

**Индивидуальный предприниматель
Манецкий Сергей Александрович**

**Документация по планировке территории
(проект планировки территории и проект
межевания территории) части
кадастрового квартала 01:08:1313004, в
границах улиц Рождественская, Нурбия
Емижа, Меджида Тхагапсова, переулка
Богатырского в хуторе Гавердовском
муниципального образования «Город
Майкоп»**

**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) части
кадастрового квартала 01:08:1313004, в
границах улиц Рождественская, Нурбия
Емижа, Меджида Тхагапсова, переулка
Богатырского в хуторе Гавердовском
муниципального образования «Город
Майкоп»**

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

**ДПТ-ППТ-1
ТОМ 1**

ИП «Манецкий С.А.»

С.А. Манецкий

г. Майкоп - 2024 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 | |

| Изм. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) | | | |
|----------|------|---------------|---|------|---|--------|------|--------|
| | | | | | Состав проекта | Стадия | Лист | Листов |
| Выполнил | | Манецкий С.А. |  | | | П | 1 | 1 |
| | | | | | 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 5

| | | | |
|-------------|--|--|--|
| Согласовано | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Взам. инв. №

Подпись

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

ДПТ-ППТ-1

Инв. № подл.

| | | | | |
|----------|----------|--|--|--|
| Выполнил | Манецкий | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Пояснительная записка

| | | |
|---------------------------|------|--------|
| Стадия | Лист | Листов |
| П | 1 | 5 |
| ИП «Манецкий С.А.» | | |

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1313004, в границах улиц Рождественская, Нурбия Емижа, Меджида Тхагапсова, переулка Богатырского в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп», 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»;
- 8) Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству № 10-ДПТ от 30.01.2024.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях установления 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 южной части хутора Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп», в границах кадастрового квартала 01:08:1313004.

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/1**».

В рамках данного проекта планируется образование земельных участков путем перераспределения исходных земельных участков 01:08:1313004:1078, 01:08:1313004:224, 01:08:1313004:226, 01:08:1313004:228, 01:08:1313004:230, 01:08:1313004:232, 01:08:1313004:235 и земельного участка 01:08:1313004:971. Вид разрешенного использования для образуемых земельных участков ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6, ЗУ7, ЗУ1*, ЗУ2*, установить - [2.1] Для индивидуального жилищного строительства, ЗУ8 - Земельные участки (территории) общего пользования [12.0].

Транспортная инфраструктура

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

Основным видом транспорта на рассматриваемой территории является индивидуальный легковой транспорт.

Коммунальная инфраструктура

Водоснабжение

На рассматриваемой территории не имеется существующая водопроводная сеть. Водоснабжение возможно путем устройства индивидуальных скважин.

Канализация

Центральная канализация в границах рассматриваемой территории отсутствует.

Канализование жилых домов возможно путем устройства 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.

Газоснабжение

Для подключения к существующей сети газоснабжения необходимо получение технических условий у балансодержателя инженерной сети, а также разработка и согласование проектной документации.

Перед запросом технических условий необходимо составить запрос на наличие технической возможности подачи природного газа для газоснабжения проектируемого объекта.

Электроснабжение

В границах рассматриваемой территории имеется существующая сеть электроснабжения.

Для подключения к существующей сети электроснабжения необходимо получение технических условий у балансодержателя инженерной сети, а также разработка и согласование проектной документации.

Связь

Подключение к существующим кабелям связи в рамках данного проекта 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.

