

ИП Козырь И.В.

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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию

Том 2

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 при-
казом Комитета Республики Адыгея по архитектуре
и градостроительству от 25.06.2024 № 44-ДПТУ”**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию

Том 2

Индивидуальный
Предприниматель

Козырь И.В.



Разработал

Суржик С.Н.

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 2

Обозначение	Наименование	Примечание
01/07-25-ППТ.С.2	Содержание тома 2	
01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка	
	Графическая часть:	
01/07-25-ППТ – Лист 2	Ситуационный план в структуре города. М 1:25 000	
01/07-25-ППТ – Лист 3	Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана г. Майкопа. М 1:5 000	
01/07-25-ППТ – Лист 4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:2000	
01/07-25-ППТ – Лист 5	Схема организации движения транспорта общего пользования и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении территории. М 1:2000	
01/07-25-ППТ – Лист 6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:2000	
01/07-25-ППТ – Лист 7	Вариант планировочного решения застройки территории. М 1:2000	
01/07-25-ППТ – Лист 8	Схема очередности освоения территории. М 1:2000	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

01/07-25-ППТ.С2

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

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	2
ИП Козырь И.В		

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию. Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Суржик				02.25		П	1	2
							ИП Козырь И.В.		

тов на участке.

1.3. Характеристика существующего состояния территории.

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

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

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

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

Территория предназначена для использования в целях жилищного строительства.

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

1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории)

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

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

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

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

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

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

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

Ограничения природного характера

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

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

Ограничения техногенного характера

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

Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия

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

Естественные рубежи

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

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

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

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

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		3

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Майкоп, утв. Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству №37-ПЗЗУ от 29.12.2023, проектируемая территория расположена в зоне средне и многоэтажной жилой застройки с размещением объектов общественно-делового назначения – Ж-ОЖ.

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

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

Виды разрешенного использования:

[2.6] - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Многоэтажная жилая застройка 5-16 этажей (размещение многоквартирных домов этажностью пять этажей и выше;

благоустройство и озеленение придомовых территорий;

обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;

размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома);

Подземные гаражи и автостоянки; встроенно-пристроенные нежилые помещения в многоквартирном жилом доме для размещения объектов обслуживания жилой застройки.

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена

- минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

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

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

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

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

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;

- 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. Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 и 3.8.2.

- минимальная / максимальная площадь земельных участков – не установлена;

						01/07-25-ППТ.П3.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		5

- 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;
- 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. 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.

						01/07-25-ППТ.П3.2	Лист 6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов, и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе.

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

[4.6] – Общественное питание

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

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

[3.3] – Бытовое обслуживание

Размещение зданий и сооружений, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки).

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

[3.4.1] - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

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

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;

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

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		7

- 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%.

[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%.

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		8

[4.9.1] – Объекты дорожного сервиса

Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 – 4.9.1.4.

Мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей (без малярно-жестяных работ), мойки автомобилей до двух постов.

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

[6.8] – Связь

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

- минимальная / максимальная площадь земельных участков – не установлена;
- минимальные отступы от границ земельных участков, 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%.

[5.1] - Спорт

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7

Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов);

размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях;

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

размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища);

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;

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

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

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

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

[12.0] - Земельные участки (территории) общего пользования

Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами [12.0.1] и [12.0.2]. Регламенты не устанавливаются.

[3.1] - Коммунальное обслуживание

Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2

Объекты коммунального обслуживания (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега);

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		10

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

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

[12.0.1] - Улично-дорожная сеть

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

Регламенты не устанавливаются.

[12.0.2] - Благоустройство территории

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

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 застройки - 3 м;

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

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

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

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Адыгея, утвержденным приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31.12.2014 N 70-од, площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории квартала. Для всех видов разрешенного использования земельных участков зоны комплексного развития территорий 3-КРТ максимальный процент застройки подземной части в границах земельного участка - 90%.

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

Плотность застройки территории

Плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать в соответствии с региональными градостроительными нормативами с учетом установленного

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Лист 12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природно-климатических и других местных условий.

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

Процент застройки

Общая площадь участка в границах проектирования ППТ составляет 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 39.5 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

						01/07-25-ППТ.П3.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		13

200000 м2– площадь территории проектируемого жилого района.

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

- 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**

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

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 применима в рамках реализации проекта – КРТ по инициативе правообладателя.

						01/07-25-ППТ.П3.2	Лист
							14
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

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

В соответствии с Генеральным планом г. Майкопа, утвержденным Комитетом Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству 29.12.2023 №15-ГПУ, проектируемая территория расположена в зоне смешанной и общественно-деловой застройки. На ней планируются к размещению объекты местного значения:

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

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

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

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

Границы зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры были определены на проектируемой территории в соответствии с концепцией объемно-пространственного решения застройки, нормативных радиусов доступности и создания бес-

прерывных 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 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

						01/07-25-ППТ.П3.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		16

в себя: офисные помещения, магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки).

Расчет планируемых объектов социальной инфраструктуры

№п /п	наименование	ед.изм.	норма по МНГП	потребность по расчету	принято проектом
1	2	3	4	5	6
	население всего	чел			6543
учреждения образования					
1	Детская дошкольная образовательная организация	мест	64	419	250
2	общеобразовательные школы	мест	140	916	-
учреждения здравоохранения и социального обслуживания					
3	Поликлиника взрослая	Объект	1 на 20-50 тыс.жит.	0,3	1 (ММЦ)
4	Поликлиника детская	Объект	1 на 10-30 тыс.жит.	0,6	1(ММЦ)
предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания микрорайонного (квартального) значения					
5	магазины продовольственных товаров	м2 торговой площади на 1000жит.	70	458	Во встроенных коммерческих помещениях в первых этажах жилых зданий
6	магазины непродовольственных товаров	м2 торговой площади	30	150	
7	предприятия общественного питания	мест	8	46	
8	предприятия бытового обслуживания	Раб.мест на 1000жит.	5	33	
9	Пункт приема прачечной	Кг белья в смену на 1000жит.	10	57	
10	Пункт приема химчистки	Кг вещей в смену на 1000жит.	4	26	
предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания районного (жилого района) значения					
11	магазины продовольственных товаров	м2 торговой площади на 1000жит.	100	654	Во встроенных помеще-
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
01/07-25-ППТ.ПЗ.2					Лист
					17

12	магазины непродовольственных товаров	м2 торговой площади	180	1200	ниях на 1 этажах зданий автостоянок
13	предприятия общественного питания	мест	40	240	
14	предприятия бытового обслуживания	Раб.мест на 1000жит.	9	59	
15	Пункт приема прачечной	Кг белья в смену на 1000жит.	120	785	
16	Пункт приема химчистки	Кг вещей в смену на 1000жит.	11.4	75	
17	Гостиница	Мест на 1000жит.	18	118	
учреждения управления					
18	отделения связи	Объект на жилую группу	1	1	в составе торгового центра

Озеленение территории

Согласно МНГП г. Майкопа Глава 2.11:

Расчет планируемых объектов благоустройства и мест массового отдыха

№п /п	наименование	ед.изм.	норма по МНГП	потребность по расчету	принято проектом
1	2	3	4	5	6
	население всего	чел			6543
1	Сквер	Га на МКР (квартал)	0,5	0,5	не менее 0,6

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:

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		18

- Внутривдоровое, 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,

- 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

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

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		19

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

$1.6\text{км} / 0.2 \text{ км}^2 = 8.0 \text{ км/км}^2$, что значительно превышает нормативную потребность в 2.2-2.4 км/км², согласно п.2.1.1 и п. 3.1.1.5 МНГП Майкопа.

