

Российская Федерация  
Республика Адыгея

**ООО ПСК  
«ИНЖСТРОЙ»**

**Объект:** «Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулком Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 31.07.2015 №519, и проекта межевания территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулком Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.12.2021 №1346»

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

**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 территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулком Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 31.07.2015 № 519, и в проект межевания территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулком Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.12.2021 №1346 (далее – документация, проект, проект планировки, проект) выполнена в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:2000 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

							Лист
Изм.	Кол.		№ пок	Подп			



образования «Город Майкоп»;

8. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

9. Приказ комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству №18 – ДПТ от 04.04.2022 «О подготовке изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулком Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 31.07.2015 № 519, и в проект межевания территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулком Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.12.2021 №1346».

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	14,69	100
2	Существующие земельные участки для объектов капитального строительства, стоящие на ГКУ и предусмотренные предыдущим проектом планировки и межевания данной территории	га	144	9,4	64,0
3	Образуемые земельные участки	га	1	0,132	0,9
4	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания				
	зеленые зоны	га		2,08	14,2
	твердые покрытия	га		3,19	21,7
	Параметры застройки				
	Коэффициент плотности застройки		0,4		

Изм.	Кол.		№ док	Подп.	



							Лист
Изм.	Кол.		№ пок	Подп			

4. Подписание актов о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

5. Выдача заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ);

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

7. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

8. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект капитального строительства осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

							Лист
Изм.	Кол.		№ док	Подп			

## Результаты инженерных изысканий

Площадка расположена в западной части города Майкопа. 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 планировки размещены следующие объекты капитального строительства:

01:08:0301001:147 – Жилой дом  
01:08:0301001:148 – Жилой дом  
01:08:0301001:30 – Жилой дом  
01:08:0301001:149 – Жилое  
01:08:0301001:31 – Жилой дом  
01:08:0301001:32 – Жилой дом  
01:08:0301003:32 – Жилой дом  
01:08:1109008:817 – Жилой дом  
01:08:1109008:1096 – Жилой дом  
01:08:1109008:1287 – Жилой дом  
01:08:0301005:30 – Жилой дом  
01:08:0301005:35 – Жилой дом  
01:08:0301005:29 – Жилой дом  
01:08:0301005:20 – Не указано  
01:08:0301005:34 – Жилой дом  
01:08:1109008:1362 – Жилой дом  
01:08:1109008:1361 – Жилой дом  
01:08:1109008:1082 – Жилой дом

01:08:0301007:31 – Жилой дом  
01:08:0301007:243 – Жилой дом  
01:08:1109008:1422 – Жилое  
01:08:1109008:1286 – Жилой дом  
01:08:1109008:1313 – Жилой дом  
01:08:1109008:1077 – Жилой дом  
01:08:0301009:18 – Жилой дом  
01:08:0301009:16 – Жилой дом  
01:08:0301011:19 – Жилой дом  
01:08:0301011:20 – Жилой дом

## Границы особо охраняемых природных территорий

Согласно Генеральному плану на данной территории отсутствуют особо охраняемые территории.

Территория проектирования полностью расположена в границах приаэродромной территории и в границах второго пояса зоны санитарной охраны Гавердовского артводозабора (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.

							Лист
Изм.	Кол.		№ пок	Подп			



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 новых границ земельных участков.
2. Установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства исходя из новых границ земельных участков.
3. Строительство объектов капитального строительства.

							Лист
Изм.	Кол.		№ док	Подп			

Ведомость чертежей основного комплекта		
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Карта планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры	
2	Чертеж планировки. М 1:2000	
3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:2000	
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м	
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000	
6	Схему местоположения 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	
7	Объемно-пространственное решение застройки территории	
8	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:2000	

ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

Обозначение	Наименование	Примечание
	Ссылочные материалы	
СП 42.13330.2016	ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ	

Технико-экономические показатели

Наименование	Ед. изм.	Количество	%	Примечание
Площадь территории в границах работ	га	14,69	100	
Площадь образуемых земельных участков	га	0,132	0,9	