Таблица 1 - 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 | Территория занятая существующими индивидуальными жилыми домами | 11478 | 50.65 | Территории застроенные индивидуальными жилыми домами, либо территории планируемые к застройке индивидуальными жилыми домами с образованными земельными участками |
| 3 | Территории общего пользования | 11184 | 49.35 | Незастроенные территории общего пользования |
| | ИТОГО: | 22662 | | |

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;

| | |
|--------------|--|
| Взам. инв. № | |
| Подпись | |
| | |

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

2) Проведение кадастровых работ на основании утвержденного проекта, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

3 Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий

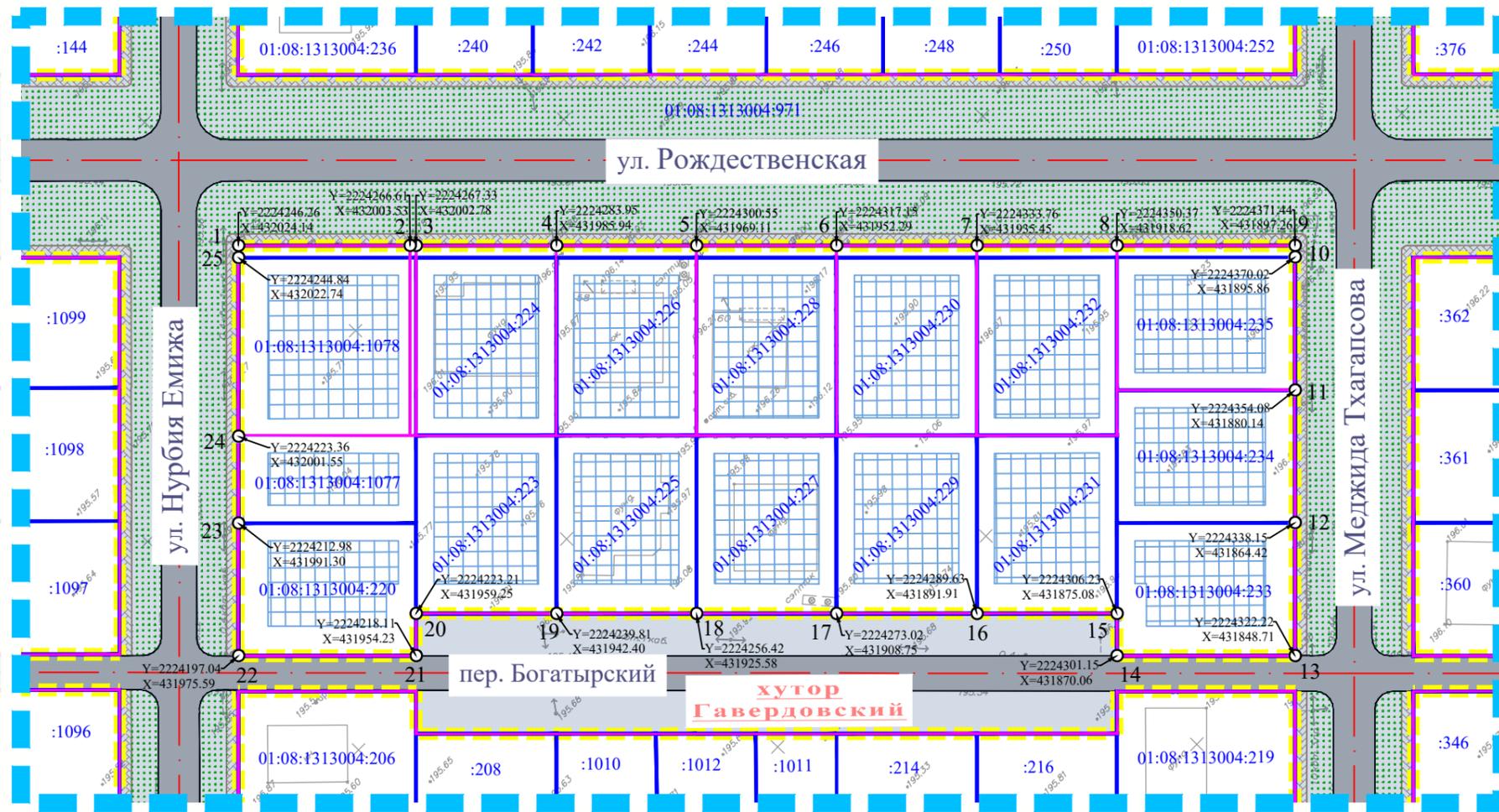
В границах разработки проекта планировки территории конфигурация границы территорий общего пользования уже сформировалась, однако утвержденных красных линий нет. С целью приведения в соответствии с ГК РФ, в рамках данного проекта планируется установление красных линий.

