

**Индивидуальный предприниматель
Холодов Дмитрий Николаевич**

ИНН 010512123805 ОГРНИП 320010500007480

Заказчик: Сиюхова А.А.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга – улицей 2-й Короткой, с востока – улицей Дружбы, с запада – улицей Прудной, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2011 № 323, в части территории, ограниченной улицами Д. Нехая, Прудной и переулками Парковым, Бр. Соловьевых

**Основная часть проекта планировки территории
Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

Индивидуальный предприниматель

Холодов Д.Н.

2025 год

Содержание

№ п.п	Наименование раздела
1	Основная часть 1. 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. 2. Положение об очередности планируемого развития территории 3. Приложения 4. Основной чертеж планировки территории М. 1:1000

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории, о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур и объектов, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга – улицей 2-й Короткой, с востока – улицей Дружбы, с запада – улицей Прудной, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2011 № 323, в части территории, ограниченной улицами Д. Нехая, Прудной и переулками Парковым, Бр. Соловьевых (далее – проектная документация, проект, документация по планировке, документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Исходные данные:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор);
4. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
5. Генеральный план муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
7. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Местные нормативы);
8. Письмо Комитета по управлению имуществом МО «Город Майкоп» от 01.10.2024 № 7556;
9. Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга - улицей 2-й Короткой, с востока - улицей Дружбы, с запада - улицей Прудной, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденный постановлением Главы муниципального образования

«Город Майкоп» от 27.05.2011 №323, в части территории, ограниченной улицей Д. Нехая, переулками Парковым, Бр. Соловьевых, прудом и водоотводящим каналом, и проект межевания территории, ограниченной улицей Д. Нехая, переулками Парковым, Бр. Соловьевых, прудом и водоотводящим каналом, утвержденные постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 25.01.2024 № 49.

10. Топографический план части территории квартала 01:08:0510177 М 1:500, в электронном виде.

Целями разработки проектной документации являются:

- повышение эффективности использования городской территории,
- достижение оптимального решения по размещению зданий и благоустройству территории;
- обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека,
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства,
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории разработана на основании материалов Генерального плана и ПЗЗ, а также с учетом существующей планировочной структуры города.

В административном отношении проектируемая территория находится в восточной части г. Майкопа. Территория проектирования включает в себя часть территории кадастрового квартала 01:08:0510177.

Площадь территории проектирования составляет 0,95 га.

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

Рассматриваемая территория, согласно ПЗЗ, находится в зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-МЗ.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения индивидуальных жилых домов, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-МЗ:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м, для участков, находящихся в частной собственности, не устанавливается;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 8,5 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа

(включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка:
при площади участка до 1000 кв. м - 60%;
при площади участка свыше 1000 кв. м - 40%.

Таким образом, в границах территории проектирования планируется размещение отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3-х этажей с учетом установленных требований по проценту застройки в границах земельного участка.

Документация разработана в соответствии с действующими строительными, технологическими, санитарными нормами и правилами.

Размещение или изменение территории объектов федерального, регионального и местного значения в проекте не предусмотрено.

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории фактически сложилась, и была запроектирована в составе ранее утвержденного проекта планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга – улицей 2-й Короткой, с востока – улицей Дружбы, с запада – улицей Прудной, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденного постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2011 № 323. При этом улично-дорожная сеть устроена не в соответствии с вышеуказанным проектом планировки.

Основным планировочным решением проектной документации, утвержденной постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 25.01.2024 № 49, явилось определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемой территории, в границах планируемых к образованию земельных участков (по пер. Бр. Соловьевых, 3 и 5) для размещения индивидуальных жилых домов, с учетом требований градостроительного регламента и полученных разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, а также организации благоустройства и улично-дорожной сети в районе существующего пруда.

