

ИП Козырь И.В.

**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

Основная часть
Положения о территориальном планировании

Том 1

2025

ИП Козырь И.В.

**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

Основная часть

Положения о территориальном планировании

Том 1

Индивидуальный
Предприниматель

Козырь И.В.



Разработал

Суржик С.Н.

2025

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома	Шифр	Наименование	Примечание
1	01/07-25-ППТ	Проект планировки территории Основная часть. Положения о территориальном планировании. Графическая часть.	
2	01/07-25-ППТ	Проект планировки территории Материалы по обоснованию. Пояснительная записка. Графическая часть	
3	01/07-25-ПМТ	Проект межевания территории. Основная часть Пояснительная записка. Графическая часть.	
4	01/07-25-ПМТ	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания.	
	Приложение 1	Справка №80/1 от 23.04.2024г. Адыгейского центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды (филиал ФГБУ Северо-Кавказское УГМС)	
	Приложение 2	Отчет по инженерно- геодезическим изысканиям	

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Разраб.		Суржик			07.25

01/07-25-ППТ.СП					
Состав документации по планировке территории					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	2
ИП Козырь И.В					

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1

Обозначение	Наименование	Примечание
01/07-25-ППТ.С.1	Содержание тома 1	
01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Проект планировки территории Основная часть. Положения о территориальном планировании.	
	Графическая часть:	
01/07-25-ППТ – Лист 1	Чертеж планировки территории М 1:2000	

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

						01/07-25-ППТ.С1			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							П	1	2
Разраб.		Суржик			07.25		ИП Козырь И.В		

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.
- Региональные нормативы градостроительного проектирования республики Адыгея, утвержденные Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 №70-од

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Основная часть. Положения о территориальном планировании. Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Суржик				07.25		П	1	2
							ИП Козырь И.В.		

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 включает в себя 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 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 существующей

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		2

ющих общеобразовательных школах в транспортной доступности от проектируемого жилого района.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительными регламентами. 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 – 16 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 просвещению), здания спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся

физической культурой и спортом;

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		3

- 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 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. Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 и 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 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;

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист 4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

- 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.

- 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

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		5

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, отступ от красной линии до застройки - 0 м;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – **26м;**
- 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-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

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

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, отступ от красной линии до застройки - 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 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 9285кв.м с учетом размещения комплекса зданий, необходимой инфраструктуры, инженерных сооружений, автостоянок, благоустройства и озеленения.

- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		7

- 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)

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); размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурнооздоровительных 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;
- 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,

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		9

площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

Регламенты не устанавливаются.

[12.0.2] - Благоустройство территории

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

Регламенты не устанавливаются.

[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, 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 за-

стройки - 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.

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

Плотность застройки территории

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

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		11

местных условий.

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

Процент застройки

Общая площадь участка в границах проектирования ППТ составляет 20 га.

Из них:

- территория многоэтажной жилой застройки = 11.91га,
- территория детских дошкольных образовательных учреждений = 0.97га
- территория объектов общественно-делового и коммерческого назначения = 2.15га
- территория объектов инженерной инфраструктуры (котельная) = 0.17га
- территория УДС, благоустройства и озеленения общего пользования = 4,8га

Площадь застройки составляет до 43.6 тыс м²

Из них

- площадь застройки жилых секций – 28.0 тыс м²,
- площадь застройки детского сада – 3.0 тыс.м²
- площадь застройки автостоянок со встроенными помещениями общественного назначения – 12.1 тыс. м²
- площадь застройки инженерных сооружений – До 500 м²

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

Процент застройки:

- проектируемой жилой застройки составляет - 23.5%
- проектируемого детского сада составляет - 30.9%
- общественно-деловой застройки (автостоянки со встроенными помещениями) – 56.3%

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 утвержденному Генеральному плану города, проектируемый участок находится в “Зоне смешанной и общественно-деловой застройки”. Нормативный коэффициент плотности “Многофункциональной общественно-деловой застройки” = 3.0

200000 м²– площадь территории проектируемого жилого района.

