

ИП Гайдук Д.В.

Заказчик: ООО «Елизаветинский парк»

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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Положения о территориальном планировании

Том 1

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 1

Обозначение	Наименование	Примечание
18/09-2024-ППТ– С.1	Содержание тома 1	
18/09-2024-ППТ – ПЗ.1	Основная часть. Положения о территориальном планировании	
	Проект планировки территории. Графическая часть	
18/09-2024-ППТ – лист 1	Чертеж планировки территории. М 1:2000	

						18/09-2024-ППТ.С1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Содержание тома.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Гайдук Д.В.				09.24		ППТ	1	2
							ИП Гайдук Д.В.		
Н.контр.									

ВВЕДЕНИЕ

Основные положения о планировке территории изложены в ст.42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Местных нормативах градостроительного проектирования города Майкоп.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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 разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Местные нормативы градостроительного проектирования МО г. Майкоп, утвержденные Решением Совета народных депутатов МО г. Майкоп Республики Адыгея от 26.10.2017 №279-рс, с изменениями от 23.06.2022г. №256-рс.
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Генеральный план МО город Майкоп, утвержденный Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству №15-ГПУ от 29.12.2023г;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Майкоп, утвержденные Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 19.06.2024 № 12-ПЗЗУ.

						18/09-2024-ППТ.ПЗ.1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Основная часть. Положения о территориальном планировании. Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Гайдук Д.В.			05.25		П	1	2
							ИП Гайдук Д.В.		
Н.контр.									

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, выполнена на основании договора №07-05/2025-ППТ от 22.05.2025г.

Изменения внесены в текстовую и графическую части Проекта планировки в части:

- уменьшение этажности Литер 15 до 1 этажа,
- уменьшение этажности Литер 21 и 28 до 14 этажей,
- увеличены габаритные размеры Литера 16,
- добавлен Литер 16.1,
- Литер 24 и 25 объединены в Литер 24/25,
- откорректированы расчеты численности населения, плотности застройки, потребности объектов социального и культурно-бытового обслуживания, парковок, в связи с изменением ТЭП по проектируемым зданиям.

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

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

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

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, разработана для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого 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.

Проектом планировки предусмотрено размещение 14-ти и 16-ти этажных многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественно-делового и коммерческого назначения. Проектом также предлагается размещение православного храма, физкультурно-оздоровительного центра, многоуровневых парковок, стилобатов, объектов коммунального обслуживания, благоустройства и организация улично-дорожной сети.

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							3

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 общеобразовательных 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 З-КРТ:

З-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 много-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							4

квартирном 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;
- 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 зе-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

18/09-2024-ППТ

Лист

5

мельных участков.

[3.8] - Общественное управление

Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного 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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

18/09-2024-ППТ

Лист

6

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, библиотек, 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, фельдшер-

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

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

ские 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;
- 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

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

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

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;
- 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 комму-

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

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

нального обслуживания (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания 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-жестяных 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%.

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

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

[4.8] Развлечение

Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования 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 - 30 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 террито-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

18/09-2024-ПГТ

Лист

11

рии квартала.

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

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

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

- территория объектов транспортной инфраструктуры = 1.68га,
- озеленение общего пользования = 0.82га,
- территория улично-дорожной сети = 6.28га.

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.

Процент застройки:

- проектируемой жилой застройки составляет 24.1%,
- проектируемой застройки религиозного назначения 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.

$588\ 794 / 265\ 099 = 2.22$, 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

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

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

проектирования при условии соблюдения нормативных показателей.

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
							14

1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

1.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

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.

Границы зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры были определены на проектируемой территории в соответствии с концепцией объемно-пространственного решения застройки, нормативных радиусов доступности и создания беспрерывных и беспрепятственных пешеходно-транспортных подходов и подъездов к ним.

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.

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 **568** мест в ДОО.

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 **1 242** места в существующих ООШ в транспортной доступности.

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

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

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 в отдельно стоящем торговом центре. 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).

Проектом предусмотрено размещение предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания во встроенных коммерческих помещениях в первых этажах зданий.

Озеленение территории

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:

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

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ППТ	Лист
							16

1.2.2 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры

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

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,
- улицы и дороги местного значения в зоне жилой застройке. Параметры улиц приняты

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

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

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 дворы 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.

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.

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 единовременных	30	30 м/м на открытых парковочных

Инв.№ подл.

Подпись и дата

Взам.инв. №

		посетителей, но не менее 10 м/м на объект		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 Приложению 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 расчетному 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%.

На проектируемой территории организованы кооперированные автостоянки, используемые в ночные и вечерние часы только жильцами, а в рабочее время – коммерческими помещениями.

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

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

$5\,106 * 10\% = 511\text{м/м,}$

в том числе 99 м/м увеличенного размера 3.6 x 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).

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

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

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.

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

						18/09-2024-ППТ	Лист
							20
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

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	га		26.5	26.5 (100%)
	в том числе территории:	га/%			
	Территория улично-дорожной сети	-"			6.28 (23.7%)
	Озеленение общего пользования	-"			0.82 (3.1%)
	Территория многоквартирной жилой за- стройки (выше 9 этажей)	-"			17.32 (65.4%)
	Территория объектов транспортной ин- фраструктуры	-"			1.68 (6.3%)
	Территория объектов религиозного назначения	-"			0.4 (1.5%)
1.2	Из общей площади проектируемого района участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуаль- ного автотранспорта	га			
1.3	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования, всего из них:	га			
	зеленые насаждения общего пользова- ния	-"			0.82 га
	улицы, дороги, проезды, площади	-"			6.28 га
	прочие территории общего пользования	-"			-
1.4	Процент застройки - процент жилой застройки - процент застройки объектов религиоз- ного назначения	%	15-40%		24.1 13.3
1.5	Коэффициент плотности		3.0		2.22

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

18/09-2024-ПГТ

Лист

21

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

--	--

4.7	Учреждения культуры и искусства, всего/1000 чел.	соответствующие единицы			-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения, всего/1000 чел.	соответствующие единицы			2 073 м2 234 м2/1000чел
5.	Транспортная инфраструктура				
5.1	Протяженность улично-дорожной сети, всего в том числе: магистральные дороги из них: скоростного движения регулируемого движения магистральные улицы из них: общегородского значения: непрерывного движения регулируемого движения районного значения улицы и проезды местного значения	км -" -" -" -" -" -" -" -"			2,93 - - - - - 0,3 2,63
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта в том числе: трамвай троллейбус автобус	км -" -" -"			-
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш. мест	5 012		5 106

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

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

	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. №

1.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

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-спортивного 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

18/09-2024-ППТ

Лист

25

2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения.

Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Этапы строительства объектов капитального строительства.

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

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

4.	Жилой дом (литер 4)	16 этажей
5.	Жилой дом (литер 5)	16 этажей
6.	Жилой дом (литер 6)	14-16 этажей
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

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

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)	
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.

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.

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

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

3. Красные линии

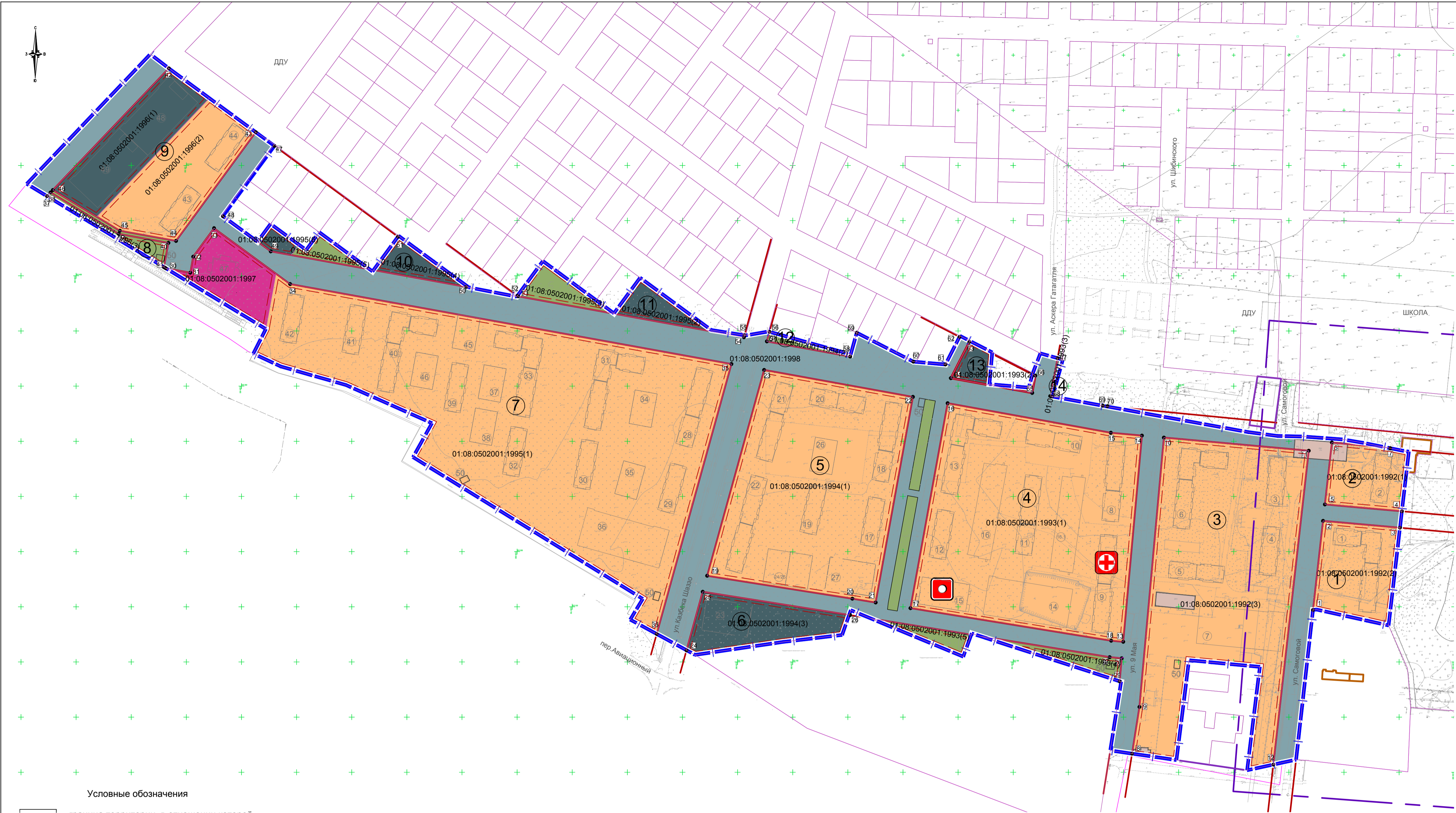
Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ (ст.42), СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция, таб.7).

В рамках Документации 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, изменение красных линий не предусмотрено.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	18/09-2024-ПГТ	Лист
							29



- Условные обозначения
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
 - граница земельного участка, согласно сведениям ГКН, номер
 - установленные красные линии
 - границы допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - проектируемые границы земельных участков
 - характерные точки устанавливаемых красных линий

- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- территория многоэтажной жилой застройки
 - территория объектов религиозного назначения
 - территория инженерно-транспортной инфраструктуры
 - озеленение общего пользования
 - улично-дорожная сеть
- Объекты инженерной и транспортной инфраструктур
- проектируемые автомобильные дороги

- Планируемые объекты местного значения
- медицинское учреждение (проект)
 - Физкультурно-оздоровительный центр, со встроенными коммерческими помещениями (проект)

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Nп/п	наименование	Показатели	Ед. изм.
1.	Площадь территории в границах проектирования	26.5	га
2.	Численность населения	8 872	чел
3.	Плотность населения	334	чел/га
4.1	Общая площадь квартир	280.0	тыс.м2
4.2	Общая площадь квартир (без учета летних помещений)	266.2	тыс.м2
5.	Коэффициент плотности застройки	2.22	
6.	Средняя этажность жилой застройки	14-16	этажей
7.	Количество квартир	6 413	шт
8.	Площадь встроенно-пристроенных коммерческих помещений	21 150	м2
9.	Предприятия физкультурно-оздоровит. назначения	1 028	м2
10.	Поликлиника (встроенно-пристроенная)	300	м2
11.	Протяженность улично-дорожной сети	2,93	км
12.	Плотность улично-дорожной сети	11,0	км/км2

Баланс территории

наименование	Показатели га	%
Площадь территории в границах проектирования	26.5	100
Площадь территории улично-дорожной сети	6.28	23.7%
Озеленение общего пользования	0.82	3.1%
Территория многоэтажной жилой застройки	17.32	65.4%
Территория объектов транспортной инфраструктуры	1.68	6.3%
Территория объектов религиозного назначения	0.4	1.5%

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

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
7.	Многоуровневая парковка (литер 7)	5 этажей
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)	
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)	9 этажей
23.	Многоуровневая парковка (литер 23)	
24.	Парковка со спортивной площадкой (литер 24/25)	
26.	Парковка со спортивной площадкой (литер 26)	
27.	Многоуровневая парковка (литер 27)	9 этажей
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)	
38.	Парковка со спортивной площадкой (литер 38)	
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.	Храм (литер 47)	
48.	Многоуровневая парковка (литер 48)	6 этажей
49.	Многоуровневая парковка (литер 49)	6 этажей
50.	Трансформаторная подстанция	5 шт