

**КОМИТЕТ  
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ ПО  
АРХИТЕКТУРЕ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**

Краснооктябрьская ул., д. 12,  
г. Майкоп, 385000  
тел./факс (8772) 52-47-12  
e-mail: comraarch@mail.ru



**АДЫГЭ РЕСПУБЛИКЭМ  
АРХИТЕКТУРЭМРЭ  
КЪЭЛЭГЪЭПСЫНЫМРЭКІЭ  
И КОМИТЕТ**

Краснооктябрьскэм ур., 12,  
къ. Мыекъуапэ, 385000  
тел./факс (8772) 52-47-12  
e-mail: comraarch@mail.ru

**П Р И К А З № 46-ДПТУ**

«01» июля 2024 года

г. Майкоп

**Об утверждении изменений в документацию по планировке территории (основную часть проекта планировки территории) незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицами Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея от 20.05.2022 № 9-ДПТУ**

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Адыгея от 04.08.2021 № 490 «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления и органами государственной власти Республики Адыгея», пп. 4 п. 1 Постановления Кабинета Министров Республики Адыгея от 14.02.2024 № 20 «О случаях, при которых в 2024 году не требуется проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории и проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов», на основании обращения ООО «СЗ «КСК» от 05.06.2024,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемые изменения в документацию по планировке территории (основную часть проекта планировки территории) незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицами Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея от 20.05.2022 № 9-ДПТУ.
2. Опубликовать настоящий приказ на официальном Интернет-сайте исполнительных органов государственной власти Республики Адыгея (<http://adygheya.ru>) и направить Главе муниципального

образования «Город Майкоп» для официального опубликования в порядке, установленном для опубликования правовых актов, иной официальной информации и размещения на официальном сайте в сети Интернет.

3. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Председатель Комитета

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'А.Н. Зезархов', written in a cursive style.

А.Н. Зезархов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ



**АрхиКон**  
АРХИТЕКТУРА И КОНСТРУКЦИИ

СРО АС «ЮгСевКавПроект»  
рег. номер 00317 от  
24.02.2010 г.

СРО АС  
«ЮгСевКавИзыскания»  
рег. номер 00044 от  
05.10.2009 г.

***«Комплексное развитие незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицей Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе, площадью 230436 кв.м.»***

***Внесение изменений***

***Том 1***

***Книга 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории***

***2101/22-ППТ***

**г. Майкоп 2024 г.**

# Содержание

## Проект планировки территории

### Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории



1. 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.

2. Положение об очередности планируемого развития территории.

### 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. 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 комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	2101/22-ППТ «Комплексное развитие незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицей Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе, площадью 230436 кв.м.»							
					Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	ГИП	Нагоев К. М.		05.24	Содержание проекта	Лит	Лист	Листов
					Разработ.	Кашиева С. М.		05.24		П	1	2
									ООО ПГ «АрхиКон» г. Майкоп			

**3.Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.**

**4.Перечень мероприятий по охране окружающей среды.**

**5.Обоснование очередности планируемого развития территории.**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	Состав проекта 2101/22-ППТ	Лист
											2

# Состав проекта

## Проект планировки территории

### 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

1. Текстовые материалы – пояснительная записка

2. Графические материалы

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Основной чертёж. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	ППТ-1	1:2000
2.	Основной чертёж проекта планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий.	ППТ-2	1:2000

### 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

1. Текстовые материалы – пояснительная записка

2. Графические материалы

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1	2	3	4
1.	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории.	ППТ-1	1:10000
2.	Карта графического материала по результатам инженерных изысканий.	ППТ-2	1:2000
3.	Схема организации движения транспорта и пешеходов; схема организации улично-дорожной сети.	ППТ-3	1:10000
4.	Схема границ территории объекта культурного наследия.	ППТ-4	1:10000
5.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	ППТ-5	1:2000
6.	Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства.	ППТ-6	1:10000
7.	Варианты планировочных и объёмно-пространственных решений застройки территории.	ППТ-7	1:2000
8.	Схема вертикальной планировки территории.	ППТ-8	1:2000

Подп. и дата
Взам. инв. №
Инв. № дубл.
Подп. и дата
Инв. № подл.

