

**Индивидуальный предприниматель Новиков Ю.О.
ИНН 010501469135 ОГРНИП 313010520000014**

Российская Федерация,
Республика Адыгея, 385000,
г. Майкоп,
ул.Ветеранов, 230/
Краснооктябрьская, 49.



ПАО Сбербанк
Юго-Западный банк г. Ростов-на-Дону
р/сч 40802810801000003821
к/с 30101810600000000602
БИК 046015602 ОГРН 313010520000014
Код ОКПО 0190863072 ИНН 010501469135

**СРО НП «Объединение изыскателей Южного и Северо - Кавказского округов»
Свидетельство СРО №0265.022-2013-010501469135-И-020 от 23 июня 2014 г.**

**Документация по внесению изменений в документацию по
планировке территории (проект планировки и проект межевания)
свободной от застройки части кадастрового квартала 01:08:1314001,
расположенного в станице Ханской МО «Город Майкоп»,
ограниченной существующей застройкой по ул. Степной, переулку
Калинина и ЛЭП в ст. Ханской, утверждённую постановлением
Администрации МО «Город Майкоп» от 22.08.2016 г №706, в части
территории, ограниченной улицей Степной, проездом улицы Степной,
земельными участками по пер. Калинина и охранной зоной ЛЭП в
станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп»
Республики Адыгея**

Проектная документация

Проект планировки
Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

ПЗ.ГЧ.
Т2

г. Майкоп
2024 г.

Индивидуальный предприниматель Новиков Ю.О.
ИНН 010501469135 ОГРНИП 313010520000014

Российская Федерация,
Республика Адыгея, 385000,
г. Майкоп,
ул.Ветеранов, 230/
Краснооктябрьская, 49.



ПАО Сбербанк
Юго-Западный банк г. Ростов-на-Дону
р/сч 40802810801000003821
к/с 301018106000000000602
БИК 046015602 ОГРН 313010520000014
Код ОКПО 0190863072 ИНН 010501469135

СРО НП «Объединение изыскателей Южного и Северо - Кавказского округов»
Свидетельство СРО №0265.022-2013-010501469135-И-020 от 23 июня 2014 г.

Заказчик: Пронина Н. И.

**Документация по внесению изменений в документацию по
планировке территории (проект планировки и проект межевания)
свободной от застройки части кадастрового квартала 01:08:1314001,
расположенного в станице Ханской МО «Город Майкоп»,
ограниченной существующей застройкой по ул. Степной, переулку
Калинина и ЛЭП в ст. Ханской, утверждённую постановлением
Администрации МО «Город Майкоп» от 22.08.2016 г №706, в части
территории, ограниченной улицей Степной, проездом улицы Степной,
земельными участками по пер. Калинина и охранной зоной ЛЭП в
станции Ханской муниципального образования «Город Майкоп»
Республики Адыгея**

Проектная документация

Проект планировки
Материалы по обоснованию
Пояснительная записка
Графическая часть

ПЗ.ГЧ.
Т2

Индивидуальный предприниматель

Новиков Ю. О.

г. Майкоп
2024 г.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

										Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					2

ИП Новиков Ю. О.
23 апреля 2024 г.

СПРАВКА

«О соответствии проекта действующим нормам и правилам»

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской МО «Город Майкоп», расположенного в станице Ханской МО «Город Майкоп», ограниченной существующей застройкой по ул. Степной, переулку Калинина и ЛЭП в ст. Ханской, утверждённую постановлением Администрации МО «Город Майкоп» от 22.08.2016 г №706, в части территории, ограниченной улицей Степной, проездом улицы Степной, земельными участками по пер. Калинина и охранной зоной ЛЭП в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея, 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.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Проект планировки территории. Материалы по обоснованию

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата
Директор		Новиков			04.2024
Исполнил		Косицкая			04.2024

Справка ГИПа

Стадия	Лист	Листов
П	3	23
ИП Новиков Ю.О.		

В разработке документации принимали участие:	
Отдел, должность	Ф.И.О.
ГИП	Новиков Ю. О.
Разработчик	Косицкая Н. С.

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

Согласовано:							Проект планировки территории. Материалы по обоснованию			
Взам. инв. №		Подп. и дата								
Инв. № подл.							Список участников	Стадия	Лист	Листов
	Директор	Новиков				04.2024		П	4	23
	Исполнил	Косицкая				04.2024		ИП Новиков Ю.О.		

[illegible]

Согласовано:							Содержание									
							Обозначение	Наименование					Примечание			
							ГП-1 ГП-2 ГП-3 ГП-4 ГП-5 ГП-6 ГП-7 ГП-8 ГП-9	Справка ГИПа Состав проекта Пояснительная записка Графическая часть Общие данные Карта планировочной структуры территории с отображением элементов планировочной структуры Схема организации движения транспорта, пешеходов и улично-дорожной сети 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 Объёмно-пространственное решение застройки территории Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории Чертёж планировки, утверждённый постановлением Администрации МО "Город Майкоп" от 22.08.2016 г №706								
							Проект планировки территории. Материалы по обоснованию									
						Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата					
Инв. № подл.							Директор	Новиков			04.2024	Содержание	Стадия	Лист	Листов	
							Исполнил	Косицкая			04.2024		П	6	19	
													ИП Новиков Ю.О.			

