

**Индивидуальный предприниматель
Манецкий Сергей Александрович**

**Документации по внесению
изменений в проект планировки
территории объекта:
«Строительство многоквартирного
жилого дома, расположенного по
адресу город Майкоп, ул. Лесная, 1»**

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

**ДПТ-ППТ-1
ТОМ 1**

**Индивидуальный предприниматель
Манецкий Сергей Александрович**

**Документации по внесению
изменений в проект планировки
территории объекта:
«Строительство многоквартирного
жилого дома, расположенного по
адресу город Майкоп, ул. Лесная, 1»**

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

**ДПТ-ППТ-1
ТОМ 1**


ИП «Манецкий С.А.»

С.А. Манецкий

г. Майкоп - 2025 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	

					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	9	4-12
Графическая часть			
5	Чертеж планировки территории М 1:1000	1	13
6	Чертеж планировки территории (проектируемые объекты капитального строительства) М 1:1000	1	14

					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	8
3	Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий	9

Согласовано							ДПТ-ППТ-1			
Взам. инв. №										
Подпись										
Инв. № подл.							Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
	Выполнил	Манецкий			03.25			П	1	9
								ИП «Манецкий С.А.»		

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории

Документации по внесению изменений в проект планировки территории объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу город Майкоп, ул. Лесная, 1», 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 № 5-ДПТУ от 24 января 2025 года Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству «Об утверждении документации по внесению изменений в основную часть проекта планировки территории объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Майкоп, ул. Лесная, 1» № 152-ДПТУ от 20.09.2023г.

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
									2
		Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

В административном отношении объект проектирования расположен в южной части города Майкоп муниципального образования «Город Майкоп», в границах кадастрового квартала 01:08:0508061.

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 делового, общественного и коммерческого назначения местного значения [ОД-2]**».

В рамках данного проекта планируется внесение изменений в части технико-экономических показателей объектов капитального строительства, а также в части планировочной организации земельного участка (площадки отдыха, инженерные сооружения и т.д.). На момент внесения изменений, земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома образован - **01:08:0508061:137**.

Транспортная инфраструктура

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

Основным видом транспорта на рассматриваемой территории является индивидуальный легковой транспорт, в непосредственной близости имеется общественный транспорт.

Коммунальная инфраструктура

Таблица 1 – Сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии

Наименование потребностей	Единица измерения	Значение
Потребности в водоснабжении и водоотведении		
Хозяйственно бытовая канализация (К1+К3)	м³/сут	77,82
Хозяйственно-бытовые нужды для системы водоснабжения (В1)	м³/сут	83,556
Потребности в тепловых нагрузках		
На отопление	Гкал/ч	0,503
На вентиляцию	Гкал/ч	0,165
На горячее водоснабжение	Гкал/ч	0,804
Потребности в газе		
Потребность в природном газе	м³/ч	207,53
Потребности в электрической энергии		
Максимальная электрическая мощность	кВт	560,9

ДПТ-ППТ-1

Лист

3

Взам. инв. №

Подпись

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

Водоснабжение

В соответствии с техническими условиям № 0031 от 04.04.2024 г, выданными Муниципальным унитарным предприятием Майкоп Водоканал, точка подключения к сети водопровода Д=300 мм, проходящего по ул. Спортивная/Госпитальная с устройством колодца с установкой запорной арматуры. ТПВ определить при проектировании. От ТПВ к объекту проложить в/сеть расчетного диаметра с учетом пожаротушения.

Точка подключения к сети канализации Д=1000 мм, проходящей по ул. Лесная в существующий колодец. ТПК определить при проектировании. От ТПК к объекту проложить к/сеть расчетного диаметра.

Канализация

В соответствии с письмом № 01-10/1479 от 02.04.2024 г. выданным Муниципальным казенным учреждением «Благоустройство муниципального образования «Город Майкоп», запроектировать подключение ливневой канализации с учетом водопрпускной способности существующей ливневой канализации расположенной на улице Лесная в г. Майкопе с запретом на сброс фекальных сточных вод. Точки подключения и диаметр труб определить при проектировании, с учетом максимальных нагрузок в возможных точках подключения. Отвод дождевых и талых вод должны быть выполнены в соответствии с требованиями проектной документации.

