

Российская Федерация
Республика Адыгея
ООО ПСК
«ИНЖСТРОЙ»

Заказчик: Ачмиз Рустам Даудович

Объект: «Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.02.2017 №180, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской»

ДОКУМЕНТАЦИЯ
по планировке территории (проект планировки территории)

Основная часть
Обоснование

Текстовая часть
Графическая часть

ТОМ 1

ГАП

Э.М. Шумафов

г. Майкоп

2022 г.

Состав проекта

№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	Т 1. ПЗ, ГЧ	Основная часть Обоснование Текстовая часть Графическая часть	

						Состав проекта	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 документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.02.2017 №180, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:500 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

										Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп						

городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

9. Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 23.12.2021 № 1420 «О мероприятиях по подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.02.2017 №180, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской».

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	1,68	100
2	Существующие земельные участки	га		1,07	63,69
3	Образуемые земельные участки	га	1	0,09	5,36
4	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания				
	зеленые зоны	га		0,25	14,88
	твердые покрытия	га		0,27	16,07
	Параметры застройки				
	Коэффициент плотности застройки		0,4		
	Коэффициент застройки		0,2		

Проект планировки выполнен для проектируемой территории. Образуется новый земельный участок.

Площадь застройки составляет – 6960 м².

Расстояние до ближайшего детского сада составляет – 560 м.

Расстояние до ближайшей школы составляет – 840 м.

Расстояние до поликлиники составляет – 1 км.

Расстояние до объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и аптеки составляет – 660 м.

Размещение или изменение территории объектов федерального,

										Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп						

регионального и местного значения проект не предусматривает.

Проектируемая территория находится в юго-западной части города Майкопа и является частью жилого квартала с малоэтажной жилой застройкой.

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» территория земельного участка находится в зоне Ж-2.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и блокированных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 1,68 га.

Виды разрешенного использования планируемых к образованию земельных участков в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

В данном проекте указаны красные линии кварталов в пределах территории проектирования, утвержденные в составе ранее разработанного проекта планировки территории, а также определяются зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – индивидуальных жилых домов.

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

Жилые дома оборудованы внутренними сетями водопровода, канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление от котлов. Инженерные сети проектируются к размещению в пределах поперечных профилей улиц и дорог, в разделительных полосах – водопровод, газопровод, электрические сети.

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 установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;
2. Подготовка технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
3. Направление уведомления о соответствии построенного, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства

										Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп						

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Карта планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры	
2	Чертеж планировки. М1:500	
3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М1:1000	
4	Схема границ объектов культурного наследия. б/м	
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М1:1000	
6	Объемно-пространственное решение застройки территории	
7	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М1:1000	

Технико-экономические показатели

	Ед. изм	Количество	%	Примечание
Площадь территории в границах работ	га	1,68	100	
Площадь образуемых земельных участков	га	0,09	5,36	