Разрабатываемая документация предусматривает определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в отношении планируемого к образованию земельного участка площадью 1329 кв.м, который возникнет в результате объединения земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0510177:11 (г. Майкоп, ул. Д.Нехая, 2) и 01:08:0510177:13 (г. Майкоп, пер. Парковый, 1 б), находящихся в аренде у одного физического лица. Данное образование земельного участка одобрено письмом Комитета по управлению имуществом МО «Город Майкоп» от 01.10.2024 № 7556.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства определены с учетом требований градостроительного

регламента с учетом ранее предоставленных разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, в частности, в отношении земельного участка с кадастровым номером 01:08:0510177:16, расположенного по пер. Бр. Соловьевых, 5 в г. Майкопе, предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на расстоянии 2,5 м от красной линии пер. Братьев Соловьевых г. Майкопа и по границе земельного участка с северо-восточной стороны (распоряжение Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 03.02.2021 № 224-р).

Красные линии данным проектом планировки устанавливаются и представлены в Приложении.

Баланс проектируемой территории.

№ п/ п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во земельных участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах проектирования	га	0,95	100	6
2	Земельные участки под размещение индивидуальных жилых домов	га	0,41	43,16	6 (после реализации проекта - 5)
3	Площадь озеленения	га	0,30	31,58	-
4	Площадь улично-дорожной сети	га	0,24	25,26	-

Показатели плотности застройки в границах проектируемой территории определены в соответствии с Местными нормативами:

Коэффициент плотности застройки – 0.4.

Коэффициент застройки – 0.2.

В документации по планировке предусмотрено проектирование улично-дорожной сети по ул. Прудной и пер. Парковому, с учетом сложившейся ситуации и запроектированной улично-дорожной сети по ул. Д. Нехая и пер. Бр. Соловьевых, предусмотренной в редакции проекта планировки, утвержденной постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 25.01.2024 № 49. Улицы отнесены, в соответствии с Местными нормативами, к категории «улицы и дороги местного значения» - улицы в зонах жилой застройки, предполагаются с двухсторонним движением, двухполосные с шириной полосы 3.5 м. Вдоль улиц проектируются тротуары шириной 1,5 м и полосы озеленения.

Улица Д. Нехая, расположенная между улицами Прудной и Дружбы, вдоль пруда, предусматривается несквозной, ввиду наличия

водоотводящего канала. В целях максимального сохранения границ земельного участка общего пользования (ранее предусмотренного для размещения гостиничного комплекса), улицу Д. Нехая планируется предусмотреть шириной 7 м, в границах которой предусматривается второстепенный однополосный проезд шириной 3,5 м и тротуар шириной 0,75 м, согласно п. 11.7 СП 42.13330.2016. В конце тупиковых улиц и проездов предусмотрены разворотные площадки размером не менее 15х15 м.

Доступ к водному объекту предусмотрен путем организации пешеходной части – тротуара шириной 0,75 м.

На территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории – охранные зоны коммуникаций (электросетевого хозяйства (ЛЭП 0,4 кВ), газоснабжения (газопровод низкого давления)), отсутствуют территории объектов культурного наследия.

Квартал является застроенным, на земельных участках расположены индивидуальные жилые дома этажностью 1-3.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга - улицей 2-й Короткой, с востока - улицей Дружбы, с запада - улицей Прудной, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2011 №323, в части территории, ограниченной улицей Д. Нехая, переулками Парковым, Бр. Соловьевых, прудом и водоотводящим каналом, и проект межевания территории, ограниченной улицей Д. Нехая, переулками Парковым, Бр. Соловьевых, прудом и водоотводящим каналом, утвержденные постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 25.01.2024 № 49 разрабатывались в целях отсутствия намерения по организации гостиничного комплекса в границах земельного участка 01:08:0510177:1 и организации территории в районе пруда для целей благоустройства и организации улично-дорожной сети, а также необходимости приведения в соответствие юридических границ земельного участка по пер. Братьев Соловьевых, 5 с фактическими.

