

**Индивидуальный предприниматель
Манецкий Сергей Александрович**

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северной Муниципального образования «Город Майкоп»

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

**ДПТ-ППТ-1
ТОМ 1**

**Индивидуальный предприниматель
Манецкий Сергей Александрович**

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северной Муниципального образования «Город Майкоп»

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


**ДПТ-ППТ-1
ТОМ 1**

ИП «Манецкий С.А.»

С.А. Манецкий


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	

					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	10	4-13
Графическая часть			
5	Чертеж планировки территории М 1:500	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.»		

1 Введение

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северной Муниципального образования «Город Майкоп» подготовлена на основании:

- **Постановления Администрации муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея от 23.12.2019 № 1600.**

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
- Генеральный план муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс (далее Генплан);
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс (далее – ПЗЗ);
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп», утвержденные Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс;
- другие законодательные и нормативные документы.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

При разработке документация по планировке территории, в соответствии с техническим заданием, были выполнены инженерно-геодезические изыскания.

Используемая система координат – МСК-23.

2 Сведения о размещении объекта на территории

В административном отношении объект проектирования расположен в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», в границах земельных участков 01:08:1212004:586 и 01:08:1212004:633.

На момент разработки проекта, рассматриваемая область представляет собой свободную от застройки территорию.

3 Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Проектируемый объект расположен в границах территориальной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы [Ж - 1Б]».

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м/10 м;

2) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

3) от жилых и общественных зданий - 5 м/3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м.

5) от постоянных отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан - 0 м/0 м (без устройства распашных ворот).

6) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м.

В целях формирования архитектурно-художественного облика застройки МО «Город Майкоп» цветовое решение фасадов общественных зданий, многоквартирных домов, выходящих фасадами на улицы, подлежит согласованию с УАиГ.

При строительстве объектов капитального строительства в исторической части города или охранной зоне памятника истории (архитектуры), а также объектов со значительными объемами, необходимо рассмотреть архитектурное и цветовое решение объекта на общественном Совете по проблемам градостроительного развития и формирования архитектурно-художественного облика муниципального образования «Город Майкоп».

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее:

- от индивидуального жилого дома - 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;

- от других построек (бани, гаражи и др.) - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

- от кустарника - 1 м.

На земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с участком размером не менее 0,1 га. На участках предусматриваются

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также - хозяйственные подъезды и ското-прогоны.

Расстояния от помещений и выгулов (вольеров, навесов, загонов) для содержания и разведения животных до окон жилых помещений и кухонь должны быть не менее:

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 8 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

Все здания, строения и сооружения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка - 1 м.

Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи земли, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

Взам. инв. №	Подпись							Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ДПТ-ППТ-1		4

4 Сведения о характеристиках объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

В рамках данного проекта планируется строительство жилого комплекса, состоящего из малоэтажных блокированных жилых домов (таунхаусов).

Таблица 1 – Экспликация проектируемых объектов (в соответствии с чертежом планировки территории)

Номер на чертеже планировки территории	Наименование
1	Блокированный жилой дом (9 секций)
2	Блокированный жилой дом (6 секций)
3	Блокированный жилой дом (7 секций)
4	Блокированный жилой дом (8 секций)
5	Техническое помещение
6	Спортивная площадка
7	Место для сбора ТБО
8	Супермаркет/магазин
9	Трансформаторная подстанция
10	Детская игровая площадка
11	Парковка на 40 м/м

4.1 Транспортная инфраструктура

Транспортный каркас объекта базируется на существующей сети улиц. Улицы на рассматриваемой территории преимущественно с гравийным покрытием (улицы Огненного десанта, Прибрежная, Крымская, Новоселов).

Основным видом транспорта на рассматриваемой территории является индивидуальный легковой транспорт.

Въезд на территорию планируется осуществлять со стороны улиц Огненного Десанта и Прибрежной.

Внутри жилого комплекса планируется устроить проезды необщего пользования, а также организовать парковку на 40 машино-мест.

4.2 Коммунальная инфраструктура

Водоснабжение

Проектируемые сети должны обеспечивать централизованное хозяйственно-питьевое и противопожарное водоснабжение планируемых к размещению объектов.

Качество воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 51232-98 «Вода питьевая. Общие требования к организации и методам контроля качества» и СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества».

Водопровод рекомендуется выполнить из полиэтиленовых труб. Способ прокладки водопровода подземный.

Согласно технических условий № 0186/14, выданных «Майкопводоканал», точка подключения к сети водопровода Д=400мм находится в камере по ул. Келермесское шоссе.

Канализация

Для подключения к существующим сетям и объектам водоотведения при строительстве необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

Также канализование жилых домов возможно двумя способами:

- устройство 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.
- устройство очистных сооружений («Юбас», «Топас» и др., локальных либо на группу домов) с отводом сточных вод на рельеф.

