

**Управление архитектуры и градостроительства  
МО «Город Майкоп»**

***Документация по планировке территории  
(проект планировки территории)  
«Комплексное развитие территории части  
кадастрового квартала 01:08:0512001, ограниченной  
улицами Умара Берсея, Гарина П.П., земельными  
участками с кадастровыми номерами  
01:08:0512001:1845, 01:08:0512001:1847 и  
территориальной зоной делового, общественного и  
коммерческого назначения местного значения ОД-2  
в городе Майкопе».***

***Том 1***

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

**г. Майкоп 2025 г.**

**Управление архитектуры и градостроительства  
МО «Город Майкоп»**

***Документация по планировке территории  
(проект планировки территории)  
«Комплексное развитие территории части  
кадастрового квартала 01:08:0512001, ограниченной  
улицами Умара Берсея, Гарина П.П., земельными  
участками с кадастровыми номерами  
01:08:0512001:1845, 01:08:0512001:1847 и  
территориальной зоной делового, общественного и  
коммерческого назначения местного значения ОД-2  
в городе Майкопе».***

***Том 1***

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

Руководитель  
Управления архитектуры и градостроительства  
МО «Город Майкоп»

\_\_\_\_\_ Ачмиз М. Р.

**г. Майкоп 2025 г.**

Состав проекта

Проект планировки территории

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Текстовые материалы – пояснительная записка

- 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 очерёдности планируемого развития территории.

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

«Комплексное развитие территории части кадастрового квартала 01:08:0512001, ограниченной улицами Умара Берсея, Гарина П.П., земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0512001:1845, 01:08:0512001:1847 и территориальной зоной делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2 в городе Майкопе»

Лит	Лист	Листов
П	1	3
Управления архитектуры и градостроительства МО «Город Майкоп»		

## Материалы по обоснованию проекта планировки территории

### Текстовые материалы – пояснительная записка

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.

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.

### 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 и объектов социального обслуживания.	ППТ-6	1:10000

Состав проекта

Лист

2

7.	Варианты планировочных и объёмно-пространственных решений застройки территории.	ППТ-7	1:2000
8.	Схема вертикальной планировки территории.	ППТ-8	1:2000

Приложения:

- 1.Приказа о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) от 01.09.2025 г. № 33-ДПТ (Комитет Республики Адыгея по архитектуре и градостроительства).
- 2.Технический отчёт по результатам инженерно-геодезических изысканий № 1508-25-ИГДИ (ООО «Первая межевая компания», г. Краснодар).
- 3.Технический отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий № 21/20-08-25 ИГИ (ИП Шальдо В.В., г. Майкоп).
- 4.Технический отчёт по результатам инженерно-геофизических исследований № 21/20-08-25 ИГФИ (ИП Шальдо В.В., г. Майкоп).
- 5.Технический отчёт по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий № 21/20-08-25 ИГМИ (ИП Шальдо В.В., г. Майкоп).
- 6.Технический отчёт по результатам инженерно-экологических изысканий № 21/20-08-25 ИЭИ (ИП Шальдо В.В., г. Майкоп).

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат	Состав проекта	Лист 3

Справка руководителя проекта

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

Руководитель  
Управления архитектуры и градостроительства  
МО «Город Майкоп» \_\_\_\_\_ Ачмиз М. Р.

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата										
Инв. № подл	Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	«Комплексное развитие территории части кадастрового квартала 01:08:0512001, ограниченной улицами Умара Берсея, Гарина П.П., земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0512001:1845, 01:08:0512001:1847 и территориальной зоной делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2 в городе Майкопе»			Лит	Лист	Листов		
	Справка руководителя проекта								П	1	1		
									Управления архитектуры и градостроительства МО «Город Майкоп»				

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 разработка документации по планировке незастроенной территории по объекту: «Комплексное развитие территории части кадастрового квартала 01:08:0512001, ограниченной улицами Умара Берсея, Гарина П.П., земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0512001:1845, 01:08:0512001:1847 и территориальной зоной делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2 в городе Майкопе».

Проект планировки выполнен на основании Приказа о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории) от 01.09.2025 г. № 33-ДПТ (Комитет Республики Адыгея по архитектуре и градостроительства), и в соответствии со следующими документами:

Подп. и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубл.	Подп. и дата					
Инв. № подл.	Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	<div>«Комплексное развитие территории части кадастрового квартала 01:08:0512001, ограниченной улицами Умара Берсея, Гарина П.П., земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0512001:1845, 01:08:0512001:1847 и территориальной зоной делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2 в городе Майкопе»</div> <div>Том 1. Книга 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки</div> <div>ЛитПЛистЛистов 18Управления архитектуры и градостроительства МО «Город Майкоп»</div>		
	ГИП							
	Разработ.							

1.Земельный кодекс Российской Федерации;

2.Градостроительный кодекс Российской Федерации;

3.Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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.Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям и по инженерно-геологическим изысканиям.

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

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат



*Основные цели разработки проекта планировки территории:*

- определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- 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 параметров социального и коммунального обеспечения планируемой территории;
- определение показателей по инженерно-техническому обеспечению 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 и объектов социального обслуживания М 1:10000.

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

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

-Схема вертикальной планировки территории М 1:2000.

За основу размещения функциональных зон принят Генеральный план муниципального образования «Город Майкоп» с изменениями – Решение совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 30.12.2010 №310-рс; Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп» - Решение Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 № 377-рс.

Планируемая территории комплексного развития площадью 18194 кв.м. расположена в западной части города Майкопа и согласно ПЗЗ в границах территориальной зоны: З-КРТ. Зона комплексного развития территорий.

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

- Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- Хранение автотранспорта.

Территория проектирования граничит с территорией, в отношении которой ранее разработан и утвержден проект планировки территории (приказ Комитета Республики Адыгея от 20.05.2022 № 9-ДПТУ). На проектируемой территории предусмотрено размещение объектов в увязке с планировочными решениями вышеуказанной территории.

Предлагается размещение жилого дома со встроенными помещениями для социального и бытового обслуживания населения; двухуровневой автостоянки для хранения автомобилей жителей и площадок благоустройства общего пользования (для игр детей, отдыха и занятия физкультурой взрослого населения). Размещение объектов выполнено с обеспечением развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры. И в соответствии с

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

требованиями противопожарной безопасности; санитарно-гигиенических норм, и доступности для МГН.

Тип и этажность жилого дома, архитектурно-композиционные решения определены в сочетании с существующими и планируемыми объектами на прилегающих территориях, в отношении которых разработан документация по планировке территории.

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.

В границах территории проектирования отсутствуют территории объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории, лесничества.

### Основные параметры застройки (участок проектирования территории КРТ)

Таблица 1.2.1.

№п/п	Наименование	Показатели	Примечание
1.	Площадь участка проектирования (площадь образуемого земельного участка)	18194 кв.м.	
2.	Процент застройки	до 40 % (0,40)	
3.	Процент озеленения	25%	
4.	Площадки благоустройства общего пользования	2232.00 кв.м.	
5.	Коэффициент обеспеченности маш.местами жилого фонда Количество маш.мест, всего Количество гостевых маш/мест	0,74-0.75 376 - 381 6% от расчётного	возможно уменьшение на 10%

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

	Количество маш/мест для встроенных помещений	количества 1 маш/мест на 50 м2 расчётной площади	
6.	Кол-во жилых домов Этажность Кол-во квартир	1 14; 16 462 - 475	
7.	Общая площадь квартир	21500,00 - 21650,00 кв.м.	
8.	Общая площадь встроенных помещений	400,00 - 470,00 кв.м.	
9.	Открытая двухуровневая надземная автостоянка	99 маш./мест	
10.	Численность населения	720 чел.	
11.	Плотность населения	395 чел/га	

### 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.	Многоэтажная жилая застройка	Энергопотребление (категория электроснабжения II)	кВт	960,0
		в т.ч., уличное освещение		5,0
		Водопотребление	м³/сут	205,60
		Водоотведение	м³/сут	202,60
		Теплоснабжение	м³/час	1600,0

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

					<p style="text-align: center;">Том 1. Книга 1.</p> <p style="text-align: center;">Основная (утверждаемая) часть проекта планировки</p>	Лист
						6
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.

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;

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

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

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».