2101/22-ППТ «Комплексное развитие незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицей Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе, площадью 230436 кв.м.»				
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
ГИП		Нагоев К. М.	<i>А.А.А.</i>	05.24
Разработ.		Кашиева С. М.	<i>С.М.К.</i>	05.24
Состав проекта				
		Лит	Лист	Листов
		П	1	1
ООО ПГ «АрхиКон» г. Майкоп				

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**«Архитектура и конструкции»**

*«Комплексное развитие незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицей Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе, площадью 230436 кв.м.».*

*Внесение изменений*

*Том 1*

*Книга 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории*

*2101/22-ППТ*



Директор ООО ПГ «АрхиКон»

К. М. Нагоев

г. Майкоп 2024 г.

Директору  
ООО ПГ «АрхиКон»  
К. М. Нагоеву.

Прошу внести изменения в документацию по планировке незастроенной территории по объекту: 2101/22-ППТ «Комплексное развитие незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицей Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе, площадью 230436 кв.м.».

Оплату гарантирую

Директор ООО «СЗ «КСК»




Поляков Ю. В.







## Справка руководителя проекта

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих норм СП, санитарных, противопожарных норм.

Руководитель проекта \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ К. М. Нагоев



Подп. и дата								
Взам. инв. №								
Инв. № дубл.								
Подп. и дата								
Инв. № подл.								
<small>2101/22-ППТ «Комплексное развитие незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицей Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе, площадью 230436 кв.м.»</small>								
Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	<b>Справка руководителя проекта</b>	Лит	Лист	Листов
ГИП		Нагоев К. М.		05.24		П	1	1
Разработ.		Кашиева С. М.		05.24				
						<b>ООО ПГ «АрхиКон» г. Майкоп</b>		

## Проект планировки территории

**1. 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.**

Данным проектом предусматривается внесение изменений в документацию по планировке незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицей Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе, площадью 230436 кв.м., утверждённую Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 20.05.2022 г. № 9-ДПТУ.

Изменения в проекте планировки выполнены на основании решения Заказчика (ООО «СЗ «КСК») на внесение изменений, задания Заказчика (ООО «СЗ «КСК»), Приказ о подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (Комитет Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству), решения Заказчика (Приказ № 20/05 от 20.05.2024 г.), договора о комплексном развитии незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата	2101/22-ППТ «Комплексное развитие незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицей Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе, площадью 230436 кв.м.»				
				Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
Инв. № подл.	ГИП	Нагоев К. М.		05.24	Том 1. Книга 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки	Лит	Лист	Листов
	Разработ.	Кашиева С. М.		05.24		П	1	12
Инв. № подл.						ООО ПГ «АрхиКон» г. Майкоп		

значения «Обход г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицей Гарина П.П., 12 Марта и Остапенко Н.И. в городе Майкопе № 4-Д от 18.03.2022 г. и в соответствии со следующими документами:

1. Градостроительный кодекс РФ.

2. Земельный кодекс РФ.

3. Свод правил СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30.12.2016 № 1033/пр).

4. Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея, утвержденные Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 № 70-од.

5. Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 № 310-рс «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп» с изменениями – Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 29.12.2023 № 15-ГП.

Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» Республики Адыгея от 28 октября 2011 г. N 377-рс «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» (с изменениями и дополнениями согласно приказу Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 19.06.2024 № 12-ПЗЗУ.

Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

6. Топографический план территории М 1:500, в электронном виде.

*Основные цели разработки проекта планировки территории:*

- определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства,

Инев. № подл.	Подп. и дата
Инев. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

- определение местоположения границ образуемых земельных участков и их видов разрешенного использования;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории;
- определение параметров транспортного обеспечения планируемой территории;
- определение показателей по инженерно-техническому обеспечению объектов капитального строительства.

Внесение изменений в документацию по планировке территории обусловлены изменением технико-экономических показателей объектов капитального строительства.