Газоснабжение

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения необходимо предусмотреть развитие централизованной системы газоснабжения по средствам строительства новых сетей газоснабжения низкого давления для подключения новых абонентов.

Трассировку, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

В соответствии с техническими условиями № 162 от 30 июня 2014 г, источником газоснабжения будет служить межпоселковый газопровод высокого давления Ду 100 мм, проложенный к п. Северный.

Электроснабжение

Электроснабжение планируемых к строительству объектов предусмотрено путем подключения к существующей сети 0,4 кВ.

Связь

Подключение к существующим кабелям связи не предусмотрено.

Отопление и горячее водоснабжение.

До газификации жилых домов отопление возможно с использованием твердотопливных 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.

4.3 Социальная инфраструктура

Проектом предусмотрено размещение торгового объекта (супермаркета), место для сбора твердых бытовых отходов, спортивная и детская площадки.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках, а также санитарные нормы.

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

7 Перечень координат характерных точек проектируемых красных линий

Таблица 2 – Координаты проектируемых красных линий

№ точки	Дирекционный угол	Длина линии, м	X	Y
1	91° 23' 09"	28.53	435776.02	2230834.73
2	181° 23' 36"	87.60	435775.33	2230863.25
3	271° 23' 09"	28.53	435687.76	2230861.12
4	1° 23' 36"	87.60	435688.45	2230832.60
5	135° 29' 35"	141.30	435783.07	2230873.43
6	274° 25' 30"	43.42	435682.30	2230972.48
7	315° 29' 20"	77.90	435685.65	2230929.19
8	358° 25' 36"	41.89	435741.20	2230874.58
9	1° 24' 22"	28.53	435647.57	2230831.59
10	91° 25' 13"	139.99	435676.09	2230832.29
11	181° 23' 18"	28.48	435672.62	2230972.24
12	271° 23' 59"	140.00	435644.15	2230971.55

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

8 Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица 3 – Технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1. Территория в границах проекта планировки			
1.1	[2.3] - Блокированная жилая застройка	кв.м.	8721
1.2	[4.4] - Магазины	кв.м.	467
1.3	[3.1] - Коммунальное обслуживание	кв.м.	10
1.4	[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования	кв.м.	5273
2. Население			
2.1	Общая численность постоянного населения	чел.	90/150
2.2	Средний размер семьи	чел.	3/5
3. Жилищный фонд			
3.1	Общий объем жилищного фонда	кол-во домов/секций	4/30
4. Социальная инфраструктура			
4.1	Спортивная площадка	шт.	1
4.2	Детская площадка	шт.	1
4.3	Супермаркет/магазин	шт.	1
4.4	Объектов коммунального назначения	шт.	1
4.5	Площадка для сбора ТБО	шт.	1
5. Транспортная инфраструктура			
5	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0,36
	в том числе:		
	местные проезды	км	0,36
6. Инженерная инфраструктура			
6.1	Водоснабжение	куб.м./в сутки	уточнить при проектировании
6.2	Водоотведение	куб.м./в сутки	уточнить при проектировании
6.3	Газоснабжение	куб.м./год	уточнить при проектировании

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ДПТ-ППТ-1

Лист

9

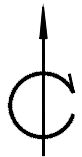
№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
6.4	Нагрузка на линию электро-снабжения	кВт/ч	уточнить при проектировании
6.5	Электропотребление	МВт/год	уточнить при проектировании

Взам. инв. №	
Подпись	

						ДПТ-ППТ-1	Лист
							10
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп»

Чертеж планировки территории



Утверждена
постановлением Администрации
муниципального образования
"Город Майкоп"
от _____ № _____

поселок Северный
01:08:1212004

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница разработки проекта планировки территории
- Проектируемые красные линии, точки поворота
- Границы образуемых земельных участков
- Проектируемые объекты, номер согласно экспликации
- Зона допустимого размещения объектов капитального строительства
- Оси проектируемых дорог
- Грунтовые проезды

ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ:

- Проектируемая дорога
- Проектируемые тротуары
- Проектируемый газон
- Проектируемый объект капитального строительства

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

- Ж-1Б Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж-1Б)

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ:

- Объекты электропередачи (линии Вл, кабельные линии и т.д.)
- Кабель связи

Примечание:

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

ДПТ-ППТ-1

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1212004:59, расположенного в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 12.05.2014 № 332, в части территории, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп», и документации по планировке территории (проекта межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:1212004, ограниченной улицами Огненного Десанта, Прибрежной, Крымской, Новоселов в поселке Северном муниципального образования «Город Майкоп»

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 1 (Утверждаемая часть проекта планировки территории)	Стадия	Лист	Листов
						Чертеж планировки территории М 1:500	П	1	1
ИП «Манецкий С.А.»									

Копировал:

Формат А2