Общество с ограниченной ответственностью

"Град-АРТ"

«КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД МАЙКОП», ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦЕЙ ШОССЕЙНОЙ, СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКОЙ ПО УЛ. МИХАЙЛОВА, ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

22/355-ППТ2

Том 2

2025

Общество с ограниченной ответственностью

"Град-АРТ"

Заказчик - АО СЗ «ОБД»

«КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД МАЙКОП», ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦЕЙ ШОССЕЙНОЙ, СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКОЙ ПО УЛ. МИХАЙЛОВА, ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

22/355-ППТ2

Том 2

Генеральный директор **А.В. Жураховский**

24.01.25

Главный инженер проекта **Д.Ю. Новиков**

24.01.25

2025

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

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание (страница)
22/355-ППТ2-С	Содержание тома 2	2
22/355-ППТ2.ТЧ	Текстовая часть	3-35
	Графическая часть	
22/355-ППТ2.ГЧ-01	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:10000	36
22/355-ППТ2.ГЧ-02	Схема организации движения транспорта общего пользования и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000	37
22/355-ППТ2.ГЧ-03	Поперечные профили улиц 1-1, 2-2, 3-3, 4-4	38
22/355-ППТ2.ГЧ-04	Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:2000	39
22/355-ППТ2.ГЧ-05	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000	40
22/355-ППТ2.ГЧ-06	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	41
22/355-ППТ2.ГЧ-07	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:2000.	42
22/355-ППТ2.ГЧ-08	Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М1:2000	43
22/355-ППТ2.ГЧ-09	Схема размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания М 1:2000	44

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	22/355-ППТ2-С			
Разраб.		Простетов			24.01.25	Содержание тома 2	Стадия	Лист	Листов
							П		1
Н. контр.		Ломака			24.01.25		ООО "Град-АРТ"		
ГИП		Новиков			24.01.25				

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 1

1 Материалы по обоснованию проекта планировки 4

1.1 Анализ современного состояния территории. 4

1.1.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре города 4

1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории 4

1.3 Характеристика существующего состояния территории. 6

1.4 Планировочные ограничения (зоны с особыми условиями использования территории) 7

1.4.1 Ограничения природного характера 7

1.4.2 Ограничения техногенного характера 8

1.4.3 Ограничения по требованиям охраны объектов культурного наследия 8

2 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 9

2.1 Улично-дорожная сеть, благоустройство территории: 9

2.2 Параметры застройки территории в зоне 3-КРТ - для многоэтажной жилой застройки 5-16 этажей: 9

2.3 Параметры застройки территории в зоне 3-КРТ - для предоставление коммунальных услуг: 10

2.4 Параметры застройки территории в зоне 3-КРТ – хранение автотранспорта 10

2.5 Плотность застройки территории 11

2.5.1 Расчет коэффициента плотности застройки территориальных зон произведен в соответствии с Таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»: 12

2.5.2 Численность населения 13

2.5.3 Расчет плотности населения. 13

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. 14

3.1.1 Социальная инфраструктура 15

3.1.2 Дошкольные образовательные организации. 15

3.1.3 Общеобразовательные организации 15

3.1.4 Объекты здравоохранения. 16

3.1.5 Объекты физической культуры и массового спорта. 16

3.1.6 Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры). 16

3.1.7 Озеленение территории 17

3.2 Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры 17

3.2.1 Коммунальная инфраструктура 17

3.2.2 Баланс водопотребления и водоотведения 18

3.3 Расчет потребности в тепловой энергии на объект: 19

3.4 Транспортная инфраструктура. 21

3.5 Организация движения общественного транспорта 22

4 Результаты инженерных изысканий 24

5 Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории 25

6 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности 26

6.1.1 Система оповещения населения. 27

6.1.2 Антитеррористические мероприятия. 28

7 Перечень мероприятий по охране окружающей среды. 29

7.1 Мероприятия по охране атмосферного воздуха 29

7.2 Мероприятия по охране почв и подземных вод 29

7.3 Мероприятия по санитарной очистке территории. 30

7.4 Мероприятия по благоустройству территории. 30

8 Обоснование очередности планируемого развития территории 32

8.1.1 Этапы строительства объектов капитального строительства. 32

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 34

1 МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

1.1 Анализ современного состояния территории.

1.1.1 Размещение территории проектирования в планировочной структуре города

В административном отношении территория проектируемого жилого района, предназначенного для освоения в целях жилищного строительства, расположена в Республике Адыгея, г. Майкоп, территория ограниченная улицами Шоссейная, ул. Горная, ул. Михайлова.

Документация на объект «Комплексное развитие незастроенной территории, в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Шоссейной, существующей жилой застройкой по ул. Михайлова, разработана на участки с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355»

Участок имеет хорошее расположение и является перспективным районом для размещения жилой застройки.

1.2 Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Климат района изысканий умеренно-континентальный с резко выраженной вертикальной зональностью. По климатическому районированию согласно СП 131.13330.2020 район относится к климатическому подрайону III – Б. Зима мягкая короткая. Лето жаркое, продолжительное.

Среднемесячная температура воздуха в январе от -5° С до +2° С. Среднемесячная температура воздуха в июле от +21°С до +25°С.

Характеристика основных климатических параметров приводится по данным многолетних наблюдений метеостанции г. Майкопа и по СП 131.13330.2020.

Таблица 1.1 - Климатические параметры холодного периода года

№ п/п	Параметры		Величина
1	Температура воздуха наиболее холодных суток, º С, обеспеченностью	0,98	- 22
		0,92	- 19
2	Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, º С, обеспеченностью	0,98	- 18
		0,92	- 16
3	Температура воздуха, º С, обеспеченностью	0,94	- 6
4	Абсолютная минимальная температура воздуха. º С,		- 34
5	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца, º С,		8,4

№ п/п	Параметры			Величина
6	Продолжительность, сут. и средняя температура воздуха, º С, период со средней суточной температурой воздуха	≤ 0º С	Продолжительность	34
			Средняя температура	- 0,2
		≤ 8º С	Продолжительность	147
			Средняя температура	2,5
		≤10º С	Продолжительность	167
			Средняя температура	3,2
7	Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца, %			77
8	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 час. наиболее холодного месяца, %			68
9	Количество осадков за ноябрь-март, мм			293
10	Преобладающее направление ветра за декабрь-февраль			Ю
11	Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь м/с			3,6
12	Средняя скорость ветра м/с за период со средней суточной температурой воздуха ≥ 8˚ С			3,3

Таблица 1.2 - Климатические параметры теплого периода года приведены

№ п/п	Параметры	Величина
1	2	3
1	Барометрическое давление, гПа	990
2	Температура воздуха, º С, обеспеченностью 0.95	27
3	Температура воздуха, º С, обеспеченностью 0.98	31
4	Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца. º С	30,1
5	Абсолютная максимальная температура воздуха. º С,	41
6	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца. º С,	12,8
7	Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца, %	66
8	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее теплого месяца, %	48
9	Количество осадков за апрель-октябрь, мм	517
10	Суточный максимум осадков, мм	103
11	Преобладающее направление ветра за июль-август	Ю
12	Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль. м/с	2,6

Таблица 1.3 - Средняя месячная и годовая температура воздуха приведена

Месяцы												Год
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
-0,2	0,9	5,7	11,9	16,3	20,2	23,0	22,8	18,0	11,5	6,1	1,8	11,7

Зона влажности в соответствии с Приложением В, СП 50.13330-2012 - 2 (нормальная).

Районирование территории по весу снегового покрова район - II, принят по карте 1 Приложение Е СП 20.13330.2016. Нормативное значение веса снегового покрова на горизонтальной поверхности земли – 0,90 кПа принято по СП 20.13330.2016 Изменения 2, Приложение К.

Районирование территории по ветровому давлению район – IV, принято по карте 2г Приложение Е СП 20.13330.2016. Нормативное значение ветрового давления – 0.48 кПа принято таб. 11.1. СП 20.13330.2016.

Районирование территории по толщине стенки гололеда район – IV, принято по карте 3а Приложение Е СП 20.13330.2016. Нормативное значение стенки гололеда – 15 мм принято таб. 12.1. СП 20.13330.2016.

Районирование территории по нормативным значениям минимальной температуры воздуха,C^0 принято по карта 4 Приложение Е СП 20.13330.2016 -20^0.

Районирование территории по нормативным значениям по максимальной температуры воздуха, C^0 принято по карта 5 Приложение Е СП 20.13330.2016 34^0.

1.3 Характеристика существующего состояния территории.

Рассматриваемая территория расположена в юго-восточной части г. Майкоп за пределами селитебной зоны, на незастроенной территории, присутствуют подземные коммуникации.

В геоморфологическом отношении территория относится к правобережной I надпойменной террасе р. Белая. Площадка расположена в г. Майкоп, по ул. Михайлова.

Рельеф исследуемой площадки спокойный, ровный, густо заросший деревьями и кустарниками.

Минимальная абсолютная отметка составляет 241,10 м, максимальная абсолютная отметка достигает 241,80 м (по устьям скважин).

Территория в границах проектирования в большей степени занята травянистой растительностью. Сейчас территория предназначена для использования в целях жилищного строительства и исключает на ней возделывание с использованием химикатов, в связи с расположением в непосредственной близости объектов жилого назначения.

По земельным участкам с кадастровыми номерами 01:08:0000000:5354, 01:08:0519044:5, 01:08:0519047:3 проходят подземные канализационная, водосточная, телефонная сети.

