

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Подготовка документации по планировке и межеванию территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 01:04:5801007 расположенного в границах поселка Каменноостского Майкопского района Республики Адыгея подготовлена ООО «ОРБИТА».

Основанием для разработки документации по планировке территории в составе проекта планировки и межевания территории является договор на выполнение работ.

Проектом планировки и межевания территории решаются следующие задачи:

1) обеспечение устойчивого развития территорий, выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории;

2) обоснование и законодательное оформление границ территорий общего пользования; установление зон действия публичных сервитутов, обременений и ограничений использования земельных участков;

3) определение красных линий, линий градостроительного регулирования;

Согласовано							Проект планировки территории					
Взам. инв. №							Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории					
Подпись							Стадия Лист Листов П 3 ООО "ОРБИТА"					
Инв. № подл.							Выполнил Гедуадже Ген.директор Винокуров					

4) определение характеристики и очередности планируемого развития проектируемой территории;

5) определение местоположения границ образуемых земельных участков.

Проект планировки и межевания территории разработан с учётом следующих законодательных и нормативно-правовых актов и иных нормативных документов Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 15.02.1995г. N33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу Российской Федерации;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014г. N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- СП 42.13330.2016. «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» утв. приказом Минстрой РФ от 30.12.2016 N 1034/пр;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея, утвержденные Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31 декабря 2014 г. N 70-ОД;

Взам. инв. №								Лист	
	Подпись								
		Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	4

- Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Майкопский район»;
- Иные законодательные и нормативные правовые акты.

Проект планировки и межевания территории разработан с учётом следующих согласованных и утвержденных документов территориального планирования и документации по планировке территории:

- Генеральный план муниципального образования «Каменноостское сельское поселение» № 179-РС от 27.05.2022г.;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Каменноостское сельское поселение», утвержденные решением Совета народных депутатов № 179-РС от 27.05.2022г.

В Положении о планировке проектируемой территории утверждается:

- 1) общие положения;
- 2) положения о характеристиках планируемого развития территории в отношении планировочной организации проектируемой территории;
- 3) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и иных объектов капитального строительства, о плотности и параметрах застройки проектируемой территории;
- 4) положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого назначения;
- 5) положения о развитии систем транспортного обслуживания, необходимых для развития территории;
- 6) положения о развитии системы инженерно-технического обеспечения территории;

Взам. инв. №							Подпись							Лист
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Проект планировки территории						

- 7) положения об очередности планируемого развития территории;
- 8) положения о межевании территории.

На чертеже планировки территории утверждаются:

- 1) красные линии;
- 2) границы планируемых элементов планировочной структуры;
- 3) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В чертеже межевания территории утверждаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Виды зон планируемого размещения объектов капитального строительства отображены и указаны на чертеже планировки территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки содержат:

- 1) пояснительную записку, содержащую описание и обоснования положений, касающихся:
 - определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
 - защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
 - иных вопросов планировки территории.
- 2) Графические материалы:
 - карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории;

Взам. инв. №							Подпись							Лист
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Проект планировки территории						

- схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства;
- разбивочный чертеж красных линий;
- схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования);
- схема границ зон с особыми условиями использования территорий;
- результаты инженерных изысканий, топографическая съемка территории.

Актуальность проекта:

Проектируемые участки расположены в южной части Каменноостского сельского поселения, который в соответствии с Генеральным планом относится к зоне рекреационной деятельности. Проект планировки и межевания территории разработан на топографической съемке масштаба 1:500 выполненной в 2022 году. Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в электронном виде с послойным нанесением основной градостроительной информации, в программной среде AutoCAD.

Проект выполнен в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ № 190 от 29.12.2004г.

Проектом планировки определены основные градостроительные параметры, определяющие:

- установление границ планируемой территории различного функционального назначения и установление параметров их развития в границах проектируемой территории;
- определение размеров и границ земельных участков, планируемых для капитального строительства в соответствии с функциональным зонированием утвержденного Генплана Каменноостского сельского поселения, выделение территорий общего пользования;

Взам. инв. №							Лист
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	7

- предложения по развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур в границах проектируемой территории;
- сохранение, восстановление и развитие природно-ландшафтного комплекса в границах проектируемой территории;
- планировочные решения по улучшению условий проживания населения на проектируемой территории.

Основная цель работы - разработка проекта планировки территории, реализация которого предполагает образование земельных участков в целях формирования благоприятной среды жизнедеятельности и качественной застройки территории, в соответствии с функциональным зонированием.

Разработка проекта основывается на комплексе исходных материалов законодательного, проектного и нормативного характера, статистических данных. Возможные направления развития территорий и ограничения их использования, определяемые на основе сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).

Взам. инв. №							Лист
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	8

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ.

Территория Майкопского района расположена в южной части Республики Адыгея. В него входят 10 сельских поселений. Граничит с землями муниципальных образований: городской округ Майкоп и Гиагинский район на севере, а также с муниципальными образованиями Краснодарского края, Мостовский район на востоке, город-курорт Сочи на юге, Апшеронский район на западе и Белореченский район на северо-западе.

Муниципальное образование «Каменноостское сельское поселение» расположено в предгорной зоне Республики Адыгея и имеет уникальные природные условия, сочетающие в себе горы, лес и горные реки, что подтверждается увеличивающимся с каждым годом количеством туристов посетивших территорию муниципального образования «Каменноостское сельское поселение». Основным направлением для развития муниципального образования «Каменноостское сельское поселение» является: развитие туристической инфраструктуры и оказание социальной поддержки населению.

По данным Генерального плана Каменноостского сельского поселения основной планировочной осью поселения является долина р.Белой, вдоль которой располагается п. Каменноостский. Данной оси соответствует основная транспортная ось поселения: автомобильная дорога федерального значения Майкоп – Гузерипль, Р254. Данная автомобильная дорога является тупиковой, так как упирается в территорию КГПБЗ. Второстепенной транспортной осью поселения является автомобильная дорога Победа – Весёлый – Каменноостский.

Поселок Каменноостский является своего рода планировочным узлом для всей южной части Майкопского района, и в дальнейшем перспективы его развития связаны с созданием туристического

Взам. инв. №							
Подпись							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории	Лист
							9

распределительного центра, с возможностью делегирования ряда административных функций района.

Расселение по территории поселения представляет собой дисперсную систему, с явным доминантным центром – поселком Каменноостским, в котором проживает более 97% населения.

На основе проведенного анализа существующей системы расселения поселения можно определить положительные и отрицательные её качества, которые могут повлиять на дальнейшее развитие территории.

К положительным свойствам системы можно отнести:

- ☐ благоприятное экономико-географическое положение, близость к г. Майкопу;
- ☐ компактность территории;
- ☐ небольшое количество населённых пунктов (3 населённых пунктов);
- ☐ расположение всей территории поселения в зоне часовой транспортной доступности до столицы Республики – города Майкопа.
- ☐ высокая плотность населения (40,9 чел./км²);
- ☐ высокая плотность сети населённых пунктов (15,9 населённых пункта на 1000 км²) и небольшие расстояния между ними;
- ☐ концентрация городского населения в крупном населённом пункте (более 98% жителей проживает в п.Каменноостский);
- ☐ значительный размер центра – п.Каменноостский, и его значение в системе культурно-бытового и межселенного обслуживания (численность населения составляет 7,4 тыс. чел.);
- ☐ прохождение по территории федеральных автомобильных и железнодорожных путей.

К недостаткам градостроительной системы поселения относятся:

- ☐ горный рельеф, со значительными перепадами высот и сложными условиями проектирования и строительства;
- ☐ неравномерное распределение по территории населённых пунктов;

Взам. инв. №							Лист 10
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории

- ☐ отсутствие транспортных обходов крупных населенных пунктов;
- ☐ слабое обеспечение инженерной инфраструктурой
- ☐ необходимость увязки планировочных рений по двум отраслям: промышленности строительных материалов и туризмом.

Наличие железной дороги и ст. Хаджох сделали Каменноостский центром и перевалочной базой для туристов, уходящих в горы по различным маршрутам. Уникальные рекреационные ресурсы, памятники природы, истории и археологии, удобное экономико-географическое положение делают п. Каменноостский привлекательным для организации в нем туристско-рекреационных объектов и средств размещения рекреантов.

Рекреационный комплекс Каменноостского сельского поселения на сегодняшний день не является главным сектором экономики, но обладает значительным потенциалом для развития. Однако для этого необходимо продуманное планирование мероприятий по развитию рекреационного комплекса при условии соблюдения равновесия градостроительной деятельности и экологической системы.

Факторами, благоприятными для развития рекреации в поселении являются:

- благоприятные медико-климатические и ландшафтные условия для развития горнолыжного спорта;
- богатый культурно-исторический потенциал;
- благоприятная экологическая обстановка;
- относительная политическая стабильность в сравнении с другими Республиками Северного Кавказа.
- наличие региональных «брендов» в курортно-рекреационной сфере;
- близость традиционных мест отдыха всероссийского значения: Краснодарского края;

Взам. инв. №							Подпись							Лист
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Проект планировки территории						

Факторами, препятствующими развитию рекреации в Каменноостском сельском поселении, являются:

- удалённость от ближайших аэропортов (Минеральные Воды и Краснодар)
- неразвитость транспортной инфраструктуры в части низкого качества дорожных покрытий, придорожного сервиса, недостаточная работа общественного транспорта в обслуживании курортов;
- моральный и физический износ основных фондов рекреационных учреждений и инфраструктуры курортов;
- неразвитость инфраструктуры горнолыжного спорта в части канатных дорог, оборудования склонов и т.п.

Взам. инв. №	
Подпись	

3. 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 ИНФРАСТРУКТУРЫ И ОБЪЕКТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по ее обоснованию. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Проектируемая территория расположена в южной части п. Каменноостского Каменноостского сельского поселения Майкопского района Республики Адыгея. Территория проектирования граничит с северной и северо-западной стороны с землями общего пользования (автомобильной дорогой).

Площадь в границах проекта планировки и межевания территории составляет 124515 кв.м.(12,45га)

Значения показателей площади зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с границами, отображенными на Чертеже планировки территории. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений установлены градостроительными регламентами.

Проектируемая территория является частью кадастрового квартала

Взам. инв. №							Лист
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	13

01:04:5801007 в п. Каменноостском.

В настоящее время площадь проектируемой территории в границах проектируемой застройки составляет 124515 кв.м (12,45га), которая свободна от застройки и коммуникаций.

Вдоль проектируемой территории в западной части проходит ЛЭП 10кВ и водопровод; другие инженерные коммуникации на проектируемой территории отсутствуют.

Проектом планировки учитываются все нормативные, планировочные, градостроительные требования, противопожарные, санитарно-защитные зоны (по СП, СНиП, СанПиН) определенные генеральным планом Каменноостского сельского поселения.

Эколого-градостроительные требования к застройке территории, выдвинутые в генеральном плане, учтены при выполнении проекта планировки территории в пределах границ территории проектирования.

Существующее положение.

Планируемая территория свободна от застройки, имеет выраженный рельеф, с понижением на юго-запад. Рядом с проектируемой территорией проходит ЛЭП 0,4кВ, ЛЭП 10кВ которая имеет охранную зону, поставленную на кадастровый учет по данным Росреестра.

Проектное решение.

Проектом планировки предлагается:

- рациональная планировочная структура территории на участках планируемых для нового строительства в соответствии с утвержденным генеральным планом и правилами землепользования и застройки сельского поселения;
- обеспечение населения объектами туристического обслуживания в соответствии с градостроительным зонированием территории.
- формирование земельных участков с видом разрешенного использования - туристическое обслуживание.

Взам. инв. №	
Подпись	

						Проект планировки территории	Лист 14
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Анализ современного использования территории проектирования и границ зон с особыми условиями использования позволяет сделать вывод, что почти вся проектируемая территория, предполагаемая к развитию, характеризуется благоприятными природными, инженерно-геологическими и градостроительными условиями. Удобное географическое положение проектируемой территории и близость к административному центру, а также близкое расположение транспортных путей создают хорошие предпосылки для развития проектируемой территории.

Таблица № 1. Планируемый баланс территории в границах разработки проекта планировки.

№пп	Наименование зоны	Площадь участков территории	
		га	%
1	<u>Территория в границах подготовки проекта планировки, всего</u>	12,45	100

Таблица 2. Показатели зон планируемого размещения объектов капитального строительства, включая параметры застройки территории.

№пп	Наименование зоны	Площадь участков территории, кв.м.	Макс. этажность
Общая площадь территории		124515	-
1	Общая площадь зон планируемого размещения объектов в границах проектируемой территории	106570	3 этажа (включая мансардный этаж)

Размер земельного участка определяется из расчета площади, необходимой для дальнейшей эксплуатации проектируемого объекта, в соответствии со строительными нормами и правилами.

Значения площадей в таблицах № 1,2 подлежат уточнению.

Взам. инв. №							Подпись							Лист
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Проект планировки территории						

При выполнении работ по межеванию территории допускается уточнение значений площадей относительно указанных в данной таблице в пределах 10% от общей площади.

Параметры застройки территории, указанные в таблице № 2, могут быть скорректированы на стадии рабочего проектирования в пределах установленных нормативов.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Каменноостское сельское поселение» проектируемая территория располагается в зоне Р-1 - зона объектов туризма, отдыха и спорта. Формирование зон осуществляется на основании проекта планировки территории. В сложившихся планировочных кварталах формируются земельные участки с видом разрешенного использования - туристическое обслуживание(код 5.2.1).

Зона Р-1 предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Зона выделена для обеспечения разрешительно - правовых условий и процедур формирования озелененных участков населенных пунктов, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах населенных пунктов, сохранения и развития озелененных территорий.

На проектируемой территории улично-дорожная сеть отсутствует, существующие дороги и улицы доходят до проектируемой территории. Проектируемые улицы и проезды запроектированы в соответствии с утвержденным генеральным планом.

Проектируемая улично-дорожная сеть решена с учетом:

- планировочной структуры;
- обеспечения наиболее удобных связей со всеми функциональными зонами.

Взам. инв. №							Лист
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	16

1. Водоснабжение – проекты схем водоснабжения и водоотведения разрабатываются уполномоченным органом местного самоуправления

Взам. инв. №	Подпись	<p>выполняются на основании планировочных решений территорий, а также в соответствии с требованиями СП 31.13330.2012 свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*, СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения». Свод правил.</p> <p>Зона инженерных объектов включает размещение:</p> <p>1. Водоснабжение – проекты схем водоснабжения и водоотведения разрабатываются уполномоченным органом местного самоуправления</p>						Лист
		Проект планировки территории						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

поселения. Хозяйственно-питьевое водоснабжение Каменноостского сельского поселения обеспечивается за счет индивидуальных источников подземных вод.

2. Канализация – устройство индивидуальных септиков на каждом приусадебном участке.

3. Газоснабжение – централизованное газоснабжение с врезкой в существующие сети газопровода.

4. Электроснабжение – от существующих и проектируемых ТП.

5. Теплоснабжение - от поквартирных генераторов тепла (например, газовый котел).

Проектируемая территория не оборудована централизованной системой водоснабжения и водоотведения. Проектом предусматривается снабжение водой из индивидуальных скважин. Детальная разработка водопроводных сетей и сооружений на них, выбор диаметров будет решаться на последующих стадиях проектирования.

ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ

Источники теплоснабжения планируемой застройки предусматривается от индивидуальных встроенных источников теплоснабжения (АОГВ, настенных котлов) на природном газе.

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ

Расчет потребности в газе выполняется согласно СП 42 - 1012003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб».

Для проектируемой застройки отопление и горячее водоснабжение предусматривается от индивидуальных газоиспользующих индивидуальных аппаратов. Для газоснабжения территории необходимо строительство газопроводов низкого давления и ГРП.

Взам. инв. №							Лист
	Подпись						
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	18

- создание по улицам и проездам оптимальных продольных уклонов, обеспечивающих водоотвод с прилегающих к ним территорий и нормальные условия для движения транспорта;

- производство наименьшего объема земляных работ как по улицам, так и по территориям при максимальном сохранении естественного рельефа. Продольные проектируемые уклоны улиц и проездов должны приниматься в пределах нормативных.

Приведенные выше инженерные мероприятия разработаны в необходимом объеме и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Реализация проекта состоит из следующих этапов:

- 1) выполнение инженерных изысканий;
- 2) подготовка и утверждение документации по планировке территории;
- 3) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект недвижимого имущества осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Взам. инв. №		Подпись								Лист 20	
	Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории				