



**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ  
НОМЕРОМ 61:46:0012501:283 ПЛОЩАДЬЮ 237065 КВ.М,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
Г. БАТАЙСК, УЛ. РОДНИКОВАЯ, 5-Б И ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0012501:280  
ПЛОЩАДЬЮ 10000 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК, УЛ. РОДНИКОВАЯ, 5-В**

**Проект планировки и проект межевания территории**

**Проект планировки территории.  
Материалы по обоснованию проекта планировки территории.**

**П-05/20-ПП**

**Том 3**

**2022 год**



РО АСС «Проектировщики Ростовской области»  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Персональная архитектурная мастерская «Олива»

346892, Ростовская обл, г.Батайск,  
ул.Луначарского,166А,оф.1  
тел. 8(86354) 5-05-37,  
тел. 8(928) 227-05-37  
e-mail info@proekt-oliva.ru  
www.proekt-oliva.ru  
проект-юга.рф

---

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ  
НОМЕРОМ 61:46:0012501:283 ПЛОЩАДЬЮ 237065 КВ.М,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
Г. БАТАЙСК, УЛ. РОДНИКОВАЯ, 5-Б И ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:46:0012501:280  
ПЛОЩАДЬЮ 10000 КВ.М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. БАТАЙСК, УЛ. РОДНИКОВАЯ, 5-В**  
**Проект планировки и проект межевания территории**

**Проект планировки территории.  
Материалы по обоснованию проекта планировки территории.**

**П-05/20-ПП**

**Том 3**

**Заказчик**

**Новиков Н. И.**

**Генеральный директор  
ООО ПАМ "Олива"**

**А.А. Чамуха**


**Главный архитектор проекта**

**И.Ю. Линник**


**2022 год**

# 1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Прим.
П-05/20-ПП.С	1.Содержание тома	1-3
П-05/20-ПП.С	1.1.Состав проектной документации	4
П-05/20-ПП.С	1.2.Справка главного архитектора проекта	5
П-05/20-ПП	2.Раздел. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	6
П-05/20-ПП	2.1. Общие положения	7
П-05/20-ПП	2.2. Размещение территории проекта планировки территории в планировочной структуре города Ростова-на-Дону, природно-климатические условия	9
П-05/20-ПП	2.3. Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке территории	10
П-05/20-ПП	2.4.Описание современного состояния территории, охрана объектов культурного наследия	21
П-05/20-ПП	2.5. 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	23
П-05/20-ПП	2.5.1.Красные линии, границы элементов планировочной структуры	25
П-05/20-ПП	2.5.2.Планировочные и объемно-пространственные решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории, в том числе по реализации требований «доступной и без барьерной среды» для маломобильных групп населения	26
П-05/20-ПП	2.5.3.Обоснование очередности планируемого развития территории	28
П-05/20-ПП	2.5.4.Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	28
П-05/20-ПП	2.5.5.Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной инфраструктур и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	29
П-05/20-ПП	2.5.6.Транспортная инфраструктура. Местоположение объектов транспортной инфраструктуры, транспортное обеспечение территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	32


					<b>П-05/20-ПП.С</b>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Линник			04.22		ПП	1	
Разработ.	Жабина					 <b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		
Проверил	Линник							

П-05/20-ПП	2.5.7. Инженерная инфраструктура	37
П-05/20-ПП	2.5.8. Расчет обеспеченности территориями площадками благоустройства территории, системой озелененных территорий	37
П-05/20-ПП	2.5.9. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	42
П-05/20-ПП	2.5.10. Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия	44
П-05/20-ПП	2.5.11. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	52
П-05/20-ПП	2.6. Результаты инженерных изысканий	53
П-05/20-ПП	2.7. Положения о характеристиках планируемого развития территории	53
П-05/20-ПП	2.8. Перечень мероприятия по охране окружающей среды	83
П-05/20-ПП	2.9. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	84
П-05/20-ПП	2.9.1. Результаты анализа возможных последствий воздействия современных средств поражения и ЧС техногенного и природного характера	84
П-05/20-ПП	2.9.1.1. Ожидаемые возможные последствия воздействия современных средств поражения	84
П-05/20-ПП	2.9.1.2. Описание технических решений по объектовой системе оповещения ГО и системы управления по ГО	87
П-05/20-ПП	2.9.1.3. Описание технических решений по светомаскировке в соответствии с требованиями СНиП «Светомаскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства»	89
П-05/20-ПП	2.9.1.4. Решения по укрытию людей в защитных сооружениях	89
П-05/20-ПП	2.9.1.5. Возможные последствия ЧС техногенного характера	89
П-05/20-ПП	2.9.1.6. Возможные последствия ЧС природного характера	91
П-05/20-ПП	2.9.2. Решения по предупреждению чрезвычайных ситуаций, возникающих в результате аварий на рядом расположенных потенциально опасных объектах	98
П-05/20-ПП	2.9.3. Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС	98
П-05/20-ПП	2.9.4. Организация эвакуации	99
П-05/20-ПП.ГР	3.Раздел. Материалы по обоснованию проекта планировки территории (часть 2)	101
П-05/20-ПП лист 1	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	102
П-05/20-ПП лист 2	Схема размещения существующих и проектируемых объектов социально-культурного и бытового обслуживания М 1:10000	103
П-05/20-ПП лист 3	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу М 1:2000	104
П-05/20-ПП лист 4	Схема планировочных решений территории проекта планировки территории М 1:2000	105
П-05/20-ПП лист 5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, улично-дорожной сети М 1:2000. Поперечный профиль М 1:200	106

					<b>П-05/20-ПП.С</b>		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
ГАП	Линник			04.22	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Разработ.	Жабина						
Проверил	Линник						
					Стадия	Лист	Листов
					ПП	2	
					 <b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		




П-05/20-ПП лист 6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:2000	107
П-05/20-ПП лист 7	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:2000	108
П-05/20-ПП лист 8	Схема очередности планируемого развития территории М 1:2000	109
П-05/20-ПП лист 9	Объемно-планировочные решения застройки территории проекта планировки	110
П-05/20-ПП лист 10	Объемно-планировочные решения застройки территории проекта планировки	111
П-05/20-ПП лист 11	Объемно-планировочные решения застройки территории проекта планировки	112
П-05/20-ПП лист 12	Схема зоны возможного распространения завалов М 1:2000	113
П-05/20-ПП лист 13	Схема эвакуации с территории объекта. Схема ввода и передвижения сил и средств ликвидации ЧС. М 1:2000	114

					<b>П-05/20-ПП.С</b>		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
ГАП	Линник			04.22	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия ПП	Лист 3
Разработ.	Жабина					 <b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ	
Проверил	Линник						

## 1.1. СОСТАВ ПРОДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		
П-05/20-ПП	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть проекта планировки территории	сшив
П-05/20-ПМ	Том 2. Проект межевания территории. Основная часть проекта межевания территории	сшив
<b>Материалы по обоснованию</b>		
П-05/20-ПП	Том 3. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
П-05/20-ПМ	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории	сшив
П-05/20-ПП/ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходные данные	сшив


					П-05/20-ПП.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
						ПП	4	
ГАП	Линник			04.22		 <b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		
Разработ.	Жабина							
Проверил	Линник							

## 1.2. СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

Технические решения, принятые при разработке документации по планировке территории: проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в, соответствуют нормативным требованиям, положениям утвержденной документации территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный архитектор проекта

И. Ю. Линник

					<b>П-05/20-ПП.С</b>		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<div>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</div> <div><b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ</div>		
ГАП	Линник			04.22			
Разработ.	Жабина						
Проверил	Линник						
					Стадия	Лист	Листов
					ПП	5	

**2. РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТЬ 1)**

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

## 2.1. Общие положения

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 42 ГК РФ.

Цель подготовки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в) - возможность строительства объектов жилищного долевого и индивидуального строительства, объектов социальной и коммунальной инфраструктур, определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, установление границ элементов планировочной структуры, обеспечение устойчивого развития территории.

Документация по планировке территории разработана на основании Постановления Администрации г. Батайск от 20.08.2019 №1434 «О подготовки документации по планировке территории земельных участков по ул. Родниковой, 5-б и ул. Родниковой, 5-в».

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- ✓ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ (в действ.ред);
- ✓ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действ.ред);
- ✓ Федеральный закон от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (в действ.ред);
- ✓ Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действ.ред);
- ✓ Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (в действ.ред);
- ✓ Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (в действ.ред);
- ✓ Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в действ.ред);
- ✓ Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (в действ.ред);
- ✓ СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (в действ.ред);
- ✓ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74(в действ.ред);
- ✓ СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (в действ.ред);
- ✓ СанПиН 2.1.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (в действ.ред);

					П-05/20-ПП	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- ✓ СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (в действ.ред);
- ✓ СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*(в действ.ред);
- ✓ СП 252.1325800.2016 «ЗДАНИЯ ДОШКОЛЬНЫХ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ» (в действ.ред);
- ✓ СП 332.1325800.2017 «СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ» (в действ.ред);
- ✓ Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»
- ✓ СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминимумах» (в действ.ред);
- ✓ СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения» (в действ.ред);
- ✓ СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003» (в действ.ред);
- ✓ СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 (в действ.ред);
- ✓ СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (в действ.ред);
- ✓ СП 116.13330.2012 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003» (в действ.ред);
- ✓ СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*»(в действ.ред);
- ✓ СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\* (в действ.ред);
- ✓ СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (в действ.ред);
- ✓ РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в действ.ред);
- ✓ РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры» (в действ.ред);
- ✓ Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 N 37 «Инструкции о проведении учета жилищного фонда Российской Федерации» (в действ.ред);
- ✓ Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» (в действ.ред);
- ✓ №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ.ред);
- ✓ Постановление Правительства РФ от 04.07.2030 №985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (в действ.ред);

Проект выполнен с использованием топографической подосновы 1:5000, в электронном виде с использованием AutoCAD.

Проект разработан на основе Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» (в действ. ред) и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (в действ. ред), проектных решений, предоставленных Заказчиком.

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



## 2.2. Размещение территории проекта планировки территории в планировочной структуре города Ростова-на-Дону, природно-климатические условия.

### Размещение территории проекта планировки территории в планировочной структуре города Батайск

Территория проекта планировки территории расположена в южной части города Батайск.

Территория проекта планировки включает в себя следующие земельные участки с кадастровыми номерами: 61:46:0012501:280 (Для сельскохозяйственного использования) и 61:46:0012501:283 (Для сельскохозяйственного использования).

Территория ограничена:

- ✓ с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:101 (Для эксплуатации индивидуального жилого дома); 61:46:0012501:284 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:91 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:105 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:106 (сады, скверы); 61:46:0012501:102 (Для сельскохозяйственного использования).
- ✓ с востока и запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012501:99 (вид разрешенного использования не установлен);
- ✓ с юга – с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:4 (для эксплуатации зданий и сооружений Батайского железнодорожного техникума); 61:46:0012503:52 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:51 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:24 (вид разрешенного использования не установлен); 61:46:0012503:50 (объекты индивидуального жилищного строительства); землями до разграничения собственности кадастрового квартала 61:46:0012501.

Площадь территории проекта планировки территории по Постановления Администрации г. Батайск от 20.08.2019 №1434 «О подготовки документации по планировке территории земельных участков по ул. Родниковой, 5-б и ул. Родниковой, 5-в составляет 24.7065 га.

#### Природно-климатические условия

По климатическому районированию территории г. Батайск относится к району III-B.

Важным фактором, влияющим на климат района, является циркуляция атмосферы. Здесь преобладают массы континентального воздуха умеренных широт. Приходящие извне воздушные массы атлантического, арктического и тропического происхождения, бывают обычно в значительной степени трансформированными и вскоре окончательно перерождаются в континентальный воздух умеренных широт, что и обуславливает умеренно-континентальный климат района. Открытость района для вторжения холодных и тёплых воздушных масс, а также расположение его на границе между теплыми южными морями и холодным континентом, способствуют установлению зимы мягкой, неустойчивой, с длительными оттепелями и значительными понижениями температур воздуха. Циклоническая деятельность и меридиональный обмен воздушных масс весной и в начале лета обуславливает заметное увеличение числа гроз и ливневых дождей в этот период. Ослабление межширотного обмена в июле-августе и вторжение континентального тропического воздуха степей и пустынь обеспечивает сухую жаркую погоду летом и устойчивую тёплую – осенью. Прорывы западных и южных циклонов редко нарушают такую погоду сильными ливневыми осадками.

Согласно СП 131.13330.2018 «СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология»

г. Батайск имеет следующие параметры:

- Климатический район - III В
- Отопительный период - с 15.10 по 15.04
- Преобладающее направление ветра - восточное
- Температура воздуха наиболее холодной

					П-05/20-ПП	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

пятидневки обеспеченностью 0,92 - минус 19оС  
 - Температура воздуха наиболее холодных  
 суток обеспеченностью 0,92 - минус 27оС  
 - Средняя максимальная температура  
 наиболее теплого месяца - +29,1оС  
 - Продолжительность отопительного периода - 166 дней  
 Согласно СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85\* «Нагрузки и воздействия»:  
 - Нормативная глубина промерзания грунтов - 0,9 м  
 - Расчетное значение веса снегового покрова  
 на 1 м<sup>2</sup> горизонтальной поверхности по II району  
 согласно табл. 4\* составляет - So = 1,2 кПа (120 кг/м<sup>2</sup>)  
 - Нормативное значение ветрового давления  
 на 1 м<sup>2</sup> поверхности для III района для местности  
 типа А согласно табл. 5 составляет - Wo = 0,38 кПа (38 кгс/м<sup>2</sup>).

### 2.3. Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке территории

Территория проекта планировки территории расположена в южной части города Батайск.

Территория проекта планировки включает в себя следующие земельные участки с кадастровыми номерами: 61:46:0012501:280 (Для сельскохозяйственного использования) и 61:46:0012501:283 (Для сельскохозяйственного использования).

Согласно материалам Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» территориях проекта планировки территории находится в планируемой к размещению функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки. Данная функциональная зона относится к жилым зонам.

Согласно Положения о территориальном планировании материалам Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. В жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты. Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м).

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» территория проекта планировки территории расположена в территориальной зоне Ж.4 (Зона развития жилой застройки). Данная зона установлена для обеспечения правовых условий формирования районов жилой застройки с возможностью определения параметров жилой застройки и объектов обслуживания жилой застройки по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

В данной территориальной зоне установлены следующие градостроительные регламенты:

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального	

	строительства	
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и детские площадки, площадки для

	площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	отдыха
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
3.2.4 Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи,	Не установлены

	гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	Не установлены
4.4. Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с <a href="#">кодами 7.2.1 - 7.2.3</a>	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской	Не установлены

	обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены
<b>Условно разрешённые виды использования</b>		<b>Вспомогательные виды использования</b>
<b>Код и наименование вида разрешённого использования</b>	<b>Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства</b>	
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены



предоставление коммунальных услуг		
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не установлены
3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	Не установлены
3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены

3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены
3.6.3 Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	Не установлены
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены
3.8.1 Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра

4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не установлены
4.9.1.3. Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиоразнофикации, антенные поля,	Не установлены

	усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
--	--	--

Для территориальной зоны Ж.4 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1, 2.3	1000 *
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	3,5***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5. 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего	2.1	3,0****

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименован ия видов использова ния	Значения предельных параметров
	земельного участка, м.	зданий и сооружений, отнесённых к вспомогате- льным видам разрешён-ного использова- ния	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений), 3.5.2 , 5.1.2	60,0
		детские дошкольные учреждения	50,0
		3.4.1	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4,7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименован ия видов использова ния	Значения предельных параметров
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.3	3
		2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.3	минимальный процент озеленения	3.5.1 (объекты дошкольного образования)	50,0
		2.1, 2.3	25,0
		3.5.1, (кроме объектов дошкольного образования), 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4	40,0
		2.1.1, 2.5, 2.6, 3.2.4,	в соответствии с таблицей 2 статьи 25 настоящих Правил
		3.2.1, 3.4.2	60,0
		3.2.3, 3.4.1, 3.5.2, 3.6.1, 3.6.3, 3.7.1, 3.8.1, , 3.10.1, 4.1, 4.2,4.3, 4.4, 4.5, 4.7, 4.8.1, 8.3	15,0
		прочие	не подлежит установлению
6.4	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1,	2,0



№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименован ия видов использова ния	Значения предельных параметров
		3.9.1, 3.10.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 4.8.1, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5
		прочие	не подлежит установлению

\* При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется. Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обязательном наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку - 300 кв. м. В случае перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности, расположенных в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

\*\*\*При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем перераспределения, раздела и возможности использования как самостоятельных земельных участков, при обеспечении проезда и прохода на образованный земельный участок с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 3,5 метра. В случае, если образуемый участок примыкает к существующему земельному участку и граница такого участка находится на расстоянии менее 1 метра от стены расположенного на нем жилого дома – 4,5 м. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

\*\*\*\*В условиях существующей застройки, а так же в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

Территория проекта планировки территории ранее не входила в состав какой-либо документации по планировке территории.

#### 2.4. Описание современного состояния территории, охрана объектов культурного наследия

Территория проекта планировки территории расположена в южной части города Батайск.

Территория проекта планировки включает в себя следующие земельные участки с кадастровыми номерами: 61:46:0012501:280 (Для сельскохозяйственного использования) и 61:46:0012501:283 (Для сельскохозяйственного использования).

Территория ограничена:

✓ с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:101 (Для эксплуатации индивидуального жилого дома); 61:46:0012501:284 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:91 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:105 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:106 (сады, скверы); 61:46:0012501:102 (Для сельскохозяйственного использования).

✓ с востока и запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012501:99 (вид разрешенного использования не установлен);

✓ с юга – с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:4 (для эксплуатации зданий и сооружений Батайского железнодорожного техникума); 61:46:0012503:52 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:51 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:24 (вид разрешенного использования не установлен); 61:46:0012503:50 (объекты индивидуального жилищного строительства); землями до разграничения собственности кадастрового квартала 61:46:0012501.

Красные линии, границы элементов планировочной структуры не установлены. Застройка отсутствует. Озеленение представлено посадками деревьев, расположенными в южной и западной частях территории проекта планировки территории. Рельеф участка спокойный, без резких перепадов, имеет уклон с юга на север. По территории проекта планировки территории проходят инженерные сети: воздушная линия электропередач, подлежащая демонтажу; газопровод среднего давления, подлежащий демонтажу; сети связи; сети водоотведения, подлежащие демонтажу.

В связи с тем, что территория проекта планировки территории находится на территории свободной от застройки, система культурно-бытового обслуживания 1 степени (повседневное) отсутствует, 2 (периодическое) и 3 (эпизодическое) степени – развита слабо:

№ п/п	Наименование	Адрес	Мощность в 1 смену, чел.	Фактическая территориальная доступность
1 степень				
1	Лицей № 3	ул. Матросова, 2А,	720	500 метров, 15 минут транспортной доступности
2	ПАО КБ «Центр-инвест»	ул. Энгельса, 353	1 объект	более 500 метров
3	Магазины. «ПЯТАЧОК» Магазин Универсам	ул. Панфилова, 4-а,	1 объект	более 500 метров
4	Аптека «Социальная Аптека»	ул. Панфилова, 5 Г,	1 объект	более 500 метров
5	Почта отделение 346882	ул. Энгельса, 426,	1 объект	более 500 метров
6	Предприятия общественного питания «Фарш Мак»	Совхозная ул., 2б,	1 объект	более 500 метров
2-3 степени				
7	Стадион «Локомотив»	Стадионный пер., 2,	1 объект	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин

8	Бассейны общего пользования «БАТАЙСК», «Аквапустики»	ул. Энгельса, 227, ул. Кирова, 26А	1 объект	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин
9	Культурно-досуговые учреждения «Дом Детского Творчества»	Ленина пл., 3	1 объект	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин
10	Городские массовые библиотеки «Библиотека №4 им. Л. Н. Толстого»	ул. Панфилова, 11	1 объект	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин
11	Больничные учреждения «Батайский лечебно-диагностический центр»	ул. Энгельса, 272,	1 объект	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин

На территорию проекта планировки территории оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- ✓ охранный зона транспорта (Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3 внешняя горизонтальная поверхность; подзона №5; подзона №4; подзона №6);
- ✓ береговая полоса (граница береговой линии принята в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области);
- ✓ охранный зона инженерных коммуникаций (охранный зона ВЛ-6кВ Л-343 от ТП-035 до оп.63). Подлежит отмене после переноса инженерной сети (на последующих стадиях проектирования);
- ✓ санитарно-защитная зона предприятий производственного назначения в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области)
- ✓ охранный зона газопровода среднего давления.

Согласно материалам Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» территориях проекта планировки территории находится в планируемой к размещению функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки. Данная функциональная зона относится к жилым зонам.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» территория проекта планировки территории расположена в территориальной зоне Ж.4 (Зона развития жилой застройки).

**2.5. 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.**

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры,

					П-05/20-ПП	Лист
						23
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 42 ГК РФ.

Цель подготовки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в) - возможность строительства объектов жилищного долевого и индивидуального строительства, объектов социальной и коммунальной инфраструктур, определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, установление границ элементов планировочной структуры, обеспечение устойчивого развития территории.

Проект планировки территории определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы объемно-композиционного решения застройки, культурно-бытовое, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение, устанавливает градостроительное зонирование и основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории, с учетом существующих систем транспортного, инженерного, социально-бытового обеспечения.

Организация планировочной структуры территории предусмотрена с учетом решений, заложенных в Генеральном плане и Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».

Основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры строительства объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительными регламентами территориальных зон, установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».

В проекте планировки территории решаются следующие задачи:

- ✓ рост жилищного фонда в границах территории города в соответствии с потребностями жителей при обязательном выполнении экологических, санитарно-гигиенических и градостроительных требований к плотности, этажности и комплексности застройки жилых территорий;
- ✓ формирование жилой среды, отвечающей градостроительным условиям территории и интересам различных социальных групп населения;
- ✓ достижение соответствия нормативам обеспеченности объектами обслуживания и озеленения, комплексного благоустройства, допустимым радиусам пешеходной и транспортной доступности социально значимых объектов, объектов транспортного обслуживания;
- ✓ создание средствами комплексного благоустройства безопасной и комфортной среды жизнедеятельности, максимальное разделение пешеходных и транспортных маршрутов.

Задачей настоящего проекта, в том числе, является упорядочение планировочной структуры на рассматриваемой территории с учетом границ существующих земельных участков и Генерального плана муниципального образования «Город Батайск».

С учетом сложившейся на рассматриваемой территории градостроительной ситуации, основным элементом планировочной структуры является – квартал. В рамках проекта планировки территории предусмотрено формирование следующих элементов планировочной структуры: квартал и улично-дорожная сеть.

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
						24
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

### 2.5.1. Красные линии, границы элементов планировочной структуры.

Согласно Градостроительного кодекса РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» к видам элементов планировочной структуры относятся; район; микрорайон; квартал; территория общего пользования за исключением улично-дорожной сети; территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд; территория транспортно-пересадочного узла; территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением улично-дорожной сети.

Согласно терминам и определениям, изложенным в Градостроительном кодексе РФ: красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории; территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Согласно терминам и определениям, изложенным в СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»: красные линии: линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Границы элементов планировочной структуры устанавливаются проектом планировки территории с учетом требований и рекомендаций СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», МНГП муниципального образования «Город Батайск».

В рамках проекта планировки территории предусматривается формирование элементов планировочной структуры, в соответствии приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры», относящихся к следующим видам элементов планировочной структуры: квартал, улично-дорожная сеть.

При определение местоположения границ элементов планировочной структуры учитывались решения по развитию транспортной инфраструктуры, отраженные в Генеральном плане муниципального образования «Город Батайск» и требования МНГП муниципального образования «Город Батайск» гл.3.

Так с юго-запада Генеральным планом предусмотрена автомобильная дорога местного значения, поперечный профиль дороги между элементами планировочной структуры (квартал) принят 64.4 метра, что соответствует нормативной ширине магистральной дороги регулируемого движения. Поперечный профиль улицы между элементами планировочной структуры (квартал), с востока, принят 35 метров, что соответствует нормативной ширине магистральной улицы районного значения (транспортно-пешеходной). Поперечный профиль улицы между элементами планировочной структуры (квартал), с запада, принят 35 метров, что соответствует нормативной ширине магистральной улицы районного значения (транспортно-пешеходной). Поперечные профили улиц между элементами планировочной структуры (квартал), с севера и юга, приняты 15 метров, что соответствует нормативной ширине улиц местного значения.

					П-05/20-ПП	Лист
						25
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Кварталы №1,2 и 4 – предназначены для размещения жилой застройки и объектов социальной инфраструктуры. Квартал №3 – для размещения объектов коммунальной инфраструктуры. Территория между границами кварталов включена в элемент планировочной структуры – улично-дорожная сеть. Внутри кварталов №1 и 2 образованы элементы планировочной структуры – улично-дорожная сеть, необходимые для размещения проездов, парковок, элементов благоустройства внутриквартальной территории.

Схема планировки территории, состоящая из четырех кварталов (Квартал №1, Квартал №2, Квартал №3, Квартал №4) и границы проекта планировки территории. Кварталы обозначены розовым цветом. Граница проекта планировки территории обозначена черной пунктирной линией. Кварталы №1, №2 и №3 имеют дополнительные границы, обозначенные красной и синей пунктирными линиями. Квартал №4 имеет границу, обозначенную синей пунктирной линией. Размеры участков в метрах указаны на схеме: 15,9, 3,3, 15,0, 1,7, 15,8.

Территория проекта планировки территории расположена в южной части города Батайск.

Территория ограничена:

- ✓ с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:101 (Для эксплуатации индивидуального жилого дома); 61:46:0012501:284 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:91 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:105 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:106 (сады, скверы); 61:46:0012501:102 (Для сельскохозяйственного использования).
- ✓ с востока и запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012501:99 (вид разрешенного использования не установлен);
- ✓ с юга – с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:4 (для эксплуатации зданий и сооружений Батайского железнодорожного техникума); 61:46:0012503:52 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений);



61:46:0012503:51 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:24 (вид разрешенного использования не установлен); 61:46:0012503:50 (объекты индивидуального жилищного строительства); землями до разграничения собственности кадастрового квартала 61:46:0012501.

В рамках документации по планировке территории предусмотрено образование 4-х кварталов.

Квартал №1: В данном квартале размещается среднеэтажная жилая застройка со встроенными объектами обслуживания застройки, блокированная и индивидуальная жилая застройка, элементы озеленения и благоустройства.

Квартал №2: В данном квартале размещается малоэтажная многоквартирная и среднеэтажная жилая застройка со встроенными объектами обслуживания застройки, индивидуальная жилая застройка, объекты социальной инфраструктуры (детский сад и физкультурно-оздоровительный комплекс), элементы благоустройства и озеленения территории, в том числе озелененные территории общего пользования.

Квартал №3: Данный квартал образован для размещения объектов коммунальной инфраструктуры (трансформаторных подстанций, канализационных насосных станций, газораспределительных пунктов, локальных очистных сооружений).

Проектируемая территория отделена от окружающей застройки перспективной дорогой местного значения (магистральная дорога регулируемого движения), перспективными улицами районного и жилого назначения. Образованные кварталы отделены друг от друга улицами жилого назначения.

Въезды на территорию застройки предусмотрены с магистральных улиц и дорог, с востока и запада. Внутриквартальные территории обеспечены необходимыми проездами, соответствующими нормативным требованиям.

Территория жилой застройки обеспечена расчетным количеством озелененных территорий, площадок благоустройства, автостоянками для постоянного и временного хранения автотранспорта.

Проектируемая застройка соответствует градостроительному регламенту и предельным параметрам территориальной зоны Ж.4.

В целях создания комфортной среды жизнедеятельности МГН в проекте решаются следующие основные задачи:

- ✓ досягаемости ими кратчайшим путем мест целевого посещения и беспрепятственности перемещения внутри зданий и сооружений и на их территории;
- ✓ безопасности путей движения (в том числе эвакуационных и путей спасения), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда МГН;
- ✓ эвакуации людей из здания или в безопасную зону до возможного нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов;
- ✓ своевременного получения МГН полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и обучающем процессе и т.д.;
- ✓ удобства и комфорта среды жизнедеятельности для всех групп населения.

Предусматриваются удобные транспортные и пешеходные связи МГН с посещаемыми ими объектами, при соблюдении градостроительных требований к параметрам путей движения.

Ширина путей движения на участках таких объектов обеспечивается не менее 1,8 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок, продольный уклон путей движения, по которым возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, как правило, не превышает 5%, поперечный уклон принимается в пределах 1-2%.

Высота бордюров по краям пешеходных путей составляет не менее 0,05 м, высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,4 м.

					П-05/20-ПП	Лист
						27
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

На открытой гостевой автостоянке выделяется не менее 10% мест для парковки транспорта МГН.

Ширина зоны парковки для МГН, относящимся группе М4 составляет не менее 3,5 м.

Продольные и поперечные уклоны на путях движения по придомовой территории имеют нормативные параметры. Планировочные решения, заложенные в проекте, обеспечивают удобные пешеходные связи жилой с объектами обслуживания и остановками общественного транспорта. Система пешеходных связей внутри квартала решается во взаимной увязке с системой размещения объектов обслуживания и озеленения.

Для проектируемой застройки предусмотрен отвод внутриплощадочных ливневых вод через дождеприемники во внутриплощадочные сети ливневой канализации закрытым способом, с дальнейшим подключением к локальным очистным сооружениям размещаемым в квартале №3, кроме того, на территории жилой застройки, в качестве альтернативы локальным очистным сооружениям, могут быть предусмотрены аккумулирующие емкости подземного исполнения для сбора ливневых сточных вод, с последующим вывозом, по мере накопления, специализированной организацией.

На территории проектируемой застройки выдержаны необходимые противопожарные разрывы согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

### **2.5.3. Обоснование очередности планируемого развития территории.**

В рамках I этапа освоения территории предусмотрено размещение многоквартирной жилой застройки (поз.2-17, 2-7, 2-8, 2-9, 2-10) и индивидуальной жилой застройки (поз.2-24-2-47).

В рамках II этапа предусматривается возведение многоквартирной жилой застройки (поз.2-11-2-14, 2-18, 2-19) и индивидуальной жилой застройки (поз.2-48-2-66).

В рамках III этапа предусматривается возведение многоквартирной жилой застройки (поз.2-20-2-23, 2-15, 2-16) и индивидуальной жилой застройки (поз.2-67-2-80).

В рамках IV этапа предусматривается возведение многоквартирной жилой застройки (поз.2-1,2-5,2-4,2-2,2-3,2-6).

В рамках V этапа предусматривается возведение многоквартирной жилой застройки (поз.1-1-1-6).

В рамках VI этапа предусматривается возведение блокированной, многоквартирной и индивидуальной жилой застройки (поз.1-7-1-11, 1-12-1-14, 1-13-1-25, 4-1-4-9).

В рамках I-VI этапа освоения территории предусмотрено размещение объекта социальной инфраструктуры (поз.2-81).

В рамках I-VII этапа освоения территории предусмотрено размещение объекта социальной инфраструктуры (поз. 2-82), объектов коммунальной инфраструктуры (поз.3-1-3.4).

### **2.5.4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.**

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства установлены с учетом:

- ✓ требований МНГП муниципального образования «Город Батайск», в части отступа от красных линий улиц и проездов;
- ✓ требований ПЗЗ муниципального образования «Город Батайск», в части отступа от границ смежных земельных участков, красных линий улиц и проездов;
- ✓ существующих охранных зон инженерных сетей, не подлежащих выносу;
- ✓ возможности выноса инженерных сетей и отмены их охранных зон;
- ✓ возможности уменьшения существующих санитарно-защитных зон;

					П-05/20-ПП	Лист
						28
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- ✓ установления границ элементов планировочной структуры в рамках документации по планировке территории;
- ✓ Действующих санитарных и противопожарных требований.

**2.5.5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной инфраструктур и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.**

Социальная инфраструктура – система объектов образования, дошкольного воспитания, здравоохранения, социального обеспечения, бытового обслуживания, торговли, культуры, спорта, досуга и др., запроектированных в соответствии с нормативным уровнем потребности населения, допустимыми радиусами пешеходной и транспортной доступности. Система размещения объектов социальной инфраструктуры построена в соответствии с принципом ступенчатости:

- ✓ 1 ступень – повседневное обслуживание – учреждения и предприятия, посещаемые населением не реже одного раза в неделю, или те, которые должны быть расположены в непосредственной близости к местам проживания и работы населения;
- ✓ 2 ступень – периодическое обслуживание – учреждения и предприятия, посещаемые населением не реже одного раза в месяц;
- ✓ 3 ступень – эпизодическое обслуживание – учреждения и предприятия, посещаемые населением реже одного раза в месяц (специализированные учебные заведения, больницы, универмаги, театры, концертные и выставочные залы и др.).

Согласно карте планируемого размещения объектов местного значения городского округа в границах рассматриваемой территории предусмотрено размещение детского дошкольного учреждения (детского сада). Кроме того, в радиусе доступности предусмотрено размещение общеобразовательных школ и детского дошкольного учреждения, южнее границ проекта планировки территории.

В связи с тем, что территория проекта планировки территории находится на территории свободной от застройки, система культурно-бытового обслуживания 1 ступени (повседневное) отсутствует, 2 (периодическое) и 3 (эпизодическое) ступени – развита слабо:

№ п/п	Наименование	Адрес	Мощность в 1 смену, чел.	Фактическая территориальная доступность
1 ступень				
1	Лицей № 3	ул. Матросова, 2А,	720	500 метров, 15 минут транспортной доступности
2	ПАО КБ «Центр-инвест»	ул. Энгельса, 353	1 объект	более 500 метров
3	Магазины. «ПЯТАЧОК» Магазин Универсам	ул. Панфилова, 4-а,	1 объект	более 500 метров
4	Аптека «Социальная Аптека»	ул. Панфилова, 5 Г,	1 объект	более 500 метров
5	Почта отделение 346882	ул. Энгельса, 426,	1 объект	более 500 метров
6	Предприятия общественного питания «Фарш Мак»	Совхозная ул., 2б,	1 объект	более 500 метров
2-3 ступени				
7	Стадион «Локомотив»	Стадионный пер., 2,	1 объект	Радиус транспортной доступности -

				20-30 мин
8	Бассейны общего пользования «БАТАЙСК», «Аквапусики»	ул. Энгельса, 227, ул. Кирова, 26А	1 объект	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин
9	Культурно-досуговые учреждения «Дом Детского Творчества»	Ленина пл., 3	1 объект	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин
10	Городские массовые библиотеки «Библиотека №4 им. Л. Н. Толстого»	ул. Панфилова, 11	1 объект	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин
11	Больничные учреждения «Батайский лечебно-диагностический центр»	ул. Энгельса, 272,	1 объект	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин

**Расчет обеспеченности существующей и проектируемой застройки детскими дошкольными учреждениями и школами:**

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Проектная обеспеченность	Территориальная доступность
1	Детский сад	3228	3228x71/1000=229 мест	240 мест (в границах квартала №2)	300 метров
2	Общеобразовательная школа	3228	3228x108/1000=349 мест	существующие и планируемые в радиусе доступности	500 метров, 15 минут транспортной доступности

**Расчет обеспеченности существующей и проектируемой застройки объектами спорта:**

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Фактическая обеспеченность	Территориальная доступность
1	Плоскостные сооружения	3228	3228x1949/1000=6292.00 кв.м.	1050.00 кв.м. (в границах квартала №2) 5242.00 (в границах существующих кварталов)	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин
2	Спортивные залы	3228	3228x70/1000=225.96 кв.м.	484.00 кв.м. (в границах квартала №2)	500 м
3	Бассейны общего пользования	3228	3228x20/1000=64.56 кв.м.	Существующие в радиусе доступности	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин

**Расчет обеспеченности существующей и проектируемой застройки объектами культуры и искусства:**

					П-05/20-ПП	Лист
						30
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Фактическая обеспеченность	Территориальная доступность
1	Культурно-досуговые учреждения	3228	$3228 \times 50 / 1000 = 161.40$ кв.м.	Существующие помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности в радиусе доступности проектируемые 200.00 кв.м. (в границах квартала №1)	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин
2	Городские массовые библиотеки	3228	$3228 \times 225 / 1000 = 726.30$ кв.м.	Существующие культурно-досуговые учреждения клубного типа в радиусе доступности проектируемые 200.00 кв.м (в границах квартала №1)	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин

**Расчет обеспеченности существующей и проектируемой застройки объектами здравоохранения и социальной защиты:**

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Фактическая обеспеченность	Территориальная доступность
1	Больничные учреждения	3228	$3228 \times 134.7 / 10000 = 44$ койки	Существующие в радиусе доступности	Радиус транспортной доступности - 20-30 мин
2	Амбулаторно-поликлинические учреждения	3228	$3228 \times 181.5 / 10000 = 59$ посещений в смену	100 посещений в смену (в границах квартала №2)	1000 м
3	Аптеки	3228	$3228 \times 1 / 10000 = 0.32$ объекта	50.00 кв.м. (в границах квартала №2)	500 м

**Расчет обеспеченности существующей и проектируемой застройки иными объектами социального назначения:**

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Фактическая обеспеченность	Территориальная доступность
1	Магазины	3228	$3228 \times 100 / 1000 = 322.80$ кв.м.	1535.00 кв.м. (в границах кварталов №1 и №2)	500 м

2	Отделение банков, операционная касса	3228	$(3228 \times 1) / 1000 = 0.32$ кассы	1 касса (100 кв.м.) (в границах квартала №1)	500 м
3	Отделение связи, объект	3228	$(3228 \times 1.1) / 25000 = 0.14$ объекта	1 объект (100 кв.м.) (в границах квартала №1)	500 м
4	Предприятия общественного питания	3228	$3228 \times 8 / 1000 = 26$ мест	150.00 кв.м. (в границах квартала №1)	500 м

#### **Расчет нормативного размера земельного участка для дошкольного образовательного учреждения**

Расчет проведен на основании Местных градостроительных нормативов проектирования муниципального образования «Город Батайск», согласно п.2.1., размер земельного участка для учреждения более 100 мест принимается 35 кв.м./чел.

Максимальная вместимость проектируемого детского сада – 240 мест (max).

Расчетный размер земельного участка:  $240 \times 35 = 8400$  кв.м.

Фактический размер образуемого земельного участка – **8577.00 кв.м., что соответствует требованиям нормативов.**

**Вывод:** Проектируемая застройка обеспечена расчетным количеством мест в детских дошкольных учреждениях и школах за счет проектируемого детского сада и существующей и планируемых общеобразовательных школы, находящихся в радиусе нормативной территориальной доступности. Проектируемая застройка обеспечена проектируемыми объектом спорта и здравоохранения, проектируемыми встроенными объектами связи, аптекой, филиалом банка, магазинами, существующими культуры и искусства, расположенными в нормативных радиусах доступности.

#### **2.5.6. Транспортная инфраструктура. Местоположение объектов транспортной инфраструктуры, транспортное обеспечение территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.**

Территория проекта планировки территории расположена в южной части г. Батайск, и свободна от застройки.

Территория ограничена:

✓ с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:101 (Для эксплуатации индивидуального жилого дома); 61:46:0012501:284 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:91 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:105 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:106 (сады, скверы); 61:46:0012501:102 (Для сельскохозяйственного использования).

✓ с востока и запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012501:99 (вид разрешенного использования не установлен);

✓ с юга – с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:4 (для эксплуатации зданий и сооружений Батайского железнодорожного техникума); 61:46:0012503:52 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:51 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:24 (вид разрешенного использования не установлен); 61:46:0012503:50 (объекты индивидуального жилищного строительства); землями до разграничения собственности кадастрового квартала 61:46:0012501.







Квартал №1: В данном квартале размещается среднеэтажная жилая застройка со встроенными объектами обслуживания застройки, блокированная и индивидуальная жилая застройка, элементы озеленения и благоустройства.

Квартал №2: В данном квартале размещается малоэтажная многоквартирная и среднеэтажная жилая застройка со встроенными объектами обслуживания застройки, индивидуальная жилая застройка, объекты социальной инфраструктуры (детский сад и физкультурно-оздоровительный комплекс), элементы благоустройства и озеленения территории, в том числе озелененные территории общего пользования.

Квартал №3: Данный квартал образован для размещения объектов коммунальной инфраструктуры (трансформаторных подстанций, канализационных насосных станций, газораспределительных пунктов, локальных очистных сооружений).

Проектируемая территория отделена от окружающей застройки перспективной дорогой местного значения (магистральная дорога регулируемого движения), перспективными улицами районного и жилого назначения. Образованные кварталы отделены друг от друга улицами жилого назначения.

Проектом предлагается организация системы транспортного обслуживания рассматриваемой территории, объединяющей существующие и проектируемые транспортные связи в соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Город Батайск», обеспечивающей сообщение рассматриваемой территории с городом.

Транспортная инфраструктура – это система коммуникаций и объектов городского пассажирского и грузового транспорта, включающая улично-дорожную сеть.

Проектом планировки территории намечено устройство улиц местного значения и сети местных проездов.

В рамках проекта планировки территории предусматривается: использование планируемых остановочных пунктов, предусмотренных на планируемых магистральных улицах.

Проектируемые улицы и внутриквартальные проезды соответствуют требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», разработанным Специальным техническим условием на проектирование противопожарной защиты, МНГП муниципального образования «Город Батайск», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Схема пешеходного движения запроектирована с учетом организации транспортного обслуживания территории, системой размещения объектов общественного назначения и озеленения. В проекте решается задача максимального разделения путей движения пешеходов и транспорта.

#### **Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения**

Согласно МНГП муниципального образования «Город Батайск» общая обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м.

Гаражи и открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей предусматриваются из расчета 70% расчетного парка индивидуального легкового автотранспорта, в том числе:

- жилые территории – 30%;
- промышленные и коммунально-складские территории – 10%;
- общегородские и специализированные центры – 15%;
- зоны массового кратковременного отдыха – 15%.

Допускается предусматривать сезонное хранение 10 - 15% парка легковых автомобилей на автостоянках открытого и закрытого типа, расположенных за пределами жилых территорий поселения.

На территориях малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками размещение гаражей и автостоянок следует предусматривать в границах участка.

В ПЗЗ муниципального образования «Город Батайск» в табл.3 приведены следующие расчетные значения обеспеченности автотранспортом:

Вид разрешённого использования земельного участка		Минимальное количество машино - мест
Код	Наименование	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	1 машино-место на земельный участок
13.2	Ведение садоводства	
2.3	Блокированная жилая застройка	1 машино-место на блок бизнес-класс - 2 машино-места на квартиру
3.2.3	Оказание услуг связи (Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты)	1 машино-место на 30 кв.м. общей площади
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	12 машино-мест на 100 сотрудников + 6 машино-мест на 100 посещений в смену
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	По заданию на проектирование
4.4	Магазины	1 машино-место на 45 кв.м. общей площади
4.5	Банковская и страховая деятельность (с операционными залами)	1 машино-место на 35 кв.м. общей площади
	Банковская и страховая деятельность (без операционных залов)	1 машино-место на 60 кв.м. общей площади
4.6	Общественное питание (рестораны, кафе)	1 машино-место на 5 посадочных мест
	Общественное питание (столовые)	10 машино-мест на 100 мест в залах или единовременных посетителей и персонала
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях (крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи	1 машино-место на 40 кв.м. общей площади
	ФОК с залом площадью 1000 - 2000 м2, тренажерные залы площадью 150 - 500 м2	1 машино-место на 10 единовременных посетителей
	ФОК с залом и бассейном общей площадью 2000 - 3000 кв.м., бассейны	1 машино-место на 7 единовременных посетителей
Для объектов нового строительства, соответствующих Кодам 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 2.5 Среднеэтажная жилая застройка, 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей		

При условии соответствия действующим нормативам количества стояночных мест в границах квартала до 30% от установленного настоящими Правилами минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта на земельных участках могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках) либо, для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 800 м (в районах реконструкции - не более 1500 м). Размещение за пределами земельного участка основного объекта части стояночных мест должно быть обеспечено документальным подтверждением владельца или иного распорядителя соответствующих стояночных мест на их долговременное использование для нужд рассматриваемого объекта.

Численность населения проектируемой территории – 3228 чел., из них:

– в индивидуальной жилой застройке-1373чел.

-в блокированной застройке-80

-в многоквартирной жилой застройке-1775 чел.

Необходимое количество машиномест для индивидуальной жилой застройки – **77 м/м**. Данные машиноместа размещаются на участках индивидуальной жилой застройки.

Для блокированной жилой застройки необходимо 1 м/м на блок-секцию. Расчетное количество блок-секций – 20 шт (из расчета ширины секции в 8 метров), соответственно для обслуживания блокированной застройки необходимо – **20 м/м**. Данные машиноместа будут размещаются на территории блокированной жилой застройки.

Для обслуживания многоквартирной жилой застройки, из расчета 370 м/м на 1000 жителей необходимо:  $1775 \times 370 : 1000 = 665$  **м/м**

На территории проектирования предусмотрен детский сад, максимальной вместимостью – 240 мест. На сегодняшний день задание на проектирование детского сада отсутствует, соответственно необходимость размещения машиномест на территории детского сада будет определена заданием на проектирование на последующих стадиях проектирования.

На территории проектирования предусмотрен физкультурно-оздоровительный комплекс максимальной общей площадью -3200 кв.м.

Единовременная пропускная способность объекта определена по СП 332.1325800.2017 «СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ» и составляет 80 человек.

Тогда расчетное количество машиномест составит:  $80 : 10 \times 1 = 8$  **м/м**

На территории проектирование предусмотрено встроенное отделение связи общей площадью – 100 кв.м.

Тогда расчетное количество машиномест составит:  $100 : 30 \times 1 = 3$  **м/м**

На территории проектирование предусмотрено встроенное отделение банка на 1-ну операционную кассу общей площадью – 100 кв.м.

Тогда расчетное количество машиномест составит:  $100 : 35 \times 1 = 3$  **м/м**

На территории проектирования предусмотрено встроенное предприятие общественного питания (кафе) на 26 посадочных мест

Тогда расчетное количество машиномест составит:  $26 : 5 \times 1 = 5$  **м/м**

На территории проектирования предусмотрена встроенная поликлиника на 100 посещений в смену.

Тогда расчетное количество машиномест составит: **6 м/м**

На территории проектирование предусмотрены встроенные магазины и аптека общей площадью – 1598 кв.м.

Тогда расчетное количество машиномест составит:  $1598 : 45 \times 1 = 36$  **м/м**

Необходимое количество машиномест для объектов социального назначения: **60 м/м, в том числе 6 м/м для МГН**

Всего для обслуживания всей застройки необходимо: **823 м/м**

Проектом предусмотрено:

-77 м/м на участках индивидуальной жилой застройки

-20 м/м на участках блокированной жилой застройки

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
						36
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

-850 м/м на территории участков проектирования и в границах территорий общего пользования

Всего: **947 м/м.**

**Вывод:** Принятые в документации по планировке территории решения по обеспечению проектируемой застройки необходимым количеством машиномест позволяют полностью обеспечить проектируемую застройку расчетным количеством машиномест в соответствии с Правилами землепользования и застройки и местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

### **2.5.7. Инженерная инфраструктура.**

Территория проекта планировки территории расположена в южной части г. Батайск, и свободна от застройки.

Территория ограничена:

- ✓ с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:101 (Для эксплуатации индивидуального жилого дома); 61:46:0012501:284 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:91 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:105 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:106 (сады, скверы); 61:46:0012501:102 (Для сельскохозяйственного использования).
- ✓ с востока и запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012501:99 (вид разрешенного использования не установлен);
- ✓ с юга – с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:4 (для эксплуатации зданий и сооружений Батайского железнодорожного техникума); 61:46:0012503:52 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:51 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:24 (вид разрешенного использования не установлен); 61:46:0012503:50 (объекты индивидуального жилищного строительства); землями до разграничения собственности кадастрового квартала 61:46:0012501.

На территории, рассматриваемой проектом планировки территории, имеются существующие инженерные сети: сети газоснабжения, водоотведения, электроснабжения и связи. В рамках проекта планировки территории предусматривается вынос воздушной сети электроснабжения, газопровода среднего давления, сети водоотведения, проходящих через территорию проектирования, с юга на север.

Решения по прокладке инженерных сетей, расчеты нагрузок на инженерные сети будут разработаны на последующих стадиях проектирования, после конкретизации объемно-планировочных решений планируемой многоквартирной жилой застройки и планируемых объектов социальной инфраструктуры, выполнения выноса инженерных сетей, получения рекомендаций и технических условий от ресурсоснабжающих организаций.

### **2.5.8. Расчет обеспеченности территориями площадками благоустройства территории, системой озелененных территорий.**

#### Озеленение

Основными задачами данного раздела проекта являются:

- ✓ соблюдение территориальной целостности и непрерывности системы озелененных территорий;
- ✓ комплексное композиционное решение и благоустройство существующих и создаваемых озелененных территорий;
- ✓ развитие системы озелененных территорий, связанной с системой транспортных и пешеходных связей жилого района.

Зеленые насаждения влияют на микроклимат жилой среды, служат для шумозащиты, делают возможной организацию отдыха людей непосредственно вблизи жилья.

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
						37
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Озеленение элемента планировочной структуры, включающего участки проектирования по функциональному назначению делится на озеленение зон жилого назначения; озеленение иных зон.

Система озеленения проектируемой территории функционально связана с системой организации пешеходных маршрутов и системой размещения объектов общественного назначения.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» площадь озелененной территории микрорайона многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона. В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

Согласно ПЗЗ муниципального образования «Город Батайск»

#### Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

Вид разрешённого использования земельного участка		Минимальная площадь озелененных территорий
Код	Наименование	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	25% территории земельного участка
2.3	Блокированная жилая застройка	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилых домов на участке.
3.2.4	Общежития	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
3.5.1	Дошкольное образование	50% территории земельного участка
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях (крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи	40% территории земельного участка
5.1.3, 5.1.4	Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом	

Общая площадь квартир многоквартирной жилой застройки – 70730.00 кв.м.

Тогда площадь озеленения составит:  $70730:100 \times 23 = 16267.90$  кв.м.

Площадь озеленения территории многоквартирной жилой застройки – **22159 кв.м**, что соответствует требованиям ПЗЗ муниципального образования «Город Батайск»

Озеленение территорий индивидуальной и блокированной жилой застройки предусмотрено в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж.4 – 25% от площади каждого участка индивидуальной жилой застройки, а всего – **9446.75 кв.м.**



Озеленение территории детского сада предусмотрено в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж.4 – 50% от площади земельного участка – **4288.50 кв.м.**

Озеленение территории физкультурно-спортивного комплекса предусмотрено в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж.4 – 40% от площади земельного участка – **1845.60 кв.м.**

Кроме того, предусмотрено озеленение территорий общего пользования площадью – **15547.00 кв.м.**

Соответственно общая площадь озеленения территории проектирования составляет – **53286.85 кв.м.**

**Вывод:** Площадь озеленения проектируемой территории соответствует Правилами землепользования и застройки и местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

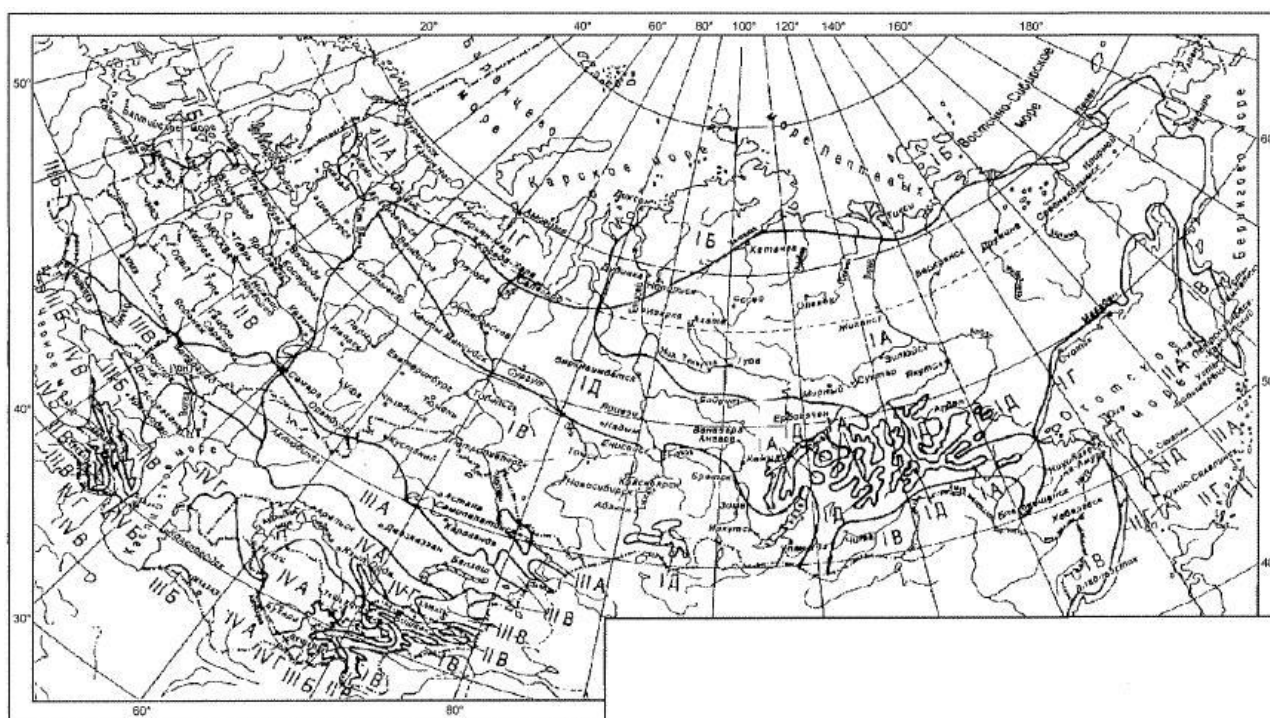
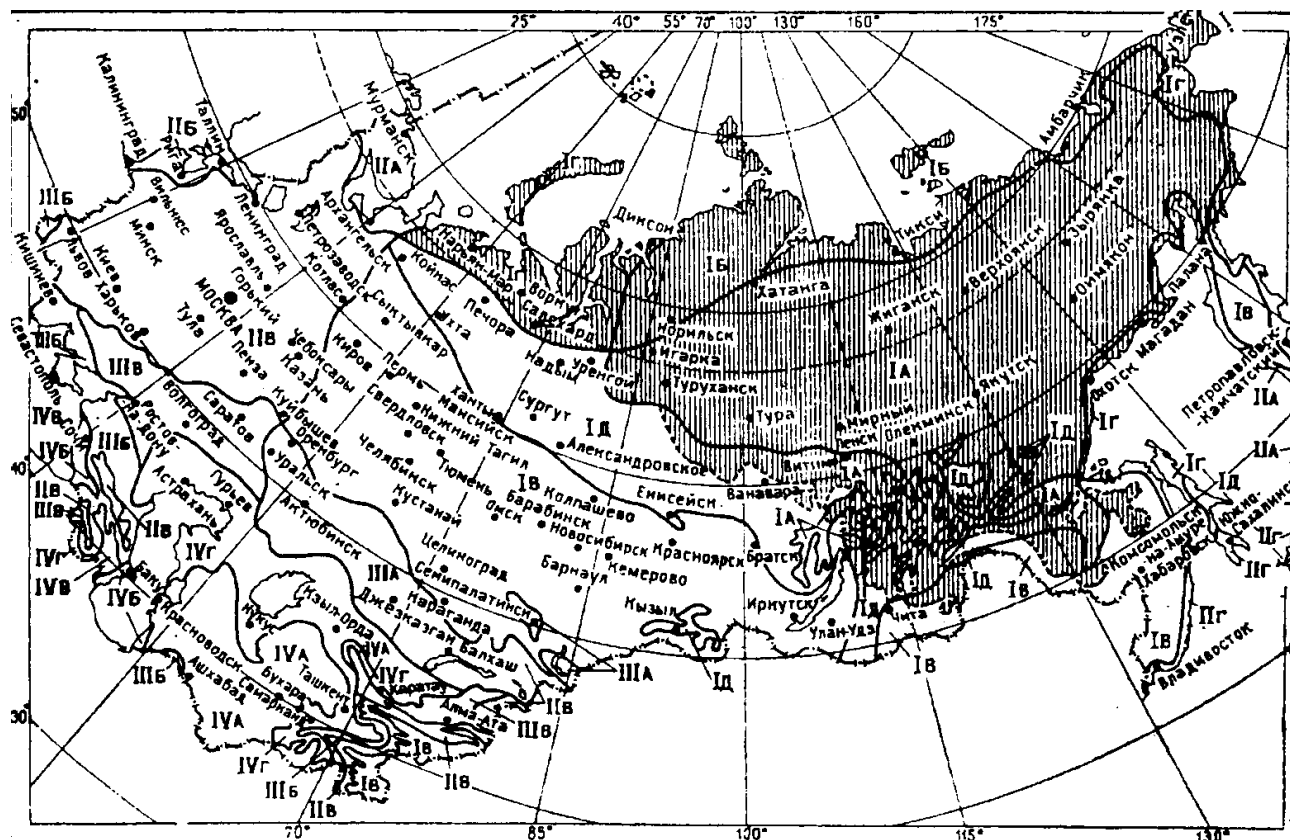
#### Площадки благоустройства

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в кварталах (микрорайонах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом демографического состава населения, типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться территориальными нормами или правилами застройки. При этом общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади квартала (микрорайона) жилой зоны.

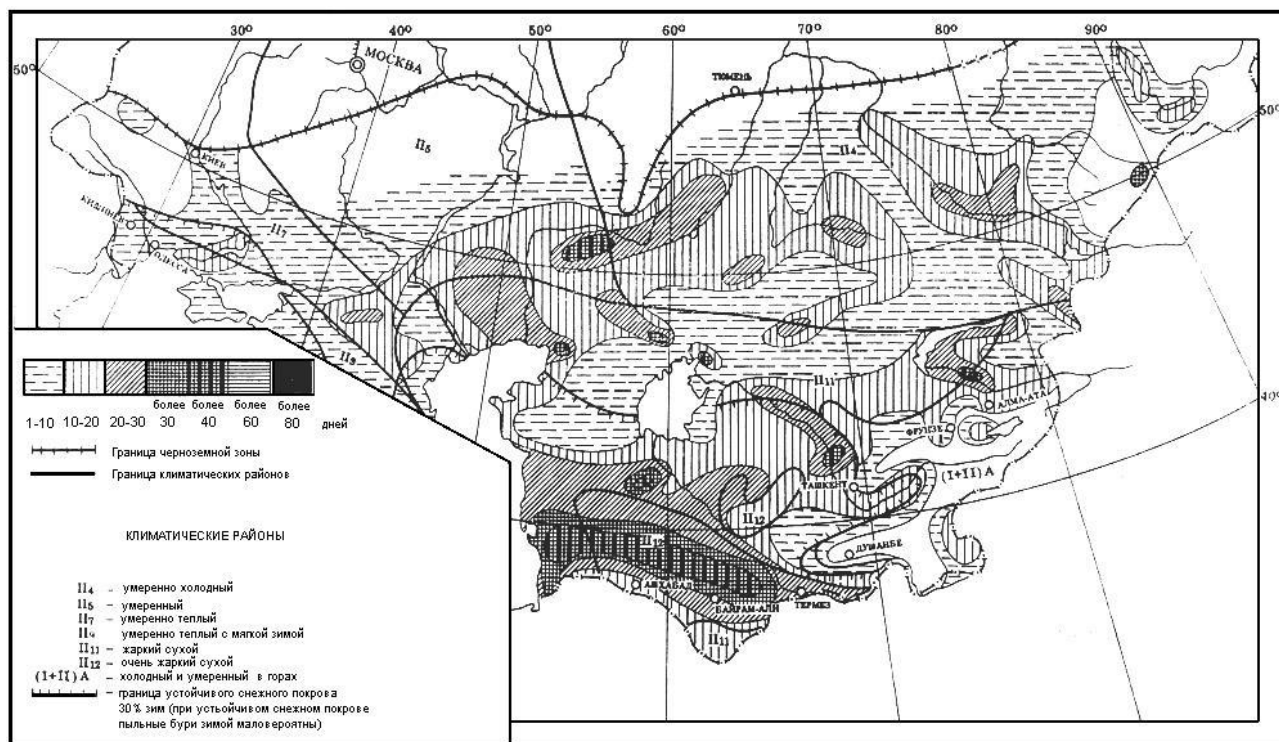
Согласно примечания к п.7.5 СП 42.13330.2016 допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в климатических подрайонах IА, IБ, IГ, IД, IIА, IVА и IVГ, в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений для хозяйственных целей, при застройке зданиями девять этажей и выше; для занятия физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых.

Согласно СП 131.13330.2018 «СНиП 23-01-99\* Строительная климатология» к климатическим подрайонам, перечисленным в п.7.5, относятся в том числе следующие населенные пункты и территории: IА - Якутск, Хатанга, п. Мирный, Оймякон; IБ – Диксон, Воркута, Норильск, Нарьян-Мар; IГ – Магадан, Охотск, Владивосток; IД – Кызыл, Горная часть Восточной Сибири, Сургут, Печора; IIА – Мурманск, Архангельск; IVА – Ашхабад, Самарканд, Ташкент; IVГ – высокогорная часть Кавказа (Грузия).

Согласно ГОСТ 16350-80. «Климат СССР. Районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей» (являющийся действующим документом) в районе с пыльными бурями находится, в том числе, г. Ростов-на-Дону и г. Батайск. Территория расположения города – ПIV климатический район, с умеренно теплым климатом, повторяемость ветра со скоростью 12 м/с и более за май-сентябрь составляет 5-10%, за октябрь-апрель – 10-15%, количество дней с пыльными бурями составляет до 10%.







Понятие «удельный» согласно толкового словаря Ушакова «прилагательное, связанное с измерением тел или явлений относительно чего-либо».

Согласно ПЗЗ муниципального образования «Город Батайск» минимально допустимая площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома на каждую 1000 кв.м. жилой площади дома:

Наименование	Тип жилого дома и квартиры по уровню комфорта		
	Престижный (бизнес-класс)	Массовый (эконом-класс)	Социальный (муниципальное жилище)
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	17,5	23,3	35,0
Для отдыха взрослого населения	2,5	3,3	5,0
Для занятий физкультурой	50	66,7	100,0
Для хозяйственных целей	7,5	10,0	15,0
Для выгула собак	7,5	10,0	15,0

В данной таблице указаны удельные показатели обеспеченности территории.

Ростовская область включена в территории районов с пыльными бурями, на территории проекта планировки предусмотрено размещение физкультурно-оздоровительного комплекса, предназначенного для обслуживания территории проектирования. Таким образом, на основании п.7.5 СП 42.13330.2016 в расчете обеспеченности территории применены показатели уменьшенные на 50%:

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста-8.75 (удельный показатель)

Для отдыха взрослого населения-1.25 (удельный показатель)

Для занятий физкультурой – 25 (удельный показатель)

Для хозяйственных целей-3.75 (удельный показатель)

Для выгула собак-3.75 (удельный показатель)

Площадь квартир многоквартирной жилой застройки составляет – 73977.00 кв.м.

Тогда необходимые площади площадок благоустройства будут составлять:

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста:  $73977.00:1000 \times 8.75 = 648$  кв.м.

Для отдыха взрослого населения:  $73977.00:1000 \times 1.25 = 93$  кв.м.

Для занятий физкультурой:  $73977.00:1000 \times 25 = 1850$  кв.м.

Для хозяйственных целей:  $73977.00:1000 \times 3.75 = 278$  кв.м.

Для выгула собак:  $73977.00:1000 \times 3.75 = 278$  кв.м.

Итого, необходимая площадь площадок благоустройства составит: 3147 кв.м.

В рамках проекта планировки на территории образуемого земельного участка ЗУ94 предусмотрена спортивная площадка площадью 1050 кв.м., на территориях размещения многоквартирной жилой застройки предусмотрены спортивные площадки площадью – 1292 кв.м. На территории многоквартирной жилой застройки предусмотрена площадка для выгула собак площадью 280 кв.м., хозяйственные (бельевые) площадки – 280 кв.м., площадки для игр детей – 1000 кв.м., площадки для отдыха взрослого населения – 150 кв.м. Общая суммарная площадь площадок благоустройства – **4052 кв.м.**

**Вывод:** Проектируемая застройка обеспечена площадками благоустройства в соответствии с требованиями п.7.5 СП 42.13330.2016, Правилами землепользования и застройки и местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»

#### **2.5.9. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.**

Согласно Приказа от 25.04. 2017 N 740/пр Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории подготавливается в следующих случаях: если проект планировки территории предусматривает размещение объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, автомобильных дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий, выделение элементов улично-дорожной сети, при условии размещения таких объектов и (или) выделения таких элементов на территории с рельефом, имеющим уклон более 8 процентов. В этом случае подготовка Схемы осуществляется применительно к территории, в отношении которой подготавливается проект планировки территории; если проект планировки территории предусматривает размещение объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, автомобильных дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий, выделение элементов улично-дорожной сети в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов; если проект планировки территории предусматривает размещение автомобильных дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий, выделение элементов улично-дорожной сети, при условии размещения таких объектов и (или) выделения таких элементов на территории с рельефом, имеющим уклон равный 8 и менее процентов. В этом случае подготовка Схемы осуществляется только в отношении территории, предназначенной для размещения автомобильной дороги общего пользования, проездов, железнодорожных линий, и (или) в отношении территории на которой выделяются элементы улично-дорожной сети.

Территория проекта планировки территории расположена в южной части г. Батайск, и свободна от застройки.

Территория ограничена:

✓ с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:101 (Для эксплуатации индивидуального жилого дома); 61:46:0012501:284 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:91 (Для сельскохозяйственного

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
						42
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

использования); 61:46:0012501:105 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:106 (сады, скверы); 61:46:0012501:102 (Для сельскохозяйственного использования).

✓ с востока и запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012501:99 (вид разрешенного использования не установлен);

✓ с юга – с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:4 (для эксплуатации зданий и сооружений Батайского железнодорожного техникума); 61:46:0012503:52 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:51 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:24 (вид разрешенного использования не установлен); 61:46:0012503:50 (объекты индивидуального жилищного строительства); землями до разграничения собственности кадастрового квартала 61:46:0012501.

Рельеф участка спокойный, без резких перепадов, имеет уклон с юга на север. Территория не заболоченная, и не требует решений по инженерной защите от последствий опасных геологических процессов.

Для проектируемой застройки предусмотрен отвод внутриплощадочных ливневых вод через дождеприемники во внутриплощадочные сети ливневой канализации закрытым способом, с дальнейшим подключением к локальным очистным сооружениям размещаемым в квартале №3, кроме того, на территории жилой застройки, в качестве альтернативы локальным очистным сооружениям, могут быть предусмотрены аккумулирующие емкости подземного исполнения для сбора ливневых сточных вод, с последующим вывозом, по мере накопления, специализированной организацией.

Вертикальная планировка территории решена с учетом проектного водоотвода, конструктивных особенностей участка проектирования, с учетом максимального сохранения существующего рельефа.

Система высот – Балтийская. Система координат – МСК-61. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия проездов и улиц. Элементы инженерной подготовки и защиты территории обеспечивают безопасность и удобство пользования территорией, ее защиту от неблагоприятных явлений природного и техногенного воздействия в связи с новым строительством. Проектирование элементов инженерной подготовки и защиты территории производится в составе мероприятий по организации рельефа и стока поверхностных вод на последующих стадиях проектирования.

Основной задачей вертикальной планировки территории является:

✓ организация рельефа, обеспечивающего беспрепятственный отвод поверхностных стоков с проектируемой территории (дождевых, талых и поливочных стоков);

✓ создание благоприятных условий для прокладки инженерных сетей и размещения зданий и инженерных сооружений.

При организации рельефа рекомендуется предусматривать снятие плодородного слоя почвы толщиной 150 - 200 мм и оборудование места для его временного хранения, а если подтверждено отсутствие в нем сверхнормативного загрязнения любых видов - меры по защите от загрязнения. При проведении подсыпки грунта на территории допускается использовать только минеральные грунты и верхние плодородные слои почвы.

Мероприятия по благоустройству территории включают в себя следующее:

✓ предварительные планировочные земляные работы для ликвидации навалов насыпного грунта, вывоз строительного мусора;

✓ срезка плодородного слоя грунта с временным складированием в кавальеры и последующим возвращением на участки, не предназначенные под капитальное строительство;

✓ общая планировка территории для последующей организации водоотведения.

Все перечисленные мероприятия уточняются на последующих стадиях проектирования.

					П-05/20-ПП	Лист
						43
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

В разработанной документации по планировке территории при проведении вертикальной планировки, проектные отметки назначены исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, а также исходя из минимального объема земляных работ. На схеме вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории (на стадии проекта планировки территории) определено положение осей основных дорог и проездов. Согласно нормативам градостроительного проектирования обозначены продольные проектные уклоны вдоль основных дорог. Проектируемые уклоны по дорогам и проездам соответствуют нормативным значениям, и колеблются в пределах от 5‰ до 50‰. Продольные уклоны на проездах и дорогах соответствуют нормативным, не менее 0,005.

#### **2.5.10. Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия.**

Территория проекта планировки территории расположена в южной части г. Батайск, и свободна от застройки.

Территория ограничена:

- ✓ с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:101 (Для эксплуатации индивидуального жилого дома); 61:46:0012501:284 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:91 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:105 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:106 (сады, скверы); 61:46:0012501:102 (Для сельскохозяйственного использования).
- ✓ с востока и запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012501:99 (вид разрешенного использования не установлен);
- ✓ с юга – с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:4 (для эксплуатации зданий и сооружений Батайского железнодорожного техникума); 61:46:0012503:52 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:51 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:24 (вид разрешенного использования не установлен); 61:46:0012503:50 (объекты индивидуального жилищного строительства); землями до разграничения собственности кадастрового квартала 61:46:0012501.

На территорию проекта планировки территории оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- ✓ охранный зона транспорта (Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3 внешняя горизонтальная поверхность; подзона №5; подзона №4; подзона №6).

Обоснование:

Согласно требований Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны" от 01.07.2017 N 135-ФЗ, ст.4 «1. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти не позднее чем в течение тридцати дней со дня официального опубликования настоящего Федерального закона обязаны разместить на своих официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" описание местоположения границ приаэродромных территорий, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости до 1 января 2016 года, в целях согласования размещения в границах приаэродромных территорий объектов, указанных в части 3 настоящей статьи, без внесения сведений о границах приаэродромных территорий в Единый государственный

					П-05/20-ПП	Лист
						44
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



реестр недвижимости. Опубликование указанных сведений осуществляется с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

2. До дня вступления в силу настоящего Федерального закона уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти в случае отсутствия на 1 января 2016 года указанного в части 1 настоящей статьи описания местоположения границ приаэродромных территорий в государственном кадастре недвижимости обязаны утвердить имеющиеся на день официального опубликования настоящего Федерального закона карты (схемы), на которых отображены границы полос воздушных подходов на аэродромах экспериментальной авиации, аэродромах государственной авиации, аэродромах гражданской авиации, границы санитарно-защитных зон аэродромов, а также разместить указанные карты (схемы) на сайте уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в целях согласования размещения в таких границах объектов, указанных в части 3 настоящей статьи, без внесения сведений о таких границах в Единый государственный реестр недвижимости. Указанные карты (схемы) подлежат согласованию с высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, в границах территорий которых полностью или частично расположена приаэродромная территория (в части соответствия описания местоположения границ полос воздушных подходов на аэродромах, описания местоположения границ санитарно-защитных зон аэродромов и ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в таких границах установленным требованиям). Согласование указанных карт (схем) или отказ в их согласовании подлежит представлению в указанные федеральные органы исполнительной власти в тридцатидневный срок со дня поступления в высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации проектов указанных карт (схем). В случае непредставления согласования указанных карт (схем) или непредставления отказа в их согласовании в установленный срок указанные карты (схемы) считаются согласованными. Порядок разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проектов указанных карт (схем), утверждается Правительством Российской Федерации.

3. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах указанных в части 1 настоящей статьи приаэродромных территорий или указанных в части 2 настоящей статьи полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должны осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в срок не более чем тридцать дней:

1) с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации, - для аэродрома экспериментальной авиации;

2) с организацией, уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, - для аэродрома государственной авиации;

3) с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере воздушного транспорта (гражданской авиации), - для аэродрома гражданской авиации. В

									Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					45

П-05/20-ПП

случае непредставления согласования размещения этих объектов или непредставления отказа в согласовании их размещения в установленный срок размещение объекта считается согласованным.

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 года N 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» п.1. «Настоящие Правила определяют порядок установления приаэродромной территории», п.2. «Решение об установлении приаэродромной территории (далее - решение) принимается: а) в отношении аэродромов государственной авиации - Министерством обороны Российской Федерации; б) в отношении аэродромов экспериментальной авиации - Министерством промышленности и торговли Российской Федерации; в) в отношении аэродромов гражданской авиации - Федеральным агентством воздушного транспорта.», п.3. «Решение включает: а) текстовое и графическое описание местоположения границ приаэродромной территории и выделенных на ней подзон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (границы приаэродромной территории устанавливаются по внешним границам выделяемых на такой территории подзон, при этом границы приаэродромной территории и выделенных на ней подзон могут пересекаться с границами территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки, и границами земельных участков); б) перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (далее - ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности).», п. 11. «Согласование проекта решения или отказ в его согласовании подлежат представлению в уполномоченный федеральный орган в 30-дневный срок со дня поступления проекта решения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации».

Обоснование размещения объектов выполнено в соответствии с требованиями Решения об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г., утвержденного Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России, являющегося уполномоченным федеральным органом. Согласно требований Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны" от 01.07.2017 N 135-ФЗ, ст.4 данные согласования должны находиться в открытом доступе в сети «Интернет», и не требуют наличия какой-либо лицензии на пользование ими, после установления приаэродромной территории аэродрома, согласования с организацией, осуществляющей эксплуатацию аэродрома, не требуется, размещении объекта производится в соответствии с положениями утвержденного решения об установлении приаэродромной территории.

#### **Обоснование размещения объектов в границах приаэродромных территорий аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».**

Обоснование выполнено на основании и в соответствие с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г.

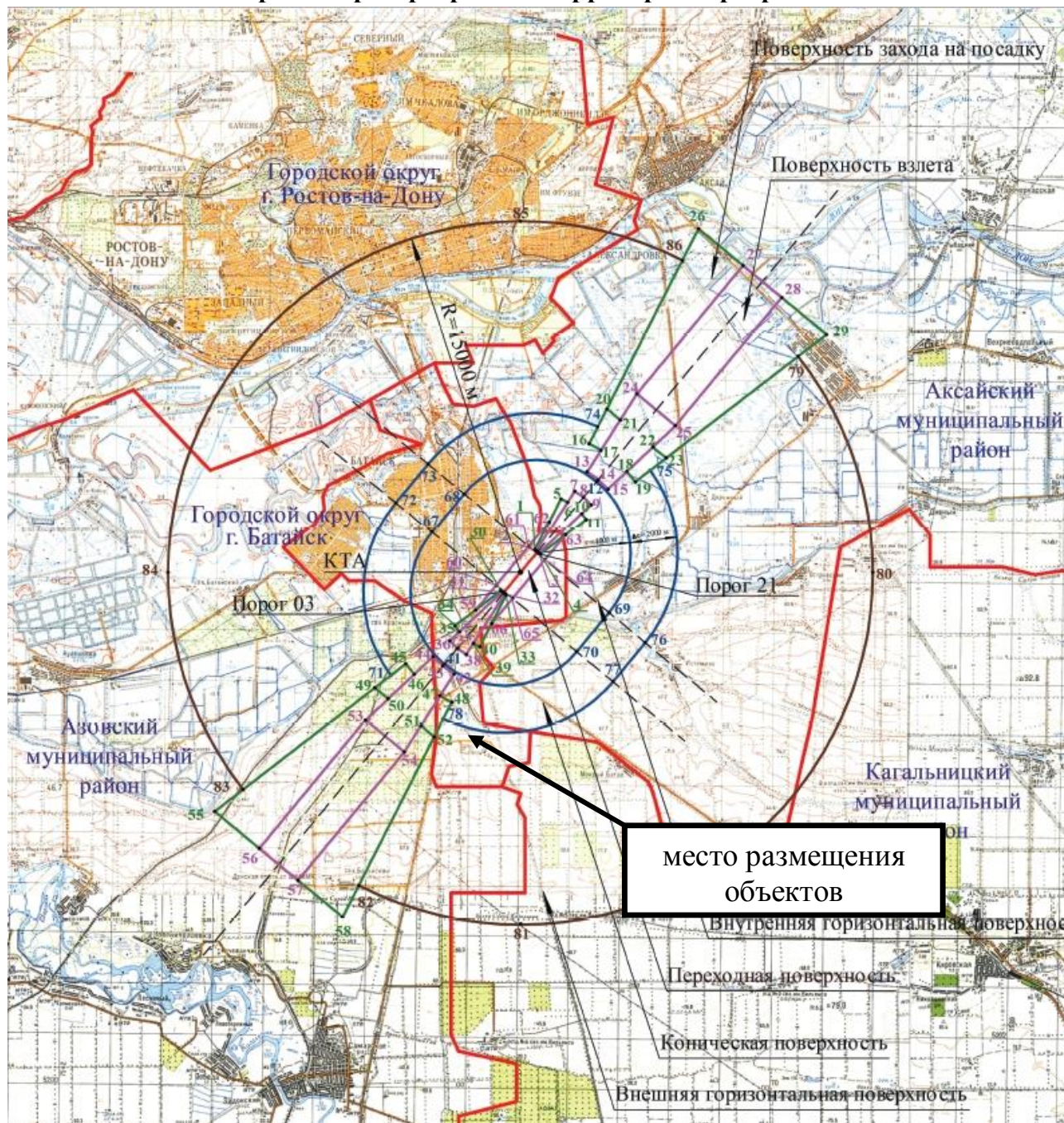
Согласно Решению об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» КТА контрольная точка аэродрома) имеет следующие координаты: x=409816.39, y=2210069.37.

					П-05/20-ПП	Лист
						46
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Проектируемая территория находится в подзоне №3 внешняя горизонтальная поверхность; подзоне №5; подзона №6.

### Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №3



В подзоне №3 внешняя горизонтальная поверхность максимальная абсолютная отметка препятствия должна быть не выше 163.36 метров. Максимальная отметка высоты препятствия проектируемой застройки составляет 36.7 метров, что менее установленных 163.36, и соответствует требованиям Решения.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

П-05/20-ПП

Лист

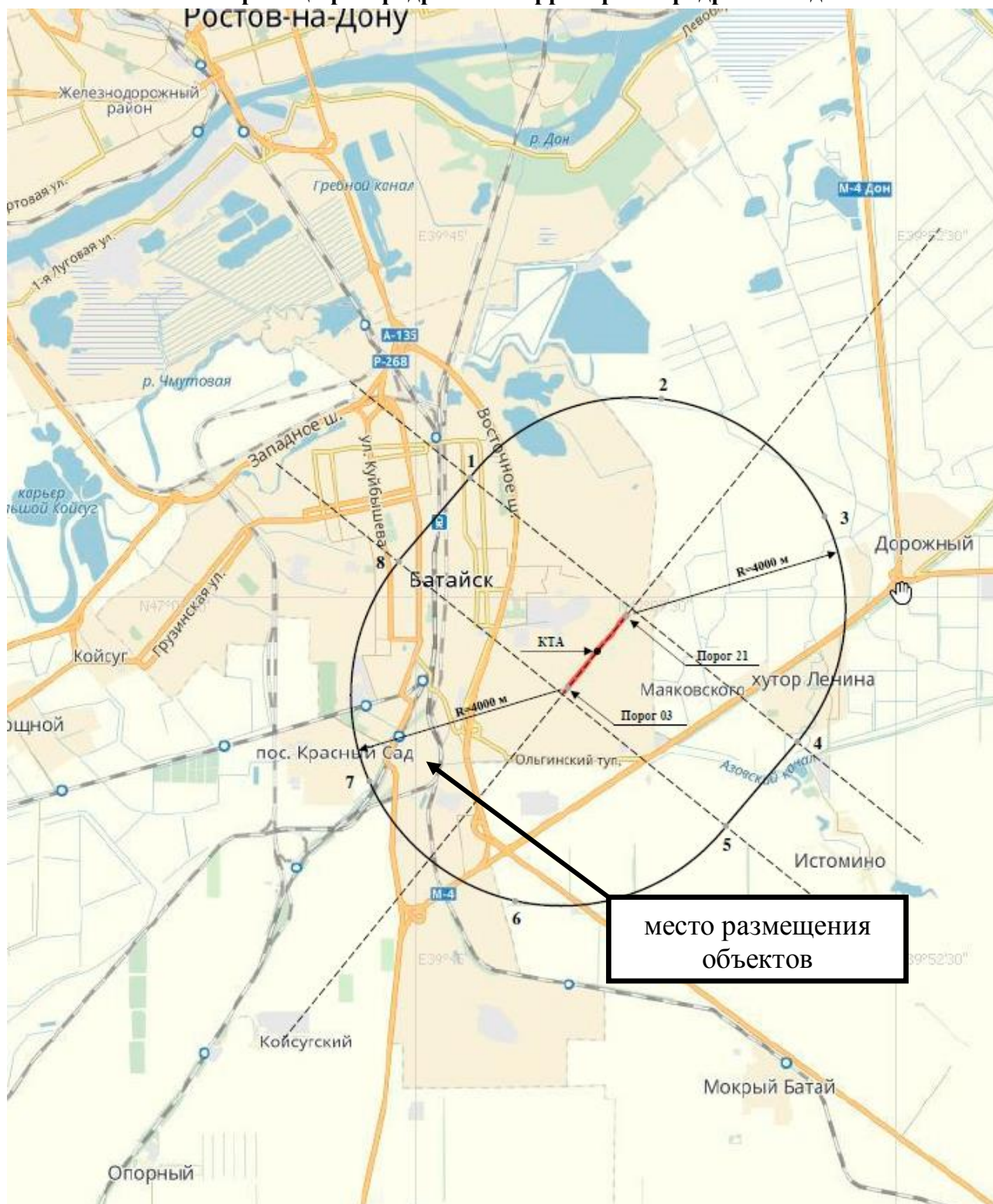
47



место размещения объектов

					<div style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">П-05/20-ПП</div>	Лист
						48
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