463700 м² – суммарная поэтажная площадь надземных этажей всех зданий по внешнему контуру, в том числе:

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		12

- 387500м² – жилые дома со встроенными помещениями на 1-м этаже (+ММЦ)
 - 76200м² - общественные здания (ДДУ + Автостоянки со встроенными помещениями)
- Соответственно, коэффициент плотности застройки = 2.32, что соответствует нормам

Общая площадь зданий (включает в себя подвалы и подземные этажи):

Суммарная поэтажная площадь объектов общественно-жилого назначения в габаритах внутренних поверхностей наружных стен – не менее **469500 кв.м.**, в т.ч.:

- площадь многоквартирных жилых зданий со встроенными помещениями – не менее **370000 кв.м;**
- медицинский центр - не менее **700 кв. м;**
- объекты хранения автотранспорта (подземные парковки) – не менее **36800 кв.м;**
- Объекты хранения автотранспорта (Открытые автостоянки, открытые автостоянки со встроенными коммерческими помещениями на 1 этаже (в том числе ФОК) – не менее **62000 кв. м**

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:

$$229\ 000\text{м}^2 / 35\text{м}^2 = \mathbf{6543\text{чел}}$$

где: 229000м² – Общая площадь квартир;

35м² - 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 **6543чел**

$$\mathbf{6543 / 20\ га = 327\ чел/га.}$$

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 применима в рамках реализации проекта – КРТ по инициативе правообладателя.

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);
- объекта социального назначения (дошкольной образовательной организации)
- 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.

Социальная инфраструктура

Проектом предусматривается размещение дошкольного образовательного учреждения вместимостью 250 мест, многофункционального медицинского центра 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 419 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

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
							14
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

классах на 1000 жителей. Для проектируемого жилого района требуется 916 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 Многофункционального медицинского центра 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 во встроенных помещениях первых этажей жилых зданий и на 1 этажах многоэтажных автостоянок. Объекты социального и культурно-бытового назначения включают в себя: офисные помещения, магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки).

Проектом предусмотрено размещение предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания во встроенных коммерческих помещениях в первых этажах зданий и на 1 этажах многоэтажных открытых автостоянок

Озеленение территории

Согласно п.2.9.25. РНГП РА 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.

Вдоль продольной оси проектируемого участка предусмотрена пешеходная озелененная зона, которая проходит от остановки общественного транспорта в западной части проектируемого участка вдоль всех проектируемых жилых кварталов, и в центральной части участка образует сквер и далее ведет к остановке общественного транспорта в северо-восточной части участка.

Озеленение предусматривается:

- Внутридворовое, участки автостоянок –2,7 га,

В расчет площади озеленения дворовых территорий принята территория площадок отдыха для взрослого населения, детские игровые площадки и пешеходные дорожки на основании п. 2.9.2 РНГП РА, согласно п. 7.4 СП 42.13330.2016

- Общего пользования (+придорожное): – не менее 2,0 га,

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
							15
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

- Озелененные территории ограниченного пользования (территория дошкольной образовательной организации) – не менее 0,3 га.

Суммарная площадь озеленения составляет 5.0 га или 25% от общей площади проектируемого жилого района, что соответствует нормам

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		16

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

Коммунальная инфраструктура

Расчетное население 6543 человека.

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	11777400
2	Природный газ, при наличии централизованного горячего водоснабжения	м³/год на 1 чел.	120	785160
3	Водоснабжения, Жилых зданий с водопроводом, канализацией, с централизованным горячим водоснабжением, оборудованных ваннами	л/сут. на 1 жителя	Хол 264.5 Гор. 92	Хол. 1730624 Гор. 601956
4	Бытовая канализация	л/сут. на 1 жителя	25	163575
5	Дождевая канализация	м3/сут с 1 га территории	40-45	800

Предусмотрено строительство котельной в 1этапе реализации проекта.

В ППТ указана Санитарно – защитная зона котельной, которая на стадии разработки Проектной документации будет обоснована путем разработки проекта сокращения СЗЗ.

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

На проектируемой территории при разработке Проектной документации в границах каждой очереди строительства будут предусмотрены Трансформаторные подстанции; на территории 1 Очереди будет предусмотрен ГРПШ. Указанные объекты размещаются с соблюдением соответствующих Охранных зон”

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;

- 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 1.6 км. Плотность УДС $1.6\text{км} / 0.2 \text{ км}^2 = 8.0 \text{ км}/\text{км}^2$, 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.

Для хранения автотранспорта населения в границах проектируемой территории предусматривается размещение не менее 4545 м/м, в том числе в:

- В закрытых подземных автостоянках –1115м/м, (в том числе мото-места)
- В границах ЗУ и на прилегающей территории - 1130м/м
- В зданиях многоэтажных открытых автостоянок – 2300м/м

Обеспеченность территории объектами транспортной инфраструктуры
Расчет минимально необходимого автостоянок

№ п/п	Наименование	Норматив	Потребность по расчету	Предусмотрено проектом
1	Автостоянки для постоянного хранения личного транспорта жильцов (5000 квартир)	0.75 м/м на 1 кв.*	3750	не менее 3750
2	Гостевые автостоянки	6% от расчетного*	225	не менее 225

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		18

3	Объекты офисного назначения (27000м2)	1 м/м на 50 м2** общей площади	540	не менее 540
4	ДОО	5м/м на объект	5	не менее 5
	Многофункциональный медицинский центр	18**	18	Не менее 18
	ФОК на 70 посетителей с залом до 2000м2	7**	7	Не менее 7
	ВСЕГО		4545	Не менее 4545

* Согласно п. 2.9.14 Региональных нормативов градостроительного проектирования республики Адыгея, утвержденных Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 №70-од

** Согласно п. 2.1.6 Местных нормативов градостроительного проектирования МО г. Майкоп, утвержденных Решением Совета народных депутатов МО г. Майкоп Республики Адыгея от 26.10.2017 №279-рс

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 4545 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 учитываются 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	га		20	20 (100%)
	в том числе территории:	га/%			
	Территория улично-дорожной сети	-"			3.37 (16.8%)
	Озеленение общего пользования	-"			1.43 (7.2%)
	Территория многоквартирной жилой за- стройки (выше 9 этажей)	-"			11.91 (59.5%)
	Территория детских дошкольных обра- зовательных учреждений	-"			0.97 (4.9%)
	Территория объектов общественно- делового и коммерческого назначения (автостоянки со встроенными помеще- ниями)	-"			2.15 (10.7%)
	Территория объектов инженерной ин- фраструктуры	-" -"			0.17 (0.9%)
1.2	Из общей площади проектируемого рай- она участка гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального автотранспорта	га			2.15га
1.3	Из общей площади проектируемого рай- она территории общего пользования, всего	га			
	из них:				
	зеленые насаждения общего пользования	-"			1.43 га
	улицы, дороги, проезды, площади	-"			3.37 га
	прочие территории общего пользования	-"			-
1.4	Процент застройки - процент жилой застройки - процент общественно-деловой застрой- ки (автостоянки со встроенными поме-	%	15-100%		23.5 56.3

	щениями)				
1.5	Коэффициент плотности застройки		3.0		2.32
2.	Население				
2.1	Численность населения	тыс. чел.			6,543
2.2	Плотность населения	чел./га	175		327
3.	Жилищный фонд				
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площа- ди квар- тир			229.000
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	9 и выше		12-16 без уче- та подземных этажей
3.3	Количество квартир				5000
3.6	Новое жилищное строительство, всего в том числе: многоэтажное (выше 9 эт)	тыс. кв. м общей площа- ди квар- тир			229.000
4.	Объекты социального и культурно- бытового обслуживания населения				
4.1	Детские и дошкольные учреждения, все- го/1000 чел.	64мест/ 1000жит елей			250 мест
4.2	Общеобразовательные школы, все- го/1000 чел.	мест			-
4.3	Поликлиники, всего/1000 чел.	посеще- ний в смену			-
4.4	Аптеки	объек- тов			-
4.5	Раздаточные пункты детской молочной кухни	порций в смену			-
4.6	Предприятия розничной торговли, пита-	соответ-	4 180м2 /		27 000 м2

