

**Индивидуальный предприниматель
Холодов Дмитрий Николаевич**

ИНН 010512123805 ОГРНИП 320010500007480

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Династия»

**Документация по планировке территории
(проект планировки территории) земельного участка с
кадастровым номером 01:08:1313004:992, расположенного в г.
Майкопе**

Основная часть проекта планировки территории

Индивидуальный предприниматель

Холодов Д.Н.

2024 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. 1:2000

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 планировке территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:992, расположенного в г. Майкопе (далее – 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. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.10.2024 № 167-ДПТ.
9. Топографический план части территории квартала 01:08:1313004 М 1:500, в электронном виде.

Целями разработки проекта являются:

- повышение эффективности использования городской территории,
- достижение оптимального решения по размещению подъездных путей к территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории;
- определение территории, необходимой для проведения коммуникаций к территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии 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 и планируемой планировочной структуры смежных территорий.

В административном отношении проектируемая территория находится в западной части г. Майкопа. Территория проектирования включает в себя часть территории кадастрового квартала 01:08:1313004.

Площадь территории проектирования составляет 23 га.

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

Рассматриваемая территория, согласно ПЗЗ, находится в зоне средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения Ж-ОЖ.

Территория проектирования является частью города, которая является незастроенной и планируемой к развитию под жилищное строительство согласно документам территориального планирования муниципального образования, фактически проектируемая территория используется для сельскохозяйственных нужд.

Территория проектирования расположена между территориями, в отношении которых заключены договора о комплексном развитии территории от 18.03.2022 № 4-Д и от 21.05.2024 № 5-Д, а также разработаны документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденная приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ, и документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицей Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе, утвержденная приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 20.05.2022 № 9-ДПТУ.

Проект предполагает освоение территории путем выделения элементов планировочной структуры – территории общего пользования и территории, занятой линейным объектом и (или) предназначенной для размещения линейного объекта, границы которых совпадают. Данные элементы планировочной структуры устанавливаются в соответствии с

приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр и необходимы в целях подведения линейных объектов через земельный участок с кадастровым номером 01:08:1313004:992 к объекту «Многokвартирная жилая застройка (высотная застройка) и объектов социального значения», по адресу Республика Адыгея, город Майкоп, в отношении которого заключен договор о комплексном развитии территории между ООО «СЗ «Династия», Комитетом Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству и Администрацией муниципального образования «Город Майкоп» № 5-Д от 21.05.2024.

В целях обеспечения ресурсами вышеуказанного объекта строительства на эксплуатационной стадии необходимо произвести строительство (подведение) линейных объектов на стадии строительства, а также обеспечить строительство временных подъездных путей и подведение временных ресурсов.

Для реализации вышеуказанных целей и задач необходимо принятие решения органа исполнительной власти об установлении публичного сервитута на земельный участок с кадастровым номером 01:08:1313004:992.

Подведение линейных объектов через земельный участок с кадастровым номером 01:08:1313004:992 включает в себя:

1. Организация временного проезда к земельным участкам, принадлежащим на праве собственности ООО «СЗ «Династия», условная ширина 7 метров, протяженность 316 метров

2. Газопровод, диаметр 530, 0,45- 0.6 МПА, протяженность 840 метров

3. Ливневая канализация, трубопровод ду 250*4, протяженность 330 метров

4. Водоподведение, трубопровод 2.3. атм, пластмассовая ду 300, протяженность 330 метров

5. Водоотведение, трубопровоод ду 800, бытовая, самотечная, железобетонная, протяженность 316 метров

7. Сети электричества, сечение кабеля 630, ширина траншеи 1 метр, протяженность 316 метров

8. Строительство съезда, площадь 15,53 м². Раздел по устройству съезда включен в состав документации строительства объекта «Многokвартирная жилая застройка (высотная застройка) и объектов социального значения»

9. Подведение сетей связи и интернета, протяженность 330 метров.

В проектной документации на организацию съезда (далее – проектная документация) предусматривается организация строительства съезда с автомобильной дороги «Обход г. Майкопа» с устройством переходно-скоростных полос торможения и разгона.

В рамках проектной документации предусматривается строительство

примыкания на км 6+233 (справа) автомобильной дороги «Обход г. Майкопа». Съезд запроектирован под углом 90 градусов. Ширина проезжей части проектируемого примыкания принята 7,5 м, ширина обочины 3,0 м, радиус сопряжения проезжих частей принят 25 м. Ширина полосы движения в пределах примыкания для правого поворота принята равной 5,5 м. Также предусматривается устройство переходно-скоростных полос. Геометрические параметры переходно-скоростных полос приняты:

- длина участка торможения со скорости 90 км/ч до 30 км/ч принята 115 м;
- длина отгона полосы торможения принята 75 м;
- длина участка разгона принята 221 м, в том числе 67 м – длина участка маневрирования, отгон полосы разгона – 112,5 м;
- ширина полосы движения принята равной 3,75 м.

Проектная документация подготовлена в соответствии с техническими условиями на проектирование съезда с автомобильной дороги «Обход г. Майкопа», км 6+233 (справа), выданными ГБУ РА «УАД «Адыгееавтодор» от 11.09.2024 № 1716.

