

Российская Федерация
Республика Адыгея
ООО ПСК
«ИНЖСТРОЙ»

Объект: «Документация по внесению изменений в проект планировки части территории хутора Гавердовский муниципального образования "Город Майкоп", ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада - улицей Садовой, с северо-запада - улицей Пятницкой, с юго-востока - землями сельскохозяйственного назначения, утвержденную постановлением Главы муниципального образования "Город Майкоп" от 06.08.2009 №566, в части территории, ограниченной улицами Садовой, Надежды, Весенней и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1313004:710»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Основная часть
Обоснование

Пояснительная записка.
Графическая часть.
Том 1.

Директор

Э.М. Шумафов

г. Майкоп
2021

Состав рабочего проекта

№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	Т 1. ПЗ, ГЧ	Основная часть Пояснительная записка Графическая работа	
2	Т 1. ПЗ, ГЧ	Обоснование Пояснительная записка Графическая работа	

						Состав проекта	Лист
Изм.	Кол.	№ лок	Подп	Дата			

Содержание		
Обозначение	Наименование	Примечание
ГП-1 ГП-2 ГП-3 ГП-4 ГП-5 ГП-6 ГП-7	Состав проекта Содержание Пояснительная записка Графическая часть	
	Общие данные. Карта планировочной структуры территории б/м.	
	Чертеж планировки. М 1:500	
	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:500	
	Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м.	
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:500. Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:500.	
	Объемно-планировочное решение застройки. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:500	

Положение о характеристиках планируемого развития территории 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.

Документация по внесению изменений в проект планировки части территории хутора Гавердовский муниципального образования "Город Майкоп", ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада – улицей Садовой, с северо-запада – улицей Пятницкой, с юго-востока – землями сельскохозяйственного назначения, утвержденную постановлением Главы муниципального образования "Город Майкоп" от 06.08.2009 №566, в части территории, ограниченной улицами Садовой, Надежды, Весенней и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1313004:710 выполнена в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект планировки выполнен на современной топографической основе М 1:500.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект решает только принципиальные вопросы и определяет границы зон предполагаемого размещения объектов капитального строительства.

Исходные данные:

1. Земельный кодекс РФ;
2. Градостроительный кодекс РФ;
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 г. № 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, Генплан);
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

ПЗ

Лист

Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата

«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*

9. Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 14.12.2021 № 1372 организованы мероприятия по подготовке документации по внесению изменений в проект планировки части территории хутора Гавердовский муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада – улицей Садовой, с северо-запада – улицей Пятницкой, с юго-востока – землями сельскохозяйственного назначения, утвержденную постановлением Главы муниципального образования «Город Майкоп» от 06.08.2009 №566, в части территории, ограниченной улицами Садовой, Надежды, Весенней и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1313004:710.

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:	га		0,5	100
	Всего:				
2	Существующие земельные участки	га	17	0,176	35,2
4	Участки общего пользования				
	зеленные зоны	га		0,274	54,8
	тропуары			0,05	10,0
	Параметры застройки				
	Коэффициент плотности застройки		0,4		
	Коэффициент застройки		0,2		

Проект планировки выполнен для сложившейся территории.

Площадь застройки образуемых земельных участков составляет –

Изм.	Кол.	№ док	Подп	Дата	

ПЗ

Лист

1200,0 м2.

Для данной территории площадь всех этажей жилых зданий составит – 1400,0 м2.

Парковки для автомобилей должны быть предусмотрены в пределах границ земельных участков.

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

В основу данного проекта заложены материалы ранее разработанных Генерального плана и ПЗЗ.

Проектом планировки предусмотрено развитие территории путем изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 01:08:0201059:182 по адресу: х. Гавердовский, ул. Надежды, 4А на условно разрешенный вид использования – [4.4] – магазины.

Данным проектом планировки устанавливаются красные линии по ул. Садовой, Надежды и Весенней в пределах проекта планировки, а также определяются зоны планируемого размещения объектов капитального строительства – индивидуального жилого дома, магазина в границах, существующих земельных участков.

Проектируемая территория расположена в центральной части хутора Гавердовского.

Проектируемая территория частично не застроена.

Координаты красных линий кварталов указаны на чертеже планировки территории ГП-2.

Проектом планировки не предусмотрено проектирование новых улиц.

Возможности технического подключения объектов капитального строительства к инженерным сетям имеются от существующих сетей. Технические условия о точках подключения следует получать на более поздних стадиях проектирования. Предполагается, что объекты капитального строительства оборудуются внутренними сетями водопровода, канализации и газоснабжения, горячее водоснабжение и отопление – от котлов. Инженерные сети существующие.