В составе проекта разработаны:

-Основной чертёж. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2000.

-Основной чертёж проекта планировки территории. Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000.

-Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории М 1:10000.

-Карта графического материала по результатам инженерных изысканий М 1:2000.

-Схема организации движения транспорта и пешеходов; схема организации улично-дорожной сети М 1:10000.

-Схема границ территории объекта культурного наследия М 1:10000.

-Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000.

-Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:10000.

-Варианты планировочных и объёмно-пространственных решений застройки территории М 1:2000.

-Схема вертикальной планировки территории М 1:2000.

Ине. № подп.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	
Ине. № подп.	

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

За основу размещения функциональных зон принят Генеральный план муниципального образования «Город Майкоп» в актуальной редакции и Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Майкоп" в действующей редакции.

Планируемая территория комплексного развития площадью 230436 кв.м расположена в западной части города Майкопа и согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования "Город Майкоп" в границах территориальной зоны комплексного развития территории З-КРТ, установленной в отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Развитие территории проводится в соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории от 18.03.2022 № 4-Д.

Перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах планируемой территории:

- Среднеэтажная жилая застройка;
- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- Деловое управление;
- Общественное управление;
- Банковская и страховая деятельность;
- Социальное обслуживание;
- Культурное развитие;
- Общественное питание;
- Бытовое обслуживание;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- Спорт;
- Магазины;
- Хранение автотранспорта;
- Земельные участки (территории) общего пользования;
- Улично-дорожная сеть;

Инев. № подп.	Подп. и дата	Инев. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

- Благоустройство территории;
- Коммунальное обслуживание;
- Объекты дорожного сервиса;
- Связь;
- Развлечение;
- Стационарное медицинское обслуживание.

В качестве функционально-планировочных жилых образований приняты четыре квартала. В кварталах предусмотрено взаимоувязанное размещение жилых домов и отдельно стоящих, встроенных и пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения; озеленённых территорий общего пользования; площадок благоустройства общего пользования (для игр детей, отдыха и занятия физкультурой взрослого населения); площадок для стоянки автомобилей и сооружений коммунального обслуживания. Размещение объектов выполнено с учётом требований санитарно-гигиенических норм, безопасности и доступности для МГН.

Тип и этажность жилых домов, архитектурно-композиционные решения при формировании кварталов определены с возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры и обеспечения противопожарной безопасности.

Для определения основных параметров застройки в проекте приведены следующие показатели:

- расчет показателей плотности застройки для проектируемой территориальной зоны (расчётная плотность населения; коэффициент застройки; коэффициент плотности застройки);
- расчёт площадок благоустройства общего пользования;
- расчёт площадок для паркования легковых автомобилей жителей;
- расчёт площади озеленённой территории общего пользования;
- расчет показателей по инженерно-техническому обеспечению застройки.

Интв. № подп.	Подп. и дата
Интв. № дубл.	Взам. инв. №
Подп. и дата	

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

В соответствии с генеральным планом МО «Город Майкоп» на планируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия. Размещение или изменение территории объектов федерального, регионального и местного значения в проекте не предусмотрено.

**Основные параметры застройки  
(участок проектирования территории КРТ - 230436 кв.м.)**

Таблица 1.2.1.

№п/п	Наименование	Показатели	Примечание
1.	Площадь участка проектирования – комплексное развитие территории	230436,00 кв.м.	
	Площадь предполагаемых к образованию жилых кварталов	152050 кв.м.	
	Площадь застройки	44305 кв.м.	
	Процент застройки (коэффициент застройки)	19,2% (0,19)	
	Коэффициент плотности застройки	1,2	
	Твердое покрытие (дороги, проезды, тротуары, площадки)	78977,63 кв.м.	
	Озеленение Процент озеленения	76000 кв.м. 33%	
	Площадки благоустройства общего пользования	13234.00 кв.м.	
	Количество парковочных мест жителей, маш/мест Коэффициент обеспеченности парковочными местами, маш.мест/кв. Количество маш/мест для встроенных помещений	2076 маш/мест 0,67 90 маш/мест	Изм.
2.	Кол-во жилых домов Этажность Кол-во квартир	16 7; 9; 16 3096	Изм.
	Общая площадь квартир	133260.29 кв.м.	Изм.
	Общая площадь встроенно-пристроенных помещений	15969.51 кв.м.	Изм.
	Численность населения	4453 чел.	Изм.
	Плотность населения	193 чел/га	Изм.

