

Российская Федерация  
Республика Адыгея  
ООО ПСК  
«ИНЖСТРОЙ»

Заказчик: Ачмиз Рустам Даудович

Объект: «Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.02.2017 №180, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской»

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ** **по планировке территории (проект планировки территории)**

Основная часть  
Обоснование

Текстовая часть  
Графическая часть

ТОМ 1

ГАП

Э.М. Шумафов

г. Майкоп

2022 г.

Состав проекта			
№ п/п	Обозначение	Наименование книги альбома	Примечание
1	Т 1. ПЗ, ГЧ	Основная часть Обоснование Текстовая часть Графическая часть	

						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	
	Текстовая часть	
	Графическая часть	
	Общие данные. Карта планировочной структуры территории б/м.	
	Чертеж планировки. М 1:500	
	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:1000	
	Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м.	
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000.	
	Объемно-планировочное решение застройки.	
	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	

**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 (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.02.2017 №180, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской выполнен в рамках реализации Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект выполнен на современной топографической основе М 1:500 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

							Лист
Изм.	Кол.		№ пок	Подп			



городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

9. Постановление Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 23.12.2021 № 1420 «О мероприятиях по подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 22.02.2017 №180, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской».

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	1,68	100
2	Существующие земельные участки	га		1,07	63,69
3	Образуемые земельные участки	га	1	0,09	5,36
4	Участки объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания				
	зеленые зоны	га		0,25	14,88
	твердые покрытия	га		0,27	16,07
	Параметры застройки				
	Коэффициент плотности застройки		0,4		
	Коэффициент застройки		0,2		

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

Площадь застройки составляет – 6960 м<sup>2</sup>.

Расстояние до ближайшего детского сада составляет – 560 м.

Расстояние до ближайшей школы составляет – 840 м.

Расстояние до поликлиники составляет – 1 км.

Расстояние до объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и аптеки составляет – 660 м.

Размещение или изменение территории объектов федерального,

							Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп			



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».

							Лист
Изм.	Кол.		№ док	Подп			

## Результаты инженерных изысканий

В административном отношении данная территория расположена в юго-западной части города Майкопа.

В геоморфологическом отношении площадка расположена на 1 правобережной террасе р.Белой.

Геолого-литологический разрез:

- 0,2 - 0,7 – Почвенно-растительный слой;
- 1,9 – 4,9 – галечниковый грунт кристаллических пород суглинистым заполнителем до 30%. Галечник плотного сложения, маловлажный. Содержание мелких и средкосредних валунов составляет до 20%. Галька чаще крупная, реже средняя и мелкая;
- 2,1 – 10,0 – Песчаники от темно-серых до серовато-желтых. В начале более плотные, чем к концу слоя. Мелкозернистые, на глинистом цементе, ожелезненные, маловлажные.

В процессе буровых работ грунтовые воды до 10м встречены не были ни одной скважиной. После атмосферных осадков и снеготаяния в подошвенной части грунтов образуется кратковременная «верховодка». Наибольшая глубина ее залегания – 45м. Она не обладает агрессивными свойствами к бетонам различных конструкций.

Нормативная глубина промерзания грунтов – 0,8м.

Сейсмичность района – 7 баллов.

## 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 – МЗ, 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.

							Лист
Изм.	Кол.		№ пок	Подп			

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» территория земельного участка находится в зоне Ж - МЗ. Зона индивидуальной жилой застройки.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж - МЗ выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и блокированных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Проектируемая территория 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 ближайшей пожарной части по ул. Хакурате, 642.

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.

							Лист
Изм.	Кол.		№ лок	Подп			

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

## Инженерные сети

## Водоснабжение.

Существующая застройка подключена к существующей сети водопровода, проходящей вдоль участков.

## Канализация бытовая.

В данном районе нет сети центральной канализации. На каждом земельном участке имеется септик.

## Теплоснабжение.

Теплоснабжение жилых домов - от топочных, расположенных в каждом жилом доме.

## Газоснабжение.

Отопление и горячее водоснабжение участка осуществляется от автономных автоматических газовых водонагревателей от сетей газоснабжения низкого давления.

## Электроснабжение.

Электроснабжение территории обеспечивается воздушными линиями от существующих сетей.

