

**Индивидуальный предприниматель
Манецкий Сергей Александрович**

**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 Новоселов,
Крымской и земельным участком с кадастровым
номером 01:08:1212004:1225 в поселке Северном
муниципального образования «Город Майкоп»**

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

**ДПТ-ППТ-1
ТОМ 1**

**Индивидуальный предприниматель
Манецкий Сергей Александрович**

**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 Новоселов,
Крымской и земельным участком с кадастровым
номером 01:08:1212004:1225 в поселке Северном
муниципального образования «Город Майкоп»**

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

**ДПТ-ППТ-1
ТОМ 1**

ИП «Манецкий С.А.»

С.А. Манецкий

г. Майкоп - 2022 год


СОСТАВ ПРОЕКТА

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

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

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

№ п/п	Наименование	Примечание	
		лист	стр.
1	Титульный лист	1	1
2	Состав проекта	1	2
3	Содержание тома	1	3
Текстовая часть			
4	Положение о характеристиках планируемого развития территории	6	4-9
Графическая часть			
5	Чертеж планировки территории М 1:1000	1	10

					Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории			
Изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
					Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Выполнил	Манецкий С.А.					ИП «Манецкий С.А.»		

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории

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 Новоселов, Крымской и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1212004:1225 в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп» подготовлена в рамках реализации ГК РФ, проект выполнен на топографической съемке М 1:1000.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
- Генеральный план муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс (далее Генплан, генеральный план);
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс (далее – ПЗЗ);
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс;
- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, подготовленный ИП Новиков Ю.О. в ноябре 2022 г;
- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, подготовленный ИП Новиков Ю.О. в ноябре 2022 г;
- другие законодательные и нормативные документы.

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

Используемая система координат – МСК-23.

Взам. инв. №		Используемая система координат – МСК-23.						
Подпись								
							ДПТ-ППТ-1	Лист
								2
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

Данным проектом вносятся изменения в ранее утвержденный проект (Приказ № 50-ДПТУ от 14 октября 2022 года комитетом Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству). Вместо размещения блокированной застройки предусмотрено размещения 3-х этажного многоквартирного дома. Ранее утвержденный проект межевания отменяется в части территории, ограниченной улицами Новоселов, Крымской и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1212004:1225, в части территории, ограниченной улицами имени Гармаша, Офицерской, Беговой, переулком Чудесным, улицей Новоселов – остается без изменений.

В административном отношении объект проектирования расположен в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп» в границах земельного участка 01:08:1212004:580.

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 застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы [Ж - 1Б]**».

В границах земельного участка 01:08:1212004:580 планируется строительство 3-х этажного жилого дома. На территории предусмотрена стоянка для автомобилей суммарно на 32 места, площадки для отдыха, игр детей дошкольного возраста, занятий физкультуры, хозяйственных целей а также площадка для сбора мусора.

Площадь застройки составляет 766,7 кв.м., общая площадь 2102,1 кв.м. Количество квартир – 36 шт.

Транспортная инфраструктура

Транспортный каркас объекта базируется на существующей сети улиц. Улицы на рассматриваемой территории преимущественно с гравийным покрытием.

Основным видом транспорта на рассматриваемой территории является индивидуальный легковой транспорт.

Коммунальная инфраструктура

Водоснабжение

Проектируемые сети должны обеспечивать централизованное хозяйственно-питьевое и противопожарное водоснабжение планируемых к размещению объектов.

Качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 51232-98 «Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества» и СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества».

В непосредственной близости от объектов проектирования находится существующая сеть водоводов - 01:08:1212004:1019 и 01:08:1212004:1049. Рассмотреть возможность подключения к существующей сети.