Положение об очередности планируемого развития территории

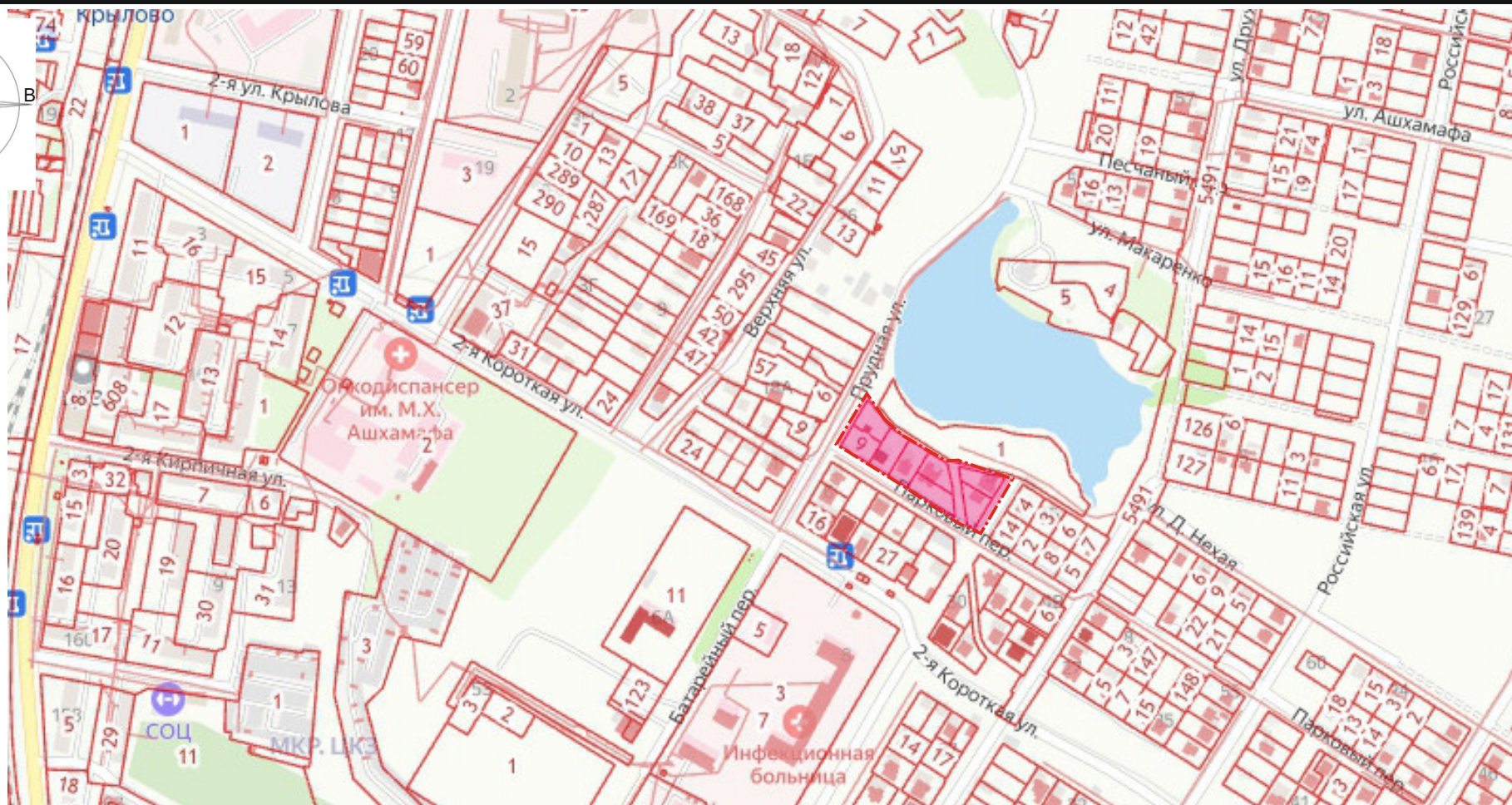
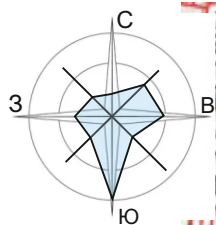
Очередность планируемого развития территории обусловлена с учетом требований ст. 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

1) 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;

2) Подготовка технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

3) 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;

4) Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект индивидуального жилищного строительства осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».



