

ИП Гайдук Д.В.

Заказчик: ООО «Елизаветинский парк»

**Жилой комплекс со встроенно-
пристроенными помещениями и
многоуровневыми парковками в г. Майкоп.
Корректировка.**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию

Том 2

Разработала

Д.В.Гайдук

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

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	18/09-2024-ППТ	Основная часть. Положения о территориальном планировании. Графическая часть.	
2	18/09-2024-ППТ	Материалы по обоснованию. Пояснительная записка. Графическая часть	
3	18/09-2024-ПМТ	Проект межевания территории. Пояснительная записка. Графическая часть.	
4	18/09-2024-ПМТ	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка. Графическая часть.	

						18/09-2024-ППТ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Гайдук Д.В.				09.24		ППТ	1	1
							ИП Гайдук Д.В.		
Н.контр.									

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2

Обозначение	Наименование	Примечание
18/09-2024-ППТ – С.2	Содержание тома 2	
18/09-2024-ППТ – ПЗ.2	Материалы по обоснованию. Пояснительная записка	
	Графическая часть	
18/09-2024-ППТ – лист 2	Ситуационный план в структуре города. М 1:10 000	
18/09-2024-ППТ – лист 3	Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ г.Майкопа. М 1:5000	
18/09-2024-ППТ – лист 4	Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана г. Майкопа. М 1:5 000	
18/09-2024-ППТ – лист 5	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:2000	
18/09-2024-ППТ – лист 6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000	
18/09-2024-ППТ – лист 7	Схема организации движения транспорта общего пользования и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении территории. М 1:2000	
18/09-2024-ППТ – лист 8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:2000	
18/09-2024-ППТ – лист 9	Вариант планировочного решения застройки территории. М 1:2000	
18/09-2024-ППТ – лист 10	Схема очередности освоения территории. М 1:2000	

						18/09-2024-ППТ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Содержание тома.				Стадия	Лист	Листов
Разработал		Гайдук Д.В.			09.24					ППТ	1	1
										ИП Гайдук Д.В.		
Н.контр.												

Материалы по обоснованию проекта планировки

1. Анализ современного состояния территории.

1.1. Размещение территории проектирования в планировочной структуре города.

Проектируемая территория расположена в северной части г. Майкоп. Проектируемая территория относится к категории «земли населенных пунктов».

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в отношении объекта «Жилой комплекс со встроенными помещениями и многоуровневыми парковками в г. Майкопе», расположенного по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, переулок Авиационный, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 26.12.2024 № 101-ДПТУ выполняется в границах земельных участков КН:

- 01:08:0502001:1992, площадью 41 331 кв.м
- 01:08:0502001:1993, площадью 38 532 кв.м
- 01:08:0502001:1994, площадью 33 481 кв.м
- 01:08:0502001:1995, площадью 67 145 кв.м.
- 01:08:0502001:1996, площадью 16 177 кв.м
- 01:08:0502001:1997, площадью 4 061 кв.м
- 01:08:0502001:1998, площадью 64 372 кв.м.

Общая площадь территории в границах проекта планировки составляет 26,5 га (265 099кв.м).

1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории.

Согласно данным Справки №80/1от 23.04.2024г. Адыгейского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (филиал ФГБУ Северо-Кавказское УГМС), участок проектирования характеризуется следующими климатическими факторами:

- средняя максимальная температура воздуха наиболее жаркого месяца (июль) = +29,0С.
- средняя температура воздуха наиболее холодного месяца (январь) = -0.6С.
- средняя температура воздуха наиболее жаркого месяца (июль) = +22,6С.
- преобладающее среднегодовое направление ветров – южное, восточное и северо-восточное.
- скорость ветра, повторяемость превышения которой составляет менее 5% случаев = 8.1м/с.

На дальнейших стадиях при проектировании и строительстве требуется проведение инженерно-геологических изысканий. Проектирование и строительство вести с учетом наличия (или отсутствия) сложных инженерно-геологических условий и с учетом особенностей грунтов на участке.

						18/09-2024-ППТ-ПЗ.2		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию. Пояснительная записка.		
Разработал	Гайдук Д.В.				05.25			
Н.контр.								
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	2
						ИП Гайдук Д.В.		

1.3. Характеристика существующего состояния территории.

Проектируемая территория расположена вблизи недействующего аэропорта Майкоп. В границах проектирования имеются разрушенные здания, инженерные сооружения, недействующей инженерные сети, твердые покрытия, заросли кустарников. Ценные зеленые насаждения отсутствуют.

Участок вытянут с запада на восток и граничит:

- с западной стороны – с территорией кладбища, закрытого для свободных захоронений на основании Постановления Администрации МО город Майкоп от 05.06.2018 №692.

- с южной стороны – с территорией гаражей и производственно-складских предприятий, расположенных вдоль переулкa Авиационного,

- с восточной и северной стороны – с территориями свободными от застройки, планируемыми, согласно утвержденному генеральному плану города, под комплексную многоквартирную жилую застройку с детскими образовательными учреждениями.

Согласно данным утвержденного Генерального плана города и Правил землепользования и застройки, на проектируемой территории отсутствуют санитарно-защитные зоны и иные планировочные ограничения.

Территория предназначена для использования в целях жилищного строительства.

В целом, территория планируемого участка и окружающая его местность в санитарно-гигиеническом отношении пригодна для освоения под жилищное строительство.

1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)

Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории) представляют собой градостроительные регламенты и обременения, которые необходимо соблюдать при проектировании. Все планировочные ограничения можно представить в четырех категориях:

– ограничения природного характера (зоны охраны объектов, которые необходимо защищать от влияния антропогенных факторов, в т.ч. водоохранные зоны, зоны сан охраны источников питьевого водоснабжения, особо охраняемые природные территории и т.п.);

– ограничения техногенного характера, связанные с объектами человеческой деятельности (санитарнозащитные зоны, охранные зоны инженерных сетей и сооружений и т.д);

- ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);

– естественные рубежи, фактически сложившиеся рельеф, существующая застройка, геологические и иные особенности территории, которые необходимо учитывать при освоении новых территорий под размещение объектов капитального строительства.

Инв. №	подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							2

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Проект планировки территории определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы композиционного решения застройки, культурно-бытовое, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение, устанавливает градостроительное зонирование и основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Майкоп, утв. Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 19.06.2024 № 12-ПЗЗУ, проектируемая территория расположена в зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) – Ж-МЗ. С размещением в центральной части проектируемой территории зоны делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2. В западной части около кладбища согласно ГП и ПЗЗ предусмотрена зона предприятий и производств П-5. Для данных градостроительных зон установлены градостроительные регламенты, учет которых необходим при размещении объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования зоны Ж-МЗ:

- [2.1] Для индивидуального жилищного строительства,
- [2.3] Блокированная жилая застройка,
 - [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка,
- [3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- [3.2] - Социальное обслуживание
 - [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- [5.1] - Спорт
 - [2.7.1] - Объекты гаражного назначения
- [3.1] - Коммунальное обслуживание
- [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования
 - [12.0.1] - Улично-дорожная сеть

Виды разрешенного использования зоны ОД-2:

- [3.8] - Общественное управление
- [4.1] - Деловое управление
- [6.11] - Целлюлозно-бумажная промышленность
- [4.5] - Банковская и страховая деятельность

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

18/09-2024-ПГТ

Лист

4

[3.2] - Социальное обслуживание
 [3.6] - Культурное развитие
 [3.9] - Обеспечение научной деятельности
 [3.10.1] - Амбулаторное ветеринарное обслуживание
 [4.2] - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
 [4.3] – Рынки
 [4.10] - Выставочно-ярмарочная деятельность
 [4.4] - Магазины
 [4.6] - Общественное питание
 [3.3] - Бытовое обслуживание
 [4.8] - Развлечения
 [5.1] – Спорт
 [4.7] - Гостиничное обслуживание
 [7.2] - Автомобильный транспорт
 [3.1] - Коммунальное обслуживание
 [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка
 [6.8] – Связь
 [3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
 [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования
 [4.8.2] - Проведение азартных игр
 [3.2.1] - Дома социального обслуживания
 [3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
 [12.0.1] - Улично-дорожная сеть
 [12.0.2] - Благоустройство территории
 [2.6] Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Виды разрешенного использования зоны П-5:

Зона П-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

- [6.0] - Производственная деятельность.
 [6.1] - Недропользование.

