

**Индивидуальный предприниматель
Манецкий Сергей Александрович**

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка, расположенного в восточной части города Майкопа, ограниченного с севера - улицей 2-й Пионерской, с юга - улицей 2-й Первомайской, с востока - улицей Дружбы, с запада - переулком Осенним, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 19.01.2011 № 10, в части территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фиштский и проездом, и проекта межевания территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фиштский и проездом

**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, расположенного в восточной части города Майкопа, ограниченного с севера - улицей 2-й Пионерской, с юга - улицей 2-й Первомайской, с востока - улицей Дружбы, с запада - переулком Осенним, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 19.01.2011 № 10, в части территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фиштский и проездом, и проекта межевания территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фиштский и проездом

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


**ДПТ-ППТ-1
ТОМ 1**

ИП «Манецкий С.А.»

С.А. Манецкий


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	
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории			
Том 3	ДПТ-ПМТ-1	Текстовая часть и чертежи межевания территории	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
Том 4	ДПТ-ПМТ-2	Графическая часть и исходные данные	

					Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания 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.»		

Оглавление

1	Положение о характеристиках планируемого развития территории	2
2	Сведения об очередности и этапах строительства, реконструкции объекта	4
3	Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий	6

Согласовано							ДПТ-ПДТ-1				
Взам. инв. №	Подпись										
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
		Выполнил	Манецкий						П	1	6
									ИП «Манецкий С.А.»		

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка, расположенного в восточной части города Майкопа, ограниченного с севера - улицей 2-й Пионерской, с юга - улицей 2-й Первомайской, с востока - улицей Дружбы, с запада - переулком Осенним, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 19.01.2011 № 10, в части территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фишпский и проездом, и проекта межевания территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фишпский и проездом, 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:

- 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) Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.01.2021 № 5 «О мероприятиях по подготовке документации по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка, расположенного в восточной части города Майкопа, ограниченного с севера - улицей 2-й Пионерской, с юга - улицей 2-й Первомайской, с востока - улицей Дружбы, с запада - переулком Осенним, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 19.01.2011 № 10, в части территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фишпский и проездом, и проекта межевания территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фишпский и проездом.

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 городе Май-коп муниципального образования «Город Майкоп», в границах кадастрового квартала 01:08:0510086.

На момент разработки проекта, рассматриваемая область представляет собой частично застроенную индивидуальными жилыми домами 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 малоэтажными жилыми домами [Ж - МЗ]**».

В рамках данного проекта планируется образование земельных участков путем перераспределения с землями, государственная собственность на которые не разграничена, в виду чего необходимо внести изменения в ранее установленные зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – индивидуальных жилых домов. Вид разрешенного использования для образуемых земельных участков установить - [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

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

Образуемые в рамках данного проекта земельные участки подключены к существующей системе водоводов.

Канализация

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

Образуемые в рамках данного проекта земельные участки подключены к существующей системе газопроводов.

Электроснабжение

Образуемые в рамках данного проекта земельные участки подключены к существующей сети электроснабжения.

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Связь

Подключение к существующим кабелям связи не предусмотрено.

Отопление и горячее водоснабжение.

Для обеспечения горячего водоснабжения возможно использование электрических емкостных водонагревателей, либо осуществлять отопление и горячее водоснабжение от индивидуальных газовых отопительных котлов.

Социальная инфраструктура

Социальных объектов в рамках данного проекта не предусмотрено.

Баланс проектируемой территории

Баланс территории в границах разработки проекта планировки территориии				
№ п/п	Территория	Площадь		Описание территории
		кв.м	%	
	Проектируемая территория, в том числе:			
1	Для индивидуального жилищного строительства	10329	53.43	Частично застроенная территория для индивидуального жилищного строительства
2	Территории общего пользования	9004	46.57	Территория общего пользования, в том числе улично-дорожная сеть
	ИТОГО:	19333		
Существующие (текущие) параметры застройки				
3	Коэффициент застройки	-	0.09	
4	Коэффициент плотности застройки	-	0.10	

Для планируемых объектов 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) подготовка и утверждение документации по планировке территории, которые включают:
 - а) принятие решения о подготовке проекта планировки территории, проекта межевания территории;
 - б) общественные обсуждения или публичные слушания по проектам планировки территории, проектам межевания территории;
 - в) утверждение документации по планировке территории;

- 2) проведения кадастровых работ, предусмотренных проектом;
- 3) выдача градостроительного плана на образуемые земельные участки (при необходимости);
- 4) Направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;
- 5) Подготовка технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- 6) Направление уведомления о соответствии построенного, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо несоответствии построенного, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;
- 7) Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект индивидуального жилищного строительства осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Взам. инв. №							ДПТ-ППТ-1	Лист
	Подпись							5
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.		Дата

3 Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий

В границах разработки проекта планировки территории имеются ранее утвержденные красные линии. Установление или отмена существующих красных линий не требуется.

