

Общество с ограниченной ответственностью
"Град-АРТ"

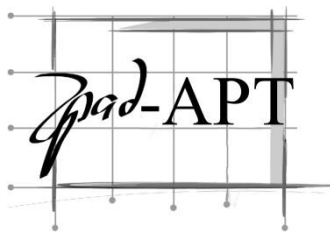
**«КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ НЕЗАСТРОЕННОЙ
ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД МАЙКОП», ОГРАНИЧЕННОЙ
УЛИЦЕЙ ШОССЕЙНОЙ, СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЖИЛОЙ
ЗАСТРОЙКОЙ ПО УЛ. МИХАЙЛОВА, ЗЕМЕЛЬНЫМИ
УЧАСТКАМИ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ
01:08:0519044:954, 01:08:0519044:13, 01:08:0519048:147,
01:08:0000000:5355»**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки (утверждаемая часть)

22/355-ППТ1

Том 1



Общество с ограниченной ответственностью
"Град-АРТ"

Заказчик -

**«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

Основная часть проекта планировки (утверждаемая часть)

22/355-ППТ1

Том 1

Директор

А.В. Жураховский

20.10.22

Главный инженер проекта

Д.Ю. Новиков

20.10.22

2022

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

										2			
СОДЕРЖАНИЕ ТОМА													
Обозначение				Наименование				Примечание (страница)					
22/355-ППТ1-С				Содержание тома 1				2					
22/355-ППТ1.ТЧ				Текстовая часть				3-23					
				Графическая часть									
22/355-ППТ1.ГЧ-01				Чертеж красных линии (1:1000)				24					
22/355-ППТ1.ГЧ-02				Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (1:1000)				25					
						22/355-ППТ1-С							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата								
Разраб.	Зайцева				20.10.22								
						Содержание тома 1		Стадия	Лист	Листов			
								П		1			
Н. контр.	Митенко				20.10.22			ООО "Град-АРТ"					
ГИП	Новиков				20.10.22								

2

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание (страница)
22/355-ППТ1-С	Содержание тома 1	2
22/355-ППТ1.ТЧ	Текстовая часть	3-23
	Графическая часть	
22/355-ППТ1.ГЧ-01	Чертеж красных линии (1:1000)	24
22/355-ППТ1.ГЧ-02	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (1:1000)	25

2

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание (страница)
22/355-ППТ1-С	Содержание тома 1	2
22/355-ППТ1.ТЧ	Текстовая часть	3-23
	Графическая часть	
22/355-ППТ1.ГЧ-01	Чертеж красных линии (1:1000)	24
22/355-ППТ1.ГЧ-02	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (1:1000)	25

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА	2
СОДЕРЖАНИЕ	1
1 Введение	3
2 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.	5
2.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	5
2.2 Улично-дорожная сеть, благоустройство территории:	6
2.3 Параметры застройки территории в зоне 3-КРТ - для многоквартирной жилой застройки 5-16 этажей:	6
2.4 Параметры застройки территории в зоне 3-КРТ - для предоставления коммунальных услуг:	7
2.5 Параметры застройки территории в зоне 3-КРТ – хранение автотранспорта	7
2.6 Плотность застройки территории	7
2.6.1 Для застройки многоквартирными многоквартирными жилыми домами:	9
2.6.2 Численность населения	9
2.7 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	10
2.7.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	10
2.7.2 Социальная инфраструктура	10
2.7.3 Дошкольные образовательные организации.	10

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

						22/355-ППТ1.ТЧ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.		Зайцева			20.10.22	Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Зайцева			20.10.22		П	1	21
							ООО "Град-АРТ"		
Н. контр.		Митенко			20.10.22				
ГИП		Новиков			20.10.22				

2.7.4	Общеобразовательные организации	11
2.7.5	Объекты здравоохранения.	11
2.7.6	Объекты физической культуры и массового спорта.	11
2.7.7	Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры).	12
2.7.8	Озеленение территории	12
2.8	Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры	13
2.8.1	Коммунальная инфраструктура	13
2.8.2	Баланс водопотребления и водоотведения	13
2.9	Расчет потребности в тепловой энергии на объект:	14
2.10	Транспортная инфраструктура.	16
2.11	Организация движения общественного транспорта	17
2.12	Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	18
3	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	19
3.1	Этапы проектирования объектов капитального строительства.	19
3.2	Этапы строительства объектов капитального строительства.	19
4	Красные линии	21