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

18/09-2024-ППТ

Лист

- [6.2] - Тяжелая промышленность.
- [6.2.1] - Автомобилестроительная промышленность.
- [6.3] - Легкая промышленность.
- [6.3.1] - Фармацевтическая промышленность.
- [6.4] - Пищевая промышленность.
- [6.5] - Нефтехимическая промышленность.
- [6.6] - Строительная промышленность.
- [6.9] - Склад
- [4.9] - Служебные гаражи
- [3.1] - Коммунальное обслуживание
- [8.3] - Обеспечение внутреннего правопорядка
- [6.8] - Связь
- [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса.
- [12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования
- [12.0.1] - Улично-дорожная сеть
- [12.0.2] - Благоустройство территории
- [3.2.4] - Общежития
- [4.9.1.2] - Обеспечение дорожного отдыха
- [6.7] – Энергетика
- [8.0] - Обеспечение обороны и безопасности
- [2.7.1] - Хранение автотранспорта
- [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование
- [6.9.1] - Складские площадки
- [3.9.1] - Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней обла-

стях

Проектом планировки предусмотрено размещение 14-ти и 16-ти этажных многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественно-делового и коммерческого назначения.

После разработки данного ППТ потребуются корректировка ГП и ПЗЗ города и перевод проектируемой территории в зону З-КРТ «Зона комплексного развития территории».

В соответствии с Генеральным планом г. Майкопа, утвержденным Комитетом Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству 29.12.2023 №15-ГПУ, на проектируемой территории не предусмотрено размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания. Проектом не предусмотрено размещение детских дошкольных и общеобразова-

Инв. №	Взам. инв. №
подл.	
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							6

тельных учреждений. Обслуживание проектируемого населения будет осуществляться проектируемыми на соседних территориях, с северной стороны от проектируемой территории, детскими дошкольными и общеобразовательными учреждениями.

Проектом предусмотрено размещение встроенного медицинского учреждения - поликлиники общей площадью 300 кв.м.

Точная вместимость и функциональная наполняемость проектируемого медицинского учреждения будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительными регламентами. Учет которых необходим при размещении объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования зоны 3-КРТ:

3-КРТ. Зона комплексного развития территории устанавливается в отношении территорий, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории.

[2.5] - Среднеэтажная жилая застройка

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- минимальное количество надземных этажей зданий- 5 этажей (включая мансардный этаж);
- максимальное количество надземных этажей зданий - 8 этажей (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

[2.6] - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Многоэтажная жилая застройка 5-16 этажей (размещение многоквартирных домов этажностью пять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома); Подземные гаражи и автостоянки; встроенно-пристроенные нежилые помещения в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							7

- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- минимальное количество надземных этажей зданий- 5 этажей (включая мансардный этаж);
- максимальное количество надземных этажей зданий - 16 этажей (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;

[3.5.1] - Дошкольное, начальное и среднее общее образование

Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), здания спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом;

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;

[4.1] - Деловое управление

Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не

связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) Офисные здания делового и коммерческого назначения

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;
- данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.

[3.8] - Общественное управление

Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций обще-

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							8

ственного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 -3.8.2.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.

[4.5] - Банковская и страховая деятельность

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

[3.2] - Социальное обслуживание

Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4. Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; Отделения почты и телеграфа; Общественные некоммерческие организации: благотворительные организаций, клубы по интересам.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

[3.6] - Культурное развитие

Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3. Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, биб-

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							9

лиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев; Размещение парков культуры и отдыха; Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - не устанавливается;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

[4.6] - Общественное питание

Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

[3.3] - Бытовое обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки).

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории).

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							10

- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

[5.1] - Спорт

Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7. Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов); размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях; размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры); размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища).

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

[4.4] - Магазины

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (магазины, аптеки).

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

[2.7.1] – хранение автотранспорта

Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м;

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ПГТ	Лист
							11

- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 9 этажей, не более 35м – согласовано в КРТ:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%;

[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования

Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.

Регламенты не устанавливаются.

[12.0.1] - Улично-дорожная сеть

Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

Регламенты не устанавливаются.

[12.0.2] - Благоустройство территории

Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

Регламенты не устанавливаются.

[3.1] - Коммунальное обслуживание

Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2. Объекты коммунального обслуживания (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							12

уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега); размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не устанавливается,
- минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

[4.9.1] - Объекты дорожного сервиса

Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4. Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей (без малярно-жестяжных работ), мойки автомобилей до двух постов.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.

[6.8] Связь

Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1,3.2.3.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 100 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

[4.8] Развлечение

Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного ис-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							13

пользования с кодами 4.8.1 -4.8.3. Детские развлекательные центры.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%).

[3.4.2] Стационарное медицинское обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.

[3.7] - Религиозное использование

Размещение зданий и сооружений религиозного использования.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/20000 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 25 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 40 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно ПЗЗ п. 4.4:

4.4.1. Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Адыгея, утвержденным приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 N 70-од, площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала.

4.4.2. Для всех видов разрешенного использования земельных участков зоны комплексного развития территорий 3-КРТ максимальный процент застройки подземной части в грани-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ПГТ	Лист
							14

цах земельного участка - 90%.

4.4.3. Размещение и архитектурный облик культовых объектов, мемориальных комплексов, объектов монументального искусства, многоквартирных домов, объектов производственного и гражданского назначения (проектирование и строительство которых финансируются из республиканского бюджета Республики Адыгея), а также объектов, оказывающих влияние на градостроительную ситуацию в муниципальном образовании "Город Майкоп", подлежит рассмотрению на заседании Совета по вопросам архитектуры и градостроительства Республики Адыгея.

4.4.4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения устанавливаются в соответствии со Сводом правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31 декабря 2014 г. N 70-од "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея".

Плотность застройки территории

Плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать в соответствии с региональными градостроительными нормативами с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

Значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в п.2.6.10 Местных нормативов градостроительного проектирования города Майкоп.

Процент застройки

Общая площадь участка в границах проектирования ППТ составляет 26.5 га.

Из них

- территория многоэтажной жилой застройки = 17.32 га,
- территория объектов религиозного назначения = 0.4га,
- территория объектов транспортной инфраструктуры = 1.68га,
- озеленение общего пользования = 0.82га,
- территория улично-дорожной сети = 6.28га.

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							15

Площадь застройки составляет 50,1 тыс. м2,

Из них

- площадь застройки жилых секций – 31,9

тыс. м2,

- площадь застройки физкультурно-оздоровительного центра – 1,1 тыс.м2,

- площадь застройки многоуровневых автостоянок – 15,4 тыс.м2 (из них 8,4 тыс. м2 – в жилой зоне),

- площадь застройки религиозных зданий – 0,5 тыс.м2.

- площадь застройки инженерных сооружений – 0,4 тыс. м2.

- площадь застройки существующих зданий – 0,8 тыс. м2.

$$(31900 + 1100 + 8400 + 400) * 100 / 173200 = 24.1$$

Процент застройки проектируемой жилой застройки составляет 24.1 %.

$$530 * 100 / 4000 = 13.3$$

Процент застройки проектируемых объектов религиозного назначения составляет 13.3%.

Нормативный коэффициент застройки многоквартирными многоэтажными домами, согласно п.2.6.10 МНГП г. Майкопа, составляет 0,4 =40%. Проектируемая застройка не превышает данный нормативный показатель.

Коэффициент плотности проектируемой застройки.

Согласно п.2.6.10 Местных нормативов градостроительного проектирования города Майкоп, коэффициент плотности застройки для застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами должен составлять 1.2. Для многофункциональной общественно-деловой застройки – 3.0.

$$588\,794 / 265\,099 = 2.22, \text{ где}$$

588 794 – суммарная поэтажная площадь по внешнему контуру всех зданий (в том числе 496 200 кв. м – жилые дома со встроенными помещениями на 1-м этаже + 90 600 многоуровневые автостоянки + 1115 ФОК + 879 храм);

265 099 кв.м– площадь территории проектируемого жилого района.

Таким образом, коэффициент плотности застройки принят 2.22.

Площадь застройки, а так же общая площадь зданий уточняется на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных показателей.

Инв. №	Взам. инв. №
подл.	
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

18/09-2024-ПГТ

Лист

16

Численность населения

Численность населения определена в соответствии с п.2.6.4 МНГП Майкопа, исходя из расчетной минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений для массового (эконом-класса) - 30 м² на чел., следовательно:

$$266\,161.2 \text{ кв. м} / 30 \text{ кв.м} = 8\,872 \text{ чел.}$$

где: 266 161.2 кв. м – общая площадь квартир (без учета летних помещений);

30 кв. м - расчетный показатель минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения в многоквартирных домах.

Расчет плотности населения:

Площадь территории в границах проекта планировки 26.5 га.