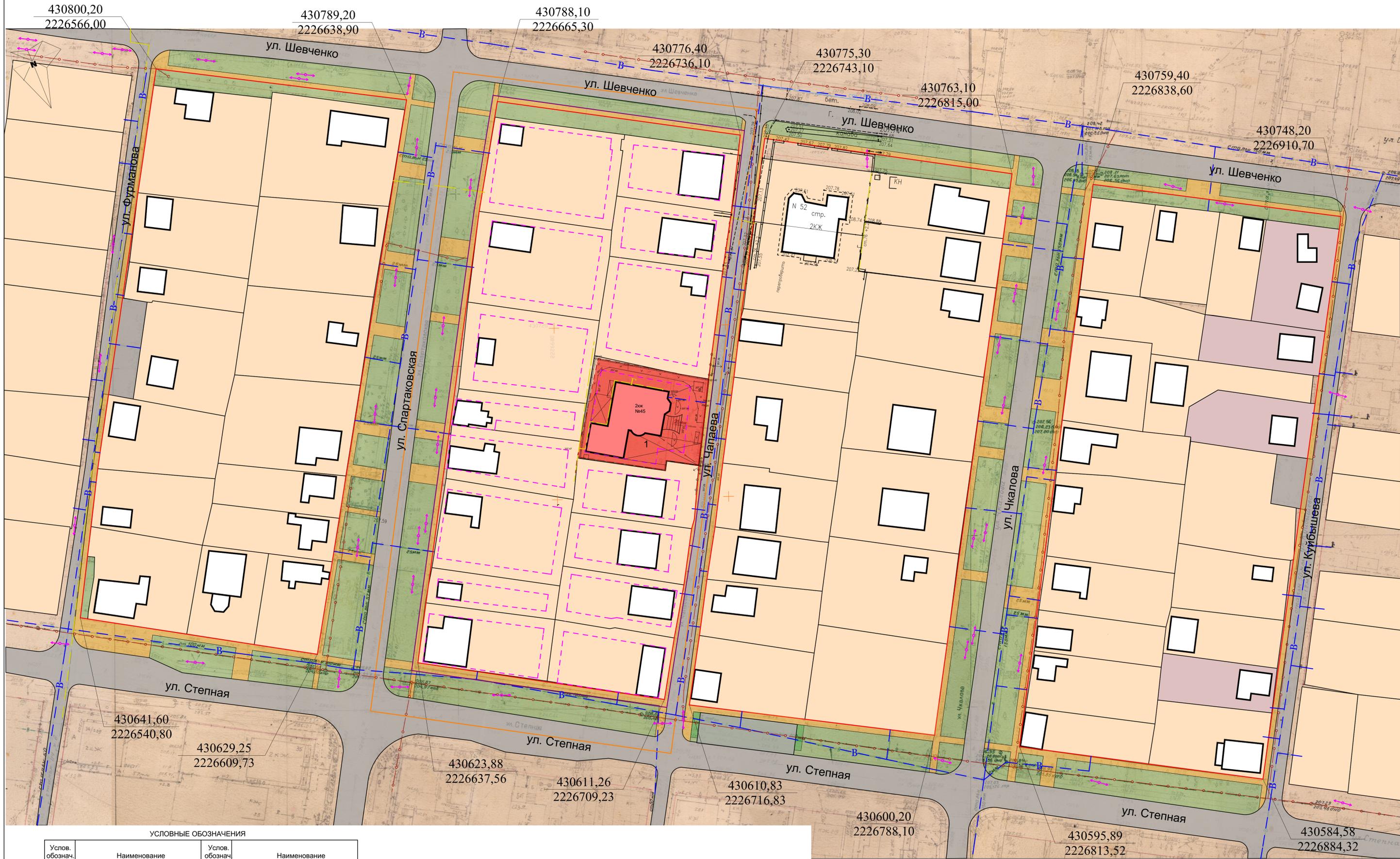
ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