– территория проектирования

						Заказчик: Суюхова А.А.			
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга улицей 2-й Короткой, с востока улицей Дружбы, с запада улицей Прудной, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2011 № 323, в части территории, ограниченной улицами Д. Нехая, Прудной и переулками Парковым, Бр. Соловьевых			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Холодов Д.Н.					П	1	5
Разработал		Холодова Н.И.				Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа М. д/м	ИП Холодов Д.Н.		



Зоны с особыми условиями использования территорий:

Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Защитная зона объекта культурного наследия

Территории объектов культурного наследия:

Объекты культурного наследия, границы их территорий:

Объекты культурного наследия (ОКН):

- Памятник федерального значения
- Памятник регионального значения
- Памятник местного значения;
Памятник без категории - выявленный объект культурного наследия;
объект, обладающий признаками объекта культурного наследия

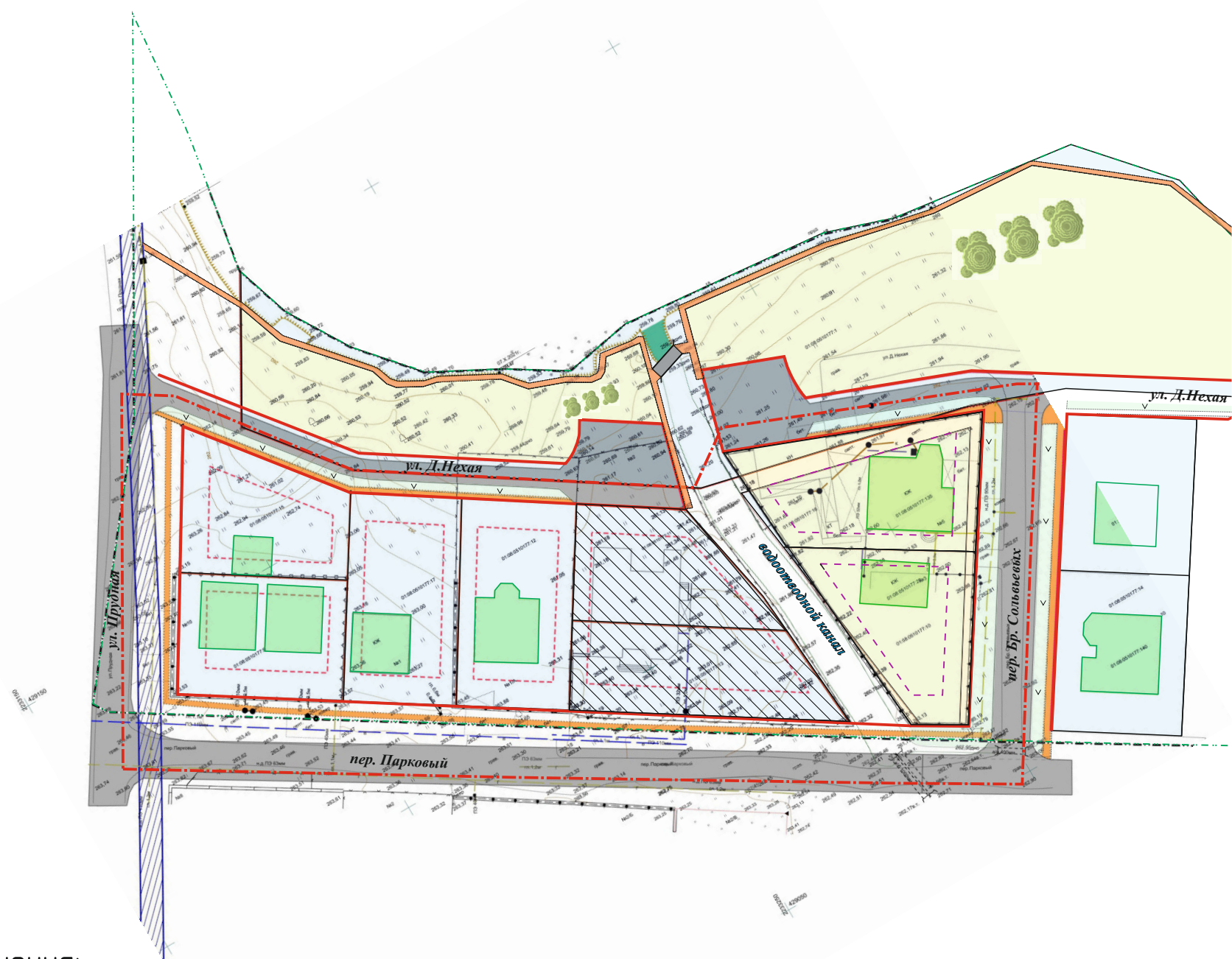
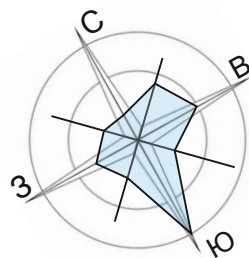
Границы территорий объектов культурного наследия

