

Индивидуальный предприниматель
Холодов Дмитрий Николаевич

ИНН 010512123805 ОГРНИП 320010500007480

Заказчик: Бондарь В.Ф.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкопа, ограниченной улицами Батарейной, Гаражной, проездом Складским, переулком Батарейным и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519002:1423, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059

Основная часть проекта планировки территории

Индивидуальный предприниматель

Холодов Д.Н.

2025 год

Содержание

№ п.п	Наименование раздела
1	Основная часть 1. 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. 2. Положение об очередности планируемого развития территории 3. Приложения 4. Основной чертеж планировки территории М. 1:1000

Индивидуальный предприниматель
Холодов Дмитрий Николаевич

ИНН 010512123805 ОГРНИП 320010500007480

Заказчик: Бондарь В.Ф.

Документация по внесению изменений в проект планировки территории квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкопа, ограниченной улицами Батарейной, Гаражной, проездом Складским, переулком Батарейным и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519002:1423, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059

Материалы по обоснованию проекта планировки территории
Графические материалы по обоснованию

Индивидуальный предприниматель

Холодов Д.Н.

2025 год

Содержание

№ п.п	Наименование раздела
1	Материалы по обоснованию Текстовая часть Графическая часть 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения с отображением границ элементов планировочной структуры М. б/м 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. Схема вертикальной планировки территории М. 1:1000 3. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М. б/м 4.Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. М. 1:1000 5. Вариант объемно-пространственного решения застройки территории. М. б/м

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Документация по внесению изменений в проект планировки территории квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкопа, ограниченной улицами Батарейной, Гаражной, проездом Складским, переулком Батарейным и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519002:1423, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059 (далее – документация) выполнена в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 5,8 га.

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проектируемая территория является частью квартала, который находится в территориальной зоне предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м П-5.

Градостроительные регламенты для основных видов разрешенного использования в территориальной зоне П-5.

Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
[6.0] - Производственная деятельность.	Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса вредности с соответствующей инженерной и транспортной инфраструктурой; Объекты складского назначения различного профиля; Объекты технического и технологического обеспечения предприятий; Производственно-	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500 кв. м/500000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 7 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%;
[6.1] - Недропользование.		
[6.2] - Тяжелая промышленность.		
[6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность.		
[6.3] - Легкая промышленность.		
[6.3.1] - Фармацевтическая		

промышленность.	лабораторные корпуса;	максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м;
[6.4] - Пищевая промышленность.		
[6.5] - Нефтехимическая промышленность.		
[6.6] - Строительная промышленность.		
[6.9] - Склады.		
[4.9] - Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами [3.0],[4.0], а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе депо;	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м/1000000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 25 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 7 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 100 м;
[3.1] - Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 кв. м/10000 кв. м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

	здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).	
[8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты капитального строительства, необходимы для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	
[6.8] - Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%
[4.9.1] - Объекты придорожного сервиса.	АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом; Объекты по обслуживанию легковых автомобилей с количеством постов не более 10, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до 2 постов.	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500/6500 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 25 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%; минимальные отступы от границ

		земельных участков - 3 м;
[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами [12.0.1] и [12.0.2]	<p>Регламенты не устанавливаются.</p> <p>Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.</p>
[12.0.1] - Улично-дорожная сеть	<p>Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;</p> <p>размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств</p>	<p>Регламенты не устанавливаются.</p> <p>Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.</p>
[12.0.2] - Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов	<p>Регламенты не устанавливаются.</p> <p>Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные</p>

	оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.
[3.2.4] - Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1800/15000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 24 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 9 этажей (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%;
[4.9.1.2] - Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 200/3500 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 8 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;
[6.7] - Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства,	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 4 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота строений,

	за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	сооружений от уровня земли - 100 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;
[8.0] - Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/1000000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м; минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, - 3 м; максимальная высота - 100 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;
[2.7.1] - Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	минимальная/максимальная площадь земельных участков - не устанавливать/100000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м; максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;
[3.5.2] - Среднее и высшее	Объекты капитального строительства,	минимальная/максимальная площадь земельных участков -

профессиональное образование	предназначены для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) медицинского профиля;	400 кв. м/60000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 м; минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;
------------------------------	--	--

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

4.4.1. Расстояние до красной линии улиц/проездов:

1) от Пожарных депо - 10 м/10 м (15 м/15 м - для депо I типа);

2) от общественных зданий - 5 м/3 м;

3) от остальных зданий и сооружений - 5 м/3 м;

4) при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м;

5) для объектов капитального строительства вида [3.1] - Коммунальное обслуживание - 0 м/0 м.

4.4.2. Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохраных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

4.4.3. При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

4.4.4. На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

4.4.5. Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

4.4.6. Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

4.4.7. При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

4.4.8. Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

Таким образом, в документации в отношении преобладающего количества земельных участков границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены как отступы от красной линии по существующим улицам – 5 м (при реконструкции существующих объектов недвижимости, расположенных по красной линии, - 0 м/0 м), от границ земельных участков – 3 м или 6 м с учетом наличия имеющихся границ зон с особыми условиями использования территории.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп», коэффициент плотности застройки составляет 2.4, коэффициент застройки – 0.8.

Таким образом, планируемые размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют вышеуказанным

нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

При проектировании, строительстве объектов любого функционального назначения на всех стадиях производства работ учтены требования охраны окружающей природной среды путем предупреждения и снижения их негативного воздействия в период строительства и функционирования объектов.

Воздействие на почвенный покров и грунты. Реализация проектных предложений не окажет сверхнормативного воздействия на состояние почвенного покрова и грунтов рассматриваемой территории, с учетом предусмотренных в проекте мероприятий и рекомендаций. Грунты с участка можно использовать без ограничений, исключая объекты повышенного риска.

