

ИП Гайдук Д.В.

Заказчик: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДИНАСТИЯ"

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Положения о территориальном планировании

Том 1

Разработала

Д.В.Гайдук

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

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	01/04-24-ППТ	Основная часть. Положения о территориальном планировании. Графическая часть.	
2	01/04-24-ППТ	Материалы по обоснованию. Пояснительная записка. Графическая часть	
3	01/04-24-ПМТ	Проект межевания территории. Пояснительная записка. Графическая часть.	
4	01/04-24-ПМТ	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания.	
5	Приложение 1	Справка №80/1от 23.04.2024г. Адыгейского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (филиал ФГБУ Северо-Кавказское УГМС)	
6	Приложение 2	Отчет по инженерно-геодезическим изысканиям	

						01/04-24-ППТ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Состав документации по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Гайдук Д.В.				02.25		ППТ	1	1
							ИП Гайдук Д.В.		
Н.контр.									

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

Обозначение	Наименование	Примечание
01/04-24-ППТ– С.1	Содержание тома 1	
01/04-24-ППТ – ПЗ.1	Основная часть. Положения о территориальном планировании	
	Проект планировки территории. Графическая часть	
01/04-24-ППТ – лист 1	Чертеж планировки территории. М 1:2000	

						01/04-24-ППТ.С1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Содержание тома.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Гайдук Д.В.			02.25		ППТ	1	2
							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.

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории выполнена на основе ранее разработанного и утвержденного Проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ.

Проектируемая территория расположена в западной части г. Майкопа. Проектируемая территория относится к категории «земли населенных пунктов». Проект планировки выполняется в границах земельных участков, общей площадью 20 га:

- КН 01:08:1313004:1214, площадью 29 889,
- КН 01:08:1313004:1215, площадью 33 333м2,
- КН 01:08:1313004:1216, площадью 10 554 м2
- КН 01:08:1313004:1217, площадью 23 693м2,
- КН 01:08:1313004:1218, площадью 9 285м2,
- КН 01:08:1313004:1219, площадью 22 975 м2,
- КН 01:08:1313004:1220, площадью 23 479м2,
- КН 01:08:1313004:1221, площадью 9 717м2,
- КН 01:08:1313004:1222, площадью 22 760м2,
- КН 01:08:1313004:1223, площадью 14 316м2.

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 грун-

						01/04-24-ППТ-ПЗ.2			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию. Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Гайдук Д.В.			02.25		П	1	2
							ИП Гайдук Д.В.		
Н.контр.									

тов на участке.

1.3. Характеристика существующего состояния территории.

На сегодняшний день проектируемая территория свободна от застройки. На участке имеется древесная растительность (лесополоса), заросли кустарников. Ценные зеленые насаждения отсутствуют. Участок вытянут с юго-запада на северо-восток и граничит:

- с юго-западной стороны – с проезжей частью обхода Майкопа, с остальных трех сторон – с незастроенными территориями.

Вдоль юго-западной границы по участку проходит пешеходный тротуар (вдоль дороги-обхода Майкопа).

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 том числе водоохранные зоны, зоны санитарной 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.

Все вышеописанные зоны, являясь планировочными ограничениями, учитывались при принятии проектных решений.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							2

Ограничения природного характера

Фоновая сейсмичность района проектирования по СП 14.13330.2018 "Строительство в сейсмических районах" СНиП II-7-81* (карта ОСР-97-А) - принята 7 баллов.

Сведения о границах особо охраняемых природных территориях в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки – отсутствуют.

Ограничения техногенного характера

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

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

По данным единого государственного реестра объектов культурного наследия, перечня выявленных объектов культурного наследия, списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, материалам архива управления, объекты культурного наследия (памятники истории и культуры), выявленные объекты культурного наследия, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, а так же зоны их охраны на рассматриваемом участке - отсутствуют.

Естественные рубежи

При проектировании учитывалась структура и характер сложившейся окружающей застройки, фактически сложившийся рельеф и существующие природные объекты.

Участок граничит с юго-западной стороны – с проезжей частью обхода Майкопа, с остальных трех сторон – с незастроенными территориями.

Рельеф поверхности относительно ровный, без значительных перепадов. Отметки колеблются в пределах от 202.20 в восточной части участка до 199.60 в западной части участка.

Естественные природные объекты, такие как реки, ручьи, овраги, в границах проекта планировки отсутствуют.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

Лист

3

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 МО «Город Майкоп», утв. Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству №37-ПЗЗУ от 29.12.2023, проектируемая территория расположена **в зоне средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения** – Ж-ОЖ.

Для данной градостроительной зоны установлены градостроительные регламенты, учет которых необходим при размещении объектов капитального строительства.

Зона Ж - ОЖ выделена для формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Виды разрешенного использования:

[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

- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

- максимальное количество надземных этажей зданий - 16 этажей включая мансардный;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%;

- минимальное количество надземных этажей зданий - 9 этажей включая мансардный;

Проектом предусмотрено размещение многоэтажной многоквартирной жилой застройки этажностью 12 – 14 **надземных этажей** со встроенными в первых этажах помещениями ком-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							4

мерческого назначения. (Количество встроенных коммерческих помещений не превышает 15% от общей площади проектируемых многоэтажных домов).

[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, отступ от красной линии до застройки - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный);
- 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 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, отступ от красной линии до

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							5

застройки - 3 м;

- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный);
- 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, отступ от красной линии до застройки - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный);
- 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, отступ от красной линии до застройки - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный);
- 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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							6

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 установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков, отступ от красной линии до застройки - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный);
- 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, отступ от красной линии до застройки - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа (включая мансардный);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

[3.3] – Бытовое обслуживание

Размещение зданий и сооружений, 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, отступ от красной линии до застройки - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный);
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

[2.7.1] – Хранение автотранспорта

Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных,

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							7

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 и 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 – 21м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%.

[4.9.1] – Объекты дорожного сервиса

Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. 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, отступ от красной линии до застройки - 3 м;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 5м;
- 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 и 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;
- максимальная высота строений, сооружений от уровня земли – 100м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

[4.8] – Развлечение

Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечений. 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, отступ от красной линии до

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							8

застройки - 3 м;

- максимальное количество надземных этажей зданий — 4 этажа (включая мансардный);
- 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;

Проектом предусмотрен размер участка медицинского учреждения **9285 кв.м** с учетом размещения комплекса зданий, необходимой инфраструктуры, инженерных сооружений, автостоянок, благоустройства и озеленения.

- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 4 этажа;
- 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, от красной линии до застройки - 3 м;
- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа включая мансардный;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

[4.2] - Объекты торговли (торговые и торгово-развлекательные центры (комплексы)

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)

Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2](#); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра;

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

Лист

9

[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;

Проектом для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса со встроенными коммерческими помещениями предусмотрен участок площадью 10 554 кв.м с учетом размещения комплекса зданий, необходимой инфраструктуры, инженерных сооружений, автостоянок, благоустройства и озеленения.

- минимальные отступы от границ земельных участков, от красных линий до застройки - 3 м;

- максимальное количество надземных этажей зданий - 3 этажа (включая мансардный этаж);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%;

[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] и [12.0.2]. 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 уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							10

снега);

размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

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

[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. Объекты и элементы благоустройства.

Регламенты не устанавливаются.

[5.1.3] - Площадки для занятий спортом

Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).

минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;

[3.10.1] Ветеринарное обслуживание

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков — не установлено;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							11

- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

[4.2] Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))

Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2](#); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

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

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно ПЗЗ п. 7.4:

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.

Для всех видов разрешенного использования земельных участков зоны комплексного развития территорий 3-КРТ максимальный процент застройки подземной части в границах земельного участка - 90%.

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.

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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							12

Процент застройки

Общая площадь участка в границах проектирования ППТ составляет 20 га.

Из них

- территория многоэтажной жилой застройки = 12.06га,
- территория детских дошкольных образовательных учреждений = 0.97га,
- территория объектов общественно-делового и коммерческого назначения = 1.06га,
- территория медицинских учреждений = 0.93га,
- территория объектов инженерной инфраструктуры (котельная) = 0.17га.

