

**Российская Федерация  
Республика Адыгея**

**ООО ПСК  
«ИНЖСТРОЙ»**

**Объект: «Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания части территории квартала 90-В города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Солнечной, с юга - территорией завода ООО "Точмаш", с востока - улицей Юбилейной, с запада - жилой застройкой п. Западного, утвержденные постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.06.2012 №466»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

Основная часть  
Обоснование

Текстовая часть  
Графическая часть

**ТОМ 1**

Директор

Э.М. Шумафов

г. Майкоп  
2022 г.

Состав проекта			
№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	Т 1. ПЗ, ГЧ	Проект планировки Основная часть Обоснование Текстовая часть Графическая часть	
2	Т 2. ПЗ, ГЧ	Проект межевания Основная часть Обоснование Текстовая часть Графическая часть	

						Состав проекта	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		



Содержание		
Обозначение	Наименование	Примечание
ГП-1	Состав проекта Содержание Текстовая часть Графическая часть Общие данные. Карта планировочной структуры территории б/м.	
ГП-2	Чертеж планировки. М 1:1000	
ГП-3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:1000	
ГП-4	Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м.	
ГП-5	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:2000.	
ГП-6	Объемно-планировочное решение застройки.	
ГП-7	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	

						Содержание	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		

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

Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания части территории квартала 90-В города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Солнечной, с юга - территорией завода ООО "Точмаш", с востока - улицей Юбилейной, с запада - жилой застройкой п. Западного, утвержденные постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.06.2012 №466 (далее – документация, проект, проект планировки, проект) выполнена в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:1000 с использованием топографической съемки.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Исходные данные:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор);
4. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
5. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);
6. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
7. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;
8. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-

							Лист
Изм.	Кол.		№ пок	Подп			

89\*;

9. Постановление администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.11.2021 №1230 «О мероприятиях по подготовке документации по внесению изменений в проект планировки и проект межевания части территории квартала 90-В города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Солнечной, с юга - территорией завода ООО "Точмаш", с востока - улицей Юбилейной, с запада - жилой застройкой п. Западного, утвержденные постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.06.2012 №466».

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

### Баланс проектируемой территории

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Кол-во	Проектное решение	
				Площадь	%
1	Территория в границах работ: Всего:	га	1	11,9	100
2	Существующие земельные участки для объектов капитального строительства, стоящие на ГКУ и предусмотренные предыдущим проектом планировки и межевания данной территории	га	120	10,2	85,7
3	Территории общего пользования				
	зеленые зоны	га		1,46	12,3
	твердые покрытия	га		0,24	2
	Параметры застройки				
	Коэффициент плотности застройки		0,4		
	Коэффициент застройки		0,2		

Проект планировки выполнен для застроенной территории. Новые земельные участки не образуются.

Площадь проектируемой застройки составляет – 11,9 га.

Расстояние до ближайшего детского сада составляет – 0,7 км.

Расстояние до ближайшей школы составляет – 0,7 км.

Расстояние до поликлиники составляет – 1,5 км.

Расстояние до объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и аптеки составляет – 0,1 км.

							Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп			

Размещение или изменение территории объектов федерального, регионального и местного значения проект не предусматривает.

Проектируемая территория расположена в южной части поселка Западного.

Проектируемая территория образована кварталами, которые находятся в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж – 1Б/1.

Зона Ж – 1Б/1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Проектом предусматривается изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 01:08:0505001:185 площадью 754 кв.м с [2.1] - для индивидуального жилищного строительства на [2.3] - блокированная жилая застройка. Вид разрешенного использования объекта капитального строительства - блокированный жилой дом.

Данным проектом устанавливаются красные линии кварталов, а также определяются зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов в границах существующих земельных участков.

Планировочные решения проектируемой территории базируются на основе Генерального плана и ПЗЗ.

