

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

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

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.									

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 планировке территории (проект планировки территории) 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 №37-ПЗЗУ от 29.12.2023г.

						01/04-24-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.				02.25		П	1	2
							ИП Гайдук Д.В.		
Н.контр.									

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 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.

Документация по планировке территории (Проект планировки территории для строительства многоэтажного жилого района с инфраструктурой по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, включает ЗУ КН 01:08:1313004:1214, КН 01:08:1313004:1215, КН 01:08:1313004:1216, КН 01:08:1313004:1217, КН 01:08:1313004:1218, КН 01:08:1313004:1219, КН 01:08:1313004:1220, КН 01:08:1313004:1221, КН 01:08:1313004:1222, КН 01:08:1313004:1223), 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, проектируемая территория расположена в зоне **средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения** – Ж-ОЖ. 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.

В соответствии с Генеральным планом МО «Город Майкоп», 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 дет-

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

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

ского 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 также предусматривает размещение объектов медицинского, общественно-делового, физкультурно-спортивного и коммерческого назначения.

Пределные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены Договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя от 21.05.2024 № 5-Д (далее - Договор), учет которых необходим при размещении объектов капитального строительства.

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 коммерческого 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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

Лист

3

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 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

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

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

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

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.

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

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

- 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, 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%.

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

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

[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-жестяжных 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 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 граж-

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

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

данам 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%.

[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);

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

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

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 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;

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							9

- 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;
- 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](#),

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

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

- 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%.

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%.

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 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.

- 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 МО «Город Майкоп» 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 также 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 правообладателя.

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

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

01/04-24-ППТ

Лист

13

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 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 беспрепятственных 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 **366** мест в ДОО.

Проектом планировки, в соответствии с требованием Генерального плана МО «Город Майкоп», 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

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							14

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 800 мест 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 застройки, размещаются в отдельно стоящем физкультурно-оздоровительном комплексе с коммерческими помещениями. Объекты социального и культурно-бытового назначения включают в себя: магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятия бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки) и др.

Проектом предусмотрено размещение предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания во встроенных коммерческих помещениях в первых этажах зданий и в отдельно стоящем физкультурно-оздоровительном комплексе с торговым центром.

Озеленение территории

Вдоль продольной оси проектируемого участка предусмотрена пешеходная озелененная зона, которая проходит от остановки общественного транспорта и ФОКа с коммерческими помещениями в западной части проектируемого участка вдоль всех проектируемых жилых кварталов, и в центральной части участка перед входом в поликлинику образует сквер, площадью 0.64га, и далее ведет к остановке общественного транспорта в северо-восточной части участка.

Площадь озелененной территории общего пользования составляет 1.4 га или 7% от общей площади проектируемого жилого района.

Также дополнительно предусматривается:

- внутридворовое озеленение – не менее 2,0 га,
- придорожное озеленение – не менее 1,0 га,

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01/04-24-ППТ	Лист
							15

- 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/04-24-ППТ

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

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 города Майкопа.

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

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

- 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.

Общая протяженность проектируемых улиц составляет 1.7 км. Плотность УДС $1.7\text{км} / 0.2 \text{ км}^2 = 8.5 \text{ км/км}^2$, 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 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 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) не-	1,5 м/м на 40-50 м2 общей площади	До 150	65 - 150

Инв.№ подл.

Подпись и дата

Взам.инв. №

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

	продовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) (до 7 500-м2 коммерческих помещений)			
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
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 Приложении 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.

Основные технико-экономические показатели проекта:

N п/п	Показатели	Ед. изм.	норматив	Совр. сост. на ____ г.	Расчетный срок
1	2	3	4	5	6
1.	Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории, всего в том числе территории: Территория улично-дорожной сети Озеленение общего пользования Территория многоквартирной жилой за- стройки (выше 9 этажей) Территория детских дошкольных обра- зовательных учреждений Территория объектов общественно- делового и коммерческого назначения Территория медицинских учреждений Территория объектов инженерной ин- фраструктуры	га га/% -" -" -" -" -" -" -"		20	20 (100%) 3.38 (16.9%) 1.43 (7.2%) 12.06 (60.3%) 0.97 (4.9%) 1.06 (5.3%) 0.93 (4.5%) 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: зеленые насаждения общего пользования улицы, дороги, проезды, площади прочие территории общего пользования	га -" -" -"			 1.4 га 3.38 га -
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			-

	кухни	в смену			
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения, всего/1000 чел.	соответствующие единицы			До 24 000 м2 4 180м2 / 1000 жителей
4.7	Учреждения культуры и искусства, всего/1000 чел.	соответствующие единицы			-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения, всего/1000 чел.	соответствующие единицы			-
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 "-" "-" "-" "-" "-" "-" "-" "-"			1,7 - - - - - - 1,7
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта в том числе: трамвай	км "-"			-

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

						<div>01/04-24-ППТ</div>	Лист
							22
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

	троллейбус	-"			
	автобус	-"			
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легко- вых автомобилей в том числе:	маш. мест	3 145		3 145 - 3415
	постоянного хранения	-"	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

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 МО «Город Майкоп», 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 также 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 беспрерывных и беспрепятственных пешеходно-транспортных подходов и подъездов к ним.