Ине. № подп.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Подп. и дата
Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат
----	------	----------	-------	-----

## Показатели потребности по системам инженерно-технического обеспечения

Таблица 1.2.2.

№ п/п.	Наименование объекта капитального строительства	Наименование системы	Ед. изм.	Показатель (расчётный расход)
1.	Среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка	Энергопотребление (категория электроснабжения II)	кВт	6950,0
		в т.ч., уличное освещение		27,0
		Водопотребление	м <sup>3</sup> /сут	1570,0
		Водоотведение	м <sup>3</sup> /сут	1550,0
		Газоснабжение	м <sup>3</sup> /час	2200,0

## Технико-экономические показатели объектов капитального строительства

Таблица 1.2.3.

Номер на плане		Количество этажей	Количество квартир	Площадь, м <sup>2</sup>		
				Застройк и здания, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	
					квартир, м <sup>2</sup>	Встроенн-пристроен. помещени я, м <sup>2</sup>
Квартал 1						
1.1.	Многokвартирный жилой дом (блок-секции пристроенные помещения; тип 8; тип 4)	1; 9; 8	157		6594.00	1698.90
1.2.	Многokвартирный жилой дом (тип 3 в осях 1с-2с; тип 5 в осях 3с-6с; тип 2 в осях 7с-8с)	10; 9; 7	225		9946.20	1303.30
1.3.	Многokвартирный жилой дом (тип 3 в осях 1с-2с; тип 7 в осях 3с-6с; тип 2 в осях 7с-8с)	9; 9; 8	223		9910.60	1325.60
1.4.	Многokвартирный жилой дом (тип 1 в осях 1с-2с; пристроенные помещения в осях 3с-4с; тип 8 в осях 5с-с8)	10; 2; 10	152		6489.70	2996.80

Подп. и дата  
 Взам. инв. №  
 Инв. № дубл.  
 Подп. и дата  
 Инв. № подл.

Ли    Изм.    № докум.    Подп.    Дат



P1.5	Открытая двухуровневая автостоян-ка на 249 маш./м					
P1.6	Открытая автостоянка на 50 маш./м с площадкой благоустройства на кровле					
1.7	2 КТП – 2000 кВА					
1.8	КНС хоз.-бытовых стоков – на вновь образуемом земельном участке № 13					
Квартал 2						
2.1.	Многоквартирный жилой дом (блок-секции тип 1.1; тип 4; тип 8.1)	8; 10; 10	236		10106.46	556.82
2.2.	Многоквартирный жилой дом (блок-секции тип 1; тип 3; тип 4; тип 9; пристроенные помещения)	8; 10; 2; 10; 8	322		13112.26	1298.26
2.3.	Многоквартирный жилой дом (блок-секции тип 1; тип 3; тип 4; пристроенные помещения)	10; 2; 10; 8	255		10625.43	820.02
2.4.	Многоквартирный жилой дом (блок-секции тип 2.1; тип 3; тип 4; тип 8.1; пристроенные помещения)	10; 8; 2; 10; 8	298		12734.93	1985.35
2.5.	Многоквартирный жилой дом	17	127		5365.79	-
2.6.	Многоквартирный жилой дом	17	127		5365.79	-
P2.7	Открытая автостоянка на 140 маш./м с площадкой благоустройства на кровле					
P2.8	Открытая двухуровневая автостоян-ка на 291 маш./м					
2.9.	2 КТП – 2000 кВА					
2.10.	2 КТП – 1250 кВА					
Квартал 3						
3.1	Многоквартирный жилой дом (блок-секции тип 2.1; тип 3; тип 9)	8; 10; 8	230		9504.10	468.77
3.2	Многоквартирный жилой дом (блок-секции тип 3; тип 5)	10; 10	160		7188.96	1058.05
3.3	Многоквартирный жилой дом (блок-секции тип 1.1; тип 4; тип 7)	8; 10; 10	218		9793.45	1058.05
3.4	Многоквартирный жилой дом (блок-секции тип 2.1; тип 3; пристроенные помещения)	8; 2; 10	142		6184.40	1399.59
P3.5	Открытая двухуровневая автостоян-ка на 115 маш./м					
3.6	2 КТП – 2000 кВА					

Инв. № подл.	Подп. и дата
	Взам. инв. №
Инв. № дубл.	Подп. и дата
	Инв. № подл.
Инв. № подл.	Подп. и дата
	Инв. № подл.

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

Квартал 4

4.1	Многоквартирный жилой дом (блок-секция тип 5)	8	63		2967.33	-
4.2	Многоквартирный жилой дом (блок-секции тип 1.1; тип 5)	10; 10	161		7370.89	-
4.3	Котельная – 18 МВт (трубы h=32 м)					
4.4	2 КТП – 1000 кВА					
4.5	ДОУ – 240 мест				5691.75	

Расчет количества населения проектируемой жилой застройки выполнен исходя из нормы площади квартир в расчёте на 1 человека – 30 м<sup>2</sup>.

Типы жилых домов по уровню комфорта - относятся к «эконом класс», и в соответствии с п. 2.9.14. Приказ № 70-од от 31.12.2014 г. РНГПРА (внесение изменений) нормативный коэффициент обеспеченности машиноместами составляет – 0,75. С учётом п. 1.1. СП 42.13330, и в соответствии с п. 2.9.22 - Приказ № 42-од от 26.07.2022 г. РНГП РА количество маш./мест принято в сторону уменьшения на 10% (коэффициент обеспеченности – 0,67).

Основными критериями обоснования уменьшения нормативного уровня обеспеченности жителей машиноместами являются:

-необходимость формирования градостроительной концепции – «внутридворовые территории без открытых плоскостных площадок для автостоянок», увеличение площади пешеходных зон и озеленённых территорий;

-участок застройки имеет сложную конфигурацию;

-непосредственная близость остановок общественного транспорта, наличие улиц местного значения вдоль границ участка застройки: ул. 12 Марта (реконструкция с обеспечением четырёх полос движения), ул. Остапенко Н. И., ул. Васильева К. А., ул. Гарина П. П.

При формировании площадок благоустройства общего пользования и определении потребности площадок для занятия физкультурой принят коэффициент обеспеченности – 1 м<sup>2</sup>/чел. с учётом расположенного в непосредственной близости МФОК «Оштен» согласно п.7.5 СП 42.13330.

Инт. № подп. Подп. и дата. Инв. № дубл. Взам. инв. № Подп. и дата.

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

## 2.Положение об очередности планируемого развития территории.

Очередность планируемого развития территории определяется с учетом требований, предусмотренных ст. 5.2 Градостроительного кодекса РФ и Договором о комплексном развитии незастроенной территории от 18.03.2022 № 4-Д.

1. Перечень мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства

1) Постановка на государственный кадастровый учет земельных участков;

2) Предоставление земельных участков в аренду лицам, с которыми заключен договор о комплексном развитии территории;

3) Получение технических условий на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) Выдача градостроительного плана земельного участка;

5) Выдача разрешения на использование земельных участков в соответствии со ст. 39.36 ЗК РФ и Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300;

6) Подготовка проектной документации для экспертизы;

7) Проведение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства

8) Выдача разрешения на строительство (за исключением случаев, если для строительства объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство), внесение изменений в разрешение на строительство, присвоение адреса объекту адресации;

9) Подписание актов о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

Инва. № подп.	Подп. и дата	Инва. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата
---------------	--------------	---------------	--------------	--------------

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат
----	------	----------	-------	-----

10) Заключение указанных в статье 52.1 Градостроительного кодекса РФ договоров о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

11) Заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии), договоров горячего водоснабжения, договоров холодного водоснабжения, договоров теплоснабжения, договоров водоотведения, в том числе в отношении строящегося, реконструируемого объекта на период его строительства, реконструкции, а также заключение договоров поставки газа;

12) Выдача заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ);

13) подготовка технического плана здания, сооружения в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

14) выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, внесение изменений в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

15) Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект капитального строительства (помещения, машино-места) в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Перечень мероприятий, осуществляемых при реализации строительства.

- 1) Строительство подводящих инженерных сетей;
- 2) Строительство объектов капитального строительства;

Ине. № подп.	Подп. и дата
Ине. № дубл.	Взам. ине. №
Подп. и дата	Ине. № дубл.
Ине. № подп.	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

- 3) Строительство автомобильных дорог, тротуаров, велосипедных дорожек;
- 4) Благоустройство территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Инв. № дубл.	Взам. инв. №	Подп. и дата

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат



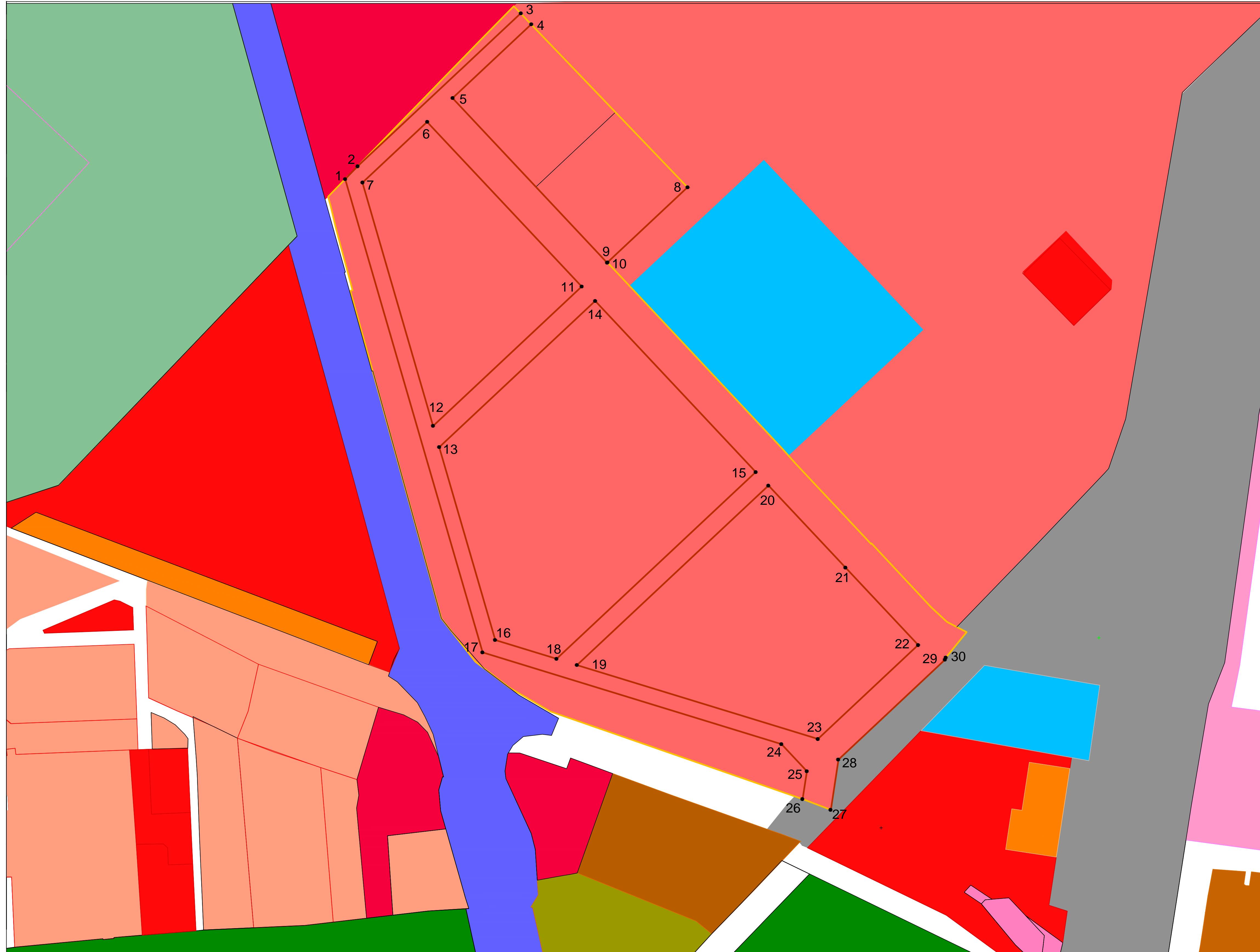
- Условные обозначения:**
- Территориальные зоны
- Ж-1Б/1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы
  - Ж-СЗ Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
  - Ж-ОЖ Зона жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения
  - ОД-2 Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения
  - ОД-3 Зона обслуживания и деловой активности
  - ТОД-2 Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками
  - ТОД-3 Зона объектов образования и научных комплексов
  - П-5 Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов
  - ИТ-1 Зона инженерной и транспортной инфраструктур
  - ИТ-2 Зона инженерной инфраструктуры
  - СХ-2 Зоны сельскохозяйственного использования
  - Р-ТОС Зоны рекреационного назначения
  - Р-О Зоны объектов туризма, отдыха и спорта
  - Земли сельскохозяйственного назначения
  - Существующая граница населенного пункта\*
  - Граница муниципального образования "Город Майкоп"
  - Красная линия
  - Границы планируемых к образованию земельных участков
  - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
  - Граница территории проектирования - комплексного развития территории
- Объекты капитального строительства
- Жилые дома - 7-16 эт
  - Встроено-пристроенные помещения - 1-2 эт
  - ДОУ