В целом реализация проектных предложений не окажет сверхнормативного негативного воздействия на состояние подземных вод рассматриваемой территории.

Воздействие на состояние атмосферного воздуха. Источниками загрязнения атмосферного воздуха в период ведения строительных работ являются: строительная техника и сварка. Строительные работы ведутся ограниченный период. Согласно выполненным расчетам, реализация проектных предложений не приведет к сверхнормативному загрязнению атмосферного воздуха по фактору химического воздействия.

Воздействие на акустический режим территории. С учетом разработанных организационно-технических мероприятий проведение строительных работ на рассматриваемой территории по фактору шума можно признать допустимым. После проведения благоустройства, при эксплуатации территории акустическое воздействие на ближайшую нормируемую территорию не превысит требования санитарных норм.

Контроль за отходами. С учетом предусмотренных в проекте мероприятий и рекомендаций по сбору, временному хранению, транспортировке и размещению отходов проведение строительных работ и эксплуатацию рассматриваемой территории можно признать допустимыми.

Мероприятия по охране атмосферного воздуха. Для предотвращения сверхнормативного загрязнения атмосферного воздуха в период строительства рекомендуется строго соблюдать график использования строительной техники в соответствии с ПОС, исключить простои техники с работающим двигателем.

Мероприятия по охране почвенного покрова. Проектом предусмотрена срезка растительного слоя с погрузкой на автотранспорт. При проведении строительных работ и при эксплуатации объекта почвенный слой не должен орошаться маслами и горючим при работе двигателей внутреннего сгорания всех видов техники и автотранспорта, -

после завершения строительных работ уборка строительного мусора, восстановление благоустройства территории и газонов, - под временные дороги по возможности использовать существующие проезды; - при производстве работ необходимо соблюдать требования по охране окружающей природной среды в соответствии с разделом 10 СНиП 3.01.01-85* «Организация строительного производства», ГОСТ 17.11.01-77; ГОСТ 17.2.1.02-77*; ГОСТ 17.2.1.04-77.

Мероприятия по сбору, временному хранению, транспортировке и размещению отходов. Сбор и хранение образующихся отходов должны обеспечиваться в местах, специально отведенных и оборудованных для этих целей. Вывоз образующихся отходов на обезвреживание и захоронение должен производиться специализированными организациями на договорных условиях с использованием специализированного автотранспорта. Захоронение и обезвреживание образующихся отходов осуществляют предприятия, имеющие лицензии на обращение с опасными отходами.

Мероприятия по охране растительного мира. Для сохранения растений и растительных сообществ при проведении строительных работ необходимо:

- на период строительства выгораживать сохраняемые деревья и кустарники в зоне работ деревянными коробами высотой не менее 2 м;
- при организации строительных работ до минимума ограничить площадь поверхности, затрагиваемой строительными работами, и закрепить на местности границы участков, где эти работы будут производиться; - не допускать складирования вынутого при производстве земляных работ грунта вне специально выделенных для этого площадок и засыпки им прилегающих к месту проведения работ участков с естественной растительностью;
- предусмотреть устройство газонов из естественной луговой растительности.

Мероприятия по защите населения и территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера разработаны органами местного самоуправления в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.1994 г. №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» с учетом требований Межгосударственного стандарта ГОСТ 22.0.07-97/ГОСТ Р 22.0.07-95 "Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники техногенных чрезвычайных ситуаций. Классификация и номенклатура поражающих факторов и их параметров".

Градостроительное проектирование осуществлено в соответствии с требованиями свода правил СП 116.13330.2012 "СНиП 22-02-2003. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных

геологических процессов. Основные положения". Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003 (далее- СП 116.13330.2012), Свода правил СП 165.1325800.2014 "Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне" Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90 (далее- СП 165.1325800.2014), Свода правил СП 88.13330.2014 "СНиП II-11-77. Защитные сооружения гражданской обороны". Актуализированная редакция СНиП II-11-77*, Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», «Правил противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 №390, Положения о системе оповещения населения, утвержденного совместными приказами МЧС РФ №422, Мининформсвязи РФ №90, Минкультуры РФ №376 от 25.07.2006, требованиями Свода правил СП 14.13330.2014 "СНиП II-7-81*. Строительство в сейсмических районах" (далее- СП 14.13330.2014).

По совокупности инженерно-геологических условий, согласно Своду правил по инженерным изысканиям для строительства СП 11-105-97 "Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть I. Общие правила производства работ", (приложение Б) территория муниципального образования «Город Майкоп» относится ко второй категории (средней сложности).

Инженерную защиту от действующих факторов природного риска следует предусматривать в соответствии с действующими нормативными документами (Строительные нормы и правила СНиП 22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий», Свод правил СП 47.13330.2012 "СНиП 11-02-96. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения". Актуализированная редакция СНиП 11-02-96, СП 58.13330.2012, СП 104.13330.2016 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления". Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85 (далее - СП 104.13330.2016).

Зоны возможных завалов возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты), в условиях сейсмики приняты в соответствии СП 165.1325800.2014.

В соответствии с сейсмическим районированием территории Российской Федерации ОСР - 97, территория Республики Адыгея отнесена к сейсмоопасным районам.

Территория муниципального образования «Город Майкоп» отнесена к третьей группе территорий по гражданской обороне.

Обоснование расчетных показателей объектов, предназначенных для обеспечения первичных мер пожарной безопасности

Параметры расчета местных нормативов обеспечения первичных мер пожарной безопасности в целях осуществления полномочий органов местного самоуправления по обеспечению первичных мер пожарной

безопасности п. Западный определяются в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.12.1994 №69-ФЗ «О пожарной безопасности», Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», Свод правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (далее - СП 4.13130.2013).