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

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

индивидуального транспорта следует располагать только в подземных, полуподземных, наземных, встроенных, пристроенных и отдельностоящих многоэтажных паркингах;

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

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

Для хранения автотранспорта населения в границах проектируемой территории предусматривается размещение не менее 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
3	Объекты офисного назначения (27000м2)	1 м/м на 50 м2**	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 Ады-

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		21

гея 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 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.

						01/07-25-ППТ.П3.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		22

4. Результаты инженерных изысканий

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

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

На проектируемой территории проведены инженерные изыскания:

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

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

Основной вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории представлен на листе 7 графической части «Материалов по обоснованию проекта планировки территории».

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

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

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

Проектируемая территория находится в г. Майкоп.

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

пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ.

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

Отсутствуют в непосредственной близости склады для хранения токсичных веществ;

- высокотоксичных веществ;

- веществ, представляющих опасность для окружающей среды;

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

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

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

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

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

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

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

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

При разработке рабочих проектов проектируемых зданий необходимо предусмотреть установку теле-радиотрансляционных устройств проводного\беспроводного вещания, в местах проживания и временного нахождения населения в местах расположения персонала зданий

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		24

культурно- бытового назначения и работающих на объектах людей.

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

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

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

Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», которого минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, приняты 5-8 метров, при учете что класс функциональной пожарной опасности располагаемых зданий Ф1.

К ним относятся:

- здания детских дошкольных образовательных учреждений, (Ф1.1);
- жилые многоквартирные дома, в том числе с апартаментами (Ф1.3);

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

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

Антитеррористические мероприятия.

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

						01/07-25-ППТ.П3.2	Лист 25
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

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

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

7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

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

Выполнен проект вертикальной планировки проектируемой территории с целью создания оптимальных уклонов для обеспечения поверхностных стоков вод. Вся территория благоустраивается и озеленяется.

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

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

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

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

Для озеленения пригодно большинство распространенных деревьев и кустарников: дуб красный, липа мелколистная, осина, клен ясенелистный, тополь бальзамический, канадский,

ясень зеленый, обыкновенный, акация желтая, бересклет европейский, бузина красная, жимолость татарская, ирга колосистая, пузыреплодник калинолистный, сирень обыкновенная, венгерская, смородина красная, черная, снежнаягодник, чубушник обыкновенный и др.

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

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

Характер застройки, высотность, плотность, композиционно-градостроительное решение способствуют активному визуальному раскрытию особенностей естественного рельефа и создаваемых зеленых массивов. Высокое качество функционально-планировочной и архитектурно-пространственной организации жилого района рассматривается как существенный экологический фактор, обеспечивающий визуально-эстетический комфорт и благоприятность проживания.

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

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

8. Обоснование очередности планируемого развития территории

Развитие территории будет происходить поэтапно с запада на восток от существующей автодороги Обход города Майкопа.

В графической части на листе 8 представлена схема очередности застройки.

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

Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

В границах проектируемой территории не предусматривается реконструкция объектов

						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		27

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

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)
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.

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 участки 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	%	15-100%		

	- процент жилой застройки - процент общественно-деловой застройки (автостоянки со встроенными помещениями)				23.5 56.3
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 площади квартир			229.000
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	9 и выше		12-16 без учета подземных этажей
3.3	Количество квартир				5000
3.6	Новое жилищное строительство, всего в том числе: многоэтажное (выше 9 эт)	тыс. кв. м общей площади квартир			229.000
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Детские и дошкольные учреждения, всего/1000 чел.	64мест/1000жителей			250 мест
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 кухни	порций в смену			-
4.6	Предприятия розничной торговли, питания, и бытового обслуживания населения, административные и офисные помещения всего/1000 чел.	соответствующие единицы	4 180м ² / 1000 жителей		27 000 м ²
4.7	Учреждения культуры и искусства, всего/1000 чел.	соответствующие единицы			-
4.8	Физкультурно-спортивные сооружения (ФОК)	соответствующие единицы			2000м ²
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 - - - - - -
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта в том числе:	км			-