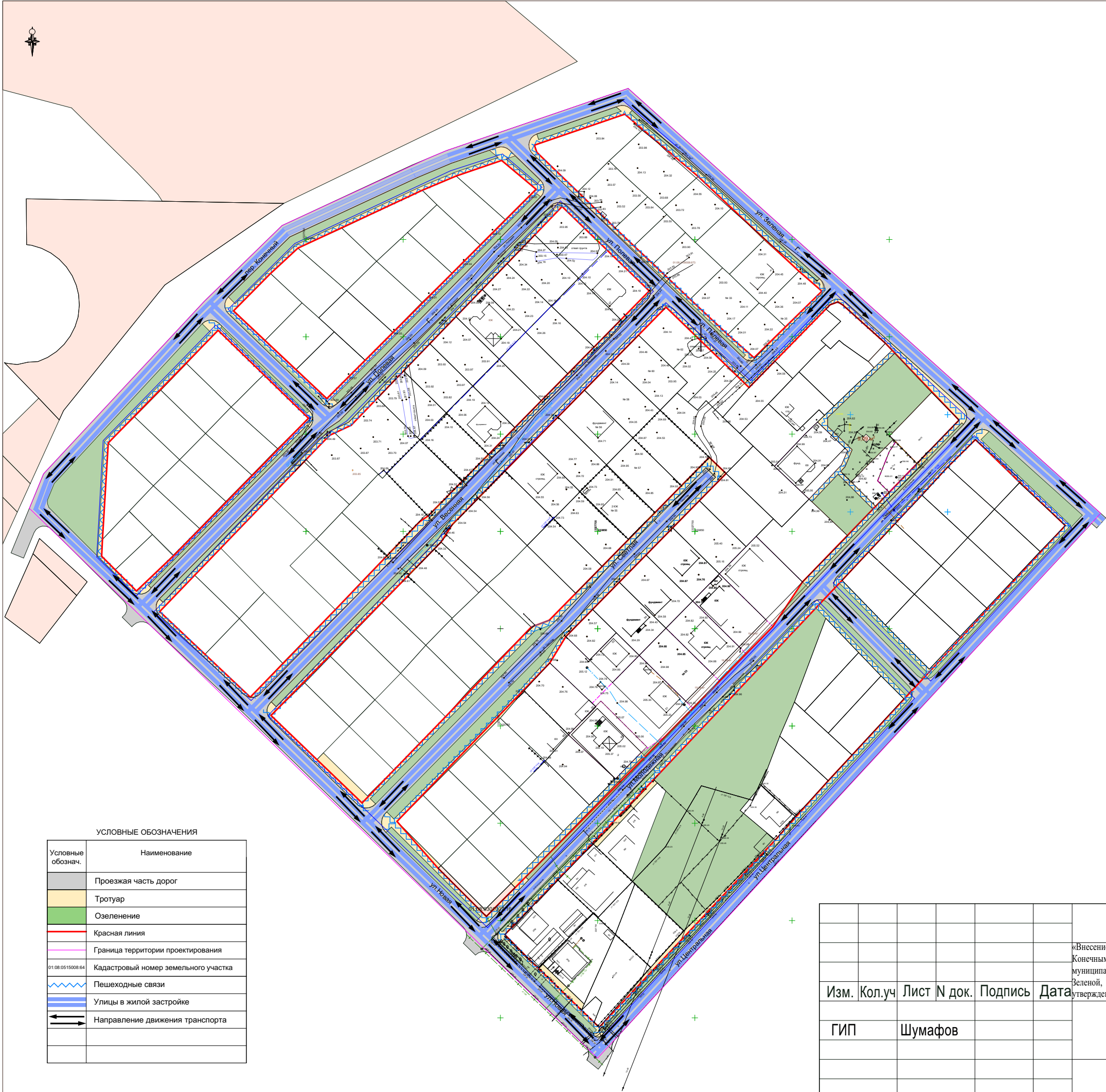
Граница проектируемой территории

						ГП		
						«Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулкам Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 31.07.2015 №519, и проекта межевания территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулкам Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.12.2021 №1346»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нодок.	Подпись	Дата		Стадия	Лист
						Проект планировки	п	1
						Общие данные	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ" г.Майкоп	









УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обознач.	Наименование
	Проезжая часть дорог
	Тротуар
	Озеленение
	Красная линия
	Граница территории проектирования
01.08.05.15008.64	Кадастровый номер земельного участка
	Пешеходные связи
	Улицы в жилой застройке
	Направление движения транспорта

							-ГП		
							«Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулком Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 31.07.2015 №519, и проекта межевания территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулком Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.12.2021 №1346»		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Шумафов				Проект планировки Обоснование	П	3	
						Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:2000	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ" г.Майкоп		



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



Защитная зона объекта культурного наследия

ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:

Объекты культурного наследия, границы их территорий:

Объекты культурного наследия (ОКН):



Памятник федерального значения



Памятник регионального значения



Памятник местного значения;  
Памятник без категории - выявленный объект культурного наследия;  
объект, обладающий признаками объекта культурного наследия

Границы территорий объектов культурного наследия:



Граница территории объекта культурного наследия

**ПРИРОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ:**

Поверхностные водные объекты:



Водоток (река, ручей, канал)  
Водоем (озеро, пруд, обводненный карьер, водохранилище)

Примечание:

1. Объекты культурного наследия на данной территории отсутствуют.
2. Территория проектирования полностью расположена в границах приаэродромной территории и в границах второго пояса зоны санитарной охраны Гавердовского артодозабора

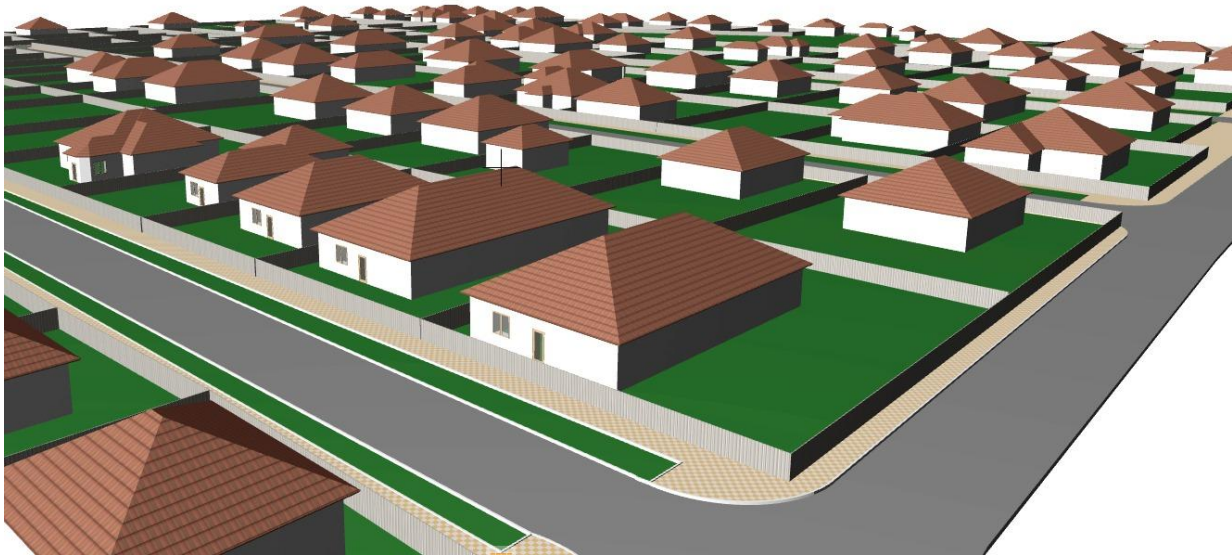
						ГП		
						«Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулкам Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 31.07.2015 №519, и проекта межевания территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулкам Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.12.2021 №1346»		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
						Проект планировки Обоснование		
ГИП		Шумафов						
						Стадия	Лист	Листов
						П	4	
						ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ" г.Майкоп		
						Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м		











						ГП			
						«Внесение изменений в проект планировки территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулке Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 31.07.2015 №519, и проекта межевания территории, ограниченной улицами Зеленой, Центральной, Новой и переулке Конечным в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 10.12.2021 №1346»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект планировки Обоснование	Стадия	Лист	Листов
							П	7	
ГИП		Шумафов				Объемно-пространственное решение застройки территории	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ" г.Майкоп		