Пешеходная система представлена тротуарами, пешеходными дорожками, идущими вдоль улиц.

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

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		

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».

Этапы реализации документации в отношении объектов капитального строительства:

1. Получение Распоряжения об отклонении от предельных параметров допустимого строительства, получение условно-разрешенного вида использования земельного участка;
2. Получение градостроительного плана земельного участка;
3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами;
4. Получение разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
5. Строительство, выполнение технических условий:
 - разбивочные работы;
 - устройство фундаментов;
 - возведение конструктивных элементов здания – стен, перекрытий, кровельной конструкции;
 - подключение объекта строительства к системе инженерных коммуникаций;
 - наружная отделка;
 - внутренняя отделка;
 - благоустройство территории;

Изм.	Кол.		№ док	Подп	Дата

6. Подготовка технического плана здания, сооружения в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
7. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получение соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
8. Присвоение адреса объекту адресации;
9. 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».

Изм.	Кол.		№ док	Подп	Дата

Обоснование.

Результаты инженерных изысканий.

Площадка расположена в центральной части хутора Гавердовского, рельеф площадки спокойный. В геоморфологическом отношении площадка расположена на I надпойменной террасе реки Белой.

Геолого-литологический разрез:

- 0,3 – 0,4 – почвенно-растительный слой, суглинистый, с включением гальки до 30%, влажный.
- 0,2 – 1,2 – суглинок, от темно-серого до буровато-коричневого, до глубины 0,9-1,0м. гумусированный, с включением гальки до 10%.
- 2,5 – 4,9 – Галечниковый грунт магматических и осадочных пород с валунами до 30%, грунт влажный, с глубины 2,5-4,10 м-водонасыщенный.
- 0,8 – 2,1 – глина буровато-желтая, плотная, с карбонатами 5-10%, трещиноватая.

Подземные воды приурочены к галечниковому грунту. Уровень подземных вод 2,5 – 3,65 м.

Нормативная глубина промерзания – 0,8м.

Сейсмичность района – 7 баллов.

Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Обоснованием размещения объектов капитального строительства на планируемой территории являются ПЗЗ, Нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея и охранные зоны инженерных сетей. Учитывая необходимые отступы, образуются зоны возможного размещения объектов капитального строительства.

Данная территория в хуторе Гавердовском является сложившимся кварталом.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определяются исходя из ПЗЗ и полученных распоряжений на отклонение от предельных параметров допустимого строительства.

Границы зон допустимого размещения объектов капитального строительства указаны на листе ГП-2.

Территория проектирования полностью расположена в границах приаэродромной территории.

Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		

-проведение необходимых мероприятий по повышению устойчивости функционирования объектов инфраструктуры

-проведение мероприятий по инженерной подготовке территории

Проект выполнен с учетом всех необходимых требований пожарной безопасности, расстояния между зданиями соответствует требованиям СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Пожаротушение осуществляется из ближайшей пожарной части по ул. Хакурате.

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 МОЖКХ.

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 – централизованное.

Канализация – септик.

Теплоснабжение – от котла.

Загрязнение воздушного бассейна в районе расположения проектируемой территории будет происходить в результате поступления в него выбросов загрязняющих веществ от автомобилей, находящихся на стоянках для легкового транспорта, а также от автотранспорта, вывозящего мусор с территории. Предполагается выделение следующих загрязняющих веществ: оксид углерода, диоксид азота, азота оксид, диоксид серы, сажа, углеводороды (бензин, керосин).

Таким образом, можно сделать вывод, что эксплуатация объектов капитального строительства окажет допустимое воздействие на окружающую природную среду без ощутимого ущерба для населения, растительности и животного мира при соблюдении рекомендаций настоящего проекта.

Границы территорий объектов культурного наследия.

						ПЗ	Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп	Дата		

Ведомость чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Карта планировочной структуры территории, с отображением элементов планировочной структуры	
2	Чертеж планировки.	
3	Схема организации движения транспорта, пешеходов и улично-дорожной сети	
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия.	
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема местоположения сущ. объектов кап. строительства, в том числе линейных, подлежащих сносу, незавершен. строительства, подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	
6	Объемно-пространственное решение застройки территории	
7	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	

