

**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 № 79-ДПТУ

«18» января 2023 года

г. Майкоп

**Об утверждении изменений в проект корректировки документации по
планировке территории (основную часть проекта планировки
территории), ограниченной улицами Ленина, между улицами
Танюкова и Полевая в п. Тульском Майкопского района,
утвержденный постановлением Администрации муниципального
образования «Майкопский район» от 19.10.2021 № 591-з**

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», на основании обращения Нагоева З.Ю., письма администрации муниципального образования «Майкопский район» от 29.12.2022 № 065-1/25491, заключения о результатах публичных слушаний от 21.12.2022 по проекту постановления администрации муниципального образования «Майкопский район» О проведении публичных слушаний по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), ограниченной улицами Ленина, Танюкова и Полевая в п. Тульском Майкопского района, приказываю:

1. Утвердить прилагаемые изменения в проект корректировки документации по планировке территории (основную часть проекта планировки территории), ограниченной улицами Ленина, между улицами Танюкова и Полевая в п. Тульском Майкопского района, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Майкопский район» от 19.10.2021 № 591-з.

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

Председатель
Комитета

А.Н. Зезарахов

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

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), ограниченной улицами Ленина, Танюкова и Полевая в п. Тульском Майкопского района (далее – документация, проект, проектная документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:500 с использованием аэрофотосъемки.

Исходные данные:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный 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 «Майкопский район» от 27.05.2022 № 180-рс «О внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Тульское сельское поселение» (далее – Генеральный план, ПЗЗ);
5. Нормативы градостроительного проектирования сельских поселений муниципального образования «Майкопский район», утвержденные решением Совета народных депутатов муниципального образования «Майкопский район» от 21.11.2017 № 9-РС (далее – Местные нормативы);
6. Проект корректировки документации по планировке территории, ограниченной улицами Ленина, между улицами Танюкова и Полевая в п. Тульском Майкопского района, утвержденный постановлением Администрации МО «Майкопский район» от 19.10.2021 № 591-з (далее – проект корректировки).

Целью разработки проектной документации является образование новых земельных участков, определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очерёдности планируемого развития территории.

В административном отношении проектируемая территория

расположена в северо-западной части п. Тульского.

Участок проектирования относится к землям населённых пунктов.

Рассматриваемая территория, согласно ПЗЗ, находится в зоне административно-деловых и обслуживающих объектов **ОД3.201**.

Площадь территории проектирования составляет 3,6 га.

Баланс проектируемой территории.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Кол-во	Проектное решение	
				Площадь	%
1	Территория в границах проектирования	га		3,28	100
2	Площадь образуемых земельных участков	га	-	0,33	10,1
3	Площадь земельных участков, стоящих на ГКУ	га	18	1,21	36,9
4	Площадь существующих земельных участков	га	25	2,0	61,0
5	Площадь твердых покрытий (тротуары)	га	-	0,21	6,4
	Площадь твердых покрытий (проезды)	га	-	0,54	16,4
	Площадь озеленения	га	-	1,01	30,8

Проект планировки разработан в соответствии с действующими строительными, технологическими, санитарными нормами и правилами.

В основе данного проекта планировки лежит ранее разработанный и утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Тульское сельское поселение» от 16.06.2010 №317 проект планировки территории квартала, ограниченного ул. Ленина, между ул. Танюкова и ул. Полевая с учетом проекта корректировки.

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

Коэффициент застройки – 1,0.

Максимальная площадь застройки территории составляет – 0,231 га.

Жилая многоквартирная застройка на данной территории не проектируется.

На данной территории планируется размещение объектов общественно-делового и торгового назначения.

Количество парковочных мест будет определено на более поздних этапах проектирования, т.к. зависит от общей площади проектируемых объектов капитального строительства.

На территории проектирования не предусмотрено размещение

объектов федерального, регионального и местного значения, вследствие чего в данном положении о характеристиках планируемого развития территории, в соответствии с п. 2 ч. 3 ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации, возможно не включать сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также информацию 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 в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Пешеходные пути (тротуары, площадки, лестницы) у административных и торговых центров, запроектированы из условий обеспечения плотности пешеходных потоков в час пик не более 0,3 чел./м².

