

**Индивидуальный предприниматель
Манецкий Сергей Александрович**

**Документация по планировке территории
(проект планировки территории и проект
межевания территории) объекта:
«Строительство группы жилых домов,
расположенных по адресу: г. Майкоп, п.
Северный, ул. Школьная, земельный
участок с кадастровым номером
01:08:0801019:464»**

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

**ДПТ-ППТ-1
ТОМ 1**

**Индивидуальный предприниматель
Манецкий Сергей Александрович**

**Документация по планировке территории
(проект планировки территории и проект
межевания территории) объекта:
«Строительство группы жилых домов,
расположенных по адресу: г. Майкоп, п.
Северный, ул. Школьная, земельный
участок с кадастровым номером
01:08:0801019:464»**

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

**ДПТ-ППТ-1
ТОМ 1**


ИП «Манецкий С.А.»

С.А. Манецкий

г. Майкоп - 2023 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	
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	8	4-11
Графическая часть			
5	Чертеж планировки территории М 1:1000	1	12

					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	7
3	Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий	8

Согласовано							ДПТ-ПШТ-1						
Взам. инв. №		Подпись		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
											П	1	8
											ИП «Манецкий С.А.»		

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекта: «Строительство группы жилых домов, расположенных по адресу: г. Майкоп, п. Северный, ул. Школьная, земельный участок с кадастровым номером 01:08:0801019:464», 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».

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

Используемая система координат – МСК-23.

Взам. инв. №	Подпись							
						ДПТ-ППТ-1		Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			2

В административном отношении объект проектирования расположен в поселке Северный муниципального образования «Город Майкоп», в границах кадастрового квартала 01:08:0801019.

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 рамках данного проекта планируется образование земельных участков путем раздела исходного земельного участка **01:08:0801019:464**. Вид разрешенного использования для образуемых земельных участков установить - [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка и [4.4] – Магазины.

Транспортная инфраструктура

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

Основным видом транспорта на рассматриваемой территории является индивидуальный легковой транспорт.

Коммунальная инфраструктура

Водоснабжение

Для подключения к существующей сети водоснабжения были получены технические условия № 0076/22 от 15.12.2022 г, выданные муниципальным унитарным предприятием «Майкопводоканал» муниципального образования «город Майкоп».

Точка подключения к сети водопровода Д=400 мм проходящего вдоль русла р. Псефа в существующей камере с установкой запорной арматуры. От ТПВ к объекту проложить водопроводную сеть расчетного диаметра с учетом дальнейшего развития сети. При необходимости расширить. Свободный напор сети 2.5 атм. Предусмотреть установку водомерного узла. Траншеей копать на глубине не менее 1.2 м. После укладки трубопровода траншеей в раскрытом виде предъявить представителю МУП «Майкопводоканал» для освидетельствования. После осмотра трубопровода траншеей засыпать.

Канализация

Для подключения к существующей сети водоотведения были получены технические условия № 0076/22 от 15.12.2022 г, выданные муниципальным унитарным предприятием «Майкопводоканал» муниципального образования «город Майкоп».

Точка подключения к сети канализации Д=400 мм проходящей по пер. Автотранспортный в существующий колодец. ТПК определить при проектировании. На территории объекта предусмотреть строительство КНС. От КНС до ТПК проложить напорную канализационную сеть расчетного диаметра с устройством перед ТПК колодца гасителя.

Сточные воды перед сбросом в городскую канализацию должны соответствовать нормам.

Работы по монтажу водопровода и канализации выполнять организацией, имеющей лицензию на этот вид работ.

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Строительство проводится за счет средств заявителей (дольщиков). Сети водопровода и канализации по окончанию строительства являются собственностью заявителей (дольщиков).

Газоснабжение

Газоснабжение проектируемых объектов планируется от сети существующих газопроводов.

В соответствии с письмом АО «Газпром газораспределение Майкоп» № 2951 от 15.06.2022, техническая возможность подачи природного газа для газоснабжения проектируемого объекта имеется.

Точка присоединения будет определена после заключения договора о подключении.

Электроснабжение

Для подключения к существующей сети электроснабжения были получены технические условия № 01-01/0063-23-вд, выданные филиалом ПАО «Россети Кубань» Адыгейские электрические сети.

Максимальная мощность присоединяемых энергопринимающих устройств 150 кВт. Категория надежности: III – 150 кВт.

Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществляется технологическое присоединение: 0,4 кВ.

Точка присоединения нижние контакты вводного автоматического выключателя, присоединенного от ближайшей опоры ВЛ-0,4 кВ, проектируемой от проектируемой КТП 10/0,4 кВ Фидер 10 кВ С-5 (150 кВт).

Основной источник питания ПС 110/35/10/6 кВ «Северная».

Связь

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

Отопление и горячее водоснабжение.

Обеспечения горячего водоснабжения и отопления предусмотрено от индивидуальных газовых отопительных котлов.