Площадь застройки составляет 39.5 тыс м2

Из них

- площадь застройки жилых секций –30.0 тыс м2,
- площадь застройки детского сада – 3.0тыс.м2
- площадь застройки торгового центра – 3.0тыс. м2
- площадь застройки медицинских учреждений - 3.0 тыс. м2
- площадь застройки инженерных сооружений – До 500 м2

Площадь застройки может уточняться на дальнейших стадиях проектирования в зависимости от фактических проектных решений.

$$30\,000 * 100 / 122\,795 = 24.4$$

Процент застройки проектируемой жилой застройки составляет **24.4 %**.

$$3\,000 * 100 / 9\,718 = 30.9$$

Процент застройки проектируемого детского сада составляет **30.9%**.

$$3\,000 * 100 / 10\,555 = 28.4$$

Процент застройки проектируемой общественно-деловой застройки составляет **28.4%**.

$$3\,000 * 100 / 9\,285 = 32.3$$

Процент застройки проектируемого медицинского учреждения составляет **32.3%**.

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							13

Майкоп, коэффициент плотности застройки для застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами должен составлять 1.2. Для многофункциональной общественно-деловой застройки – 3.0.

$$377\,000 / 200\,000 = 1.9, \text{ где}$$

377 000 – суммарная поэтажная площадь по внешнему контуру всех зданий, в том числе:

- 350 000 – жилые дома со встроенными помещениями на 1-м этаже
- 27 000 - общественные здания (ДДУ + клиника+ ФОК с ТЦ);

200 000 кв.м– площадь территории проектируемого жилого района.

Согласно утвержденному Генеральному плану города, проектируемый участок относится к зоне смешанной и общественно-деловой застройки. Нормативный коэффициент плотности многофункциональной общественно-деловой застройки = 3.0.

Таким образом, коэффициент плотности застройки принят **1.9**.

Площадь застройки, а так же общая площадь зданий уточняется на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных показателей. Процент застройки для проектируемой жилой застройки не должен превышать 40%. Коэффициент плотности не должен превышать 3.0.

Численность населения

Численность населения определена в соответствии с п.2.6.2 МНГП Майкопа, исходя из расчетной минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений на 2030г - 35 м2 на чел., следовательно:

$$200\,000 \text{ кв. м} / 35 \text{ кв.м} = 5\,714$$

где: 200 000 – максимально допустимая площадь квартир;

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

Численность населения может уточняться на дальнейших стадиях проектирования в зависимости от фактических проектных решений.

Расчет плотности населения:

Площадь территории в границах проекта планировки 20 га.

Проектируемая максимальная численность населения **5 714**

$$5\,714 / 20 \text{ га} = 286 \text{ чел/га.}$$

Согласно п.2.6.8 МНГП Майкопа максимальная плотность населения квартала (микрорайона) на 2030 год при обеспеченности 35м2/чел составляет 175 чел/га.

Проектируемая застройка превышает данный нормативный показатель. Проектируемая плотность населения 286 чел/га применима в рамках реализации проекта – КРТ по инициативе

Инв. №	Взам. инв. №
подл.	
подп.	
Изм.	Кол.уч
Лист	№ док
Подп.	Дата

01/04-24-ППТ						Лист
						14

правообладателя.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

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, проектируемая территория расположена в зоне смешанной и общественно-деловой застройки. На ней планируются к размещению объекты местного значения:

- дошкольная образовательная организация - проектом предусмотрено размещение детского сада вместимостью 250 мест,
- общеобразовательная организация – проектом не предусмотрено строительство школы на данном участке, обучение расчетного количества школьников предусмотрено в существующих общеобразовательных школах в транспортной доступности от проектируемого жилого района.

Проект планировки так же предусматривает размещение объектов медицинского, общественно-делового, физкультурно-спортивного и коммерческого назначения.

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

- многоэтажной жилой застройки (свыше 9 этажей);
- объектов социального назначения (дошкольной образовательной организации, медицинских учреждений);
- объектов общественно-делового, физкультурно-спортивного и коммерческого 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 бес-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							16

прерывных и беспрепятственных пешеходно-транспортных подходов и подъездов к ним.

Социальная инфраструктура

Проектом предусматривается размещение дошкольного образовательного учреждения вместимостью 250 мест, медицинского учреждения, а также объектов общественно-делового, физкультурно-спортивного и коммерческого назначения.

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 5.714чел** * 64 = 366 мест в ДОО.

Проектом планировки, в соответствии с требованием Генерального плана г. Майкопа, предусмотрено строительство детского сада вместимостью 250 мест.

Согласно п.3.3.1 МНГП Майкопа, размеры земельных участков ДОО вместимостью свыше 100 мест составляют 38 м² на 1 место. Следовательно, для ДОО на 250 требуется участок не менее 9 500м². Проектом предусмотрено размещение ДОО на 250 мест на участке 0.97га.

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 **5.714чел** * 140 = 800 места в существующих 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 медицинского учреждения с радиусом доступности для жильцов проектируемого жилого района не более 300м.

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 за-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							17

стройки, размещаются в отдельно стоящем ФОКе с коммерческими помещениями. 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) и др.

Расчет планируемых объектов социальной инфраструктуры

№п /п	наименование	ед.изм.	норма по МНГП	потребность по расчету	принято проектом
1	2	3	4	5	6
	население всего	чел			5 714
учреждения образования					
1	Детская дошкольная образовательная организация	мест	64	366	250
2	общеобразовательные школы	мест	140	800	-
учреждения здравоохранения и социального обслуживания					
3	Поликлиника взрослая	Объект	1 на 20-50 тыс.жит.	0,3	1
4	Поликлиника детская	Объект	1 на 10-30 тыс.жит.	0,6	1
предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания микрорайонного (квартального) значения					
5	магазины продовольственных товаров	м2 торговой площади на 1000жит.	70	400	Во встроенных коммерческих помещениях в первых этажах зданий
6	магазины непродовольственных товаров	м2 торговой площади	30	172	
7	предприятия общественного питания	мест	8	46	
8	предприятия бытового обслуживания	Раб.мест на 1000жит.	5	29	
9	Пункт приема прачечной	Кг белья в смену на 1000жит.	10	57	
10	Пункт приема химчистки	Кг вещей в смену на 1000жит.	4	23	
предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания районного (жилого района) значения					
11	магазины продовольственных това-	м2 торговой	100	572	В отдель-
					Лист
01/04-24-ППТ					18
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

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

	ров	площади на 1000жит.			но стоящем торговом центре												
12	магазины непродовольственных товаров	м2 торговой площади	180	1 029													
13	предприятия общественного питания	мест	40	229													
14	предприятия бытового обслуживания	Раб.мест на 1000жит.	9	51													
15	Пункт приема прачечной	Кг белья в смену на 1000жит.	120	686													
16	Пункт приема химчистки	Кг вещей в смену на 1000жит.	11.4	65													
17	Гостиница	Мест на 1000жит.	18	103													
учреждения управления																	
18	отделения связи	Объект на жилую группу	1	1	в составе торгового центра												
<p><u>Озеленение территории</u></p> <p>Согласно МНГП г. Майкопа Глава 2.11:</p> <p>Расчет планируемых объектов благоустройства и мест массового отдыха</p>																	
№п /п	наименование	ед.изм.	норма по МНГП	потребность по расчету	принято проектом												
1	2	3	4	5	6												
	население всего	чел			5 714												
1	Сквер	Га на МКР (квартал)	0,5	0,5	не менее 0,6												
<p>Вдоль продольной оси проектируемого участка предусмотрена пешеходная озелененная зона, которая проходит от остановки общественного транспорта и ФОКа в западной части проектируемого участка вдоль всех проектируемых жилых кварталов, и в центральной части участка перед входом в поликлинику образует сквер, площадью 0.6га, и далее ведет к остановке общественного транспорта в северо-восточной части участка.</p> <p>Площадь озелененной территории общего пользования составляет 1.4 га или 7% от об-</p>																	
<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч</td> <td>Лист</td> <td>№ док</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>						Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата						
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата												

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

щей площади проектируемого жилого района.

Также дополнительно предусматривается:

- внутридворовое озеленение – не менее 2,0 га,
- придорожное озеленение – не менее 1,0 га,
- озелененные территории ограниченного пользования (территория дошкольной образовательной организации и территория медицинского учреждения) – не менее 0,6 га.

Суммарная площадь озеленения составляет 5.0 га или 25% от общей площади проектируемого жилого района.