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

До осуществления строительства необходимо произвести инженерную подготовку и возможно рекультивацию.

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.

На стадии архитектурно-строительного проектирования необходимо выполнить разработку проектов расчетного обоснования размеров санитарных разрывов парковки открытого типа на 450 м/мест с учетом размещения многоэтажной застройки с прохождением санитарно-эпидемиологической экспертизы проекта.

1.4.1 Ограничения природного характера

В соответствие со сведениями ИСОГД в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Шоссейной, существующей жилой застройкой по ул. Михайлова, земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355», в границах разработки проекта межевания водоохранные зоны отсутствуют.

Границах особо охраняемых природных территориях в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания - отсутствуют.

1.4.2 Ограничения техногенного характера

В соответствие со сведениями ИСОГД в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Шоссейной, существующей жилой застройкой по ул. Михайлова, земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355», в границах разработки проекта межевания территории подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций:

- *Природного -* отсутствуют;
- *Техногенного характера -* территория проектирования находится в зоне, подверженной риску химического заражения.

1.4.3 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.

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.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп», утвержденными Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Город Майкоп» от 28.10.2011 года № 377-рс, в редакции от 04.07.2022 № 1-ПЗЗУ, земельный участок находится в зоне комплексного развития территорий (З-КРТ).

2.1 Улично-дорожная сеть, благоустройство территории:

1) Предельные размеры земельных участков:
- минимальная площадь земельных участков – не подлежит установлению;

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.
3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.
4) Предельный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.

2.2 Параметры застройки территории в зоне З-КРТ - для многоэтажной жилой застройки 5-16 этажей:

5) Предельные размеры земельных участков:
   - минимальная площадь земельных участков - не установлена;
   - максимальная площадь земельных участков – не установлена.
6) Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
7) Минимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей (включая мансардный этаж);

8) Максимальное количество надземных этажей зданий - 16 этажей (включая мансардный этаж);
9) Предельный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
10) Процент застройки подземной части - 90% от площади участка.
11) Минимальный процент озеленения земельного участка – 25% от территории квартала.
12) Коэффициент плотности застройки земельного участка определяется проектом планировки территории, с учетом соблюдения коэффициента плотности застройки квартала в соответствии с Таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и не может превышать для застройки одного участка:
   - Застройка многоэтажными многоквартирными жилыми зданиями – 1,2;
   - Многофункциональная застройка - 3,0.

2.3 Параметры застройки территории в зоне 3-КРТ - для предоставление коммунальных услуг:

Предельные размеры земельных участков не установлена:

1) Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;
2) Максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардные);
3) Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;
4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%.

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

Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.

2.4 Параметры застройки территории в зоне 3-КРТ – хранение автотранспорта

1) Минимальная/максимальная площадь земельных участков – не установлена;
2) Минимальные отступы от границ земельных участков - 0 м;
3) Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 21 м;
4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%

2.5 Плотность застройки территории

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

Значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории кварталов (микрорайонов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в Правилах землепользования и застройки муниципального образования г. Майкоп, Решение Совета народных депутатов муниципального образования "Город Майкоп" Республики Адыгея от 28 октября 2011 г. N 377-рс «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Майкоп»

Данным проектом не превышаются значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории.

Для застройки многоквартирными жилыми домами максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

Дифференциация жилых домов по этажности в части процентного соотношения составляет для жилых домов (9-12 этажей) - 89%.

Таблица 2.1

Поз. номер	Этажность	Площадь застройки надземной части здания, м2	Площадь всех этажей здания (по внутреннему контуру наружных стен), м2	%
Жилые многоквартирные дома				
1	9	1643,4	14461,32	
2	9	1408,2	11906,58	
3	9-12	1643,4	16089,90	
4	9	1408,2	11906,58	
5	9	1322,8	11891,40	
6	9	1459,6	13325,82	
7	9	1322,8	11891,40	
8	9-12	1460,3	14597,61	
9	9	1322,8	11891,40	
10	9	931,0	8532,72	
11	9	601,0	5945,70	
12	9	931,0	8532,72	
13	9	601,0	5945,70	
Итого:		16055,5	146918,85	
Пристроенные, отдельно стоящие здания общ. назначения				
4	1	332,0	270,0	
8	1	332,0	270,0	
14	1	910,0	815,0	
15	2	551,0	850,0	
16	2	930,0	1650,0	
17	2	1200,0	2200,0	
18	5	3156	15120,0	

Поз. номер	Этажность	Площадь застройки надземной части здания, м2	Площадь всех этажей здания (по внутреннему контуру наружных стен), м2	%
20…25	1	248	248	
Итого:		7659,0	21423,0	
Итого всего:		23714,5	168341,9	
Площадь территориальной зоны застройки многоквартирными жилыми домами (9-12 эт).		72874,99		51,72
Площадь территориальной зоны застройки (жилые + общественные)		95108.64		67,5
Площадь территории в границах элемента планировочной структуры		140900		100

В соответствии с таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

а) Коэффициент плотности застройки - отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории:

– застройка многоэтажными многоквартирными жилыми зданиями – 1,2;

– многофункциональная застройка – 3,0.

б) Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории:

– застройка многоэтажными многоквартирными жилыми зданиями - 0,4;

– многофункциональная застройка - 1,0.

Коэффициент плотности застройки (отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала) для многоквартирной жилой застройки составляет 1,2, что не превышает нормативное значение.

2.5.1 Расчет коэффициента плотности застройки территориальных зон произведен в соответствии с Таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

Для застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Расчет коэффициента плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала):

168341,9 / 140900= 1,19

Где:

168341,9 кв. м – площадь всех этажей зданий и сооружений (см. таблицу 2.1);

140900 кв. м – площадь территории в границах элемента планировочной структуры.

Таким образом, коэффициент плотности застройки зоны застройки многоквартирными жилыми домами соответствует нормативному 1,2.

2.5.2 Численность населения

Численность населения определена в соответствии с нормативами от 31 декабря 2014 г. № 70 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея» - 30 м2 на одного человека от общей площади квартир.

Следовательно:

89007,38 / 30 = 2967 чел.

Где:

89007,38 кв. м – общая площадь квартир

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

2.5.3 Расчет плотности населения.

В соответствии с Приказом Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31 декабря 2014 г. N 70-од "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея" (с изменениями и дополнениями), для определения потребности в селитебной территории следует принимать укрупненные показатели в расчете на 1000 человек: в городских округах и городских поселениях - при этажности жилой застройки 9 этажей и выше - 7 га.

Расчетная территория в границах элементов планировочной структуры,

принятая для расчета населения, составляет 14,09 га.

Расчет плотности населения:

2967 чел. / 14,09 га = 210,5 чел/га.

Где:

2967 чел. – население в границах проектируемой территории;

14,09 га - территория в границах элемента планировочной структуры, взятая для расчета населения.

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 регионального и местного значения на территории проектирования отсутствуют в соответствии со сведениями Генерального плана муниципального образования «Город Майкоп».

В соответствии с генеральным планом МО г. Майкоп, в границах разработки проекта планировки объекты местного значения отсутствуют.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов федерального, регионального значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не приводятся.

Данный проект не реализует вышеуказанные объекты местного значения. Но предусматривает размещение объектов коммерческого назначения.

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

- многоэтажной жилой застройки.

Границы зон планируемого размещения объектов социальной инфраструктуры не определены на проектируемой территории в связи с нахождением данных зон на прилегающих, соседних территориях, в соответствии с нормативными радиусами доступности и созданием беспрерывных и беспрепятственных пешеходно-транспортных подходов и подъездов к ним.

3.1.1 Социальная инфраструктура

Документация «О комплексном развитии незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Шоссейной, существующей жилой за-стройкой по улице Михайлова, земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147 и 01:08:0000000:5355» не предусматривается размещение дошкольного образовательного учреждения и общеобразовательные организации в связи с их расположением в непосредственной близости к проектируемому участку.

3.1.2 Дошкольные образовательные организации.

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Адыгея с изменениями и дополнениями от 29 июня 2021 г. нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях принята - 92 ребенка на 1000 жителей.

Расчет потребности в ДДУ (детский сад):

2967 * 92 / 1000 = 273 (чел.) - детей дошкольного возраста.

Согласно генеральному плану на участках с кадастровыми номерами 01:08:0519044:731 и 01:08:0519044:733 расположены объекты регионального значения – ДДУ. Данные объекты находятся в допустимом уровне территориальной доступности (не более 300 м).

3.1.3 Общеобразовательные организации

Нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях принята - 180 учащихся на 1000 жителей.

Расчет потребности в СОШ (школа):

2967 * 180 / 1000 = 534 (чел.) - ребенка школьного возраста.

Потребность в общеобразовательных и детских дошкольных организациях покрывается 100% за счет школы и ДДУ на прилегающей территории.

Согласно генеральному плану на участке с кадастровым номером 01:08:0519037:1141 расположен объект регионального значения - СОШ, введен в эксплуатацию. Данный объект находится в допустимом уровне территориальной доступности (не более 500 м).

3.1.4 Объекты здравоохранения.

Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами здравоохранения (поликлиника) принята на 1000 жителей необходимо - 18,15 пос. в смену (181,5 на 10000 посещений в смену).

Расчет потребности социальных объектов

2967 * 18,15/ 1000 = 54 (чел.) - посещения в смену.

Согласно проектной документации «О комплексном развитии незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Шоссейной, существующей жилой застройкой по улице Михайлова, земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147 и 01:08:0000000:5355» размещение амбулаторно-поликлинического учреждения не предусматривается в связи с их расположением в непосредственной близости к проектируемому участку.

