|  |
| --- |
| **Российская Федерация**  **Республика Адыгея**  **Индивидуальный предприниматель Дауров Тимур Асхадович** |
| **Объект: «Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки территории части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной существующей застройкой по улице Степной, переулку Калинина и ЛЭП в станице Ханской, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.08.2016 №706»**  **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**  Основная часть  Обоснование  Текстовая часть  Графическая часть  ТОМ 1  Индивидуальный предприниматель Дауров Т.А.  г. Майкоп  2025 г. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Состав рабочего проекта | | | |
| № п/п | Обозначение | Наименование книги альбома | Примечание |
| 1 | Т.1 | Основная часть  Обоснование  Текстовая часть  Графическая часть |  |
| 2 | Т.2 | Основная часть  Обоснование  Текстовая часть  Графическая часть  Каталог координат |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Содержание | | |
| Обозначение | Наименование | Примечание |
| ГП-1  ГП-2  ГП-3  ГП-4  ГП-5  ГП-6  ГП-7  ГП-8 | Состав проекта  Содержание  Текстовая часть  Графическая часть  Общие данные. Карта планировочной структуры территории б/м.  Чертеж планировки. М 1:2000  Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:2000  Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м.  Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:2000.  Схема местоположения существующих объектов капитального строительства  Объемно-планировочное решение застройки.  Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:2000 |  |

**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 документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) свободной от застройки территории части кадастрового квартала 01:08:1314001, расположенного в станице Ханской муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной существующей застройкой по улице Степной, переулку Калинина и ЛЭП в станице Ханской, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.08.2016 №706» (далее – документация, проект, проект межевания территории) выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:1000 с использованием топографической съемки.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, 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 землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (далее - ПЗЗ);
7. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 26.10.2017 № 279-рс «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Майкоп»;
8. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

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

**Баланс проектируемой территории**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Территория | Ед. изм. | Кол-во | Проектное решение | |
| Площадь | % |
| 1 | Территория в границах работ:  Всего: | га | 1 | 5,66 | 100 |
| 2 | Существующие земельные участки | га |  | 3,21 | 56,71 |
| 3 | Изменяемые земельные участки | га | 1 | 0,13 | 2,3 |
| 4 | Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания | | | | |
|  | зеленые зоны | га |  | 1,79 | 31,63 |
|  | твердые покрытия | га |  | 0,53 | 9,36 |
|  | Параметры застройки | | | | |
|  | Коэффициент плотности застройки |  | 0,4 |  |  |
|  | Коэффициент застройки |  | 0,2 |  |  |

Проект планировки выполнен для проектируемой территории. Образуется новый земельный участок.

Площадь проектируемой застройки составляет – 100 м2.

Расстояние до ближайшего детского сада составляет – 0,1 км.

Расстояние до ближайшей школы составляет – 2,1 км.

Расстояние до ближайшей поликлинники составляет – 1,6 км.

Расстояние до объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и аптеки составляет – 0,7 км.

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

Проектируемая территория находится в северной части станицы Ханской, муниципального образования «Город Майкоп».

Проектируемая территория в соответствии с ПЗЗ является кварталом, который находится в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы Ж - 1Б.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Общая площадь территории в границах проектирования составляет – 5,66 га.

Вид разрешенного использования планируемого к изменению земельного участка в соответствии с ПЗЗ – [2.1] - Для индивидуального жилищного строительства.

В данном проекте указаны красные линии кварталов в пределах территории проектирования, утвержденные в составе ранее разработанного проекта планировки территории, а также определяются зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – индивидуальных жилых домов в границах существующих и планируемых к образованию земельных участков.

Планировочные решения проектируемой территории базируются на основе Генерального плана и ПЗЗ.

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 дома оборудуются внутренними сетями водопровода, канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление – от котлов. На более поздних этапах проектирования необходимо выполнить проект на размещение инженерных сетей: водопровода, канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление от котлов.

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

Проектом планировки определяются основные планировочные решения территории.

**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 установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;
      2. Подготовка технического плана объекта индивидуального жилищного строительства, в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
      3. Направление уведомления о соответствии построенного, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо несоответствии построенного, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;
      4. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект индивидуального жилищного строительства осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**Обоснование**

**Результаты инженерных изысканий**

Площадка расположена в северной части станицы Ханской. В геоморфологическом отношении рассматриваемая территория расположена на второй надпойменной террасе, покрытой чехлом четвертичных отложений, преимущественно аллювиальных и флювиогляциальных накоплений.

Согласно климатическому районированию по СНиП 23-01-99 относится к III району и подрайону IIIБ. Для данной местности характерны следующие климатические условия: среднемесячная температура воздуха в январе составляет около -1,7 0С, в июле около 22-23 0С. Среднегодовая температура воздуха составляет 10,9 0С. Заморозки на территории наблюдаются со второй декады октября и могут продолжаться до начала мая. Отопительный сезон длится 148 дней.

Преобладающими ветрами в зимний период являются южные, восточные и юго-западные. Преобладающими ветрами в летний период являются южные и северо-восточные. Среднегодовое количество выпадаемых осадков составляет около 702 мм, при этом большая часть приходится на летний период.

Климатические условия в соответствии со СНиП 2.01-82 «Строительная климатология и геофизика»

– климатический район - III «Б»

– снеговая нагрузка - 1,2 кПа

– скоростной напор ветра -W=0,6 кПа

– нормативная глубина промерзания грунта - 0,8 м

– средняя температура наиболее холодной пятидневки - 19°С

– сейсмичность -8баллов по карте ОАСР-97 СНиП II-7-81\*

Площадка характеризуется спокойным рельефом, без существенных перепадов высот. Из опасных инженерно-геологических явлений, следует отметить сейсмичность района, а так же, в период интенсивного снеготаяния и обильного выпадения дождей возможно появление «верховодки», заболоченность и захламленность территории.

Инженерно-геологические условия.

По инженерно-геологическим условиям, в соответствии СП 11-105-97, территория относится к II (средней) категории сложности. На территории площадки насыпные грунты подлежат снятию.

Сейсмичность района, согласно СНиП 11-7-81\*, карт общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97-А-10%-7 баллов. Категория грунтов по сейсмическим свойствам II (табл.1\* СНиП 11-7-81). Сейсмичность площадки, согласно таблице 1\* СНиП 11-7-81\* - 7 баллов (10).

Указанная сейсмичность относится к участкам со «средними» по сейсмическим свойствам грунтам.

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

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определялись в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж – 1Б, в которой для объектов индивидуального жилищного строительства предусмотрены отступы от красных линий улиц, проездов 5м, от границ смежных земельных участков – 3м.

**Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения**

Коммунальная, транспортная и социальная инфраструктура является сложившейся.

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

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1Б выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения развитого личного подсобного хозяйства, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Проектируемая территория частично застроена индивидуальными жилыми домами.

**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 ближайшего отдельного поста пожарно-спасательной части №1 расположенного по адресу: станица Ханская, [Краснооктябрьская, 19](https://2gis.ru/maikop/geo/70030076177527955).

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 вод, а также создание системы мусороудаления.

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

В период эксплуатации жилых 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 — местное.

Канализация – местная. Предусмотреть централизованное ливневое водоотведение с проектируемой территории.

Теплоснабжение – местное, от индивидуальных отопительных агрегатов.

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:

01:08:1314001:256 – Жилой дом

01:08:1314001:269 – Жилой дом

01:08:1314001:261 – Индивидуальный жилой дом

01:08:1314001:272 – Жилой дом

01:08:1314001:281 – Жилой дом

**Границы особо охраняемых природных территорий**

Согласно Генеральному плану на данной территории отсутствуют особо охраняемые территории.

**Границы территорий объектов культурного наследия**

Согласно генеральному плану города Майкопа на данной территории отсутствуют объекты культурного наследия.

В соответствии со статьей 36 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 № 73-ФЗ:

В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/b5e921edcf944df6151d02a32ddd7dc2864d8287/#dst100183) настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия, которым получено такое заявление, организует работу по определению историко-культурной ценности такого объекта в порядке, установленном законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, на территории которых находится обнаруженный объект культурного наследия.

В случае обнаружения объекта археологического наследия уведомление о выявленном объекте археологического наследия, содержащее информацию, предусмотренную [пунктом 11 статьи 45.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/437f884c815c12ca552fc33c0a66af59f4931acb/#dst645) настоящего Федерального закона, а также сведения о предусмотренном [пунктом 5 статьи 5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/3ab00b10b2979596184bcf0cf33794c1308ccb94/#dst298) настоящего Федерального закона особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия, направляются региональным органом охраны объектов культурного наследия заказчику указанных работ, техническому заказчику (застройщику) объекта капитального строительства, лицу, проводящему указанные работы.

Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный [пунктом 5 статьи 5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/3ab00b10b2979596184bcf0cf33794c1308ccb94/#dst298) настоящего Федерального закона особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.