В муниципальном образовании «Город Майкоп» необходимо проектировать наружное противопожарное водоснабжение от наружных водопроводных сетей с пожарными гидрантами. Расход воды на наружное пожаротушение города на расчетный срок принимался в соответствии с СП 31.13330.2012 табл.6.табл.5.

Обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства.

Площадка для проектирования строительства не требует мероприятий по инженерной подготовке территории.

Описание решений по благоустройству территории.

Проектом предусмотрен круговой проезд для пожарной техники, тротуары из асфальтобетона и озеленение территории свободной от застройки и твердых покрытий.

Для подготовки документации проведены инженерно-геодезические изыскания (технический отчет прилагается).

В границах территории проектирования размещение объектов регионального значения, объектов местного значения не предусмотрено.

Проектом межевания территории не предусмотрено образование земельных участков для размещения публичных сервитутов.

Особо охраняемых природных территорий и объектов культурного наследия в границах разработки документации нет, в соответствии со сведениями Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп».

Обоснование очередности планируемого развития территории

Очередность развития принята в соответствии с наличием существующих транспортных и инженерных инфраструктур, а также требованиями ст. 5.2 Градостроительного кодекса РФ.

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 квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкопа, ограниченной улицами Батарейной, Гаражной, проездом Складским, переулком Батарейным и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519002:1423, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059 (далее – проектная документация, проект, документация по планировке, документация) 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. Генеральный план муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Генеральный план);
6. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
7. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп» (далее – Местные нормативы);
8. Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 20.05.2024 № 38-ДПТУ.
9. Решение Арбитражного суда Республики Адыгея от 16.04.2024 № А01-3909/2023.
10. Топографический план части территории квартала

01:08:0519002 М 1:500, в электронном виде.

Целями разработки проектной документации являются:

- повышение эффективности использования городской территории,
- достижение оптимального решения по размещению зданий,
- обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека,
- 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, а также с учетом существующей планировочной структуры производственной зоны города.

В административном отношении проектируемая территория находится в юго-восточной части г. Майкопа. Территория проектирования включает в себя часть территории кадастрового квартала 01:08:0519002.

Площадь территории проектирования составляет 5,8 га.

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

Рассматриваемая территория, согласно ПЗЗ, находится в зоне предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м П-5.

Территория проектирования является частью городского квартала 385-А, имеет сложившуюся структуру, состоящую из объектов производственного назначения: производственные базы, склады, автомойки, гаражи, объекты торговли.

Изменения в проект предусматривают определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах планируемых к образованию земельных участков ЗУ-2 и ЗУ-3 и в границах сохраняемого в измененных границах земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519002:15, расположенного по ул. Батарейной в г. Майкопе.

Также в восточной части проектируемой территории планируется к образованию земельный участок ЗУ-1 с видом разрешенного использования [6.0] - Производственная деятельность с возможностью размещения на нем объектов, предусмотренных в рамках градостроительного регламента территориальной зоны П-5.

В проекте также отражен объект капитального строительства – объект дорожного сервиса до двух этажей высотой до 10 м площадью застройки до 839 кв.м в границах земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519002:1523 (образован из земельного участка 01:08:0519002:1476), расположенного по ул. Батарейной в г. Майкопе. Данный объект предусмотрен был в рамках документации по планировке территории, утвержденной Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 20.05.2024 № 38-ДПТУ. В настоящее

время данный объект поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 01:08:0519002:1525 и площадью 809,4 кв.м.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения объекта дорожного сервиса, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне П-5:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500/6500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 25 м;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения объекта производственного назначения, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне П-5:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 500 кв. м/500000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 6 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 7 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.

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

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

Архитектурно-планировочная структура проектируемой территории фактически сложилась и была запроектирована в составе ранее утвержденного проекта планировки территории квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799.

Красные линии данным проектом планировки изменяются, ввиду наличия в ЕГРН сведений об уточненных границах земельного участка с

кадастровым номером 01:08:0000000:6253, числящегося как улично-дорожная сеть, и планирования красной линии по его границам.

Перечень земельных участков в границах территории проектирования и информация об их видах разрешенного использования представлена в таблице.

Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям ЕГРН
01:08:0519002:10	Коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля
01:08:0519002:53 01:08:0519002:54	Для строительства торгово-производственной базы стройматериалов
01:08:0519002:73 01:08:0519002:74 01:08:0519002:75	Для строительства производственной базы по изготовлению стройматериалов и деревообработки
01:08:0519002:1171 01:08:0519002:1172	Для размещения цеха по изготовлению тротуарной плитки с установкой по производству бетона
01:08:0519002:1186	Для размещения гаражей
01:08:0519002:801	Для размещения существующего искусственного водоема и организации зоны отдыха
01:08:0519002:1246	Для размещения производственной базы
01:08:0519002:1247	Автомобильные мойки
01:08:0519002:1262	Гаражи боксового типа
01:08:0519002:1467	Хранение автотранспорта, общественное питание, магазины
01:08:0519002:1443	Для размещения гаражей
01:08:0519002:1524	Объекты дорожного сервиса
01:08:0519002:1523	Для размещения производственной базы, объекты дорожного сервиса
01:08:0519002:15	Для размещения производственной базы

Показатели плотности застройки в границах проектируемой территории определены в соответствии с Местными нормативами:

Коэффициент плотности застройки – 2.4.

Коэффициент застройки – 0.8.

В документации по планировке предусмотрено проектирование улично-дорожной сети на внутриквартальной территории. Улицы отнесены, в соответствии с Местными нормативами, к категории «улицы и дороги местного значения» - улицы и дороги в производственных зонах, предполагаются с двухсторонним движением, двухполосные с шириной полосы 3.5 м. Вдоль улиц проектируются тротуары шириной 2 м и полосы озеленения. По ул. Батарейной расположена 1 остановка общественного транспорта.