Социальная инфраструктура

Социальных объектов в рамках данного проекта не предусмотрено.

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

Баланс проектируемой территории

Баланс территории в границах разработки проекта планировки территории

№ п/п	Территория	Площадь		Описание территории
		кв.м	%	
	Территория в границах разработки проекта планировки территории, в том числе:			
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	40148	95.8	Свободная от застройки территории, планируемая для размещения многоквартирных домов
2	Для размещения магазина	1748	4.2	Свободная от застройки территории, планируемая для размещения магазина
	ИТОГО:	41896		
Параметры застройки территории участка 1				
1	Площадь участка	кв.м.	5046	
2	Площадь застройки	кв.м.	552	
3	Коэффициент застройки	-	0.11	
4	Кол-во жилых односекционных 3-х этажных домов	шт.	1	
5	Общее кол-во квартир	шт.	24	
6	Кол-во машиномест	шт.	20	
7	Площадь детской площадки	кв.м	150	
8	Площадь спортивной площадки	кв.м	200	
9	Площадка для хозяйственных целей	кв.м	73	
Параметры застройки территории участка 2				
1	Площадь участка	кв.м.	7517	
2	Площадь застройки	кв.м.	1656	
3	Коэффициент застройки	-	0.22	
4	Кол-во жилых двухсекционных 3-х этажных домов	шт.	1	
5	Кол-во жилых односекционных 3-х этажных домов	шт.	1	
6	Общее кол-во квартир	шт.	72	
7	Кол-во машиномест	шт.	66	
8	Площадь детской площадки	кв.м	259	
9	Площадь спортивной площадки	кв.м	353	
10	Площадка для хозяйственных целей	кв.м	41	
Параметры застройки территории участка 3				

ДПТ-ППТ-1

Лист

5

Взам. инв. №

Подпись

Изм. Кол. уч Лист № док. Подп. Дата

Взам. инв. №	
Подпись	

1	Площадь участка	кв.м.	9720	
2	Площадь застройки	кв.м.	2208	
3	Коэффициент застройки	-	0.23	
4	Кол-во жилых двухсекционных 3-х этажных домов	шт.	2	
5	Общее кол-во квартир	шт.	96	
6	Кол-во машиномест	шт.	73	
7	Площадь детской площадки	кв.м	259	
8	Площадь спортивной площадки	кв.м	353	
9	Площадка для хозяйственных целей	кв.м	48	

Параметры застройки территории участка 4

1	Площадь участка	кв.м.	9746	
2	Площадь застройки	кв.м.	1656	
3	Коэффициент застройки	-	0.17	
4	Кол-во жилых двухсекционных 3-х этажных домов	шт.	1	
5	Кол-во жилых односекционных 3-х этажных домов	шт.	1	
6	Общее кол-во квартир	шт.	72	
7	Кол-во машиномест	шт.	55	
8	Площадь детской площадки	кв.м	228	
9	Площадь спортивной площадки	кв.м	321	
10	Площадка для хозяйственных целей	кв.м	35	

Параметры застройки территории участка 5

1	Площадь участка	кв.м.	8119	
2	Площадь застройки	кв.м.	2208	
3	Коэффициент застройки	-	0.27	
4	Кол-во жилых двухсекционных 3-х этажных домов	шт.	2	
5	Общее кол-во квартир	шт.	96	
6	Кол-во машиномест	шт.	70	
7	Площадь детской площадки	кв.м	229	
8	Площадь спортивной площадки	кв.м	321	
9	Площадка для хозяйственных целей	кв.м	55	

Параметры застройки территории участка 6

1	Площадь участка	кв.м.	1748	
2	Площадь застройки	кв.м.	431	

3	Коэффициент застройки	-	0.25	
4	Кол-во машиномест	шт.	7	

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

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%.

Расстояние до ближайшего пожарного депо по ул. Хакурате – 7,3 км.

Расстояние до ближайшего детского сада по ул. Железнодорожной – 5,2 км.

Расстояние до ближайшей школы по ул. Маяковского – 5,3 км.

Расстояние до ближайшей участковой больницы по ул. Жуковского - 7 км.

Расстояние до ближайшей аптеки по ул. Гоголя – 5,3 км.

Расстояние до ближайшего магазина по Келермесскому шоссе – 2,33 км.

Расстояние до ближайшего торгового центра по ул. Привокзальной — 4,9 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) проведения кадастровых работ, предусмотренных проектом;

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

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

5) присвоение адреса объекту;

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

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

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

9) 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

7

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

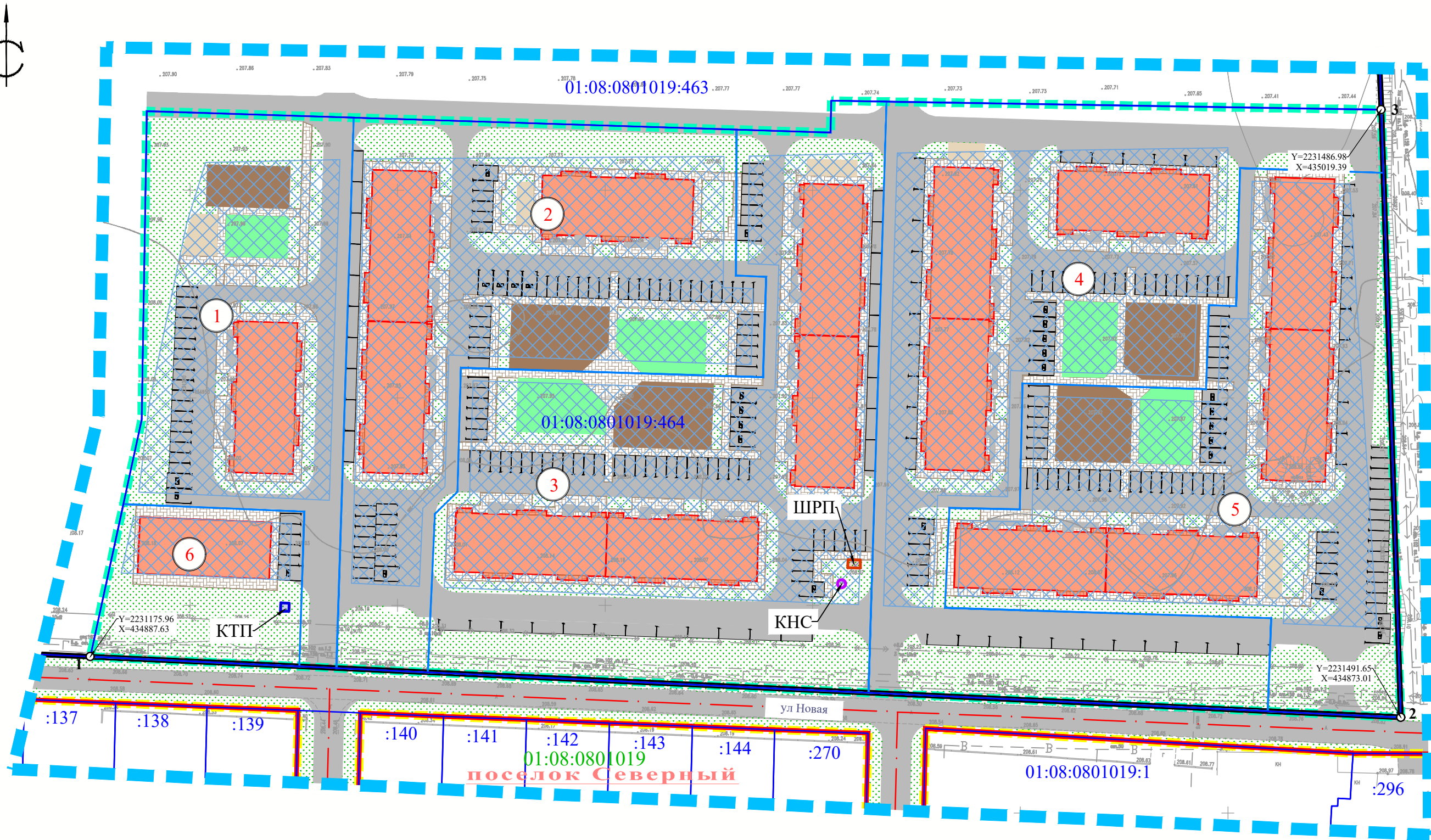
3 Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий

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

Таблица 3 – Каталог координат устанавливаемых красных линий

№ точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	92° 39' 12"	316.03	434887.64	2231175.96
2	358° 10' 22"	146.45	434873.01	2231491.65
3	-	-	435019.39	2231486.98

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница разработки проекта планировки территории
- Существующие красные линии
- Устанавливаемые красные линии, номера характерных точек, их координаты
- Планируемые к образованию земельные участки
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- Оси улиц
- Порядковый номер образуемого земельного участка согласно экспликации
- Проектируемый объект капитального строительства
- Проектируемая трансформаторная подстанция
- Проектируемая канализационная насосная станция
- Проектируемый шкафной регуляторной пункт
- Проектируемые спортивные площадки
- Проектируемые детские площадки
- Проектируемые площадки для хозяйственных целей

ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ:

- Проезжая часть улиц/проездов
- Тротуары
- Озеленение

СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ:

- Границы земельных участков, их номера
- ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:
- Жилой квартал
- ГРАНИЦЫ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:
- Жилой квартал

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

						ДПТ-ППТ-1			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) объекта: «Строительство группы жилых домов, расположенных по адресу: г. Майкоп, п. Северный, ул. Школьная, земельный участок с кадастровым номером 01:08:0801019:464»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 1 (Утверждаемая часть проекта планировки территории)	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Манецкий С.А.						П	1	1
						Чертеж планировки территории М 1:1000	ИП «Манецкий С.А.»		