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

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:

01:08:0516019:1 – Объект незавершенного строительства

01:08:0516019:16 – Жилой дом

01:08:0516019:15 – Жилой дом

01:08:0516019:14 – Жилой дом

01:08:0516019:13 – Объект незавершенного строительства

01:08:0516019:12 – Жилой дом

01:08:0516019:11 – Жилой дом

01:08:0516019:10 – Жилой дом

							Лист
Изм.	Кол.		№ пок	Подп			



наследия заказчику указанных работ, техническому заказчику (застройщику) объекта капитального строительства, лицу, проводящему указанные работы.

Указанные лица обязаны соблюдать предусмотренный пунктом 5 статьи 5.1 настоящего Федерального закона особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается выявленный объект археологического наследия.

							Лист
Изм.	Кол.		№ док	Подп			



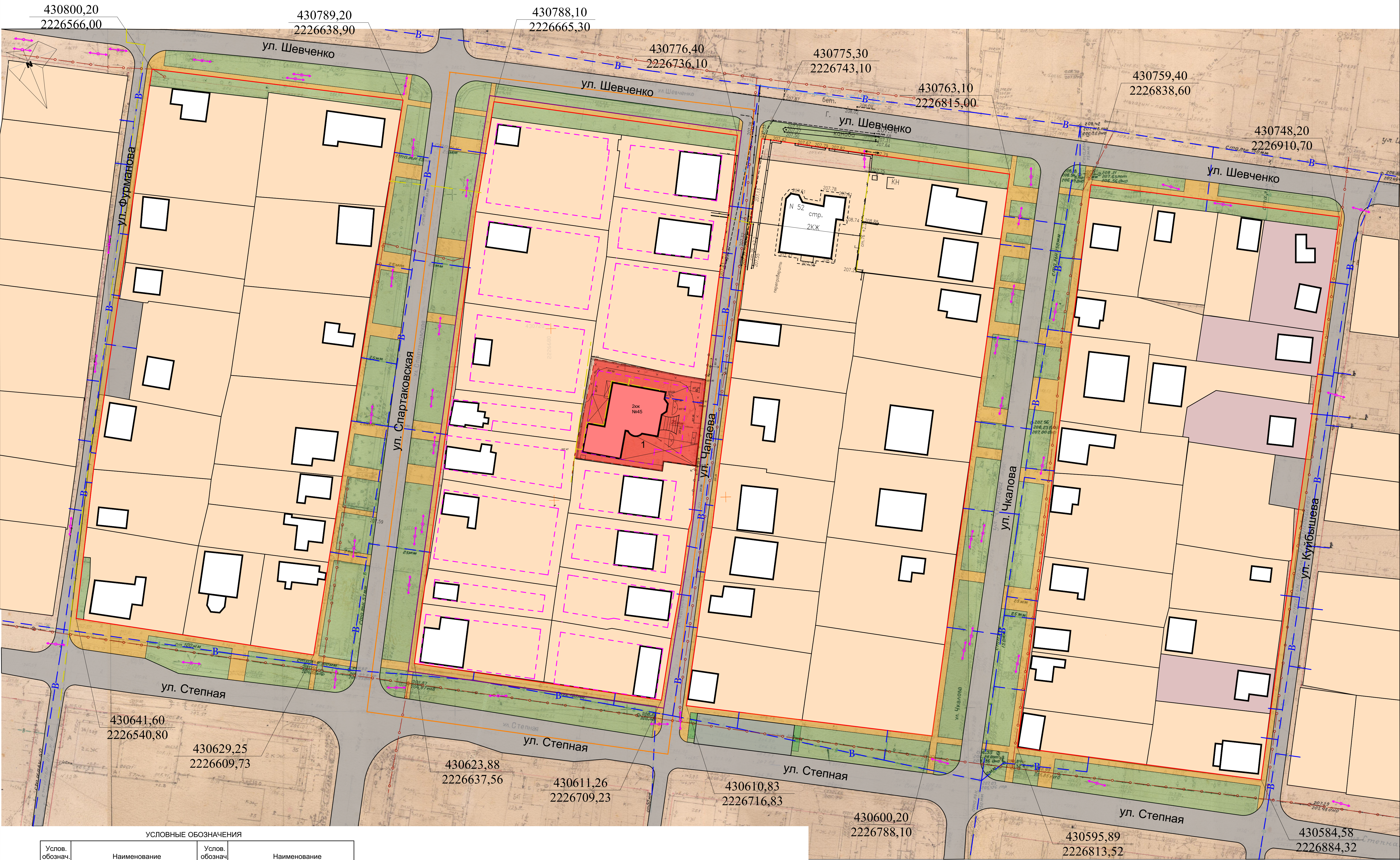
Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Карта планировочной структуры территории	
	с отображением границ элементов планировочной структуры	
2	Чертеж планировки. М1:500	
3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М1:1000	
4	Схема границ объектов культурного наследия. б/м	
5	Схема границ зон с особыми условиями использования	
	территории. М1:1000	
6	Объемно-пространственное решение застройки территории	
7	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки	
	территории. М1:1000	

