

**КОМИТЕТ
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО
АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**

Краснооктябрьская ул., д. 12,
г. Майкоп, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ
АРХИТЕКТУРЭМРЭ
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКІЭ
И КОМИТЕТ**

Краснооктябрьскэм ур., 12,
къ. Мыекъуапэ, 385000
тел./факс (8772) 52-47-12
e-mail: comraarch@mail.ru

П Р И К А З № 44-ДПТУ

«25» июня 2024 года

г. Майкоп

Об утверждении документации по планировке территории (основных частей проекта планировки территории и проекта межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Адыгея от 04.08.2021 № 490 «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Республики Адыгея», пп. 4 п. 1 Постановления Кабинета Министров Республики Адыгея от 14.02.2024 № 20 «О случаях, при которых в 2024 году не требуется проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории и проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов», на основании обращения ООО «СЗ «Династия» от 13.06.2024,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории (основные части проекта планировки территории и проекта межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе.

2. Опубликовать настоящий приказ на официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти Республики Адыгея (<http://adygheya.ru>) и направить Главе муниципального образования «Город Майкоп» для официального опубликования в порядке, установленном для опубликования правовых актов, иной официальной информации и размещения на официальном сайте в сети Интернет.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'А.Н. Зезарахов', written in a cursive style.

А.Н. Зезарахов

ИП Гайдук Д.В.

Заказчик: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДИНАСТИЯ"

**Проект планировки территории
для строительства многоэтажного жилого
района с инфраструктурой
по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп,
ЗУ КН 01:08:1313004:1147**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Положения о территориальном планировании

Том 1

Разработала

Д.В.Гайдук

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

Обозначение	Наименование	Примечание
01/04-24-ППТ – С.1	Содержание тома 1	
01/04-24-ППТ – ПЗ.1	Основная часть. Положения о территориальном планировании	
	Проект планировки территории. Графическая часть	
01/04-24-ППТ – лист 1	Чертеж планировки территории. М 1:2000	

						01/04-24-ППТ.С1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
Разработал	Гайдук Д.В.				04.24	Содержание тома.	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	2
						ИП Гайдук Д.В.			
Н.контр.									

ВВЕДЕНИЕ

Основные положения о планировке территории изложены в ст.42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Местных нормативах градостроительного проектирования МО «Город Майкоп».

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории) разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Местные нормативы градостроительного проектирования МО «Город Майкоп», утвержденные Решением Совета народных депутатов МО «Город Майкоп» Республики Адыгея от 26.10.2017 №279-рс, с изменениями от 23.06.2022г. №256-рс.
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Генеральный план МО «Город Майкоп», утвержденный Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству №15-ГПУ от 29.12.2023г;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп», утвержденные Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству №37-ПЗЗУ от 29.12.2023г.

						01/04-24-ППТ.ПЗ.1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Основная часть. Положения о территориальном планировании. Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Гайдук Д.В.				04.24		П	1	2
Н.контр.						ИП Гайдук Д.В.			

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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Документация по планировке территории (проект планировки территории) для строительства многоэтажного жилого района с инфраструктурой по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ЗУ КН 01:08:1313004:1147), разработана для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп», проектируемая территория расположена в зоне жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения – Ж-ОЖ. Зона Ж - ОЖ выделена 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.

В соответствии с Генеральным планом МО «Город Майкоп», утвержденным Комитетом Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству 29.12.2023 №15-ГПУ, проектируемая территория расположена в зоне смешанной и общественно-деловой застройки. На ней планируются к размещению объекты местного значения:

- дошкольная образовательная организация - проектом предусмотрено размещение детского сада вместимостью 250 мест,

- общеобразовательная организация – проектом не предусмотрено строительство школы на данном участке, обучение расчетного количества школьников предусмотрено в существующих общеобразовательных школах в транспортной доступности от проектируемого жилого района.

Проект планировки также предусматривает размещение объектов медицинского, общественно-делового, физкультурно-спортивного и коммерческого назначения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							2

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительными регламентами, указанными в Договоре о КРТ по инициативе правообладателя № 5-Д от 21.05.2024, учет которых необходим при размещении объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования:

[2.6] - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-16 этажей;

Возможно размещение подземных гаражей и автостоянок, объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

- минимальная/ максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков, отступ от красной линии до застройки - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 16 этажей (включая мансардный);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;
- минимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей (включая мансардный);

Проектом предусмотрено размещение многоэтажной многоквартирной жилой застройки этажностью 12 – 14 этажей со встроенными в первых этажах помещениями коммерческого назначения. (Количество встроенных коммерческих помещений не превышает 15% от общей площади проектируемых многоэтажных домов).

[3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование

Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению;

- минимальная/ максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков, отступ от красной линии до застройки - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;

[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, молочные кухни;

Инв. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							3

- минимальная/ максимальная площадь земельных участков – не установлена (проектом предусмотрен размер участка медицинского учреждения 9300кв.м с учетом размещения комплекса зданий, необходимой инфраструктуры, инженерных сооружений, автостоянок, благоустройства и озеленения).

- минимальные отступы от границ земельных участков, отступ от красной линии до застройки - 3 м;

- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

[4.4] - Магазины

Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, в том числе аптеки, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (магазины, аптеки);

- минимальная/ максимальная площадь земельных участков – не установлена (проектом для размещения торгового центра предусмотрен участок площадью 10 554кв.м с учетом размещения комплекса зданий, необходимой инфраструктуры, инженерных сооружений, автостоянок, благоустройства и озеленения).

- минимальные отступы от границ земельных участков, отступ от красной линии до застройки - 3 м;

- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

[5.1] - Спорт

Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов); размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях; размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры); размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища);

- минимальная/ максимальная площадь земельных участков – не установлена;

- минимальные отступы от границ земельных участков, отступ от красной линии до застройки - 3 м;

- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

Инв. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

Лист

4

[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования

Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами [12.0.1] и [12.0.2]. Регламенты не устанавливаются.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

[3.1] - Коммунальное обслуживание

Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

- минимальная/ площадь земельных участков – не установлена;
- максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный);
- максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

[12.0.1] - Улично-дорожная сеть

Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

Регламенты не устанавливаются.