Возможности технического подключения объекта к инженерным сетям имеются от существующих сетей. Техническое заключение о точках подключения следует получать на более поздних стадиях проектирования. Предполагается, что дома оборудуются внутренними сетями водопровода, канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление – от котлов. На более поздних этапах проектирования необходимо выполнить проект на размещение инженерных сетей: водопровода, канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление от котлов.

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

Проектом планировки определяются основные планировочные решения территории.

### **Положение об очередности планируемого развития территории**

Предполагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом в отношении объектов индивидуального жилищного строительства:

1. Направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

							Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп			



## Результаты инженерных изысканий

Площадка расположена в северной части поселка Западного. В геоморфологическом отношении площадка расположена в пределах высокой правобережной поймы реки Белой.

Геолого-литологический разрез:

- 0,3 – Почвенно-растительный слой;
- 0,4 – 1,2 – суглинок полутвердый, маловлажный, гумусированный, в подошве с галькой до 5%;
- 4,3 – 5,5 – Галечниковый грунт, супесчаный заполнитель до 25%, валуны 20%, плотного сложения. Грунт водонасыщенный.

Предположительно, кровля водоносного горизонта залегает на глубине 2,5м. ГВ – среда при нормальной плотности бетона обладает коррозией II вида, степень агрессивного воздействия – слабоагрессивная.

Коррозионность грунтов низкая и средняя.

Примечание: На стадии проектирования необходимо провести уточнение УГВ и повторное обследование грунтов.

Нормативная глубина промерзания грунтов – 0,8м.

Сейсмичность района – 7 баллов.

## Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определялись в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж – 1Б/1, в которой для объектов индивидуального жилищного строительства предусмотрены отступы от красных линий улиц, проездов 5м, от границ смежных земельных участков – 3м.

**Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения**

Коммунальная, транспортная и социальная инфраструктура является сложившейся.

Проектируемая территория расположена в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж – 1Б/1.

							Лист
Изм.	Кол.		№ пок	Подп			

Зона Ж – 1Б/1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Проектируемая территория частично застроена индивидуальными жилыми домами.

**Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности**

Возможными чрезвычайными ситуациями природного характера на территории могут быть:

- сейсмическая опасность (7-9 баллов)
- сильный ветер - скорость при порывах 25м/сек и более
- крупный град - диаметр градин 20мм и более
- ливневые осадки
- сильный гололед - обледенение линий электропередач
- подтопление низинных участков склоновыми стоками дождевых и талых вод.

Проектом планировки предусмотрены следующие мероприятия:

-отсутствие опасных производств и потенциально опасных предприятий.

-при строительстве необходимо учитывать антисейсмические мероприятия

-проведение необходимых мероприятий по повышению устойчивости функционирования объектов инфраструктуры

-проведение мероприятий по инженерной подготовке территории

Проект выполнен с учетом всех необходимых требований пожарной безопасности, расстояния между зданиями соответствует требованиям СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Пожаротушение осуществляется из ближайшей пожарной части по ул. Хакурате, 642.

Для решения вопросов пожарной безопасности необходимо проектирование наружного пожаротушения через закольцованные сети водоснабжения. При необходимости – сети внутреннего пожаротушения. Конструкции, стройматериалы применяются негорючие и слабогорючие, либо подвергаются огнестойкой обработке.

**Охрана окружающей среды**

Для обеспечения охраны окружающей среды проектом предусматривается возможность отведения с территории ливневых и талых вод, а также создание системы мусороудаления.

Декоративная зелень и озеленения территории обеспечивает необходимый микроклимат, минимизирует отрицательное воздействие на

							Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп			

В период эксплуатации жилых помещений имеет место отрицательное воздействие на некоторые компоненты окружающей среды, которое выражается в загрязнении воздушного бассейна выбросами вредных веществ, потреблении воды на хозяйственно-питьевые нужды, образовании отходов и стоков.

Водоснабжение — централизованное и местное.