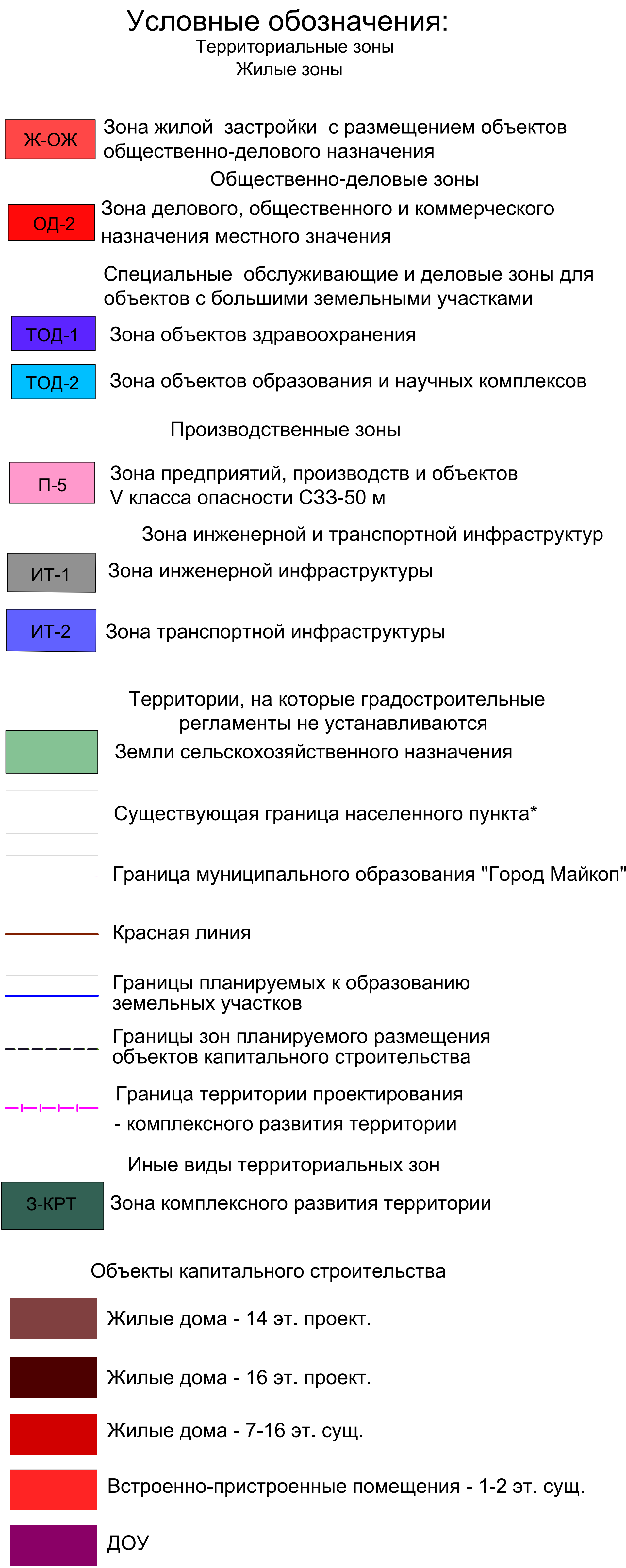
2. Перечень мероприятий, осуществляемых при реализации строительства.

- 1) Строительство подводящих инженерных сетей;
- 2) Строительство объектов капитального строительства;
- 3) Строительство автомобильных дорог, тротуаров, велосипедных дорожек;
- 4) Благоустройство территории.

