

**Индивидуальный предприниматель  
Холодов Дмитрий Николаевич**

ИНН 010512123805 ОГРНИП 320010500007480

**Заказчик: Сиюхова А.А.**

**Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга – улицей 2-й Короткой, с востока – улицей Дружбы, с запада – улицей Прудной, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2011 № 323, в части территории, ограниченной улицами Д. Нехая, Прудной и переулками Парковым, Бр. Соловьевых**

**Основная часть проекта планировки территории  
Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

Индивидуальный предприниматель

Холодов Д.Н.

2025 год

## Содержание

№ п.п	Наименование раздела
1	<b>Основная часть</b>  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

## **Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

Документация по внесению изменений в проект планировки территории, расположенной в восточной части города Майкопа, ограниченной с севера прудом, с юга – улицей 2-й Короткой, с востока – улицей Дружбы, с запада – улицей Прудной, предназначенной для размещения индивидуальной жилой застройки с общественным центром, утвержденный постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 27.05.2011 № 323, в части территории, ограниченной улицами Д. Нехая, Прудной, переулками Парковым, Бр. Соловьевых (далее – документация) выполнены в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 0,95 га.

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

Проектируемая территория является частью квартала, который находится в территориальной зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж-МЗ.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения индивидуальных жилых домов, и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж-МЗ:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 300 кв. м (при наличии центральной канализации) и 400 кв. м (при отсутствии центральной канализации) /2000 кв. м, для участков, находящихся в частной собственности, не устанавливается;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) при разделе существующих земельных участков - 8,5 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка:  
при площади участка до 1000 кв. м - 60%;  
при площади участка свыше 1000 кв. м - 40%.

Таким образом, в границах территории проектирования планируется размещение отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3-х

этажей с учетом установленных требований по проценту застройки в границах земельного участка.

Таким образом, в документации границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены как отступы от красной линии по проектируемым улицам – 5 м, от границ земельных участков – 3 м. В отношении земельного участка 01:08:0510177:16 предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров для строительства индивидуального жилого дома на расстоянии 2,5 м от красной линии пер. Братьев Соловьевых г. Майкопа и по границе земельного участка с северо-восточной стороны (распоряжение Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 03.02.2021 № 224-р).

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп», коэффициент плотности застройки для малоэтажной жилой застройки составляет 0.4, коэффициент застройки – 0.2.

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 сейсмике 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 г. Майкопа 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 проезд для пожарной техники с разворотными площадками в конце тупиковых проездов, 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.

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. В первую очередь это наличие удобного подъезда к территории и необходимость развития инженерной инфраструктуры – дорог, ливневой канализации, систем водоотведения, электроснабжения. В первую очередь предусмотрено строительство индивидуальных жилых домов, далее предусматривается устройство инженерной инфраструктуры и благоустройство территории.

---