Теплоснабжение – местное, от индивидуальных отопительных  
ТОВ.

Таким образом, можно сделать вывод, что эксплуатация объектов капитального строительства окажет допустимое воздействие на окружающую природную среду без ощутимого ущерба для населения, растительности и животного мира при соблюдении рекомендаций настоящего проекта.

В границах проекта межевания размещены следующие объекты капитального строительства:

- 1- магазины  
2 – Жилой дом  
3 – Летняя кухня  
4 – Гараж  
5 – МКД

Согласно Генеральному плану на данной территории отсутствуют особо охраняемые территории.

Территория проектирования полностью расположена в границах второго пояса зоны санитарной охраны Гавердовского артезианского водозабора (в соответствии со сведениями Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс)



## **Границы территорий объектов культурного наследия**

Согласно генеральному плану города Майкопа на данной территории отсутствуют объекты культурного наследия.

В соответствии со статьей 36 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 № 73-ФЗ:

В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия, которым получено такое заявление, организует работу по определению историко-культурной ценности такого объекта в порядке, установленном законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, на территории которых находится обнаруженный объект культурного наследия.

В случае обнаружения объекта археологического наследия уведомление о выявленном объекте археологического наследия, содержащее информацию, предусмотренную пунктом 11 статьи 45.1 настоящего Федерального закона, а также сведения о предусмотренном пунктом 5 статьи 5.1 настоящего Федерального закона особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия, направляются региональным органом охраны объектов культурного наследия заказчику указанных работ, техническому заказчику (застройщику) объекта капитального строительства, лицу, проводящему указанные работы.

Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный пунктом 5 статьи 5.1 настоящего Федерального закона особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

### **Обоснование очередности планируемого развития территории.**

1. Установление нового вида разрешенного использования земельного участка.
2. Установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства исходя из новых границ земельных участков.
3. Строительство объектов капитального строительства.

							Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп			

Ведомость чертежей основного комплекта		
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, с отображением границ элементов планировочной структуры	
2	Чертеж планировки. М 1:1000	
3	Схема организации движения транспорта и пешеходов, а также схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м	
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000	
7	Объемно-планировочное решение застройки.	
8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000	

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ		
Обозначение	Наименование	Примечание
СП 42.13330.2016	ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ	

Ведомость чертежей основного комплекта				
	Ед. изм.	Количество	%	Примечание
Площадь участка в границах работ	га	11,9	100	
в том числе:				
Площадь существующих зем. участков	га	10,2	85,7	

Карта планировочной структуры территорий поселения, с отображением границ элементов планировочной структуры



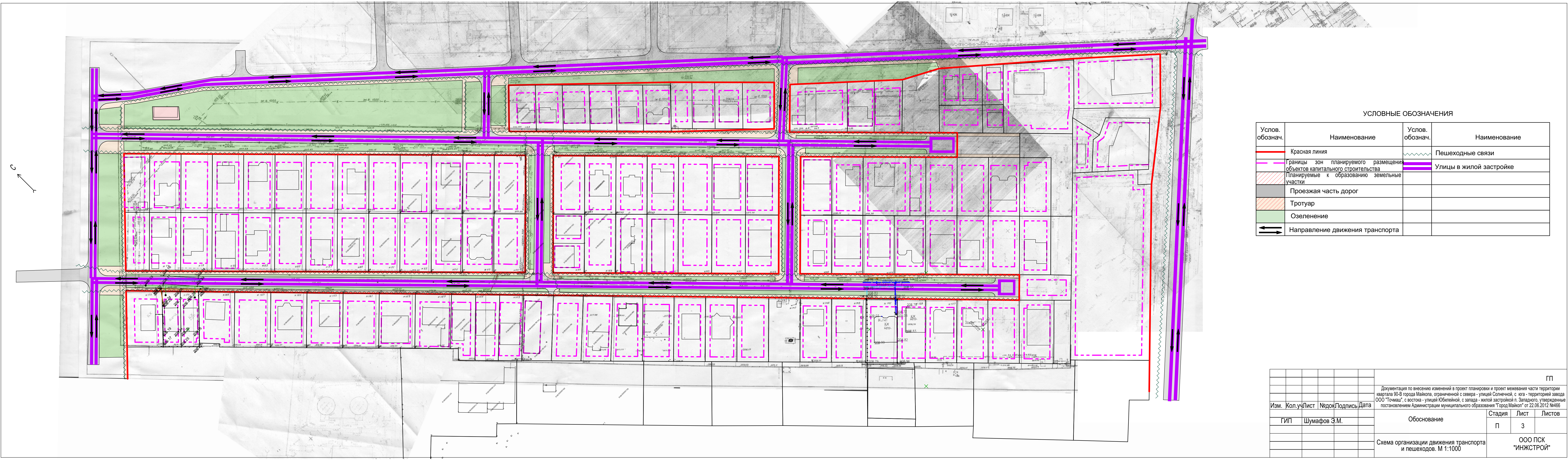
Проектируемая территория

						ГП		
						Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания части территории квартала 90-В города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Солнечной, с юга - территорией завода ООО "Точмаш", с востока - улицей Юбилейной, с запада - жилой застройкой п. Западного, утвержденные постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.06.2012 №466		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата		Стадия	Лист
						Проект планировки	П	1
						Общие данные	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"	













Территория проектирования

# ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:

Объекты культурного наследия, границы их территорий:

Границы территорий объектов культурного наследия:



Граница территории объекта культурного наследия

Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:



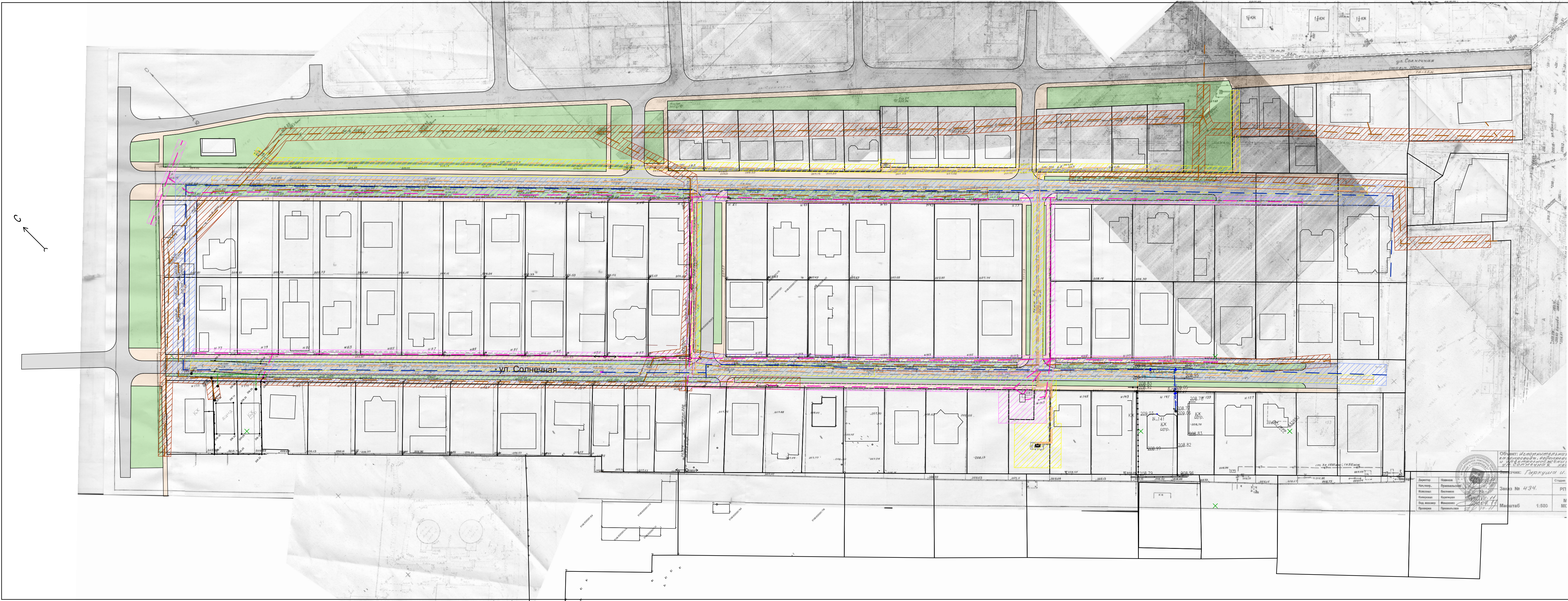
Защитная зона объекта культурного наследия

