



## РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 24 марта 2015 № 60-р

г.Майкоп

Об утверждении основной части проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Низпоташная

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Республики Адыгея от 24 июля 2009 года № 280 «О градостроительной деятельности»:

Утвердить основную часть проекта планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, улица Низпоташная, согласно приложению.

Премьер-министр  
Республики Адыгея

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

М. Кумпилов



Основная часть проекта планировки территории.  
Чертеж планировки территории, общей площадью 14 га.



2. Положения о размещении объектов капитального строительства, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Проект планировки территории и проекта межевания территории, расположенной по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Низпоташная (далее также – проект) подготовлен в отношении земельных участков площадью 8 га и 14 га. Указанные земельные участки находятся в кадастровом квартале № 01:08:515008 и согласно карте градостроительного зонирования муниципального образования «Город Майкоп» расположены в территориальной зоне Ж - 2 «Зона индивидуальной жилой застройки».

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

Проект подготовлен на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Проектное решение основано на анализе сложившейся планировочной структуры, функционального зонирования территории и с учетом ранее разработанной проектной документации.

Реализация проекта позволит поэтапно решать интересы муниципального образования и Республики Адыгея, путем выделения в пределах территории земельных участков для последующего их предоставления семьям имеющих трех и более детей, повысить архитектурно-композиционный уровень территории, эстетический уровень благоустройства, адаптировать современные требования к среде проживания.

Участок расположен в юго-западной территории г. Майкопа. С севера и запада проектируемая территория граничит с жилой застройкой, с востока – с естественными озерами, с юга – с дачными некоммерческими товариществами. На проектируемой территории отсутствуют объекты культурно наследия и иные особо охраняемые объекты. Поверхность составляют пойма и надпойменные террасы реки Белая. Участок проекта планировки не имеет ограничений и обременений. В настоящее время участок проекта планировки является территорией, свободной от застройки.

В состав зон ограничений на использование территорий входят: коридоры основных инженерных коммуникаций (ЛЭП, водопроводов, газопроводов и др.).

При проектировании с учетом гидрогеологических условий при устройстве подвалов необходимо применение водозащитных мероприятий (гидроизоляции).

В проекте планировки территории отсутствуют санитарно-защитные зоны от расположенных в непосредственной близости коммунально-складских и промышленных объектов.

Рассматриваемая территория благоприятна по своим физико-географическим и инженерно-геологическим условиям для развития жилой застройки средней этажности. Проектом планируется застраивать территорию зданиями различной этажности, но не более трех этажей.

Площадь расчетной территории составляет 22 га, на которых следует сформировать 180 земельных участков площадью от 600 до 1000 кв.м. На проектируемой территории планируется размещение детского дошкольного учреждения (ДДУ) на 240 мест - на земельном участке общей площадью 11500 кв. м. Количество проживающих в проектируемой жилой застройке в среднем может составить 522 человека. Расчет количества жителей предусмотрен из расчета 180 участков у четом коэффициента семейственности 2,9.

В общей численности населения дети дошкольного возраста (0-6 лет) согласно половозрастной структуре населения будут составлять до 6%, а дети в возрасте 3-6 лет – до 4%.

Расчет потребности в школах был произведен с учетом 100% охвата населения общим и средним образованием. В общей численности населения дети школьного возраста будут составлять до 12%.

Учреждения повседневного пользования, магазины продовольственные и промтоварные размещаются в ближайших общественно-деловых зонах и неподалеку от участка проекта планировки.

В проекте планировки формируется новая улично-дорожная сеть. Внутри территории жилых кварталов проектом предусматривается размещение: улиц в жилой застройке; проездов к жилым и общественным зданиям, к другим объектам застройки. В проекте предусматривается разделение транспортных и пешеходных

потоков, их рациональная взаимосвязь внутри территории жилого района, с учётом сложившийся и перспективной застройки участка и существующего рельефа местности.

Теплоснабжение объектов проекта планировки предусмотрено путем строительства индивидуальных автономных котельных в каждом жилом доме.

Водоснабжение жилых домов и общественных зданий планируется осуществлять внутриквартальными и уличными сетями водоснабжения.

Точка подключения к сети водопровода  $D=300\text{мм.}$  на перекрестке ул.Пирогова/9-го Января с устройством колодца и запорной арматуры в нем. От тпв к объекту проложить в/сеть расчетным диаметром. Максимальная нагрузка 161.1 м.куб/сутки (Технические условия №0002/15).

Отведение хозяйственной канализации от жилых домов и общественных зданий планируется осуществлять местной канализацией, а для планируемого ДДУ локальными очистными сооружениями.

Проектом планировки предусмотрено строительство сетей электроснабжения по всей территории участка строительства.

Согласно Заключения о технической возможности подачи газа № 67 от 18.12.2014г. ОАО «Газпром газораспределение Майкоп» подтверждает техническую возможность подачи природного газа для газоснабжения территории по ул. Низпоташная. Газоснабжение возможно от распределительного стального надземного газопровода высокого давления Ду100мм., проложенного по ул.Низпоташная. Точка подключения, а также объемы потребления определяются при проектировании распределительного газопровода.

Для обеспечения охраны окружающей среды проектом предусматривается возможность отведения с территории улицы ливневых и талых вод, а также система мусороудаления средствами МОЖКХ.

Декоративная зелень и озеленение территории обеспечивает необходимый микроклимат, минимизирует отрицательное воздействие объектов комплекса на окружающую природу.

При умеренно-континентальном климате с сильными южными ветрами, проектируемая многоэтажная застройка защищает внутриквартальное пространство и создает комфортный микроклимат для детей и взрослых.

Для решения вопросов противопожарной безопасности предусматривается проектирование наружного пожаротушения через закольцованные сети водоснабжения. Конструкции, стройматериалы и отделочные материалы применяются негорючие и слабогорючие, либо подвергаются огнестойкой обработке.

Технико-экономические показатели участка проекта планировки:

- общее количество земельных участков 180 (14 га - 105 участков, 8 га - 75 участков);

- площадь под ИЖС(14 га - 68388,24 кв. м, 8 га - 50359,6 кв. м);

- площадь для размещения ДДУ 11500 кв. м;

- площадь под СЗЗ (14 га - 30222,65 кв. м, 8 га - 21894,24 кв. м).