Взам. инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.								22/355-ППТ1.ТЧ		Лист
														2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата									

1 ВВЕДЕНИЕ

Основные положения о планировке территории изложены в ст.42 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и Нормативах градостроительного проектирования Республики Адыгея.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) разработана на основе следующих нормативных актов с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта:

- ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 19.07.2022 № 680 г. Майкоп «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 Приложение № 1 к постановлению Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 19.07.2022 № 680. «Сведения о местоположении, площади и границах Территории».
- Приложение № 2 к постановлению Администрации муниципального образования «Город Майкоп» от 19.07.2022 № 680 «Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»
- Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям, 198/22-ИГИ, 2022г.
- Проект планировки территории разработан в соответствии с требованиями действующих нормативных актов и законов РФ, состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:5354, 01:08:0519044:958, 01:08:0519044:959, 01:08:0000000:60, 01:08:0000000:5635, 01:08:0519048:152, 01:08:0000000:5633.
- Справка о градостроительном регламенте на земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0519044:5, 01:08:0519047:3.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>ющих нормативных актов и законов РФ, состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.</p> <ul style="list-style-type: none">– Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 01:08:0000000:5354, 01:08:0519044:958, 01:08:0519044:959, 01:08:0000000:60, 01:08:0000000:5635, 01:08:0519048:152, 01:08:0000000:5633.– Справка о градостроительном регламенте на земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0519044:5, 01:08:0519047:3.											
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	22/355-ППТ1.ТЧ		Лист						
								3						

- Справка о градостроительном регламенте на земельные участки с кадастровыми номерами 01:08:0519044:959, 01:08:0519044:958, 01:08:0000000:5354, 01:08:0519048:152, 01:08:0000000:5633, 01:08:0000000:5635;
- 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 требованиях пожарной 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».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							22/355-ППТ1.ТЧ	Лист
										4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

2 ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ (В ПРЕДЕЛАХ, УСТАНОВЛЕННЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТОМ), О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.

2.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Документация проекта планировки и межевания «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» разработана для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очерёдности планируемого развития территории.

Согласно изменениям в генеральный план от 23.12.21 №221-рс МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД МАЙКОП», ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ в границах проектируемой территории предусмотрены следующие зоны смешанной и общественно-деловой застройки:

Зона комплексного развития территорий (Кодовые обозначения территориальных зон - З-КРТ).

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом развития МО г. Майкоп не предусматривается размещение объектов местного значения.

В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом развития МО г. Майкоп планируемые объекты регионального значения отсутствуют.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	НИРОВАНИИ в границах проектируемой территории предусмотрены следующие зоны сме- шанной и общественно-деловой застройки:					
			Зона комплексного развития территорий (Кодовые обозначения территориальных зон - З-КРТ).					
			В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом раз- вития МО г. Майкоп не предусматривается размещение объектов местного значения.					
			В границах проектируемой территории в соответствии с генеральным планом раз- вития МО г. Майкоп планируемые объекты регионального значения отсутствуют.					
						22/355-ППТ1.ТЧ		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			5

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом.

Проектируемая территория расположена в зоне перспективного развития – Зона комплексного развития территории (далее З-КРТ), для которой установлены соответствующие регламенты, учет которых необходим при размещении каждого конкретного объекта капитального строительства.

2.2 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.

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

- 1) Предельные размеры земельных участков:
 - минимальная площадь земельных участков - не установлена
 - максимальная площадь земельных участков – не установлена.
- 2) Минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;
- 3) Минимальное количество надземных этажей зданий - 5 этажей (включая мансардный этаж);
- 4) Максимальное количество надземных этажей зданий - 16 этажей (включая мансардный этаж);
- 5) Предельный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
- 6) Процент застройки подземной части - 90% от площади участка.
- 7) Минимальный процент озеленения земельного участка – 25% от территории квартала.
- 8) 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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<div>4) Максимальное количество надземных этажей зданий - 16 этажей (включая мансардный этаж);</div> <div>5) Предельный процент застройки в границах земельного участка – 40%;</div> <div>6) Процент застройки подземной части - 90% от площади участка.</div> <div>7) Минимальный процент озеленения земельного участка – 25% от территории квартала.</div> <div>8) 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</div>					
						22/355-ППТ1.ТЧ		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			6

«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.**

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

Предельные размеры земельных участков - не установлена;

Минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;

Максимальное количество надземных этажей зданий - 2 этажа (включая мансардные);

Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%

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.