Проектируемая численность населения 8 872 чел.

$$8\,872 \text{ чел} / 26.5 \text{ га} = 334 \text{ чел/га.}$$

Согласно п.2.6.8 и 2.6.9 МНГП Майкопа максимальная плотность населения квартала (микрорайона) на среднесрочную перспективу (2020 год) при средней расчетной жилищной обеспеченности 30,0 м²/чел составляет 200 чел./га.

Проектируемая застройка превышает данный нормативный показатель. Проектируемая численность населения согласована в КРТ.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ПГТ	Лист
							17

3. 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, 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.

Сведения об объектах федерального значения, объектах регионального значения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Майкоп отсутствуют.

В соответствии с Генеральным планом г. Майкопа, утвержденным Комитетом Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству 29.12.2023 №15-ГПУ, на проектируемой территории не предусмотрено размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания.

Проект планировки предусматривает размещение объектов медицинского, общественно-делового, физкультурно-оздоровительного и коммерческого назначения:

- встроенной поликлиники, площадью 300 кв.м.,
- физкультурно-оздоровительного центра, общей площадью 1 028 кв.м, с открытой спортивной площадкой 1045 м2.
- встроенных в первых этажах помещений общественно-делового и коммерческого назначения.

В границах проектируемой территории предполагается выделение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- многоэтажной жилой застройки (свыше 9 этажей);
- объектов религиозного назначения,
- инженерно-транспортной инфраструктуры.

Социальная инфраструктура

Проектом не предусмотрено размещение детских дошкольных и общеобразовательных учреждений. Обслуживание проектируемого населения будет осуществляться проектируемыми на соседних территориях, с северной стороны от проектируемой территории, детскими дошкольными и общеобразовательными учреждениями.

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							18

Дошкольные образовательные организации.

Согласно п.2.3.1 МНГП Майкопа, нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях составляет 64 места на 1000 жителей.

Для проектируемого жилого района требуется $8.872\text{чел} * 64 = 568$ мест в ДОО.

В существующих и строящихся объекта в транспортной доступности.

Общеобразовательные организации

Согласно п.2.3.1 МНГП Майкопа, нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях определяется из расчета 100 мест в 1-9х классах и 40мест в 10-11х классах на 1000 жителей.

Для проектируемого жилого района требуется $8.872\text{чел} * 140 = 1\,242$ мест в существующих и строящихся ООШ в транспортной доступности.

Объекты здравоохранения.

Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами здравоохранения (поликлиника) принят согласно п.2.4.1 МНГП Майкопа: Поликлиника требуется одна на 20-50 тыс.чел в шаговой доступности не превышающей 60мин. Детская поликлиника требуется одна на 10-30 тыс.чел с радиусом обслуживания до 1км.

Проектом предусмотрено размещение встроенного медицинского учреждения - поликлиники общей площадью 300 кв.м.

Точная вместимость и функциональная наполняемость проектируемого медицинского учреждения будет уточняться на дальнейших стадиях проектирования.

Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры).

Объекты социального и культурно-бытового назначения, для многоэтажной жилой застройки, размещаются во встроенных коммерческих помещениях. Объекты социального и культурно-бытового назначения включают в себя: магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ПГТ	Лист
							19

Расчет планируемых объектов социальной инфраструктуры											
№п /п	наименование				ед.изм.	норма по МНГП	потреб-ность по расчету	принято проектом			
1	2				3	4	5	6			
	население всего				чел			8 872			
учреждения образования											
1	Детская дошкольная образователь-ная организация				мест	64	568	-			
2	общеобразовательные школы				мест	140	1 242	-			
учреждения здравоохранения и социального обслуживания											
3	Поликлиника взрослая				Объект	1 на 20-50 тыс.жит.	0,35	1			
4	Поликлиника детская				Объект	1 на 10-30 тыс.жит.	0,75	1			
предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания микрорайонного (квартального) значения											
5	магазины продовольственных това-ров				м2 торговой площади на 1000жит.	70	621	Во встро-енных коммер-ческих помеще-ниях в первых этажах зданий			
6	магазины непродовольственных товаров				м2 торговой площади	30	266				
7	предприятия общественного пита-ния				мест	8	71				
8	предприятия бытового обслужива-ния				Раб.мест на 1000жит.	5	44				
9	Пункт приема прачечной				Кг белья в смену на 1000жит.	10	89				
10	Пункт приема химчистки				Кг вещей в смену на 1000жит.	4	36				
предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания районного (жилого района) значения											
11	магазины продовольственных това-ров				м2 торговой площади на 1000жит.	100	887	Во встро-енных коммер-ческих помеще-ниях в первых			
12	магазины непродовольственных товаров				м2 торговой площади	180	1 597				
13	предприятия общественного пита-ния				мест	40	355				
						18/09-2024-ПГТ					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата						Лист
											20

Инв.№ подл.

Подпись и дата

Взам.инв. №

14	предприятия бытового обслуживания	Раб.мест на 1000жит.	9	80	этажах зданий
15	Пункт приема прачечной	Кг белья в смену на 1000жит.	120	1 065	
16	Пункт приема химчистки	Кг вещей в смену на 1000жит.	11.4	101	
17	Гостиница	Мест на 1000жит.	18	160	
учреждения управления					
18	отделения связи	Объект на жилую группу	1	1	

Озеленение территории

Согласно МНГП г. Майкопа Глава 2.11:

Расчет планируемых объектов благоустройства и мест массового отдыха

№п /п	наименование	ед.изм.	норма по МНГП	потребность по расчету	принято проектом
1	2	3	4	5	6
	население всего	чел			8 872
1	Сквер	Га на МКР (квартал)	0,5	0,5	0,82

Предусмотрено устройство участков озеленения общего пользования, общей площадью 0.82га (3.1% от проектируемой территории):

- пешеходная аллея в центральной части проектируемой территории,
- участка вдоль северной и южной границы проектируемой территории,
- озелененная пешеходная аллея с западной стороны храма.

Также дополнительно предусматривается:

- внутридворовое озеленение – 3,6га,
- придорожное озеленение – 1,9га.

Суммарная площадь озеленения составляет 6,32га или 23.8% от общей площади проектируемого жилого района.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам.инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ПГТ	Лист
							21

Коммунальная инфраструктура
Расчетное население 8 872 человек.

Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры

№п/п	Наименование ресурса	Минимально допустимый уровень обеспеченности		Необходимо по расчету
		Ед.изм	Величина	
1	Электроэнергия, электропотребление	кВт·ч/год на 1 чел	1 800	15 969 600
2	Природный газ, при наличии централизованного горячего водоснабжения	м³/год на 1 чел.	120	1 064 640
3	Водоснабжения, Жилых зданий с водопроводом, канализацией, с централизованным горячим водоснабжением, оборудованных ваннами	л/сут. на 1 жителя	Хол 264.5 Гор. 92	Хол. 2 346 644 Гор. 816 224
4	Бытовая канализация	л/сут. на 1 жителя	25	221 800
5	Дождевая канализация	м3/сут с 1 га территории	40-45	1 060

На проектируемой территории предусмотрено размещение пяти трансформаторных электроподстанций. Сети водоснабжения, бытовой и ливневой канализации будут подключаться к централизованным городским сетям согласно технических условий.

Транспортная инфраструктура.

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом города Майкопа.

Основной подъезд к проектируемой территории осуществляется с южной стороны:

- по ул. Казбека Шазо от пересечения с ул. Авиационной,
- по ул.9 мая,
- по ул. Самоговой.

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, предусмотрены:

- ул. Казбека Шазо – районного значения, четырех полосная, проходит в направлении с юга на север,

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

- улицы и дороги местного значения в зоне жилой застройке. Параметры улиц приняты в соответствии с п.3.1.1.3 МНГП Майкопа: количество полос движения – 2, шириной 3.5м каждая. Вдоль проезжей части предусмотрен тротуар шириной 2м.

- внутриквартальные проезды, обеспечивающие доступ к зданиям и во двory жилых групп. Во внутриквартальных пространствах предусмотрена сеть пешеходных дорожек.

Ширина улиц в красных линиях принята в соответствии с примечанием 1 к п.3.1.1.3 МНГП Майкопа. И составляет не менее 15м.

Общая протяженность проектируемых улиц составляет 2.93 км. Плотность УДС $2.93\text{км} / 0.26\text{ км}^2 = 11\text{ км/км}^2$, что значительно превышает нормативную потребность в 2.2-2.4 км/км², согласно п.2.1.1 и п. 3.1.1.5 МНГП Майкопа.

Согласно п. 3.1.2.2. МНГП Майкопа, Система хранения индивидуального транспорта должна предусматривать следующие виды стоянок:

1) стоянка для постоянного хранения - в капитальных гаражах (паркингах): наземных, подземных, полуподземных, встроенных и пристроенных, на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках в границах квартала (микрорайона) или на свободных соседних территориях. В границах земельных участков многоэтажных жилых домов стоянки для постоянного хранения индивидуального транспорта следует располагать только в подземных, полуподземных, наземных, встроенных, пристроенных и отдельностоящих многоэтажных паркингах;

2) стоянка для временного хранения автомобилей - на открытых приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений, предприятий, торговых центров, вокзалов и т.д. При отсутствии необходимой территории для организации открытых парковок следует предусматривать встроенные или пристроенные, в том числе подземные и крышные автостоянки;

3) гостевая стоянка - на открытой неогороженной стоянке в границах земельного участка жилого дома, предназначенная для парковки легковых автомобилей посетителей жилой застройки. На гостевой стоянке осуществляется временная бесплатная (без извлечения прибыли) стоянка личного автомобильного транспорта посетителей или жителей жилого дома.

Для хранения автотранспорта населения в границах проектируемой территории предусматривается размещение 5 106м/м, в том числе в:

- многоуровневых автостоянках – 3 027м/м,
- в автостоянках с навесом со спортплощадкой на 2м уровне – 363м/м,
- парковочных мест вдоль проезжей части улично-дорожной сети и на открытых парковках внутри проектируемых кварталов – 1 716м/м.

В целом, на рассматриваемой территории, предусмотрено обеспечение всех проектируемых объектов местами для хранения автотранспортных средств.

На проектируемой территории организованы кооперированные автостоянки, использу-

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ПГТ	Лист
							23

емые в ночные и вечерние часы только жильцами, а в рабочее время – коммерческими помещениями.

Обеспеченность территории объектами транспортной инфраструктуры

Расчет автостоянок

№ п/п	наименование	Норматив, п.2.1.5 МНГП	Потребность по расчету,	Предусмотрено проектом
1	Автостоянки для постоянного хранения личного транспорта жильцов (6 413 квартир)	0.75 м/м на 1 кв.* - 10% **	(4 810) 4 329	3 027 В многоуровневых автостоянках 363 в автостоянках с навесом со спорт площадкой 939 на открытых парковочных местах
2	Гостевые автостоянки	6%	260	260 на открытых парковочных местах
3	Встроенные в первых этажах помещения общественного назначения с гибким функциональным назначением (21 150 м2)	1 м/м на 50-60 м2 общей площади (прил. Ж Сп 42.13330.2016)	423	439 на открытых парковочных местах
4	Храм на 300 прихожан	1 м/м на 8-10 одновременных посетителей, но не менее 10 м/м на объект	30	30 м/м на открытых парковочных местах
5	Поликлиники	по СП 158.13330 табл. 5.2	5-7 м/м на 100 сотрудников 2-3 м/м на 100 посещений	10м/м на открытых парковочных местах
6	ФОК - Оздоровительные комплексы (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы) общей площадью 1000 м и более (2 073м2)	1 м/м на 40-55 м2 общей площади (прил. Ж Сп 42.13330.2016)	38	38 м/м на открытых парковочных местах
	всего		5 012	5 106

* Согласно п. 2.1.5 МНГП МО город Майкоп в ред от 23.06.2022 №256-рс и согласно п.2.9.22 Приложения к Приказу Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 №70-од с изменениями от 26.07.2022г.

** Согласно п.2.9.22 РНГП Республики Адыгея, отклонение от норматива по расчетно-

Взам.инв. №
Подпись и дата
Инв.№ подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ПГТ	Лист
							24

му количеству машино-мест на парковках допускается до 10% в сторону уменьшения при соответствующем обосновании. Согласно абз. 6 п. 11.31 СП 42.13330.2016 следует, что при организации кооперированных стоянок, обслуживающих группы объектов торгового, культурно-зрелищного, производственного назначения, допускается снижать суммарное требуемое количество машино-мест без снижения обеспеченности ими за счет сдвига часов пик при функционировании обслуживаемых стоянками объектов в периферийных зонах – на 10-15%.

Парковочные места для МГН принимаются из расчета 10% от всех машиномест

$5\,106 \cdot 10\% = 511 \text{ м/м,}$

в том числе 99 м/м увеличенного размера 3.6 х 6.0м.

На стадии архитектурно-строительного проектирования необходимо выполнить разработку проектов расчетного обоснования размеров санитарных разрывов парковок открытого типа с учетом размещения многоэтажной застройки и образовательных учреждений с прохождением санитарно-эпидемиологической экспертизы проекта (ввиду нарушения разрывов, указанных в табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Организация движения общественного транспорта

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспектив развития.

При разработке организации транспортного обслуживания населения проектом учитывается быстрота, комфорт и безопасность транспортных передвижений жителей жилого района.

Проектом предусмотрена возможность устройства остановок общественного транспорта вдоль проезжей части ул. Казбека Шазо. В случае продления маршрутов муниципального общественного транспорта в проектируемый жилой район.

4. Результаты инженерных изысканий

Проект планировки выполнен на топосъемке М 1:500, предоставленной заказчиком.

Климатические факторы указаны на основании Справки №80/1от 23.04.2024г. Адыгейского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (филиал ФГБУ Северо-Кавказское УГМС).

На дальнейших стадиях при проектировании и строительстве требуется проведение инженерно-геологических изысканий. Проектирование и строительство вести с учетом наличия (или отсутствия) сложных инженерно-геологических условий и с учетом особенностей грунтов на участке.

5. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

18/09-2024-ППТ						Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	25

ки территории

Основной вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории представлен на листе 8 графической части «Материалов по обоснованию проекта планировки территории».

6. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций направлены на:

- оповещение населения об опасности, его информирование о порядке действий в сложившихся чрезвычайных условиях;
- эвакуацию и рассредоточение;
- инженерную защиту населения и территорий;
- радиационную и химическую защиту;
- медицинскую защиту;
- обеспечение пожарной безопасности;
- подготовку населения в области ГО и защиты от ЧС и другие.

Проектируемая территория находится в г. Майкоп.

На участке и близлежащей территории нет объектов и организаций, отнесенных к какой-либо категории по гражданской обороне. В 40 км зоне нет объектов использования атомной энергии, поэтому возможное радиоактивное загрязнение исключено. Так же отсутствуют пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ.

В границах проектирования и на прилегающих территориях нет химически опасных объектов.

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения токсичных веществ;

- высокотоксичных веществ;
- веществ, представляющих опасность для окружающей среды;
- взрывчатых, горючих, окисляющих и воспламеняющихся веществ следует предусматривать на удалении от селитебных зон городских округов и поселений, устанавливаемом нормативными правовыми актами и нормативными документами в области промышленной безопасности.

Основная техногенная нагрузка на окружающую среду происходит от территорий, где сосредоточены населенные пункты, промышленные и сельскохозяйственные предприятия, объекты коммунального сектора, а также объекты транспортной инфраструктуры.

Инв. №	подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							26

Источниками ЧС природного характера на проектируемой территории являются: землетрясения, ураганный ветер, сильный и порывистый ветер, ливневые дожди с грозами и градом, туманы, снегопады, налипание снега, обледенения, подтопления при ливневых дождях. В летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40 С.

При анализе площадки, согласно приложения Б, СП 115.13330.2016 «ГЕОФИЗИКА ОПАСНЫХ ПРИРОДНЫХ ВОЗДЕЙСТВИЙ», на участке нет категорийных опасных природных процессов, проявление которых, оказывает вредное или разрушительное воздействие на живые организмы, народнохозяйственные объекты и среду обитания.

В целом проектируемая территория жилой застройки благоприятна для проживания и здорова в санитарном отношении. При освоении территории на каждом отдельном участке, под каждый объект необходимо проведение детальных инженерно-геологических изысканий.

Проведение работ по организации поверхностного стока, восстановление естественного стока в системе каналов создадут благоприятные условия для строительства на площадях, отнесенных к условно-благоприятным.

Защитные мероприятия от опасных природных явлений на проектируемой территории направлены на устранение основных причин опасных геологических процессов и должны быть разработаны в полном объеме на стадии рабочего проекта.

Объекты, которые не допускают перерывов в теплоснабжении и газоснабжении, обеспечиваются резервными видами топлива или вторым вводом газа от разных распределительных газопроводов.

При разработке рабочих проектов проектируемых зданий необходимо предусмотреть установку теле-радиотрансляционных устройств проводного\беспроводного вещания, в местах проживания и временного нахождения населения в местах расположения персонала зданий культурно- бытового назначения и работающих на объектах людей.

На последующих стадиях проектирования необходимо выполнить расчеты эвакуации (в особый период) в расчетное время с определением количества, емкости и расположения сборных эвакуационных пунктов в зависимости от радиуса доступности и времени сбора людей и привлекаемых транспортных средств.

Аварийно-спасательные формирования, оснащенные спасательной техникой, соответствующей условиям и специфике спасения людей необходимо поддерживать в постоянной готовности.

Целью разработки мероприятий по пожарной безопасности в проекте планировки является обеспечение защиты жизни, здоровья, имущества граждан и юридических лиц, государственного и муниципального имущества от пожаров.

Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», которого мини-

Инв. №	подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							27

мальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, приняты 5-8 метров, при учете что класс функциональной пожарной опасности располагаемых зданий Ф1.

К ним относятся жилые многоквартирные дома, в том числе с апартаментами (Ф1.3).

Помещения в этих зданиях, как правило, используются круглосуточно, контингент людей в них может иметь различный возраст и физическое состояние, для этих зданий характерно наличие спальных помещений.

Пожарное депо - объект пожарной охраны, в котором расположены помещения для хранения пожарной техники и ее технического обслуживания, служебные помещения для размещения личного состава, помещение для приема извещений о пожаре, технические и вспомогательные помещения, необходимые для выполнения задач, возложенных на пожарную охрану. Проектом не предусматривается размещение на данной территории пожарного депо. Проектируемая территория будет обслуживаться пожарным депо в радиусе нормативной доступности (дислокация подразделений пожарной охраны на территории жилой застройки должна соответствовать условиям, при которых время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 15 минут).

Антитеррористические мероприятия.

Программа направлена на предупреждение чрезвычайных ситуаций и представляет собой комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно в целях максимально возможного уменьшения риска возникновения опасности для здоровья от взрывоопасных предметов, а также снижения размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения.

В случае несанкционированного нападения на объекты проектируемой жилой застройки вооруженных лиц, взрыва, крупного пожара, служба охраны (обслуживающий персонал) или первый заметивший должны немедленно, по имеющимся каналам связи, передать тревожное сообщение:

1. В Единую службу спасения по телефону 01.
2. Оперативному дежурному УВД по телефону 02.
3. В территориальный отдел ФСБ.

7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

Мероприятия по охране окружающей природной среды намечены на основании генерального плана развития муниципального образования город Майкоп.

Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод. Вся территория благо-

Инв. №	подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							28

устраивается и озеленяется.

При оценке градостроительной документации и воздействии прилегающих территорий на состояние воздушного бассейна, включая выбросы от предприятий и крупных транспортных узлов, - основных источников загрязнения воздуха не выявлено. Генеральным планом города и ранее утвержденной документацией по планировке территории на смежных участках новые производственные зоны не планируются.

Проектом планировки территории предусмотрен комплекс мероприятий, направленных на сохранение и улучшение окружающей среды.

Рекомендуется размещать защитные изолирующие полосы вдоль магистральных улиц и дорог, состоящие из нескольких рядов древесных пород, наиболее устойчивых в данных условиях, и двух – четырех опушечных рядов кустарников. Опушка, обращенная к источнику выбросов, должна быть очень плотной, без просветов в нижнем, среднем и верхнем ярусах. Возможно введение сопутствующих пород второго яруса насаждений. Центральные ряды могут быть менее плотными, а обращенная внутрь защищаемой территории опушка может иметь ажурную конструкцию с просветами в области крон и стволов.

Растения для озеленения следует подбирать в основном быстрорастущие с наиболее ранним наступлением их защитного действия, а также ранним смыканием крон для сокращения затрат по уходу за ними. При этом учитывается долговечность и устойчивость растений против неблагоприятных климатических условий, а также против вредных насекомых и грибковых заболеваний. При подборе устойчивых к токсинам видов предпочтение следует отдавать растениям с плотной, хорошо облиственной кроной (тополь канадский, шелковица белая, софора японская и др.).

Для озеленения пригодно большинство распространенных деревьев и кустарников: дуб красный, липа мелколистная, осина, клен ясенелистный, тополь бальзамический, канадский, ясень зеленый, обыкновенный, акация желтая, бересклет европейский, бузина красная, жимолость татарская, ирга колосистая, пузыреплодник калинолистный, сирень обыкновенная, венгерская, смородина красная, черная, снежноягодник, чубушник обыкновенный и др.

Из цветочных растений относительно устойчивы следующие виды: антирринум, вербена гибридная, тагетес, виола, астра, а из газонных трав – мятлик луговой, овсяница красная, райграс пастбищный.

В результате анализа системы открытых пространств при оценке функционального зонирования территории, выявлены положительные аспекты влияния создаваемого искусственного ландшафта (озелененные территории) на планировочные, функциональные и пространственные взаимосвязи с различными элементами жилого района и прилегающих территорий.

Характер застройки, высотность, плотность, композиционно-градостроительное решение способствуют активному визуальному раскрытию особенностей естественного рельефа и

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

18/09-2024-ППТ

Лист

29

создаваемых зеленых массивов. Высокое качество функционально-планировочной и архитектурно-пространственной организации жилого района рассматривается как существенный экологический фактор, обеспечивающий визуально-эстетический комфорт и благоприятность проживания.

На территории также решаются вопросы инсоляции и регулирования микроклимата. Все здания и сооружения размещаются на участке с учетом требований по инсоляции согласно Постановления главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. №2 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания». Озеленение территорий общего пользования выполняется не только с учетом требований обеспечения нормативной инсоляции, но и условий перегрева нашей внешней среды.

В целом территория по степени благоприятности относится к 1-й категории, и не предусматривает серьезных защитных мероприятий. После окончания строительства на участке так же будет создана комфортная и благоприятная среда для проживания.

8. Обоснование очередности планируемого развития территории

Развитие территории будет происходить поэтапно с востока на запад.

В графической части на листе 9 представлена схема очередности застройки.

Строительство объектов жилого назначения будет вестись одновременно со строительством объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройством и озеленением территории.

Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

В границах проектируемой территории не предусматривается реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Проектом предусматривается деление на очереди строительства:

ОЧЕРЕДЬ 1		этажность
1.	Жилой дом (литер 1)	14-16 этажей
2.	Жилой дом (литер 2)	16 этажей
3.	Жилой дом (литер 3)	16 этажей
4.	Жилой дом (литер 4)	16 этажей
5.	Жилой дом (литер 5)	16 этажей
6.	Жилой дом (литер 6)	14-16 этажей

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							30

7.	Многоуровневая парковка (литер 7)	5 этажей
ОЧЕРЕДЬ 2		
8.	Жилой дом (литер 8)	14 этажей
9.	Жилой дом со встроенной поликлиникой (литер 9)	16 этажей
10.	Жилой дом (литер 10)	16 этажей
11.	Жилой дом (литер 11)	14 этажей
12.	Жилой дом (литер 12)	16 этажей
13.	Жилой дом (литер 13)	14-16 этажей
14.	Многоуровневая парковка (литер 14)	5 этажей
15.	Физкультурно-оздоровительный центр (литер 15)	1 этаж
16.	Парковка со спортивной площадкой (литер 16)	
16.1	Парковка со спортивной площадкой (литер 16.1)	
ОЧЕРЕДЬ 3		
17.	Жилой дом (литер 17)	16 этажей
18.	Жилой дом (литер 18)	14 этажей
19.	Жилой дом (литер 19)	16 этажей
20.	Жилой дом (литер 20)	16 этажей
21.	Жилой дом (литер 21)	14 этажей
22.	Жилой дом (литер 22)	14 этажей
23.	Многоуровневая парковка (литер 23)	9 этажей
24.	Парковка со спортивной площадкой (литер 24/25)	
26.	Парковка со спортивной площадкой (литер 26)	
27.	Многоуровневая парковка (литер 27)	9 этажей
ОЧЕРЕДЬ 4		
28.	Жилой дом (литер 28)	14 этажей
29.	Жилой дом (литер 29)	16 этажей
30.	Жилой дом (литер 30)	16 этажей
31.	Жилой дом (литер 31)	14-16 этажей
32.	Жилой дом (литер 32)	16 этажей
33.	Жилой дом (литер 33)	14-16 этажей
34.	Парковка со спортивной площадкой (литер 34)	
35.	Парковка со спортивной площадкой (литер 35)	
36.	Многоуровневая парковка (литер 36)	5 этажей
37.	Парковка со спортивной площадкой (литер 37)	