Коммунальная инфраструктура

Расчетное население 5 714 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	10 285 200
2	Природный газ, при наличии централизованного горячего водоснабжения	м³/год на 1 чел.	120	685 680
3	Водоснабжения, Жилых зданий с водопроводом, канализацией, с централизованным горячим водоснабжением, оборудованных ваннами	л/сут. на 1 жителя	Хол 264.5 Гор. 92	Хол. 1 511 353 Гор. 525 688
4	Бытовая канализация	л/сут. на 1 жителя	25	142 850
5	Дождевая канализация	м³/сут с 1 га территории	40-45	800

Предусмотрено строительство котельной в 1 этапе реализации проекта.

Расчетные показатели могут уточняться на дальнейших стадиях проектирования в зависимости от фактических проектных решений.

Транспортная инфраструктура.

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом МО «Город Майкоп».

Основной подъезд к проектируемой территории осуществляется с юго-западной стороны с обхода г. Майкопа. В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка

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

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

01/04-24-ППТ

Лист

20

проекта планировки территории, предусмотрены:

- дублер обхода города Майкопа – предусмотрен вдоль юго-западной границы участка параллельно существующей автодороге «обход города Майкопа». С обхода на дублер устраивается один съезд с полосой разгона/торможения. Дублер продолжается в северном и южном направлениях на соседние участки;
- улицы и дороги местного значения в зоне жилой застройки – проходят вдоль северо-западной, северо-восточной и юго-восточной границ проектируемого участка. 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 дворы жилых групп. Во внутриквартальных пространствах предусмотрена сеть пешеходных дорожек.

Получены Технические условия №1716 от 11.09.2024 г. на проектирование съезда с автомобильной дороги «Обход г. Майкопа», км 6+233 (справа). Разработан проект съезда 15-24-ПИР Том 10.1 ИП Чернов Игорь Викторович ДорПроектГрупп, Краснодар, 2024г.

Ширина улиц в красных линиях принята в соответствии с примечанием 1 к п.3.1.1.3 МНГП Майкопа. И составляет не менее 15м. В границах проектируемого участка расположен: тротуар, проезжая часть, автостоянки. На соседних участках при проектировании следует предусмотреть тротуары и зеленые зоны. Таким образом, улицы в красных линиях будут частично расположены в границах проектируемого участка, а частично в границах соседних участков, ширина улиц будет составлять около 20м.

Вдоль продольной планировочной оси проектируемого участка предусмотрена пешеходная озелененная зона, которая проходит от остановки общественного транспорта и Торгового центра в западной части проектируемого участка вдоль всех проектируемых жилых кварталов, и в центральной части участка перед входом в поликлинику образует сквер, а далее ведет к остановке общественного транспорта в северо-восточной части участка. Движение всех видов транспорта в этой пешеходной зоне исключено, но обеспечивается возможность проезда специального транспорта.

Общая протяженность проектируемых улиц составляет 1.7 км. Плотность УДС $1.7\text{км} / 0.2\text{ км}^2 = 8.5\text{ км}/\text{км}^2$, 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 многоквартирных жилых домов стоянки для постоянного хранения

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

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 **не менее** 3 145м/м, в том числе в:

- закрытых подземных автостоянках – машино-места 1 416м/м, мото-места – 120,
- ФОК – 32м/м,
- парковочных мест вдоль проезжей части улично-дорожной сети и на открытых парковках внутри проектируемых кварталов – 1 665м/м.

Обеспеченность территории объектами транспортной инфраструктуры

Расчет минимально необходимого количества автостоянок

№ п/п	наименование	Норматив, п.2.1.5 МНГП	Потребность по расчету,	Предусмотрено проектом
1	Автостоянки для постоянного хранения личного транспорта жильцов (3 574 квартир)	0.75 м/м на 1 кв.*	2 681	не менее 2 681
2	Гостевые автостоянки	6%	161	не менее 161
3	Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) (до 7 500-м2 коммерческих помещений)	1,5 м/м на 40-50 м2 общей площади	До 150	65 - 150
4	Социальные объекты		23	не менее 23
	В том числе для ДДУ	5м/м на объект	5	5
	Для поликлиники на 50 сотрудников и 200 посетителей			18м/м

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

5	Офисные помещения в первых этажах в многоквартирной застройке (не более 24 000 м2)	1,2 м/м на 50-60 м2	400	215 - 400
	всего		3 145	3 145 – 3 415

* 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.

В целом, на рассматриваемой территории, предусмотрено 100% обеспечение местами для хранения автотранспортных средств.

Расчетная потребность машино-мест может уточняться на дальнейших стадиях проектирования, в зависимости от количества квартир, принятого в проектных решениях, а также исходя из фактически запроектированной площади общественно-делового и коммерческого назначения, но не должно быть менее 3 145 м/м.

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 остановки общественного транспорта в западной части участка на обходе города Майкопа или на его проектируемом дублере. И в северо-восточной части участка. В случае продления маршрутов муниципального общественного транспорта в проектируемый жилой район.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							23

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 проектируемой территории проведены инженерные изыскания:

- инженерно-геофизические исследования 374/24-ИГФИ, ИП Прудникова Н.В., 2024г;
- инженерно-геологические изыскания 374/24-ИГИ, ИП Прудников Н.В. 2024г;
- инженерно-геофизические исследования на участке КН 01:08:1313004:1214 для строительства котельной, 39/29-10-24-ИГФИ, ИП Шальдо В.В., 2024г;
- инженерно-геологические изыскания на участке КН 01:08:1313004:1214 для строительства котельной, 39/29-10-24-ИГИ, ИП Шальдо В.В., 2024г.

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

Основной вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории представлен на листе 7 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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							24

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.

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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							25

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 минимальные 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:

- здания детских дошкольных образовательных учреждений, (Ф1.1);
- 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							26

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 благоустраивается и озеленяется.

При оценке градостроительной документации и воздействию 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,

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							27

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 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 запада на восток от существующей автодороги Обход города Майкопа.

В графической части на листе 8 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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							28

капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Проектом предусматривается деление на очереди строительства:

ОЧЕРЕДЬ 1		этажность
1.	ГРПШ	
2.	Котельная (литер 5.4)	
3.	БКТП	
4.	Многоквартирный дом (литер 5.1)	12-14 надземных этажей
5.	Многоквартирный дом (литер 5.2)	12-14 надземных этажей
6.	Многоквартирный дом (литер 5.3)	12 надземных этажей
ОЧЕРЕДЬ 2		
7.	БКТП	
8.	Многоквартирный дом (литер 4.1)	12-14 надземных этажей
9.	Многоквартирный дом (литер 4.2)	12-14 надземных этажей
10.	Многоквартирный дом (литер 4.3)	12-14 надземных этажей
11.	Многоквартирный дом (литер 4.4)	12 надземных этажей
12.	Подземная парковка (литер 4.5)	
ОЧЕРЕДЬ 3		
	БКТП	
13.	Многоквартирный дом (литер 3.1)	12-14 надземных этажей
14.	Многоквартирный дом (литер 3.2)	12-14 надземных этажей
15.	Многоквартирный дом (литер 3.3)	12-14 надземных этажей
16.	Многоквартирный дом (литер 3.4)	12 надземных этажей
17.	Подземная парковка (литер 3.5)	
ОЧЕРЕДЬ 4		
	БКТП	
18.	Многоквартирный дом (литер 1.1)	12-14 надземных этажей
19.	Многоквартирный дом (литер 1.2)	12-14 надземных этажей
20.	Многоквартирный дом (литер 1.3)	12-14 надземных этажей
21.	Многоквартирный дом (литер 1.4)	12 надземных этажей
22.	Подземная парковка (литер 1.5)	
23.	Дошкольная образовательная организация на 250 мест (литер 1.6)	2 этажа
ОЧЕРЕДЬ 5		
	БКТП	

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

24.	Многоквартирный дом (литер 2.1)	12-14 надземных этажей
25.	Многоквартирный дом (литер 2.2)	12-14 надземных этажей
26.	Многоквартирный дом (литер 2.3)	12-14 надземных этажей
27.	Многоквартирный дом (литер 2.4)	12 надземных этажей
28.	Подземная парковка (литер 2.5)	
29.	Физкультурно-оздоровительный комплекс, со встроенными коммерческими помещениями (литер 2.6)	не более 4 надземных этажей
30.	Многофункциональный медицинский центр (литер 2.7)	не менее 2 надземных этажей

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

Строительство съезда для обеспечения транспортной доступности к проектируемой территории будет выполнено в первой очереди строительства.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							30

Основные технико-экономические показатели проекта:

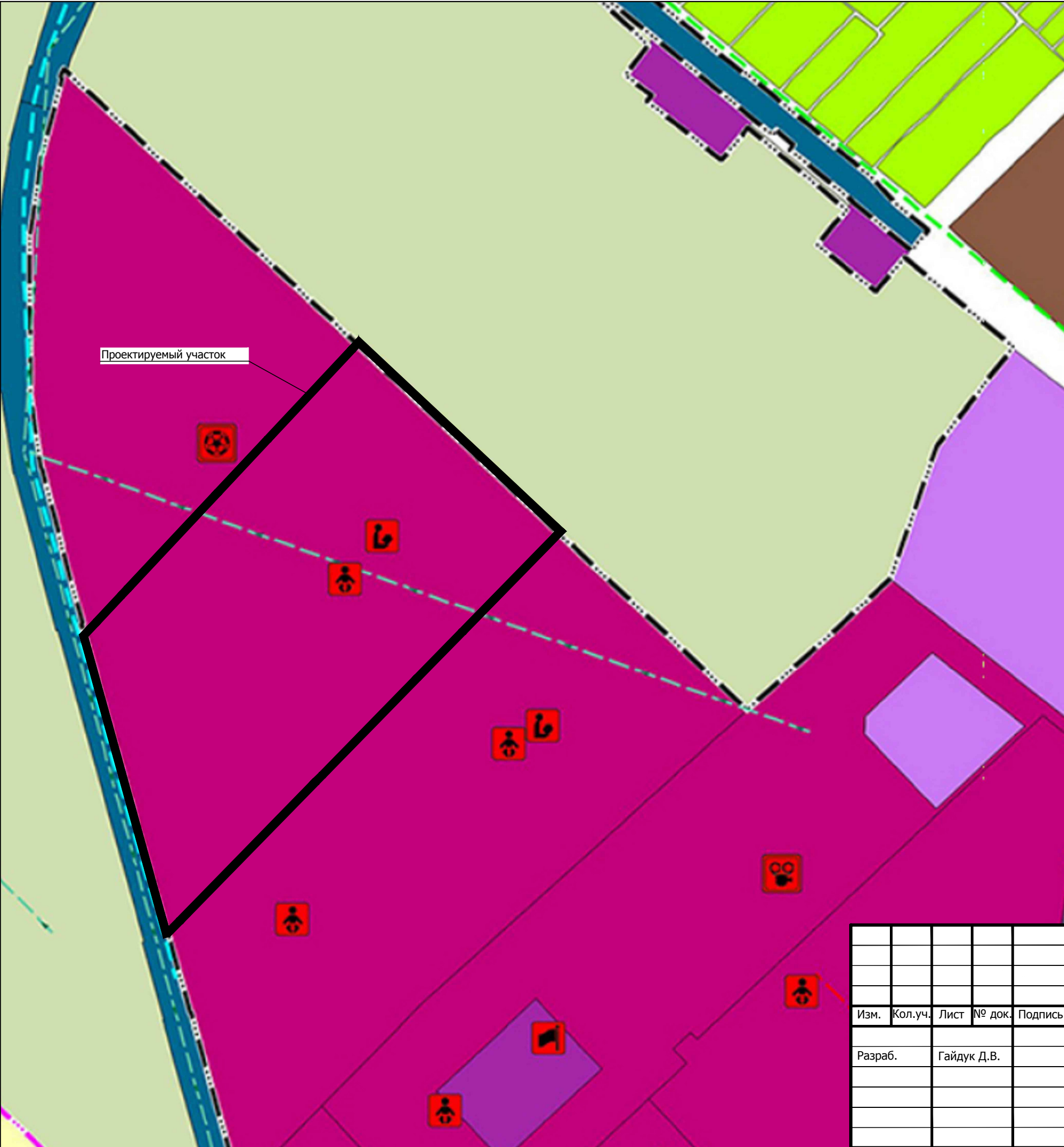
N п/п	Показатели	Ед. изм.	норматив	Совр. сост. на ____ г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1.	Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га		20	20 (100%)
	в том числе территории:	га/%			
	Территория улично-дорожной сети	-"			3.38 (16.9%)
	Озеленение общего пользования	-"			1.43 (7.2%)
	Территория многоквартирной жилой за- стройки (выше 9 этажей)	-"			12.06 (60.3%)
	Территория детских дошкольных обра- зовательных учреждений	-"			0.97 (4.9%)
	Территория объектов общественно- делового и коммерческого назначения	-"			1.06 (5.3%)
	Территория медицинских учреждений	-"			0.93 (4.5%)
	Территория объектов инженерной ин- фраструктуры	-"			0.17 (0.9%)
1.2	Из общей площади проектируемого рай- она участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га			
1.3	Из общей площади проектируемого рай- она территории общего пользования, всего из них:	га			
	зеленые насаждения общего пользования	-"			1.4 га
	улицы, дороги, проезды, площади	-"			3.38 га
	прочие территории общего пользования	-"			-
1.4	Процент застройки - процент жилой застройки - процент общественно-деловой застрой-	%	15-40%		24.4 30.0

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

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

	ки				
1.5	Коэффициент плотности		3.0		1.9
2.	Население				
2.1	Численность населения	тыс. чел.			5,714
2.2	Плотность населения	чел./га	175		286
3.	Жилищный фонд				
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади квартир			200.000
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	9 и выше		12-14 без учета подземных этажей
3.3	Количество квартир				3 574
3.6	Новое жилищное строительство, всего в том числе: многоэтажное (выше 9 эт)	тыс. кв. м общей площади квартир			200.000
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские и дошкольные учреждения, всего/1000 чел.	мест			250 мест 64мест/1000жителей
4.2	Общеобразовательные школы, всего/1000 чел.	мест			-
4.3	Поликлиники, всего/1000 чел.	посещений в смену			-
4.4	Аптеки	объектов			-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной	порций			-

	троллейбус	-"			
	автобус	-"			
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легко- вых автомобилей в том числе:	маш. мест	3 145		3 145 - 3415
	постоянного хранения личного транс- порта жильцов	-"	2 681		Не менее 2 681
	временного хранения	-"	464		Не менее 464
6.	Инженерное оборудование и благо- устройство территории				
6.1	Водопотребление, всего	л/сут.	Хол 264.5 Гор. 92		Хол. 1 511 353 Гор. 525 688
6.2	Водоотведение	л/сут.	25		142 850
6.3	Электропотребление	кВт.ч/го д	1 800		10 285 200
6.4	Газоснабжение	м³/год	120		685 680
6.5	Дождевая канализация	м3/сут	40-45		800



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ, НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:

Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации:

существующие	планируемые	
		Граница населенного пункта

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

Жилые зоны:

существующий	планируемый	
		Зона смешанной и общественно-деловой застройки Предназначена для размещения преимущественно многоквартирных среднетажных и многоэтажных жилых домов с размещением объектов общественно-делового назначения
		Зона транспортной инфраструктуры Предназначена для размещения объектов транспорта: автомобильного, железнодорожного, воздушного, водного и трубопроводного, а также транспортной инфраструктуры иных видов.

Объекты социальной инфраструктуры, отдыха и туризма, санаторно-курортного назначения:

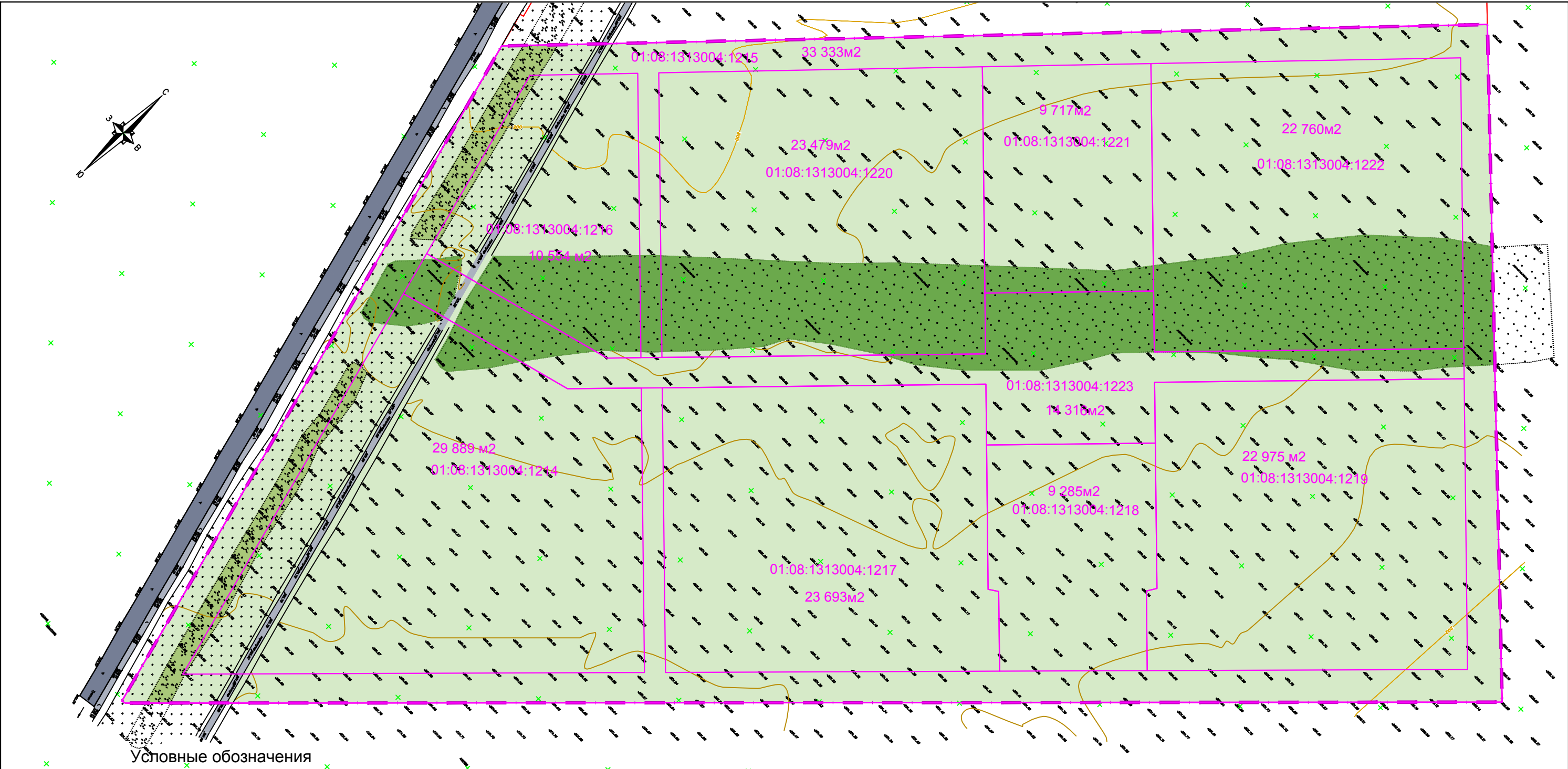
Объекты образования и науки:

Планируемый к размещению	Планируемый к реконструкции	Планируемый к ликвидации	
			Дошкольная образовательная организация
			Общеобразовательная организация
			Объекты трубопроводного транспорта и инженерной инфраструктуры:
			Сети водоснабжения:
			Водовод

Примечание:

- Согласно данным утвержденного ПЗЗ, проектируемый участок относится к зоне "Ж-ОЖ - Зона жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения".
- Планировочные ограничения в границах проектируемого участка отсутствуют.

						01/04-24-ППТ		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	лист
Разраб.		Гайдук Д.В.			02.25		ППТ	3
						Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана г. Майкопа. М 1:5 000	ИП Гайдук Д.В.	



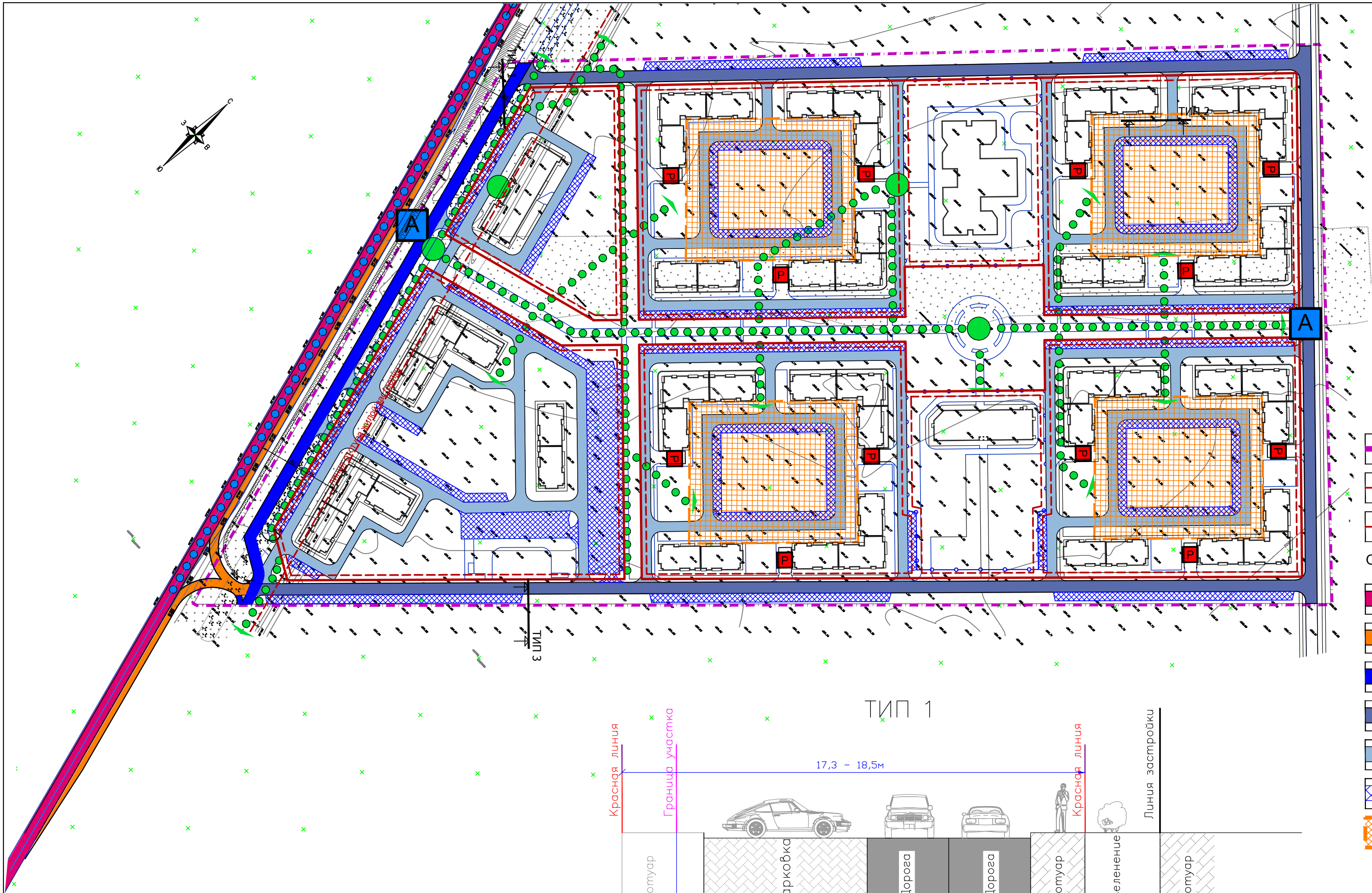
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
- 01:08:1313004:1147 — границы земельных участков, согласно сведениям ГКН, номер
- участка с древесной растительностью (лесополоса)
- участки с кустарниками
- свободные территории
- существующие асфальтированные дороги
- существующие тротуары

Примечание:

1. Объекты, подлежащие сносу, объекты незавершенного строительства, а так же проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам в границах проектируемой территории отсутствуют.