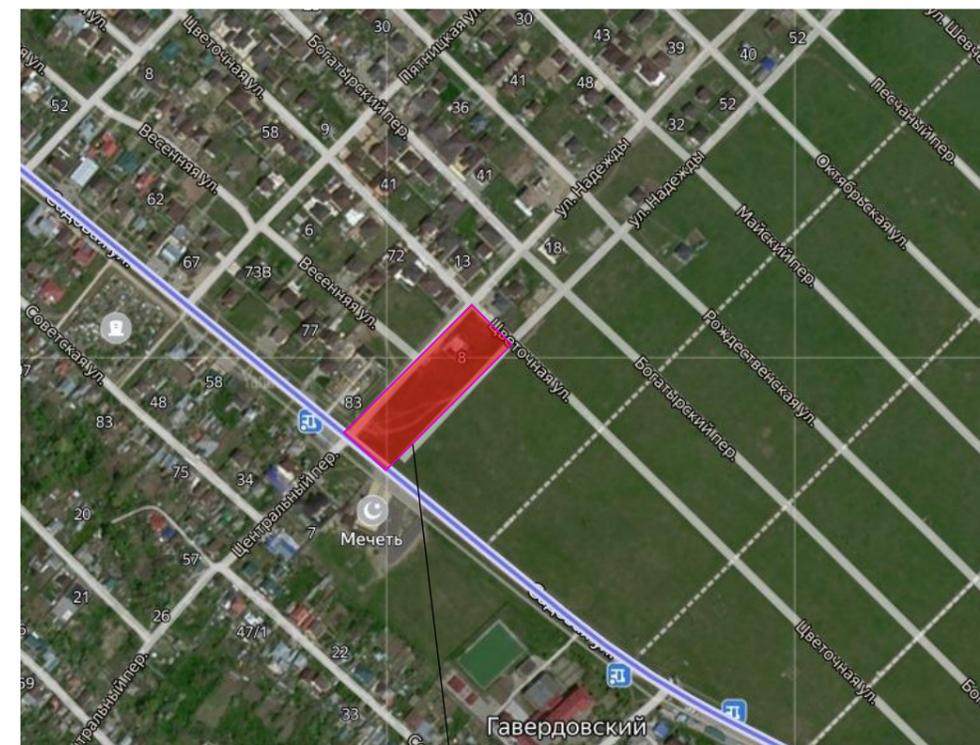
ВЕДОМОСТЬ ССЫЛОЧНЫХ И ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

Обозначение	Наименование	Примечание
СП 42.13330.2016	ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ	

Ведомость чертежей основного комплекта

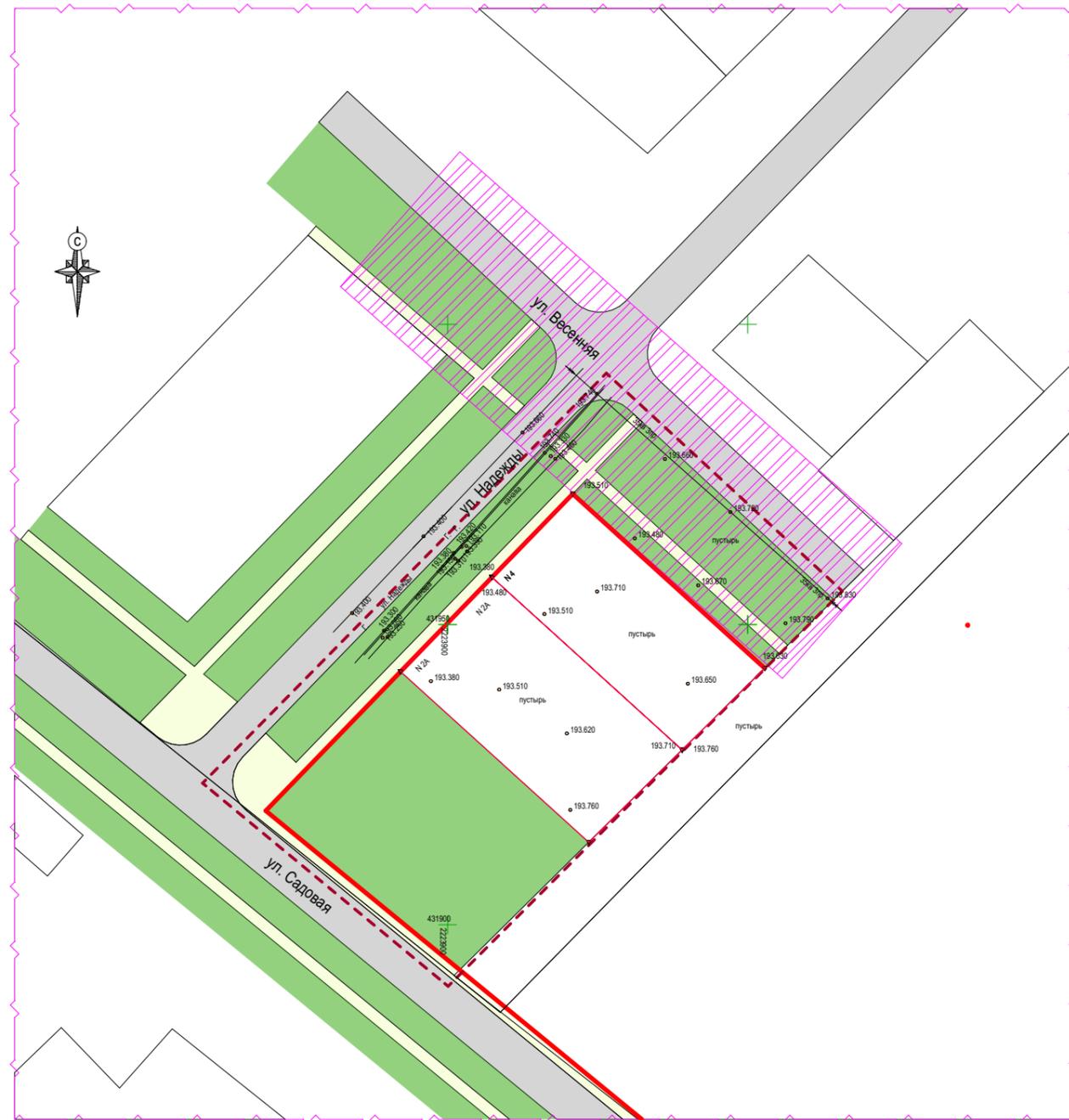
	Ед. изм.	Количество	%	Примечание
Площадь участка в границах работ	га	0,5	100	
в том числе:				
Площадь сущ. зем. участков	га	0,176	35,2	
Коэффициент застройки		0,4		
Коэффициент плотности застройки		0,6		