2.5 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%

2.6 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»

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			22/355-ППТ1.ТЧ						
			7						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

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 -12этажей) - 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	278,5	
8	1	332,0	278,5	
14	1	910,0	889,9	
15	2	551,0	860,0	
16	2	906,0	1642,0	
17	2	906,0	1642,0	
18	5	3156	16930	
20...25	1	248	248	
Итого:		7341	22768,9	
Итого всего:		23396,5	149469,3	
Площадь территори- альной зоны застройки многоквартирными жи- лыми домами (9-12 эт).		72874,99		51,72
Площадь territori- альной зоны застройки (жилые + обществен- ные)		95108.64		67,5
Площадь территории в границах элемента планировочной струк- туры		140900		100
В соответствии с таблицей Б.1 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроитель- ство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.
				Дата
22/355-ППТ1.ТЧ				
Лист				
8				

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.

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»:

2.6.1 Для застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами:

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

$$149469,3 / 140900 = 1,04$$

Где:

149469,3 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.

2.6.2 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:

$$89007,38 / 30 = 2967 \text{ чел.}$$

Где:

89007,38 кв. м – общая площадь квартир

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>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.</p> <p>Следовательно:</p> <p>89007,38 / 30 = 2967 чел.</p> <p>Где:</p> <p>89007,38 кв. м – общая площадь квартир</p> <p>30 кв. м - расчетный показатель минимальной обеспеченности общей площадью жилого помещения в многоквартирных домах.</p>						
							22/355-ППТ1.ТЧ		Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				9

2.7 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

2.7.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

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

- зона планируемого размещения объектов капитального строительства многоэтажной, многоквартирной жилой застройки;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры;
- зона планируемого размещения объектов капитального строительства многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей

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

2.7.2 Социальная инфраструктура

Документация «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» не предусматривается размещение дошкольного образовательного учреждения и общеобразовательные организации в связи с их расположением в непосредственной близости к проектируемому участку.

2.7.3 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.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>предусматривается размещение дошкольного образовательного учреждения и общеобразовательные организации в связи с их расположением в непосредственной близости к проектируемому участку.</p> <p>2.7.3 Дошкольные образовательные организации.</p> <p>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.</p>							
									22/355-ППТ1.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		10

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

2.7.4 Общеобразовательные организации

Расчет потребности в СОШ (школа):

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

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).

2.7.5 Объекты здравоохранения.

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» амбулаторно-поликлиническое учреждение предусмотрено в зданиях коммерческого назначения.

2.7.6 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:

Формат А4

$$2967 * 80 / 1000 = 237,36 \text{ м}^2$$

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» помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, спортивные залы общего пользования предусмотрены в зданиях коммерческого назначения.

2.7.7 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).

2.7.8 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 документация «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» - **2967 чел.**

$$2967 * 6 = 17802 \text{ м}^2 (1,78 \text{ га}).$$

Проектом предусматривается:

$$2,65 \text{ га} + 0,5 + 0,44 = 3,59 \text{ га},$$

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 ($3,59 * 100\% / 14,09 \text{ га} = 26\%$).

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Подп. и дата	
<p>2907 0-17602 м2 (1,76 га).</p> <p>Проектом предусматривается:</p> <p>2,65 га + 0,5 + 0,44 = 3,59 га,</p> <p>Где:</p> <ul style="list-style-type: none">– внутридворовое озеленение – 26489 м2 (2,65 га);– придорожное озеленение – 5020 м2 (0,502 га);– озеленение бульвара – 4361 м2 (0,44 га). <p>Площадь озелененной территории составляет 3,59 га, что составляет 26% от всей территории (3,59*100%/14,09 га = 26%).</p>							
						22/355-ППТ1.ТЧ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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.

