

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010602:101, расположенного в северо-западной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Прибрежный», утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 27.02.2015 г. № 364 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории», постановлением Администрации города Батайска от 01.11.2017 г. № 1901 «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания», в части изменения технико-экономических показателей, этажности застройки (изменение характеристик объектов капитального строительства).

Проект планировки
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

057 - 2020 – ППТ-ОЧ

Раздел 1

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010602:101, расположенного в северо-западной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Прибрежный», утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 27.02.2015 г. № 364 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории», постановлением Администрации города Батайска от 01.11.2017 г. № 1901 «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания», в части изменения технико-экономических показателей, этажности застройки (изменение характеристик объектов капитального строительства).

Проект планировки
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

057 – 2020 – ППТ-ОЧ

Раздел 1

Генеральный директор

Смехунов А.Е.

Главный инженер проекта

Тен Н.В.

Обозначение	Наименование	Примечание
057-2020-ППТ-ОЧ-С	Содержание тома	
057-2020-ППТ-СП	Состав проектной документации	
057-2020-ППТ-ОЧ-Т	Текстовая часть	
057-2020-ППТ-ОЧ-Гр	Графическая часть	

						057-2020-ППТ-ОЧ-С			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Рук.гр.ГП	Миновская						ООО «ПРОЕКТ-8»		
Н.контр.	Лагойко								
ГИП	Тен								

Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	057-2020-ППТ-ОЧ	Раздел 1 Проект планировки территории. Основная часть.	
	057-2020-ППТ-МО	Раздел 2 Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	
	057-2020-ПМТ-ОЧ	Раздел 3 Проект межевания территории. Основная часть.	
	057-2020-ПМТ-МО	Раздел 4 Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	

						057-2020-ППТ-СП				
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
						Состав проектной документации		Стадия	Лист	Листов
								ПП	1	1
Рук.гр.ГП	Миновская							ООО «ПРОЕКТ-8»		
Н.контр.	Лагойко									
ГИП	Тен									

Содержание

Содержание

Нормативные ссылки

1. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории.
2. Очередности планируемого развития территории. Этапы строительства объектов капитального строительства.

Нормативные ссылки:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020).
2. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2).
3. СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3)
4. СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)
5. СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85* (с Изменениями N 1, 2)
6. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
8. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
9. Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону.

1. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется статьями 41 - 46 ГК РФ.

Основанием для разработки проекта планировки и проекта межевания территории МКР «Прибрежный», является:

Постановление Администрации города Батайск №1336 от 21.08.2020 «О подготовки проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Прибрежный».

Основными задачами проекта планировки и межевания территории являются:

- анализ существующей и запроектированной застройки с определением границ землепользований в границах разработки проектных решений и смежных территорий;
- установление (определение) планировочных ограничений, границ охраняемых территорий;
- определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

Основными целями проекта планировки и межевания территории являются:

- установление границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для использования в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;
- установление границ формируемых земельных участков территорий общего пользования.

Земельный участок территориального планирования микрорайона «Прибрежный», площадью 18.0279 га, расположен в пределах городских земель, в северо-западной части города Батайска, и ограничен:

- с севера – проезжей частью автомагистрали на расстоянии 100 м и далее железнодорожным полотном;
- с востока – территорией кирпичного завода ООО «Гротеск Трейд» и коммунальной зоной жилого микрорайона «Южный берег»;
- с юга – прибрежной зоной р. М. Койсуг, далее территорией многоэтажной жилой застройки и промышленным предприятием ОАО «

Батайск Авто»;

- с запада – прибрежной зоной р. М. Койсуг и далее территорией индивидуальной жилой застройки.

В качестве исходных данных для выполнения проекта планировки и межевания территории использовались следующие сведения и материалы:

- сведения Филиала ФГБУ "ФКП Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ростовской области;

- инженерно-топографическая съемка, выполненная ИП Соловьев в 2020 г., масштаб съемки М 1:500.

В соответствии со схемой градостроительного зонирования («Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»»), территория микрорайона расположена в пределах зоны ЖЗ. (Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными домами от 4-х этажей).

В соответствии с ПЗЗ основные виды разрешенного использования входят:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- предоставление коммунальных услуг.

Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения

На территории проектирования отсутствуют зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения.

В границах элементов планировочной структуры обеспечивается размещения следующих объектов капитального строительства местного значения включая сведения о плотности и параметрах застройки:

Социально-культурного назначения

- участок 11 (кадастровый номер 61:46:0010602:133) детское дошкольное учреждение общего и специализированного типа на 230 мест

Площадь участка = 8399 м²,

Площадь застройки = 1580 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,19;

Этажность – 2-3 этажа.

- участок 12 (кадастровый номер 61:46:0010602:1039) школьное учреждение общего типа на 610 мест

Площадь участка = 27225 м²,

Площадь застройки = 3750 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,14;

Этажность – 2-3 этажа.

Земельные участки выделены с учетом заданных параметров.

Объекты жилой застройки:

В границах проектирования расположен жилой комплекс из 27 многоквартирных домов. 6 многоквартирных дома - завершенное строительство. 2 многоквартирных дома - незавершенное строительство. 19 многоквартирных дома – проектируемые.

- 1 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:123) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 11097 м²,

Площадь застройки = 4335 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,39;

Общая площадь жилого фонда – 11000 м²

Население – 500 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 2 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:1055) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 12360 м²,

Площадь застройки = 4220 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,34;

Общая площадь жилого фонда – 11000 м²

Население – 500 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 3 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:125) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 11777 м²,

Площадь застройки = 4380 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,37;

Общая площадь жилого фонда – 11000 м²

Население – 500 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 4 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:126) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 10134 м²,

Площадь застройки = 4165 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,41;

Общая площадь жилого фонда – 11000 м²

Население – 500 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 5 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:1041) - два

многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 11683 м²,

Площадь застройки = 5200 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,45;

Общая площадь жилого фонда – 14000 м²

Население – 635 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 6 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:128) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 9307 м²,

Площадь застройки = 3670 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,39;

Общая площадь жилого фонда – 12000 м²

Население – 545 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 7 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:1038) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 10913 м²,

Площадь застройки = 4215 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,39;

Общая площадь жилого фонда – 13000 м²

Население – 590 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 8 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:130) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 8310 м²,

Площадь застройки = 3260 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,39;

Общая площадь жилого фонда – 10000 м²

Население – 455 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 9 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:131) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 9537 м²,

Площадь застройки = 3960 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,42;

Общая площадь жилого фонда – 13000 м²

Население – 590 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 10 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:1060) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 24174 м²,

Площадь застройки = 9710 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,40;

Общая площадь жилого фонда – 35000 м²

Население – 1590 чел.

Этажность – 4 этажа.

Объекты инженерного обеспечения:

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1057 – предоставление коммунальных услуг.

Площадь участка = 139 м².

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1056 – предоставление коммунальных услуг.

Площадь участка = 184 м².

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:136 – предоставление коммунальных услуг.

Площадь участка = 87 м².

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1063 – предоставление коммунальных услуг.

Площадь участка = 87 м².

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1065 – предоставление коммунальных услуг.

Площадь участка = 128 м².

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:138 – предоставление коммунальных услуг.

Площадь участка = 76 м².

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:124 – предоставление коммунальных услуг.

Площадь участка = 77 м².

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1043 – предоставление коммунальных услуг.

Площадь участка = 42 м².

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1042 – предоставление коммунальных услуг.

Площадь участка = 42 м².

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1059 – предоставление коммунальных услуг.

Площадь участка = 130 м².

В границах проектирования планируется размещения объектов транспортной инфраструктуры:

- парковки, общей вместимостью 1370 м/мест, для жителей и работников микрорайона;

- проезды местного значения.

В границах проектирования планируется размещения объектов инженерной инфраструктуры:

- сети водоснабжения;

- сети хозяйственно-бытовой канализации;

- сети ливневой канализации;

- сети электроснабжения;

- сети связи.

Расчет учреждений и предприятий обслуживания

№	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм	Норм. показатель на 1000 чел.	Требуется по нормам	Размещение по проекту
1	Детские дошкольные учреждения	место	По расчету (42 места)	188	Проектируемый детский сад на 230 мест
2	Школы	место	По расчету (112 мест)	539	Проектируемая общеобразовательная школа на 610 мест
3	Предприятия торговли продовольственных товаров	м ² торг.пл.	70	449	Размещение возможно в проект. зданиях
4	Магазины непродовольственных товаров	м ² торг.пл.	30	192	Размещение возможно в проект. зданиях
5	Предприятия общественного питания	Посад. место	8	51	Размещение возможно в проект. зданиях
6	Предприятия бытового обслуживания	Рабоч. место	2	13	Размещение возможно в проект. зданиях
7	Аптеки	объект	1	6	Размещение возможно в проект. зданиях
8	Отделения связи	объект	IV-V группы до 9 тыс. жителей	1	Размещение возможно в проект. зданиях и
9	Филиалы банков	Операц. место	По расчету (1 место на 2-3 тыс человек)	3	Размещение возможно в проект. зданиях
10	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	1	1	Размещение возможно в проект. зданиях ЯХ
11	Помещения досуга и любительской деятельности	м ² общ.пл.	50	320	Размещение возможно в проект. зданиях Х
12	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	м ² общ.пл	30	192	Размещение возможно в проект. зданиях и на территории школы
13	Опорный пункт охраны порядка	объект.	Не нормируется	1	Размещение возможно в проект. зданиях
14	Почтовое отделение, отделение связи	объект	1 на 2-9 тыс. чел	1	Размещение возможно в проект. зданиях
15	Парикмахерская	объект.	Не нормируется	1	Размещение возможно в проект. зданиях
16	Ателье пошива и ремонта	объект.	Не нормируется	1	Размещение возможно в проект. зданиях

№	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм	Норм. показатель на 1000 чел.	Требуется по нормам	Размещение по проекту
17	Поликлиники	Пос./смену	22	141	Размещение возможно в проект. зданиях
18	Магазины, торговой площади (продовольственных и непродовольственных товаров)	м ² торг.пл.	280	1795	Размещение возможно в проект. зданиях

Проектной документацией на строительство комплекса жилых домов предусмотрено размещение на их первых этажах торговых и офисных помещений, а также на территории существующих жилых домов (поз. 1,2,5,6) уже имеются на их первых этажах торговые и офисные помещения. Этих площадей достаточно для размещения на них учреждений и предприятий обслуживания населения квартала.

2. Очередности планируемого развития территории. Этапы строительства объектов капитального строительства.

На первом этапе предусматривается образование и постановка на государственный кадастровый учет земельного участка ЗУ1, т.к все остальные участки уже стоят на кадастровом учете.

Второй этап проектные и изыскательские работы.

Третий этап – экспертиза проекта

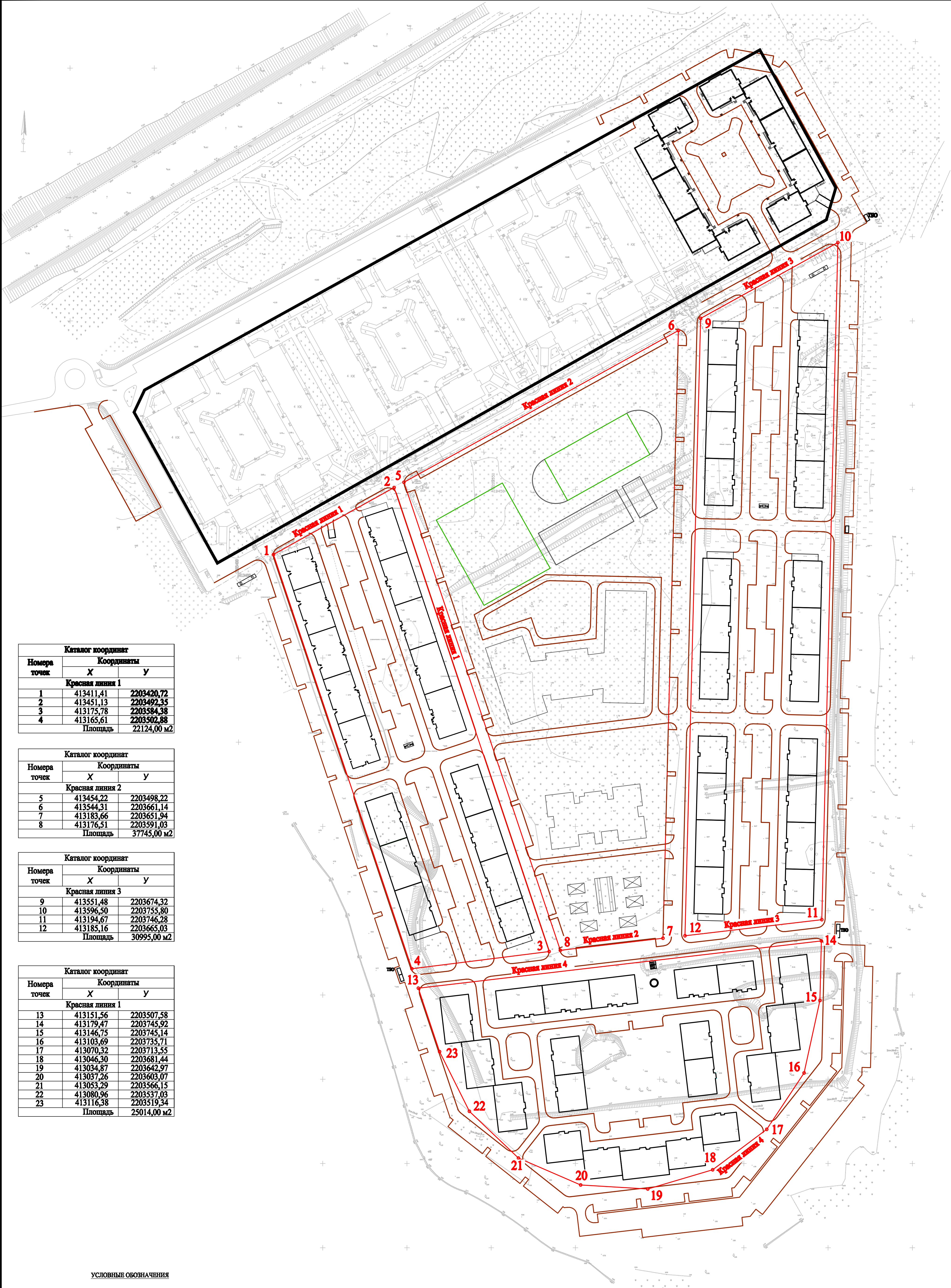
Четвертый этап – разработка рабочей документации.

Пятый этап – Авторский надзор

Содержание

Наименование	Лист
Содержание	
Чертеж красных линий. М 1:1000	1
Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000	2
Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	3
Положение о характеристиках планируемого развития территории.	4

						057-2020-ППТ-ОЧ-Гр	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		1



Каталог координат		
Номера точек	Координаты	
	X	Y
Красная линия 1		
1	413411,41	2203420,72
2	413451,13	2203492,35
3	413175,78	2203584,38
4	413165,61	2203502,88
Площадь		22124,00 м2

Каталог координат		
Номера точек	Координаты	
	X	Y
Красная линия 2		
5	413454,22	2203498,22
6	413544,31	2203661,14
7	413183,66	2203651,94
8	413176,51	2203591,03
Площадь		37745,00 м2

Каталог координат		
Номера точек	Координаты	
	X	Y
Красная линия 3		
9	413551,48	2203674,32
10	413596,50	2203755,80
11	413194,67	2203746,28
12	413185,16	2203665,03
Площадь		30995,00 м2

Каталог координат		
Номера точек	Координаты	
	X	Y
Красная линия 1		
13	413151,56	2203507,58
14	413179,47	2203745,92
15	413146,75	2203745,14
16	413103,69	2203735,71
17	413070,32	2203713,55
18	413046,30	2203681,44
19	413034,87	2203642,97
20	413037,26	2203603,07
21	413053,29	2203566,15
22	413080,96	2203537,03
23	413116,38	2203519,34
Площадь		25014,00 м2

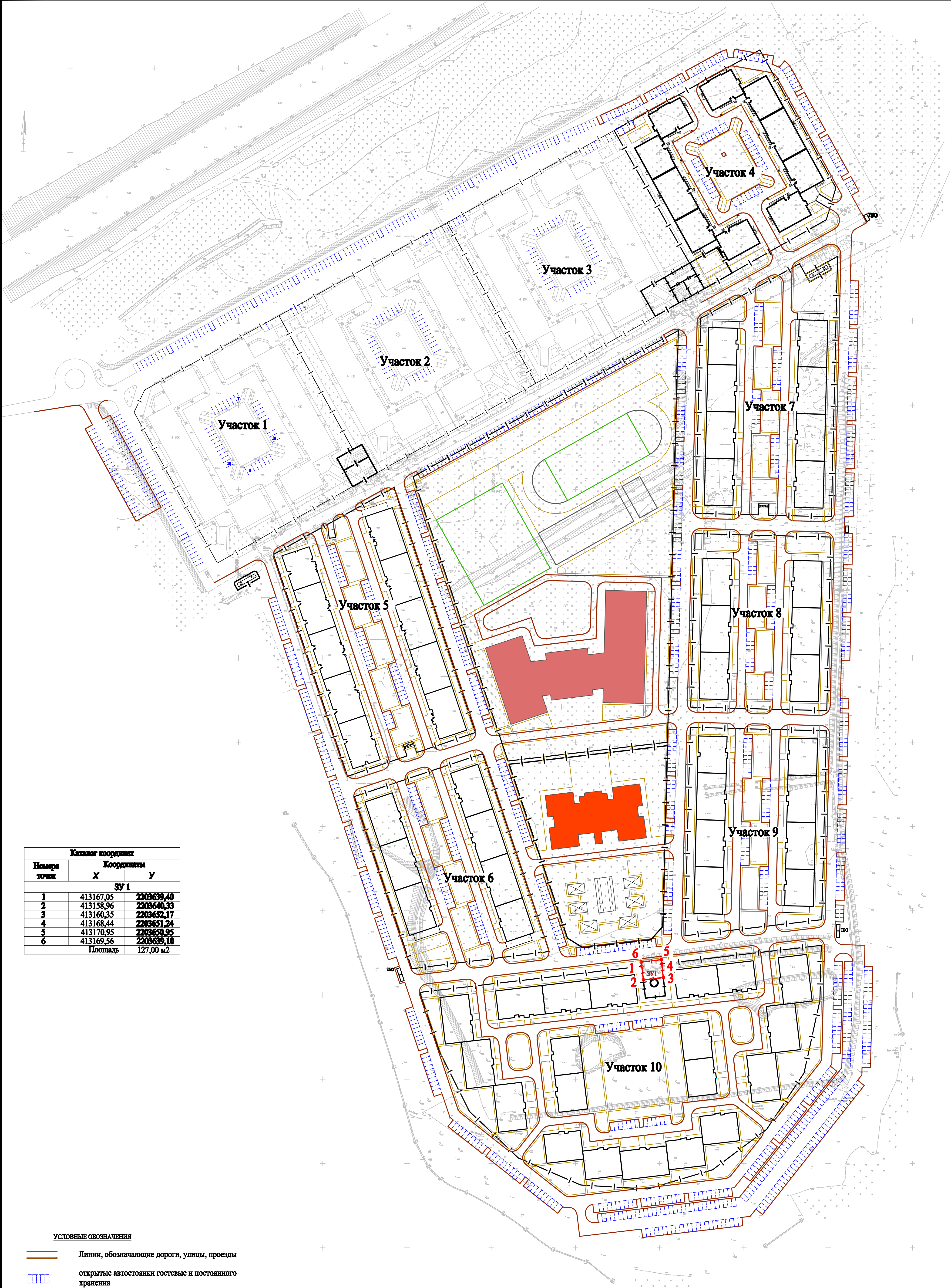
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии элемента планировочной структуры (существующие).
- Красные линии (проектируемые)
- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
- Жилые дома

						057-2020-ППМ				
						Проект застройки территории и проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 61:04:0080201:001, расположенного в границах территории, отведенной для размещения объектов в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности ООО «Пробизнес», в целях размещения объектов капитального строительства, подлежащих изъятию (составляющих объект изъятия земельного участка).				
Изм.	Внесено	Листы	№ док.	Подпись	Дата	Чертеж планировки. Основная часть.	Страниц	Лист	Листов	
ГИП	Тен						ПП	1	4	
Руч. группа	Мягковская						Красные линии. М 1:1000	ООО "Пробизнес - 8"		
Гл. спец.	Полкина									
Разработчик	Мягковская									

Согласовано

Итого № вкл. Подпись и дата Взам. л. №



Каталог координат		
Номера точек	Координаты	
	X	Y
ЗУ 1		
1	413167,05	2203639,40
2	413158,96	2203640,33
3	413160,35	2203652,17
4	413168,44	2203651,24
5	413170,95	2203650,95
6	413169,56	2203639,10
Площадь		127,00 м2

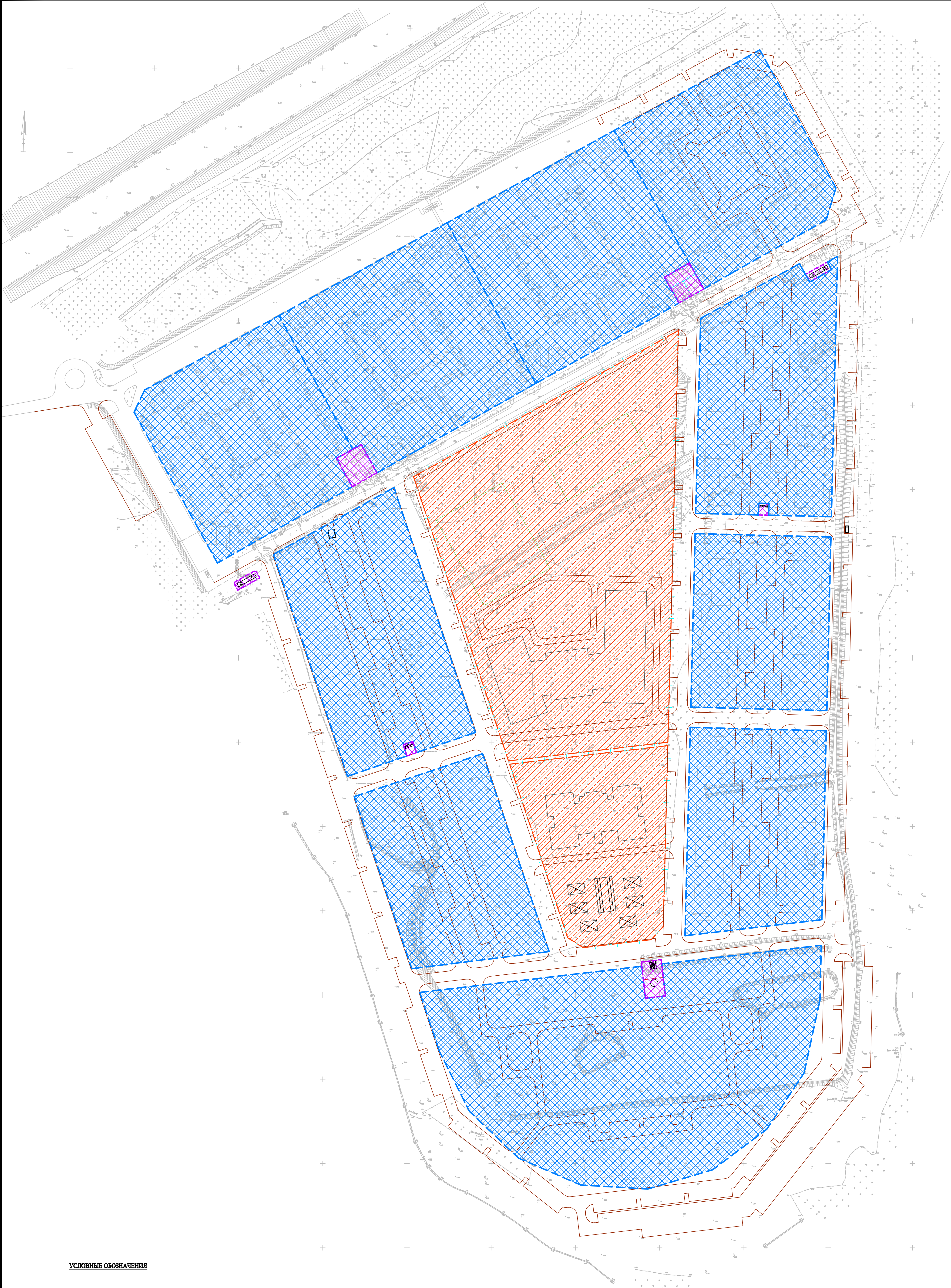
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
- открытые автостоянки гостевые и постоянного хранения
- жилые дома
- общеобразовательная школа
- детское дошкольное учреждение
- Границы существующих земельных участков
- Границы планируемых земельных участков

						057-2020-ППМ						
							Проект планировки территории и архитектурно-строительный проект застройки территории (в том числе проект планировки территории и архитектурно-строительный проект застройки территории) с указанием границ земельных участков и границ территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации, в целях размещения объектов капитального строительства, планируемых к строительству на территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации.					
Изм.	Внес.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				Страниц	Лист	Листов	
ГИП	Тен					Чертеж планировки. Основная часть.			ПП	2	4	
Руч. группа	Мяновская					Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000			ООО "Проект - 8"			
Архитектор	Полная											
Разработчик	Мяновская											

Согласовано

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
- Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного назначения
- Границы зон планируемого размещения иных объектов капитального строительства (жилые дома)
- Границы зон планируемого размещения иных объектов капитального строительства (объекты инженерной инфраструктуры)

						057-2020-ППМ				
						Проект инженерной сети и проект планировки и проект межевания территории земельного участка с планируемыми линиями (0:46:01/002:101, расположенного в север-западной части территории для его капитального освоения в границах планируемого размещения объектов «Импульс», в части планируемых объектов капитального строительства, планируемые объекты (объекты инженерной инфраструктуры объектов капитального строительства).				
Изм.	Взам.	Лист	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Чертеж планировки. Основная часть.		Страница	Лист	Листов
ГИП	Тен							III	3	4
Руч. группа	Мягковская					Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000		ООО "Проект - 8"		
Ил. спец.	Полкина									
Разработчик	Мягковская									

