

ИП Новиков Ю. О.

10 октября 2022 г.

СПРАВКА

«О соответствии проекта действующим нормам и правилам»

Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в х. Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 11.01.2013 г. №7, в отношении центральной части территории, ограниченной ул. Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском, и в документацию по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0202026, ограниченной ул. Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском МО «Город Майкоп», утверждённую постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 16.11.2020 №1176, разработана в соответствии с действующим законодательством, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта

Новиков Ю. О.

В разработке документации принимали участие:

Отдел, должность	Ф.И.О.
ГИП	Новиков Ю. О.
Разработал	Косицкая Н. С.

Состав проекта			
№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	T.1, ПЗ.ГЧ	Проект планировки Основная часть Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
2	T2, ПЗ.ГЧ	Проект межевания Основная часть Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть Каталог координат	

Содержание		
Обозначение	Наименование	Примечание
ГП-1	Справка ГИПа	
ГП-2	Состав проекта	
ГП-3	Пояснительная записка	
ГП-4	Графическая часть	
ГП-5	Общие данные	
ГП-6	Чертёж планировки территории	
ГП-7	Карта планировочной структуры территории с отображением элементов планировочной структуры	
ГП-8	Схема организации движения транспорта, пешеходов и улично-дорожной сети	
ГП-9	Схема границ территорий объектов культурного наследия	
	Схема зон с особыми условиями использования территории	
	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в т.ч. линейных, подлежащих сносу, незавершённого строительства, подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	
	Варианты планировочных решений застройки территории земельных участков с расположенными на них индивидуальными жилыми домами.	
	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	

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 земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в х. Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 11.01.2013 г. №7, в отношении центральной части территории, ограниченной ул. Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском, и в документацию по планировке территории (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0202026, ограниченной ул. Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском МО «Город Майкоп», утверждённую постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 16.11.2020 №1176 (далее – документация, проектная документация, проект), разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Исходные данные:

- 1) Земельный кодекс Российской Федерации;
- 2) Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- 3) Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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) Топографическая съёмка части кадастрового квартала 01:08:0507056,

выполненная 23.09.2022 г.

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

Документация по планировке территории разработана на основании материалов Генерального плана и ПЗЗ.

В административном отношении проектируемая территория находится в восточной части х. Гавердовский МО «Город Майкоп». Территория проектирования включает в себя западную часть территории кадастрового квартала 01:08:0202026.

Участок проектирования относится к категории земель «земли населённых пунктов».

Площадь территории проектирования составляет 1.41 га.

Баланс проектируемой территории.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Проектное решение		Кол-во земельных участков по назначению
			Площадь	%	
1	Территория в границах проектирования	га	1.41	100	15
2	Образуемые земельные участки для размещения индивидуальных жилых домов	га	0.12	8.5	2
3	Существующие земельные участки для индивидуального жилищного строительства, стоящие на государственном кадастровом учете (в границах проектирования)	га	0.82	58.2	12
4	Существующий земельный участок для организации улично-дорожной сети	га	0.47	33.3	1

Документация разработана в соответствии с действующими строительными, технологическими, санитарными нормами и правилами.

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

Основным планировочным решением территории проектирования является установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства для планируемых к образованию земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Часть территории кадастрового квартала 01:08:0202026 расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1-Б/1, предназначенной 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.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для образуемых земельных участков определены в соответствии с градостроительным регламентом по основному виду разрешённого использования (далее - ВРИ) [2.1] – Для индивидуального жилищного строительства территориальной зоны Ж-1Б/1. Данный ВРИ ЗУ относится к основным видам использования.

Земельные участки на территории проектирования сгруппированы в квартал, окружённый улицами и проездами.

Красные линии были установлены ранее утверждённым проектом планировки территории и показаны на чертеже планировки.

Площадь проектируемых земельных участков под индивидуальное жилищное строительство соответствует требованиям установленных градостроительных нормативов и составляет 562.47 кв.м. и 637.58 кв.м. Проектируемые участки обеспечены подъездом с пер. Черкесского.

В документации не предусмотрено проектирование новых улиц и проездов. Улично-дорожная сеть в границах территории проектирования сформирована практически полностью.

Более детальную планировочную организацию земельных участков, выделенных под индивидуальное жилищное строительство, следует провести на более поздних этапах проектирования, с учётом противопожарных и проектных нормативов, а также требований ПЗЗ.

На территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) Охранная зона существующих ЛЭП, 0.4 кВ — по 2 м в каждую сторону.
- 2) Охранная зона существующего водопровода — по 5 м в каждую сторону.
- 3) Охранная зона существующего газопровода низкого давления — по 2 м в каждую сторону.
- 4) Охранная зона существующего газопровода высокого давления – по 7 м в каждую сторону.

В проекте отсутствуют границы публичных сервитутов.