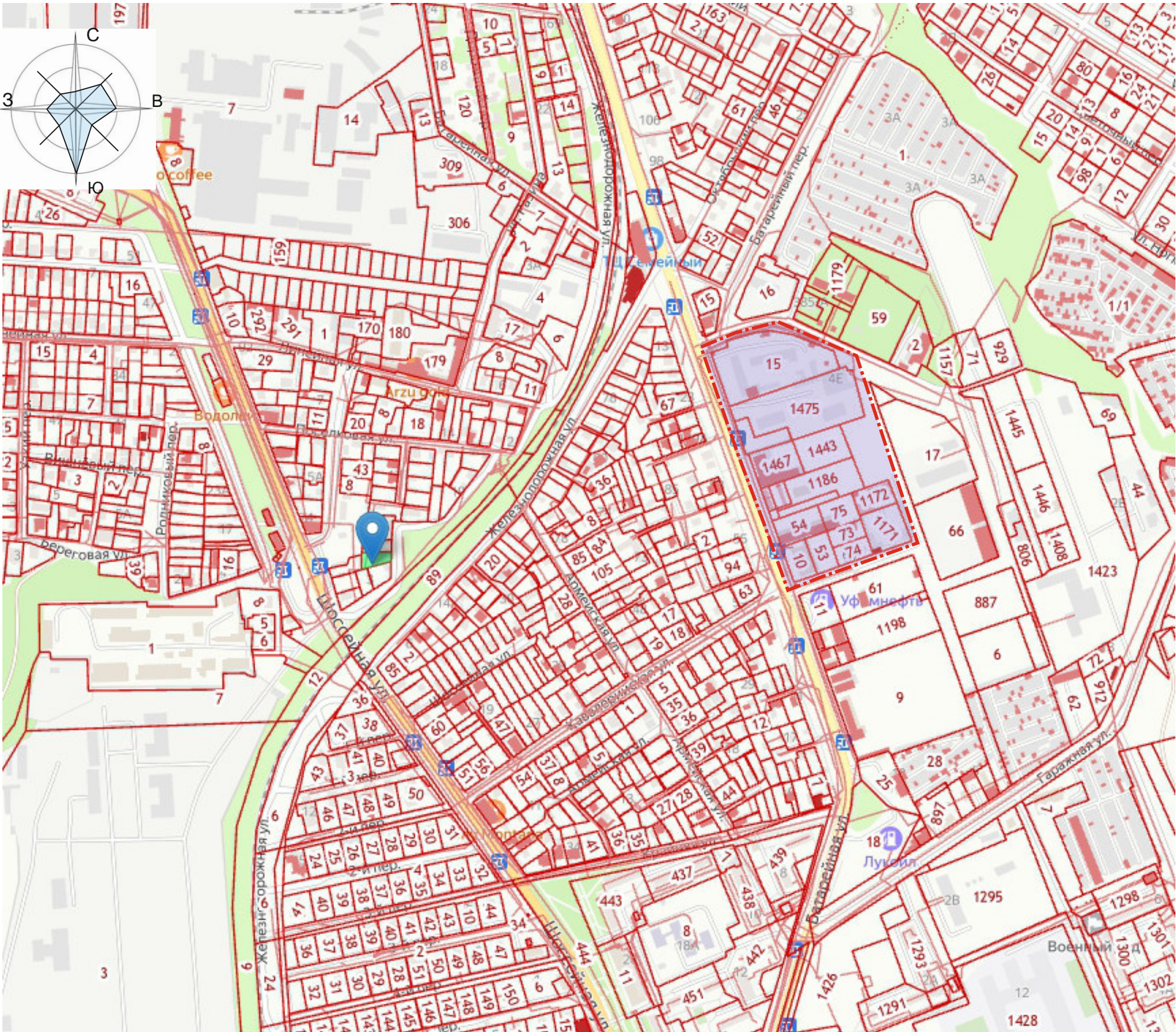
В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости в границах территории проектирования установлена санитарно-защитная зона автомойки самообслуживания (реестр. № 01:08-6.389), охранная зона газопровода высокого давления (реестр. № 01:08-6.197), также по данным топографической съемки в границах

проектирования находятся коммуникации и установлены охранные зоны от них: напорная канализация, водопровод, подземный силовой кабель, кабель связи, газопровод низкого давления, ЛЭП 0,4 кВ, ШГРП, ТП. Территории объектов культурного наследия отсутствуют.

Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории обусловлена с учетом требований ст. 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации в отношении объектов производственного назначения.