Таблица 4 – Каталог координат устанавливаемых красных линий

| № точки | Дирекционный угол | Длина | X | Y |
|---------|-------------------|-------------|-----------|------------|
| | | линии. м | | |
| 1 | 135°21,8' | 28,96 | 432024,14 | 2224246,26 |
| 2 | 136°10,2' | 1,04 | 432003,53 | 2224266,61 |
| 3 | 135°22,6' | 23,66 | 432002,78 | 2224267,33 |
| 4 | 135°23,7' | 23,64 | 431985,94 | 2224283,95 |
| 5 | 135°22,6' | 23,63 | 431969,11 | 2224300,55 |
| 6 | 135°23,6' | 23,65 | 431952,29 | 2224317,15 |
| 7 | 135°22,6' | 23,65 | 431935,45 | 2224333,76 |
| 8 | 135°23,5' | 30,00 | 431918,62 | 2224350,37 |
| 9 | 225°24,4' | 1,99 | 431897,26 | 2224371,44 |
| 10 | 225°23,9' | 22,39 | 431895,86 | 2224370,02 |
| 11 | 225°22,8' | 22,38 | 431880,14 | 2224354,08 |
| 12 | 225°23,9' | 22,37 | 431864,42 | 2224338,15 |
| 13 | 315°22,7' | 30,00 | 431848,71 | 2224322,22 |
| 14 | 45°20,4' | 7,14 | 431870,06 | 2224301,15 |
| 15 | 315°23,7' | 23,64 | 431875,08 | 2224306,23 |
| 16 | 315°23,6' | 23,65 | 431891,91 | 2224289,63 |
| 17 | 315°23,7' | 23,64 | 431908,75 | 2224273,02 |
| 18 | 315°21,6' | 23,64 | 431925,58 | 2224256,42 |
| 19 | 315°25,7' | 23,65 | 431942,40 | 2224239,81 |
| 20 | 225°27,2' | 7,16 | 431959,25 | 2224223,21 |
| 21 | 315°23,5' | 30,00 | 431954,23 | 2224218,11 |
| 22 | 45°24,10' | 22,38 | 431975,59 | 2224197,04 |
| 23 | 45°22,8' | 14,59 | 431991,30 | 2224212,98 |
| 24 | 45°22,8' | 30,17 | 432001,55 | 2224223,36 |
| 25 | 45°24,4' | 1,99 | 432022,74 | 2224244,84 |

| | |
|--------------|--|
| Взам. инв. № | |
| | |
| Подпись | |
| | |

Чертеж планировки территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница разработки проекта планировки территории
- Устанавливаемые красные линии, точки поворота
- Планируемые к образованию земельные участки
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- Оси улиц
- Планируемое капитальное покрытие
- Планируемые тротуары
- Планируемое озеленение

СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ:

- Границы земельных участков, их номера
- Жилой квартал
- Улично-дорожная сеть

ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:

Примечание:

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

| | | | | | | | | | | | |
|-------------|---------------|------|--------|---------|------|---|--|--|---------------------------|------|--------|
| | | | | | | ДПТ-ППТ-1 | | | | | |
| | | | | | | Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1313004, в границах улиц Рождественская, Нурбия Емижа, Меджида Тхагапсова, переулка Богатырского в хуторе Гавердовском муниципального образования «Город Майкоп» | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Том 1 (Утверждаемая часть проекта планировки территории) | | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | | | П | 1 | 1 |
| Разработала | Степурко Е.С. | | | | | Чертеж планировки территории М 1:1000 | | | ИП «Манецкий С.А.» | | |
| Проверил | Манецкий С.А. | | | | | | | | | | |