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

2.8.1 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.

2.8.2 Баланс водопотребления и водоотведения

Таблица 2.2 - Баланс водопотребления и водоотведения жилых домов см. таблицу

	Секундный			Часовой			Суточный		
	Об-щий	Гор.	Хол.	Об-щий	Гор.	Хол.	Общий	Гор.	Хол.
	л/с	л/с	л/с	м ³ /ч	м ³ /ч	м ³ /ч	м ³ /сут	м ³ /сут	м ³ /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	-	-

Взам. инв. №									
Подп. и дата									
Инв. № подл.									
									Лист
									13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	22/355-ППТ1.ТЧ			

Таблица 2.3 - Баланс водопотребления и водоотведения автостоянок до 500 маш. мест

	Секундный			Часовой			Суточный		
	Об-щий	Гор.	Хол.	Об-щий	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 2.4 - Баланс водопотребления и водоотведения торгового офисных зданий

	Секундный			Часовой			Суточный		
	Общий	Гор.	Хол.	Об-щий	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 2.5 - 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. торгово-офисные здания	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	-	-

2.9 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 = 0,652998 Гкал/ч;

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

						22/355-ППТ1.ТЧ	Лист
							14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

з) Литер 11,13 - 2 шт. $2 * 0,223945 = 0,44789$ Гкал/ч;

2. Нагрузка на ГВС на жилые дома:

$$Q_{\text{ГВС}} = 32,25 * (65-5) / 1000 = 1,93500 \text{ Гкал/ч}$$

3. Литер 4 и 8 (пристроенные помещения) = $2 \cdot 0,008778 = 0,017556$ 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 - Торгово-офисное здание = 0,235365 Гкал/ч;

Литер 17 - Торгово-офисное здание = 0,133006 Гкал/ч.

5. Итого по кварталу:

$$Q = Q_0 + Q_{\text{вент}} + Q_{\text{ГВС}} = 6,035263 + 0,060447 + 1,93500 = 8,030709 \text{ Гкал/ч}$$

Расход теплоносителя: $8,030709 \cdot (95 - 70) \cdot 1000 = 321,23 \text{ т/ч}$

Теплосеть Дн 377 x 7 с потерей напора 24,30Па/м

Таблица 2.6 - 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 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, 10/13 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	

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

						22/355-ППТ1.ТЧ	Лис
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

№ п/п	Наименование сооружения	Расчетная мощность, Рр, кВт	Примечание
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 м²	168,75	
15	Литер 15 – торгово-офисное здание, площадью 840 м²	210	
16	Литер 16 - торгово-офисное здание, площадью 1550 м²	387,5	
17	Литер 17 - торгово-офисное здание, площадью 1550 м²	387,5	
18	Литер 18 – многоуровневая стоянка открытого типа	131,25	
19	Котельная	120	
	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).

2.10 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.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом МО г. Майкоп.</p> <p>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.</p> <p>Ширина основные улицы и дороги местного значения, проезды составляет 7 м.</p> <p>Предусмотренная сеть бульваров, пешеходных дорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям.</p>						
			22/355-ППТ1.ТЧ						Лис
									16
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

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. таблицу 2.7.

Таблица 2.7

№ п / п	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено про- ектом
1	Население в многоквартирных жилых домах, чел.			2967
2	Квартиры, шт.			2007
3	Общая площадь квартир, м2			89007,38
4	Коммерческие помещения, м2*			2853
5	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей	Постоян. + гостев.	1681	1791
	- наземные автостоянки с учетом гостевых		-	1391
	- многоуровневая автостоянка		-	400
6	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей жителей микрорайона	0,75 машин на одну жилую единицу (1 квартира)	1505	1615
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.)	86	86

* Расчет коммерческих помещений: $(815+840+1550+1550) * 60\% / 100\% = 2853 \text{ м}^2$

В целом, на рассматриваемой территории, предусмотрено 100% обеспечение местами для хранения автотранспортных средств в размере 1791 машиномест (потребность 1681 маш/мест), из них 400 мест – на многоуровневой парковке, 1391 наземных парковочных мест.

2.11 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.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	<p>2.11 Организация движения общественного транспорта</p> <p>Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспектив развития.</p> <p>При разработке организации транспортного обслуживания населения проектом учитывается быстрота, комфорт и безопасность транспортных передвижений жителей микрорайона.</p>					
			22/355-ППТ1.ТЧ					
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

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

Таблица 2.8 - 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	1681	1791
	- постоянного (для жилых домов)	0,75 машин на одну жилую единицу (1 квартира)	маш/мест	1505	1615
	- 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	86	86
10	Площадь озелененной территории микрорайона	Не менее 25%	га	3,52	3,59

2.12 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

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

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

						22/355-ППТ1.ТЧ	Лист
							18
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

3 ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР, В ТОМ ЧИСЛЕ ОБЪЕКТОВ, ВКЛЮЧЕННЫХ В ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

3.1 Этапы проектирования объектов капитального строительства.

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
2. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.
4. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.2 Этапы строительства объектов капитального строительства.

Проектом предусматривается:

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			22/355-ППТ1.ТЧ						
			19						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

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 2027 году;
 Литер 5 – начало строительства в 2025 году;
 Литер 6 – начало строительства в 2025 году;
 Литер 7 – начало строительства в 2028 году;
 Литер 8 – начало строительства в 2028 году;
 Литер 9 – начало строительства в 2029 году;
 Литер 10 – начало строительства в 2030 году;
 Литер 11 – начало строительства в 2030 году;
 Литер 12 – начало строительства в 2031 году;
 Литер 13 – начало строительства в 2031 году;
 Литер 14 – начало строительства в 2030 году;
 Литер 15 – начало строительства в 2026 году;
 Литер 16 – начало строительства в 2026 году;
 Литер 17 – начало строительства в 2029 году;
 Литер 18 – начало строительства в 2027 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.

Инв. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					Лист
						22/355-ППТ1.ТЧ				20

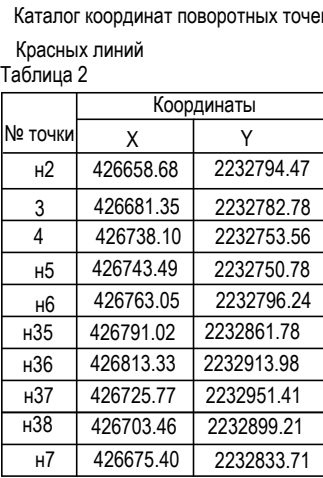
4 КРАСНЫЕ ЛИНИИ

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

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ (ст.42), СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция, таб.7), Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Майкоп (табл.52 прим.1).

Проектом предусматривается установление красных линий см. 22/355-ППТ1.ГЧ лист 1.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							22/355-ППТ1.ГЧ	Лист
										21
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



№ точки	Координаты	
	X	Y
н71	426762.46	2232741.02
9	426786.18	2232728.82
н10	426845.19	2232703.60
н11	426865.91	2232752.26
н30	426893.88	2232817.80
н25	426916.15	2232870.03
н74	426833.00	2232905.57
н73	426810.64	2232853.41
н72	426782.57	2232787.93

№ точки	Координаты	
	X	Y
н12	426859.81	2232697.35
13	426898.19	2232680.95
14	426899.31	2232680.55
15	426901.65	2232681.94
16	426901.83	2232682.05
17	426908.91	2232677.43
18	426909.48	2232678.79
19	426914.41	2232690.41
20	426924.42	2232714.02
114	426983.96	2232854.38
24	426941.99	2232871.63
н23	426935.53	2232874.34

№ точки	Координаты	
	X	Y
n75	426838.92	2232919.37
n66	426922.04	2232883.82
n61	426945.88	2232939.57
n60	426963.55	2232980.93
n59	427077.82	2233006.80
n69	426981.99	2233014.41
n70	426995.94	2233039.69
n80	427003.61	2233057.87
n78	426914.62	2233095.98
n77	426894.41	2233048.83
n76	426862.78	2232975.04