Граница территории объекта культурного наследия

- граница территории проектирования

В соответствии со сведениями
Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп»,
утвержденного Решением Совета народных депутатов
муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс,
в границах территории проектирования отсутствуют объекты
культурного наследия

						Заказчик: Суюхова А.А.			
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга улицей 2-й Короткой, с востока улицей Дружбы, с запада улицей Прудной, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2011 № 323, в части территории, ограниченной улицами Д. Нехая, Прудной и переулками Парковым, Бр. Соловьевых			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Панфилова Э.А.						П	3	5
Разработал	Холодов Д.Н.								
						Схема границ территорий объектов культурного наследия. М. б/м	ИП Холодов Д.Н.		

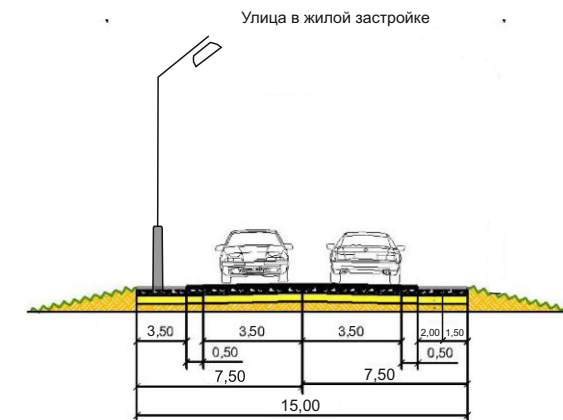
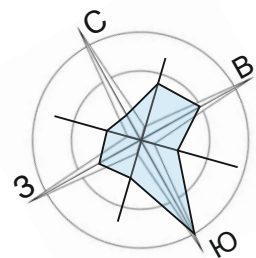


Условные обозначения:

- планируемый к образованию земельный участок в рамках данной документации
- планируемые к образованию земельные участки согласно постановлению Администрации МО «Город Майкоп» от 25.01.2024 № 49
- существующие земельные участки
- граница территории проектирования
- красная линия
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- проезжая часть
- тротуар
- озеленение

Границами элементов планировочной структуры (кварталов) являются красные линии, согласно п. 3.16а СП 4.2.13330.2016
Координаты красных линий представлены в Приложении

						Заказчик: Суюхова А.А.			
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга улицей 2-й Короткой, с востока улицей Дружды, с запада улицей Прудной, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2011 № 323, в части территории, ограниченной улицами Д. Нехая, Прудной и переулками Парковым, Бр. Соловьевых			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Холодов Д.Н.					П	1	1
Разработал		Холодова Н.И.				Основной чертеж проекта планировки территории М. 1:1000	ИП Холодов Д.Н.		