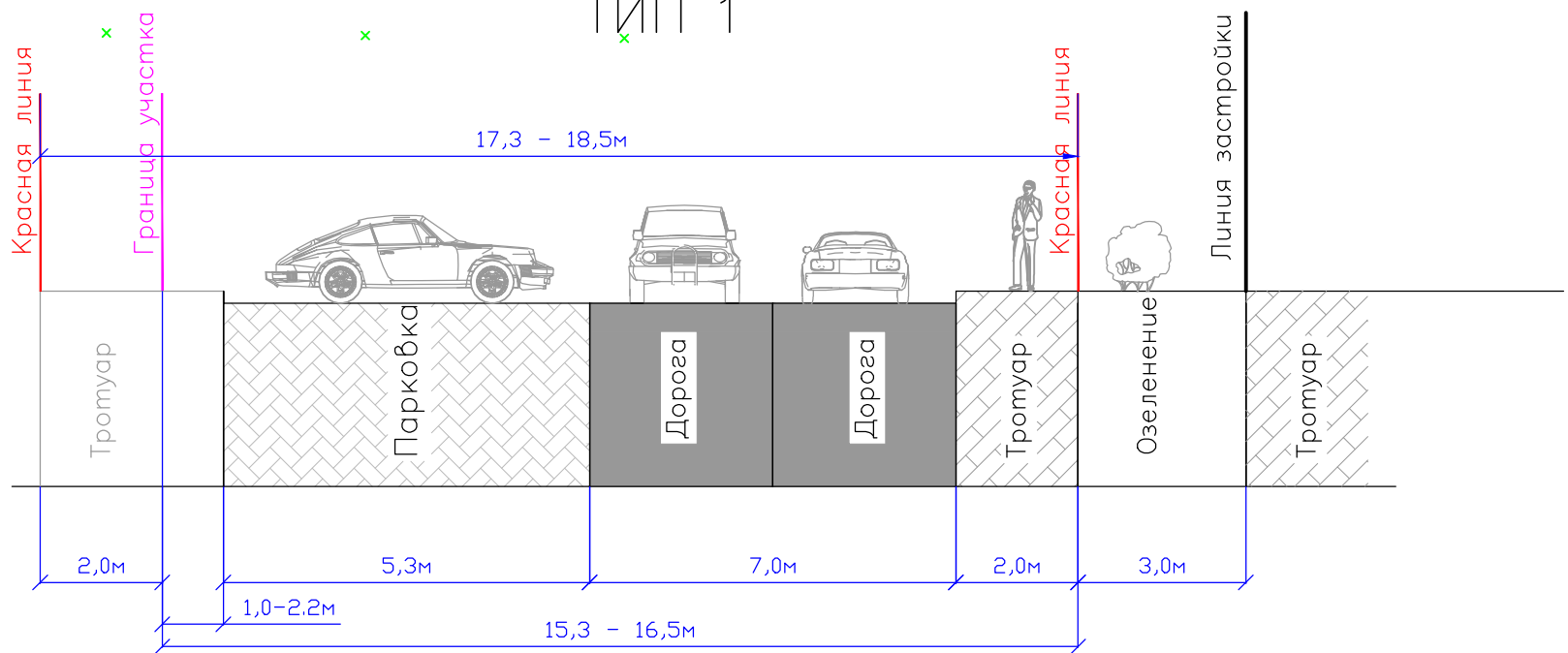
2. Границы территорий объектов культурного наследия на территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, отсутствуют

						01/04-24-ППТ		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	лист
Разраб.		Гайдук Д.В.			02.25		ППТ	4
						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		
						ИП Гайдук Д.В.		

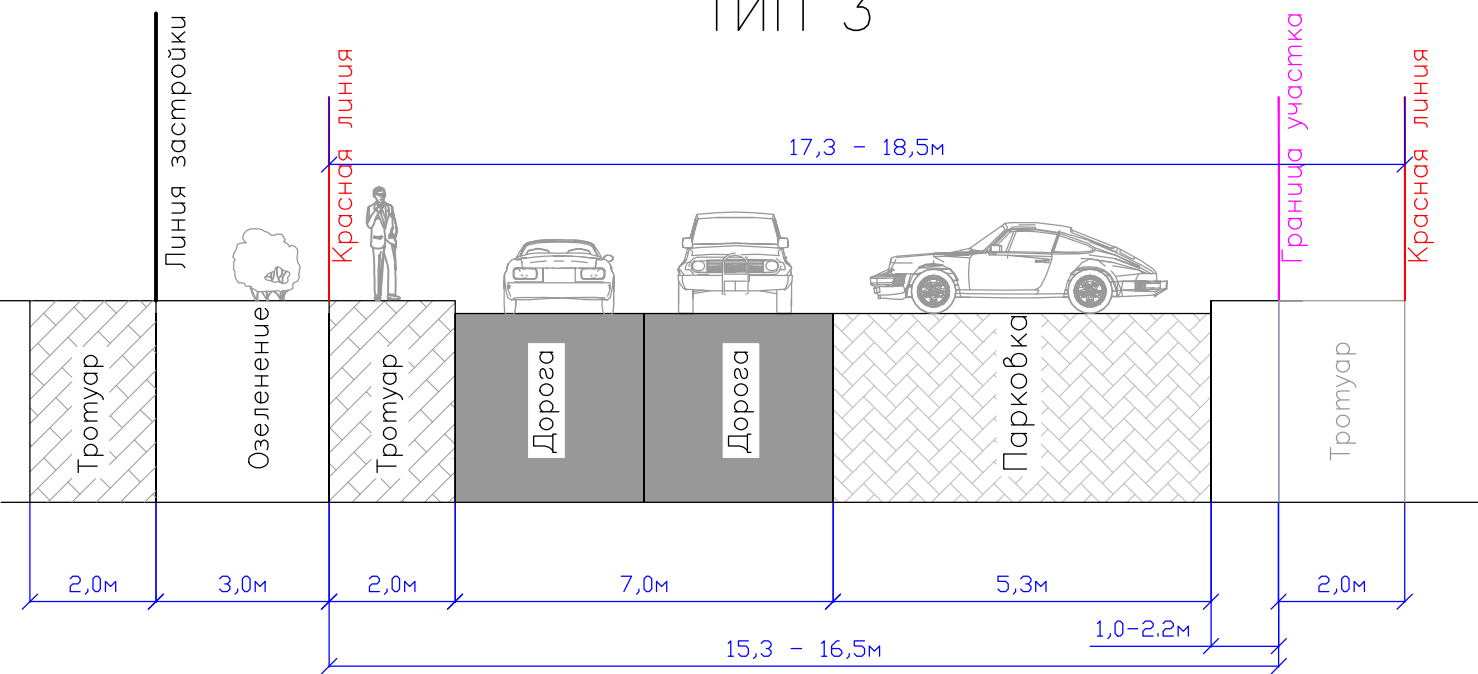


- Условные обозначения
- граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
 - утверждаемые красные линии
 - линии отступа от красных линий и от границ смежных земельных участков в целях определения мест допустимого размещения строений, сооружений
- Объекты транспортной инфраструктуры
- существующая автодорога "обход г. Майкопа"
 - проектируемая полоса разгона-торможения для устройства въезда на проектируемый участок
 - проектируемый дублер обхода г. Майкопа
 - улицы и дороги местного значения, проезды основные
 - проезды внутриквартальные
 - открытые автостоянки
 - подземная автостоянка
 - Р — въезд в подземную автостоянку
 - А — остановка общественного транспорта
 - — маршрут общественного транспорта
 - — основные пешеходные маршруты