Размещение почты и административных зданий торгово-офисного назначения на проектируемой территории предусмотрено в целях соблюдения установленных Местными нормативами допустимого уровня территориальной доступности, составляющего 250 м и 150 м соответственно.

В районах малоэтажной застройки (1-3 этажа) максимально допустимый уровень территориальной доступности предприятий торговли может составлять 800 м.

Для отделений связи Местными нормативами предусмотрен максимально допустимый уровень территориальной доступности составляет 1000 м.

Расстояние от проектируемых объектов:

- до ближайшего объекта здравоохранения – Центральной районной больницы составляет ориентировочно 0,7 км;
- до ближайшего детского сада в п. Удобном по ул. Пограничной – ориентировочно 0,5 км, в п. Тульском по ул. Крупской – ориентировочно 1,6 км;
- до ближайшей школы по ул. Первомайской – ориентировочно 1,6 км;
- до ближайшей аптеки по ул. Ленина – ориентировочно 50 м;
- до ближайшего Дома культуры по ул. Комсомольской – ориентировочно 1,9 км.

Улица Ленина является автодорогой регионального значения, вдоль которой расположены существующие инженерные сети газоснабжения, электроснабжения, канализации, водопровода, вследствие чего возможность технического подключения проектируемых объектов к

данным сетям имеется.

Техническое заключение о точках подключения следует получать на более поздних стадиях проектирования. Предполагается, что проектируемые объекты оборудуются внутренними сетями водопровода, канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление – от котлов.

Расчетные показатели объектов, относящихся к области электроснабжения

№п/п	Наименование норматива, потребители ресурса	Единица измерения	Величина	Обоснование
1.	Укрупненные показатели электропотребления:			
а)	электропотребление	кВт·ч./год на 1 чел.	950	Приложение Л СП 42.13330.2016
б)	использование максимума электрической нагрузки	ч/год	4100	Приложение Л СП 42.13330.2016
2.	Электрическая нагрузка, расход электроэнергии	кВт	-	РД 34.20.185-94

Расчетные показатели объектов, относящихся к области тепло-, газоснабжения

№п/п	Наименование норматива, потребители ресурса	Единица измерения	Величина	Обоснование
1.	Удельные показатели максимальной тепловой нагрузки, расходы газа	-	-	СП 124.13330.2012, СП 42-101-2003
2.	Укрупненный показатель потребления газа при теплоте сгорания 34 МДж/ м³ (8000 ккал/ м³): а) при наличии централизованного горячего водоснабжения ¹⁾ б) при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей ¹⁾ в) при отсутствии всяких видов горячего водоснабжения/ в сельской местности. г) тепловая нагрузка, расход газа 2)	м³/год на 1 чел.	120 300 180/220 -	п.3.12 СП 42-101-2003 СП 124.13330.2012

Годовые расходы газа на нужды предприятий торговли, бытового обслуживания непроизводственного характера и т.п. планируется применять в размере до 5% суммарного расхода теплоты на жилые дома.

**Расчетные показатели объектов, относящихся
к области водоснабжения населения**

№ п/п	Наименование объекта (наименование ресурса)	Минимально допустимый уровень обеспеченности (хол/гор.)		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		Единица измерения	Величина	Единица измерения	Величина
1	Административные здания	л/сут. на 1 работника	18/6.12	Не нормируется	
2	Магазины Продовольственные (без холодильных установок)	л/сут. на 1 работника в смену или 20 кв.м. торгового зала	33/11.22	Не нормируется	
3	Промтоварные магазины	л/сут. на 1 работника в смену	22/7.48	Не нормируется	

**Расчетные показатели объектов, относящихся к области
водоотведения**

При проектировании систем канализации населенных пунктов расчетное удельное среднесуточное (за год) водоотведение бытовых сточных вод от жилых зданий следует принимать равным расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению согласно Своду правил СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 (далее - СП 31.13330.2012) без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений.

Удельное водоотведение в неканализованных районах следует принимать 25 л/сут. на одного жителя.

Для ориентировочных расчетов суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения с территорий жилых и общественно-деловых зон городов, принимается в зависимости от структурной части территории по таблице 12.2. Свода правил СП

42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее - СП 42.13330.2016).