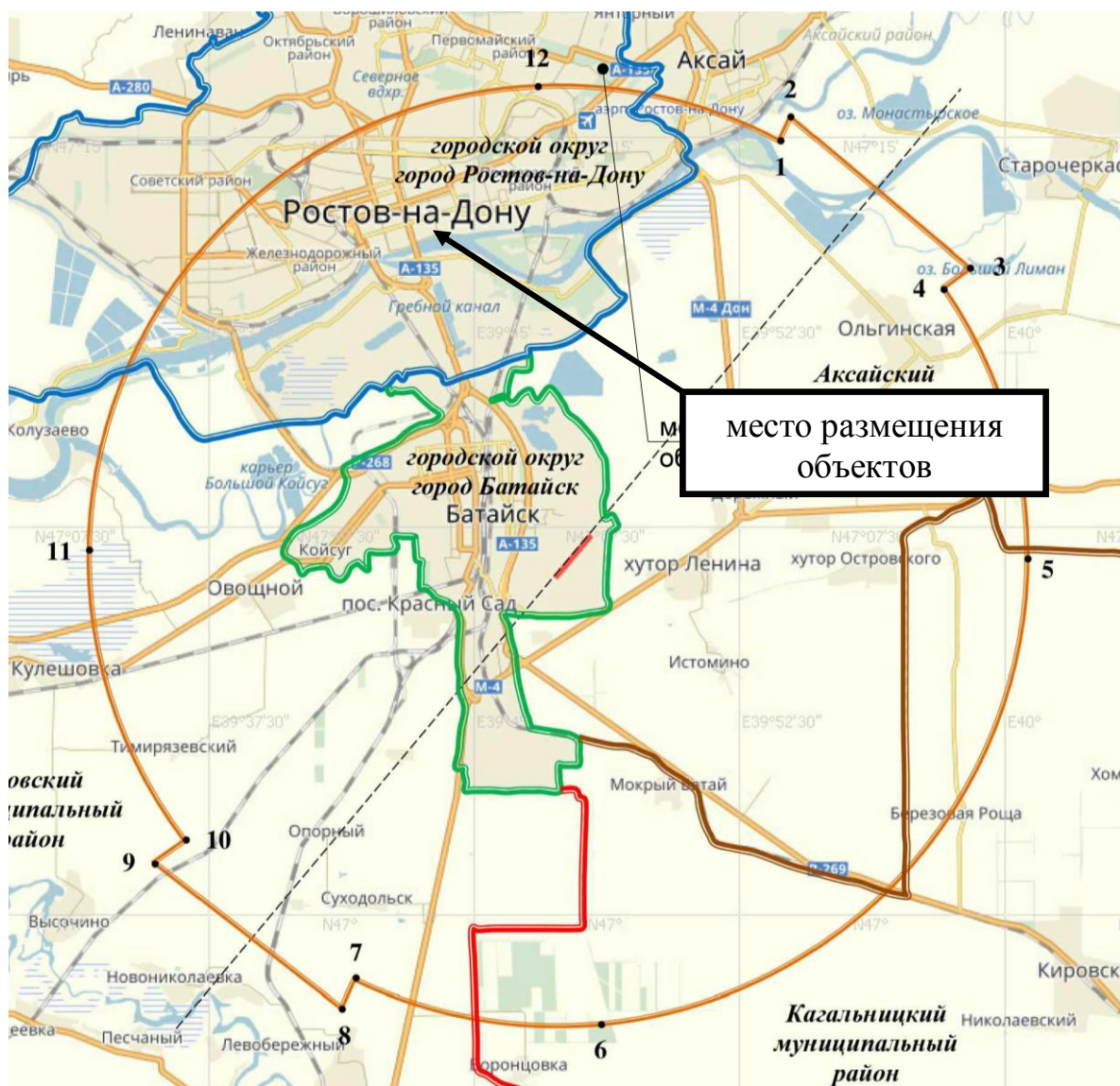
# Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №5



В подзоне №5 запрещено размещение объектов, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов. Проектируемая застройка не относится к объектам, которые могут оказать влияние на безопасность полетов воздушных судов.



## Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №6



В подзоне №6 запрещается размещать объекты, способствующие массовому скоплению птиц, высота застройки не ограничивается. Проектируемая застройка, не оказывает влияние на безопасность полетов воздушных судов экспериментальной авиации аэродрома «Батайск», не способствует привлечению и массовому скоплению птиц.

✓ охранная зона инженерных коммуникаций (охранная зона ВЛ-6кВ Л-343 от ТП-035 до оп.63).

Обоснование:

В процессе разработки Заказчиком проектной документации на объект будут получены технические условия на вынос сетей ВЛ-6кВ Л-343, и соответственно охранные зоны инженерных сетей, после их выноса, будут сняты;

✓ санитарно-защитная зона предприятий производственного назначения в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области).

Обоснование:

Согласно №136-ФЗ от 25.10.2001 «Земельный Кодекса Российской Федерации» (в действ. ред.) зоны с особыми условиями использования территории, в том числе санитарно-защитные зоны, устанавливаются на основании принятия решений об установлении зон с особыми условиями использования территории. В решении об установлении зоны с особыми

условиями использования территории указываются: 1) наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, адрес или местоположение таких объектов, территории; 2) конкретные ограничения использования земельных участков из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида; 3) сведения о подзонах, их количестве, конкретные ограничения использования земельных участков в границах каждой подзоны из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории; 4) сведения о правообладателе здания, сооружения, застройщике, об органе государственной власти или органе местного самоуправления, обязанных возместить убытки, причиненные в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории. 5) срок наступления обязанности по возмещению убытков. Обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории, а также к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ данной зоны, являются сведения о границах данной зоны, которые должны содержать графическое описание местоположения границ данной зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Согласно постановлению Правительства РФ от 03.09.2018 г. №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» правообладатели объектов капитального строительства, введенных в эксплуатацию до дня вступления в силу настоящего постановления, в отношении которых подлежат установлению санитарно-защитные зоны, обязаны провести исследования (измерения) атмосферного воздуха, уровней физического и (или) биологического воздействия на атмосферный воздух за контуром объекта и представить в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (ее территориальные органы) заявление об установлении санитарно-защитной зоны с приложением к нему документов, предусмотренных пунктом 14 Правил, утвержденных настоящим постановлением, в срок не более одного года со дня вступления в силу настоящего постановления. При этом приведение вида разрешенного использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства в соответствие с режимом использования земельных участков, предусмотренным решением об установлении санитарно-защитной зоны, допускается в течение 2 лет с момента ее установления. Решение об установлении, изменении или о прекращении существования санитарно-защитной зоны принимают следующие уполномоченные органы по результатам рассмотрения заявления об установлении, изменении или о прекращении существования санитарно-защитной зоны: а) Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека - в отношении объектов I и II класса опасности в соответствии с классификацией, установленной санитарно-эпидемиологическими требованиями (далее - санитарная классификация), групп объектов, в состав которых входят объекты I и (или) II класса опасности, а также в отношении объектов, не включенных в санитарную классификацию; б) территориальные органы Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека - в отношении объектов III-V класса опасности в соответствии с санитарной классификацией, а также в отношении групп объектов, в состав которых входят объекты III-V класса опасности. Статьей 23 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) установлено, что к генеральному плану прилагаются материалы по его

					П-05/20-ПП	Лист
						51
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

обоснованию в текстовой форме и виде карт, которые отображают зоны с особыми условиями использования территории. Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон (далее Правила), утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 03.03.2018г №222 установлено, что сведения о создании санитарно-защитной зоны вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. При этом для предприятий I-III классов опасности проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны разрабатывается в обязательном порядке. Проектирование санитарно-защитных зон осуществляется на всех этапах разработки градостроительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельного промышленного объекта и производства и/или группы промышленных объектов и производств. Необходимость, установления санитарно-защитной зоны возможно определить на основании расчетов рассеивания выбросов вредных (загрязняющих) веществ в атмосферном воздухе, физического воздействия на атмосферный воздух и оценки риска для здоровья человека. Указанные расчеты согласно п. 16 «Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» являются частью проекта СЗЗ при обосновании размеров и границ санитарно-защитной зоны в соответствии с требованиями законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Из вышеуказанного следует, что на сегодняшний день, земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012501:105 не имеет ни установленной, в надлежащем порядке санитарно-защитной зоны, ни предварительной санитарно-защитной зоны, в нарушении действующего законодательства, и соответственно не оказывает влияния на проектируемую застройку.

✓ охранная зона газопровода среднего давления.

Обоснование:

Проектируемая застройка размещена вне пределов охранной зоны газопровода среднего давления.

✓ Зоны электромагнитных излучений от антенн сотовой связи.

Обоснование:

Проектируемая застройка размещена вне пределов зон электромагнитных излучений от антенн сотовой связи.

На последующих стадиях проектирования, при разработке проектной документации на локальные очистные сооружения и канализационные насосные станции, Заказчиком будут выполнены проекты сокращения санитарно-защитных зон от данных объектов, с учетом исключения влияния на планируемую застройку.

## **2.5.11. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.**

В материалах проекта планировки территории представлена схема планировочных решений территории проекта планировки территории. Данной схеме предусматривается один вариант планировочных решений территории проекта планировки территории, что обусловлено, размещением застройки, объемно-пространственные решения которой представлены Заказчиком, с учетом концепции развития участка, принятой Заказчиком, экономической эффективности проектных решений, соблюдение санитарных и пожарных требований. Также в проекте планировки территории представлены объемно-пространственные решения застройки в «макетном» формате.

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
						52
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

## 2.6. Результаты инженерных изысканий.

Согласно ст.41.2 Градостроительного Кодекса РФ виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 31.03.2017 N 402 (в действ.ред) «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20».

В перечень инженерных изысканий могут входить: инженерно-геодезические изыскания; инженерно-геологические изыскания; инженерно-гидрометеорологические изыскания; инженерно-экологические изыскания.

Выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, осуществляется в следующих случаях:

а) недостаточность материалов инженерных изысканий, размещенных в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, схемах комплексного использования и охраны водных объектов и государственном водном реестре;

б) невозможность использования ранее выполненных инженерных изысканий с учетом срока их давности, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В рамках документации по планировке территории выполнены инженерно-геодезические изыскания, а именно, топографическая съемка в М 1:5000. Данных материалов достаточно для разработки документации по планировке территории.

Иные инженерные изыскания будут выполнены на последующих стадиях проектирования.

## 2.7. Положения о характеристиках планируемого развития территории.

### I. Техничко-экономические показатели по проекту планировки территории

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки территории (по постановлению Администрации города Батайск)	га	24.7065	
	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры всего, в том числе:	га	19.6079	
	зоны жилого назначения;	га	12.4626	
	зоны коммунальной инфраструктуры;	га	0.3554	
	зоны социальной инфраструктуры;	га	1.3191	
	территории общего пользования.	га	5.4708	
	Квартал №1	га	4.7002	
	зоны жилого назначения;	га	4.1067	
	территории общего пользования.	га	0.5935	
	Квартал №2	га	14.0314	
	зоны жилого назначения;	га	7.8350	
	зоны социальной инфраструктуры;	га	1.3191	
	территории общего пользования.	га	4.8773	



	Квартал №3	га	0.3554	
	зоны коммунальной инфраструктуры.	га	0.3554	
	Квартал №4	га	0.5209	
	зоны жилого назначения.	га	0.5209	
2.	Площадь территории общего пользования всего, в том числе:	га	5.4708	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	1.5547	
	улицы, дороги, проезды.	га	3.9161	
	Квартал №1	га	0.5935	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0.2113	
	улицы, дороги, проезды.	га	0.3822	
	Квартал №2	га	4.8773	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	1.3434	
	улицы, дороги, проезды.	га	3.5339	
3.	Из общей территории кварталов–территории зеленых насаждений всего, в том числе:	га	5.3287	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	1.5547	
	озеленение зон жилого назначения;	га	3.1606	
	озеленение иных зон.	га	0.6134	
	Квартал №1	га	1.5332	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	0.2113	
	озеленение зон жилого назначения.	га	1.3219	
	Квартал №2	га	3.6653	
	зеленые насаждения общего пользования;	га	1.3434	
	озеленение зон жилого назначения;	га	1.7085	
	озеленение иных зон.	га	0.6134	
	Квартал №4	га	0.1302	
	озеленение зон жилого назначения.	га	0.1302	
4.	Из общей территории:	га	24.7065	
	площадь территорий, планируемых к переходу в частную собственность;	га	13.2794	
	площадь территорий, предполагаемых к резервированию для муниципальных нужд (территории общего пользования в границах элементов планировочной структуры);	га	5.4708	
	площадь территорий, предполагаемых к резервированию для муниципальных нужд (территории общего пользования за границами элементов планировочной структуры);	га	5.0986	
	площадь территорий, планируемых к переходу в муниципальную собственность (детский сад).	га	0.8577	
	Квартал №1	га	4.7002	
	площадь территорий, планируемых к переходу в частную собственность;	га	4.1067	
	площадь территорий, предполагаемых к резервированию для муниципальных нужд (территории общего пользования).	га	0.5935	
	Квартал №2	га	14.0314	
	площадь территорий, планируемых к переходу в частную собственность;	га	8.2964	
	площадь территорий, предполагаемых к резервированию для муниципальных нужд (территории общего пользования);	га	4.8773	
	площадь территорий, планируемых к переходу в муниципальную собственность (детский сад).	га	0.8577	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
П-05/20-ПП				Лист
				54