Интв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

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

01/04-24-ППТ

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

[12.0.2] - Благоустройство территории

Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов. Объекты и элементы благоустройства.

Регламенты не устанавливаются.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Адыгея, утвержденным приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 N 70-од, площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала.

Для всех видов разрешенного использования земельных участков максимальный процент застройки подземной части в границах земельного участка - 90%.

Размещение и архитектурный облик культовых объектов, мемориальных комплексов, объектов монументального искусства, многоквартирных домов, объектов производственного и гражданского назначения (проектирование и строительство которых финансируются из республиканского бюджета Республики Адыгея), а также объектов, оказывающих влияние на градостроительную ситуацию в муниципальном образовании "Город Майкоп", подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31 декабря 2014 г. N 70-од "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея".

В данном ППТ принято расстояние от красной линии улиц до линии застройки 3м, отступ от границ земельных участков до линии застройки также составляет 3 м, в соответствии с Договором о КРТ по инициативе правообладателя № 5-Д от 21.05.2024.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Плотность застройки территории

Плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать в соответствии с региональными градостроительными нормативами с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

Значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в п.2.6.10 Местных нормативов градостроительного проектирования города Майкоп.

Процент застройки

Общая площадь участка в границах проектирования ППТ составляет 20 га.

Из них

- территория многоэтажной жилой застройки = 12.11га,
- территория детских дошкольных образовательных учреждений = 0.97га,
- территория объектов общественно-делового и коммерческого назначения = 1.06га,
- территория медицинских учреждений = 0.93га,
- территория объектов инженерной инфраструктуры (котельная) = 0.17га.

Площадь застройки составляет 33 101м²,

Из них

- площадь застройки жилых секций – 27 951.5м²,
- площадь застройки детского сада – 2 483 м²,
- площадь застройки торгового центра – 1 448м²,
- площадь застройки медицинских учреждений -1 139м²,
- площадь застройки инженерных сооружений – 79.5м².

Процент застройки:

- проектируемой жилой застройки составляет 22.8%,
- проектируемого детского сада составляет 25.6%,
- проектируемой общественно-деловой застройки составляет 13.7%,
- проектируемого медицинского учреждения составляет 12.3%.

Нормативный коэффициент застройки многоквартирными многоэтажными домами, согласно п.2.6.10 МНГП г. Майкопа, составляет 0,4 =40%. Проектируемая застройка не превышает данный нормативный показатель.

Интв. №	Взам. инв. №
подл.	
Инв. №	Взам. инв. №
подл.	
Инв. №	Взам. инв. №
подл.	

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

01/04-24-ППТ

Лист

7

Коэффициент плотности проектируемой застройки.

Согласно п.2.6.10 Местных нормативов градостроительного проектирования города Майкоп, коэффициент плотности застройки для застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами должен составлять 1.2. Для многофункциональной общественно-деловой застройки – 3.0.

$$264\ 900 / 200\ 000 = 1.32, \text{ где}$$

264 900 – суммарная поэтажная площадь по внешнему контуру всех зданий (в том числе 249 900 кв. м – жилые дома со встроенными помещениями на 1-м этаже + 15 000 общественных здания (ДДУ + клиника+ ФОК с ТЦ);

200 000 кв.м– площадь территории проектируемого жилого района.

Согласно утвержденному Генеральному плану города, проектируемый участок относится к зоне смешанной и общественно-деловой застройки. Нормативный коэффициент плотности многофункциональной общественно-деловой застройки = 3.0.

Таким образом, коэффициент плотности застройки принят 1.32.

Площадь застройки, а также общая площадь зданий уточняется на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных показателей.

Численность населения

Численность населения определена в соответствии с п.2.6.2 МНГП Майкопа, исходя из расчетной минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений на 2030г - 35 м² на чел., следовательно:

$$188\ 280 \text{ кв. м} / 35 \text{ кв.м} = 5\ 380 \text{ чел.}$$

где: 188 280 кв. м – площадь квартир;

35 кв. м - расчетный показатель минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения в многоквартирных домах.

Расчет плотности населения:

Площадь территории в границах проекта планировки 20 га.

Проектируемая численность населения 5380 чел.

$$5\ 380 \text{ чел.} / 20 \text{ га} = 269 \text{ чел/га.}$$

Согласно п.2.6.8 МНГП Майкопа максимальная плотность населения квартала (микрорайона) на 2030 год при обеспеченности 35м²/чел составляет 175 чел/га.

Проектируемая застройка превышает данный нормативный показатель. Проектируемая плотность населения 269 чел/га согласована в КРТ.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

Общеобразовательные организации

Согласно п.2.3.1 МНГП Майкопа, нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях определяется из расчета 100 мест в 1-9х классах и 40мест в 10-11х классах на 1000 жителей. Для проектируемого жилого района требуется **753** места в существующих ООШ в транспортной доступности.

Объекты здравоохранения.

Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами здравоохранения (поликлиника) принят согласно п.2.4.1 МНГП Майкопа: Поликлиника требуется одна на 20-50 тыс.чел в шаговой доступности не превышающей 60мин. Детская поликлиника требуется од- на на 10-30 тыс.чел с радиусом обслуживания до 1км.

Проектом предусмотрено размещение медицинского учреждения с радиусом доступности для жильцов проектируемого жилого района не более 300м.

Точная вместимость и функциональная наполняемость проектируемого медицинского учреждения будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры).

Объекты социального и культурно-бытового назначения, для многоэтажной жилой застройки, размещаются в отдельно стоящем торговом центре. Объекты социального и культурно-бытового назначения включают в себя: магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки).

Проектом предусмотрено размещение предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания во встроенных коммерческих помещениях в первых этажах зданий и в отдельно стоящем физкультурно-оздоровительном комплексе с торговым центром.

Озеленение территории

Вдоль продольной оси проектируемого участка предусмотрена пешеходная озелененная зона, которая проходит от остановки общественного транспорта и Торгового центра в западной части проектируемого участка вдоль всех проектируемых жилых кварталов, и в центральной части участка перед входом в поликлинику образует сквер, площадью 0.64га, и далее ведет к остановке общественного транспорта в северо-восточной части участка.

Площадь озелененной территории общего пользования составляет 1.43 га или 7.2% от общей площади проектируемого жилого района.

Также дополнительно предусматривается:

- внутридворовое озеленение – 2,6га,

Интв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

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

01/04-24-ППТ

Лист

10

- придорожное озеленение – 1,2га,
- озелененные территории ограниченного пользования (территория дошкольной образовательной организации и территория медицинского учреждения) – 0,9га.

Суммарная площадь озеленения составляет 6,13га или 30,7% от общей площади проектируемого жилого района.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

1.2.2 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры

Коммунальная инфраструктура

Расчетное население 5 380 человек.

Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры

№п/п	Наименование ресурса	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету
		Ед.изм	Величина	
1	Электроэнергия, электропотребление	кВт·ч/год на 1 чел	1 800	9 684 000
2	Природный газ, при наличии централизованного горячего водоснабжения	м³/год на 1 чел.	120	645 600
3	Водоснабжения, Жилых зданий с водопроводом, канализацией, с централизованным горячим водоснабжением, оборудованных ваннами	л/сут. на 1 жителя	Хол 264.5 Гор. 92	Хол. 1 423 010 Гор. 494 960
4	Бытовая канализация	л/сут. на 1 жителя	25	134 500
5	Дождевая канализация	м³/сут с 1 га территории	40-45	800

Транспортная инфраструктура.

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом города Майкопа.

Основной подъезд к проектируемой территории осуществляется с юго-западной стороны с а/д «обход г. Майкопа». В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, предусмотрены:

- дублер обхода города Майкопа – предусмотрен вдоль юго-западной границы участка параллельно существующей автодороге «обход города Майкопа». С обхода на дублер устраивается один съезд с полосой разгона/торможения. Дублер продолжается в северном и южном направлениях на соседние участки;

- улицы и дороги местного значения в зоне жилой застройки – проходят вдоль северо-

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

01/04-24-ППТ

Лист

12

Основные технико-экономические показатели проекта:

N п/п	Показатели	Ед. изм.	норматив	Совр. сост. на ____г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1.	Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га		20	20 (100%)
	в том числе территории:	га/%			
	Территория улично-дорожной сети	-"			3.33 (16.7%)
	Озеленение общего пользования	-"			1.43 (7.2%)
	Территория многоэтажной жилой застройки (выше 9 этажей)	-"			12.11 (60.5%)
	Территория детских дошкольных образовательных учреждений	-"			0.97 (4.9%)
	Территория объектов общественно-делового и коммерческого назначения	-"			1.06 (5.3%)
	Территория медицинских учреждений	-"			0.93 (4.5%)
	Территория объектов инженерной инфраструктуры	-"			0.17 (0.9%)
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га			
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования, всего	га			
	из них:				
	зеленые насаждения общего пользования	-"			1.43 га
	улицы, дороги, проезды, площади	-"			3.33 га
	прочие территории общего пользования	-"			-
1.4	Процент застройки	%	15-40%		

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

Лист

15



	- процент жилой застройки - процент общественно-деловой застройки				22.8 13.7
1.5	Коэффициент плотности		3.0		1.32
2.	Население				
2.1	Численность населения	тыс. чел.			5,380
2.2	Плотность населения	чел./га	175		269
3.	Жилищный фонд				
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади квартир			188,280
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	9 и выше		12-14
3.3	Количество квартир				3 628
3.6	Новое жилищное строительство, всего в том числе: многоэтажное (выше 9 эт)	тыс. кв. м общей площади квартир			188,280
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские и дошкольные учреждения, всего/1000 чел.	мест			250 мест 64мест/1000жителей
4.2	Общеобразовательные школы, всего/1000 чел.	мест			-
4.3	Поликлиники, всего/1000 чел.	посещений в смену			-
4.4	Аптеки	объектов			-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной	порций			-

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ



	кухни	в смену			
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения, всего/1000 чел.	соответствующие единицы			10 640 м2 1 978м2 / 1000 жителей
4.7	Учреждения культуры и искусства, всего/1000 чел.	соответствующие единицы			-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения, всего/1000 чел.	соответствующие единицы			-
5.	Транспортная инфраструктура				
5.1	Протяженность улично-дорожной сети, всего в том числе:	км			1,87
	магистральные дороги из них:	"-			
	скоростного движения	"-			-
	регулируемого движения	"-			-
	магистральные улицы из них:	"-			
	общегородского значения:	"-			-
	непрерывного движения	"-			-
	регулируемого движения	"-			-
	районного значения	"-			-
	улицы и проезды местного значения	"-			1,87
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта в том числе:	км			-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

	трамвай	-"-			
	троллейбус	-"-			
	автобус	-"-			
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей в том числе:	маш. мест	3 097		3 097
	постоянного хранения	-"-	2 721		2 721
	временного хранения	-"-	376		376
6.	Инженерное оборудование и благоустройство территории				
6.1	Водопотребление, всего	л/сут.	Хол 264.5 Гор. 92		Хол. 1 423 010 Гор. 494 960
6.2	Водоотведение	л/сут.	25		134 500
6.3	Электропотребление	кВт.ч/год	1 800		9 684 000
6.4	Газоснабжение	м³/год	120		645 600
6.5	Дождевая канализация	м³/сут	40-45		800

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

Лист

18

1.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Сведения об объектах федерального значения, объектах регионального значения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Майкоп» отсутствуют.

В соответствии с Генеральным планом МО «Город Майкоп», утвержденным Комитетом Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству 29.12.2023 №15-ГПУ, проектируемая территория расположена в зоне смешанной и общественно-деловой застройки. На ней планируются к размещению объекты местного значения:

- дошкольная образовательная организация - проектом предусмотрено размещение детского сада вместимостью 250 мест,
- общеобразовательная организация – проектом не предусмотрено строительство школы на данном участке, обучение расчетного количества школьников предусмотрено в существующих общеобразовательных школах в транспортной доступности от проектируемого жилого района.

Проект планировки так же предусматривает размещение объектов медицинского, общественно-делового, физкультурно-спортивного и коммерческого назначения.

В границах проектируемой территории предполагается выделение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- многоэтажной жилой застройки (свыше 9 этажей);
- объектов социального назначения (дошкольной образовательной организации, медицинских учреждений);
- объектов общественно-делового, физкультурно-спортивного и коммерческого назначения,
- инженерно-транспортной инфраструктуры.

Границы зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры были определены на проектируемой территории в соответствии с концепцией объемно-пространственного решения застройки, нормативных радиусов доступности и создания непрерывных и беспрепятственных пешеходно-транспортных подходов и подъездов к ним.

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

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

01/04-24-ППТ

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. 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.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Этапы строительства объектов капитального строительства.

Проектом предусматривается деление на очереди строительства:

ОЧЕРЕДЬ 1	
1.	ГРПШ
2.	Котельная (литер 5.4)
3.	БКТП

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

4.	Многоквартирный дом (литер 5.1)
5.	Многоквартирный дом (литер 5.2)
6.	Многоквартирный дом (литер 5.3)
ОЧЕРЕДЬ 2	
7.	БКТП
8.	Многоквартирный дом (литер 4.1)
9.	Многоквартирный дом (литер 4.2)
10.	Многоквартирный дом (литер 4.3)
11.	Многоквартирный дом (литер 4.4)
12.	Подземная парковка (литер 4.5)
ОЧЕРЕДЬ 3	
	БКТП
13.	Многоквартирный дом (литер 3.1)
14.	Многоквартирный дом (литер 3.2)
15.	Многоквартирный дом (литер 3.3)
16.	Многоквартирный дом (литер 3.4)
17.	Подземная парковка (литер 3.5)
ОЧЕРЕДЬ 4	
	БКТП
18.	Многоквартирный дом (литер 1.1)
19.	Многоквартирный дом (литер 1.2)
20.	Многоквартирный дом (литер 1.3)
21.	Многоквартирный дом (литер 1.4)
22.	Подземная парковка (литер 1.5)
23.	Дошкольная образовательная организация на 250 мест (литер 1.6)
ОЧЕРЕДЬ 5	
	БКТП
24.	Многоквартирный дом (литер 2.1)
25.	Многоквартирный дом (литер 2.2)
26.	Многоквартирный дом (литер 2.3)
27.	Многоквартирный дом (литер 2.4)
28.	Подземная парковка (литер 2.5)
29.	Физкультурно-оздоровительный комплекс, со встроенными коммерческими помещениями (литер 2.6)
30.	Многофункциональный медицинский центр (литер 2.7)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

Автомобильные дороги, а также благоустройство, плоскостные спортивные площадки и зеленые насаждения общего пользования строятся параллельно всем этапам строительства.

Строительство съезда для обеспечения транспортной доступности к земельному участку с кадастровым номером 01:08:1313004:1147 в его границах будет выполнено в первой очереди строительства.

Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

В границах проектируемой территории не предусматривается реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

3. Красные линии

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ (ст.42), СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция, таб.7).

Проектом предусматривается установление красных линий.

Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
Квартал 1		
Площадь 3га		
1.	431830.70	2225365.77
2.	431997.44	2225527.88
3.	432096.57	2225424.36
4.	432069.78	2225398.59
5.	432044.24	2225306.56
Квартал 2		
Площадь 1.04га		
6.	432166.82	2225272.56
7.	432066.80	2225300.32
8.	432094.89	2225401.57
9.	432107.15	2225413.31
10.	432206.29	2225309.78
Квартал 3		
Площадь 5.6га		
11.	432104.25	2225431.72
12.	432005.07	2225535.30
13.	432125.72	2225652.60
14.	432179.07	2225704.47
15.	432294.73	2225816.93
16.	432396.05	2225711.13
17.	432283.37	2225603.24
18.	432262.18	2225625.38
19.	432200.78	2225566.59
20.	432221.98	2225544.45

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Инв. № подл.	Взам. инв. №
Инв. № подл.	Взам. инв. №

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

01/04-24-ППТ

Лист

23

Квартал 4		
Площадь 5.6га		
21.	432214.03	2225317.08
22.	432114.83	2225420.66
23.	432232.57	2225533.40
24.	432253.76	2225511.27
25.	432315.15	2225570.05
26.	432293.96	2225592.19
27.	432406.63	2225700.08
28.	432507.94	2225594.29
29.	432394.43	2225487.23
30.	432332.62	2225428.94

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

Лист

24

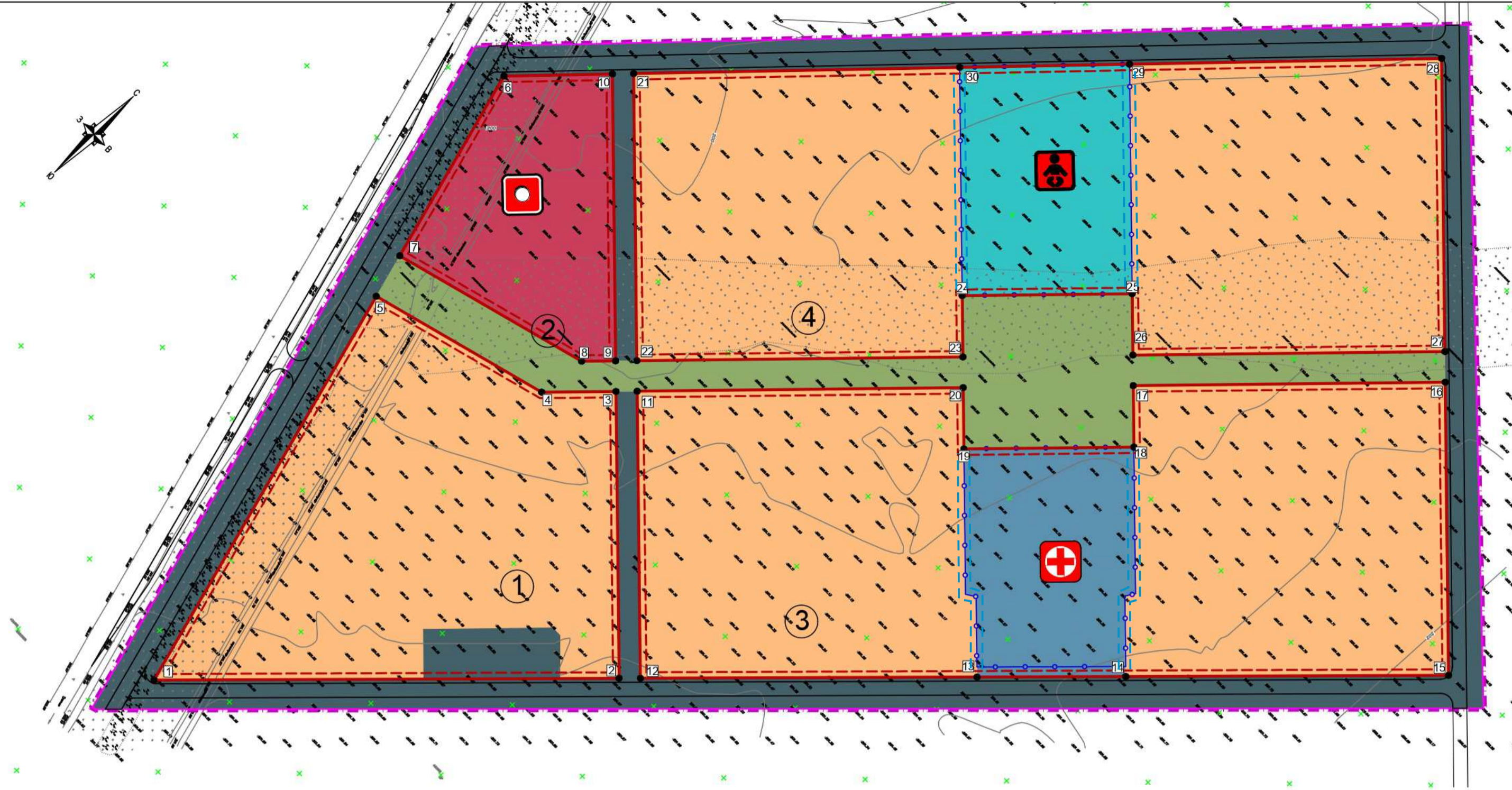
Координаты красных линий
образуемых элементов планировочной структуры

квартал 1
площадь 3га
1. X=431830.70 Y=2225365.77
2. X=431997.44 Y=2225527.88
3. X=432096.57 Y=2225424.36
4. X=432069.78 Y=2225398.59
5. X=432044.24 Y=2225306.56

квартал 2
площадь 1,04га
6. X=432166.82 Y=2225272.56
7. X=432066.80 Y=2225300.32
8. X=432094.89 Y=2225401.57
9. X=432107.15 Y=2225413.31
10. X=432206.29 Y=2225309.78

квартал 3
площадь 5,6га
11. X=432104.25 Y=2225431.72
12. X=432005.07 Y=2225535.30
13. X=432125.72 Y=2225652.60
14. X=432179.07 Y=2225704.47
15. X=432294.73 Y=2225816.93
16. X=432396.05 Y=2225711.13
17. X=432283.37 Y=2225603.24
18. X=432262.18 Y=2225625.38
19. X=432200.78 Y=2225566.59
20. X=432221.98 Y=2225544.45

квартал 4
площадь 5,6га
21. X=432214.03 Y=2225317.08
22. X=432114.83 Y=2225420.66
23. X=432232.57 Y=2225533.40
24. X=432253.76 Y=2225511.27
25. X=432315.15 Y=2225570.05
26. X=432293.96 Y=2225592.19
27. X=432406.63 Y=2225700.08
28. X=432507.94 Y=2225594.29
29. X=432394.43 Y=2225487.23
30. X=432332.62 Y=2225428.94



ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№п/п	наименование	Показатели	Ед.изм.
1.	Площадь территории в границах проектирования	20	га
2.	Численность населения	5 380	чел
3.	Плотность населения	269	чел/га
4.	Общая площадь квартир	188 280	м2
3.	Коэффициент плотности застройки	1,32	
5.	Средняя этажность жилой застройки	12-14	этажей
6.	Количество квартир	3 628	шт
7.	Количество мест в проект. детских дошкольных образовательных учрежд.	250	мест
8.	Предприятия физкультурно-оздоровит. назначения, розничной торговли, питания и быт. обслуж. всего	10 640	м2
9.	Протяженность улично-дорожной сети	1,87	км
10.	Плотность улично-дорожной сети	9,4	км/км2

Баланс территории

наименование	Показатели га	%
Площадь территории в границах проектирования	20	100
Площадь территории улично-дорожной сети	3.33	16.7%
Озеленение общего пользования	1.43	7.2%
Территория многоквартирной жилой застройки	12.11	60.5%
Территория детских дошкольных образовательных организаций	0.97	4.9%
Территория объектов общественно-делового и коммерческого назначения	1.06	5.3%
Территория медицинских учреждений	0.93	4.5%
Территория объектов инженерной инфраструктуры	0.17	0.9%

Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- граница земельного участка, согласно сведениям ГКН, номер
- утверждаемые красные линии
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- характерные точки устанавливаемых красных линий

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

- территория многоквартирной жилой застройки
- территория объектов общественно-делового и коммерческого назначения
- территория детских дошкольных образовательных организаций
- территория медицинских учреждений
- территория инженерно-транспортной инфраструктуры
- озеленение общего пользования

Объекты инженерной и транспортной инфраструктур

- проектируемые автомобильные дороги
- линии отступа от границ земельных участков

Планируемые объекты местного значения

- дошкольное образовательное учреждение на 250 мест (проект)
- медицинское учреждение (проект)
- Физкультурно-оздоровительный комплекс, со встроенными коммерческими помещениями (проект)

01/04-24-ППТ					
Проект планировки территории для строительства многоквартирного жилого района с инфраструктурой по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ЗУ КН 01:08:1313004:1147					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Гайдук Д.В.				04.24
Утверждаемая часть				стадия	ЛИСТ
				ППТ	1
Чертеж планировки территории. М 1:2000				ИП Гайдук Д.В.	

ИП Гайдук Д.В.

Заказчик: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДИНАСТИЯ"

**Проект планировки территории
для строительства многоэтажного жилого
района с инфраструктурой
по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп,
ЗУ КН 01:08:1313004:1147**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Положение о проекте межевания территории

Том 3

Разработала

Д.В.Гайдук

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	01/04-24-ППТ	Основная часть. Положения о территориальном планировании. Графическая часть.	
2	01/04-24-ППТ	Материалы по обоснованию. Пояснительная записка. Графическая часть	
3	01/04-24-ПМТ	Проект межевания территории. Пояснительная записка. Графическая часть.	
4	Приложение 1	Справка №80/1от 23.04.2024г. Адыгейского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (филиал ФГБУ Северо-Кавказское УГМС)	
5	Приложение 2	Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям	

						01/04-24-ППТ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
Разработал	Гайдук Д.В.				04.24	Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	1	1
Н.контр.						ИП Гайдук Д.В.			

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 3

Обозначение	Наименование	Примечание
01/04-24-ПМТ – С.3	Содержание тома 3	
01/04-24-ПМТ – ПЗ.1	Основная часть. Положение о проекте межевания территории	
	Графическая часть	
01/04-24-ПМТ – лист 1	Чертеж межевания территории. М 1:2000	

						01/04-24-ПМТ.С3			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
Разработал		Гайдук Д.В.			04.24	Содержание тома 3.	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	1	2
							ИП Гайдук Д.В.		
Н.контр.									

1. Положение о проекте межевания территории.

Основные положения о межевании территории изложены в ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Местных нормативах градостроительного проектирования МО «Город Майкоп».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Разработка проектной документации выполнена на основании следующих нормативно - правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования «Город Майкоп»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

						01/04-24-ПМТ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
Разработал		Гайдук Д.В.			04.24	Проект межевания. Пояснительная записка.		
						П	1	2
						ИП Гайдук Д.В.		
Н.контр.								

Исходные данные:

Проект планировки выполнен на топосъемке М 1:500, предоставленной заказчиком.

Климатические факторы указаны на основании Справки №80/1 от 23.04.2024г. Адыгейского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (филиал ФГБУ Северо-Кавказское УГМС).

На дальнейших стадиях при проектировании и строительстве требуется проведение инженерно-геологических изысканий. Проектирование и строительство вести с учетом наличия (или отсутствия) сложных инженерно-геологических условий и с учетом особенностей грунтов на участке.

Проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и законов РФ, состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

2. Проектные решения.

Проект планировки и проект межевания территории выполняется в границах земельного участка КН 01:08:1313004:1147, площадью 20га.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория предназначена для использования в целях жилищного строительства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп», утвержденными Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству №37-ПЗЗУ от 29.12.2023, проектируемая территория расположена в зоне жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения – Ж-ОЖ. Зона Ж - ОЖ выделена 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.

3. Образование земельных участков

3.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков путем раздела земельного участка КН 01:08:1313004:1147.

Сведения о площади образуемых земельных участков и каталоги координат границ образуемых земельных участков представлены в таблице:

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ПМТ

Лист

2

Условный номер образуемого земельного участка :ЗУ-5		
Площадь контура образуемого земельного участка 9 285 м2		
№точек	Координаты	
	X	Y
26.	432262.18	2225625.38
17.	432200.78	2225566.59
16.	432150.51	2225619.09
22.	432153.54	2225623.59
21.	432125.75	2225652.63
23.	432179.07	2225704.47
24.	432206.87	2225675.47
25.	432211.49	2225678.30

Условный номер образуемого земельного участка :ЗУ-6		
Площадь контура образуемого земельного участка 22 975 м2		
№точек	Координаты	
	X	Y
23.	432179.07	2225704.47
29.	432294.73	2225816.93
28.	432396.05	2225711.13
27.	432283.37	2225603.24
26.	432262.18	2225625.38
25.	432211.49	2225678.30
24.	432206.87	2225675.47

Условный номер образуемого земельного участка :ЗУ-7		
Площадь контура образуемого земельного участка 23 479 м2		
№точек	Координаты	
	X	Y
30.	432253.76	2225511.27
31.	432332.62	2225428.94
32.	432214.03	2225317.08
33.	432114.83	2225420.66
34.	432232.57	2225533.40

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ПМТ

Условный номер образуемого земельного участка :ЗУ-8		
Площадь контура образуемого земельного участка 9 717 м2		
№точек	Координаты	
	X	Y
35.	432315.14	2225570.06
36.	432394.43	2225487.23
31.	432332.62	2225428.93
30.	432253.75	2225511.28