Территории поселка	Объем поверхностных вод, поступающих на очистку, м ³ /сут. с 1 га территории
Поселковый градостроительный узел	Более 60
Примагистральные территории	50-60
Межмагистральные территории с размером квартала: до 5 га от 5 до 10 га от 10 до 50 га	 45-50 40-45 35-40

Социальные нормативы обеспеченности учреждениями и предприятиями обслуживания, размеры их земельных участков

№п/п	Наименование	Единица измерения	Норма обеспеченности	Размер земельного участка кв. м/ед. измерения
1.	Отделение связи Сельского поселения	по нормам и правилам министерств в связи	по нормам и правилам министерств связи	(0,5-2 тыс. чел.) - 0,3-0,35 га; (2-6 тыс. чел.) - 0,4-0,45 га
2.	Магазин продовольственных товаров	м ² торговой площади на 1000 жителей	100	Торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.: от 3 до 4 - 0,4-0,6 га на объект
3.	Магазин непродовольственных товаров повседневного спроса	м ² торговой площади на 1000 жителей	200	

Основным планировочным решением является образование земельных участков ЗУ-1 и ЗУ-2, определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах данных земельных участков, а также установление красных линий в пределах проектирования.

Внесение изменений в проектную документацию связано с необходимостью изменения границ ранее предусмотренных в проекте земельных участков из-за постановки на государственный кадастровый

учет земельных участков с кадастровыми номерами 01:04:0000000:2431 и 01:04:0200011:193 и образовавшихся из-за этого наложений (пересечений) границ планируемых и учтенных земельных участков.

Красная линия изменяется по ул. Полевой, ввиду принятия во внимание стоящего на государственном кадастровом учете земельного участка с кадастровым номером 01:04:0000000:2991, предназначенного для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, и учитывая п. 11, 12 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ.

В соответствии с Генеральным планом образуемые земельные участки ЗУ-1, ЗУ-2 относятся к категории земель «земли населенных пунктов» и расположены в границе населенного пункта поселок Тульский.

Таблица. Экспликация образуемых земельных участков.

№ п/п	Номер земельного участка на чертеже ГП-2	Зона размещения в соответствии с проектом ПЗЗ	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования образуемого ЗУ
1	ЗУ-1	ОДЗ 201	2680	Деловое управление (4.1), Магазины (4.4)
2	ЗУ-2	ОДЗ 201	614	Социальное обслуживание (3.2)

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства для ЗУ-1 установлена в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны ОДЗ 201, а именно для видов разрешенного использования Деловое управление (4.1), Магазины (4.4) установлено, что минимальные отступы от границ земельных участков составляют 3 м, максимальное количество надземных этажей зданий – 3-4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%.

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства для ЗУ-2 установлена в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны ОДЗ 201, а именно для вида разрешенного использования Социальное обслуживание (3.2) установлено, что минимальные отступы от границ земельных участков составляют 3 м, максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%.

Проектом планировки предусмотрено проектирование новых проездов. Проектируется проезд вдоль границ земельных участков жилых домов, фасады, которых ориентированы на улицу Ленина. Проектируется тротуар шириной 1,5 м, озеленение шириной 5,0 м, проезд шириной 3,5 м.

Пешеходная система представлена тротуарами, пешеходными дорожками, идущими вдоль улиц и вокруг проектируемых участков.

Территории объектов культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.

Положение об очерёдности планируемого развития территории

Этапы проектирования и строительства:

- внесение изменений в документацию по планировке территории.

1) подготовка градостроительного плана с учетом полученных в соответствии со ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (в случае необходимости).

2) подготовка проектной документации.

3) экспертиза проектной документации (в случае необходимости).

4) получение разрешения на строительство объекта в соответствии со ст. 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

- выполнение земляных работ.