261,50 - проектная отметка
261,50 рабочая отметка
17,43 - уклон (в промилях)/расстояние (в метрах)
86,05

↔ - направление движения транспорта на улице в жилой застройке
▤ - пешеходный переход
▽, ◇ - дорожные знаки приоритета движения

Условные обозначения:

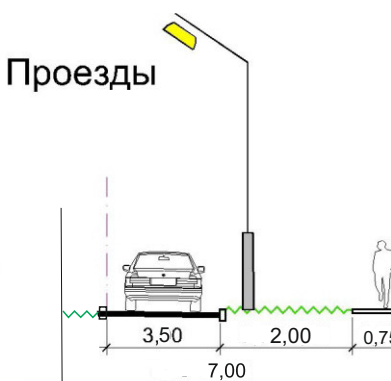
- ▨ - планируемый к образованию земельный участок в рамках данной документации
- ▨ - планируемые к образованию земельные участки согласно постановлению Администрации МО «Город Майкоп» от 25.01.2024 № 49
- ▨ - существующие земельные участки
- - граница территории проектирования
- - красная линия
- - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- ▨ - проезжая часть
- ▨ - тротуар
- ▨ - озеленение

Границами элементов планировочной структуры (кварталов) являются красные линии, согласно п. 3.16а СП 4.2.13330.2016
Координаты красных линий представлены в Приложении

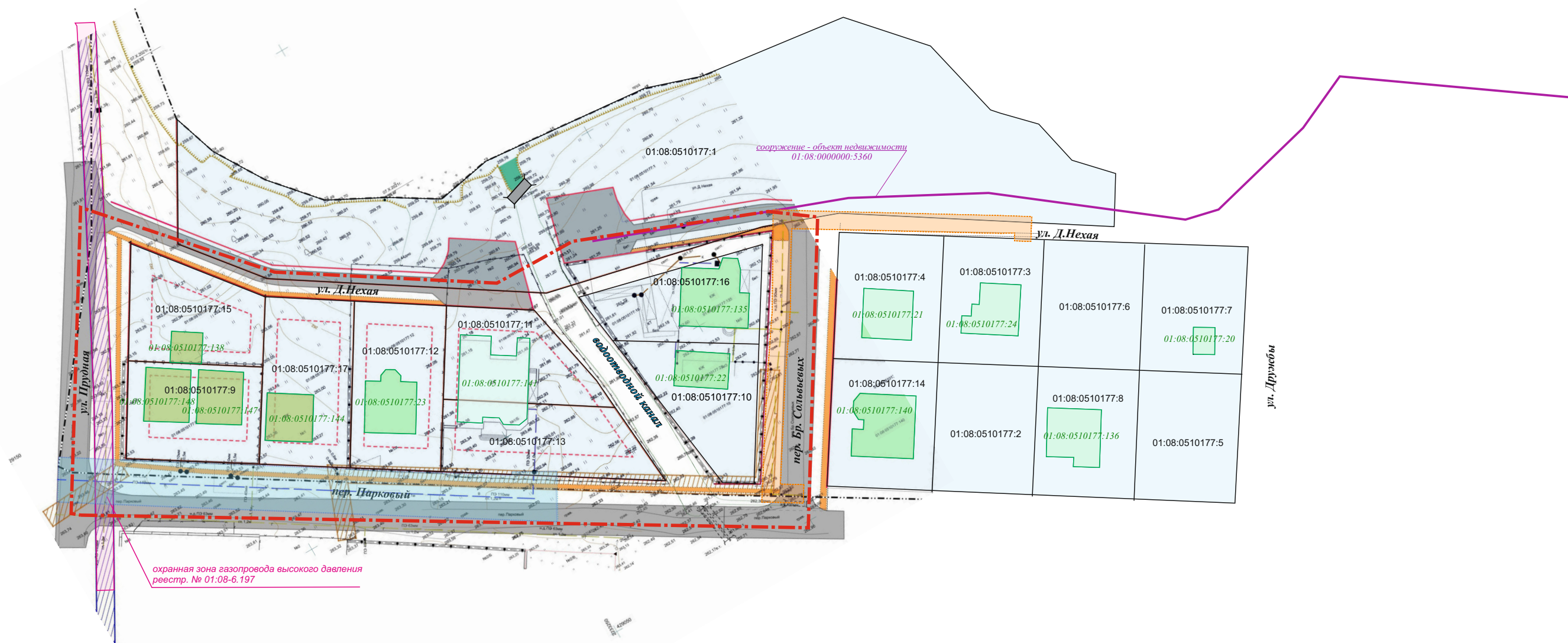
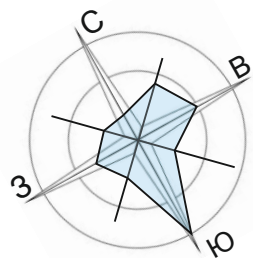
Экспликация объектов капитального строительства
в границах территории проектирования