Условный номер образуемого земельного участка :ЗУ-9		
Площадь контура образуемого земельного участка 22 760 м2		
№точек	Координаты	
	X	Y
36.	432394.42	2225487.23
35.	432315.15	2225570.05
37.	432293.96	2225592.19
38.	432406.63	2225700.08
39.	432507.94	2225594.29

Условный номер образуемого земельного участка :ЗУ-10		
Площадь контура образуемого земельного участка 14 316 м2		
№точек	Координаты	
	X	Y
12.	432066.80	2225300.32
13.	432094.89	2225401.57
14.	432107.15	2225413.31
33.	432114.83	2225420.66
34.	432232.56	2225533.40
30.	432253.75	2225511.28
35.	432315.14	2225570.06
37.	432293.97	2225592.19
38.	432406.63	2225700.08
28.	432396.05	2225711.13
27.	432283.37	2225603.25
26.	432262.18	2225625.38
17.	432200.78	2225566.59
18.	432221.99	2225544.45
19.	432104.25	2225431.72
8.	432096.57	2225424.36
9.	432069.78	2225398.59
10.	432044.24	2225306.56

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ПМТ

Условный номер образуемого земельного участка :ЗУ-11

Площадь контура образуемого земельного участка 33 333 м2

№точек	Координаты	
	X	Y
11.	432166.82	2225272.56
15.	432206.29	2225309.78
14.	432107.15	2225413.31
33.	432114.83	2225420.66
32.	432214.03	2225317.08
31.	432332.62	2225428.94
36.	432394.42	2225487.23
39.	432507.94	2225594.29
38.	432406.63	2225700.08
28.	432396.05	2225711.13
29.	432294.73	2225816.93
23.	432179.07	2225704.47
21.	432125.75	2225652.63
20.	432005.07	2225535.30
19.	432104.25	2225431.72
8.	432096.57	2225424.36
7.	431997.44	2225527.88
6.	431976.24	2225507.27
2.	431927.38	2225459.77
1.	431830.70	2225365.77
10.	432044.24	2225306.56
12.	432066.80	2225300.32
-	-	-
40.	432166.94	2225252.01
41.	432183.83	2225267.85
42.	432216.83	2225298.78
43.	432224.59	2225306.05
44.	432343.51	2225417.54
45.	432409.17	2225479.10
46.	432520.92	2225583.87
47.	432529.31	2225591.74
48.	432295.70	2225840.92
49.	432171.59	2225719.53
50.	432114.83	2225664.01
51.	431994.50	2225546.33
52.	431986.90	2225538.89
53.	431814.50	2225370.26
54.	431799.81	2225355.90
55.	431799.28	2225353.98

Инв. № подл. Подпись и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ПМТ

Доступ к образуемым земельным участкам осуществляется с земель общего пользования.

Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости.

3.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования:

:ЗУ-10 площадью 14 316 кв.м. - благоустройство территории;

:ЗУ-11 площадью 33 333 кв.м. - улично-дорожная сеть.

3.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков:

:ЗУ-1, :ЗУ-4, :ЗУ-6, :ЗУ-7, :ЗУ-9 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

:ЗУ-3 - Магазины (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м (магазины, аптеки), Спорт (Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях);

:ЗУ-5 – Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно- поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);

:ЗУ-8 – Дошкольное, начальное и среднее общее образование.

4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ПМТ

Проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания отсутствуют.

6. Красная линия

Красные линии представляют собой границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Соблюдение красных линий обязательно при межевании и инвентаризации застроенных и подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

Проектом предусматривается установление красных линий.

Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
Квартал 1		
Площадь 3га		
1.	431830.70	2225365.77
2.	431997.44	2225527.88
3.	432096.57	2225424.36
4.	432069.78	2225398.59
5.	432044.24	2225306.56
Квартал 2		

Инв. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Площадь 1.04га		
6.	432166.82	2225272.56
7.	432066.80	2225300.32
8.	432094.89	2225401.57
9.	432107.15	2225413.31
10.	432206.29	2225309.78
Квартал 3		
Площадь 5.6га		
11.	432104.25	2225431.72
12.	432005.07	2225535.30
13.	432125.72	2225652.60
14.	432179.07	2225704.47
15.	432294.73	2225816.93
16.	432396.05	2225711.13
17.	432283.37	2225603.24
18.	432262.18	2225625.38
19.	432200.78	2225566.59
20.	432221.98	2225544.45
Квартал 4		
Площадь 5.6га		
21.	432214.03	2225317.08
22.	432114.83	2225420.66
23.	432232.57	2225533.40
24.	432253.76	2225511.27
25.	432315.15	2225570.05
26.	432293.96	2225592.19
27.	432406.63	2225700.08
28.	432507.94	2225594.29
29.	432394.43	2225487.23
30.	432332.62	2225428.94

7. Ограничения использования территории

Ограничения природного характера

Фоновая сейсмичность района проектирования по СП 14.13330.2018 "Строительство в сейсмических районах" СНиП II-7-81* (карта ОСР-97-А) - принята 7 баллов.

Сведения о границах особо охраняемых природных территориях в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки – отсутствуют.

Ограничения техногенного характера

Согласно данным утвержденного Генерального плана и Правил землепользования

Инв. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ПМТ

Лист

9

и застройки на проектируемой территории отсутствуют санитарно-защитные зоны и иные планировочные ограничения.

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, а так же зоны их охраны на рассматриваемом участке - отсутствуют.

8. Сведения о границах зон действия публичных сервитутов

Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости информация о границах зон действия публичных сервитутов отсутствует.

9. Сведения об объектах федерального регионального и местного значения

Сведения об объектах федерального значения, объектах регионального значения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Майкоп» отсутствуют.