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	431658,73	2225636,86
2	431641,26	2225653,60
3	431605,86	2225687,53
4	431519,57	2225770,23
5	431484,23	2225804,10
6	431411,90	2225726,96
7	431398,70	2225739,34
8	431232,97	2225894,74
9	431218,24	2225907,83
10	431140,65	2225980,62
11	431141,06	2225981,06
12	431079,81	2226038,27
13	431065,45	2226053,73
14	431055,56	2226072,62
15	431031,17	2226052,80
16	431029,19	2226051,98
17	430932,84	2225949,23
18	430884,45	2225941,85
19	430894,82	2225914,61
20	430979,22	2225671,84
21	430991,11	2225651,44
22	430992,70	2225648,71
23	430996,46	2225642,25
24	431001,97	2225632,78
25	431009,78	2225622,55
26	431020,69	2225608,21
27	431027,27	2225599,58
28	431068,92	2225566,96
29	431079,22	2225564,11
30	431384,58	2225579,36
31	431385,16	2225481,52
32	431422,37	2225471,53
33	431445,08	2225465,44
34	431465,96	2225460,54
35	431475,37	2225457,99
36	431481,95	2225464,40
37	431488,15	2225470,43
38	431495,43	2225477,52
39	431504,64	2225486,49
40	431509,28	2225491,00
41	431527,16	2225508,40
42	431535,94	2225516,96
43	431538,43	2225519,38
44	431552,34	2225532,91
45	431571,99	2225552,04
46	431597,00	2225576,38
47	431625,47	2225604,09
48	431655,49	2225633,63
1	431658,73	2225636,86

Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
ЗУ-1, ЗУ-2 (1 квартал)		
1	431196,90	2225881,90
2	431043,19	2226026,01
3	430952,66	2225929,45
4	431023,97	2225697,45
5	431106,92	2225811,36
6	431098,75	2225819,02
7	431091,91	2225811,73
8	431100,08	2225804,07
ЗУ-3, ЗУ-4 (2 квартал)		
1	431374,77	2225715,15
2	431209,89	2225869,73
3	431233,93	2225564,92
4	431030,00	2225677,85
5	431048,17	2225618,74
6	431146,98	2225760,81
7	431138,81	2225768,47
8	431123,77	2225752,42
9	431131,94	2225744,76
ЗУ-5, ЗУ-6 (3 квартал)		
1	431547,31	2225553,40
2	431388,63	2225702,16
3	431488,86	2225491,05
4	431254,41	2225558,99
5	431448,65	2225608,47
6	431456,82	2225600,81
7	431463,66	2225608,10
8	431455,49	2225615,76
ЗУ-7, ЗУ-8, ЗУ-9 (4 квартал)		
1	431570,25	2225577,87
2	431641,26	2225653,60
3	431556,57	2225734,77
4	431484,68	2225658,09
5	431484,23	2225804,10
6	431411,90	2225726,96
7	431502,97	2225676,38
8	431495,32	2225668,21
9	431502,62	2225661,37
10	431510,27	2225669,55
11	431533,31	2225669,27
12	431513,40	2225648,03
13	431537,15	2225625,72
14	431557,07	2225646,96

				2101/22 ППТ		
				«Комплексное развитие незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Вход в Майкоп», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:000000-4929, 01:08:0512001-1034, улицей Гарна П.П., 12 Марта и Осипенко Н.И. в городе Майкопе, площадью 2304,36 кв.м.»		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
ГИП	Назов					
Разраб.	Кашева					
				Основная часть территории		Стандия
				Основной чертёж		Лист
				Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.		Листов
				000 ПГ "АрхиКон"		2
				г. Майкоп		



**Условные обозначения:**

- Территориальные зоны
- Жилые зоны
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы
  - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
  - Зона жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения
- Общественно-деловые зоны
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения
  - Зона обслуживания и деловой активности
- Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками
- Зона объектов образования и научных комплексов
  - Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов
- Производственные зоны
- Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м
- Зона инженерной и транспортной инфраструктур
- Зона инженерной инфраструктуры
  - Зона транспортной инфраструктуры
- Зоны сельскохозяйственного использования
- Зона объектов сельскохозяйственного назначения
- Зоны рекреационного назначения
- Зона объектов туризма, отдыха и спорта
  - Зона озелененных пространств рекреационного назначения
- Граница муниципального образования "Город Майкоп"
- Красная линия
- Граница территории проектирования - комплексного развития территории

Сведения о красных линиях		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	431492,27	2225474,45
2	431504,63	2225486,48
3	431651,82	2225643,48
4	431641,25	2225653,61
5	431570,25	2225577,87
6	431547,31	2225553,40
7	431488,86	2225491,05
8	431484,23	2225804,10
9	431411,90	2225726,96
10	431411,58	2225726,62
11	431388,63	2225702,16
12	431254,41	2225558,99
13	431233,93	2225564,92
14	431374,77	2225715,15
15	431209,89	2225869,73
16	431048,17	2225618,74
17	431036,21	2225606,59
18	431030,00	2225677,85
19	431023,97	2225697,45
20	431196,90	2225881,90
21	431117,83	2225956,03
22	431043,19	2226026,01
23	430952,66	2225929,45
24	430947,76	2225894,33
25	430921,63	2225918,83
26	430894,81	2225914,63
27	430884,45	2225941,85
28	430932,84	2225949,23
29	431029,19	2226051,98
30	431031,17	2226052,80
31		

						2101/22 ППТ		
						«Комплексное развитие незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Степной, автомобильной дорогой республиканского значения «Объезд г. Майкопа», земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:000000:4929, 01:08:0512001:1034, улицы Горная П.П. 12 марта и Остаткево И.И. в городе Майкопе, площадью 230436 кв.м.»		
Изм	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стандия	Лист	Листов
ГИП	Нагоев					П	2	2
Разраб.	Кашеева					ООО ПГ "АрхиКон" г. Майкоп		
						Основная часть проекта планировки территории		
						Основной чертёж проекта планировки территории. Разбивочный чертёж красных линий М 1:2000		