Инв. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							31

38.	Парковка со спортивной площадкой (литер 38)	
ОЧЕРЕДЬ 5		
39.	Жилой дом (литер 39)	16 этажей
40.	Жилой дом (литер 40)	14-16 этажей
41.	Жилой дом (литер 41)	16 этажей
42.	Жилой дом (литер 42)	16 этажей
43.	Жилой дом (литер 43)	16 этажей
44.	Жилой дом (литер 44)	16 этажей
45.	Парковка со спортивной площадкой (литер 45)	
46.	Парковка со спортивной площадкой (литер 46)	
47.	Многоуровневая парковка (литер 48)	6 этажей
48.	Многоуровневая парковка (литер 49)	6 этажей
ОЧЕРЕДЬ 6		
49.	Храм (литер 47)	

Автомобильные дороги, а так же благоустройство, плоскостные спортивные площадки и зеленые насаждения общего пользования строятся параллельно всем этапам строительства.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ПГТ	Лист
							32

Инв. № подл.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

Основные технико-экономические показатели проекта:

N п/п	Показатели	Ед. изм.	норматив	Совр. сост. на ____ г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1.	Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории, всего в том числе территории: Территория улично-дорожной сети Озеленение общего пользования Территория многоквартирной жилой застройки (выше 9 этажей) Территория объектов транспортной инфраструктуры Территория объектов религиозного назначения	га га/% -" -" -" -" -"		26.5	26.5 (100%) 6.28 (23.7%) 0.82 (3.1%) 17.32 (65.4%) 1.68 (6.3%) 0.4 (1.5%)
1.2	Из общей площади проектируемого района участка гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га			
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования, всего из них: зеленые насаждения общего пользования улицы, дороги, проезды, площади прочие территории общего пользования	га -" -" -"			 0.82 га 6.28 га -
1.4	Процент застройки - процент жилой застройки - процент застройки объектов религиозного назначения	%	15-40%		24.1 13.3
1.5	Коэффициент плотности		3.0		2.22

2.	Население				
2.1	Численность населения	тыс. чел.			8.872
2.2	Плотность населения	чел./га	200		334
3.	Жилищный фонд				
3.1	Общая площадь жилых домов (без учета летних помещений)	тыс. кв. м общей площа- ди квар- тир			280.013 (266.161)
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	9 и выше		14-16
3.3	Количество квартир				6 413
3.6	Новое жилищное строительство, всего в том числе: многоэтажное (выше 9 эт)	тыс. кв. м общей площа- ди квар- тир			280.013
4.	Объекты социального и культурно- бытового обслуживания населения				
4.1	Детские и дошкольные учреждения, все- го/1000 чел.	мест			-
4.2	Общеобразовательные школы, все- го/1000 чел.	мест			-
4.3	Поликлиники, всего/1000 чел.	посеще- ний в смену			-
4.4	Аптеки	объек- тов			-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену			-
4.6	Предприятия розничной торговли, пита- ния и бытового обслуживания населе- ния, всего/1000 чел.	соответ- ствующие едини- цы			21 150 2 387м2 / 1000 жителей

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ПГТ	Лист
							34

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

	в том числе:				
	постоянного хранения	-"-	4 329		4 329
	временного хранения	-"-	683		777
6.	Инженерное оборудование и благоустройство территории				
6.1	Водопотребление, всего	л/сут.	Хол 264.5 Гор. 92		Хол. 2 346 644 Гор. 816 224
6.2	Водоотведение	л/сут.	25		221 800
6.3	Электропотребление	кВт.ч/год	1 800		15 969 600
6.4	Газоснабжение	м³/год	120		1 064 640
6.5	Дождевая канализация	м3/сут	40-45		1 060

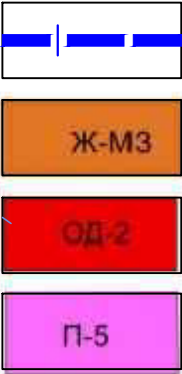
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №



						07-05/2025-ППТ			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в отношении объекта «Жилой комплекс со встроенными помещениями и многоуровневыми парковками в г. Майкопе», расположенного по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, переулок Авиационный, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 26.12.2024 № 101-ДПТУ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	лист	листов
Разраб.		Гайдук Д.В.			05.25		ППТ	2	
						Ситуационный план в структуре города. М 1:10 000		ИП Гайдук Д.В.	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:



Граница проекта планировки

Ж-М3 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

ОД-2 Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения

П-5 Зона предприятий, производств и объектов

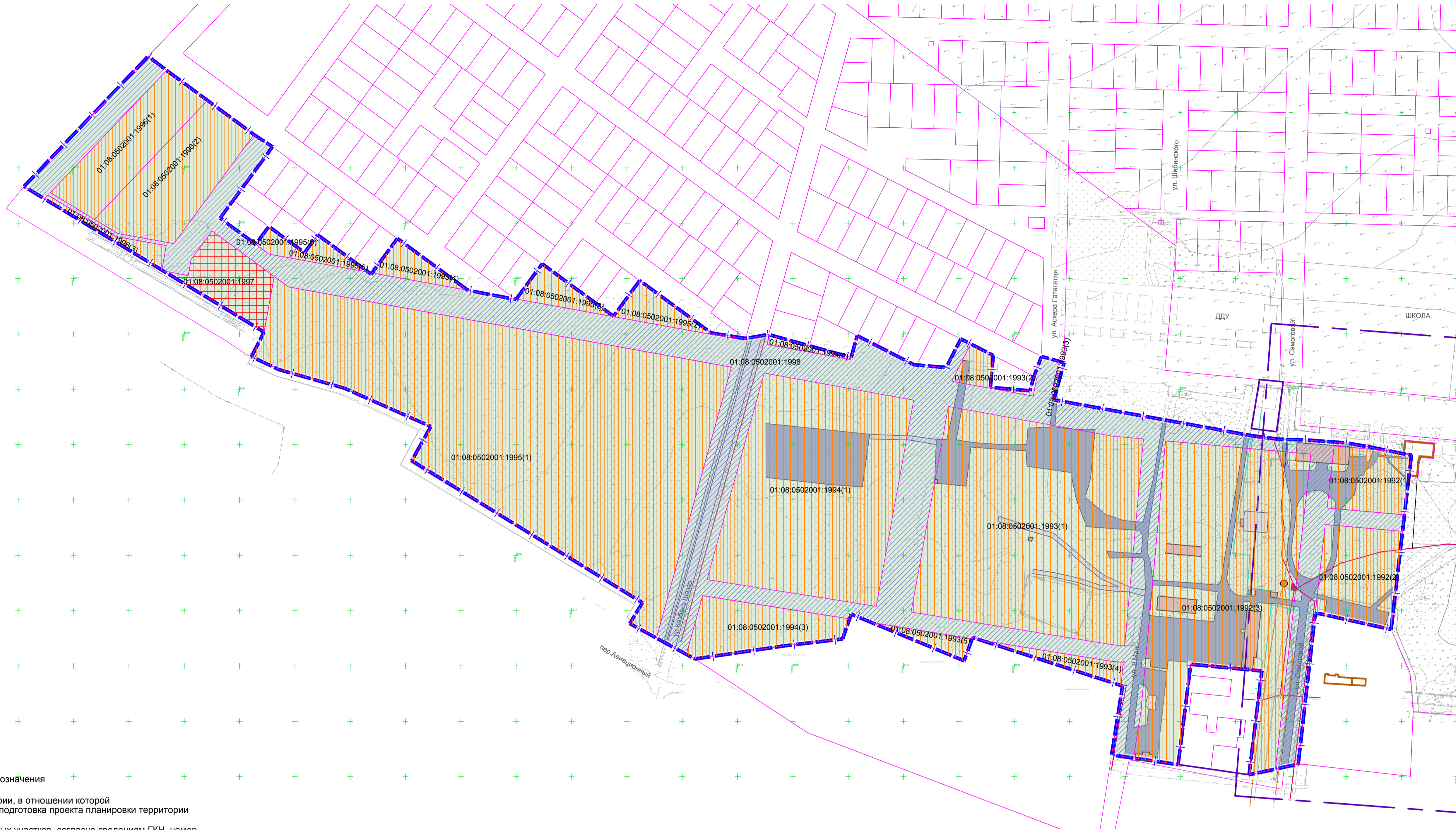
						07-05/2025-ППТ		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в отношении объекта «Жилой комплекс со встроенными помещениями и многоуровневыми парковками в г. Майкопе», расположенного по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, переулок Авиационный, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 26.12.2024 № 101-ДПТУ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	лист
Разраб.		Гайдук Д.В.			05.25		ППТ	3
						Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ г. Майкопа. М 1:5 000		ИП Гайдук Д.В.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

		Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
		Предназначена для размещения преимущественно блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных жилых домов не выше 4 этажей и индивидуальных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения
		Многофункциональная общественно-деловая зона
		Предназначена для размещения общегородского центра, объектов делового, общественного и коммерческого назначения, торговли, общественного питания, коммунально-бытового назначения, вспомогательной инфраструктуры, а также для обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.
		Коммунально-складская зона
		складов, коммунальных предприятий, в т.ч. сооружений для хранения транспорта, сопутствующей инженерной и транспортной инфраструктуры, АЗС, АГЗС, а также коммерческих объектов.