В соответствии с Генеральным планом МО «Город Майкоп», утвержденным Комитетом Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству 29.12.2023 №15-ГПУ, проектируемая территория расположена в зоне смешанной и общественно-деловой застройки. На ней планируются к размещению объекты местного значения:

- дошкольная образовательная организация - проектом предусмотрено размещение детского сада вместимостью 250 мест,

- общеобразовательная организация – проектом не предусмотрено строительство школы на данном участке, обучение расчетного количества школьников предусмотрено в существующих общеобразовательных школах в транспортной доступности от проектируемого жилого района.

Получено письмо Управления архитектуры и градостроительства г. Майкопа №2017 от 22.04.2024г. с указанием необходимости строительства одного ДООУ на 250 мест.

Проект планировки так же предусматривает размещение объектов медицинского, общественно-делового, физкультурно-спортивного и коммерческого назначения.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов федерального, регионального значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

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

01/04-24-ПМТ

информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не приводятся.

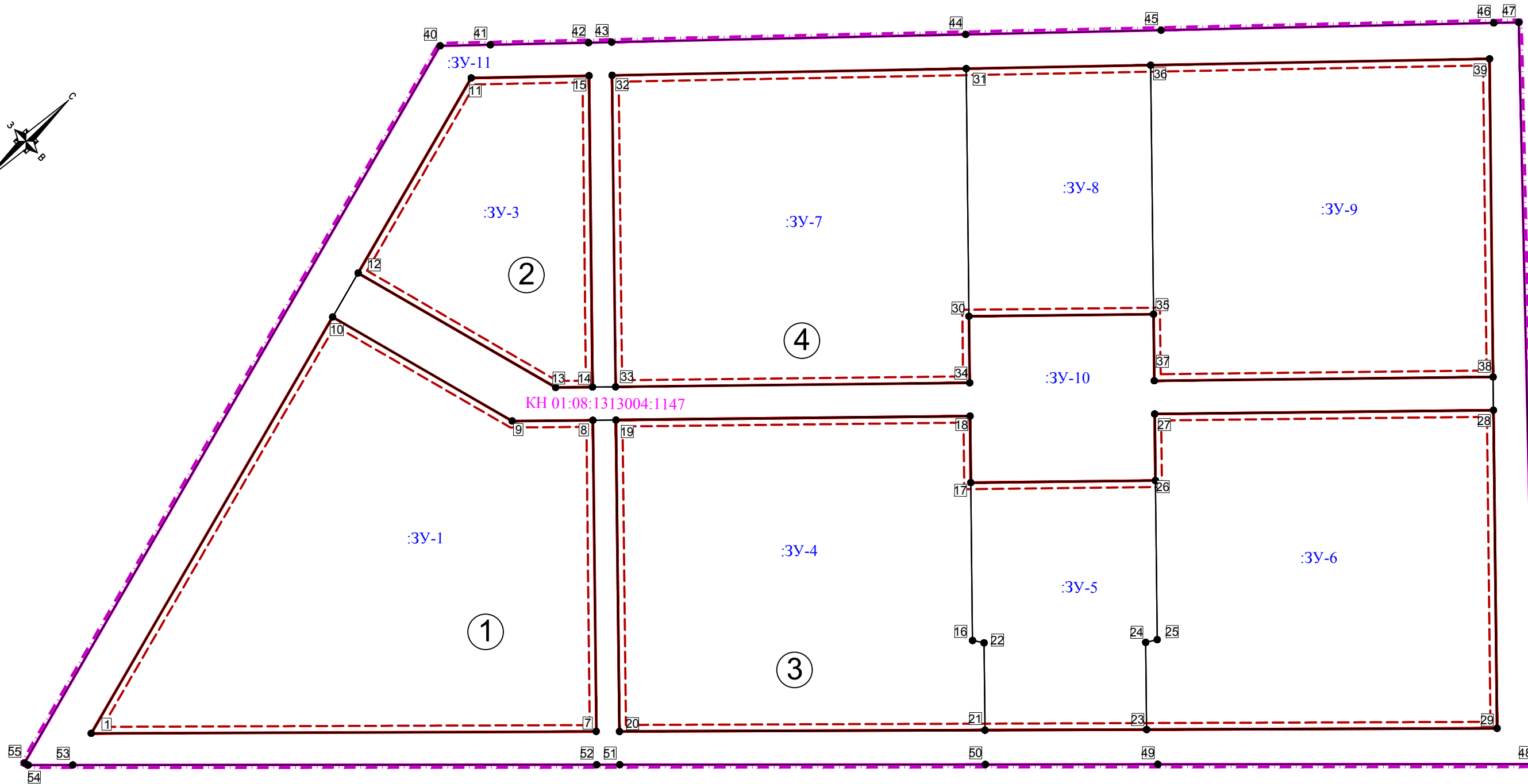
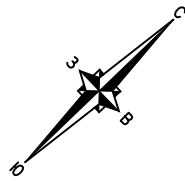
10. Наличие объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, а так же зоны их охраны на рассматриваемом участке - отсутствуют.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ПМТ



Условные обозначения

- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- граница земельного участка, согласно сведениям ГКН, номер
- утверждаемые красные линии
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- граница образуемых земельных участков путем раздела исходных земельных участков
- обозначение характерной точки границы образуемых земельных участков
- условный номер образуемых элементов планировочной структуры (квартал)

Примечания:

1. Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости границы зон действия публичных сервитутов отсутствуют.
2. Сведения о границах лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.
3. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, МСК-01.
4. Границы существующих элементов планировочной структуры в границах проектируемой территории отсутствуют.
5. Границы планируемых элементов планировочной структуры совпадают с красными линиями.

						01/04-24-ПМТ			
						Проект планировки территории для строительства многоэтажного жилого района с инфраструктурой по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ЗУ КН 01:08:1313004:1147			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории Основная часть	стадия	лист	листов
Разраб.		Гайдук Д.В.			04.24		ПМТ	1	
						Чертеж межевания территории М 1:2000.	ИП Гайдук Д.В.		