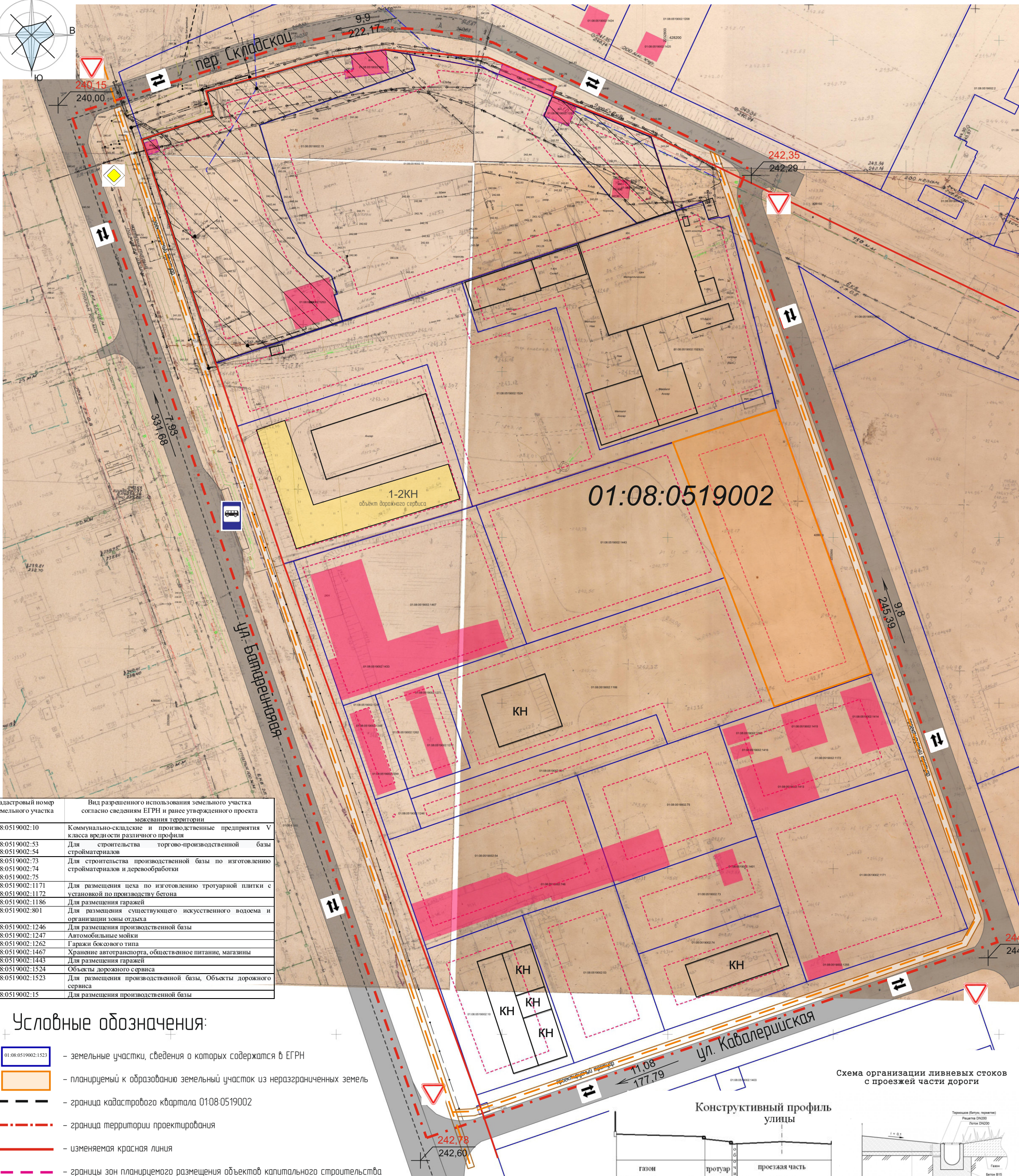
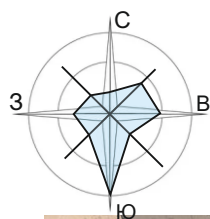
1. Выдача градостроительного плана земельного участка;
2. Выдача разрешения на строительство, присвоение адреса объекту адресации;
3. Подписание актов о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
4. Выдача заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ);
5. Подготовка технического плана здания, сооружения в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
6. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;
7. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект капитального строительства осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»



 – территория проектирования



						Заказчик: Бондарь В.Ф.		
						Изменения в проект планировки территории квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкопа, ограниченной улицами Батарейной, Гаражной, проездом Складским, переулком Батарейным и земельным участком с кадастровым номером 0108-0519002-1423, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист
Проверил		Холодов Д.Н.					П	1
Разработал		Холодова Н.И.				Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением элементов планировочной структуры М. б/м	ИП Холодов Д.Н.	
								Листов
								5



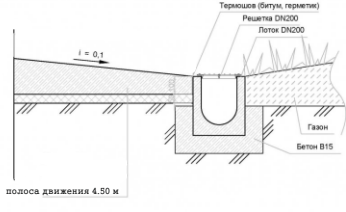
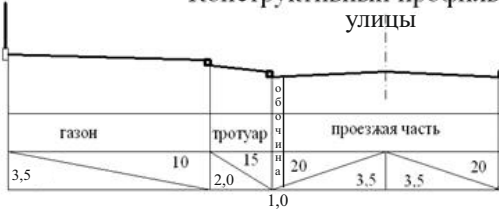
Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям ЕГРН и ранее утвержденного проекта межевания территории
01:08:0519002:10	Коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля
01:08:0519002:53	Для строительства торгово-производственной базы стройматериалов
01:08:0519002:54	Для строительства производственной базы по изготовлению стройматериалов и деревообработки
01:08:0519002:73	Для размещения цеха по изготовлению тротуарной плитки с установкой по производству бетона
01:08:0519002:74	Для размещения гаражей
01:08:0519002:75	Для размещения существующего искусственного водоема и организации зоны отдыха
01:08:0519002:1171	Для размещения производственной базы
01:08:0519002:1172	Автомобильные мойки
01:08:0519002:1186	Гаражи боксового типа
01:08:0519002:801	Хранение автотранспорта, общественное питание, магазины
01:08:0519002:1246	Для размещения гаражей
01:08:0519002:1247	Объекты дорожного сервиса
01:08:0519002:1262	Для размещения производственной базы, Объекты дорожного сервиса
01:08:0519002:1467	Для размещения производственной базы
01:08:0519002:1443	
01:08:0519002:1524	
01:08:0519002:1523	
01:08:0519002:1523	
01:08:0519002:15	

Условные обозначения:

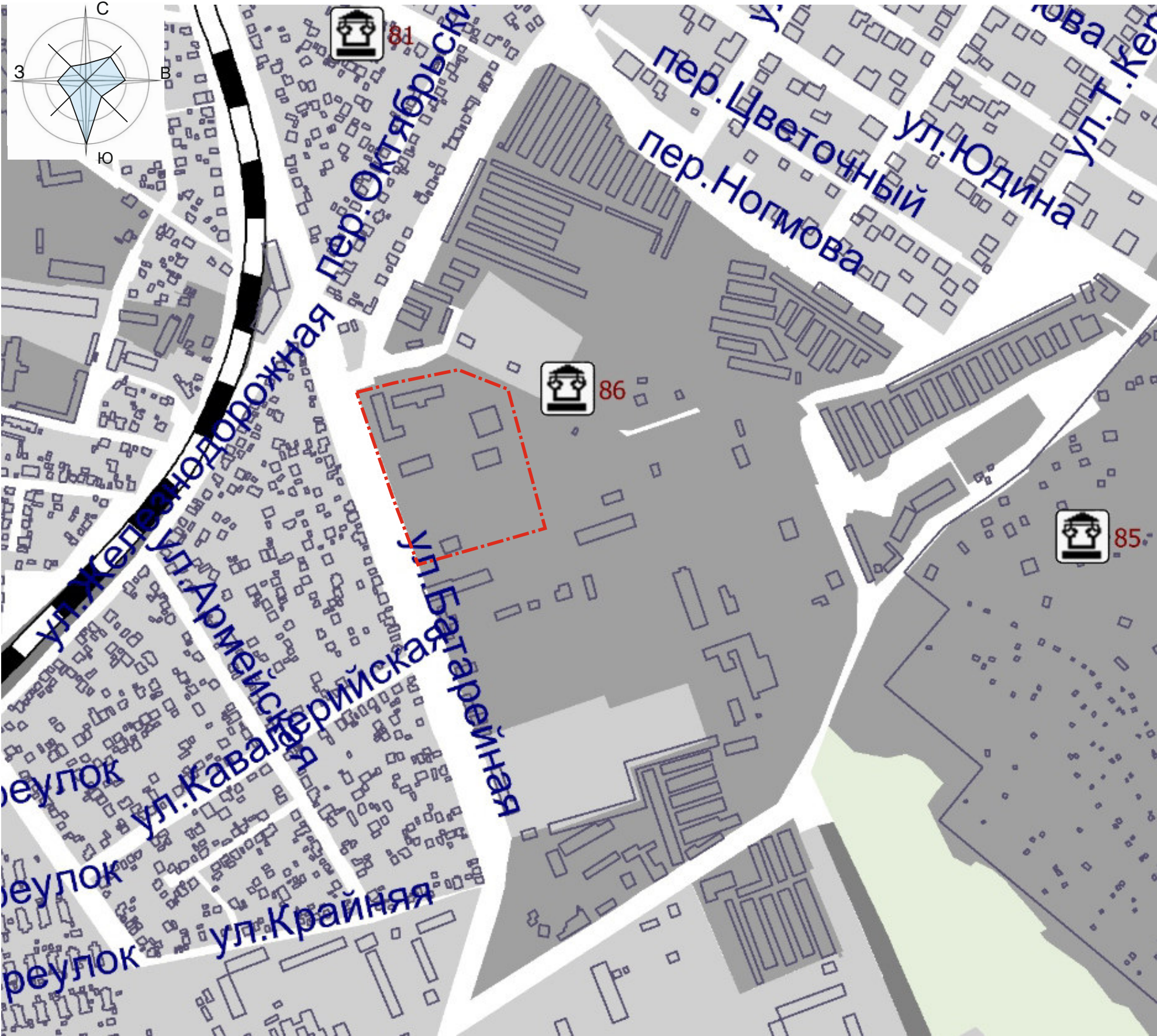
- 01:08:0519002:1523 – земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- планируемый к образованию земельный участок из незарегистрированных земель
- граница кадастрового квартала 01:08:0519002
- граница территории проектирования
- изменяемая красная линия
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, расположенных по красной линии при их реконструкции
- планируемые к образованию земельные участки путем раздела
- направление движения транспорта на улицах в производственной зоне
- дорожные знаки приоритета движения
- пешеходные связи (тротуары шириной 2,0 м)
- остановка общественного транспорта
- проектная отметка
- рабочая отметка
- уклон (в промиллях)/расстояние (в метрах)

Схема организации ливневых стоков с проезжей части дороги

Конструктивный профиль улицы



Заказчик: Бондарь В.Ф.					
Изменения в проект планировки территории квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкопа, ограниченной улицами Батарейной, Гаражной, проездом Складским, переулкам Батарейным и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519002:1423, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проверил	Холодов Д.Н.				
Разработал	Холодова Н.И.				
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				Стадия	Лист
Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. Схема вертикальной планировки территории М. 1:1000				П	2
				Листов	5
ИП Холодов Д.Н.					



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ, НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:
Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации:

- Граница субъекта Российской Федерации
- Граница городского округа
- Граница населенного пункта

ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:
Железнодорожные пути:

- Железнодорожный путь общего пользования

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ:
Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

- Защитная зона объекта культурного наследия

ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:

Объекты культурного наследия, границы их территорий:
Объекты культурного наследия (ОКН):

- Памятник федерального значения
- Памятник регионального значения
- Памятник местного значения;
Памятник без категории - выявленный объект культурного наследия;
объект, обладающий признаками объекта культурного наследия

Границы территорий объектов культурного наследия

- Граница территории объекта культурного наследия

ПРИРОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ:

Поверхностные водные объекты:

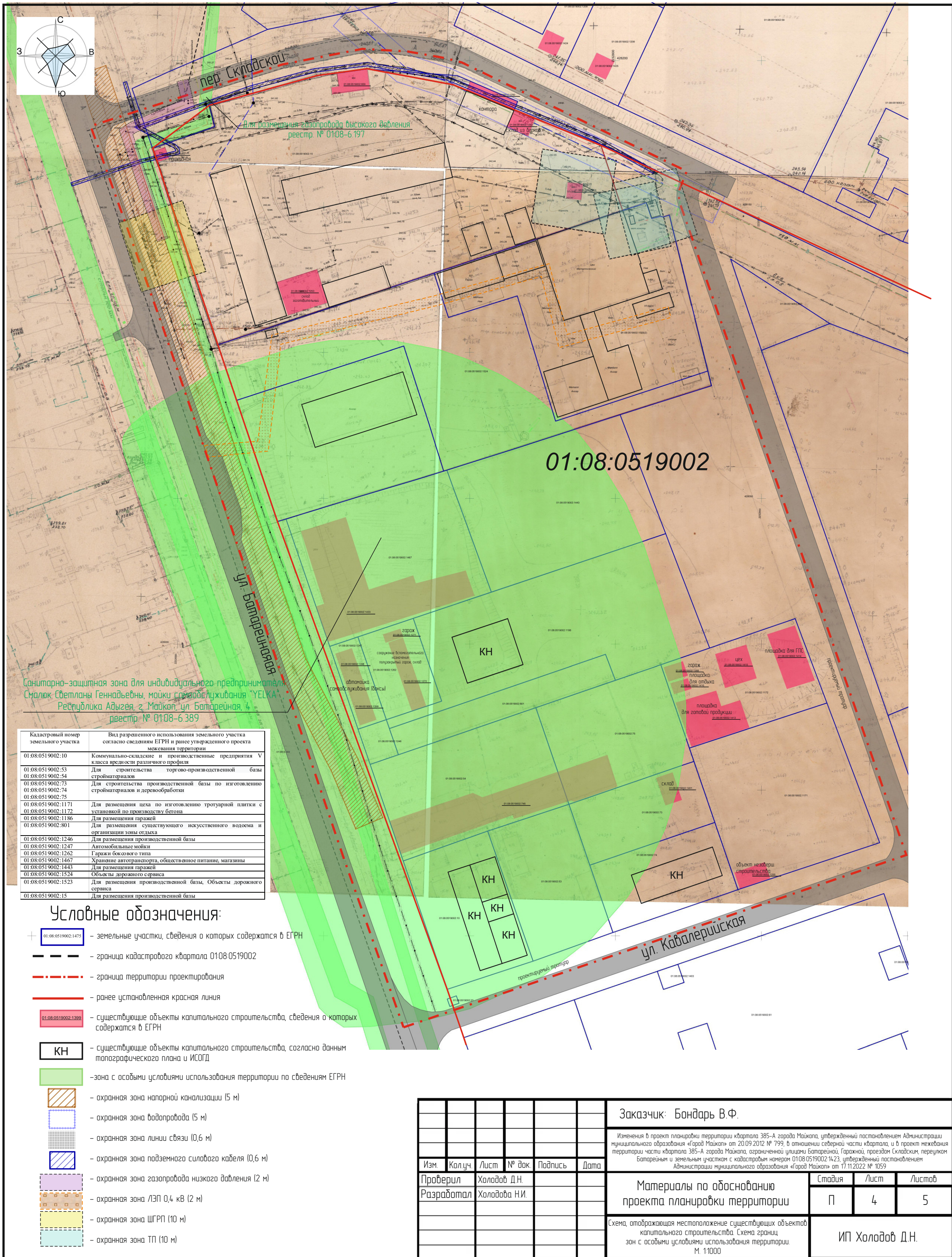
- Водоток (река, ручей, канал)
- Водоем (озеро, пруд, обводненный карьер, водохранилище)



– территория проектирования

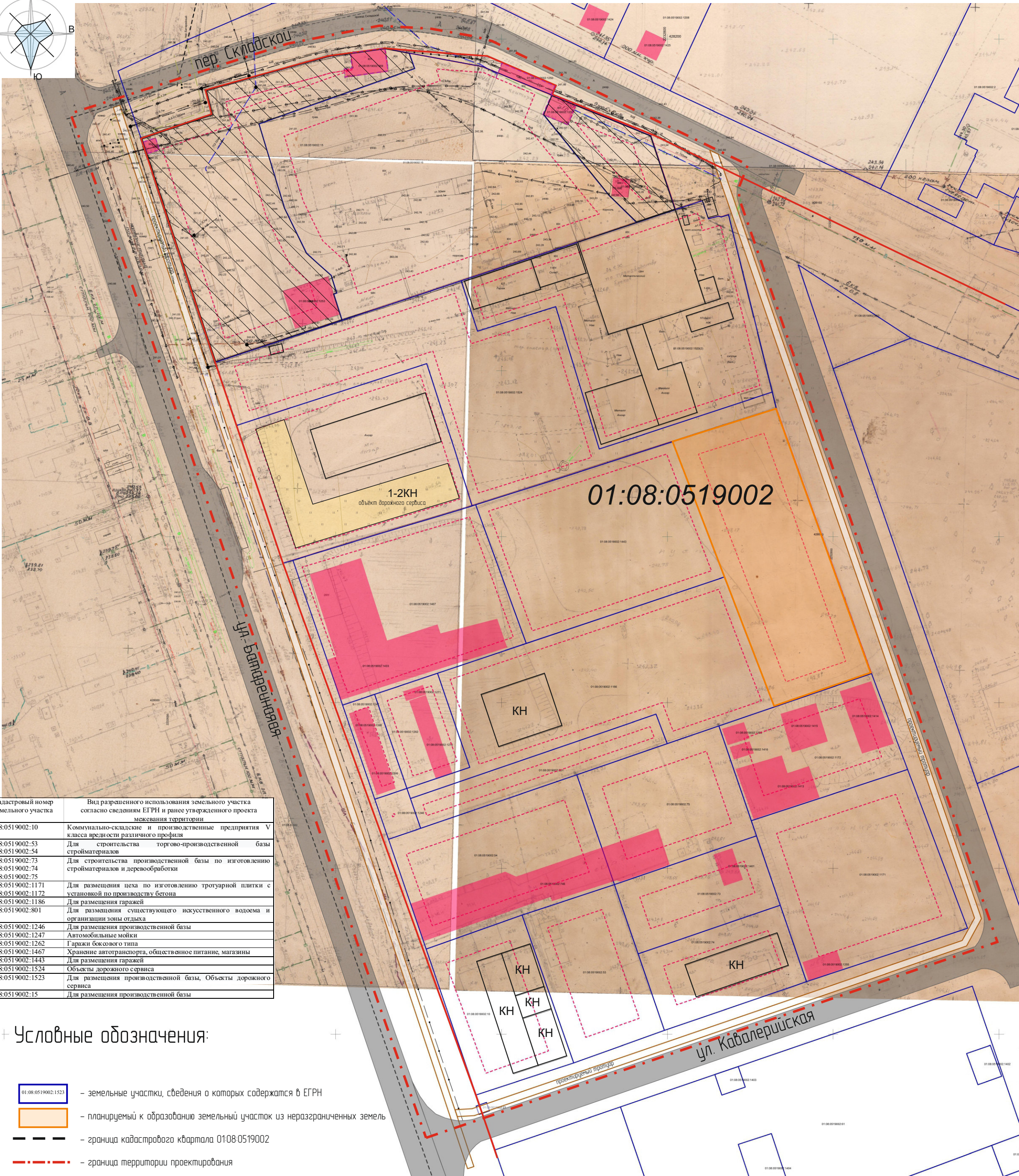
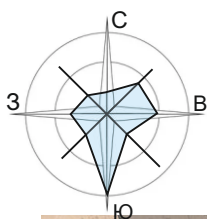
В соответствии со сведениями Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп» в границах территории проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия, а также лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы, лесотаксационные выделы и части лесотаксационных выделов.