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

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

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 инфраструктур, 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.	ГРПШ	
2.	Котельная (литер 5.4)	
3.	БКТП	
4.	Многоквартирный дом (литер 5.1)	12-14 надземных этажей

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

5.	Многоквартирный дом (литер 5.2)	12-14 надземных этажей
6.	Многоквартирный дом (литер 5.3)	12 надземных этажей
7.	устройство съезда с автомобильной дороги «Обход г.Майкопа»	
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	
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	не более 4 надземных этажей

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

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

01/04-24-ППТ

Лист

26

	(литер 2.6)	
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.

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.	Подпись и дата	Взам. инв. №

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

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).

Проектом предусматривается установление красных линий.

Изменения затрагивают только красную линию квартала 1. Остальные красные линии не меняются.

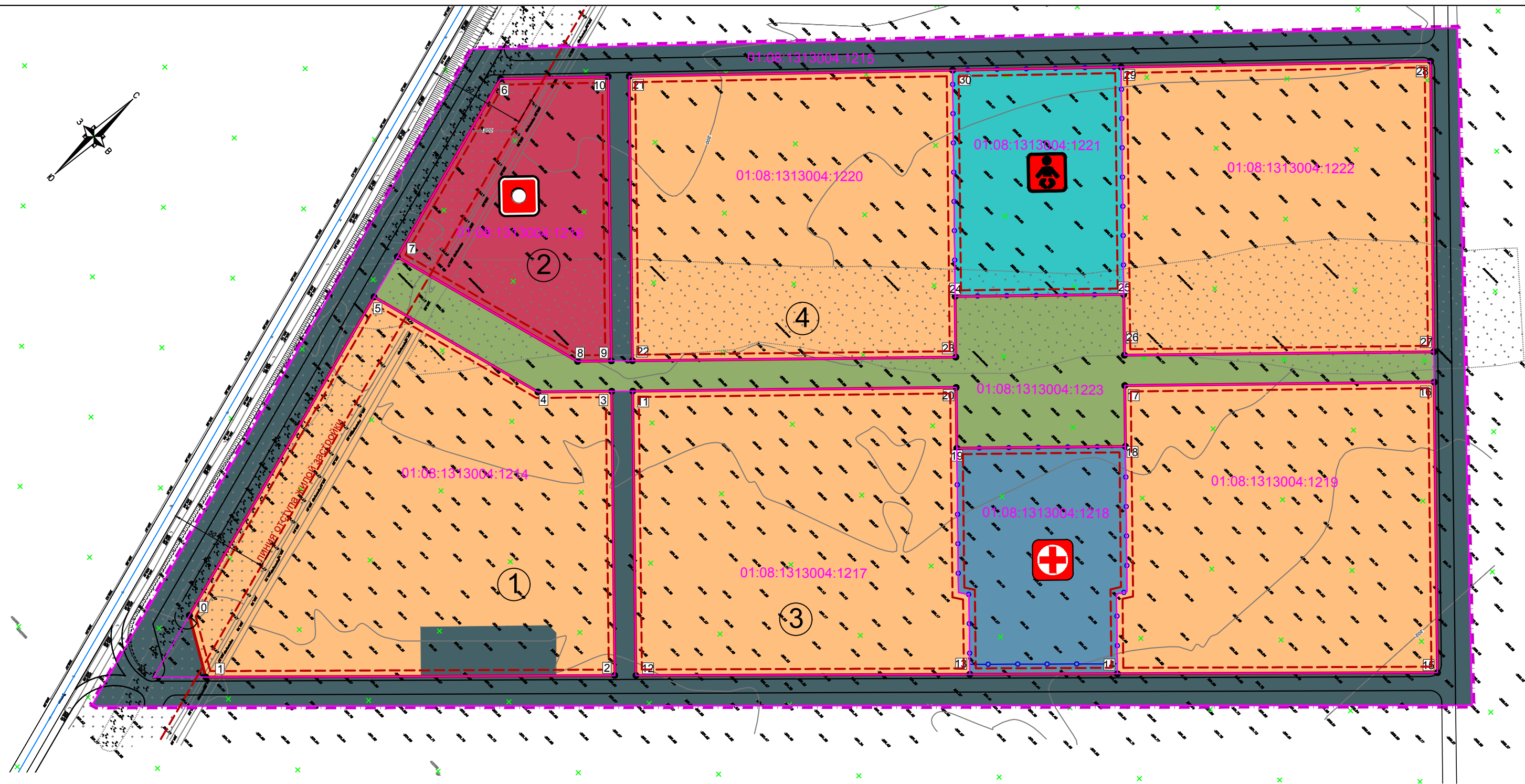
Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
Квартал 1		
Площадь 2,95га		
0.	431865.42	2225356.14
1.	431849.59	2225384.12
2.	431997.44	2225527.88
3.	432096.57	2225424.36
4.	432069.78	2225398.59
5.	432044.24	2225306.56
Квартал 2		
Площадь 1.04га		
6.	432166.82	2225272.56
7.	432066.80	2225300.32
8.	432094.89	2225401.57
9.	432107.15	2225413.31
10.	432206.29	2225309.78
Квартал 3		
Площадь 5.6га		
11.	432104.25	2225431.72
12.	432005.07	2225535.30
13.	432125.72	2225652.60
14.	432179.07	2225704.47
15.	432294.73	2225816.93
16.	432396.05	2225711.13
17.	432283.37	2225603.24
18.	432262.18	2225625.38