Карта планировочной структуры территории, с отображением элементов планировочной структуры



проектируемая территория

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ГП		
						Документация по внесению изменений в проект планировки части территории хутора Гавердовский муниципального образования "Город Майкоп", ограниченной с северо-востока улицей Шедченко, с юго-запада - улицей Сабодой, с северо-запада - улицей Пятницкой, с юго-востока - землями сельскохозяйственного назначения, утвержденную постановлением Главы муниципального образования "Город Майкоп" от 06.08.2009 №566, в части территории, ограниченной улицами Сабодой, Надежды, Весенней и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1313004:710		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	7
						ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		
						Общие данные		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Услов. обознач.	Наименование	Услов. обознач.	Наименование
	Существующие элементы планировочной структуры территории		Опоры электропередач
	Проезжая часть дорог		Красная линия
	Тротуар		
	Озеленение		
	Охранная ЛЭП 2,0 м		

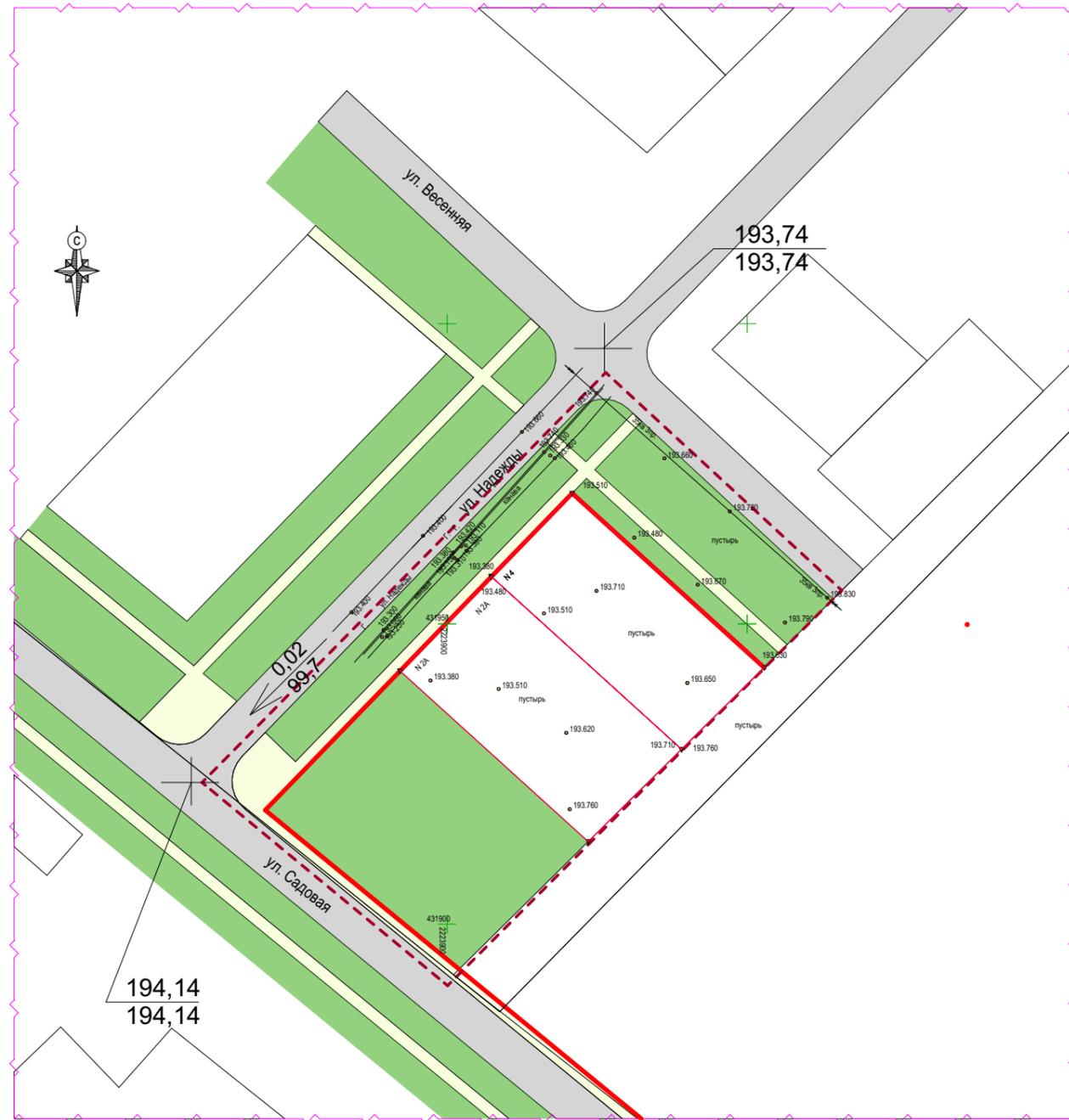
Примечание:

1. На проектируемой территории нет существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных, подлежащих сносу, незавершен. строительства, подходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ГП			
						Документация по внесению изменений в проект планировки части территории хутора Гавердовский муниципального образования "Город Майкоп", ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада - улицей Садовой, с северо-запада - улицей Пятницкой, с юго-востока - землями сельскохозяйственного назначения, утвержденную постановлением Главы муниципального образования "Город Майкоп" от 06.08.2009 №566, в части территории, ограниченной улицами Садовой, Надежды, Весенней и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1313004:710			
						Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
							П	5	