- 1- одноэтажные индивидуальные жилые дома
- 2- двухэтажные индивидуальные жилые дома
- 3- трехэтажные индивидуальные жилые дома

Проезды



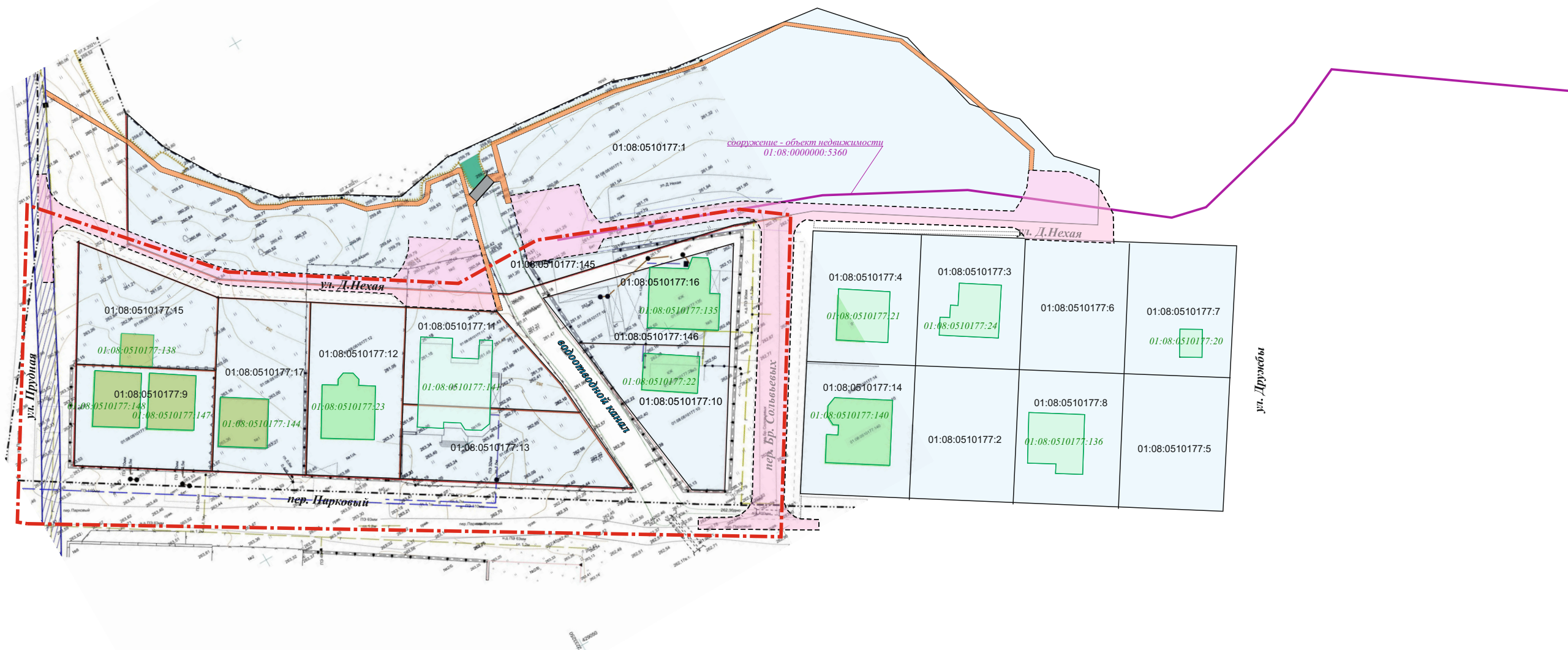
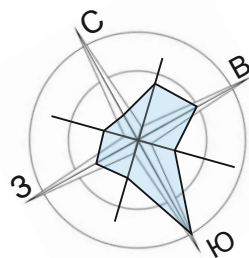
						Заказчик: Сухова А.А.			
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга улицей 2-й Короткой, с востока улицей Дружды, с запада улицей Прудной, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2011 № 323, в части территории, ограниченной улицами Д. Нехая, Прудной и переулками Парковым, Бр. Соловьевых			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Холодов Д.Н.					П	2	5
Разработал		Холодова Н.И.							
						Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. Схема вертикальной планировки территории. Вариант планировочного решения М. 1:1000	ИП Холодов Д.Н.		