Канализация

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Для подключения к существующим сетям и объектам водоотведения при строительстве необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

Также канализование жилых домов возможно двумя способами:

- устройство индивидуальных водонепроницаемых выгребов емкостью не менее 4 куб.м. для каждого жилого дома. По мере наполнения стоки откачиваются и вывозятся по договору с организацией, имеющей соответствующие технику и лицензии на вывоз и утилизацию отходов.
- устройство очистных сооружений («Юбас», «Топас» и др., локальных либо на группу домов) с отводом сточных вод на рельеф.

Газоснабжение

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения необходимо предусмотреть развитие централизованной системы газоснабжения по средствам строительства новых сетей газоснабжения низкого давления для подключения новых абонентов.

Трассировку, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

В непосредственной близости от объектов проектирования находится существующие газопроводы 01:08:1212004:1035 и 01:08:1212004:879. Рассмотреть возможность подключения к существующей сети.

Электроснабжение

Электроснабжение планируемых к строительству объектов предусмотрено путем подключения к существующей сети 0,4 кВ.

Связь

Подключение к существующим кабелям связи не предусмотрено.

Отопление и горячее водоснабжение.

До газификации жилых домов отопление возможно с использованием твёрдотопливных отопительных котлов, печей, электрическое. Для обеспечения горячего водоснабжения возможно использование электрических емкостных водонагревателей.

С вводом в действие разводящих газовых сетей, отопление и горячее водоснабжение возможно от индивидуальных газовых отопительных котлов.

Социальная инфраструктура

Социальных объектов в рамках данного проекта не предусмотрено.

Взам. инв. №	Подпись							ДПТ-ППТ-1	Лист
									4
		Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Баланс проектируемой территории

Баланс территории в границах разработки проекта планировки территории

№ п/п	Территория	Площадь		Описание территории
		кв.м	%	
	Проектируемая территория, в том числе:			
1	Территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки	3546	37.03	Свободная от застройки территория, планируемая для предоставления под малоэтажную многоквартирную застройку
2	Территория индивидуальной жилой застройки	3378	35.28	Застраиваемая индивидуальными жилыми домами территория
3	Территории общего пользования	2652	27.69	Существующая улично-дорожная сеть
	ИТОГО:	9576	100.00	
Планируемые параметры застройки				
3	Коэффициент застройки	-	0.22	
4	Коэффициент плотности застройки	-	0.59	

Для планируемого объекта капитального строительства устанавливаются следующие параметры:

- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

2 Сведения об очередности и этапах строительства, реконструкции объекта

В целях реализации объекта можно выделить следующие этапы:

- 1) выдача градостроительного плана земельного участка;
- 2) выдача разрешения на строительство в соответствии со ст.51 ГрК РФ;
- 3) Присвоение адреса объекту;
- 4) Подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 5) Подготовка технического плана здания, сооружения в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;;
- 6) Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в соответствии со ст.55 ГрК РФ;
- 7) 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».