3.1.5 Объекты физической культуры и массового спорта.

Согласно региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Адыгея с изменениями и дополнениями от 29 июня 2021 г. помещения для физкультурно-оздоровительных занятий принимаются из расчета 80 м2 на 1000 человек:

2967 * 80 / 1000 = 237,36 м2

Согласно проектной документации «О комплексном развитии незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Шоссейной, существующей жилой застройкой по улице Михайлова, земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147 и 01:08:0000000:5355» размещение помещений для физкультурно-оздоровительных занятий, спортивные залы общего пользования не предусматриваются на проектируемом участке.

3.1.6 Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры).

Объекты социального и культурно-бытового назначения, для многоэтажной жилой застройки, размещаются во встроено пристроенных помещениях, а также в отдельно стоящих общественно-деловых комплексах. Объекты социального и культурно-бытового назначения включают в себя: магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки).

3.1.7 Озеленение территории

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования Республики Адыгея с изменениями и дополнениями от 29 июня 2021 г. площадь озелененной территории Микрорайона (квартала) должна составлять не менее 6 кв. м на 1 человека и не менее 25% площади территории жилого района.

Население в границах территории в отношении которой готовится докуметация «О комплексном развитии незастроенной территории в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Шоссейной, существующей жилой застройкой по улице Михайлова, земельными участками с кадастровыми номерам 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147 и 01:08:0000000:5355» - 2967 чел.

2967 * 6 = 17802 м2 (1,78 га).

Проектом предусматривается:

2,65 га + 0,5 + 0,44 = 3,59 га,

Где:

- внутридворовое озеленение – 26489 м2 (2,65 га);
- придорожное озеленение – 5020 м2 (0,502 га);
- озеленение бульвара – 4361 м2 (0,44 га).

Площадь озелененной территории составляет 3,59 га, что составляет 26% от всей территории (3,59*100% / 14,09 га = 26%).

На 1 человека приходится: 35900 / 2967 = 12 м2 озеленения, что превышает норматив (не менее 6 м2).

Дополнительно к озеленению земельных участков для размещения объектов капитального строительства, проектом предусматривается высадка деревьев (лиственный посадочный материал диаметром штамба от 4 см) на проектируемой территории общего пользования.

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

3.2.1 Коммунальная инфраструктура

Условия проектирования, строительства и эксплуатации сетей и объектов инженерного обеспечения планируемой территории:

Климат района изысканий умеренно-континентальный с резко выраженной вертикальной зональностью.

По климатическому районированию согласно СП 131.13330.2020 район относится к климатическому подрайону III – Б.

Зима мягкая короткая.

Лето жаркое, продолжительное.

Среднемесячная температура воздуха в январе от -5° С до +2° С.

Среднемесячная температура воздуха в июле от +21° С до +25° С.

Характеристика основных климатических параметров приводится по данным многолетних наблюдений метеостанции г. Майкопа и по СП 131.13330.2020.

3.2.2 Баланс водопотребления и водоотведения

Таблица 3.1 - Баланс водопотребления и водоотведения жилых домов см. таблицу

	Секундный			Часовой			Суточный		
	Общий	Гор.	Хол.	Общий	Гор.	Хол.	Общий	Гор.	Хол.
	л/с	л/с	л/с	м³/ч	м³/ч	м³/ч	м³/сут	м³/сут	м³/сут
Водоснабжение	19,16	10,82	9,33	57,84	32,25	27,27	719,44	296,37	423,07
Стоки	39,96	-	-	57,84	-	-	719,44	-	-

Таблица 3.2 - Баланс водопотребления и водоотведения автостоянок до 450 маш. мест

	Секундный			Часовой			Суточный		
	Общий	Гор.	Хол.	Общий	Гор.	Хол.	Общий	Гор.	Хол.
	л/с	л/с	л/с	-	-	м³/ч	м³/сут	м³/сут	м³/сут
Водоснабжение	-	-	0,33	-	-	0,37	0,40	-	-
Стоки	-	-	1,93	-	-	0,37	0,40	-	-

Таблица 3.3 - Баланс водопотребления и водоотведения торгового офисных зданий

	Секундный			Часовой			Суточный		
	Общий	Гор.	Хол.	Общий	Гор.	Хол.	Общий	Гор.	Хол.
	л/с	л/с	л/с	м³/ч	м³/ч	м³/ч	м³/сут	м³/сут	м³/сут
Водоснабжение	3,38	1,29	2,44	7,67	2.59	5,59	23,83	5,41	18,42
Стоки	12,98	-	-	7,67	-	-	23,83	-	-

Таблица 3.4 - Баланс водопотребления и водоотведения всех потребителей жилой застройки г. Майкоп

	Секундный	Часовой	Суточный

	Общий	Гор.	Хол.	Общий	Гор.	Хол.	Общий	Гор.	Хол.
	л/с	л/с	л/с	м³/ч	м³/ч	м³/ч	м³/сут	м³/сут	м³/сут
Водоснабжение в т.ч:	22,54	12,11	11,77	65,51	34,84	32,86	877,96	301,78	441,49
1. жилые дома	19,16	10,82	9,33	57,84	32,25	27,27	719,44	296,37	423,07
2. пристройки Л4 и Л8	3,38	1,29	2,44	7,67	2,59	5,59	23,83	5,41	18.42
Стоки	48,34	-	-	49,94	-	-	743,27		-

3.3 Расчет потребности в тепловой энергии на объект:

Многоэтажная жилая застройка в г. Майкоп:

1. Нагрузка на отопление и вентиляцию:
   а) Литер 1 = 0,550431 Гкал/ч;
   б) Литер 2,4 - 2 шт. = 2 * 0,461619= 0,923239 Гкал/ч;
   в) Литер 3 = 0,608685 Гкал/ч;
   г) Литер 5,7,9 – 3 шт. = 3 * 0,447876 = 1,343629 Гкал/ч;
   д) Литер 6 = 0,499712 Гкал/ч;
   е) Литер 8 = 0,573293 Гкал/ч;
   ж) Литер 10, 12 - 2 шт =2 * 0,326499 = 0,652998Гкал/ч;
   з) Литер 11,13 - 2 шт. 2 * 0,223945 =0,44789 Гкал/ч;
2. Нагрузка на ГВС на жилые дома:
   Qгвс = 32,25 * (65-5) / 1000 = 1,93500 Гкал/ч
3. Литер 4 и 8 (пристроенные помещения) = 2*0,008778 = 0,017556 Гкал/ч
4. Торгово-офисные здания (без ГВС):
   Литер 14 - Торгово-офисное здание = 0,039499 Гкал/ч;
   Литер 15 - Торгово-офисное здание = 0,070408 Гкал/ч;
   Литер 16 - Торговое здание = 0,235365 Гкал/ч;
   Литер 17 - Торгово-офисное здание = 0,24200 Гкал/ч.
5. Итого по кварталу:
   Q =Qo+ Qвент +Qгвс = 6,2046 + 0,060447 + 1,93500 = 8,200 Гкал/ч
   Расход теплоносителя: 8,200 : (95 - 70) * 1000 = 328,00т/ч
   Теплосеть Дн 377 х 7 с потерей напора 24,30Па/м

Таблица 3.5 - Предварительные данные по установке и расчетной мощности жилых домов, объектов торговли, объектов инфраструктуры, а также участка застройки в целом

№ п/п	Наименование сооружения	Расчетная мощность, Рр, кВт	Примечание
1	Литер 1 – Жилой дом 3х секционный, 10 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	371,57	
2	Литер 2 – Жилой дом 3х секционный, 10 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	296,44	
3	Литер 3 – Жилой дом 3х секционный, 10/13 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	416,6	
4	Литер 4 – Жилой дом 3х секционный с пристроенными помещениями, 10 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	332,38	
5	Литер 5 – Жилой дом 2х секционный, 10 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	313,07	
6	Литер 6 – Жилой дом 3х секционный, 10 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	332,8	
7	Литер 7 – Жилой дом 2х секционный, 10 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	313,07	
8	Литер 8 – Жилой дом 3х секционный с пристроенными помещениями, 10/13 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	395,36	
9	Литер 9 – Жилой дом 2х секционный, 10 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	313,07	
10	Литер 10 – Жилой дом 2х секционный, 10 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	233,75	
11	Литер 11 – Жилой дом 1но секционный, 10 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	192,89	
12	Литер 12 – Жилой дом 2х секционный, 10 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	233,75	
13	Литер 13 – Жилой дом 1но секционный, 10 этажей; с электрическими плитами, бытовыми кондиционерами	192,89	
14	Литер 14 - торгово-офисное здание, площадью 815 м^2	203,75	
15	Литер 15 – торгово-офисное здание, площадью 850 м^2	212,5	
16	Литер 16 - торговое здание, площадью 1650 м^2	412,5	
17	Литер 17 - торгово-офисное здание, площадью 2200 м^2	514,74	
18	Литер 18 – многоуровневая стоянка открытого типа	131,25	
19	Котельная	120	

№ п/п	Наименование сооружения	Расчетная мощность, Рр, кВт	Примечание
	Итого на участок застройки на шинах ТП, на стороне 0,4 кВ	5227,265	С учетом коэффициента несовпадения максимумов расчетных электрических нагрузок силовых электроприемников равным 0,9
Расчет выполнен по предварительным ТЭП участка застройки (квартала) и носит оценочный характер. При проработке квартала данный расчет подлежит корректировке (уточнению).			

3.4 Транспортная инфраструктура.