						07-05/2025-ППТ			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в отношении объекта «Жилой комплекс со встроенными помещениями и многоуровневыми парковками в г. Майкопе», расположенного по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, переулок Авиационный, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 26.12.2024 № 101-ДПТУ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	лист	листов
Разраб.		Гайдук Д.В.			05.25		ППТ	4	
						Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана г. Майкопа. М 1:5 000	ИП Гайдук Д.В.		

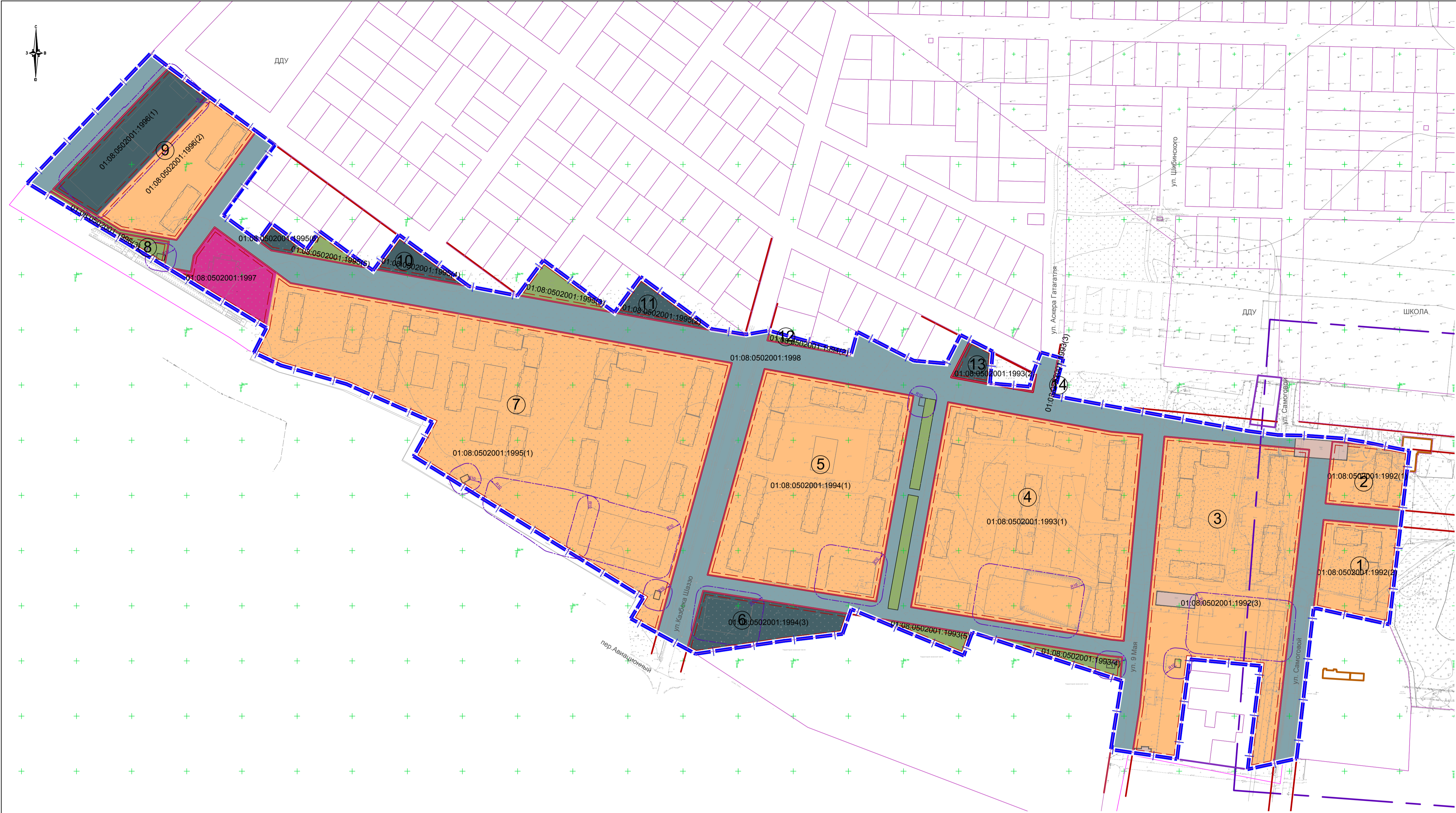


- Условные обозначения
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
 - границы земельных участков, согласно сведениям ГКН, номер
 - незастроенные территории
 - существующие объекты капитального строительства
 - существующие асфальтированные проезды и площадки
 - существующие грунтовые проезды и площадки
 - санитарно-защитные зоны
- Существующие линейные объекты
- существующая канализация бытовая
 - существующий газопровод низкого давления
 - существующий водопровод
 - существующий электрический кабель

- Назначение участков, согласно данным ЕГРЗ
- для размещения аэропорта
 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотран
 - религиозное использование

Примечание:
1. Границы территорий объектов культурного наследия на территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, отсутствуют

						07-05/2025-ППТ					
						документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в отношении объекта «Жилой комплекс со встроенными помещениями и многотеррасными парковками в г. Майкопе», расположенного по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, перекресток Авиационный, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 26.12.2024 № 101-ДПТУ»					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата			стадия	лист	листов	
Разраб.		Гайдук Д.В.			05.25	Материалы по обоснованию проекта планировки		ППТ	5		
						Схема, обосновывающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М.1:2000			ИП Гайдук Д.В.		