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема местоположения сущ. объектов кап. строительства, в том числе линейных, подлежащих сносу, незавершен. строительства, подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		



						ГП			
						Документация по внесению изменений в проект планировки части территории хутора Гавердовский муниципального образования "Город Майкоп", ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада - улицей Садовой, с северо-запада - улицей Пятницкой, с юго-востока - землями сельскохозяйственного назначения, утвержденную постановлением Главы муниципального образования "Город Майкоп" от 06.08.2009 №566, в части территории, ограниченной улицами Садовой, Надежды, Весенней и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1313004:710			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Обоснование.	Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Шумафов					П	6	
						Объемно-пространственное решение застройки территории	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Услов. обознач.	Наименование	Услов. обознач.	Наименование
	Существующие элементы планировочной структуры территории		Опоры электропередач
	Проезжая часть дорог		Красная линия
	Тротуар		Уклон в тысячных Расстояние в метрах
	Озеленение		
	Охранная ЛЭП 2,0 м		
	Точка перелома		
	Проектная /красная/ отметка Отметка земли /черная/		

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ГП			
						Документация по внесению изменений в проект планировки части территории хутора Гавердовский муниципального образования "Город Майкоп", ограниченной с северо-востока улицей Шевченко, с юго-запада - улицей Садовой, с северо-запада - улицей Пятницкой, с юго-востока - землями сельскохозяйственного назначения, утвержденную постановлением Главы муниципального образования "Город Майкоп" от 06.08.2009 №566, в части территории, ограниченной улицами Садовой, Надежды, Весенней и земельным участком с кадастровым номером 01:08:1313004:710			
						Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
							П	7	
						Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		