Территория проектирования входит в состав территории, на которую ранее был разработан проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в х. Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 11.01.2013 г. №7.

Также на данную территорию была разработана документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0202026:77, 01:08:0202026:78, 01:08:0202026:79 в х. Гавердовском, утверждённый постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 11.01.2013 г. №7, в отношении центральной части территории, ограниченной улицами Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском, и внесению изменений в документацию по планировке (проект межевания территории) части кадастрового квартала 01:08:0202026, ограниченной ул.

Питерской и пер. Черкесским в х. Гавердовском МО «Город Майкоп»,
утверждённая постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от
16.11.2020 №1176.

Координаты красных линий даны в Приложении.

Положение об очерёдности 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 или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо несоответствии построенного, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;

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

Материалы по обоснованию.

Результаты инженерных изысканий.

Территория, рассматриваемая в проектной документации, расположена в восточной части х. Гавердовского муниципального образования «Город Майкоп».

Рельеф местности спокойный.

В геоморфологическом отношении площадка приурочена к первой надпойменной террасе правого берега реки Белой.

Территория, рассматриваемая в проектной документации, относится к III району и подрайону III-Б климатического районирования, согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология». Климат района изысканий умеренно-континентальный с резко выраженной вертикальной зональностью. Зима мягкая короткая. Лето жаркое, продолжительное.

Климатические условия, характерные для данной местности:

1. Среднемесячная температура воздуха в январе — около -0.1°C , в июле — около $+22.9^{\circ}\text{C}$.
2. Среднегодовая температура воздуха — $+11.5^{\circ}\text{C}$.
3. Заморозки на территории наблюдаются со второй декады октября и могут продолжаться до начала мая.
4. Длительность отопительного сезона — 148 дней.
5. Преобладающие ветра в зимний период — южные, юго-западные. Преобладающие ветра в летний период — северо-восточные и южные.
6. Среднегодовое количество выпадаемых осадков — 808 мм, большая часть приходится на летний период.
7. Снеговая нагрузка — 1.0 кПа;
8. Скоростной напор ветра — $W=0.48$ кПа;
9. Нормативная глубина промерзания грунта — 0.8 м;
10. Температура наиболее холодной пятидневки — -19°C ;
11. Сейсмичность по карте А ОСР-2015 — 7 баллов.

Опасные инженерно-геологические явления:

- Сейсмичность района. Территория расположена в зоне вероятного развития землетрясений интенсивностью 8-9 баллов.

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Основным проектным решением для территории является образование земельных участков, предназначенных для индивидуальной жилой застройки. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

определены на основании Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп», Нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея, Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп», а также с учётом размеров охранных зон существующих инженерных сетей: существующих линий электропередачи (0.4 кВ), сетей водоснабжения, газопровода низкого и высокого давления.

С учётом необходимых отступов образованы зоны возможного размещения объектов капитального строительства.

В данном проекте для существующих земельных участков показаны отступы от красных линий – 5 м, от границ соседних земельных участков отступы составляют 3 м.

Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального и 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, установленным правилами землепользования и застройки расчётным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчётным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Размещение либо изменение территорий, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального и местного значения, в проекте не предусмотрено.

Транспортная и коммунальная инфраструктуры в границах территории проектирования практически сформированы.

В документации не предусмотрено проектирование новых улиц и проездов.

Пешеходная система представлена тротуарами, расположенными вдоль красных линий. Для пересечения проезжих частей предусмотрены пешеходные переходы. Чтобы обеспечить безопасность пешеходов, планируется установка дорожных знаков «пешеходный переход».

На чертеже ПЗ.ГЧ.Т2.ГП-4 указаны направления движения транспортных потоков, пешеходные связи.

Территория проектирования расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1Б/1. Принадлежит к категории земель населённых пунктов. Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома в территориальной зоне Ж-1Б/1 составляет 300/400 кв.м. – при наличии

центральной канализации/при наличии местной канализации, максимальная — 2000 м².

Площадь территории в границах проектирования составляет 1.41 га.

Квартал, в границах которого разработана проектная документация, частично застроен. На территории одного из земельных участков, планируемых к образованию и рассматриваемых в проектной документации, построен индивидуальный жилой дом. Территория второго земельного участка не застроена.

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

Возможные чрезвычайные ситуации природного характера:

1. Ливневые осадки.
2. Подтопление низинных участков склоновыми стоками дождевых и талых вод.
3. Крупный град — диаметр градин 20 мм и более.
4. Сильный ветер — скорость при порывах 25 м/сек и более.
5. Сильный гололёд — обледенение ЛЭП.
6. Сейсмическая опасность — 7-9 баллов.

Возможные ЧС техногенного характера:

2. Повреждение инженерных коммуникаций.
3. Отключение водо-, электро- или газоснабжения.
4. ДТП.