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.

Точка присоединения будет определена после заключения договора о подключении.

Электроснабжение

В соответствии с письмом № В-404-23 от 01.04.2024 г. выданным Обществом с ограниченной ответственностью «Майкопская ТЭЦ», точка присоединения вводные распределительные устройства, линии электропередачи, базовые подстанции, генераторы): контактные соединения на наконечниках ЛЛ-бкВ (кабельные муфты) в месте расщепки КЛ-бкВ «ПС «Южная- ТГ-6-1; контактные соединения на наконечниках КЛ-бкВ (кабельные муфты) в месте расщепки КЛ-бкВ «ПС «Южная-ТГ- 6-2.

Связь

В соответствии с техническими условиям № 20/2024-03 от 01.04.2024г. выданными ООО «Медиагранд» выполнение строительно-монтажных работ по подвесу волоконно-оптической линии связи для подключения «Строительство многоквартирного жилого дома», расположенного по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Лесная 1, с кадастровым номером 01:08:0508061:137, в части оказания услуг по телефонии, цифрового телевидения (IP TV), кабельного телевидения, высокоскоростного доступа в Интернет, радиотелефонии, с возможностью организации канала для присоединения к системе РАСЦО.

Отопление и горячее водоснабжение.

В границах земельного участка планируется установка котельной. Параметры и мощность будут определены при проектировании.

Социальная инфраструктура

ДПТ-ППТ-1

Лист

4

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Социальных объектов в рамках данного проекта не предусмотрено.

Таблица 2 - 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	Планируемая многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6966	36.0	Свободная от застройки территория, планируемая для размещения многоквартирных домов
2	Объекты коммерческого назначения	1201	6.2	Территория, занятая объектами коммерческой направленности (кафе)
3	Территория существующей жилой застройки	3011	15.6	Территория, занятая индивидуальной жилой застройкой
4	Территории общего пользования	8136	42.0	Территория, занятая улично-дорожной сетью, а также территория неразграниченной государственной собственности
5	Территория объектов коммунального обслуживания	35	0.2	Территория, занятая трансформаторной подстанцией
	ИТОГО:	19349		

Таблица 3 –Технико-экономические показатели по объекту капитального строительства

№ п/п	Наименование	Количество	Ед.изм.
1.1	Площадь застройки жилого дома с встроенно-пристроенными помещениями	2294,34	м²
1.2	Площадь застройки Газовая котельная	64,57	м²
1.3	Площадь застройки КТП	14,80	м²
2	Общая площадь здания	21935,39	м²
3	Строительный объем	85104,31	м³
3.1	в т. ч. ниже отм. 0.000	14698,19	м³
3.2	в т. ч. выше отм. 0.000	70406,12	м³
Технико-экономические показатели жилых помещений:			
4	Количество квартир	162	шт.
5	Жилая площадь квартир	5843,79	м²
6	Площадь квартир (без учета летних помещений)	10056,32	м²

ДПТ-ППТ-1

Лист

5

Взам. инв. №

Подпись

Изм. Кол. уч Лист № док. Подп. Дата

№ п/п	Наименование	Количество	Ед.изм.
7	Общая площадь квартир (с учетом летних помещений)	10486,31	м²
8	Общая площадь мест общего пользования (МОП)	2510,76	м²
9	Общая площадь подземной парковки	2955,41	м²
9.1	Количество м/м для автомобилей	99	шт.
9.2	Количество м/м для мотоциклов	16	шт.
10	Площадь встроенно-пристроенных помещений:	2189,18	м²
10.1	Общая площадь кафе	494,51	м²
10.2	Общая площадь магазинов	1647,49	м²
10.3	Общая площадь торговых залов	432,54	м²
10.4	Общая площадь кладовых	47,18	м²
11	Общая площадь технических помещений	203,24	м²
12	Этажность	16	эт.
13	Количество этажей	17	эт.
14	Высота здания	53,09	м
15	Архитектурная высота здания	60,40	м

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

Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных помещений (свободных на момент разработки) планируется в соответствии с требованиями СП 54.13330.2022.