	ния, и бытового обслуживания населения, административные и офисные помещения всего/1000 чел.	ствую- щие едини- цы	1000 жи- телей		
4.7	Учреждения культуры и искусства, все- го/1000 чел.	соответ- ствующие едини- цы			-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения (ФОК)	соответ- ствующие едини- цы			2000м2
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 "-" "-" "-" "-" "-" "-" "-" "-"			1,6 - - - - - - 1,6
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта в том числе: трамвай троллейбус автобус	км "-" "-" "-"			-

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		22

5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей в том числе: постоянного хранения (жильцы) временного хранения (гостевые + помещения общественного назначения)	маш. мест -" -"	4545 3750 795		4545 Не менее 3750 Не менее 795
6.	Инженерное оборудование и благоустройство территории				
6.1	Водопотребление, всего	л/сут.	Хол 264.5 Гор. 92		Хол. 1730624 Гор. 601956
6.2	Водоотведение	л/сут.	25		163575
6.3	Электропотребление	кВт.ч/год	1 800		11777400
6.4	Газоснабжение	м³/год	120		785160
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 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 непрерывных и беспрепятственных пешеходно-транспортных подходов и подъездов к ним.

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

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

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

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

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

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

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

Этапы строительства объектов капитального строительства.

Проектом предусматривается деление на очереди строительства:

ОЧЕРЕДЬ 1	
1.	ГРПШ
2.	Котельная (литер 5.4)
3.	Трансформаторная подстанция
4.	Многоквартирный дом (литер 5.1)
5.	Многоквартирный дом (литер 5.2)

6.	Многоквартирный дом (литер 5.3)
7.	устройство съезда с автомобильной дороги «Обход г. Майкопа»
8.	Открытая автостоянка со встроенными коммерческими помещениями на 1 этаже (Литер 5.5)
ОЧЕРЕДЬ 2	
9.	Трансформаторная подстанция
10.	Многоквартирный дом (литер 4.1)
11.	Многоквартирный дом (литер 4.2)
12.	Многоквартирный дом (литер 4.3)
13.	Многоквартирный дом (литер 4.4)
14.	Подземная парковка (литер 4.5)
15.	Открытая автостоянка (Литер 4.6)
ОЧЕРЕДЬ 3	
16.	Трансформаторная подстанция
17.	Многоквартирный дом (литер 3.1)
18.	Многоквартирный дом (литер 3.2)
19.	Многоквартирный дом (литер 3.3)
20.	Многоквартирный дом (литер 3.4)
21.	Подземная парковка (литер 3.5)
22.	Открытая автостоянка со встроенными коммерческими помещениями на 1 этаже (Литер 3.6)
23.	Открытая автостоянка со встроенным Физкультурно-оздоровительным комплексом (ФОК) на 1 этаже (Литер 3.7)
ОЧЕРЕДЬ 4	
24.	Трансформаторная подстанция
25.	Многоквартирный дом (литер 1.1)
26.	Многоквартирный дом (литер 1.2)
27.	Многоквартирный дом (литер 1.3)
28.	Многоквартирный дом (литер 1.4)
29.	Подземная парковка (литер 1.5)
30.	Дошкольная образовательная организация на 250 мест (литер 1.6)
ОЧЕРЕДЬ 5	
31.	Трансформаторная подстанция
32.	Многоквартирный дом (литер 2.1)
33.	Многоквартирный дом (литер 2.2)
34.	Многоквартирный дом (литер 2.3)
35.	Многоквартирный дом (литер 2.4)

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01/07-25-ППТ.ПЗ.1

Лист

26

36	Подземная парковка (литер 2.5)
37	Многофункциональный медицинский центр (Литер 2.6)
38	Открытая автостоянка со встроенными коммерческими помещениями на 1 этаже (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 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.