ДПТ-ППТ-1

Лист

5

Взам. инв. №

Подпись

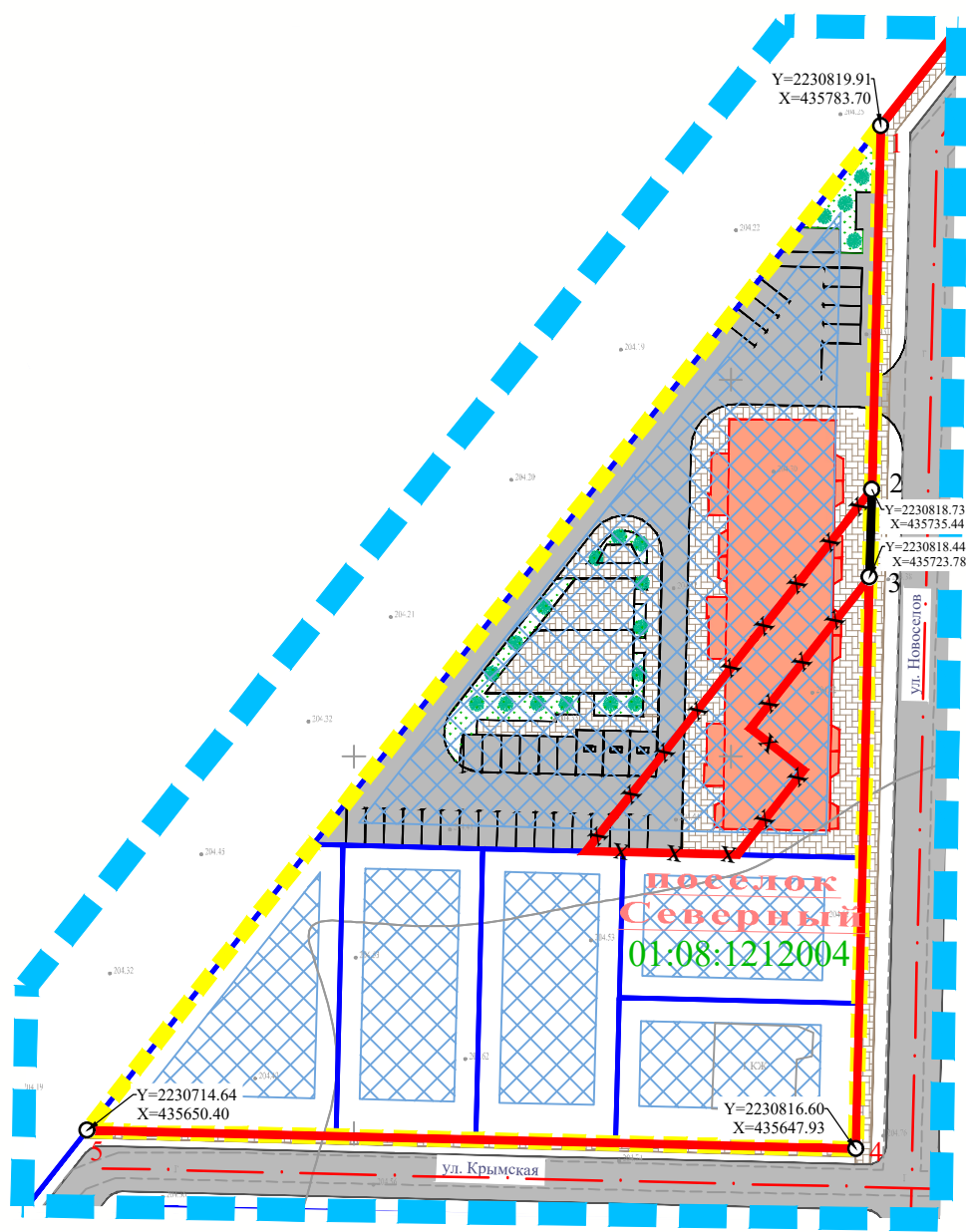
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

3 Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий

Таблица 2 – Координаты проектируемых красных линий

№ точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
2	181° 25' 29"	11.66	435735.44	2230818.73
3		-	435723.78	2230818.44

Взам. инв. №	Подпись								ДПТ-ППТ-1	Лист
										6
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница разработки проекта планировки территории
- Проектируемые красные линии, точки поворота
- Существующие красные линии, точки поворота, координаты
- Ликвидируемые красные линии
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- Оси улично-дорожной сети

ГРАНИЦЫ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:

- Жилой квартал

ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ:


- Проектируемые улицы/проезды
- Проектируемые тротуары
- Проектируемый газон
- Проектируемый объект капитального строительства

СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ:

- Границы земельных участков

Примечание:

1. Система высот Балтийская;
2. Система координат МСК-23;
3. Граница элемента планировочной структуры (квартала) совпадает с красными линиями в соответствии с п.3.16а СП 42.13330.2016.

						ДПТ-ППТ-1			
						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 Новоселов, Крымской и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1212004:1225 в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп»			
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	ИП «Манецкий С.А.»		