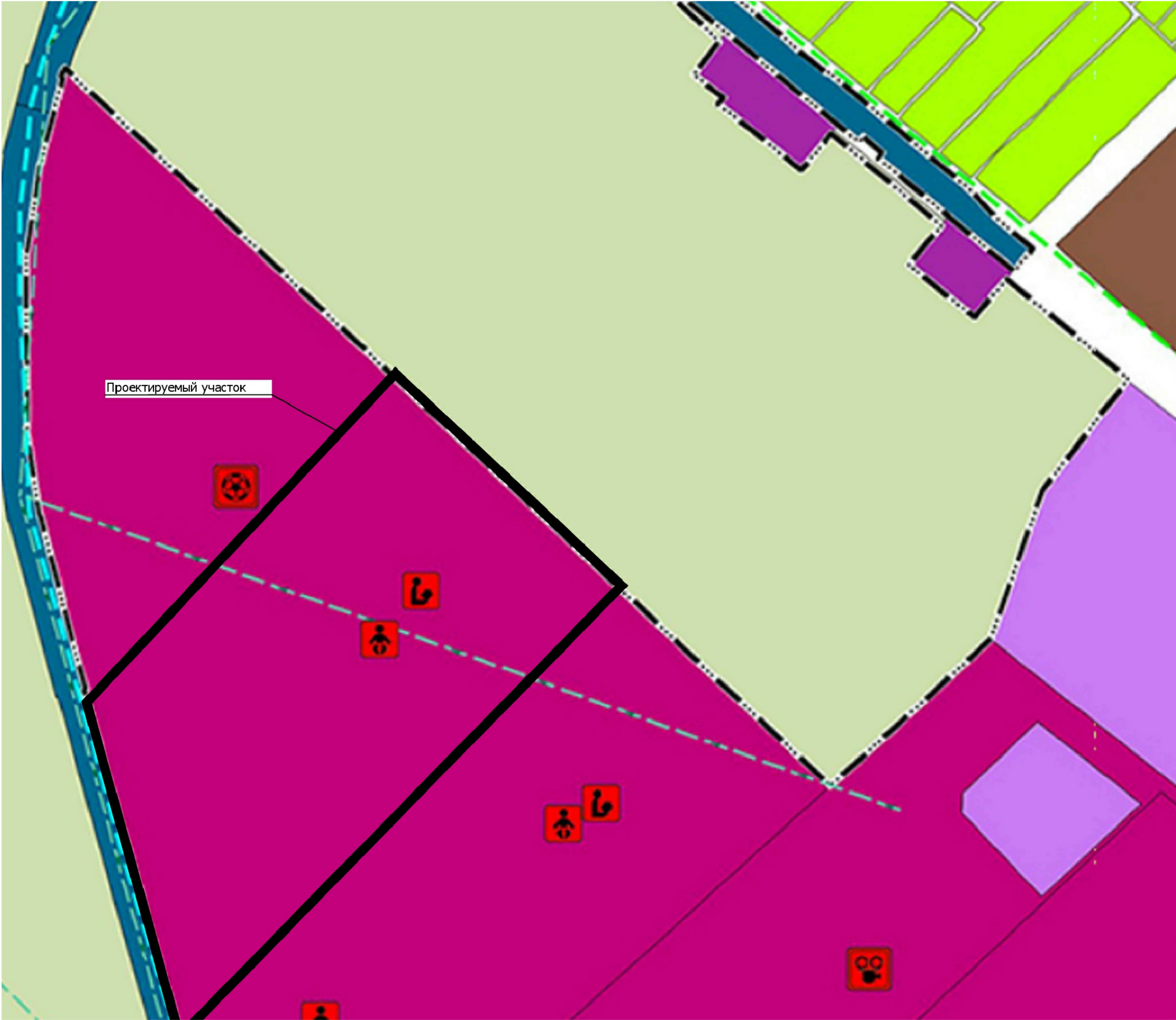
						01/07-25-ППТ.ПЗ.2	<i>Лист</i>
							32
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

01/07-25-ППТ.ПЗ.2

	трамвай	-"-			
	троллейбус	-"-			
	автобус	-"-			
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легко- вых автомобилей в том числе:	маш. мест	4545		4545
	постоянного хранения (жильцы)	-"-	3750		Не менее 3750
	временного хранения (гостевые + поме- щения общественного назначения)	-"-	795		Не менее 795
6.	Инженерное оборудование и благо- устройство 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/го д	1 800		11777400
6.4	Газоснабжение	м³/год	120		785160
6.5	Дождевая канализация	м3/сут	40-45		800



							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 Майкопе, утвержденная приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 9.04.2025 № 28-ДПТ9		
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разраб		Суржик		<i>Суржик</i>	07.25	Материалы по обоснованию Проекта планировки	ППТ	2	
						Ситуационный план в структуре города М 1:25000	ИП Козырь И.В.		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,
МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ, НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:
Границы единиц административно-территориального деления
Российской Федерации:

существующие	планируемые	
		Граница населенного пункта

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

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

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

Планируемый к размещению	Планируемый к реконструкции	Планируемый к ликвидации	Объекты образования и науки:
			Дошкольная образовательная организация
			Общеобразовательная организация

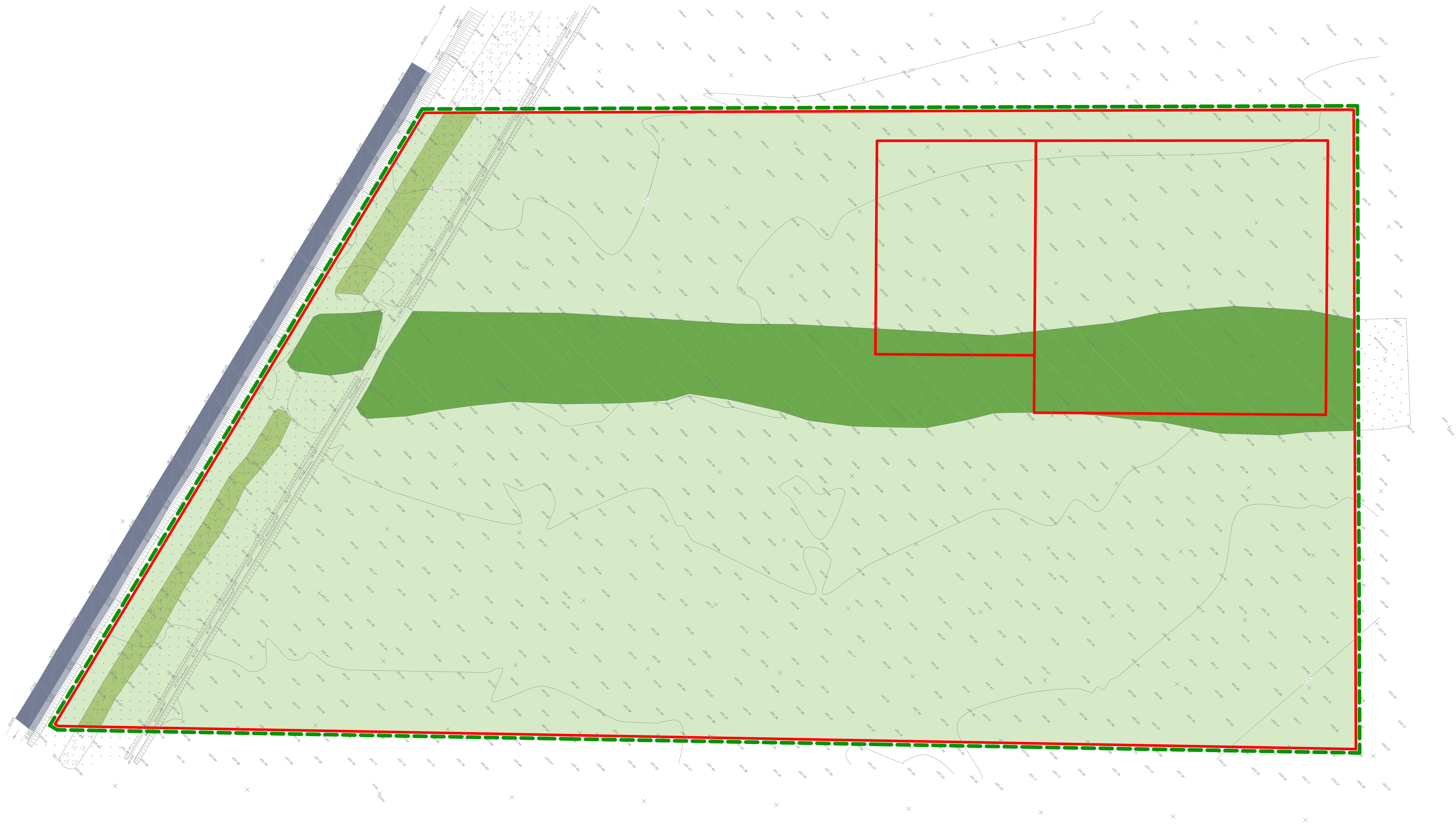
Объекты трубопроводного транспорта
и инженерной инфраструктуры:

		Сети водоснабжения:
		Водовод

ПРИМЕЧАНИЯ:

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

									01/07-25-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 Майкопе, утвержденная приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 9.04.2025 № 28-ДПТ9
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
						Материалы по обоснованию Проекта планировки	ППТ	3	
Разраб	Суржик			07.25		Фрагмент карты функциональных зон Генерального плана г. Майкопа М 1:5000			ИП Козырь И.В.




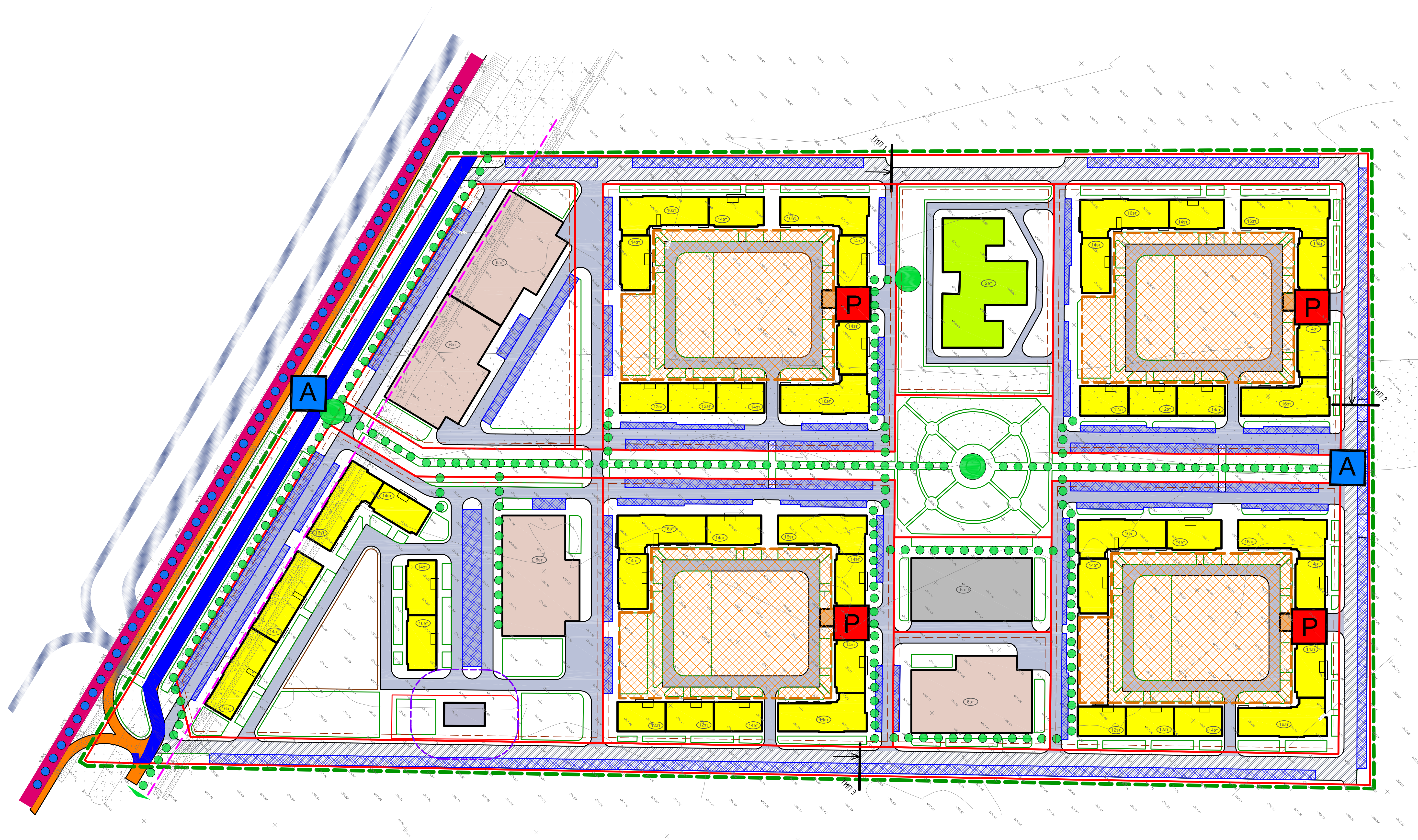
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Граница территории ППТ
 - Границы существующих ЗУ
 - Участок с древесной растительностью (лесополоса)
 - Участки с кустарниками
 - Свободные территории
 - Существующие асфальтированные дороги
 - Существующие тротуары

ПРИМЕЧАНИЯ:

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

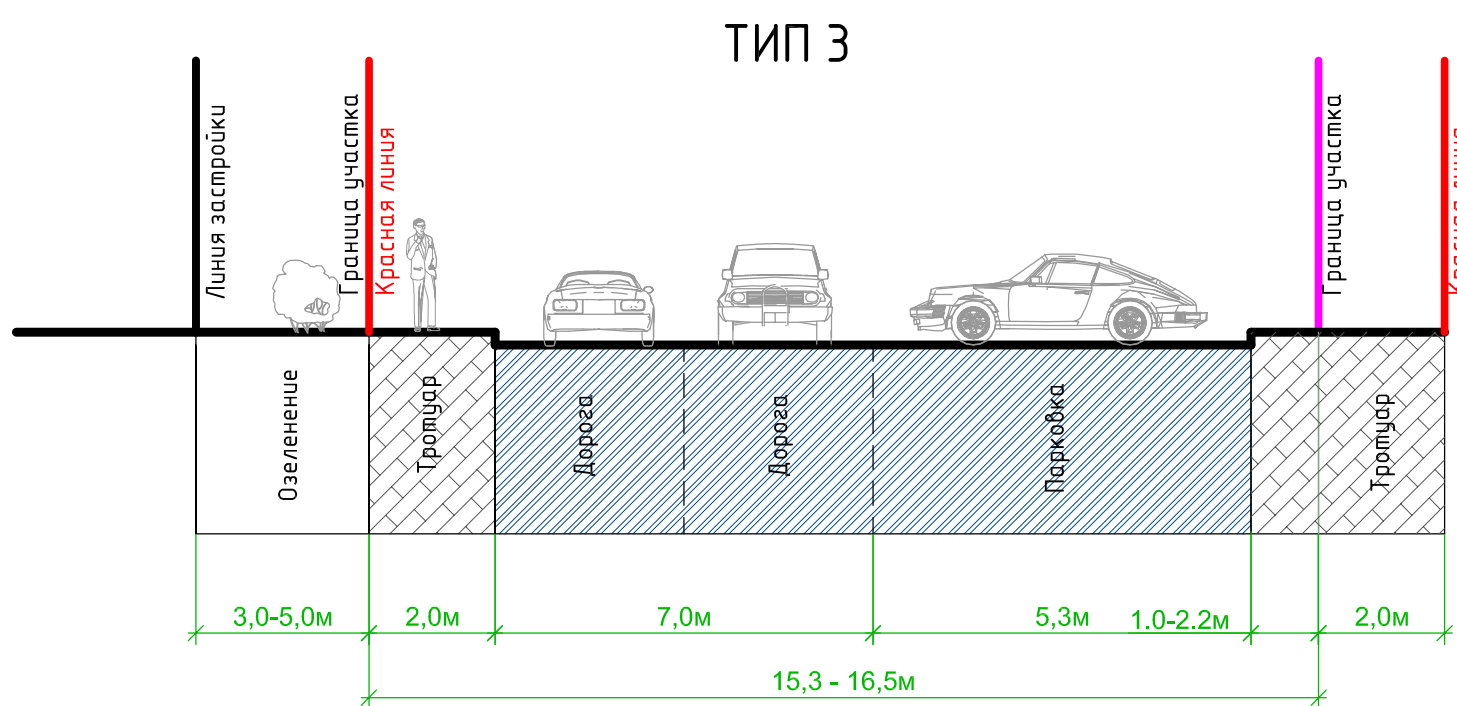
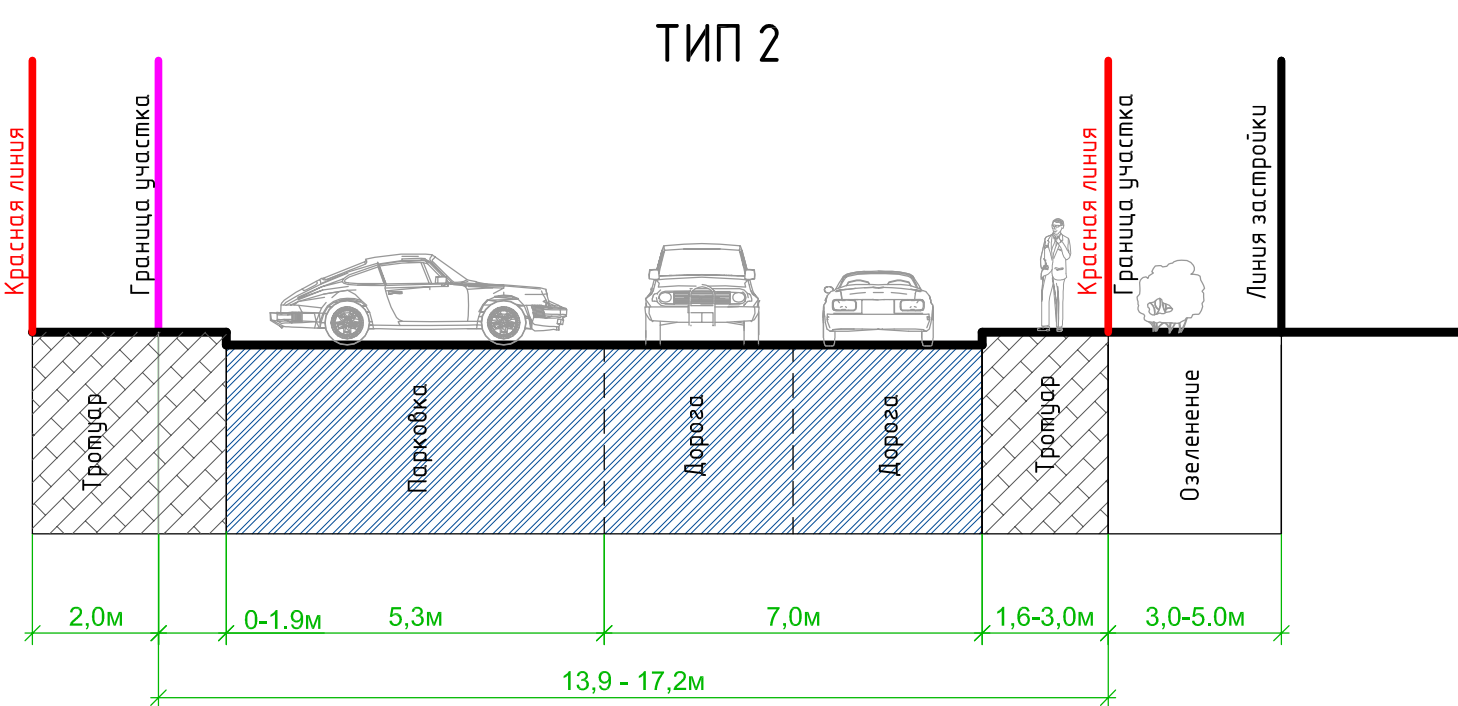
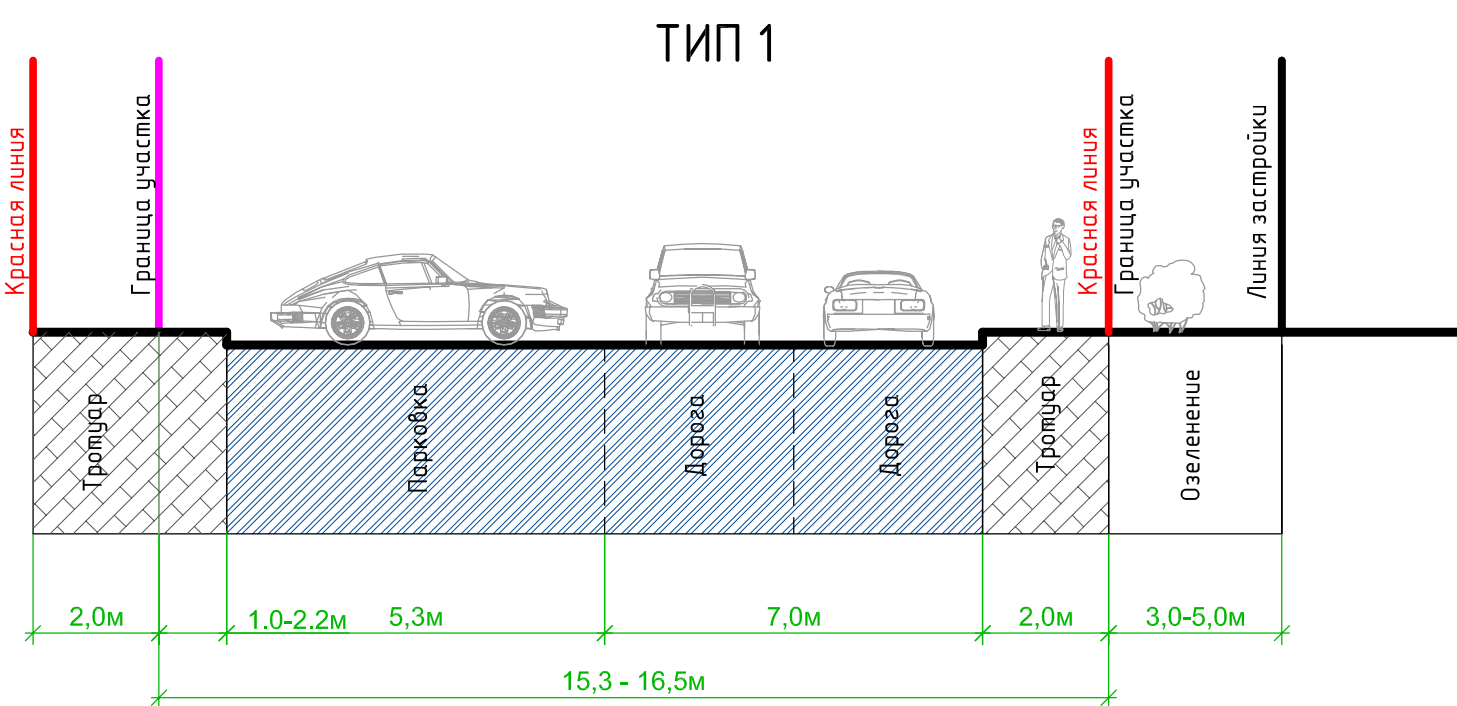
2. Границы территорий объектов культурного наследия на территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории, отсутствуют