						Заказчик: Бондарь В.Ф.		
						Изменения в проект планировки территории квартала 385-А города Майкоп, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкоп, ограниченной улицами Батарейной, Гаражной, проездом Складским, переулком Батарейным и земельным участком с кадастровым номером 0108-0519002-14/23, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Проверил		Холодов Д.Н.						
Разработал		Холодова Н.И.				Чертеж границ особо охраняемых природных территорий. Чертеж границ территорий объектов культурного наследия. Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или их частей М. б/м		
						ИП Холодов Д.Н.		
						Стадия	Лист	Листов
						П	3	5





						Заказчик: Бондарь В.Ф.					
						Изменения в проект планировки территории квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкопа, ограниченной улицами Батарейной, Гаражной, проездом Складским, переулком Батарейным и земельным участком с кадастровым номером 0108-0519002-14/23, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории			Стадия	Лист	Листов
Проверил		Холодов Д.Н.							П	5	5
Разработал		Холодова Н.И.				Вариант объемно-пространственного решения застройки. М. б/м			ИП Холодов Д.Н.		



Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка согласно сведениям ЕГРН и ранее утвержденного проекта межевания территории
01:08:0519002:10	Коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля
01:08:0519002:53	Для строительства торгово-производственной базы
01:08:0519002:54	Для строительства торгово-производственной базы
01:08:0519002:73	Для строительства производственной базы по изготовлению стройматериалов и деревообработки
01:08:0519002:74	Для строительства производственной базы по изготовлению стройматериалов и деревообработки
01:08:0519002:75	Для строительства производственной базы по изготовлению стройматериалов и деревообработки
01:08:0519002:1171	Для размещения цеха по изготовлению тротуарной плитки с установкой по производству бетона
01:08:0519002:1172	Для размещения гаражей
01:08:0519002:1186	Для размещения гаражей
01:08:0519002:801	Для размещения существующего искусственного водоема и организации зоны отдыха
01:08:0519002:1246	Для размещения производственной базы
01:08:0519002:1247	Автомобильные мойки
01:08:0519002:1262	Гаражи боксового типа
01:08:0519002:1467	Хранение автотранспорта, общественное питание, магазины
01:08:0519002:1443	Для размещения гаражей
01:08:0519002:1524	Объекты дорожного сервиса
01:08:0519002:1523	Для размещения производственной базы, Объекты дорожного сервиса
01:08:0519002:15	Для размещения производственной базы

Условные обозначения:

- 01:08:0519002:1523 – земельные участки, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- планируемый к образованию земельный участок из незарегистрированных земель
- граница кадастрового квартала 01:08:0519002
- граница территории проектирования
- изменяемая красная линия
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, расположенных по красной линии при их реконструкции
- планируемые к образованию земельные участки путем раздела

Границами элементов планировочной структуры (кварталов) являются красные линии, согласно п. 3.16а СП 42.133.30.2016

Заказчик: Бондарь В.Ф.						Изм.		
Изменения в проект планировки территории квартала 385-А города Майкопа, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 20.09.2012 № 799, в отношении северной части квартала, и в проект межевания территории части квартала 385-А города Майкопа, ограниченной улицами Батареинской, Гаражной, проездом Складским, переулкам Батареинским и земельным участком с кадастровым номером 01:08:0519002:1423, утвержденный постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 17.11.2022 № 1059						Кол.уч.	Лист	№ док.
						Подпись	Дата	
Проверил Холодов Д.Н.						Основная часть		
Разработал Холодова Н.И.						проекта планировки территории		
						Стадия		
						Лист		
						Листов		
						П		
						1		
						1		
						Основной чертёж		
						проекта планировки территории		
						М. 1:1000		
						ИП Холодов Д.Н.		