Расчет потребности в парковочных местах:

1. Количество мест размещения транспортных средств для постоянного хранения = 0,75 х А, где:

$$162 \times 0,75 = 122 \text{ м/мест.}$$

Парковочные места для размещения транспортных средств для постоянного хранения расположены на подземной автостоянке вместимостью 99 м/мест и 16 парковочных мест для мотоциклов.

Из этого следует, что расчетным количество парковочных мест для постоянного хранения на территории проектируемого земельного участка является: - 23 м/мест.

2. В соответствии с РГПН Республики Адыгеи количество гостевых парковочных мест принимается в размере 6 % от расчетного количества парковочных мест:

$$122/100 \times 6 = 8 \text{ м/мест.}$$

3. В жилом доме запроектировано предприятие общественного питания – кафе на 30 посадочных мест. В соответствие с СП 42.13330.2016 на 5 посадочных мест предусматривается 1 м./мест.

ДПТ-ППТ-1

Лист

6

Взам. инв. №

Подпись

Изм. Кол. уч. Лист № док. Подп. Дата

Из этого следует, что расчетным количеством парковочных мест является:
30 п.м./5п.м.*1 м/место = 6 м/мест.

4. В жилом доме запроектированы торговые помещения площадью 474,65 м2. В соответствии с РГПН Республики Адыгеи на 100 кв.м. торговой площади необходимо 9 парковочных мест.

$$474,65/100 \times 9 = 43 \text{ м./мест.}$$

5. Количество м/мест для МГН в соответствии с п. 5.2.1 СП 59.13330.2020 следует выделять не менее 10% от общей вместимости автостоянки.

Для жилого дома:
 $122/100 \times 10 = 13$ м/мест для МГН, в том числе: $13/100 \times 5 = 1$ расширенных м/мест.
Гостевые парковки:
 $57/100 \times 10 = 6$ м/мест для МГН, в том числе:
 $6/100 \times 5 = 1$ расширенных м/мест.
Итого требуемое расчетное количество м/мест: 179 м/мест.
Проектом принято: 179 м/мест.

Таблица – 4 Расчет площадок благоустройства

№	Наименование	Нормы по МНПП, м² /чел	Расчетный показатель, чел	Расчетное количество, м²	Количество по проекту, м²
1	Площадки для игр детей	0,7	185	130	130
2	Площадки для отдыха взрослых	0,1	185	19	19
3	Площадки со спортивным оборудованием	2,0	185*	185	185
4	Площадки для хозяйственных целей	0,3	185	56	56

** В соответствии с письмом № 4071 от 16.08.2024 г. выданного управлением архитектуры и градостроительства Администрации муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея, в связи с незначительным расстоянием от строящегося многофункционального жилого комплекса до существующего физкультурно-оздоровительного комплекса, считаем возможным отнесение данных объектов к единому микрорайону. Исходя из пп. 2.9.13 Приказа Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31 декабря 2014 г. № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея» допускается уменьшать не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.*

Расчет потребности в мусороконтейнерах:

Количество отходов в сутки:

$$298 \times 0,80 \times 1,25 / 365 = 0,82 \text{ м3. — для жилого многофункционального комплекса.}$$

$$30 \times 1,60 \times 1,25 / 365 = 0,16 \text{ м3. — для кафе в жилом многофункциональном комплексе.}$$

$$11 \times 1,80 \times 1,25 / 365 = 0,01 \text{ м3. — для гостиницы в жилом многофункциональном комплексе.}$$

$$0,82 + 0,16 + 0,01 = 0,99 \text{ м3 — общее количество объема отходов в сутки.}$$

Взам. инв. №	
Подпись	

Расчет количества мусорных баков:

$(0,99 \times 1 \times 1,05) / (0,7 \times 0,75) = 2$ мусорных бака объемом 0.7 м3.