3. Красные линии

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

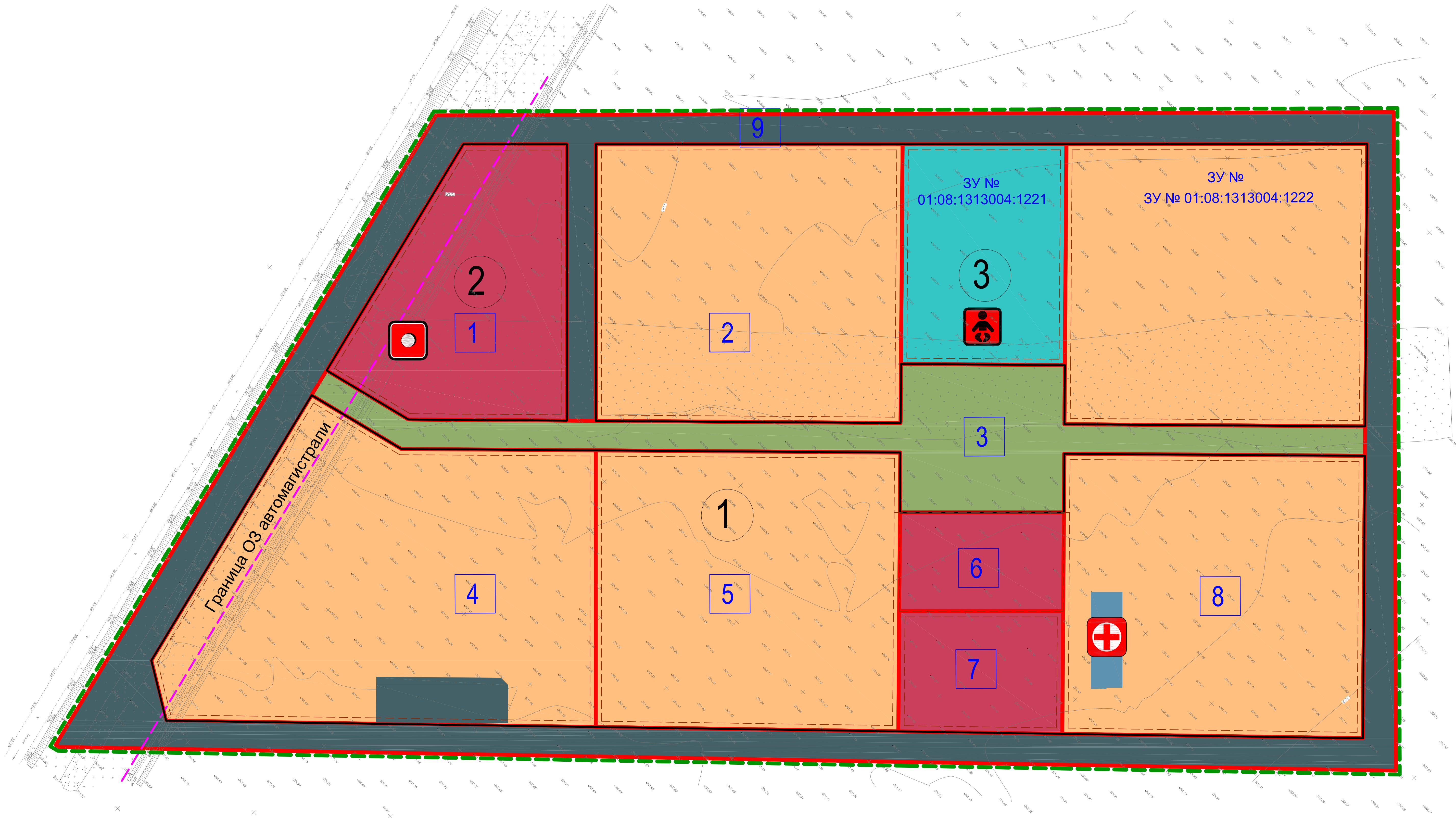
Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ (ст.42), СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция, таб.7).

Проектом предусматривается установление красных линий.