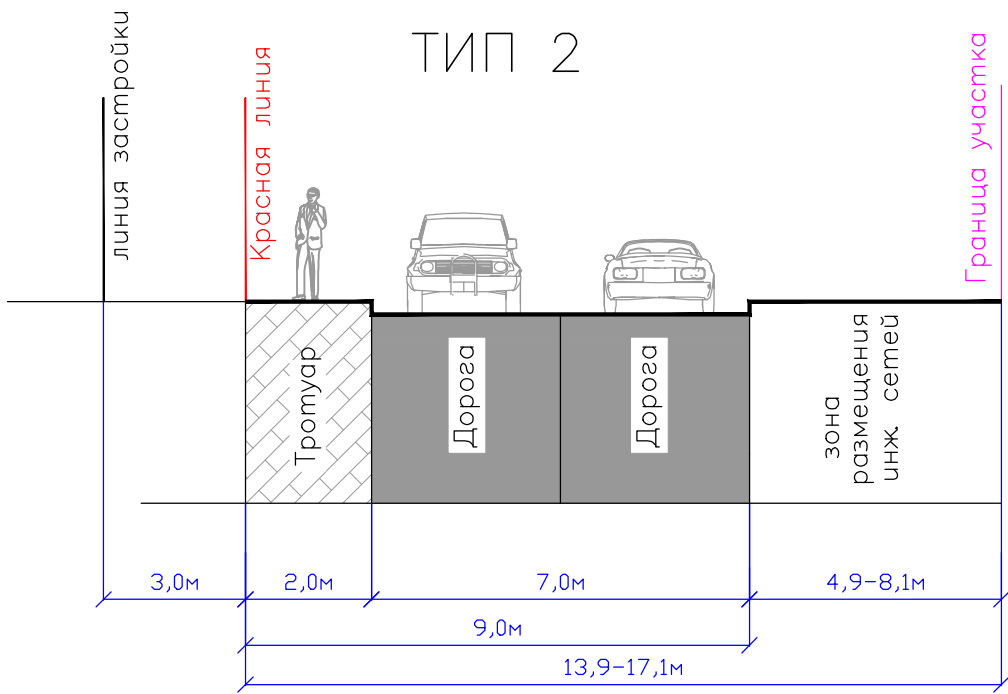
ТИП 1



ТИП 3



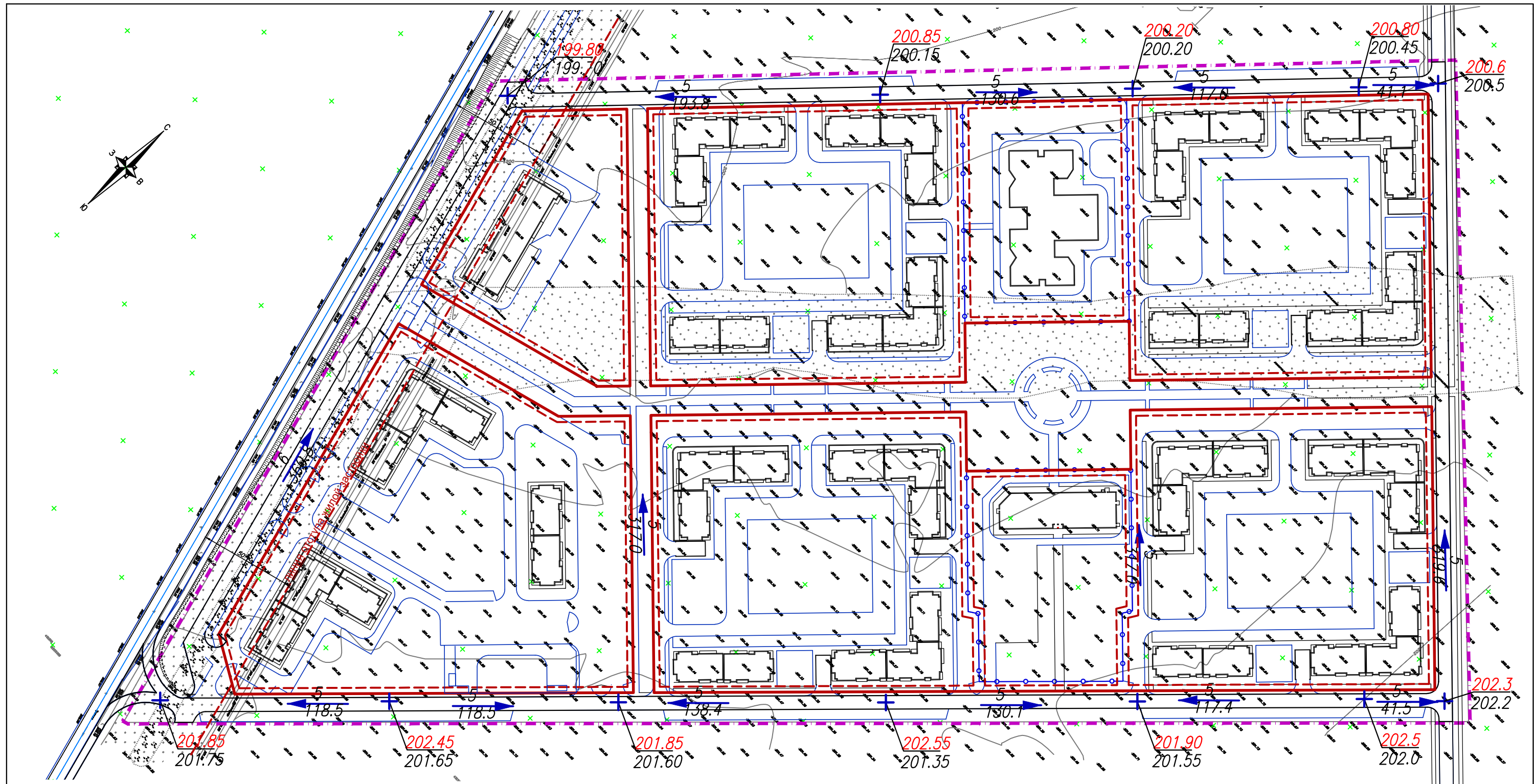
ТИП 2



Получены Технические условия №1716 от 11.09.2024 г. на проектирование съезда с автомобильной дороги «Обход г. Майкопа», км 6+233 (справа).

В данном ППТ учтен Проект съезда 15-24-ПИР Том 10.1, разработанный ИП Чернов Игорь Викторович "ДорПроектГрупп", Краснодар, в 2024г.

						01/04-24-ППТ		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	ЛИСТ
Разраб.		Гайдук Д.В.			02.25		ППТ	5
						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	ИП Гайдук Д.В.	