						01/07-25-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 Майкопе, утвержденная приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 9.04.2025 № 28-ДПТ9		
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ППТ	4	
Разраб		Суржик			07.25	Материалы по обоснованию Проекта планировки		
						Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:2000		
						ИП Козырь И.В.		



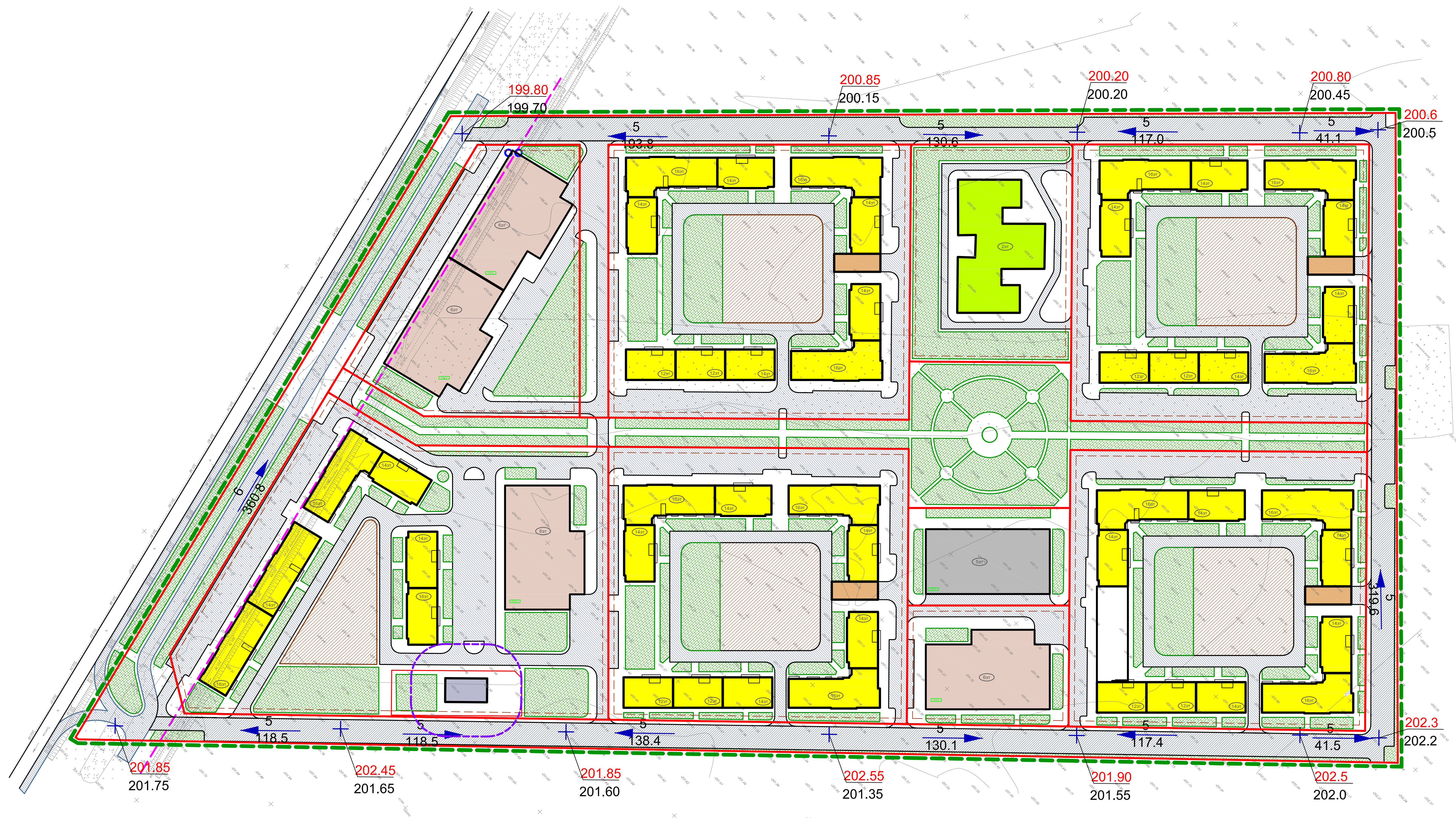
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории ППТ
- Границы проектируемых и существующих ЗУ
- Линия отступа от Красных линий и границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий
- Граница СЗЗ котельной
- Граница ОЗ автомагистрали (50м)
- Существующая автодорога "обход г. Майкопа"
- Проектируемая полоса разгона-торможения для устройства въезда на проектируемый участок
- Проектируемый дублер обхода г. Майкопа
- Улицы и дороги местного значения, проезды основные
- Проезды внутриквартальные
- Открытые автостоянки
- Подземная автостоянка
- въезд в подземную автостоянку
- остановка общественного транспорта
- Маршрут общественного транспорта
- Основные пешеходные маршруты