Мероприятия по предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера:

- 1) Отсутствие опасных производств и потенциально опасных предприятий;
- 2) При строительстве необходимо учитывать антисейсмические мероприятия.
- 3) Проведение необходимых мероприятий по повышению устойчивости функционирования объектов инфраструктуры.
- 4) Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории.

Проект выполнен с учётом всех необходимых требований пожарной безопасности СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Мероприятия по пожарной безопасности:

Наружное пожаротушение осуществляется силами пожарных расчётов

ГУ Центра управления силами федеральной противопожарной службы по Республике Адыгея.

Для обеспечения пожарной безопасности предусмотрено проектирование наружного пожаротушения через закольцованные сети водоснабжения, а при необходимости – через сети внутреннего пожаротушения.

При строительстве допускается применение негорючих или слабогорючих материалов либо обработка последних огнестойкими веществами.

Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

На территории проектирования особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Отвод ливневых и талых вод предусмотрен по спланированной территории автодорог и площадок в предусмотренную сеть канав.

Мусороудаление осуществляется средствами МОЖКХ, а также силами жителей, что обеспечит охрану окружающей среды от загрязнения бытовыми отходами. При осуществлении строительных работ либо реконструкции объектов на рассматриваемой территории необходимо также предотвратить распространение строительного мусора за пределы стройплощадки.

Озеленение территории и восстановление растительного слоя на ней необходимо для обеспечения оптимального микроклимата и уменьшения отрицательного воздействия техногенных факторов на окружающую среду.

Задачи озеленения территории:

- 1) Формирование планировочной и объёмно-пространственной структуры застройки.
- 2) Создание буферной зоны между жилым и иными массивами.
- 3) Оздоровление окружающей среды.

Снизить запылённость воздуха можно периодической поливкой территорий с твёрдым покрытием 1-2 раза в сутки в жаркие периоды.

Эксплуатация жилых домов связана с воздействием на некоторые компоненты окружающей среды:

- Загрязнение воздуха выбросами вредных веществ от автомобилей, принадлежащих жителям, и автотранспорта, осуществляющего вывоз мусора;
- Образование отходов и стоков;
- Использование воды на хозяйственно-питьевые нужды.

Однако вышеописанное воздействие на окружающую среду будет находиться в допустимых пределах и не причинит ощутимого ущерба населению, животным и растительности при соблюдении рекомендаций данной документации по планировке территории.

Схема границ территорий объектов культурного наследия.

Согласно Генеральному плану муниципального образования «Город Майкоп», на данной территории объектов культурного наследия нет. Это видно на чертеже Т1.ПЗ.ГЧ.ГП-5.

Если при строительных работах на данной территории будут обнаружены предметы, имеющие археологическую ценность (керамические фрагменты, предметы древнего вооружения, монеты, костные останки и пр.), то все работы на участке останавливаются. Необходимо вызвать представителя Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Адыгея, согласно п.4 и п.5, ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. 21.12.2021) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. 21.12.2021), 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 п. 11, ст. 41.5 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. 21.12.2021), а также сведения о предусмотренном в п. 5 ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. 21.12.2021) 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 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. 21.12.2021) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

Обоснование очередности планируемого развития территории.

В данном проекте предусмотрена разработка документации по планировке территории (внесение изменений в проект планировки и проект межевания) в несколько этапов.

Очередность развития принята в соответствии с наличием существующих транспортных и инженерных инфраструктур, а также требованиями Градостроительного кодекса РФ. В первую очередь, это наличие удобного подъезда к территории и развитие инженерной инфраструктуры – дорог, ливневой канализации, систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.

Территория, в границах которой предусмотрена разработка проектной документации, расположена в центральной части г. Майкопа.

Рельеф участка спокойный.

При разработке вертикальной планировки участка были учтены:

- организация нормального водоотвода с территории проектирования;
- максимальное сохранение существующего рельефа и зелёных насаждений.

Отвод ливневых и талых вод осуществляется с территории земельных участков и автодорог в предусмотренную сеть придорожных канав.

Схема вертикальной планировки решена методом проектных отметок. Вертикальная планировка предусматривает создание по улицам оптимальных продольных уклонов, обеспечивая водоотвод с прилегающих к ним территорий. Проектные отметки принимаются выше существующих на 0.3-0.8 м выше существующих.

Каталог координат характерных точек красных линий

№ п/п	X	Y	Примечание
1	431046.98	2225135.70	
2	431047.06	2225137.70	
3	431049.25	2225197.66	
4	431051.44	2225257.62	
5	431021.46	2225258.72	
6	430991.48	2225259.81	
7	430988.56	2225179.87	
8	430986.13	2225113.33	
9	431010.98	2225084.71	
10	431018.15	2225084.86	
1	431046.98	2225135.70	