Условные обозначения:

- 01:08:0510177:15 – существующие земельные участки
- зона с особыми условиями использования территории, стоящая на государственном кадастровом учете
- охранная зона газопровода низкого давления (2 м);
- охранная зона воздушной линии электропередачи 0,4 кВ (2 м)
- охранная зона водопровода (5 м)
- граница территории проектирования

						Заказчик: Суюхова А.А.			
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга улицей 2-й Короткой, с востока улицей Дружбы, с запада улицей Прудной, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2011 № 323, в части территории, ограниченной улицами Д. Нехая, Прудной и переулками Парковым, Бр. Соловьевых			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Холодов Д.Н.					П	4	5
Разработал		Холодова Н.И.				Схема границ зон с особыми условиями использования территории М. 1:1000	ИП Холодов Д.Н.		



Условные обозначения:

- существующие земельные участки
- существующий (построенный) объект капитального строительства (жилой дом), поставленный на государственный кадастровый учет
- объект незавершенного строительства, поставленный на государственный кадастровый учет
- подходы к водным объектам общего пользования
- граница территории проектирования

						Заказчик: Сихова А.А.			
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга улицей 2-й Короткой, с востока улицей Дружбы, с запада улицей Прудовой, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2011 № 323, в части территории, ограниченной улицами Д. Нехая, Прудовой и переулками Парковым, Бр. Соловьевых			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Холодов Д.Н.					П	5	5
Разработал		Холодова Н.И.				Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М 1:1000	ИП Холодов Д.Н.		

Координаты красной линии

429189.839	2233199.869
429159.612	2233223.990
429139.480	2233255.195
429140.515	2233257.356
429141.683	2233258.871
429142.629	2233259.828
429145.021	2233261.287
429136.922	2233273.813
429121.660	2233269.790
429132.280	2233253.310
429154.360	2233219.220
429179.740	2233199.110
429138.430	2233174.120
429073.850	2233276.180

Координаты планируемого к образованию земельного участка

429100.780	2233233.620
429114.470	2233242.160
429132.280	2233253.310
429121.660	2233269.790
429100.770	2233274.060
429093.760	2233274.490
429073.850	2233276.180
429100.780	2233233.620