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

Подъезд к проектируемой территории осуществляется через улицу Шоссейная с западной стороны рассматриваемого участка. В границах рассматриваемой территории предусмотрены улицы и дороги местного значения: проезд основной, проходящий кольцом проектируемой территории.

Ширина основные улицы и дороги местного значения, проезды составляет 7 м.

Предусмотренная сеть бульваров, пешеходных дорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям.

В результате принятых решений в документации, было выполнено распределение парковочных мест и выделение участка для размещения многоуровневой автостоянки для постоянного хранения автомобилей жителей.

А также для постоянного хранения автотранспорта населения в границах проектируемой территории предусматривается размещение наземных плоскостных парковок (парковочные места) для постоянного хранения автомобилей см. таблиц 3.6.

Таблица 3.6

№ п / п	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
1	Население в многоквартирных жилых домах, чел.			2967
2	Квартиры, шт.			2007
3	Общая площадь квартир, м2			89007,38
4	Коммерческие помещения, м2*			5715
5	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей	Постоян. + гостев.	**1770**	**1786**

№ п / п	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
	- наземные автостоянки с учетом гостевых		-	1336
	- многоуровневая автостоянка		-	450
6	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей жителей микрорайона	0,75 машин на одну жилую единицу (1 квартира)	1508	1524
7	Гостевые автостоянки (для жилья)	(6% от нормативного показателя постоянного хранения авто. (для жилых домов))	90	90
8	Гостевые автостоянки (для коммерции)	(1,5 маш/мест на 50м2 торг. площ.)	172	172

* Расчетная площадь коммерческих помещений: (760+468+1447+1900+270+270+600 (сумма всех продаваемых помещений, расположенных на первом этаже МЖД)) = 5715 м2.

В целом, на рассматриваемой территории, предусмотрено 100% обеспечение местами для хранения автотранспортных средств в размере 1786 машиномест (потребность 1770 маш/мест), из них 450 мест – на многоуровневой парковке, 1336 наземных парковочных мест.

3.5 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 микрорайона.

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспектив развития.

Таблица 3.7 - Основные технико-экономические показатели проекта

№ п / п	Наименование	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Единица измерения	Нормативные показатели	Фактические показатели
1	Население в том числе:		Чел.		2967
2	Жилищная обеспеченность		М2	30	30
6	Жилищный фонд (общая площадь квартир), в том числе		М2		89007,38
7	Количество квартир (проектные):		штук.		2007
9.	Парковочные места, из них:		маш/мест	**1770**	1786
	- постоянного (для жилых домов)	0,75 машин на одну жилую единицу (1 квартира)	маш/мест	1508	1524
	- гостевые (для жилых домов)	(6% от нормативного показателя постоянного хранения авто. (для жилых домов))	маш/мест	90	90
	- гостевые (под коммерцию)	(1,5 маш/мест на 50м2 торг. площ.)	маш/мест	172	172
10	Площадь озелененной территории микрорайона	Не менее 25%	га	3,52	3,59

4 РЕЗУЛЬТАТЫ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ

Результаты инженерных изысканий выполнил ИП Новиков Ю.О. (СРО НП «Объединение изыскателей Южного и Северо - Кавказского округов» Свидетельство СРО №0265.022-2013-0505014-69135-И-020 от 23 июня 2014г.) – см. том 2 Приложение 1, отчет об инженерно-геодезических изысканиях.

5 ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ И (ИЛИ) ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ РЕШЕНИЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

Вариант планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории представлены на листе 8 «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 расположена в Республике Адыгея, г. Майкоп, территория ограниченная улицами. Шоссейная, ул. Горная, ул. Михайлова.

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.

Территория проекта планировки находится в зоне, подверженной риску химического зарожения от склада хлора и хлораторной МУП «Майкопводоканал» Майкопского группового водовода (южная часть г. Майкопа).

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.

При анализе площадки, согласно Приложению 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.

6.1.1 Система оповещения населения.

В соответствии с постановлением от 25.11.2009 г. №441 «О создании Единой дежурно-диспетчерской службы» создана единая дежурно-диспетчерская служба (ЕДДС), предназначенная для повышения оперативности реагирования органов местного самоуправления и служб гражданской обороны на угрозу или возникновение ЧС мирного и военного характера, эффективности взаимодействия привлекаемых сил и средств постоянной готовности, слаженности их совместных действий.

Система оповещения должна обеспечивать доведение сигналов сиренами, оснащенными сиренами централизованного запуска с учетом 100 % оповещения. Радиосеть (проводная и беспроводная) должна иметь требуемое число радиоточек. По требованию Главного управления МЧС России по Республике Адыгея разделом «Мероприятия ГО и ЧС» предлагается:

- установка громкоговорителей на проектируемой территории, с учетом требуемых условий оповещения (100% оповещения) населения, персонала объектов, находящегося вне зданий, с подключением громкоговорителей к сети проводного вещания через специализированный усилитель;
- установка сирен С-40 с ПУ П 164А (100 % оповещение) с дистанционным включением и подключением к территориальной автоматизированной системе централизованного оповещения Республики Адыгея.

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 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», согласно таб. 1, 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 - 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.

6.1.2 Антитеррористические мероприятия.

Антитеррористические мероприятия направлены 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.

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 МО Майкопа по телефону 02.
3. В территориальный отдел ФСБ.

7 ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.

Основным мероприятием по охране окружающей среды и поддержанию благоприятной санитарно-эпидемиологической обстановки, в условиях градостроительного развития территории является установление зон с особыми условиями использования территории.

Территория проекта планировки находится в зоне, подверженной риску химического зарожения от склада хлора и хлораторной МУП «Майкопводоканал» Майкопского группового водовода (южная часть г. Майкопа).

Наличие тех или иных зон с особыми условиями использования определяет систему градостроительных ограничений территории, от которых во многом зависит планировочная структура и условия развития жилых территорий.

7.1 Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Источниками загрязнениями атмосферного воздуха на проектируемых территориях являются объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, а также автотранспорт, выбросы от которого содержат окись углерода, окись азота, углеводороды и т.д.

Проектом предусматривается проведение ряда мероприятий направленных на снижение негативного воздействия на атмосферный воздух:

- озеленение территории санитарно-защитных зон в зависимости от класса вредности.

Предложенное проектом озеленение территории, кроме декоративно-планировочной функции, будет выполнять санитарно-гигиенические функции (очищение воздуха от пыли и газа), а также шумо- и ветрозащитные функции.

7.2 Мероприятия по охране почв и подземных вод

Для предотвращения загрязнения почв и подземных вод предусмотрены следующие мероприятия:

- устройство сети ливневой канализации;
- сброс дождевых вод в сеть ливневой канализации (открытого типа);
- устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
- устройство отмосток вдоль стен зданий.

На территории предусматривается сбор поверхностных стоков с помощью системы водоотводных лотков, с последующей очисткой на локальных очистных сооружениях поверхностного стока закрытого типа.

7.3 Мероприятия по санитарной очистке территории.

Одним из первоочередных мероприятий по охране территорий от загрязнений является организация санитарной очистки, хранение отходов в специально отведенных местах с последующим вывозом на мусороперерабатывающий комплекс.

Основными мероприятиями в системе сбора и утилизации отходов являются:

- организация планово-поквартальной системы санитарной очистки территорий организация сбора и удаление вторичного сырья;
- ликвидация несанкционированных свалок, с последующим проведением рекультивации территорий, расчистка захламленных участков территорий.

Проектом рекомендуется проведение следующих мероприятий по санитарной очистке территорий в границах проектируектируемой застройки:

- организация уборки территорий от мусора, смета, снега;
- организация системы водоотводных лотков;
- установка контейнеров на территории проектируемого квартала на специально оборудованных площадках;
- установка урн для мусора.

Вывоз мусора с территорий производится по мере его образования совместно с бытовыми отходами.

7.4 Мероприятия по благоустройству территории.

При строительстве жилой застройки намечается произвести благоустройство территории:

- устройство газонов, цветников, посадка зеленых оград;
- организация дорожно-пешеходной сети;
- освещение территории кварталов;
- обустройство мест сбора мусора.

Главные направления озеленения рассматриваемой территории:

- создание системы зеленых насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения);
- сохранение естественной древесно-кустарниковой растительности.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения (уровень озелененности территории застройки) в пределах территории жилого микрорайона должен быть не менее 25% (включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона) в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом предусмотрено, озеленение и благоустройство территорий в процентном отношении от общей площади проектируемого земельного участка - 26%.

8 ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Развитие территории будет происходить постепенно и строительство объектов капитального строительства в рамках каждого этапа будет вестись в зависимости от возникающих потребностей населения и покупательской способности. В рамках каждого этапа предусмотрено строительство не только объектов жилого назначения, но и зеленых благоустроенных зон, объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры.

Очередность планируемого развития территории обуславливается потребностью населения в различных инфраструктурах социального, коммунального и транспортного назначения. Целесообразно первым этапом осуществить частичное возведение многоэтажной жилой застройки, далее подключения всех необходимых инженерных сетей для данных объектов капитального строительства.

Такую закономерность предусмотреть на всех этапах проектирования.

Очередность этапов расписана далее.

8.1.1 Этапы строительства объектов капитального строительства.

