

**Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур**

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории) квартала 234 города Майкопа, ограниченного улицами Крестьянская, 3 Интернационала, Пролетарская, М. Горького, утвержденную постановлением Главы МО "Город Майкоп" от 10.07.2009 №517, в составе документации по планировке территории улицы Пролетарской, в границах улиц Крестьянская, Пионерская, Гагарина, 3 Интернационала (кварталы 218-234, 245-261) города Майкопа (далее – документация, проект, проектная документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:500 и М 1:1000 с использованием аэрофотосъемки.

Проект решает только принципиальные вопросы и определяет границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Исходные данные:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее - Классификатор);
- Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея»;
- 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, Генплан);
- 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);
- Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;

						ПЗ		Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата			

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

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

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

Рассматриваемая территория проектирования, согласно ПЗЗ, находится в зоне делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2.

#### Баланс проектируемой территории.

№ п/п	Территория	Ед. изм.	Кол-во	Проектное решение	
				Площадь	%
1	Территория в границах проектирования	га		2,1	100
2	Площадь застройки	га	-	0,63	30
3	Площадь твердых покрытий (тротуары)	га	-	0,17	8,1
4	Площадь твердых покрытий (проезды)	га	-	1,02	48,6
5	Площадь озеленения	га	-	0,28	13,3

Коэффициент плотности застройки – 1,18.

Коэффициент застройки – 0,37.

Проект планировки выполнен для сложившейся территории. Новые земельные участки не проектируются.

Площадь застройки составляет – 6300 м<sup>2</sup>.

На данной территории площадь всех этажей жилых зданий составляет – 16064,2 м<sup>2</sup>.

Нормативная площадь на одного человека жилья эконом-класса - 30,0 м<sup>2</sup>.

Расчетное количество населения составляет - 536 человек.

Расстояние до ближайшего детского сада составляет – 0,9 км.

Расстояние до ближайшей школы составляет – 0,7 км.

Расстояние до поликлиники составляет – 0,5 км.

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

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		

Количество парковочных мест для проектируемых объектов будет определено на более поздних этапах проектирования, т.к. зависит от технико-экономических показателей проектируемых объектов.

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

Проектируемая территория расположена в западной части города Майкопа.

Основным проектным решением для территории является определение назначения проектируемых объектов капитального строительства и уточнение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (см. ГП-2).

Координаты красных линий кварталов указаны на чертеже планировки территории ГП-2.

Проектом планировки не предусмотрено проектирование новых улиц.

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 проектируемые объекты оборудуются внутренними сетями водопровода, канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление – от котлов. Инженерные сети существующие.

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

### **Положение об очерёдности планируемого развития территории**

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

1. Подготовка распоряжения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Получение градостроительного плана на земельный участок;

3. Подготовка проекта для получения разрешения на строительство объекта капитального строительства, получение положительной экспертизы проекта при необходимости;

4. Получение разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ;

5. Строительство объектов капитального строительства;

6. Ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ;

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

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		

## **Обоснование.**

### **Результаты инженерных изысканий.**

Площадка расположена в западной части города Майкопа, рельеф площадки спокойный. В геоморфологическом отношении площадка расположена на I надпойменной террасе реки Белой.

Геолого-литологический разрез:

- 0,2 – Почвенно растительный слой.
- 0,2 – 1,0 – Суглинок коричневый, влажный, средней плотности, гумусированный.
- 1,0 – 5,4 – Галечниковый грунт с суглинистым заполнителем до 30% с содержанием валунов, с глубины 2,2 м с песчаным заполнителем до 20%, с содержанием валкнов, составляющих до 25% объема грунта. Галька и валуны крепкие, хорошо окатаны, представлены гранитоидами, кварцем, диоритом. В интервале 4,8-4,9 прослой песка желто-серого, с глубины 2,9 м - водонасыщенный.
- 5,4 – 8,6 – Глина пестроцветная, влажная, твердая, переувлажненная, с редкими карбонатными включениями в виде конкреций и стяжений.

Подземные воды вскрыты на глубине 2,9-3,2 м. Вода не агрессивна свойствами к бетонам всех видов и марок.

Нормативная глубина промерзания – 0,8м.

Сейсмичность района – 8 баллов.

### **Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.**

Обоснованием размещения объектов капитального строительства на планируемой территории являются Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп», Нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея и охранные зоны инженерных сетей. Учитывая необходимые отступы, образуются зоны возможного размещения объектов капитального строительства.

Застройка квартала ведется в соответствии с проектом планировки улицы Пролетарской от 10.07.2009 года, с внесением изменений.

**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.**

Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата

ПЗ

Лист

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

Коммунальная, транспортная и социальная инфраструктура является сложившейся.

Рассматриваемая территория проектирования, согласно ПЗЗ, находится в зоне делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2.

Проектируемая территория застроена индивидуальными жилыми домами, многоквартирным жилым домом, магазинами, офисами.

**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.

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

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		

вод, а также создание системы мусороудаления МОЖКХ.

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

В период эксплуатации 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.

Инженерные сети:

Водоснабжение — централизованное.

Канализация – централизованное.

Теплоснабжение – от котла.

Загрязнение воздушного бассейна в районе расположения проектируемой территории будет происходить в результате поступления в него выбросов загрязняющих веществ от автомобилей, находящихся на стоянках для легкового транспорта, а также от автотранспорта, вывозящего мусор с территории. Предполагается выделение следующих загрязняющих веществ: оксид углерода, диоксид азота, азота оксид, диоксид серы, сажа, углеводороды (бензин, керосин).

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.

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

Предлагается поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Получение градостроительного плана на земельный участок в соответствии со ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Подготовка распоряжения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Также для видов разрешенного использования «Деловое управление» и «Гостиничное обслуживание» необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров по фасадам, т.к существующие фасады не соответствуют минимально допустимым размерам фасадов для данных видов разрешенного использования.

3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата

4. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Границы территорий объектов культурного наследия.**

На территории квартала 234 по данным генерального плана МО «Город Майкоп» нет объектов культурного наследия.

В соответствии со статьей 36 ФЗ-76:

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.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		