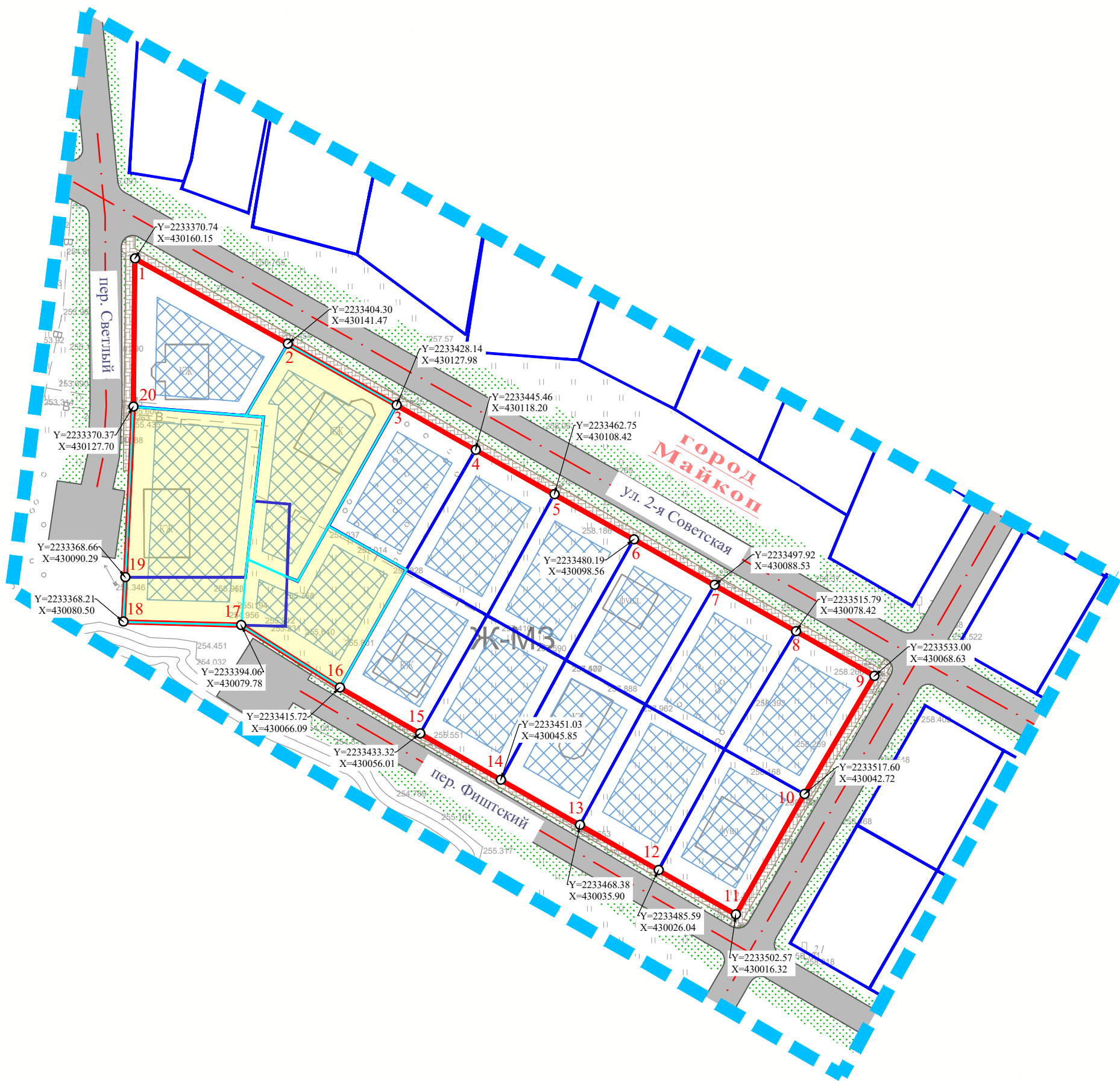
Таблица 3 – Каталог координат существующих красных линий

№ точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	119° 06' 03"	38.41	430160.15	2233370.74
2	119° 30' 13"	27.39	430141.47	2233404.30
3	119° 27' 07"	19.89	430127.98	2233428.14
4	119° 29' 40"	19.86	430118.20	2233445.46
5	119° 28' 57"	20.03	430108.42	2233462.75
6	119° 29' 50"	20.37	430098.56	2233480.19
7	119° 29' 57"	20.53	430088.53	2233497.92
8	119° 38' 01"	19.80	430078.42	2233515.79
9	210° 43' 33"	30.14	430068.63	2233533.00
10	209° 39' 13"	30.38	430042.72	2233517.60
11	299° 47' 18"	19.57	430016.32	2233502.57
12	299° 48' 34"	19.83	430026.04	2233485.59
13	299° 50' 01"	20.00	430035.90	2233468.38
14	299° 50' 32"	20.42	430045.85	2233451.03
15	299° 48' 03"	20.28	430056.01	2233433.32
16	302° 17' 40"	25.62	430066.09	2233415.72
17	271° 35' 44"	25.86	430079.78	2233394.06
18	2° 37' 54"	9.80	430080.50	2233368.21
19	2° 37' 02"	37.45	430090.29	2233368.66
20	0° 39' 12"	32.45	430127.70	2233370.37

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

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка, расположенного в восточной части города Майкопа, ограниченного с севера - улицей 2-й Пионерской, с юга - улицей 2-й Первомайской, с востока - улицей Дружбы, с запада - переулком Осенним, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 19.01.2011 № 10, в части территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фиштский и проездом, и проекта межевания территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фиштский и проездом

Чертеж планировки территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница разработки проекта планировки территории
- Существующие красные линии, точки поворота
- Планируемые к образованию земельные участки
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- Оси улиц

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.

ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ:

- Проезжая часть улиц/проездов
- Тротуары
- Озеленение

						ДПТ-ППТ-1			
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка, расположенного в восточной части города Майкопа, ограниченного с севера - улицей 2-й Пионерской, с юга - улицей 2-й Первомайской, с востока - улицей Дружбы, с запада - переулком Осенним, предназначенного для размещения индивидуальной жилой застройки, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 19.01.2011 № 10, в части территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фиштский и проездом, и проекта межевания территории, ограниченной улицей Советская 2-я, переулками Светлый, Фиштский и проездом			
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.»		