Проектом предусматривается:

Литер 1 – начало строительства в 2023 году;

Литер 2 – начало строительства в 2024 году;

Литер 3 – начало строительства в 2026 году;

Литер 4 – начало строительства в 2026 году;

Литер 5 – начало строительства в 2023 году;

Литер 6 – начало строительства в 2023 году;

Литер 7 – начало строительства в 2025 году;

Литер 8 – начало строительства в 2025 году;

Литер 9 – начало строительства в 2027 году;

Литер 10 – начало строительства в 2028 году;

Литер 11 – начало строительства в 2028 году;

Литер 12 – начало строительства в 2029 году;

Литер 13 – начало строительства в 2030 году;

Литер 14 – начало строительства в 2028 году;

Литер 15 – начало строительства в 2026 году;

Литер 16 – начало строительства в 2026 году;

Литер 17 – начало строительства в 2025 году;

Литер 18 – начало строительства в 2026 году.

Проезды, сети на отдельных з/у – начало строительства в 2023 году.

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

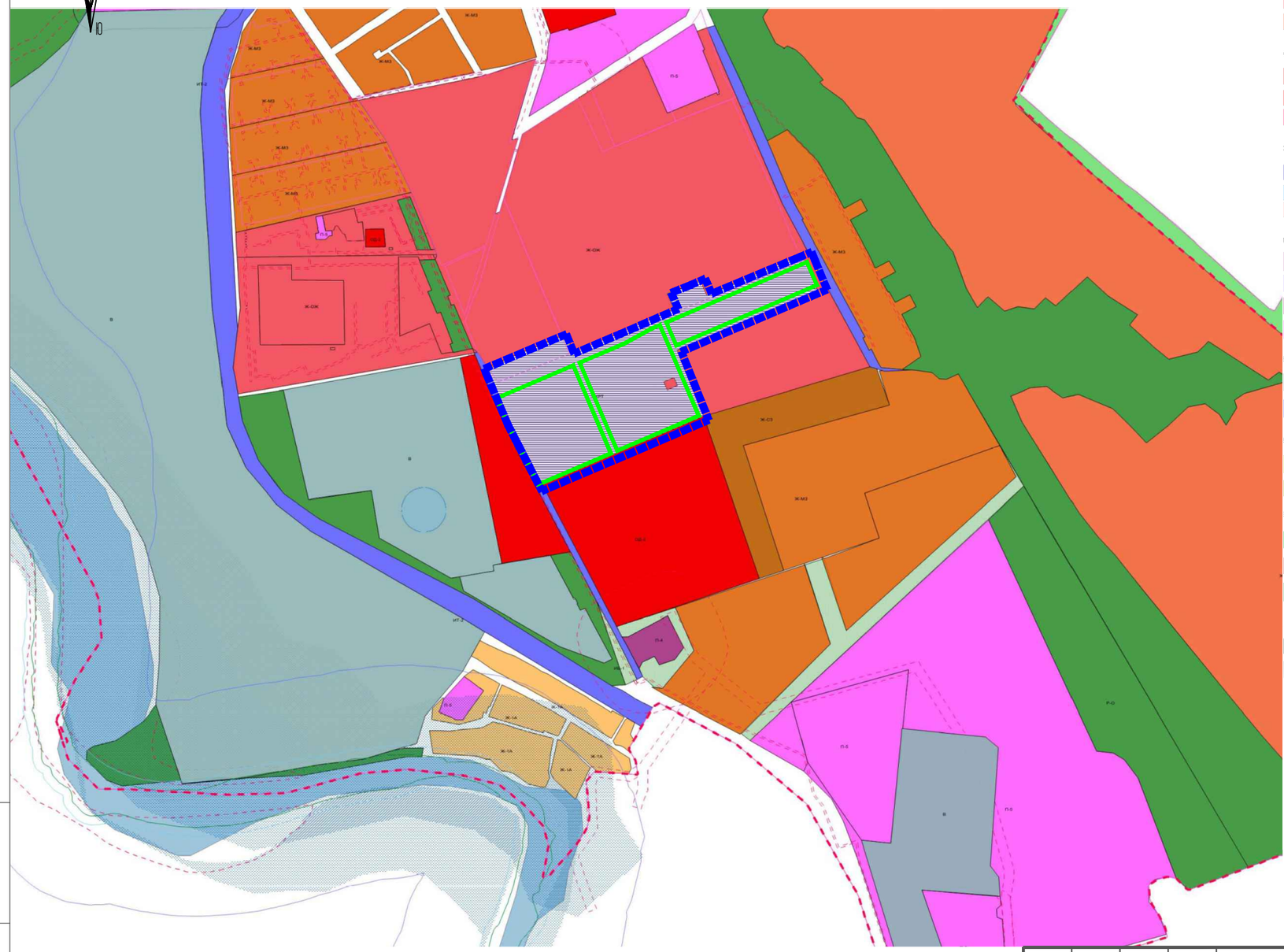
Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются.

В границах проектируемой территории не предусматривается реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- Закон республики Адыгея от 24 июля 2009 года N 280 «О градостроительной деятельности»;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Решение Совета народных депутатов муниципального образования "Город Майкоп" Республики Адыгея от 28 октября 2011 г. N 377-рс "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Майкоп" (с изменениями и дополнениями);
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ Технический регламент о требованияхпожарной безопасности»;
- "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
- Приказ Комитета Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству от 31 декабря 2014 г. № 70 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Адыгея».

Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением элементов границ планировочной структуры



эриториальные зоны

лые зоны

- Ж-1А — Зона застройки индивидуальными жилыми дома
- Ж-1Б — Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием
- Ж-1Б/1 — Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием
- Ж-1Б/2 — Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием
- Ж-М3 — Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж-С3 — Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Ж-ОЖ — Зона жилой застройки с размещением объектов
- Ж-КСТ — Зона садоводства и дачного хозяйства

бщественно-деловые зоны

- ОД-1 — Центральная зона делового,общественного и коммерческого назначения
- ОД-2 — Зона делового,общественного и коммерческого назначения местного значения
- ОД-3 — Зона обслуживания и деловой активности при

Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов

- ТОД-1 — Зона объектов здравоохранения
- ТОД-2 — Зона объектов образования и научных комплексов
- ТОД-3 — Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов

Производственные зоны

- П-2 — Зона предприятий,производств и объектов
- П-3 — Зона предприятий,производств и объектов
- П-4 — Зона предприятий,производств и объектов
- П-5 — Зона предприятий,производств и объектов

Зона инженерной и транспортной инфраструктур

- ИТ-1 — Зона инженерной инфраструктуры
- ИТ-2 — Зона транспортной инфраструктуры

Зоны сельскохозяйственного использования

- СХ-1 — Зона сельскохозяйственных угодий
- СХ-2 — Зона объектов сельскохозяйственного назначения

Зоны рекреационного назначения

- Р-ТОС — Зона объектов туризма,отдыха и спорта
- Р-К — Зона объектов санаторно-курортного и туристического назначения
- Р-О — Зона озелененных пространств рекреационного назначения

Зоны специального назначения

- СН-1 — Зона кладбищ
- СН-2 — Зона размещения отходов потребления

Зоны размещения военных объектов и иные зоны режимных территорий

- В — Зона размещения военных объектов и иных режимных территорий

Иные виды территориальных зон

- ИВ-1 — Зона озеленения специального назначения
- ЗПР — Зона перспективного развития
- З-КРТ — Зона перспективного развития

Зоны с особыми условиями использования территории

- Санитарно-защитные зоны (справочно)
- Границы нормативной водоохранной зоны
- Границы нормативной прибрежно-защитной полосы
- Территории,подверженные подтоплению
- Граница санитарных разрывов от инженерных коммуникаци(справочно)
- Граница горного отвода Майкопского месторождения
- Охранная зона памятников искусства
- Охранная зона памятников архитектуры
- Охранная зона памятников археологии
- Охранная зона памятников истории
- Зона ограничения застройки (ЗОЗ)на высоте 33м (нижняя граница от земли)от передающего радиотехнического объекта РТПС "Майкоп"филиала РТРС "РТПЦ Республики Адыгея"
- Зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в ЕГРН

Территории,на которые градостроительные регламенты

- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли лесного фонда
- Земли водного фонда
- Существующая граница населенного пункта*
- Проектируемая граница населенного пункта*

*согласно ранее утвержденному Генеральному плану

- Граница муниципального образования "Город Майкоп"
- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории.
- Элементы планировочной структуры

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	22/355-ППТ2			
						Комплексное развитие незастроенной территории, в границах муниципального образования "Город Майкоп",ограниченной улицей Шоссейной,существующей жилой застройкой по ул.Михайлова,земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355			
Архитектор		Простетов			10.22	Материалы по обоснованию проекта планировки	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Зайцева			10.22		ППТ	1	
Н. конт.		Митенко			10.22	Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением элементов границ планировочной структуры М 1:10000	ООО "Град-АРТ"		
ГИП		Новиков			10.22				

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Формат А 3

Схема организации движения транспорта общего пользования, велосипедистов и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и проектные потребности в транспортном обеспечении на территории. М 1:1000.

Условные обозначения:

	Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории.
	Утвержденные красные линии.
	Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий,строений и сооружений
	Многоэтажная многоквартирная жилая застройка.
	Встроенно-пристроенные объекты общественно-делового и коммерческого назначения.
	Объекты инженерной инфраструктуры.
	Многоуровневая стоянка открытого типа
	Внутриквартальное озеленение.
	Озелененные территории общего пользования микрорайона.

Объекты транспортной инфраструктуры:

	Улицы и дороги.
	Улицы и дороги местного значения (улица в жилой застройке).
	Внутриквартальные проезды.
	Тротуар с возможностью проезда для пожарного автомобиля.
	Газон с возможностью проезда для пожарного автомобиля.
	Машино-места (парковочные места).
	Маршрут общественного транспорта.
А	Остановочные пункты общественного транспорта.
	Основные пешеходные пути.
	Велосипедные дорожки.

1. Поперечные профили улиц 1-1, 2-2, 3-3, 4-4 см. лист 3.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N°док.	Подпись	Дата
Архитектор		Простетов			12.24
ГАП		Простетов			12.24
Н. конт.		Ломака			12.24
ГИП		Новиков			12.24

22/355-ППТ2

Комплексное развитие незастроенной территории, в границах муниципального образования "Город Майкоп",ограниченной улицей Шоссейной,существующей жилой застройкой по ул.Михайлова,земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355

Материалы по обоснованию проекта планировки

Схема организации движения транспорта общего пользования, велосипедистов и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и проектные потребности в транспортном обеспечении на территории. М 1:1000.

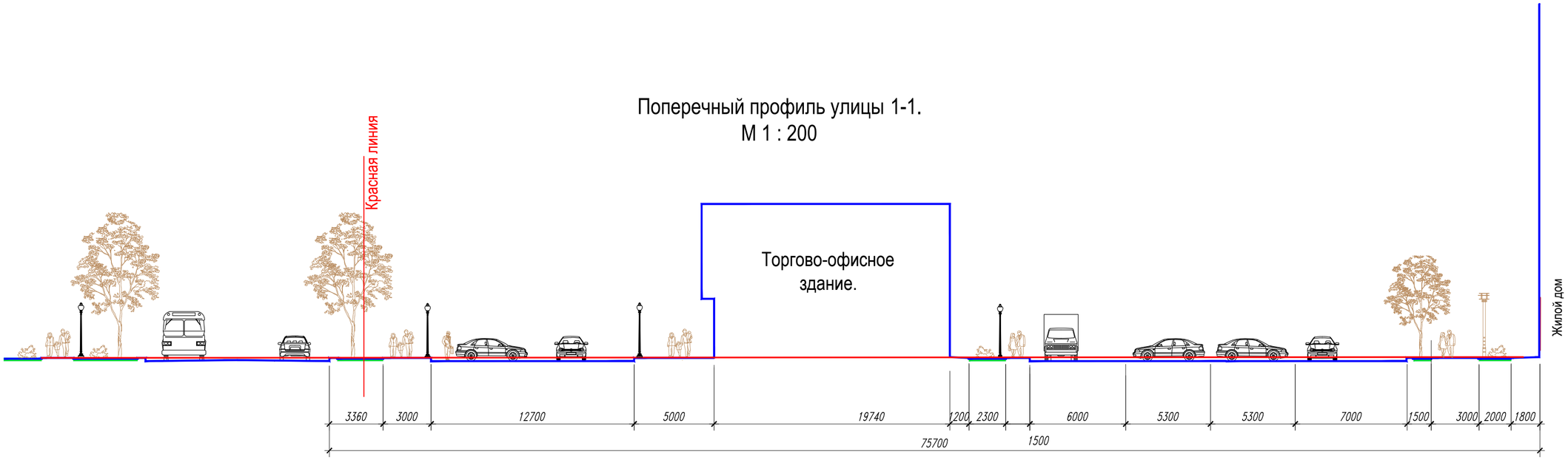
Стадия	Лист	Листов
ППТ	2	

ООО "Град-АРТ"

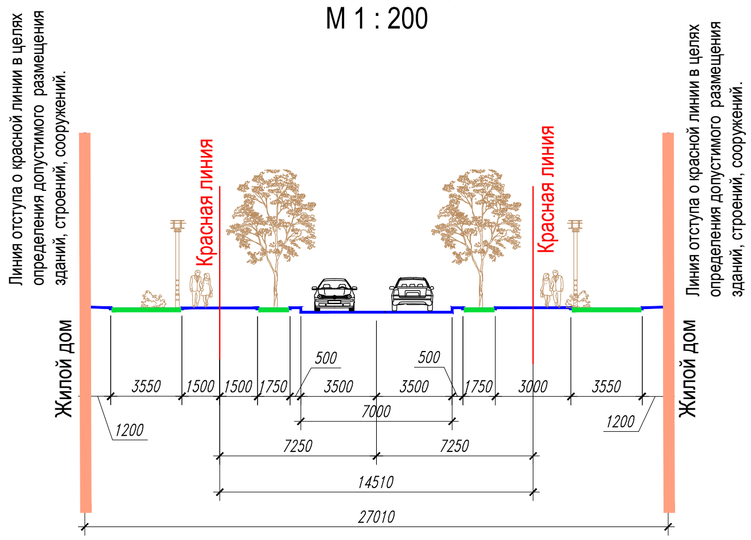
Формат А 1

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

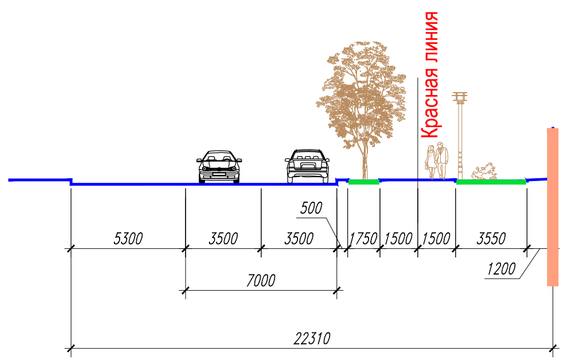
Поперечный профиль улицы 1-1.
М 1 : 200



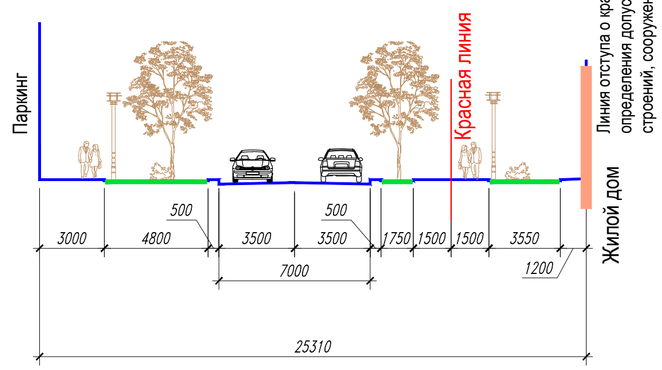
Поперечный профиль улицы 2-2.
М 1 : 200



Поперечный профиль улицы 3 - 3.
М 1 : 200



Поперечный профиль улицы 4-4.
М 1 : 200.



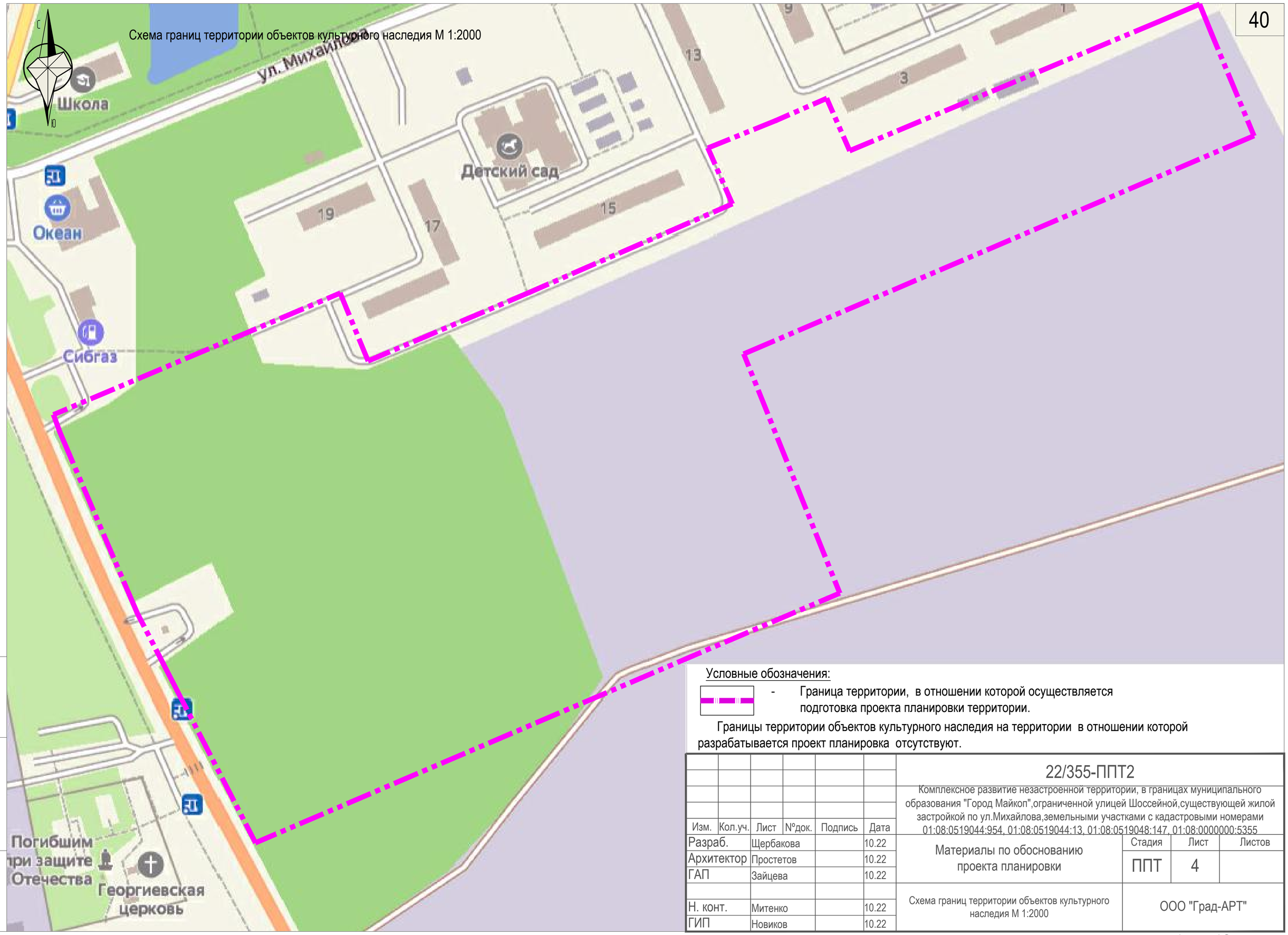
Данный лист смотреть совместно с л. 2

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	22/355-ППТ2			
						Комплексное развитие незастроенной территории, в границах муниципального образования "Город Майкоп",ограниченной улицей Шоссейной,существующей жилой застройкой по ул.Михайлова,земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355			
Архитектор		Простетов			12.24	Материалы по обоснованию проекта планировки	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Простетов			12.24		ППТ	3	
Н. конт.		Ломака			12.24	Поперечные профили улиц 1-1, 2-2, 3-3, 4-4	ООО "Град-АРТ"		
ГИП		Новиков			12.24				