В отношении подключения ливневой канализации объекта к центральным сетям ливневой канализации МКУ «Благоустройство» МО «Город Майкоп» выданы технические рекомендации на подключение от 28.05.2024 № 01-10/2288.

В отношении подключения сетей водоснабжения и водоотведения объекта к центральным сетям МУП «Майкопводоканал» МО «Город Майкоп» выданы технические условия на подключение от 27.05.2024 № 0048/24.

В отношении подключения газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сети газораспределения АО «Газпром газораспределение Майкоп» выданы технические условия на подключение от 21.06.2024 № ТП-МА/ЮР/3/1764/24.

Строительство, реконструкция водопроводов и водоводов всех видов диаметром до 500 мм, линейных сооружений водоотведения диаметром до 1000 мм, линий связи, не являющихся особо опасными, технически сложными объектами связи, линий электропередачи классом напряжения до 35 кВ включительно, объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 МПа включительно, проездов, а также съездов и примыканий в границах полосы отвода автомобильных дорог относится к случаям, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуются получение разрешения на строительство и подготовка документации по планировке территории, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 12.11.2020 № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не

требуется получение разрешения на строительство, перечня случаев, при которых для создания горных выработок в ходе ведения горных работ не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Проектом устанавливаются красные линии, которые определены с учетом п. 11, 12 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и смежных территорий, в отношении которых ранее утверждена документация по планировке территории.

Улично-дорожная сеть запроектирована в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки, а также утвержденных документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе и документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицей Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе.

Улицы предполагаются шириной 40 м в красных линиях с двухсторонним движением, двухполосные с шириной полосы 3,5 м.

Проектом предполагается продление и связь улиц, предусмотренных в ранее утвержденных документациях по планировке территории.

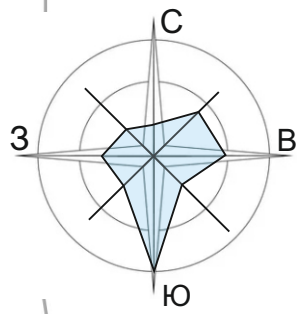
В границах территории проектирования расположены объекты культурного наследия согласно Генеральному плану муниципального образования «Город Майкоп»: курган «Гавердовский-2» и два кургана – объекта, обладающих признаками объекта культурного наследия (объекта археологического наследия), однако, они не находятся в границах планируемых элементов планировочной структуры.

В границах территории проектирования имеется охранная зона газопровода высокого давления, проходящая с восточной стороны земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:992.

Положение об очерёдности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории обусловлена необходимостью развития территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории от 21.05.2024 № 5-Д.

- 1) Установление публичного сервитута на основании решения органа исполнительной власти об установлении публичного сервитута, принимаемого по ходатайству лиц, требующих установления сервитута;
- 2) Строительство проездов к земельным участкам, принадлежащим на праве собственности ООО «СЗ «Династия»;
- 3) Строительство подводящих коммуникаций к земельным участкам, принадлежащим на праве собственности ООО «СЗ «Династия».



- 01:08:1313004:1072 – земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- граница территории проектирования
- граница населенного пункта г. Майкоп
- устанавливаемая красная линия
- планируемый элемент планировочной структуры (границы планируемого к установлению публичного сервитута)
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Подведение линейных объектов через земельный участок с кадастровым номером **01:08:1313004:992** и размещение объектов в его границах включает в себя:

1. Организация временного проезда к земельным участкам, принадлежащим на праве собственности ООО «СЗ «Династия»
2. Газопровод
3. Ливневая канализация
4. Водоподведение
5. Водоотведение
7. Сети электричества
8. Строительство съезда,
9. Подведение сетей связи и интернета

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Династия»					
Документация по планировке территории (проект планировки территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:992, расположенного в г. Майкопе					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил	Холодов Д.Н.				
Разработал	Холодова Н.И.				
		Основная часть проекта планировки территории		Статья	Лист
				П	1
		Основной чертеж проекта планировки территории М 1:2000		Листов	
				ИП Холодов Д.Н.	

ЗУ- координаты ЭПС и публичного сервитута

Координаты элемента планировочной структуры и публичного сервитута

431479.960	2225445.580
431493.580	2225441.820
431703.710	2225383.580
431703.440	2225382.620
431799.810	2225355.900
432295.700	2225840.920
432078.960	2226072.120
432052.000	2226042.390
432239.730	2225842.130
431788.310	2225400.600
431752.680	2225410.480
431752.950	2225411.440
431551.190	2225467.350
431617.730	2225532.870
431595.870	2225553.440
431526.790	2225485.430
431500.750	2225459.790
431479.960	2225445.580

ЗУ- координаты устанавливаемой красной линии

Координаты устанавливаемой красной линии

432078.960	2226072.120
432295.688	2225840.969
431799.810	2225355.900
431703.462	2225382.571
431703.722	2225383.531
431479.960	2225445.580

431595.870	2225553.440
431617.730	2225532.870
431550.894	2225467.070
431788.310	2225400.600
432239.730	2225842.130
432052.000	2226042.390