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

Ситуационный план



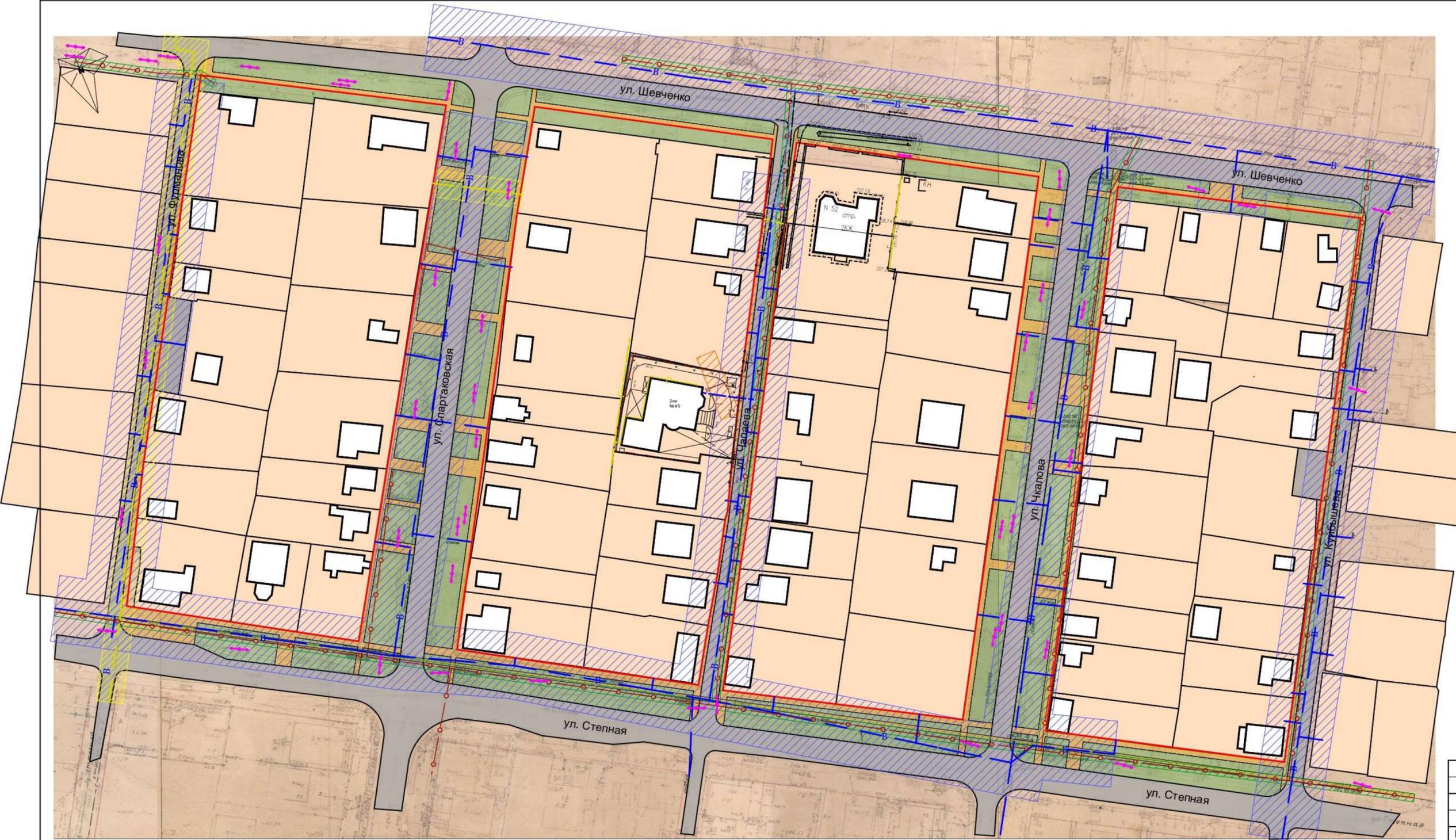
						ГП		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.02.2017 №180, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	7
Обоснование						ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		
Общие данные								



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Услов. обознач.	Наименование	Услов. обознач.	Наименование
■	Планируемые к образованию земельные участки	—	Граница территории проектирования
■	Земельные участки стоящие на кадастровом учете	01.08.05160195	Кадастровый номер земельного участка
■	Земельные участки не стоящие на кадастровом учете	1	Условный номер образуемого земельного участка
■	Проезжая часть дорог		
■	Тротуар		
■	Озеленение		
—	Красная линия		
—	Граница размещения объектов капитального строительства		
—	Границы существующих элементов планировочной структуры		

					ГП				
Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии квартала, утверждаемую постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.02.2017 № 190, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подок.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов	
		ГАП	Шумфров Э.М.			Проект планировки Основная часть	П	2	7
Чертеж планировки М1:500							ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Услов. обознач.	Наименование
	Земельные участки
	Охранная зона водопровода - 5 м
	Охранная канализации - 5 м
	Охранная зона газопровода
	Охранная зона сетей связи - 0,6 м
	Красная линия
	Газопровод
	Линии водопровода
	Опоры ЛЭП
	Кабель связи

Примечание:
Территория проектирования полностью располагается в границах приаэродромной территории и в границах второго пояса сан.охраны Гавердовского артезианского водозабора.

						ГП					
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.02.2017 №180, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект планировки Обоснование			Стадия	Лист	Листов
									П	5	7
						Границы зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000			ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		