Согласно СанПиН 2.1.2.2645-10, п.8.2.5 расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м.

В непосредственной близости от проектируемого объекта находится сквер площадью более 1,3 га.

Для планируемых объектов капитального строительства устанавливаются следующие параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков не устанавливается/50000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 24 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 16 этажей (включая мансардные этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

Расстояние до ближайшей пожарной части по ул. Первомайская, 187 – 2,1 км.

Расстояние до ближайшего детского сада по ул. Крылова – 1 км.

Расстояние до ближайшей школы по ул. Тульской – 1,4 км.

Расстояние до ближайшей участковой больницы по ул. Гагарина – 620 м.

Расстояние до ближайшей аптеки по ул. Шовгенова – 350 м.

Расстояние до ближайшего магазина по ул. Спортивной – 340 м.

Расстояние до ближайшего торгового центра по ул. Жуковского — 42,36 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) выдача градостроительного плана на образуемые земельные участки (при необходимости);

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

4) присвоение адреса объекту;

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

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

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

8) 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».

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

3 Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий

В границах разработки проекта планировки территории конфигурация границы территорий общего пользования уже сформировалась, существующие красные линии утверждены приказом комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству № 152-ДПТУ от 20 сентября 2023 года.

Взам. инв. №	Подпись							ДПТ-ППТ-1	Лист
									9
		Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

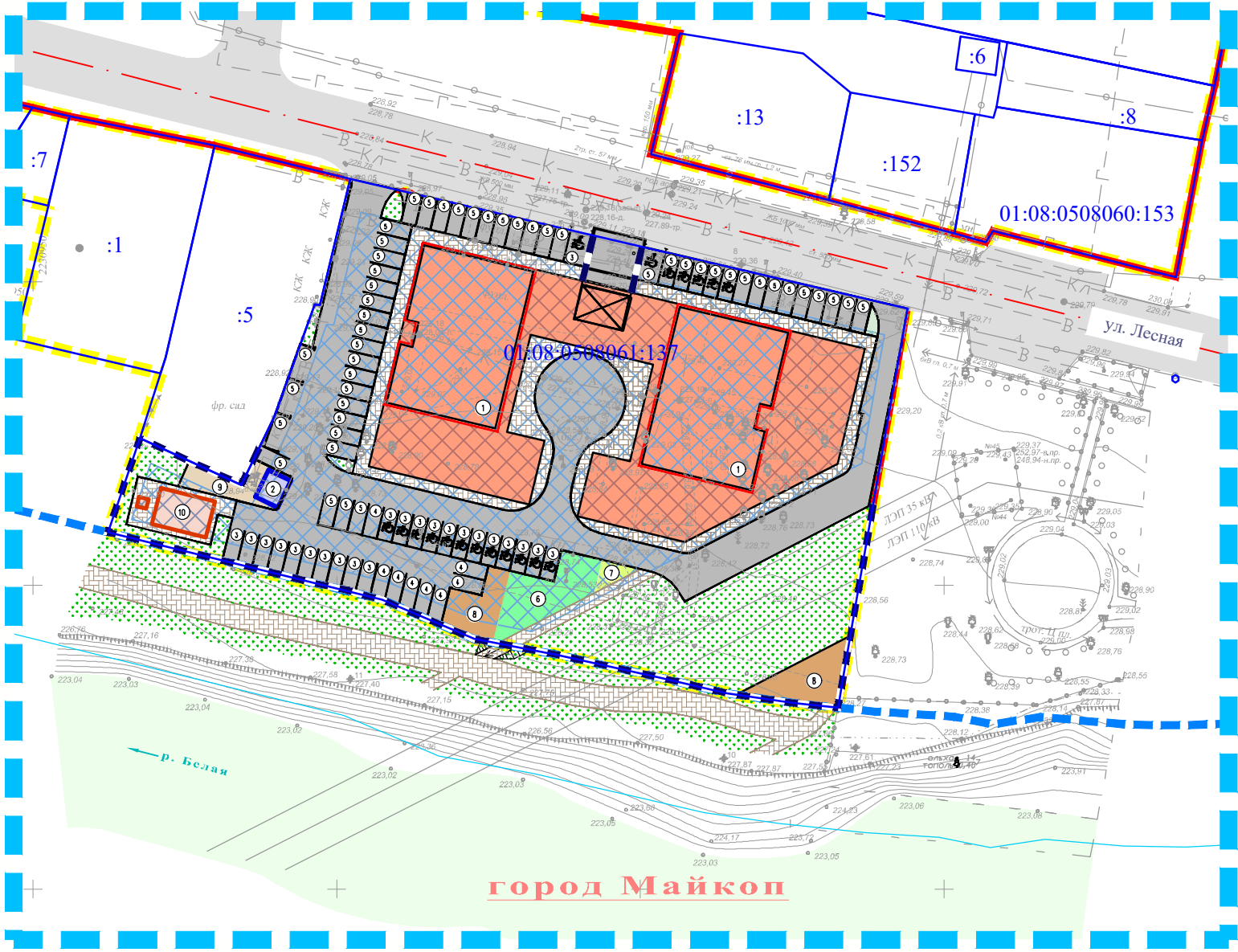
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница разработки проекта планировки территории
- Существующие красные линии
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства
- Оси улиц
- Существующая проезжая часть
- Проектируемый объект капитального строительства
- Проектируемая площадка для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
- Проектируемая площадка для занятий физкультурой
- Проектируемые площадки для хозяйственных целей
- Проектируемые площадки для отдыха взрослого населения
- Планируемое капитальное покрытие
- Планируемые тротуары
- Планируемое озеленение
- Проектируемая трансформаторная подстанция
- Проектируемая котельная
- Часть земли, покрытая водами (на момент проведения изысканий)
- Береговая линия водного объекта (река Белая)
- Границы береговой полосы реки Белая (ширина 20 м)
- Проектируемая подпорная стенка


СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ:

- :100

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



Номер на плане	Наименование и обозначение
1	Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями
2	КТП
3	Парковка для постоянного хранения автомобилей для жилого дома
4	Гостевая парковка для жилого дома
5	Гостевая парковка для встроенных помещений
6	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста
7	Для отдыха взрослого населения
8	Для занятий физкультурой
9	Для хозяйственных целей и выгула собак
10	Газовая котельная

						ДПТ-ППТ-1			
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу город Майкоп, ул. Лесная, 1»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 1 (Утверждаемая часть проекта планировки территории)	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Выполнил	Манецкий С.А.				03.25	Чертеж планировки территории М 1:1000	ИП «Манецкий С.А.»		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница разработки проекта планировки территории
- Границы береговой полосы реки Белая (ширина 20 м)
- Существующая проезжая часть
- Проектируемый объект капитального строительства
- Проектируемая трансформаторная подстанция
- Проектируемая котельная
- СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ:

:100


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

Жилой квартал

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ:

существующие	демонтируемые	планируемые	
<div></div>	<div></div>	<div></div>	Водопровод
<div></div>	<div></div>	<div></div>	Канализация бытовая
<div></div>	<div></div>	<div></div>	Канализация ливневая
<div></div>	<div></div>	<div></div>	Тепловые сети
<div></div>	<div></div>	<div></div>	Кабель связи
<div></div>	<div></div>	<div></div>	Кабельная линия 0,4 кВ
<div></div>	<div></div>	<div></div>	Кабельная линия 6 кВ
<div></div>	<div></div>	<div></div>	Кабельная линия освещения 0.4 кВ (на опорах)

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

						ДПТ-ППТ-1			
						Документация по внесению изменений в проект планировки территории объекта: «Строительство многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу город Майкоп, ул. Лесная, 1»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 1 (Утверждаемая часть проекта планировки территории)	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Выполнил	Манецкий С.А.			03.25		Чертеж планировки территории (проектируемые объекты капитального строительства) М 1:1000	ИП «Манецкий С.А.»		