## Примечание:

1. Объекты культурного наследия на данной территории отсутствуют.

						ГП		
						Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания части территории квартала 90-В города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Солнечной, с юга - территорией завода ООО "Точмаш", с востока - улицей Юбилейной, с запада - жилой застройкой п. Западного, утвержденные постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.06.2012 №466		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата			
						Обоснование	Стадия	Лист
							П	4
						Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"	

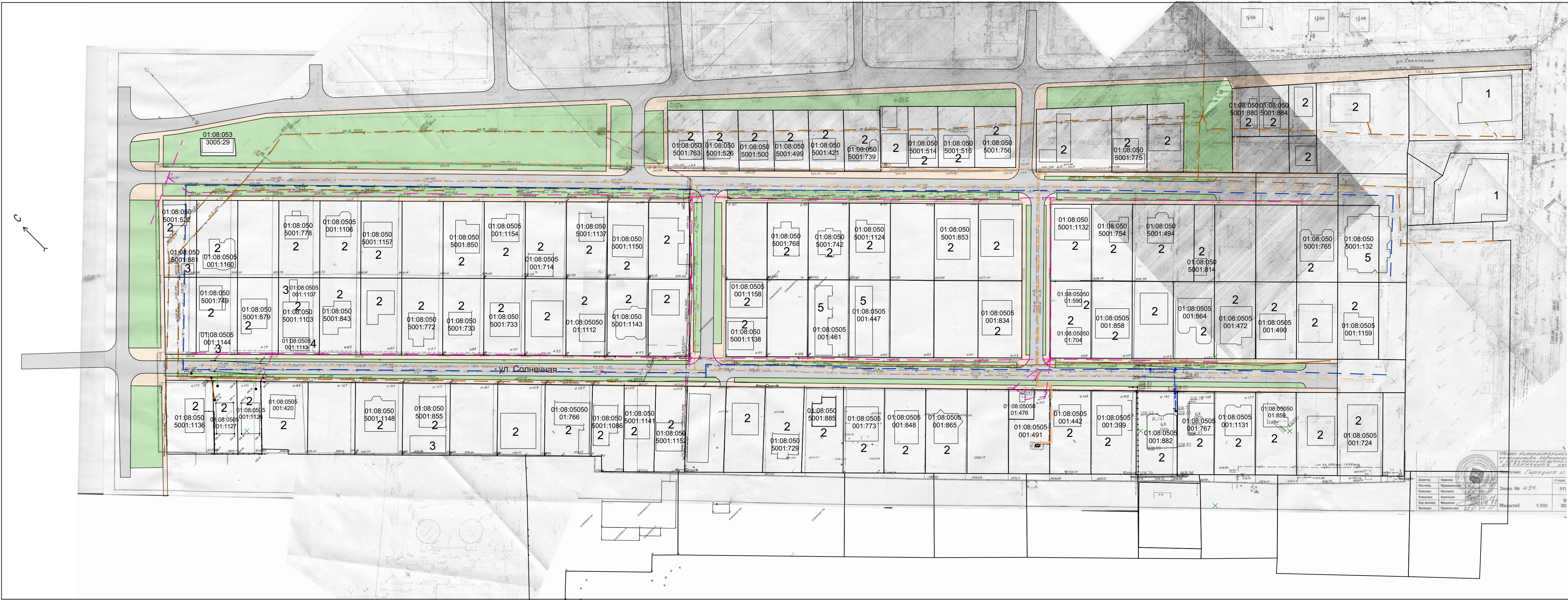




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ			
Услов. обознач.	Наименование	Услов. обознач.	Наименование
	ЛЭП		охранная зона водопровода - 5,0 м
	сеть газопровода		
	сеть водопровода		
	сеть канализации		
	охранная зона ЛЭП - 2,0 м, ТП - 10,0 м		
	охранная зона канализации - 3,0 м		
	охранная зона газопровода - 2,0 м		

						ГП
						Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания части территории квартала 90-В города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Солнечной, с юга - территорией завода ООО "Точмаш", с востока - улицей Юбилейной, с запада - жилой застройкой п. Западного, утвержденные постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.06.2012 №466
Изм.	Кол.учЛист	№док	Подпись	Дата		
ГИП	Шумафов Э.М.				Обоснование	Стадия п
					Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	Лист 5
						Листов ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"

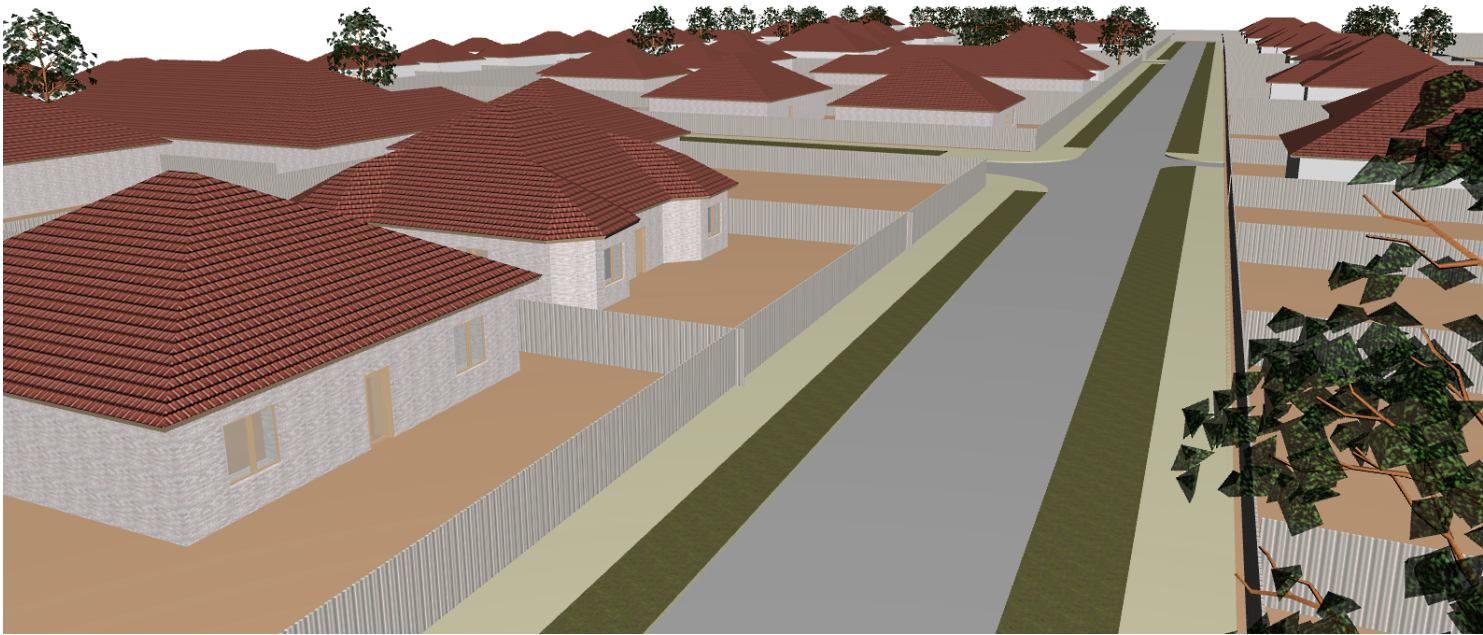
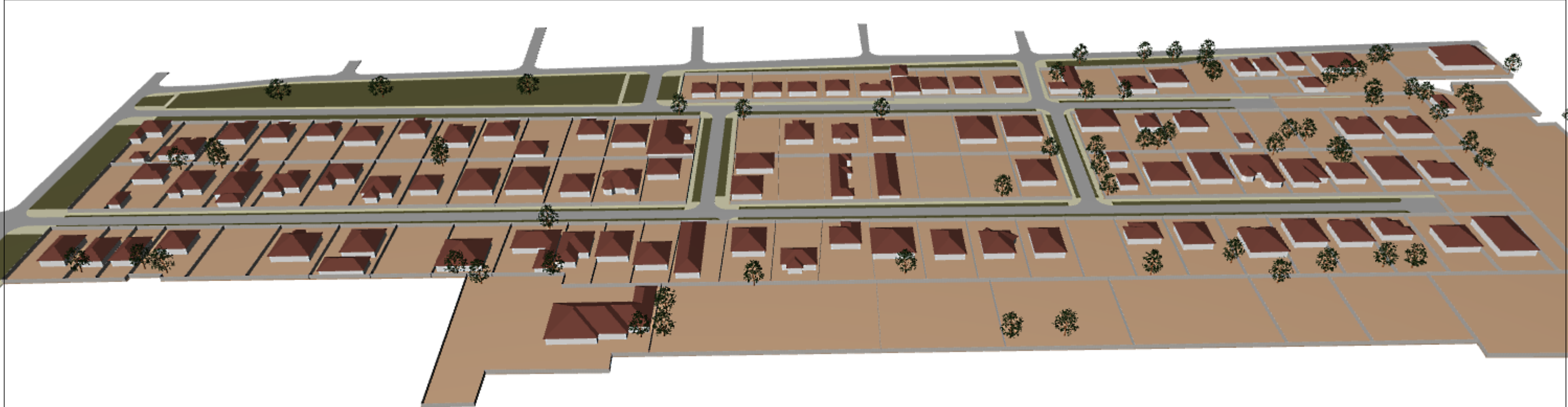




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ			
Услов. обознач.	Наименование	Услов. обознач.	Наименование
01:08:050/01:859	кадастровый номер объекта капитального строительства стоящего на ГКУ	3	Летняя кухня
	сеть газопровода	4	Гараж
	сеть водопровода	5	МКД
	сеть канализации		
	ЛЭП		
1	магазин		
2	ИЖС		

						ГП
Изм.	Кол.учЛист	№док	Подпись	Дата	Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания части территории квартала 90-В города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Солнечной, с юга - территорией завода ООО "Точмаш", с востока - улицей Юбилейной, с запада - жилой застройкой п. Западного, утвержденные постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.06.2012 №466	
ГИП	Шумафов Э.М.				Обоснование	Стадия
						Лист
						Листов
					Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"





						ГП			
						Документация по внесению изменений в проект планировки и проект межевания части территории квартала 90-В города Майкопа, ограниченной с севера - улицей Солнечной, с юга - территорией завода ООО "Точмаш", с востока - улицей Юбилейной, с запада - жилой застройкой п. Западного, утвержденные постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.06.2012 №466			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки	Стадия	Лист	Листов
	ГИП			Шумафов Э.М.			П	7	
							ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		