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

	Ед. изм	Количество	%	Примечание
Площадь территории в границах работ	га	1,68	100	
Площадь образуемых земельных участков	га	0,09	5,36	

						ГП
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.02.2017 №180, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
						Обоснование
ГАП		Шумафов Э.М.				
						Общие данные
						ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Услов. обознач.	Наименование	Услов. обознач.	Наименование
<div></div>	Планируемые к образованию земельные участки	<div></div>	Граница территории проектирования
<div></div>	Земельные участки стоящие на кадастровом учете	01.08.05160195	Кадастровый номер земельного участка
<div></div>	Земельные участки не стоящие на кадастровом учете	1	Условный номер образуемого земельного участка
<div></div>	Проезжая часть дорог		
<div></div>	Тротуар		
<div></div>	Озеленение		
<div></div>	Красная линия		
<div></div>	Граница размещения объектов капитального строительства		
<div></div>	Границы существующих элементов планировочной структуры		

									ГП
Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.02.2017 №100, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нодок.	Подпись	Дата	Проект планировки	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Шумфров Э.М.					Основная часть	П	2	7
						Чертеж планировки			ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"
						М1:500			

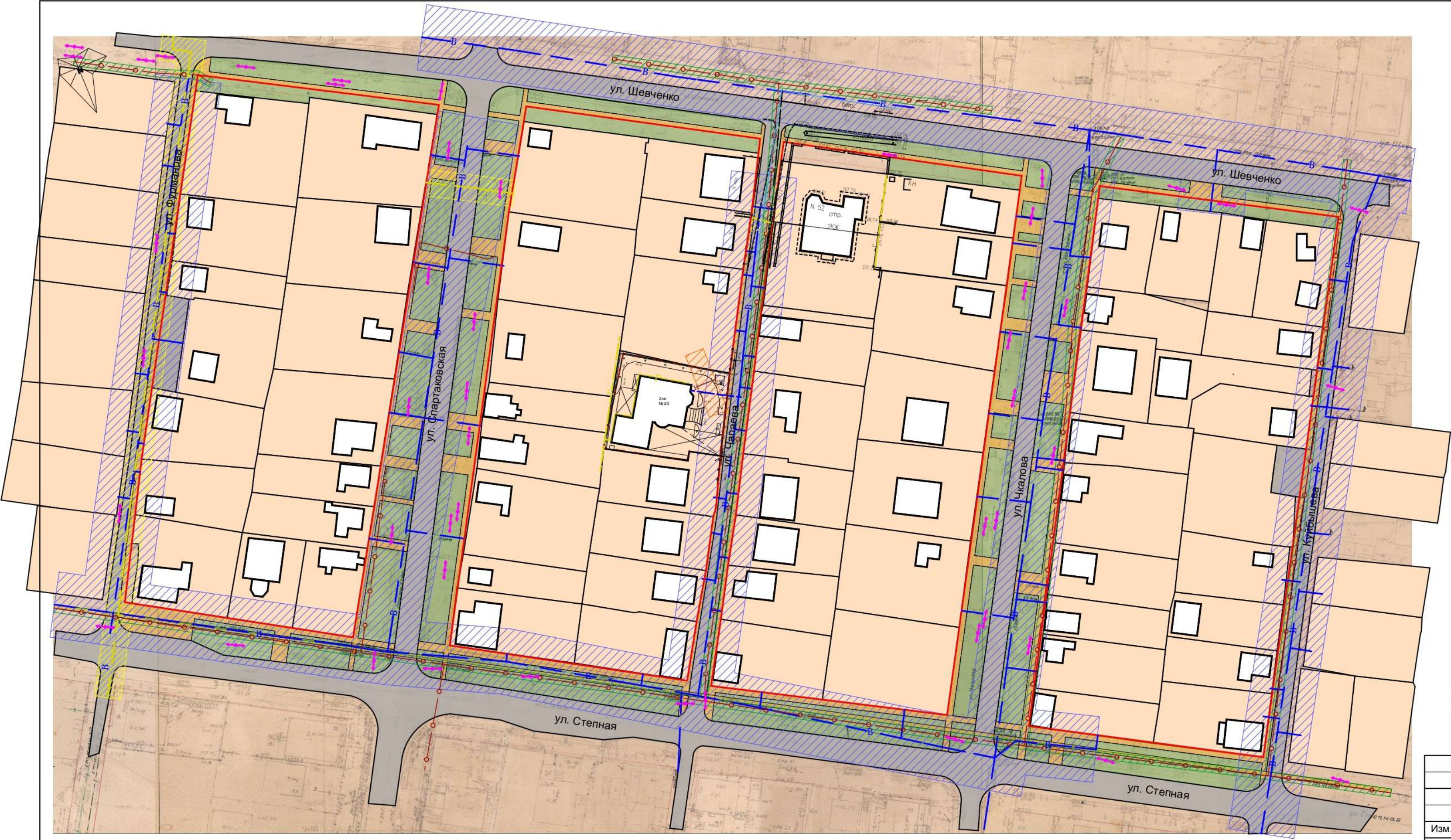












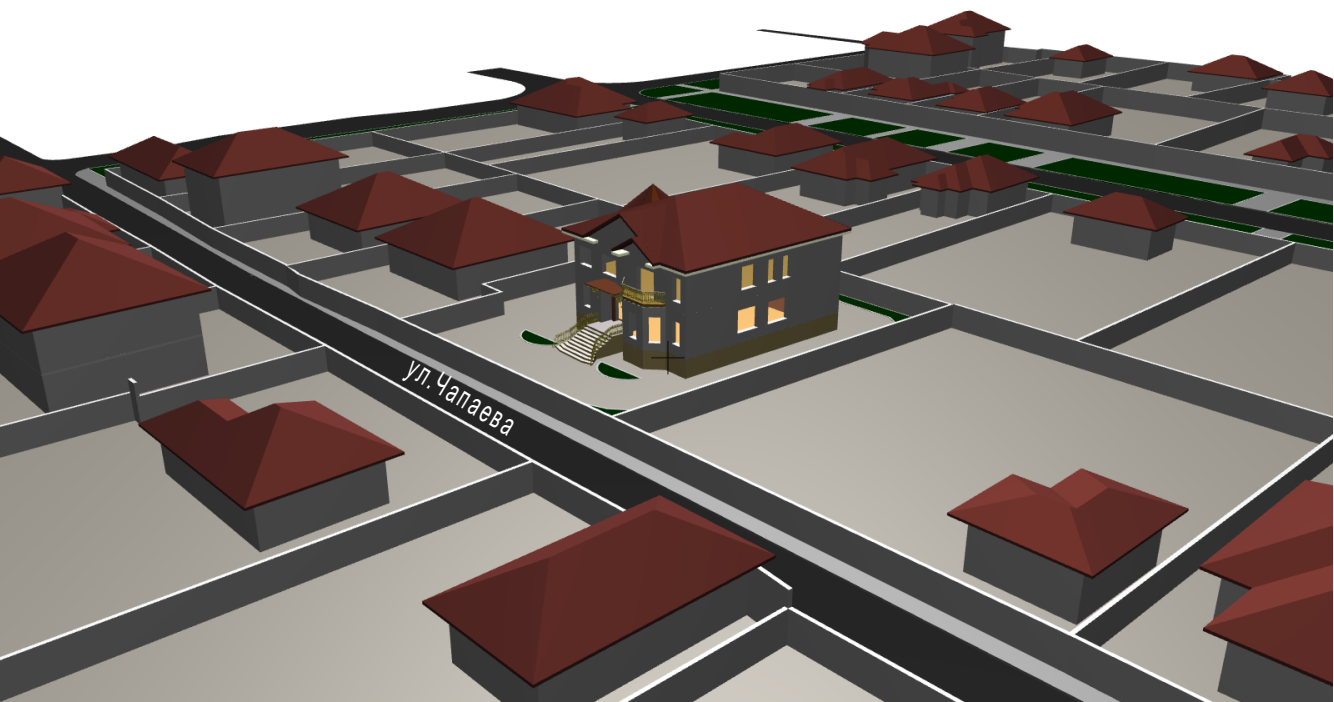
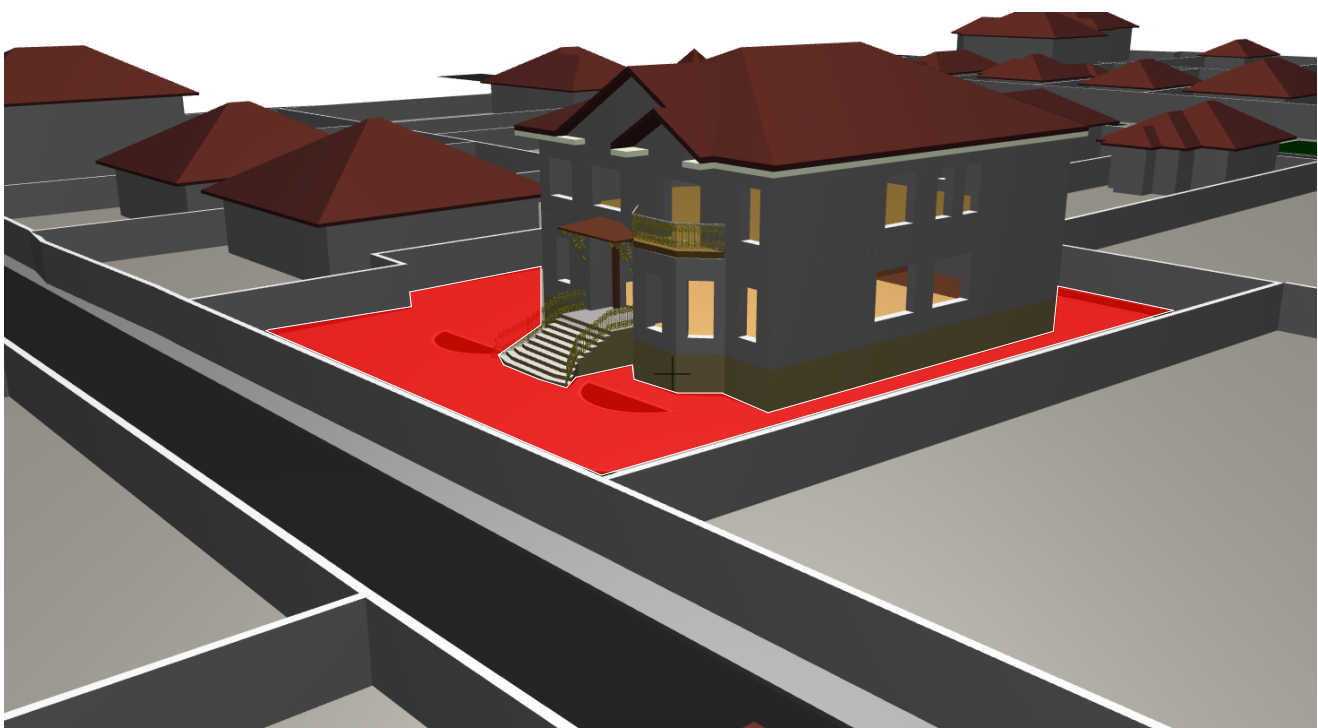
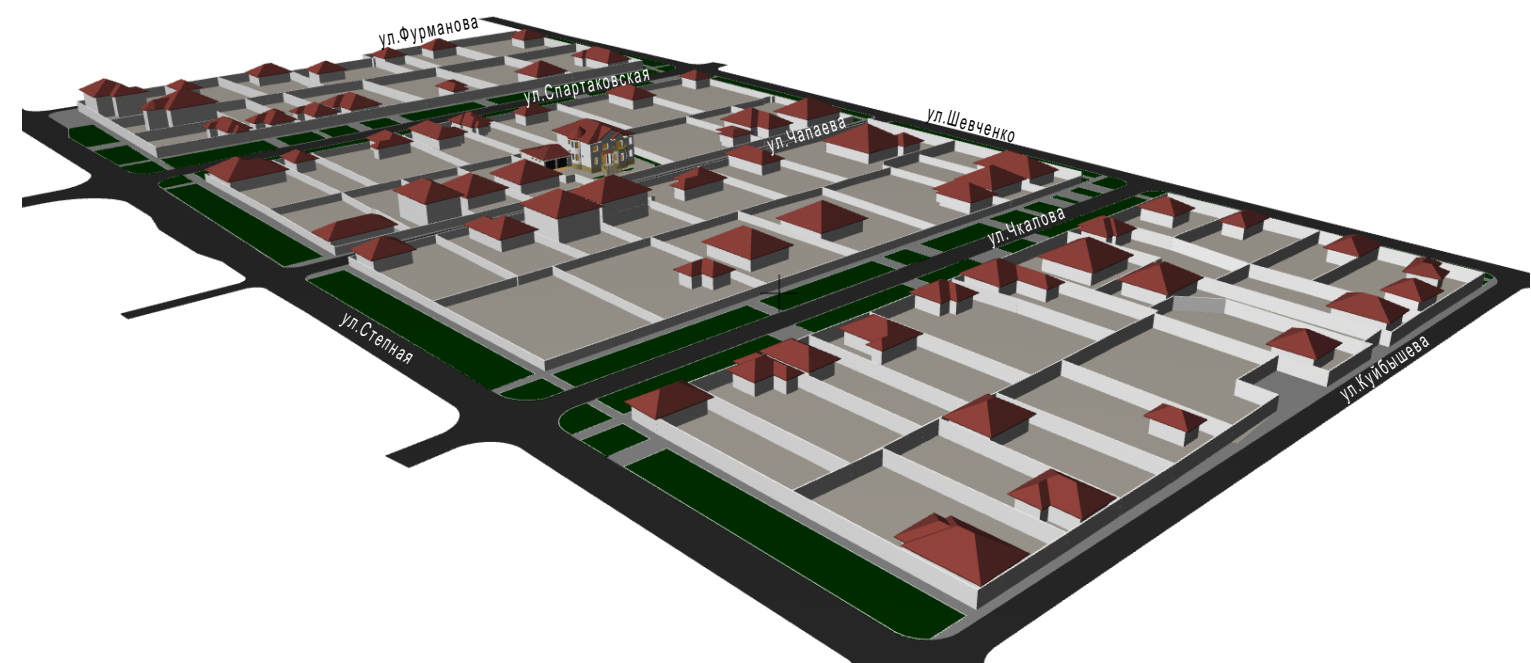
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Услов. обознач.	Наименование
	Земельные участки
	Охранная зона водопровода - 5 м
	Охранная канализации - 5 м
	Охранная зона газопровода
	Охранная зона сетей связи - 0,6 м
	Красная линия
	Газопровод
	Линии водопровода
	Опоры ЛЭП
	Кабель связи