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

19.	432200.78	2225566.59
20.	432221.98	2225544.45
Квартал 4		
Площадь 5.6га		
21.	432214.03	2225317.08
22.	432114.83	2225420.66
23.	432232.57	2225533.40
24.	432253.76	2225511.27
25.	432315.15	2225570.05
26.	432293.96	2225592.19
27.	432406.63	2225700.08
28.	432507.94	2225594.29
29.	432394.43	2225487.23
30.	432332.62	2225428.94

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



Координаты красных линий
образуемых элементов планировочной структуры

квартал 1
площадь 2,95га
0. X=431865.42 Y=2225356.14
1. X=431849.59 Y=2225384.12
2. X=431997.44 Y=2225527.88
3. X=432096.57 Y=2225424.36
4. X=432069.78 Y=2225398.59
5. X=432044.24 Y=2225306.56

квартал 2
площадь 1,04га
6. X=432166.82 Y=2225272.56
7. X=432066.80 Y=2225300.32
8. X=432094.89 Y=2225401.57
9. X=432107.15 Y=2225413.31
10. X=432206.29 Y=2225309.78

квартал 3
площадь 5,6га
11. X=432104.25 Y=2225431.72
12. X=432005.07 Y=2225535.30
13. X=432125.72 Y=2225652.60
14. X=432179.07 Y=2225704.47
15. X=432294.73 Y=2225816.93
16. X=432396.05 Y=2225711.13
17. X=432283.37 Y=2225603.24
18. X=432262.18 Y=2225625.38
19. X=432200.78 Y=2225566.59
20. X=432221.98 Y=2225544.45

квартал 4
площадь 5,6га
21. X=432214.03 Y=2225317.08
22. X=432114.83 Y=2225420.66
23. X=432232.57 Y=2225533.40
24. X=432253.76 Y=2225511.27
25. X=432315.15 Y=2225570.05
26. X=432293.96 Y=2225592.19
27. X=432406.63 Y=2225700.08
28. X=432507.94 Y=2225594.29
29. X=432394.43 Y=2225487.23
30. X=432332.62 Y=2225428.94

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№п/п	наименование	Показатели	Ед.изм.
1.	Площадь территории в границах проектирования	20	га
2.	Численность населения	5 714	чел
3.	Плотность населения	286	чел/га
4.	Общая площадь квартир	200 000	м2
3.	Коэффициент плотности застройки	1,9	
5.	Средняя этажность жилой застройки	12-14	наземных этажей
6.	Количество квартир	3 574	шт
7.	Количество мест в проект. детских дошкольных образовательных учрежд.	250	мест
8.	Предприятия физкультурно-оздоровит. назначения, розничной торговли, питания и быт. обслуж. всего	до 24 000	м2
9.	Протяженность улично-дорожной сети	1,7	км
10.	Плотность улично-дорожной сети	8.5	км/км2

Баланс территории

наименование	Показатели га	%
Площадь территории в границах проектирования	20	100
Площадь территории улично-дорожной сети	3.38	16.9%
Озеленение общего пользования	1.43	7.2%
Территория многоквартирной жилой застройки	12.06	60.3%
Территория детских дошкольных образовательных организаций	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 инфраструктуры	0.17	0.9%

Условные обозначения

граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории

граница земельного участка, согласно сведениям ГКН, номер

утверждаемые красные линии

линии отступа от красных линий и от границ смежных земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

характерные точки устанавливаемых красных линий

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

территория многоквартирной жилой застройки

территория объектов общественно-делового и коммерческого назначения

территория детских дошкольных образовательных организаций

территория медицинских учреждений

территория инженерно-транспортной инфраструктуры

озеленение общего пользования

Объекты инженерной и транспортной инфраструктур

проектируемые автомобильные дороги

Планируемые объекты местного значения

дошкольное образовательное учреждение на 250 мест (проект)

медицинское учреждение (проект)

Физкультурно-оздоровительный комплекс, со встроенными коммерческими помещениями (проект)

						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	Утверждаемая часть		стадия	лист	листов
Разраб.		Гайдук Д.В.			02.25			ППТ	1	
						Чертеж планировки территории. М 1:2000		ИП Гайдук Д.В.		