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

							01/07-25-ППТ				
Документация по внесению изменений в "Документация по внесению изменений в документация по планировке территории (основные части проекта планировки территории и проекта межевания территории) земельного участка с кадастровым номером 01:08:1313004:1147, расположенного в городе Майкопе, утвержденная приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 9.04.2025 № 28-ДПТ9											
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию Проекта планировки			Стадия	Лист	Листов
									ППТ	5	
Разраб		Суржик		<i>Суржик</i>	07.25				ИП Козырь И.В.		
Схема организации движения транспорта общего пользования и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении территории. М 1:2000											



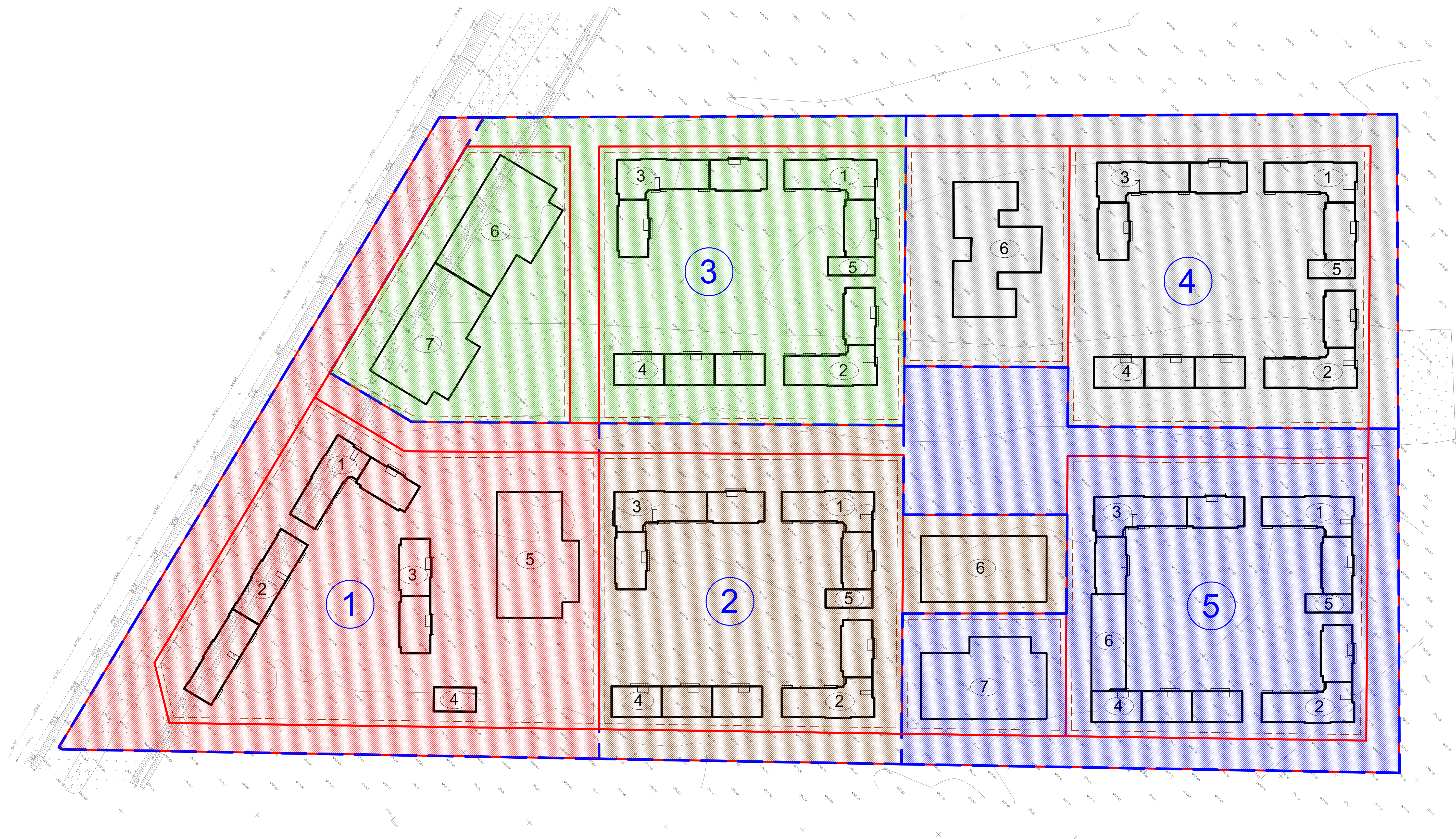
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории ППТ
- Границы проектируемых и существующих ЗУ
- Граница ОЗ автомагистрали (50м)
- Линия отступа от Красных линий и границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения зданий
- Граница С33 котельной
- Проектируемая (красная) отметка поверхности рельефа
- Существующая (черная) отметка поверхности рельефа
- Уклон (в промилле)
- Направление уклона
- Расстояние между точками (в метрах)

ПРИМЕЧАНИЯ:

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

							01/07-25-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 Майкопе, утвержденная приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 9.04.2025 № 28-ДПТ9			
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			Стадия	Лист	Листов
							Материалы по обоснованию Проекта планировки	ППТ	6	
Разраб		Суржик		<i>Суржик</i>	07.25		Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000			ИП Козырь И.В.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Границы проектируемых и существующих ЗУ
 - Граница Очереди строительства
 - Номер Очереди строительства
 - Номер этапа строительства

- ОЧЕРЕДЬ 1
- 1. Многоквартирный дом (Литер 5.1)
 - 2. Многоквартирный дом (Литер 5.2)
 - 3. Многоквартирный дом (Литер 5.3)
 - 4. Котельная (Литер 5.4)
 - 5. Открытая автостоянка со встроенными коммерческими помещениями на 1 этаже (Литер 5.5)
 - Трансформаторная - на территории
 - ГРПШ - на территории

- ОЧЕРЕДЬ 2
- 1. Многоквартирный дом (Литер 4.1)
 - 2. Многоквартирный дом (Литер 4.2)
 - 3. Многоквартирный дом (Литер 4.3)
 - 4. Многоквартирный дом (Литер 4.4)
 - 5. Подземная парковка (Литер 4.5)
 - 6. Открытая автостоянка (Литер 4.6)
 - Трансформаторная - на территории

- ОЧЕРЕДЬ 3
- 1. Многоквартирный дом (Литер 3.1)
 - 2. Многоквартирный дом (Литер 3.2)
 - 3. Многоквартирный дом (Литер 3.3)
 - 4. Многоквартирный дом (Литер 3.4)
 - 5. Подземная парковка (Литер 3.5)
 - 6. Открытая автостоянка со встроенными коммерческими помещениями на 1 этаже (Литер 3.6)
 - 7. Открытая автостоянка со встроенным комплексом (ФОК) на 1 этаже (Литер 3.7)
 - Трансформаторная - на территории

- ОЧЕРЕДЬ 4
- 1. Многоквартирный дом (Литер 1.1)
 - 2. Многоквартирный дом (Литер 1.2)
 - 3. Многоквартирный дом (Литер 1.3)
 - 4. Многоквартирный дом (Литер 1.4)
 - 5. Подземная парковка (Литер 1.5)
 - 6. ДОО на 250 мест (Литер 1.6)
 - Трансформаторная - на территории

- ОЧЕРЕДЬ 5
- 1. Многоквартирный дом (Литер 2.1)
 - 2. Многоквартирный дом (Литер 2.2)
 - 3. Многоквартирный дом (Литер 2.3)
 - 4. Многоквартирный дом (Литер 2.4)
 - 5. Подземная парковка (Литер 2.5)
 - 6. Многофункциональный медицинский центр (Литер 2.6)
 - 7. Открытая автостоянка со встроенными коммерческими помещениями на 1 этаже (Литер 2.7)
 - Трансформаторная - на территории

- ПРИМЕЧАНИЯ:
- 1. Автомобильные дороги, а так же благоустройство, плоскостные спортивные площадки и зеленые насаждения общего пользования строятся по всем этапам строительства.
 - 2. Строительство съезда для обеспечения транспортной доступности к земельному участку с кадастровым номером 01:08:1313004:1147 в его границах будет выполнено в первой очереди строительства.

							01/07-25-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 Магистре, утвержденная приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 9.04.2025 № 28-ДПТ9		
Изм.	Кол.	Лист	N док	Подпись	Дата		Материалы по обоснованию Проекта планировки	Стадия	Лист
							ППТ		8
Разраб		Суржик			07.25		Схема очередности освоения территории М 1:2000	ИП Козырь И.В.	



РОСГИДРОМЕТ
АДЫГЕЙСКИЙ ЦЕНТР
ПО ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИИ
И МОНИТОРИНГУ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ –
филиал ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС»

Адыгейский ЦГМС
385000, Республика Адыгея,
г. Майкоп, ул. Крестьянская, д.236,
Тел./факс (8772) 57 17 29, 57 13 06
Телеграфный адрес: МАЙКОП ПОГОДА
E-mail: Adigy_hydromet@inbox.ru
23.04.2017

Генеральному директору
ООО «Специализированный
застройщик Династия»
Л. К. Ушениной

О фоновых концентрациях вредных веществ

Организация (предприятие), запрашивающая специализированную информацию о состоянии природной среды:

ООО «Специализированный застройщик Династия»

Объект (источник), для которого устанавливаются фоновые концентрации вредных веществ, загрязняющих атмосферу:

Для проектирования экспертиз и получения разрешения на строительство проектируемого объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома».

Адрес объекта (населенный пункт, административный район):

Республика Адыгея, г. Майкоп., земельный участок с КН 01:08:1313004:1147.

Фоновая концентрация – статистически достоверная максимальная разовая концентрация примеси, значение которой превышает в 5 % случаев. Фоновые концентрации являются характеристикой загрязнения атмосферы, создаваемого всеми источниками выбросов на рассматриваемой территории.

Фоновые концентрации по всем градациям скорости и направления ветра, исключая вклад выбросов этого объекта представлены в Таблице 1.

Таблица 1.

Значение фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе для проектирования экспертиз и получения разрешения на строительство проектируемого объекта капитального строительства: Многоквартирные жилые дома», для ООО «Специализированный застройщик Династия».

Наименование загрязняющих веществ	Значение фоновых концентраций
Оксид углерода (мг/м ³)	1,9
Диоксид азота (мкг/м ³)	63
Диоксид серы (мкг/м ³)	15
Оксид азота (мкг/м ³)	45
Взвешенные вещества (мкг/м ³)	261

Адыгейский ЦГМС работает согласно РД 52.04.186-89 и действующим временным рекомендациям «Фоновые концентрации вредных (загрязняющих) веществ для городских и сельских поселений, где отсутствуют регулярные наблюдения за загрязнением атмосферного воздуха».

Заключение по расчету фоновых концентраций вредных веществ действительно до 31 декабря 2028г.

Предоставленная информация используется только для нужд заказчика и не подлежит передаче другим организациям.

Запрашиваемые метеорологические характеристики даются в приложении.

Начальник

Адыгейского ЦГМС



А. В. Митров



РОСГИДРОМЕТ

АДЫГЕЙСКИЙ ЦЕНТР
ПО ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИИ
И МОНИТОРИНГУ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ –
филиал ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС»

Адыгейский ЦГМС

385000, Республика Адыгея,
г. Майкоп, ул. Крестьянская, д.236,
Тел./факс (8772) 57 17 29, 57 13 06
Телеграфный адрес: МАЙКОП ПОГОДА
E-mail: Adigv_hydromet@inbox.ru

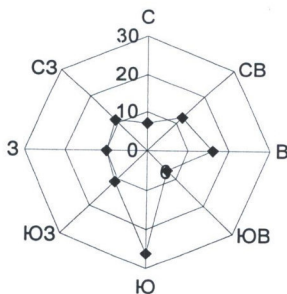
Генеральному директору
ООО «Специализированный
застройщик Династия»
Л. К. Ушениной

**Сведения о средних многолетних метеорологических характеристиках района
расположения объект (Республика Адыгея, г. Майкоп)**

1. Коэффициент, зависящий от стратификации $A=200$.
2. Средняя максимальная температура воздуха наиболее жаркого месяца ($^{\circ}\text{C}$): июль - $29,0^{\circ}$.
3. Средняя температура воздуха наиболее холодного месяца ($^{\circ}\text{C}$):
январь - минус $0,6^{\circ}$.
4. Средняя температура воздуха наиболее жаркого месяца ($^{\circ}\text{C}$): июль – $22,6^{\circ}$.
5. Среднегодовая повторяемость направлений ветра и штилей в %:

С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
7	12	16	7	26	11	10	11	9

6. Роза ветров:

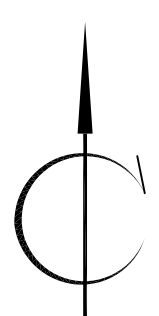


7. Скорость ветра, повторяемость превышения которой составляет менее 5% случаев
И★ 8.1 м/с.

Начальник
Адыгейского ЦГМС



А. В. Митров



1.500

[illegible]

