700	432468.3300
2224468.7400	432452.6000
2224443.5500	432427.7000