

Российская Федерация
Республика Адыгея

ООО ПСК
«ИНЖСТРОЙ»

Объект: «Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 №763, в части территории, ограниченной улицами Майской, Покровской, Майской, Чамокова в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Основная часть
Обоснование

Текстовая часть
Графическая часть

ТОМ 1

Директор

С.Э. Шумафова

г. Майкоп
2024 г.

Состав рабочего проекта			
№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	Т 1. ПЗ, ГЧ	Утверждаемая часть Материалы по обоснованию Пояснительная записка. 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 проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 №763, в части территории, ограниченной улицами Майской, Покровской, Майской, Чамокова в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп» (далее – документация, проект, проектная документация) разработана в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:1000 с использованием аэрофотосъемки, топографической съемки, в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, нормативами градостроительного проектирования Республики Адыгея, Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» и действующими строительными правилами (СП).

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границ изменяемых земельных участков 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

						ПЗ			Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата				

Проект планировки выполнен для сложившейся территории.

Основным планировочным решением территории является установление границ зон планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства в границах земельных участков, планируемых к образованию из следующих исходных земельных участков:

- с кадастровыми номерами 01:08:1109008:309 и 01:08:1109008:339.

Зоны планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства установлены в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны Ж-1Б/1, а именно для вида разрешенного использования «[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства» установлено, что минимальные отступы от границ земельных участков составляют 3 м, расстояние до красной линии улиц/проездов от жилых и общественных зданий - 5 м/3 м, максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка при площади участка свыше 1000 кв. м - 40%.

Красные линии для данного квартала не устанавливаются, ввиду того, что они установлены ранее утвержденным проектом планировки данной территории

В основу данного проекта заложены материалы ранее разработанного проекта планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденного постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 № 763.

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 водовода, 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.

Территории объектов культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.

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

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		

сложившейся.

Проектируемая территория является частью квартала, который находится в территориальной зоне **Ж - 1Б/1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.**

Проектируемая территория частично застроена отдельно-стоящими индивидуальными жилыми домами.

Территория проектирования расположена в границах второго пояса зоны санитарной охраны Гавердовского артезианского водозабора (в соответствии со сведениями Генерального плана).

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. Первомайской.

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 – септик.

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.

Местоположение существующих объектов капитального строительства

В границах проекта планировки размещены следующие объекты капитального строительства:

01:08:1109008:1681 – жилой дом
01:08:1109008:1692 – жилой дом
01:08:1109008:1842 – жилой дом
01:08:1109008:1569 – жилой дом
01:08:1109008:1508 – жилой дом
01:08:1109008:2359 – жилой дом
01:08:1109008:1408 – жилой дом
01:08:1109008:1791 – жилой дом
01:08:1109008:1481 – жилой дом
01:08:1109008:1490 – жилой дом
01:08:1109008:1544 – жилой дом
01:08:1109008:1769 – жилой дом
01:08:1109008:2403 – жилой дом
01:08:1109008:1678 – жилой дом
01:08:1109008:1509 – жилой дом
01:08:1109008:1866 – жилой дом

Изм.	Кол.	№ лок	Подп	Дата

Обоснование очередности планируемого развития территории.