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

Формат А2

Схема границ территории объектов культурного наследия М 1:2000



Условные обозначения:

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории.

Границы территории объектов культурного наследия на территории в отношении которой разрабатывается проект планировка отсутствуют.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	22/355-ППТ2			
						Комплексное развитие незастроенной территории, в границах муниципального образования "Город Майкоп",ограниченной улицей Шоссейной,существующей жилой застройкой по ул.Михайлова,земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355			
Разраб.		Щербакова			10.22	Материалы по обоснованию проекта планировки	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Простетов			10.22		ППТ	4	
ГАП		Зайцева			10.22				
Н. конт.		Митенко			10.22	Схема границ территории объектов культурного наследия М 1:2000	ООО "Град-АРТ"		
ГИП		Новиков			10.22				

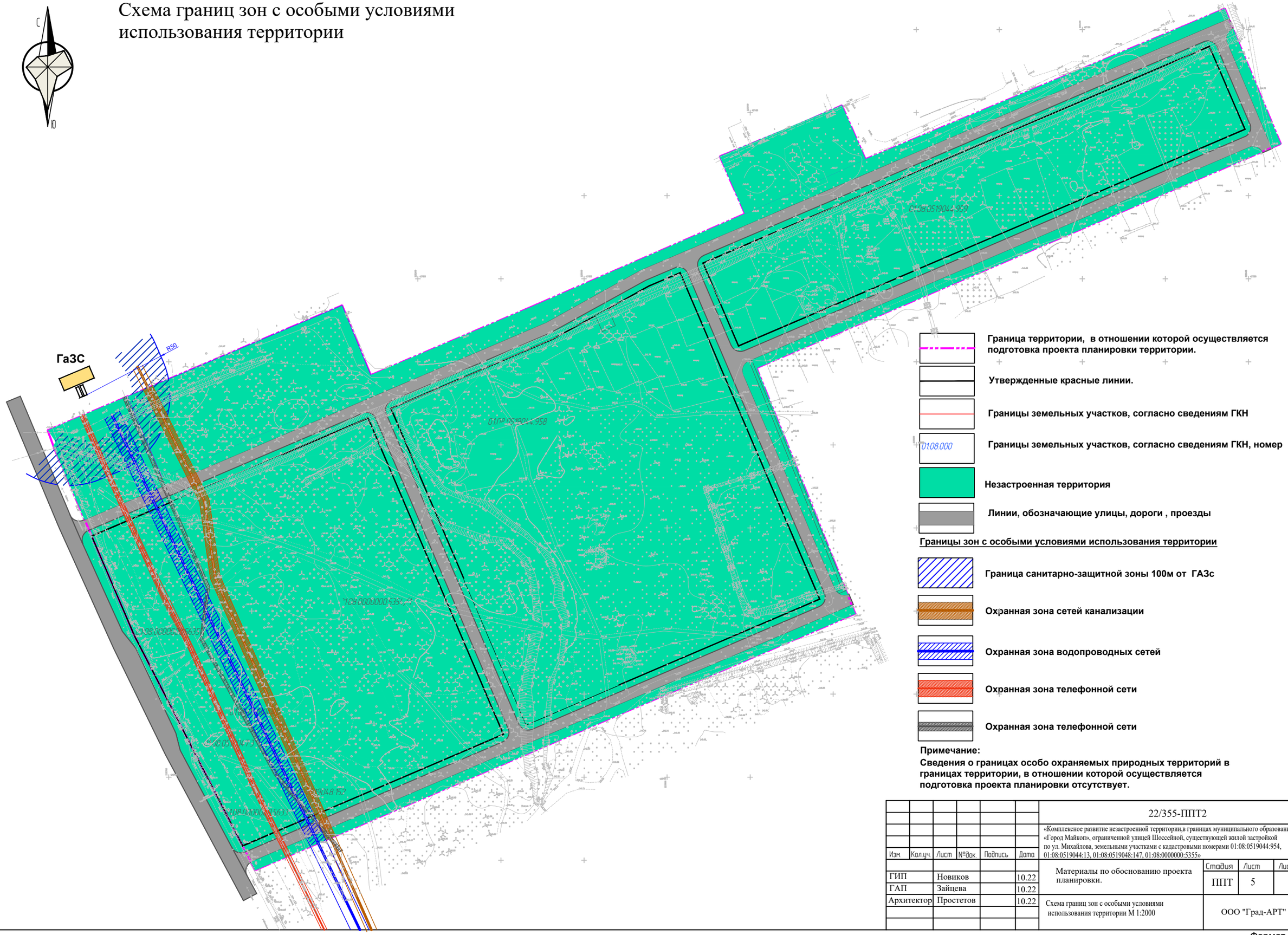
Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Формат А 3

Схема границ зон с особыми условиями использования территории



Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории.

Утвержденные красные линии.

Границы земельных участков, согласно сведениям ГКН

Границы земельных участков, согласно сведениям ГКН, номер

Незастроенная территория

Линии, обозначающие улицы, дороги , проезды

Границы зон с особыми условиями использования территории

Граница санитарно-защитной зоны 100м от ГАЗс

Охранная зона сетей канализации

Охранная зона водопроводных сетей

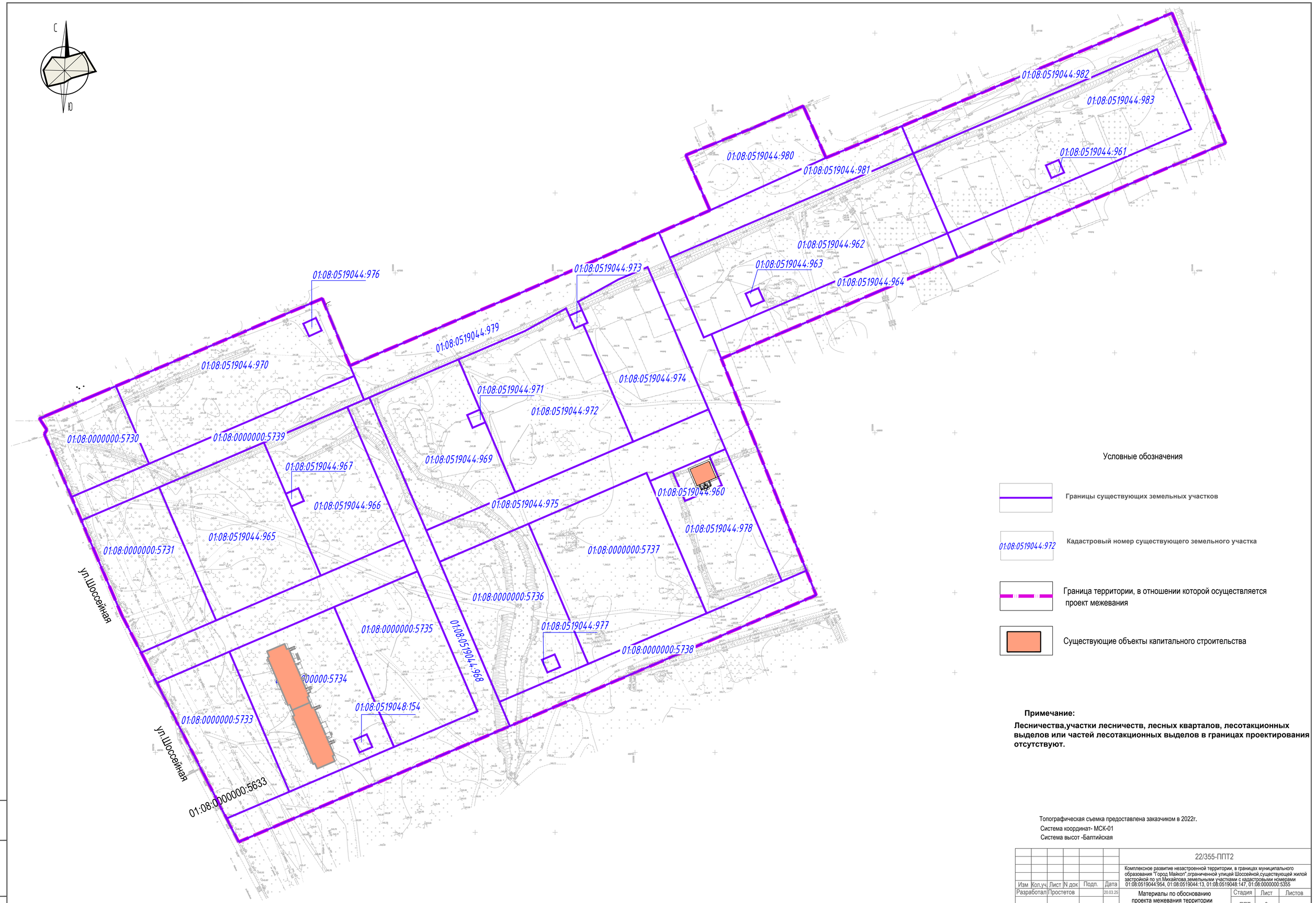
Охранная зона телефонной сети

Охранная зона телефонной сети

Примечание:
Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки отсутствует.