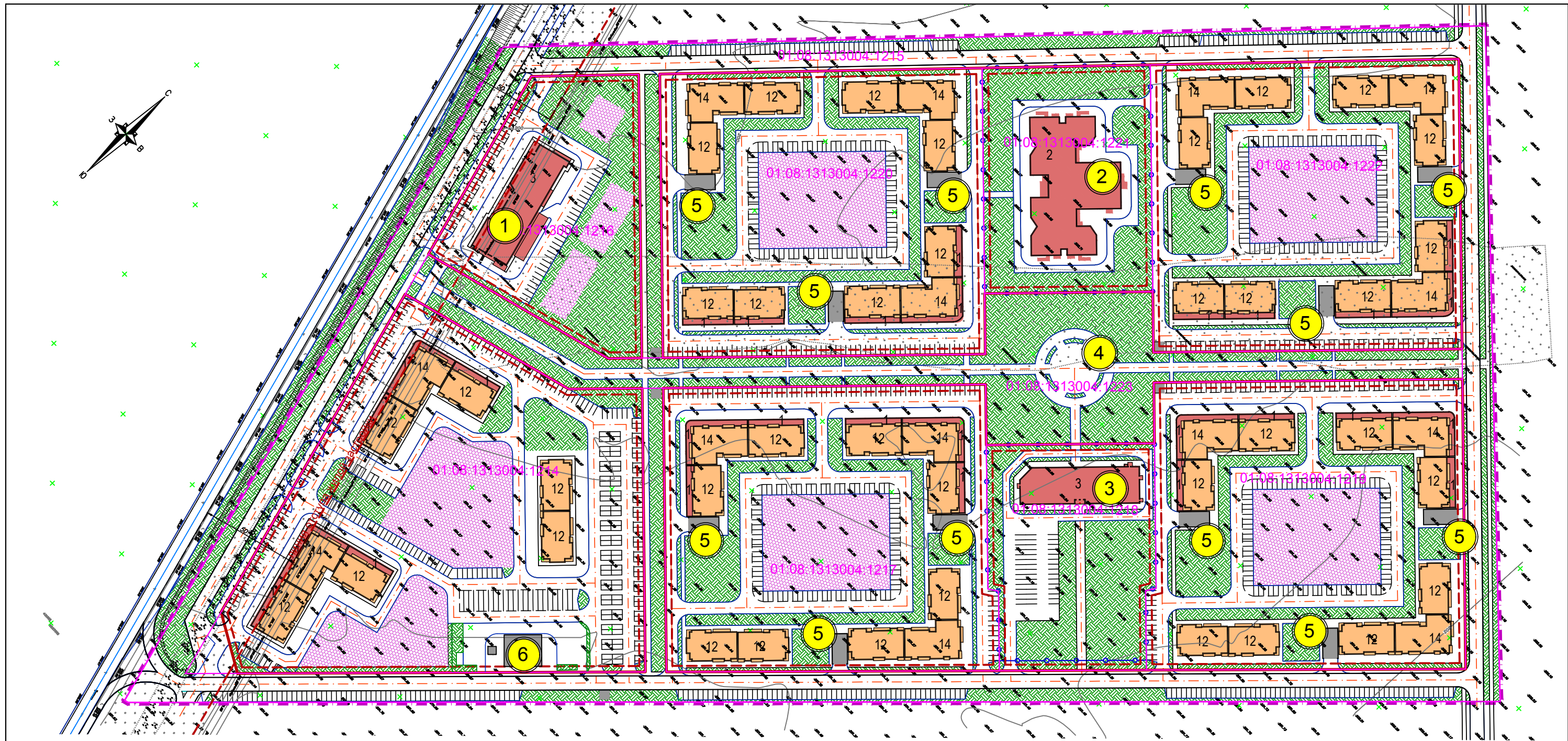
Условные обозначения

	граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории
	границы земельных участков, согласно сведениям ГКН, номер 23:43:000000016274
	утверждаемые красные линии
	линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	проектируемая (красная) отметка поверхности рельефа существующая (черная) отметка поверхности рельефа
	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.

						01/04-24-ППТ		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	лист
Разраб.		Гайдук Д.В.			02.25		ППТ	6
						Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:2000	ИП Гайдук Д.В.	



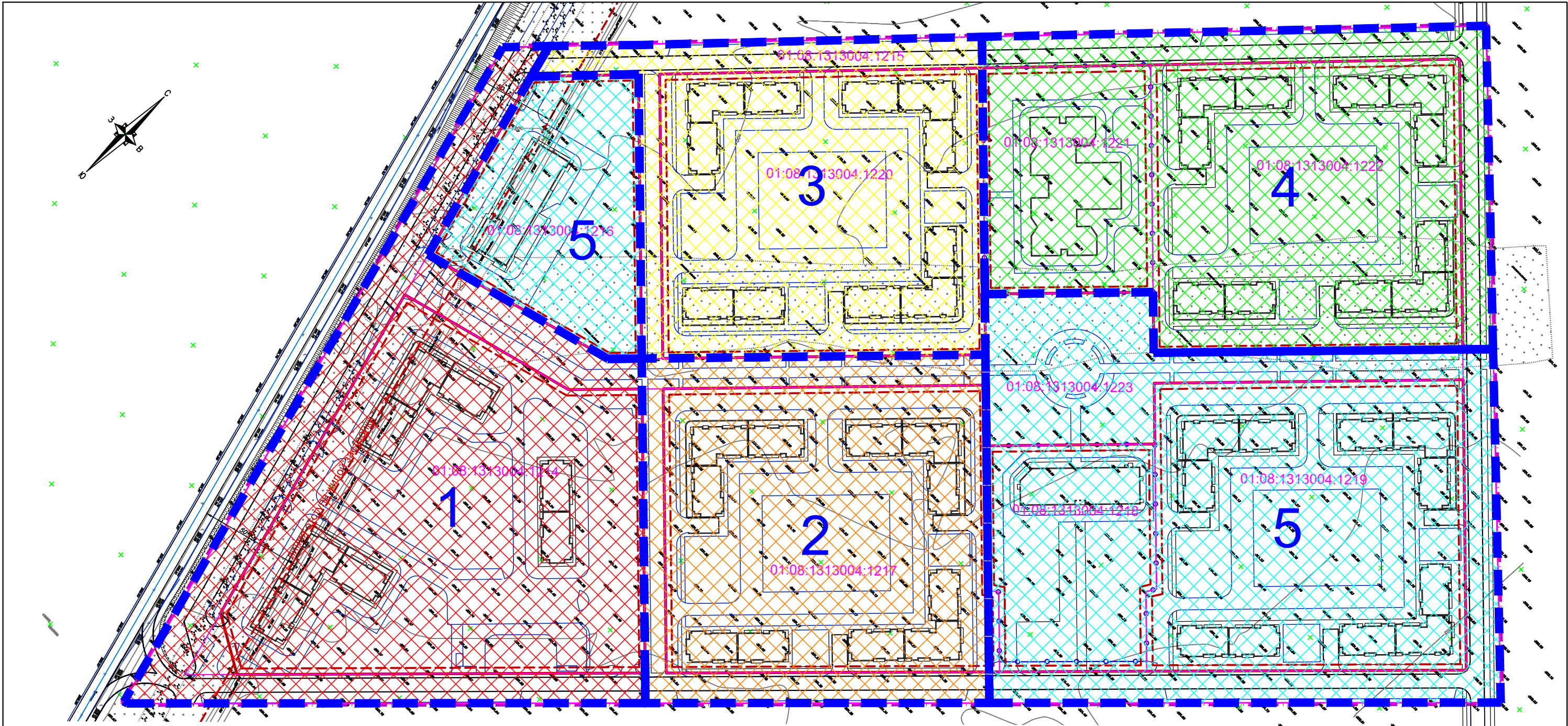
Экспликация

Условные обозначения

- здания многоэтажной жилой застройки
- этажность проектируемых жилых и общественных зданий
- здания общественно-делового и коммерческого назначения
- объекты инженерно-транспортной инфраструктуры
- внутриворотовые площадки
- озеленение общего пользования

- 1. Физкультурно-оздоровительный и Торговый центр
- 2. Детская дошкольная образовательная организация на 250 мест
- 3. Медицинское учреждение
- 4. Сквер
- 5. Въезд в подземную автостоянку
- 6. Котельная

						01/04-24-ППТ		
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	ЛИСТ
Разраб.		Гайдук Д.В.			02.25		ППТ	7
						Вариант планировочного решения застройки территории. М 1:2000		ИП Гайдук Д.В.



ОЧЕРЕДЬ 1:

- 1.ГРПШ
- 2.Котельная (литер 5.4)
- 3.БКТП
- 4.Многоквартирный дом (литер 5.1)
- 5.Многоквартирный дом (литер 5.2)
- 6.Многоквартирный дом (литер 5.3)

ОЧЕРЕДЬ 2:

- 7.БКТП
- 8.Многоквартирный дом (литер 4.1)
- 9.Многоквартирный дом (литер 4.2)
- 10.Многоквартирный дом (литер 4.3)
- 11.Многоквартирный дом (литер 4.4)
- 12.Подземная парковка (литер 4.5)

ОЧЕРЕДЬ 3:

- БКТП
- 13.Многоквартирный дом (литер 3.1)
- 14.Многоквартирный дом (литер 3.2)
- 15.Многоквартирный дом (литер 3.3)
- 16.Многоквартирный дом (литер 3.4)
- 17.Подземная парковка (литер 3.5)

ОЧЕРЕДЬ 4:

- БКТП
- 18.Многоквартирный дом (литер 1.1)
- 19.Многоквартирный дом (литер 1.2)
- 20.Многоквартирный дом (литер 1.3)
- 21.Многоквартирный дом (литер 1.4)
- 22.Подземная парковка (литер 1.5)
- 23.Дошкольная образовательная организация на 250 мест (литер 1.6)

ОЧЕРЕДЬ 5:

- БКТП
- 24.Многоквартирный дом (литер 2.1)
- 25.Многоквартирный дом (литер 2.2)
- 26.Многоквартирный дом (литер 2.3)
- 27.Многоквартирный дом (литер 2.4)
- 28.Подземная парковка (литер 2.5)
- 29.Физкультурно-оздоровительный комплекс, со встроенными коммерческими помещениями (литер 2.6)
- 30.Многофункциональный медицинский центр (литер 2.7)

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

Строительство съезда для обеспечения транспортной доступности к земельному участку с кадастровым номером 01:08:1313004:1147 в его границах будет выполнено в первой очереди строительства.

						01/04-24-ППТ			
						Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденную приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки	стадия	лист	листов
Разраб.		Гайдук Д.В.			02.25		ППТ	8	
						Схема очередности освоения территории М 1:2000	ИП Гайдук Д.В.		