Каталог координат поворотных точек
Красных линий

Таблица 6

№ точки	Координаты	
	X	Y
99	427039.13	2233096.89
100	427073.69	2233081.76
101	427090.64	2233123.73
102	427104.38	2233155.25
103	427071.99	2233169.44

Каталог координат поворотных точек
Красных линий





Таблица 7

№ точки	Координаты	
	X	Y
н84	426959.62	2233092.99
н83	427009.53	2233071.66
н112	427139.86	2233376.54
н113	427089.95	2233397.87

№р точки	Координаты	
	X	Y
н115	426731.66	2232965.20
н39	426819.26	2232927.76
н40	426843.04	2232983.39
н55	426874.83	2233057.17
н43	426869.78	2233059.34
н42	426878.03	2233094.73
н41	426755.41	2233020.73
44	426875.76	2233073.47
47	426885.54	2233096.47
н48	426889.79	2233106.52

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	426644.01	2232802.01
n2	426658.68	2232794.41
3	426681.35	2232782.78
4	426738.10	2232753.56
n5	426743.49	2232750.78
8	426755.15	2232744.78
n71	426762.46	2232741.02
9	426786.18	2232728.82
n10	426845.19	2232703.60
n12	426859.81	2232697.35
13	426898.19	2232680.95
14	426899.31	2232680.55
15	426901.65	2232681.94
16	426901.83	2232682.05
17	426908.91	2232677.43
18	426909.48	2232678.79
19	426914.41	2232690.41
20	426924.42	2232711.02
n14	426983.96	2232854.38
24	426941.99	2232871.63
81	426984.43	2232971.48
99	427039.13	2233096.89
100	427073.69	2233081.76
101	427090.64	223123.73
102	427104.38	2233155.25
103	427071.99	2233169.44
105	427151.70	2233360.18
106	427162.62	2233385.83
107	427144.07	2233393.39
108	427081.22	2233419.44
125	426899.19	2233204.15
126	426963.33	2233143.65
86	426946.35	2233103.93
51	426798.41	2233163.32
53	426655.91	2232829.86
54	426655.90	2232829.84
1	426644.01	2232802.01

Условные обозначения:

-  - Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки и межевания
-  - Утверждаемые красные линии
-  - Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений
-  - Номер поворотной точки границ земельного участка

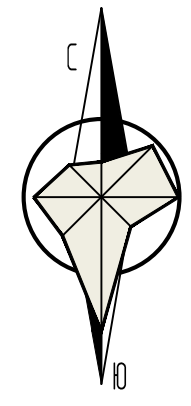
01:08:0... - Кадастровый номер земельного участка 3/У

- - Кадастровые границы

1. Система координат - МСК-01
2. Топографическая съемка предоставлена заказчиком в 2022г. Система высот - Балтийская.
3. Границы планируемых ЭПС: совпадать с устанавливаемыми красными линиями (согласно п. 3.16а СП. Градостроительств).