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

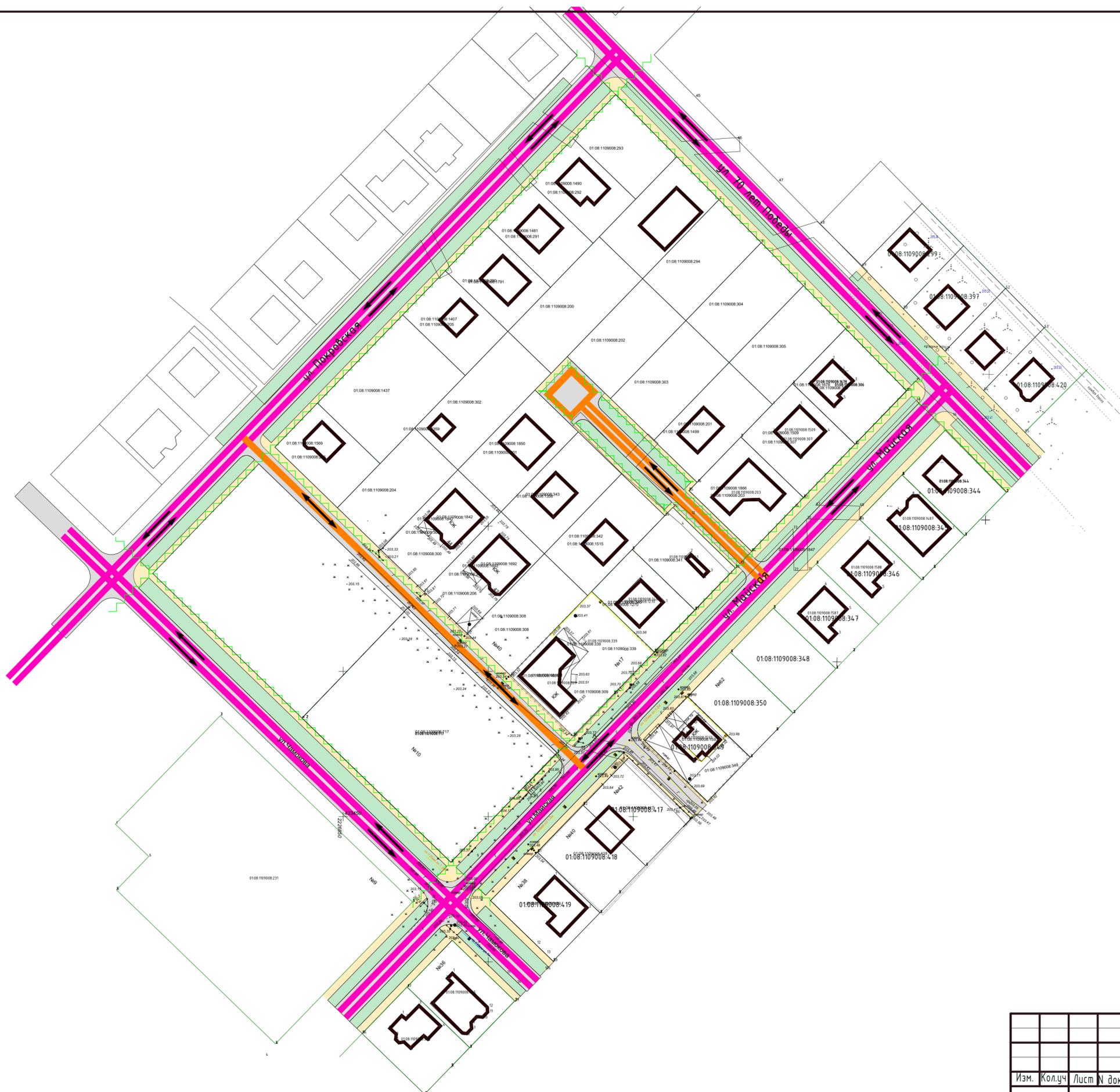
						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ лок.	Подп.	Дата		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обознач.	Наименование
	Планируемые к образованию земельные участки
	Земельные участки стоящие на кадастровом учете
	Проезжая часть дорог
	Тротуар
	Озелененце
	Красная линия
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры
01:08:0202 003:17	Кадастровый номер земельного участка

						-ГП
						«Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:309, 01:08:1109008:339, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 №763, в части территории, ограниченной улицами Майской, Покровской, Майской, Чанюкова в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп»
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГИП				Щуцафова		
Проект планировки				Стадия	Лист	Листов
Основная часть				П	2	
Чертеж планировки				ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		
М 1:2000						



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обознач.	Наименование
	Проезжая часть дорог
	Тротуар
	Озеленение
	Улицы в жилой застройке
	Проезды
	Направление движения транспорта
	Пешеходные связи

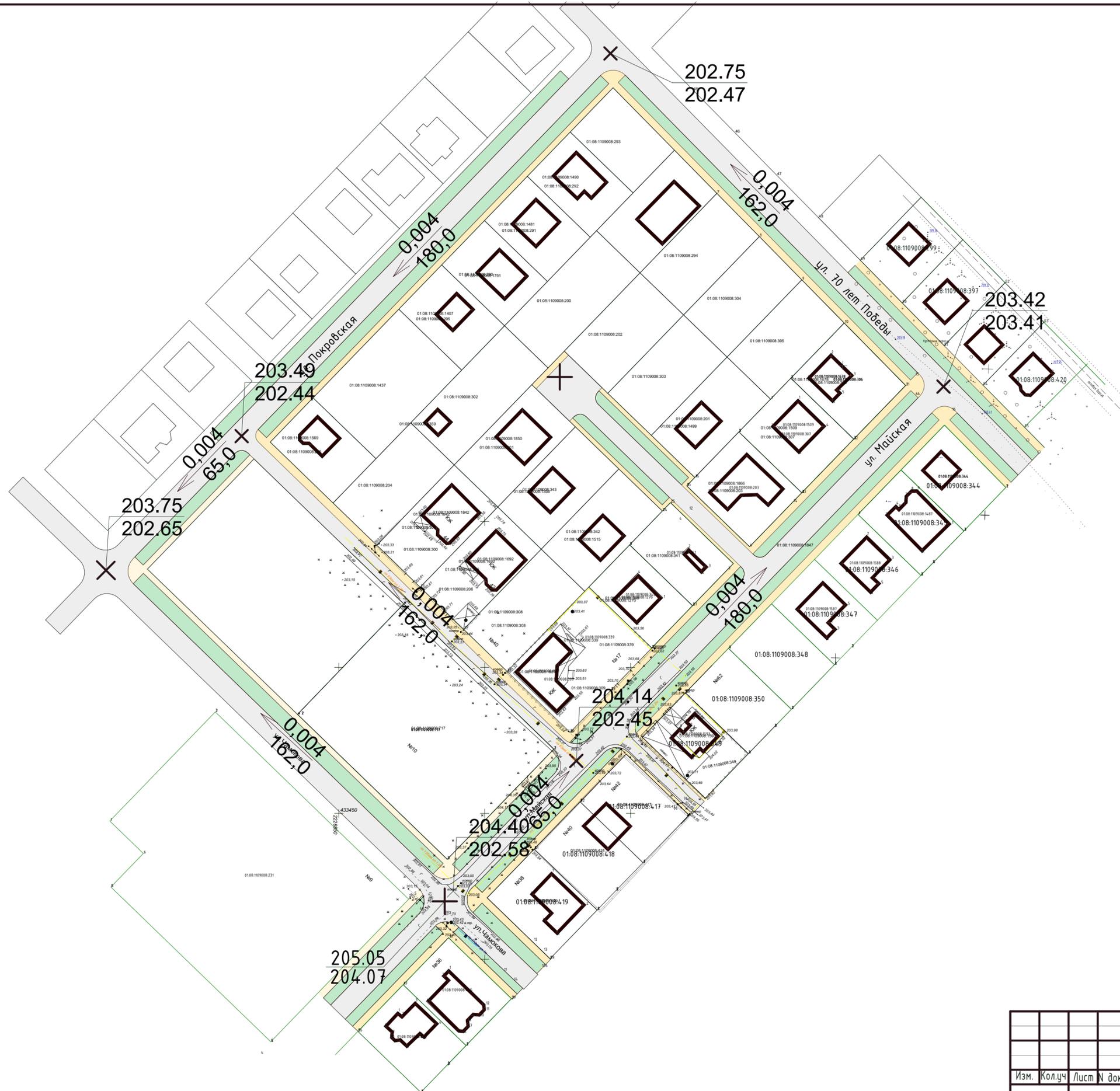
					-ГП				
					«Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 №763, в части территории, ограниченной улицами Матковской, Покровской, Матковской, Чапкова в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп»»				
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки Обоснование	Стадия	Лист	Листов
						ГИП Щуцафова	П	3	
Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:2000							ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обознач.	Наименование
	Проезжая часть дорог
	Тротуар
	Озеленение
	Газопровод
	Охранная зона линии электропередач - 2 м
	Охранная зона газопровода - 2 м
	Опоры электропередач

						-ГП								
						«Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 №763, в части территории, ограниченной улицами Майской, Покровской, Майской, Чаноква в поселке Западный муниципального образования «Город Майкоп»								
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<table border="1"> <tr> <td>Проект планировки</td> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td>Обоснование</td> <td>П</td> <td>5</td> <td></td> </tr> </table>	Проект планировки	Стадия	Лист	Листов	Обоснование	П	5	
Проект планировки	Стадия	Лист	Листов											
Обоснование	П	5												
ГИП	Щумафова					ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"								
Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000														



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Условные обознач.	Наименование
	Проезжая часть дорог
	Тротуар
	Озеленение
	Точка перелома
	Проектная /красная/ отметка Отметка земли /черная/
	Уклон в тысячных, % Расстояние в метрах
	Индивидуальный жилой дом
	Газопровод
	Опоры электропередач

						-ГП
						«Документация по внесению изменений в проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:1109008:24, 01:08:1109008:34, 01:08:1109008:35, расположенных в западной части поселка Западного муниципального образования «Город Майкоп», утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 11.11.2011 № 763, в части территории, ограниченной улицами Майской, Покровской, Майской, Чкалова в поселке Западном муниципального образования «Город Майкоп»»
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГИП	Щумафова					
Проект планировки Обоснование						Стадия
						Лист
						Листов
						П
						7
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов. М 1:2000						ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"