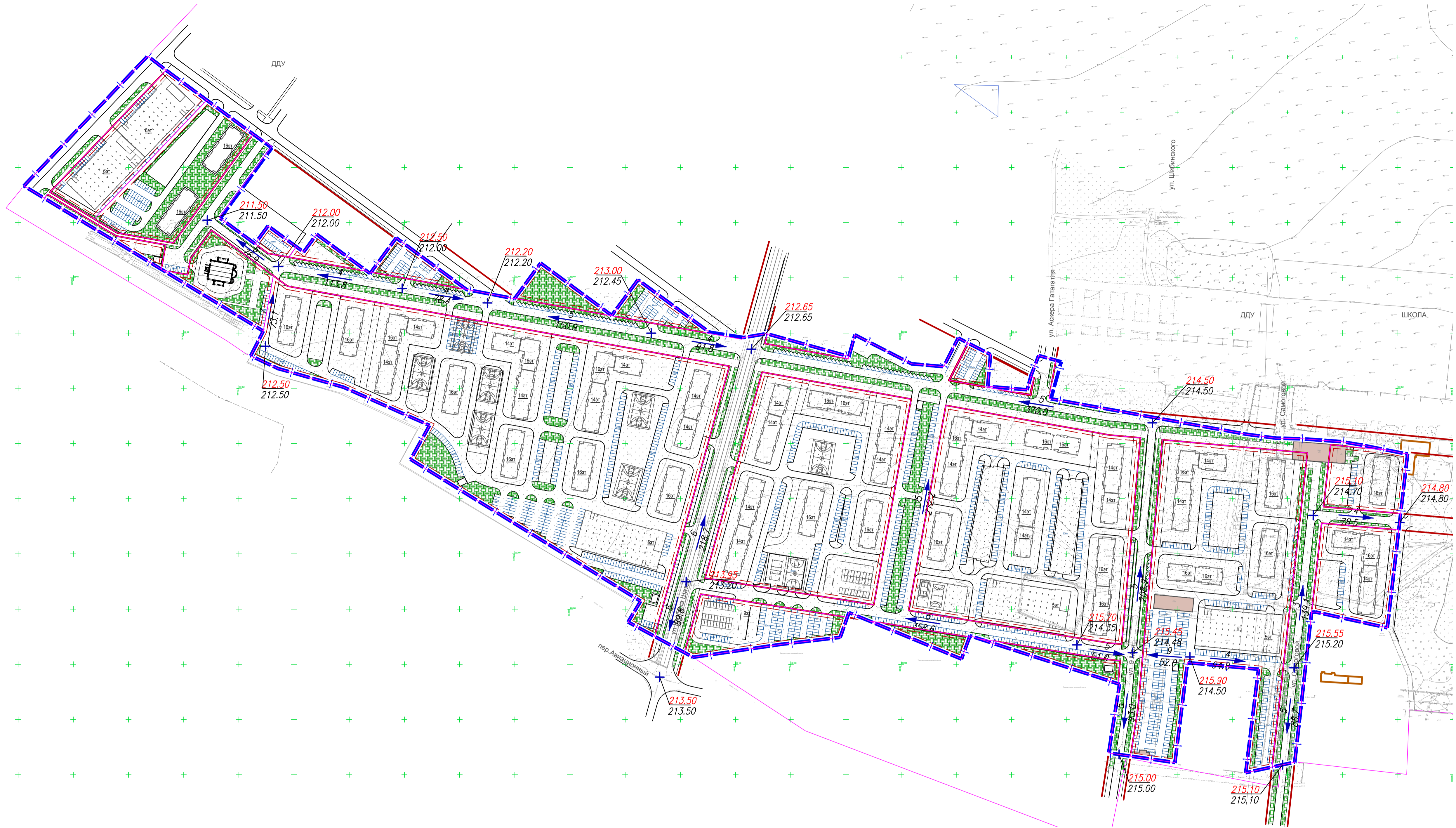


- Условные обозначения
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
 - граница земельного участка, согласно сведениям ГКН, номер
 - установленные красные линии
 - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - границы зон с особыми условиями использования территории (охранных зон инженерных сооружений и санитарно-защитных зон автостоянок)

Примечание:
1. Границы территорий объектов культурного наследия на территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, отсутствуют

2. На стадии архитектурно-строительного проектирования необходимо выполнить разработку проектов расчетного обоснования размеров санитарных разрывов парковок открытого типа с учетом размещения многоэтажной застройки и образовательных учреждений с прохождением санитарно-эпидемиологической экспертизы проекта (ввиду нарушения разрывов, указанных в табл. 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

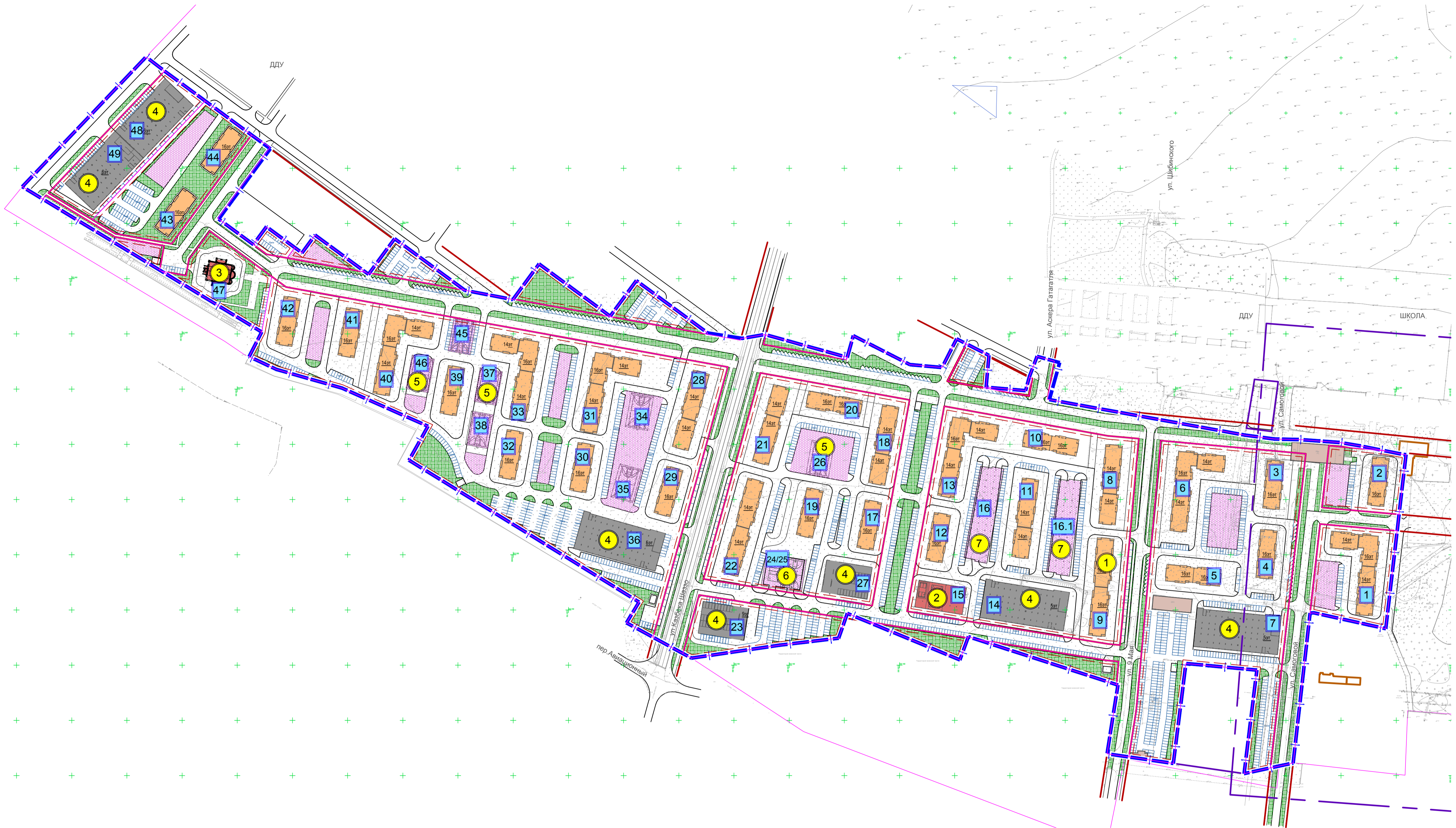
						07-05/2025-ППТ			
						«документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в отношении объекта «Жилой комплекс со встроенными помещениями и многоярусными парковками в г. Майкопе», расположенного по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, переулок Авиационный, утвержденный приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 26.12.2024 № 101-ДПТ»			
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.	Гайдук Д.В.				05.25	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия ППТ	лист 6	листов
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000	ИП Гайдук Д.В.		



- Условные обозначения
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
 - установленные красные линии
 - границы допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - 31.00 / 30.60 — проектируемая (красная) отметка поверхности рельефа существующая (черная) отметка поверхности рельефа
 - 5 / 26.9 — уклон (в промилле) направление уклона расстояние между точками (в метрах)

- Примечания:
- Вертикальная планировка выполнена в увязке с существующими отметками окружающей застройки и существующих проезжих частей улиц и дорог
 - Предусмотрена подсыпка территории с уклоном в сторону асфальтированных проездов.

						07-05/2025-ППТ			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в отношении объекта «Жилой комплекс со встроенными помещениями и машиностоянками в г. Майкопе», расположенного по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, переулок Авиационный, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 26.12.2024 № 101-ДПТУ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	стадия	лист	листов	
Разраб.		Гайдук Д.В.			05.25	Материалы по обоснованию проекта планировки	ППТ	8	
						Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории № 1:2000			
						ИП Гайдук Д.В.			



Условные обозначения

- здания многоэтажной жилой застройки
- здания общественно-делового и коммерческого назначения
- объекты инженерно-транспортной инфраструктуры
- внутридворовые площадки
- озеленение общего пользования
- обозначение Литера
- обозначение этажности
- экспликационный номер

Экспликация

- 1. Встроенно-пристроенная поликлиника
- 2. Физкультурно-оздоровительный центр на 30 одновременных посетителей
- 3. Храм
- 4. Многоуровневая автостоянка
- 5. Автостоянка на 20м/м с навесом со спорт площадкой на втором уровне
- 6. Автостоянка на 40м/м с навесом со спорт площадкой на втором уровне
- 7. Автостоянка на 60м/м с навесом со спорт площадкой на втором уровне

							07-05/2025-ППТ		
							(документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) и отнесению объекта «Жилой комплекс со встроенными помещениями и многоуровневыми парковками в г. Майкопе», расположенного по адресу: Республика Адыгея, город Майкоп, переулок Авиационный, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 26.12.2024 № 101-ДПТ)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		стадия	лист	листов
Разраб.	Гайдук Д.В.				05.25	Материалы по обоснованию проекта планировки	ППТ	9	
						Вариант планировочного решения застройки территории	ИП Гайдук Д.В.		
						№ Т.2000			