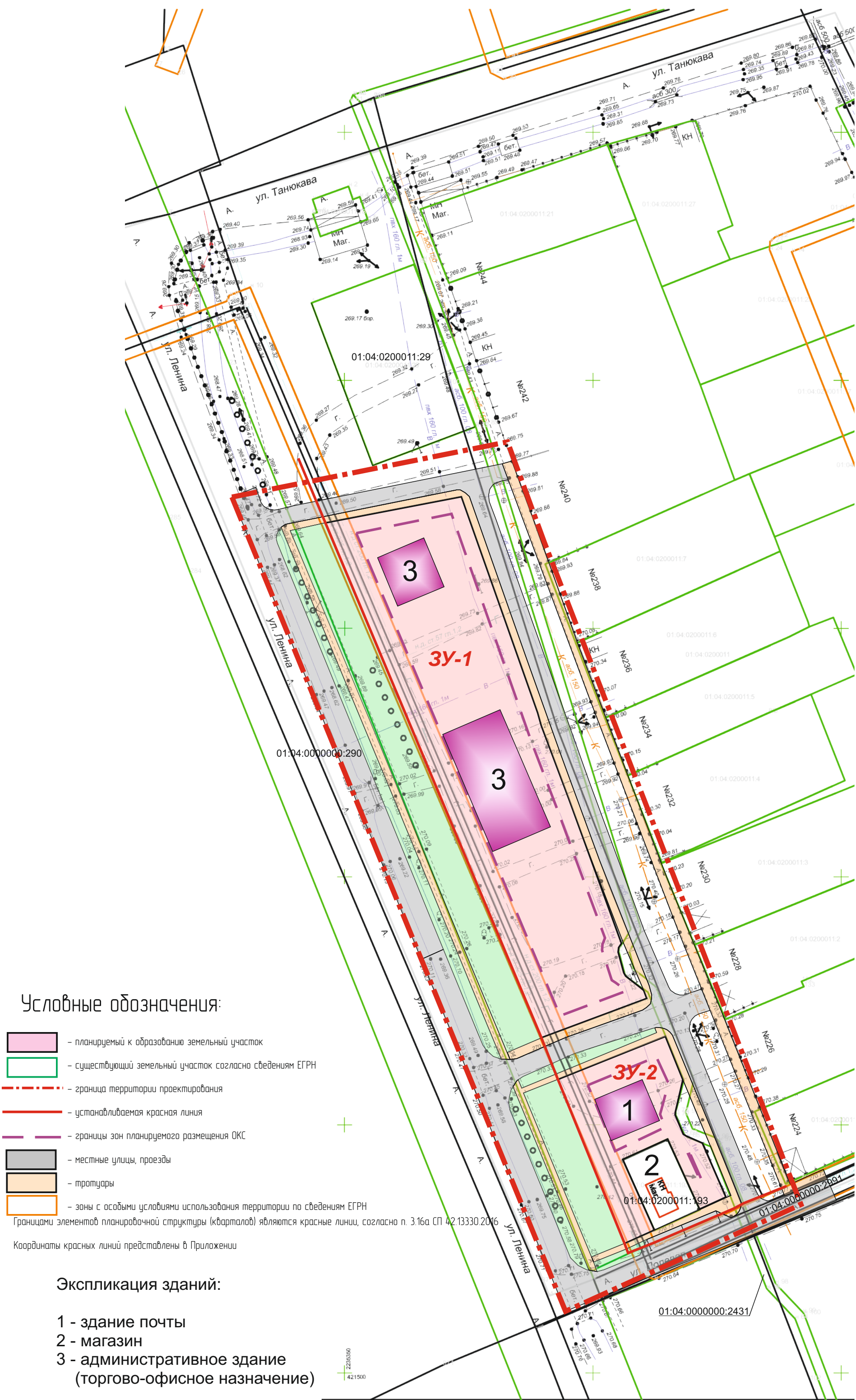
- устройство фундаментов.

- монтаж здания.

- благоустройство территории.