Пояснительная записка.

Результаты инженерных изысканий.

Участок работ расположен по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ст. Ханская, часть кадастрового квартала 01:08:1314001, ограниченная ул. Степной, проездом ул. Степной, земельными участками по пер. Калинина и охранной зоной ЛЭП 110 кВ.

Рельеф исследуемой площадки спокойный, ровный. На территории проектирования имеется пруд и низменность, заросшая деревьями и кустарником. На момент обследования территория представляет собой участок без построек.

В геоморфологическом отношении участок работ расположен на первой надпойменной террасе правого берега реки Белая.

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-2016 — 7 баллов.

Опасные инженерно-геологические явления:

- сейсмичность,
- близкое расположение грунтовых вод,
- рядом расположенный водоём.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Лист
							9

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Основным проектным решением для территории является образование земельного участка, предназначенного для личного подсобного хозяйства, за счёт увеличения его площади, которая планируется к использованию для благоустройства и укрепления берега водоёма без ограничения общего доступа к нему граждан, в соответствии со ст.6 Водного кодекса Российской Федерации. 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 (0.4 кВ) и высоковольтных (6 кВ, 10 кВ, 110 кВ) линий электропередач, сетей водоснабжения, строящегося газопровода.

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

В данном проекте предусмотрены отступы от красных линий – 5 м, от границ соседних земельных участков отступы составят 3 м. Для соблюдения противопожарных разрывов необходимо выдерживать расстояние между жилыми зданиями от 6 до 8 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, коммунальная и социальная инфраструктуры находятся в стадии формирования.

В документации не предусмотрено проектирование новых улиц. Ширина проезжей части запроектированных ранее улиц составляет 6.0 м, ширина тротуара — 1.5 м. Предусмотрено также озеленение.

Взам. инв. №											
Подп. и дата	<p>Размещение либо изменение территорий, предназначенных для размещения объектов федерального, регионального и местного значения, в проекте не предусмотрено.</p> <p>Транспортная, коммунальная и социальная инфраструктуры находятся в стадии формирования.</p> <p>В документации не предусмотрено проектирование новых улиц. Ширина проезжей части запроектированных ранее улиц составляет 6.0 м, ширина тротуара — 1.5 м. Предусмотрено также озеленение.</p>										
Инв. № подл.							Проект планировки территории. Материалы по обоснованию				Лист
											10
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					

Пешеходная система представлена тротуарами и пешеходными дорожками, расположенными вдоль тротуаров и вокруг участков. Для пересечения проезжих частей предусмотрены пешеходные переходы.

На чертеже ПЗ.ГЧ.Т2.ГП-3 указаны направления движения транспортных потоков, пешеходные связи.

Территория проектирования расположена в двух территориальных зонах: зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж-1Б. Принадлежит к категории земель населённых пунктов. Минимальная площадь земельного участка для личного подсобного хозяйства в территориальной зоне Ж-1Б составляет 1000 м², максимальная – 2500 м².

Площадь территории в границах проектирования составляет 1.88 га.

Территория земельных участков, рассматриваемых в проектной документации, частично 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:

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

Мероприятия по предупреждению возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера:

- 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 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.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<div><ul style="list-style-type: none">• 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 учётом всех необходимых требований пожарной безопасности СП 112.13330.2011 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».<p>Мероприятия по пожарной безопасности:</p><p>Наружное пожаротушение осуществляется силами пожарных расчётов ГУ Центра управления силами федеральной противопожарной службы по Республике Адыгея.</p></div>						Лист
			Проект планировки территории. Материалы по обоснованию						11
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата				

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.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Схема границ территорий объектов культурного наследия.

Согласно Генеральному плану муниципального образования «Город Майкоп», на данной территории объектов культурного наследия нет. Это видно на чертеже Т2.ПЗ.ГЧ.ГП-4.

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. 19.10.2023) «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. 19.10.2023), 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 трёх 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. 19.10.2023), а также сведения о предусмотренном в п. 5 ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. 19.10.2023) 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. 19.10.2023) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	Лист 13

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 необходимость развития инженерной инфраструктуры – дорог, ливневой канализации, систем водоснабжения, водоотведения, электроснабжения. В первую очередь предусмотрено строительство жилых домов и других объектов капитального строительства, запланированных к размещению, далее предусматривается устройство инженерной инфраструктуры и благоустройство территории.

Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.

Территория, в границах которой предусмотрена разработка проектной документации, расположена в северной части ст. Ханской муниципального образования «Город Майкоп».

Рельеф участка спокойный, с небольшим уклоном в западном направлении.

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 на 0.3-0.8 м выше существующих.

Инт. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №								
						Проект планировки территории. Материалы по обоснованию				Лист
										14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата					