

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории) квартала 251 города Майкопа, ограниченного улицами Пролетарская, Майкопская, Пионерская, Лермонтова, утвержденную постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 10.07.2009 № 517, в составе документации по планировке территории (проекта планировки территории) улицы Пролетарской, в границах улиц Крестьянская, Пионерская, Гагарина, 3 Интернационала (кварталы 218-234, 245-261) города Майкопа (далее – проект, документация) определяет характеристику и очередность планируемого развития территории, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах квартала.

Документация выполнена на основании следующих документов:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный 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» (далее – Региональные нормативы);
4. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генплан);
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» (далее - ПЗЗ);
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 Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.12.2023 № 175-ДПТУ «Об утверждении изменений в документацию по планировке территории (основную часть

проекта планировки территории) квартала 251 города Майкопа, ограниченного улицами Пролетарская, Майкопская, Пионерская, Лермонтова, утвержденную постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 10.07.2009 № 517, в составе документации по планировке территории (проекта планировки территории) улицы Пролетарской, в границах улиц Крестьянская, Пионерская, Гагарина, 3 Интернационала (кварталы 218-234, 245-261) города Майкопа»;

8. Протокол решения Совета по вопросам архитектуры и градостроительства от 21.06.2022 г. №4.

Проект планировки разработан в соответствии с действующими строительными, технологическими и санитарными нормами и правилами.

За основу взят действующий проект планировки территории квартала 251 города Майкопа, ограниченного улицами Пролетарская, Майкопская, Пионерская, Лермонтова, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 10.07.2009 № 517, в составе документации по планировке территории (проекта планировки территории) улицы Пролетарской, в границах улиц Крестьянская, Пионерская, Гагарина, 3 Интернационала (кварталы 218-234, 245-261) города Майкопа, утвержденный приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.12.2023 № 175-ДПТУ.

В административном отношении проектируемая территория находится в центральной части г. Майкоп. Территория проектирования включает в себя западную часть территории кадастрового квартала 01:08:0507056.

Участок проектирования относится к категории земель «земли населённых пунктов».

Площадь территории проектирования составляет 3.41 га.

Баланс проектируемой территории.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во земельных участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах проектирования	га	3.41	100	30
2	Образуемый земельный участок для размещения 5-этажного многоквартирного жилого дома и парковки, детской площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий	га	0.14	4.11	1
	Земельный участок для размещения гаража	га	0.04	1.17	1
3	Земельные участки для индивидуального жилищного строительства	га	0.58	17.01	11
4	Существующие земельные участки для размещения одноэтажных	га	0.30	8.80	3

	многоквартирных/двухквартирных жилых домов				
5	Существующий земельный участок для размещения многоэтажной жилой застройки	га	0.47	13.78	1
6	Существующие земельные участки для размещения объектов общественно-делового назначения: банковская и страховая, нотариальная и иная деятельность	га	0.43	12.61	5
7	Земельные участки для коммунального обслуживания	га	0.01	0.29	2
8	Земельные участки для размещения объектов торгового, торгово-офисного назначения, общепита		0.11	3.23	5
9	Земельные участки для размещения огорода		0.05	1.47	1
10	Территория для размещения улично-дорожной сети (существующая)	га	1.28	37.53	-

Основным планировочным решением территории проектирования является определение необходимых для функционирования объектов капитального строительства, в частности 5-этажного многоквартирного жилого дома по ул. Лермонтова, 14 в г. Майкопе, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов дворового благоустройства: площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, стоянок автомобилей, озеленения.

Территория кадастрового квартала 01:08:0507056 расположена в зоне застройки средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения Ж-ОЖ, предназначенной для формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Расчёт парковочных мест и детской площадки, площадок для отдыха, спортивных занятий для многоквартирного 5-этажного жилого дома со встроенными офисными помещениями по ул. Лермонтова, 14 в квартале 251 проведён в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Адыгея:

Исходные данные:

- 1 дом 5-этажный 16-квартирный,
- 2 площадь застройки 495.3 кв.м.,
- 3 площадь квартир 1489.1 кв.м.,

4 площадь жилая на 1 чел. = 30 кв.м.,

5 количество жителей ориентировочное $1489.1:30=49.6=50$ чел.

Действующим проектом планировки предусмотрено размещение гаража с несколькими стояночными местами на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0507056:239.

Расчёт:

6 парковка: $16*0.75=12$ м/мест, в т.ч. 1 м/место для маломобильной группы населения и + 1 м/место добавлено для гостевой парковки, в итоге получается 13 м/мест. Для вышеуказанного жилого дома предусмотрены 5 парковочных мест со стороны ул. Лермонтова и 8 парковочных мест в границах земельного участка с кадастровым номером 01:08:0507056:40;

7 детская площадка: $50*0.7=35$ кв.м;

8 площадка для отдыха взрослого населения $50*0.1=5$ кв.м;

9 площадка для занятий физкультурой $50*2=100$ кв.м;

10 площадка для хозяйственных целей: $50*0.3=15$ кв.м.

Расстояния от окон жилых домов до объектов дворового благоустройства, а также от стоянок до детской площадки определены с учетом таблиц 10, 11 Региональных нормативов.

На чертеже планировки территории указана этажность существующих (построенных в соответствии с проектом планировки территории) и планируемых объектов капитального строительства.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для земельных участков определены с учетом требований по рациональному использованию территории, инсоляции и формированию упорядоченной структуры квартала. Архитектурно-планировочная структура квартала имеет организационный порядок с учетом соблюдения пропорций, масштабности, пространственной соразмерности. В целях соблюдения планировочной организации квартала необходимо, в случае наличия необходимости соблюдения требований градостроительного законодательства при размещении зданий, получить разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Проектом предполагается объединение земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0507056:49 и 01:08:0507056:40, находящимися в частной собственности, в результате чего образуется земельный участок с видом разрешенного использования [2.5] - Среднеэтажная жилая застройка. Данный вид разрешенного использования земельного участка относится к основным видам использования зоны Ж-ОЖ, параметры образуемого земельного участка не нарушают предельных параметров земельных участков для данного вида разрешенного использования в данной территориальной зоне. В границах планируемого к образованию земельного участка планируется размещение 5-этажного

многоквартирного жилого дома и нескольких машиномест, а также площадок для игр детей, занятий спортом, отдыха взрослого населения, хозяйственных целей.

Земельные участки на территории проектирования сгруппированы в квартал, окружённый улицами и проездами.

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

В основу данного проекта заложены материалы ранее разработанных Генплана и ПЗЗ.

Территория квартала 251 застроена индивидуальными жилыми домами, малоэтажными многоквартирными жилыми домами, 9-этажным домом и объектами общественного назначения.

Координаты красных линий квартала были установлены ранее утверждённым проектом планировки территории и показаны на основном чертеже планировки.

Проектом планировки не предусмотрено проектирование новых улиц.

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 жилые дома оборудуются внутренними сетями водопровода, канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление – от котлов. Инженерные сети существующие.

Пешеходная система представлена тротуарами, пешеходными дорожками, идущими вдоль улиц и вокруг проектируемых участков.

Внутри территории жилого квартала проектом предусматривается размещение проездов к жилым и общественным зданиям. В проекте также предусматривается разделение транспортных и пешеходных потоков, их рациональная взаимосвязь внутри территории жилого квартала с учетом сложившейся и перспективной застройки участка и существующего рельефа местности.

На территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- 1 01:08-6.418 – Охранная зона подземного газопровода высокого давления по ул. Пионерской от ул. 8 Марта до ул. Жуковского в г. Майкопе.
- 2 01:08-6.732 — Охранная зона газопровода низкого давления по ул. Лермонтова, кв. 251, г. Майкоп – по 2 м в каждую сторону.
- 3 01:08-6.425 — Охранная зона газопровода-ввода низкого давления к объекту: "Административное здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0507056:1 по адресу: г. Майкоп, ул. Лермонтова, 16/ул. Пролетарская, 267, стоящая на ГКУ – по 2 м в каждую сторону.

- 4 Охранная зона существующих ЛЭП, 0.4 кВ — по 2 м в каждую сторону.
- 5 Охранная зона существующих высоковольтных электрокабелей, 6 кВ — по 1 м в каждую сторону.
- 6 Охранная зона существующих теплосетей — по 2 м от стенки тоннеля в каждую сторону.
- 7 Охранная зона существующей канализации — по 3 м в каждую сторону.
- 8 Охранная зона существующего водопровода — по 5 м в каждую сторону.
- 9 Охранная зона от существующих линий связи — по 0.6 м в каждую сторону.

В проекте отсутствуют границы публичных сервитутов.

Территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее была разработана документация по планировке территории (проект планировки территории) квартала 251 города Майкопа, ограниченного улицами Пролетарской, Майкопской, Пионерской, Лермонтова, утверждённая постановлением Главы МО «Город Майкоп» от 10.07.2009 №517.

Положение об очередности планируемого развития территории

Предполагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом:

1. Проведение геодезических и геологических работ — выполнение топографической съемки земельного участка, отчета о геологической изученности места строительства.

2. Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 01:08:0507056:40.

3. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (в случае необходимости).

4. Подготовка градостроительного плана земельного участка.

5. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

6. Получение разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Строительство планируемых объектов капитального строительства:

- разбивочные работы;
- заложение фундаментов;
- возведение конструктивных элементов здания — стен, перекрытий, кровельной конструкции;
- подключение объекта строительства к системе инженерных коммуникаций;
- наружная отделка;
- внутренняя отделка.

8. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получение соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