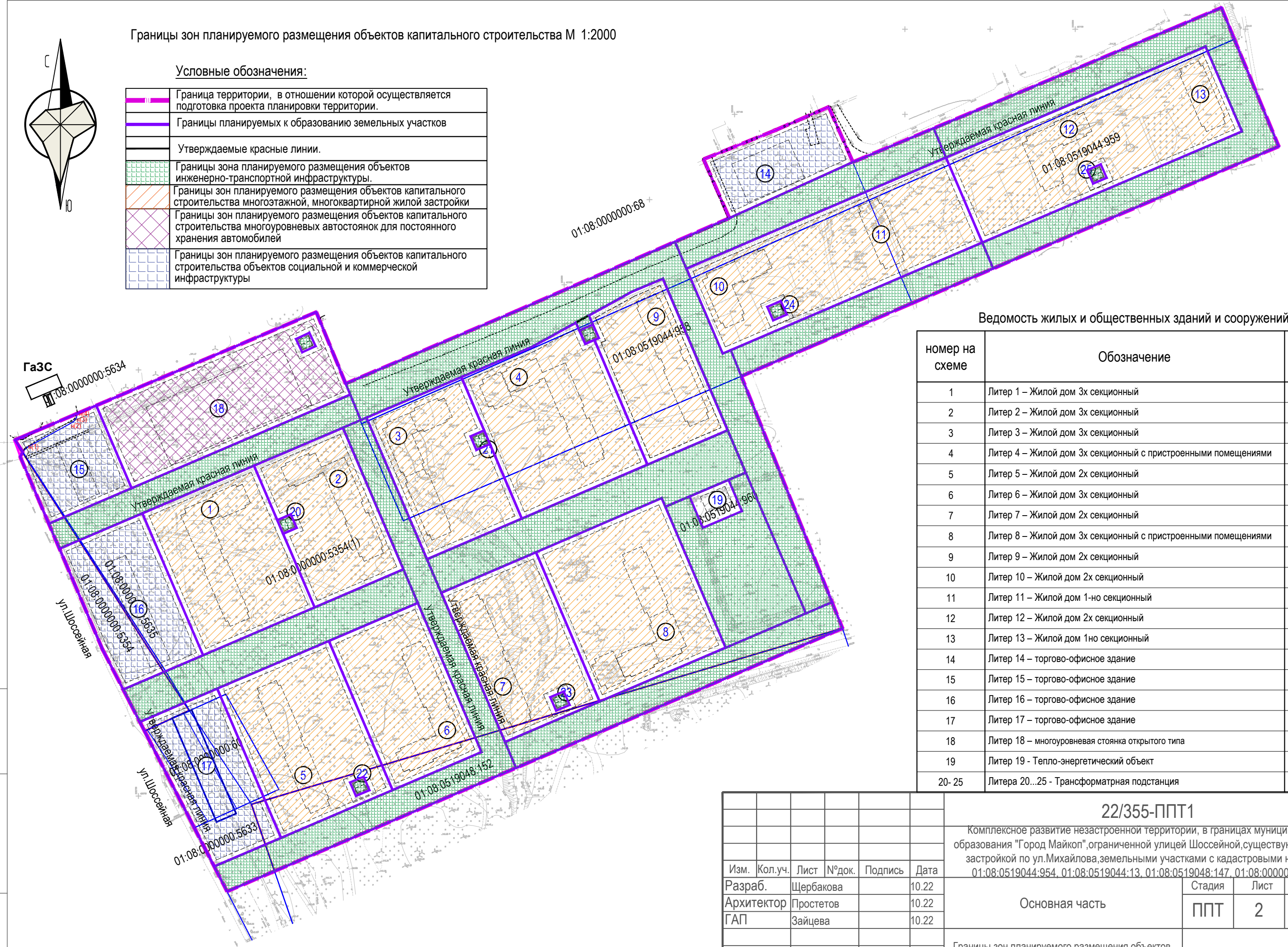
						22/355-ППТ1				
						комплексное развитие незастроенной территории, в границах муниципального образования "Город Майкоп", ограниченной участком Шоссейной существующей жилой застройки по ул.Михайлова земельными участками с кадастровыми номерами 01.08.0519044.954, 01.08.0519044.13, 01.08.0519048.147, 01.08.0000000.5355				
Изм.	Коп.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Основная часть	Стадия	Лист	Листов	
Разраб.		Щербакова		10.22	ППТ		1			
Архитектор		Простетов		10.22						
ГАП		Зайцева		10.22						
Н. конт.		Митенко		10.22		Красные линии М 1:1000	ООО "Град-АРТ"			
ГИП		Новиков		10.22						

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2000



Условные обозначения:

	Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории.
	Границы планируемых к образованию земельных участков
	Утверждаемые красные линии.
	Границы зона планируемого размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства многоэтажной, многоквартирной жилой застройки
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства многоуровневых автостоянок для постоянного хранения автомобилей
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства объектов социальной и коммерческой инфраструктуры



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
4	Литер 4 – Жилой дом 3х секционный с пристроенными помещениями	9 и 1
5	Литер 5 – Жилой дом 2х секционный	9/2
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	9/2 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 – торгово-офисное 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

Инв. № подл.	Погр. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

						22/355-ППТ1			
						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	Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Щербакова			10.22		ППТ	2	
Архитектор		Простетов			10.22				
ГАП		Зайцева			10.22	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:2000	ООО "Град-АРТ"		
Н. конт.		Митенко			10.22				
ГИП		Новиков			10.22				