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

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дат

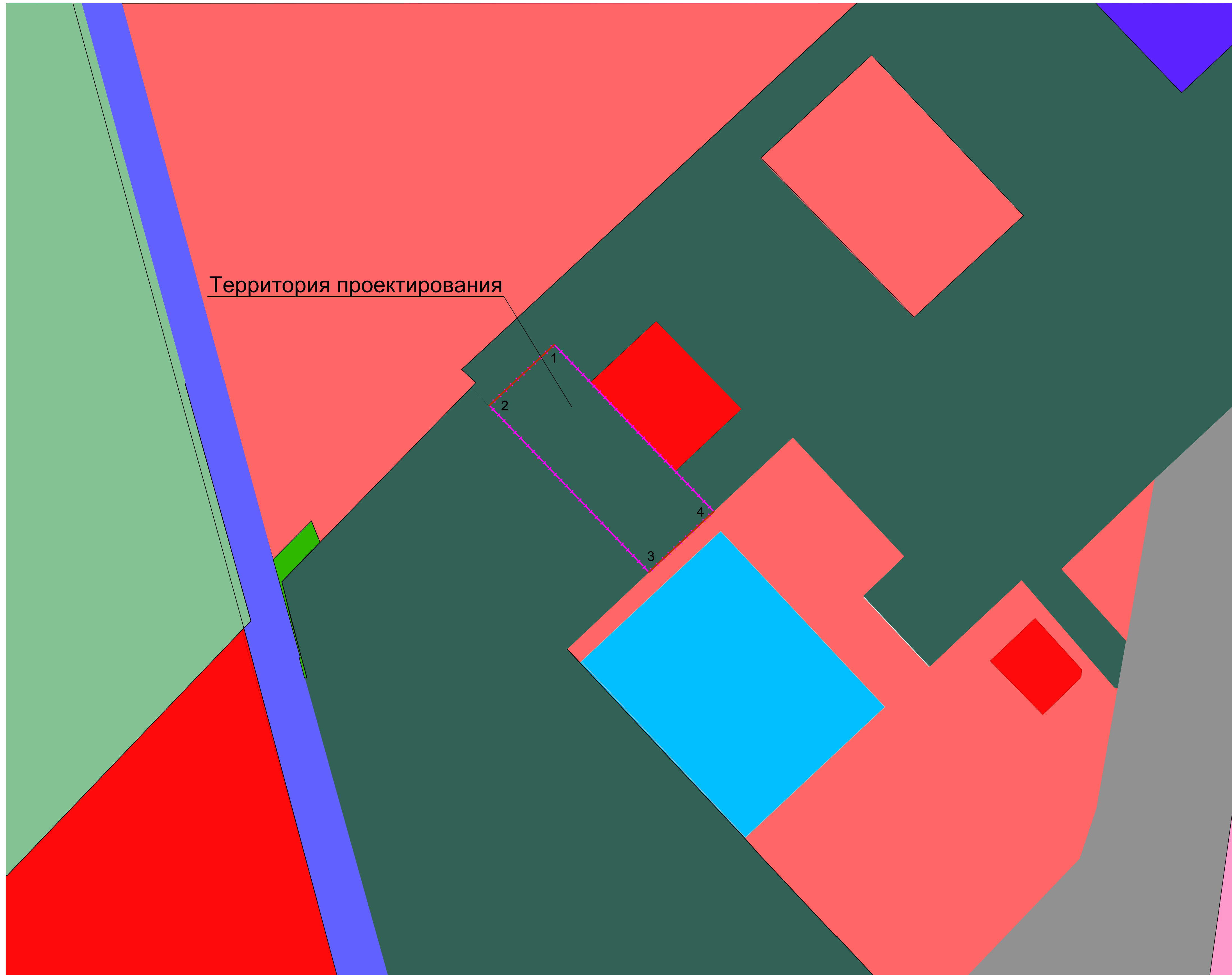




Сведения о планируемых к образованию земельных участков		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	2	3
ЗУ-1 (1 квартал)		
1	431663,14	2225748,61
2	431576,74	2225831,22
3	431541,08	2225864,72
4	431484,23	2225804,10
5	431519,57	2225770,23
6	431605,86	2225687,53
7	431641,27	2225653,59
8	431698,64	2225714,78

[illegible]







Сведения о красных линиях		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
	1	2
1	431641,33	2225653,65
2	431698,58	2225714,72
3	431541,37	2225865,03
4	431484,25	2225804,12

Условные обозначения:


- Территориальные зоны**  
**Жилые зоны**

 Зона жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения


**Общественно-деловые зоны**


 Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения

**Производственные зоны**


 Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м

**Зона инженерной и транспортной инфраструктуры**


 Зона инженерной инфраструктуры

 Зона транспортной инфраструктуры


**Зона рекреации**


 Зона рекреации

**Зона охраны объектов культурного наследия**


 Зона охраны объектов культурного наследия

**Зона охраны объектов культурного наследия**

 Красная линия

 Граница территории проектирования - комплексного развития территории

**Иные виды территориальных зон**

 Зона комплексного развития территории

[illegible]