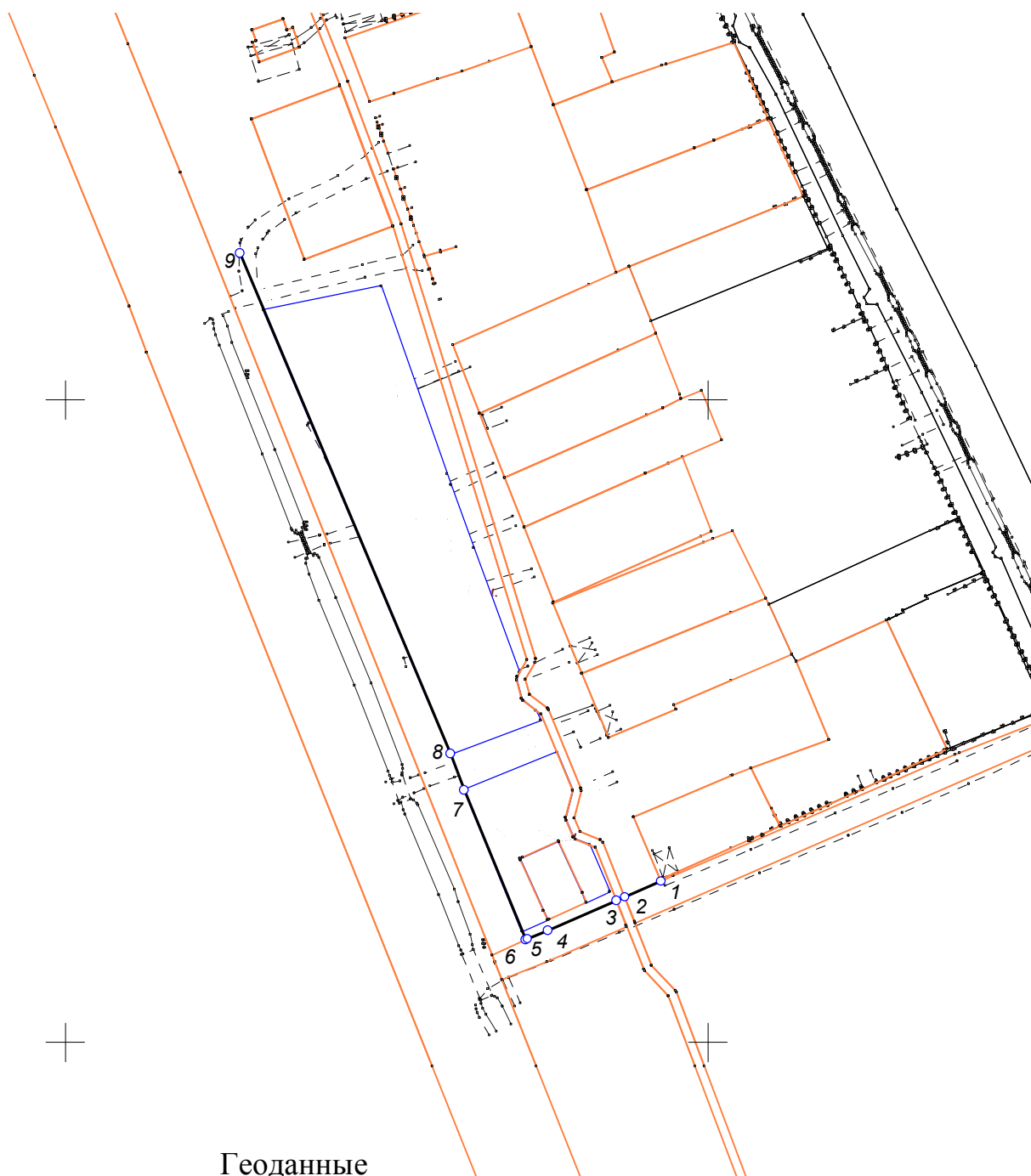
4) сдача объекта в эксплуатацию в соответствии со ст. 55 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

При строительстве все бытовые помещения необходимо размещать на проектируемой территории. По периметру строительной площадки необходимо установить ограждение. Все поврежденные элементы дорог и благоустройства, находящиеся в государственной собственности необходимо восстановить после завершения строительства.



						Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории), ограниченной улицами Ленина, Танюкова и Полевая в п. Тульском Майкопского района			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Панфилова Э.А.						П	1	1
Разработал	Холодов Д.Н.								
						Основной чертеж проекта планировки территории М. 1:1000	ИП Панфилова Э.А.		

Координаты точек устанавливаемой красной линии



Геоданные

№ точек	Дирекцион- ные углы ° ' "	Длины линий м.	координата X	координата Y
1	246°36'03"	9.202	421537.695	2235438.945
2	246°33'18"	2.136	421534.040	2235430.500
3	246°21'27"	17.455	421533.190	2235428.540
4	248°05'41"	5.120	421526.190	2235412.550
5	245°02'53"	0.478	421524.280	2235407.800
6	337°40'38"	37.772	421524.078	2235407.367
7	339°20'24"	9.041	421559.020	2235393.020
8	337°11'16"	126.744	421567.480	2235389.830
9	146°10'18"	176.494	421684.310	2235340.690
1			421537.695	2235438.945