Изменения затрагивают все Красные линии

Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий приведена на Листе 1 Графической части

						01/07-25-ППТ.ПЗ.1	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		28



2

4

ЗУ № 01:08:1313004:1221

Неизменяемые существующие ЗУ

Граница территории ППТ

Границы проектируемых и существующих ЗУ

Красная линия

Граница ОЗ автомагистрали (50м)

Линия отступа от Красных линий и границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий

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

2

1

2

3

4

5

6

7

8

9

ЗУ № 01:08:1313004:1221

ЗУ № 01:08:1313004:1222

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№п/п	наименование	Показатели	Ед.изм.
1.	Площадь территории в границах проектирования	20	га
2.	Численность населения	6543	чел
3.	Плотность населения	327	чел/га
4.	Общая площадь квартир	229000	м2
3.	Коэффициент плотности застройки	2,32	
5.	Средняя этажность жилой застройки	12-14-16	наземных этажей
6.	Количество квартир	5000	шт
7.	Количество мест в проект. детских дошкольных образовательных учрежд.	250	мест
8.	Предприятия физкультурно-оздоровит. назначения, розничной торговли, питания и быт. обслуживания, административные учреждения, офисы	27000	м2
9.	Протяженность улично-дорожной сети	1,6	км
10.	Плотность улично-дорожной сети	8	км/км2

Квартал №1 (Площадь 8.51га) Ведомость координат Красных линий			Квартал №2 (Площадь 1.31га) Ведомость координат Красных линий		
N точек	Координаты		N точек	Координаты	
1	X=431849.59	Y=2225384.12	1	X=432034.81	Y=2225309.19
2	X=431928.14	Y=2225459.77	2	X=432048.18	Y=2225356.83
3	X=431976.24	Y=2225507.27	3	X=432107.55	Y=2225413.69
4	X=432009.4	Y=2225539.51	4	X=432205.94	Y=2225309.45
5	X=432121.93	Y=2225648.92	5	X=432166.82	Y=2225272.56
6	X=432182.91	Y=2225708.2			
7	X=432294.73	Y=2225816.93	Квартал №3 (Площадь 5.53га) Ведомость координат Красных линий		
8	X=432396.05	Y=2225711.13	N точек	Координаты	
9	X=432283.38	Y=2225603.25	1	X=432118.38	Y=2225424.06
10	X=432262.31	Y=2225625.26	2	X=432232.57	Y=2225533.4
11	X=432200.49	Y=2225566.9	3	X=432253.76	Y=2225511.27
12	X=432221.98	Y=2225544.45	4	X=432315.15	Y=2225570.05
13	X=432107.87	Y=2225435.19	5	X=432293.96	Y=2225592.19
14	X=432035	Y=2225365.41	6	X=432406.63	Y=2225700.08
15	X=432020.35	Y=2225313.18	7	X=432507.94	Y=2225594.29
16	X=431865.42	Y=2225356.14	8	X=432394.43	Y=2225487.23
			9	X=432332.62	Y=2225428.94
			10	X=432216.85	Y=2225319.74

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

наименование	Показатели	%
Площадь территории в границах проектирования	20	100
Площадь территории УДС	3.37	16.8%
Озеленение общего пользования	1.43	7.2%
Территория многоквартирной жилой застройки	11.91	59.5%
Территория детских дошкольных образовательных организаций	0.97	4.9%
Территория объектов общественно-делового и коммерческого назначения	2.15	10.7%
Территория объектов инженерной инфраструктуры	0.17	0.9%

ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

- Дошкольное образовательное учреждение на 250 мест (проект)
- Многофункциональный медицинский центр (проект) встроенно - пристроенный к жилому зданию
- Физкультурно-оздоровительный комплекс ФОК на 1 этаже многоквартирной открытой автостоянки (проект)

							01/07-25-ППТ		
							Документация по внесению изменений в "Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (основные части проекта планировки территории и проекта межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Магское, утвержденные приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 9.04.2025 № 28-ДПТУ		
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата		Проект планировки территории	Стадия	Лист
							Основная часть	ППТ	1
Разраб		Суржик			07.25		Чертеж планировки территории	ИП Козырь И.В.	
							М 1:2000		