						22/355-ППТ2			
						«Комплексное развитие незастроенной территории,в границах муниципального образования «Город Майкоп», ограниченной улицей Шоссейной, существующей жилой застройкой по ул. Михайлова, земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				
ГИП		Новиков			10.22	Материалы по обоснованию проекта планировки.	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Зайцева			10.22		ППТ	5	
Архитектор		Простетов			10.22	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000	ООО "Град-АРТ"		

Формат А2



Условные обозначения

Границы существующих земельных участков

01:08:0519044:972 — Кадастровый номер существующего земельного участка

Граница территории, в отношении которой осуществляется проект межевания

Существующие объекты капитального строительства

Примечание:

Лесничества,участки лесничеств, лесных кварталов, лесотакционных выделов или частей лесотакционных выделов в границах проектирования отсутствуют.

Топографическая съемка предоставлена заказчиком в 2022г.
Система координат- МСК-01
Система высот -Балтийская

						22/355-ППТ2			
Изм	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата	Комплексное развитие незастроенной территории, в границах муниципального образования "Город Майкоп",ограниченной улицей Шоссейной,существующей жилой застройкой по ул.Михайлова,земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355			
Разработал		Простетов			20.03.25	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ППТ	6	
ГАП		Горбань			20.03.25				
ГИП		Новиков			20.03.25	Схема отображающая местоположение существ.объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу,объектов незавершенного строительства, а также подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М1:2000	ООО "Град-АРТ"		

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

Формат А1

Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000.

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на схеме	Обозначение	Этажность
1	Литер 1 – Жилой дом 3х секционный	9
2	Литер 2 – Жилой дом 3х секционный	9
3	Литер 3 – Жилой дом 3х секционный	9/12
4	Литер 4 – Жилой дом 3х секционный с пристроенными помещениями	9 и 1
5	Литер 5 – Жилой дом 2х секционный	9
6	Литер 6 – Жилой дом 3х секционный	9
7	Литер 7 – Жилой дом 2х секционный	9
8	Литер 8 – Жилой дом 3х секционный с пристроенными помещениями	9/12 и 1
9	Литер 9 – Жилой дом 2х секционный	9
10	Литер 10 – Жилой дом 2х секционный	9
11	Литер 11 – Жилой дом 1-но секционный	9
12	Литер 12 – Жилой дом 2х секционный	9
13	Литер 13 – Жилой дом 1но секционный	9
14	Литер 14 – торгово-офисное здание	1
15	Литер 15 – торгово-офисное здание	2
16	Литер 16 – торговое здание	2
17	Литер 17 – торгово-офисное здание	2
18	Литер 18 – многоуровневая стоянка открытого типа	5
19	Литер 19 - Тепло-энергетический объект	1
20- 25	Литера 20...25 - Трансформатрная подстанция	1

Условные обозначения:

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории.
- Утвержденные красные линии.
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий,строений и сооружений
- Линии отступа от объектов в целях определения мест допустимого размещения зданий,строений и сооружений
- Многоэтажная многоквартирная жилая застройка.
- Встроенно-пристроенные объекты общественно-делового и коммерческого назначения.
- Объекты инженерной инфраструктуры.
- Многоуровневая стоянка открытого типа
- Внутриквартальное озеленение.
- Озелененные территории общего пользования микрорайона.
- 242.00 Проектная отметка
- 241.80 Отметка рельефа
- Проектируемый уклон
- 33.80 Расстояние

Объекты транспортной инфраструктуры:

- Улицы и дороги.
- Улицы и дороги местного значения (улица в жилой застройке).
- Внутриквартальные проезды.
- Тротуар с возможностью проезда для пожарного автомобиля.
- Газон с возможностью проезда для пожарного автомобиля.
- Машино-места (парковочные места).

Изм.	Кол.уч.	Лист	N°док.	Подпись	Дата	22/355-ППТ2
						Комплексное развитие незастроенной территории, в границах муниципального образования "Город Майкоп",ограниченной улицей Шоссейной,существующей жилой застройкой по ул.Михайлова,земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355
Разраб.		Простетов			01.25	Материалы по обоснованию проекта планировки — Стадия: ППТ; Лист: 7; Листов:
Архитектор		Простетов			01.25	
ГАП		Горбань			01.25	
Н. конт.		Ломака			01.25	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:1000. — ООО "Град-АРТ"
ГИП		Новиков			01.25	

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

Формат А 1

Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:1000.

Условные обозначения:

	Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории.
	Утвержденные красные линии.
	Границы земельных участков, согласно сведениям ГКН, номер
	Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий,строений и сооружений
	Линии отступа от объектов в целях определения мест допустимого размещения зданий,строений и сооружений
	Многоэтажная многоквартирная жилая застройка.
	Встроенно-пристроенные объекты общественно-делового и коммерческого назначения.
	Объекты инженерной инфраструктуры.
	Многоуровневая стоянка открытого типа
	Внутриквартальное озеленение.
	Озелененные территории общего пользования микрорайона.

Объекты транспортной инфраструктуры:

	Улицы и дороги.
	Улицы и дороги местного значения (улица в жилой застройке).
	Внутриквартальные проезды.
	Тротуар с возможностью проезда для пожарного автомобиля.
	Газон с возможностью проезда для пожарного автомобиля.
	Машино-места (парковочные места).

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

номер на схеме	Обозначение	Этажность	Количество				Площадь, м2				Строительный объем	
			Зданий	Человек	Квартир		Застройки		нормируемая / общая			
					Здания	Всего	Здания	Всего	Здания	всего	Здания	Всего
1	Литер 1 – Жилой дом 3х секционный	9	1	291	205				8742,01			
2	Литер 2 – Жилой дом 3х секционный	9	1	243	151				7286,30			
3	Литер 3 – Жилой дом 3х секционный	9/12	1	328	232				9848.29			
4	Литер 4 – Жилой дом 3х секционный с пристроенными помещениями	9 и 1	1	243	151				7286,30 /270			
5	Литер 5 – Жилой дом 2х секционный	9	1	240	169				7201.14			
6	Литер 6 – Жилой дом 3х секционный	9	1	267	177				7997.79			
7	Литер 7 – Жилой дом 2х секционный	9	1	240	169				7201.14			
8	Литер 8 – Жилой дом 3х секционный с пристроенными помещениями	9/12 и 1	1	296	192				8878,65 / 270			
9	Литер 9 – Жилой дом 2х секционный	9	1	240	169				7201.14			
10	Литер 10 – Жилой дом 2х секционный	9	1	170	116				5103.04			
11	Литер 11 – Жилой дом 1-но секционный	9	1	119	80				3579.27			
12	Литер 12 – Жилой дом 2х секционный	9	1	170	116				5103.04			
13	Литер 13 – Жилой дом 1но секционный	9	1	119	80				3579.27			
14	Литер 14 – торгово-офисное здание	1	1						/ 815			
15	Литер 15 – торгово-офисное здание	2	1						/ 850			
16	Литер 16 – торговое здание	2	1						/ 1650			
17	Литер 17 – торгово-офисное здание	2	1						/ 2200			
18	Литер 18 * – многоуровневая стоянка открытого типа	5	1	450 мш/ мест					/ 15120			
19	Литер 19 - Тепло-энергетический объект	1	1									
20-25	Литера 20...25 - Трансформатрная подстанция	1	8									
	Итого:			2967	2007				89007.38/ 21175.00			

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	22/355-ППТ2			
						Комплексное развитие незастроенной территории, в границах муниципального образования "Город Майкоп",ограниченной улицей Шоссейной,существующей жилой застройкой по ул.Михайлова,земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355			
Разраб.		Простетов			01.25	Материалы по обоснованию проекта планировки	Стадия	Лист	Листов
Архитектор		Простетов			01.25		ППТ	8	
ГАП		Горбань			01.25				
						Вариант планировочного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:1000.	ООО "Град-АРТ"		
Н. конт.		Ломака			01.25				
ГИП		Новиков			01.25				

Формат А 1

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разраб.		Простетов			12.24
Архитектор		Простетов			12.24
ГАП		Горбань			12.24
Н. конт.		Ломака			12.24
ГИП		Новиков			12.24

22/355-ППТ2

Комплексное развитие незастроенной территории, в границах муниципального образования "Город Майкоп",ограниченной улицей Шоссейной,существующей жилой застройкой по ул.Михайлова,земельными участками с кадастровыми номерами 01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147, 01:08:0000000:5355

Материалы по обоснованию проекта планировки

Стадия	Лист	Листов
ППТ	9	

Схема размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания М 1:2000

ООО "Град-АРТ"

Формат А2

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.