Примечание:  
Территория проектирования полностью располагается в границах приаэродромной территории и в границах второго пояса сан.охраны Гавердовского артезианского водозабора.

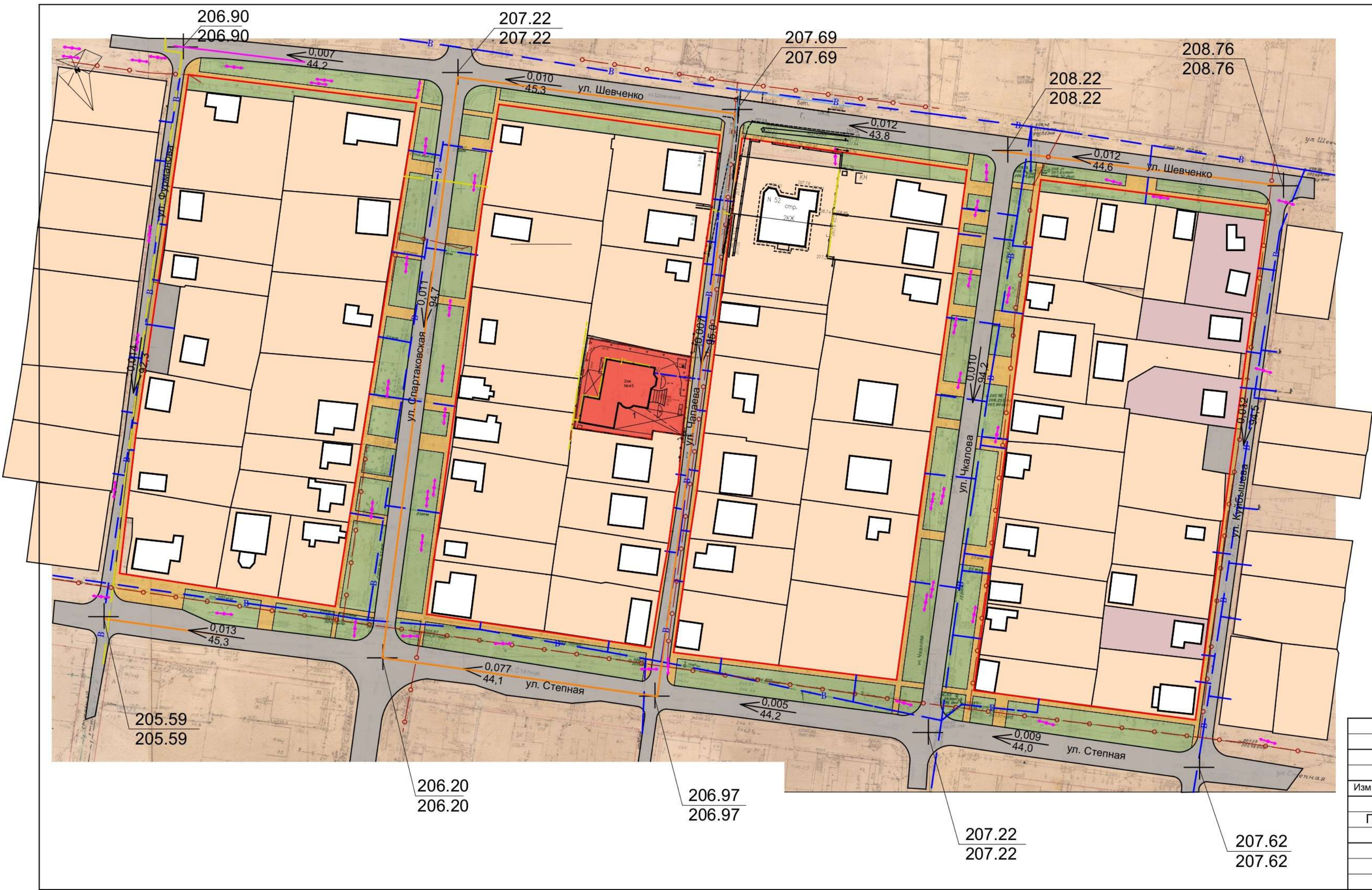
							ГП			
							Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.02.2017 №180, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата		Проект планировки Обоснование	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Шумафов Э.М.						П	5	7
							Границы зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		





						ГП			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.02.2017 №180, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект планировки Обоснование	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Шумафов Э.М.					П	6	7
						Объемно-пространственное решение застройки территории	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Услов. обознач.	Наименование
<div></div>	Планируемые к образованию земельные участки
<div></div>	Земельные участки стоящие на кадастровом учете
<div></div>	Земельные участки не стоящие на кадастровом учете
<div></div>	Проезжая часть дорог
<div></div>	Тротуар
<div></div>	Озеленение
<div></div>	Красная линия
<div></div>	Граница территории проектирования
01:08:0516019:5	Кадастровый номер земельного участка
1	Условный номер образуемого земельного участка

- Точка перелома
- 210.46  
210.46

Проектная /красная/ отметка  
Отметка земли /черная/
- 0.004  
100,0

Уклон в тысячных  
Расстояние в метрах

							ГП		
							Документация по внесению изменений в документацию по планировке (проект планировки) территории, ограниченной улицами Фурманова, Шевченко, Куйбышева, Степной в городе Майкопе, для установления красной линии кварталов, утвержденную постановлением Администрации муниципального образования "Город Майкоп" от 22.02.2017 №180, в части территории, ограниченной улицами Шевченко, Чапаева, Степной, Спартаковской		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Надок.	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
ГАП	Шумафов Э.М.					Проект планировки Обоснование	П	7	7
						Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:1000	ООО ПСК "ИНЖСТРОЙ"		