	Квартал №3 площадь территорий, планируемых к переходу в частную собственность.	га га	0.3554 0.3554	
	Квартал №4 площадь территорий, планируемых к переходу в частную собственность.	га га	0.5209 0.5209	
5.	Численность населения всего, в том числе: Квартал №1 Квартал №2 Квартал №4	человек человек человек человек	3228* 957* 2060* 211*	
6.	Плотность населения всего, в том числе:  Квартал №1  Квартал №2  Квартал №4	человек/га  человек/га  человек/га  человек/га	144*  174*  130*  212*	жилобеспеченность 40 кв.м/человека жилобеспеченность 40 кв.м/человека жилобеспеченность 40 кв.м/человека жилобеспеченность 40 кв.м/человека
7.	Площадь квартир всего, в том числе:  Квартал №1  Квартал №2	кв.м  кв.м  кв.м	60050.00* - 73977.00* 26550.00* - 31462.00* 33500.00* - 42515.00*	
8.	Общая площадь индивидуальных жилых домов всего, в том числе Квартал №1  Квартал №2  Квартал №4	кв.м  кв.м  кв.м  кв.м	4620.00* - 54421.02* 660.00* - 6768.62* 3420.00* - 39225.00* 540.00* - 8427.40*	
9.	Плотность жилого фонда всего, в том числе Квартал №1 Квартал №2 Квартал №4	кв.м/га  кв.м/га кв.м/га кв.м/га	11786.65 *  11224.61* 11789.25* 16178.54*	
10.	Коэффициент жилой застройки всего, в том числе Квартал №1 Квартал №2 Квартал №4		0.21*  0.17* 0.24* 0.13*	
11.	Коэффициент плотности жилой застройки всего, в том числе Квартал №1 Квартал №2 Квартал №4		0.68*  0.5* 0.7* 0.4*	
Проектные показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения				
Коммунальной инфраструктуры				
12.	Трансформаторные подстанции Газораспределительные пункты Канализационные насосные станции Локальные очистные сооружения	объект объект объект объект	- - - -	Технико-экономические показатели не устанавли- ваются. Необходимое количество объектов и их технико-экономические показатели определить расчетным путем на последующих стадиях проектирования.
Транспортной инфраструктуры				
13.	Количество мест хранения автомобилей	машино-мест	947	В границах планируемых элементов планировочной
				Лист
				55
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

				структуры
Социальной инфраструктуры				
14.	Встроенные объекты обслуживания жилой застройки	кв.м	3270.00*-4257.00*	В границах планируемых элементов планировочной структуры
	Детский сад	мест	230*-240*	
	Физкультурно-оздоровительный комплекс	объект	1*	

## II. Характеристики объектов капитального строительства

Объекты капитального строительства жилого назначения (проектируемые)*									
№ п/п	№ земельного участка/кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей, min-max	Площадь застройки, надземной части, min-max кв.м	Площадь квартир, min-max кв.м	Площадь участка, <u>нормативная</u> фактическая, га	Население, человек, max	Примечание
				количество этажей (в том числе подземных), min-max	процент застройки надземной части, min-max %	общая площадь здания (для индивидуальной жилой застройки), min-max кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Квартал №1									
1.	ЗУ1	1-1	Многokвартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4*-5*	896.00*-1000.00*	2800.00*-3215.00*	0.3151	80*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел отделение связи, площадью до 100.00* кв.м., отделение банка, площадью до 100.00* кв.м., магазины, площадью
				4*-5*	11.4*-12.72*	630.00*-774.00*			
				(0)					

					П-05/20-ПП				Лист
									56
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

									200.00*- 300.00* кв.м., офисные помеще- ния, площа- дью 230.00*- 274.00* кв.м.			
2.		1-2	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	890.00*- 1000.00*	2800.00*- 3215.00*	0.7861	80*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел			
				4*-5* (0)	11.4*- 12.72*	-						
						-						
3.	ЗУ2	1-3	Многоквар- тирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4*-5*	896.00*- 1000.00*	2800.00*- 3215.00*	0.3151	80*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел, магазины, площадью 200.00*- 400.00* кв.м., офисные помеще- ния, площадью 430.00*- 374.00* кв.м.			
						4*-5* (0)				9.9*-11.1*	630.00*- 774.00*	
												-
4.		1-4	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	890.00*- 1000.00*	2800.00*- 3215.00*	0.9020	80*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел			
				4*-5* (0)	9.9*-11.1*	-						
						-						
5.	ЗУ3	1-5	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	890.00*- 1000.00*	2800.00*- 3215.00*	0.3151	80*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел			
						4*-5* (0)				10.8*- 12.1*	-	
												-
6.		1-6	Многоквар- тирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4*-5*	896.00*- 1000.00*	2800.00*- 3215.00*	0.8268	80*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел, объект культурно - досуговой деятель- ности, площадью до 200.00* кв.м., предприя- тие обществе- нного питания, площадью 150.00*-			
				4*-5* (0)	10.8*- 12.1*	630.00*- 774.00*						

					П-05/20-ПП	Лист 57
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

									250.00* кв.м. на 26 посадо- чных мест, библиоте- ка, площадью до 200.00* кв.м., магазины, площадью 80.00*- 124.00* кв.м.
7.	ЗУ4	1-7	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	450.000*- 550.00*	1600.00*- 1785.00*	0.2624	45*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
		4*-5* (0)		8.2*-10*	-				
8.		1-8	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	450.000*- 550.00*	1600.00*- 1785.00*	0.5511	45*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
		4*-5* (0)		8.2*-10*	-				
9.		1-9	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	450.000*- 550.00*	1600.00*- 1785.00*		45*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
		4*-5* (0)		8.2*-10*	-				
10.	ЗУ5	1-10	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	450.000*- 550.00*	1600.00*- 1785.00*	0.1749	45*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
				(0)	13.4*- 16.4*	-			
11.		1-11	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	450.000*- 550.00*	1600.00*- 1785.00*	0.3365	45*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
	(0)	13.4*- 16.4*		-					
12.	ЗУ6	1-12	Блокирован- ные жилые дома	2*-3*	300.00*- 388.00*	420.00*- 815.00*	0.0554	20*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
				2*-3* (0)	44*-56.8*	-			
13.	ЗУ6.1	1-13	Блокирован- ные жилые дома	2*-3*	500.00*- 606.00*	700.00*- 1273.00*	0.0866	31*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
				2*-3* (0)	30*-38.8*	-			
14.	ЗУ6.2	1-14	Блокирован- ные жилые дома	2*-3*	450.00*- 552.00*	630.00*- 1159.00*	0.0788	29*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
				2*-3* (0)	48.7*-60*	-			
15.	ЗУ7.1	1-15	Индивидуаль- ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 196.00*	-	0.0400	16*	жило- беспечен- ность 40
						60.00*- 627.20*			

					П-05/20-ПП					Лист
										58
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

				2*-4* (0*-1*)	19.9*- 48.8*	-	0.0402		кв.м/чел
16.	ЗУ7	1-16	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 174.10*	-	0.0400	14*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
						60.00*- 557.10*			
				2*-4* (0*-1*)	19.7*- 42.8*	-	0.0407		
17.	ЗУ8	1-17	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 179.1*	-	0.0400	14*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
						60.00*- 573.12*			
				2*-4* (0*-1*)	19.1*- 42.8*	-	0.0419		
18.	ЗУ9	1-18	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 196.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
						60.00*- 627.20*			
				2*-4* (0*-1*)	20*-48.9*	-	0.0401		
19.	ЗУ10	1-19	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 196.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
						60.00*- 627.20*			
				2*-4* (0*-1*)	20*-48.9*	-	0.0401		
20.	ЗУ11	1-20	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 196.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
						60.00*- 627.20*			
				2*-4* (0*-1*)	20*-48.9*	-	0.0401		
21.	ЗУ12	1-21	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 196.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
						60.00*- 627.20*			
				2*-4* (0*-1*)	20*-48.9*	-	0.0401		
22.	ЗУ13	1-22	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 196.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
						60.00*- 627.20*			
				2*-4* (0*-1*)	20*-49*	-	0.0400		
23.	ЗУ14	1-23	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 196.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
						60.00*- 627.20*			
				2*-4* (0*-1*)	20*-49*	-	0.0400		
24.	ЗУ15	1-24	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 196.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
						60.00*- 627.20*			
				2*-4* (0*-1*)	20*-49*	-	0.0400		
25.	ЗУ16	1-25	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 194.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
						60.00*- 620.80*			
				2*-4* (0*-1*)	20*-48.4*	-	0.0401		
			Всего		9738.00*- 12411.20*	26550.00*- 31462.00*	2.0434	957*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел, отделение
						660.00*- 6768.62*			
						1890.00*- 2322.00*	4.1066		

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
						59
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		





									ний в смену, общей площадью 630.00*-774.00* кв.м.
27.	ЗУ27	2-2	Многоквартирный жилой дом	4*-5*	890.00*-1000.00*	2500.00*-2860.00*	0.2803	72*	жилобеспеченность 40 кв.м/чел
					-				
		4*-5*(0)	12.5*-14*	-					
28.		2-3	Многоквартирный жилой дом	4*-5*	448.00*-600.00*	1100.00*-1430.00*	0.7123	36*	жилобеспеченность 40 кв.м/чел
						-			
		4*-5*(0)	6.3*8.4*	-					
29.		2-4	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4*-5*	448.00*-600.00*	1100.00*-1430.00*		36*	жилобеспеченность 40 кв.м/чел, объект образования и просвещения, площадью 250.00*-387.00* кв.м.
						-			
		4*-5*(0)	6.3*-8.4*	250.00*-387.00*					
30.	ЗУ28	2-5	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4*-5*	448.00*-600.00*	900.00*-1070.00*	0.1225	27*	жилобеспеченность 40 кв.м/чел, аптека, площадью до 50.00* кв.м., магазины, площадью 200.00*-337.00* кв.м.
						-			
				4*-5*(0)	10.9*-14.6*	250.00*-387.00*			
31.	2-6	Многоквартирный жилой дом	4*-5*	448.00*-600.00*	1100.00*-1430.00*	0.4106	36*	жилобеспеченность 40 кв.м/чел	
					-				
	4*-5*(0)	10.9*-14.6*	-						
32.	ЗУ30	2-7	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4*-5*	448.00*-600.00*	900.00*-1070.00*	0.2836	27*	жилобеспеченность 40 кв.м/чел, магазины, площадью 250.00*-
						-			
				4*-5*(0)	7.1*-9.5*	250.00*-387.00*	0.6304		

					П-05/20-ПП	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		61

									387.00* кв.м.
33.	ЗУЗ1	2-8	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	448.00*- 600.00*	1100.00*- 1430.00*	0.3083	36*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						-			
		4*-5* (0)	7.1*-9.5*	-					
34.		2-9	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	448.00*- 600.00*	1100.00*- 1430.00*		36*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						-			
		4*-5* (0)	7.1*-9.5*	-					
35.	2-10	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	448.00*- 600.00*	1100.00*- 1430.00*	36*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел		
					-				
	4*-5* (0)	7.1*-9.5*	-						
36.	ЗУЗ1	2-11	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	448.00*- 600.00*	1100.00*- 1430.00*	0.6761	36*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						-			
		4*-5* (0)	6.6*-8.9*	-					
37.		2-12	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	448.00*- 600.00*	1100.00*- 1430.00*		36*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						-			
		4*-5* (0)	6.6*-8.9*	-					
38.	2-13	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	448.00*- 600.00*	1100.00*- 1430.00*	0.1541	36*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел	
					-				
	4*-5* (0)	6.6*-8.9*	-						
39.	2-14	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	448.00*- 600.00*	1100.00*- 1430.00*	0.2984	36*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел	
					-				
	4*-5* (0)	6.6*-8.9*	-						
40.	ЗУЗ2	2-15	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	448.00*- 600.00*	1100.00*- 1430.00*	0.1575	36*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						-			
	4*-5* (0)	15*-20.1*	-						
41.	ЗУЗ3	2-16	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	448.00*- 600.00*	1100.00*- 1430.00*	0.2923	80*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						-			
	4*-5* (0)	15*-20.1*	-						
42.	ЗУЗ9	2-17	Многоквар- тирный жилой дом	4*-5*	896.00*- 1000.00*	2800.00*- 3215.00*	0.2950	63*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						-			
	4*-5* (0)	30.7*- 34.2*	-						
43.	ЗУЗ3	2-18	Многоквар- тирный жилой дом	3*-4*	896.00*- 1000.00*	1900.00*- 2500.00*	0.6004	63*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						-			
	3*-4* (0)	15*-16.7*	-						
44.	2- 19	Многоквар- тирный жилой	3*-4*	896.00*- 1000.00*	1900.00*- 2500.00*			жило- беспечен-	

					П-05/20-ПП	Лист
						62
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

			дом			-			ность 40 кв.м/чел
				3*-4* (0)	15*-16.7*	-			
45.	ЗУ34	2-20	Многоквартирный жилой дом	3*-4*	896.00*-1000.00*	1900.00*-2500.00*	0.2950	63*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					-				
				3*-4* (0)	13.5*-15.1*	-			
46.	ЗУ34	2-21	Многоквартирный жилой дом	3*-4*	896.00*-1000.00*	1900.00*-2500.00*	0.6656	63*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					-				
				3*-4* (0)	13.5*-15.1*	-			
47.	ЗУ35	2-22	Многоквартирный жилой дом	3*-4*	896.00*-1000.00*	1900.00*-2500.00*	0.2950	63*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					-				
				3*-4* (0)	15.9*-17.8*	-			
48.	ЗУ35	2-23	Многоквартирный жилой дом	3*-4*	896.00*-1000.00*	1900.00*-2500.00*	0.5624	63*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					-				
				3*-4* (0)	15.9*-17.8*	-			
49.	ЗУ36	2-24	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*-199.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*-636.80*				
				2*-4* (0*-1*)	19.8*-49.1*	-			
50.	ЗУ37	2-25	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*-205.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*-656.00*				
				2*-4* (0*-1*)	19.6*-50.2*	-			
51.	ЗУ39	2-26	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*-195.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*-624.00*				
				2*-4* (0*-1*)	20*-48.8*	-			
52.	ЗУ38	2-27	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*-197.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*-630.40*				
				2*-4* (0*-1*)	20*-49*	-			
53.	ЗУ41	2-28	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*-199.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*-636.80*				
				2*-4* (0*-1*)	19.8*-49.1*	-			
54.	ЗУ40	2-29	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*-197.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*-630.40*				
				2*-4* (0*-1*)	19.9*-48.9*	-			
55.	ЗУ43	2-30	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*-197.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*-630.40*				
				2*-4* (0*-1*)	19.9*-48.9*	-			

<

56.	ЗУ42	2-31	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	- 60.00*- 630.40*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.9*-49*	-	0.0402		
57.	ЗУ44	2-32	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	- 60.00*- 630.40*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.8*- 48.8*	-	0.0404		
58.	ЗУ45	2-33	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	- 60.00*- 630.40*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.9*-49*	-	0.0402		
59.	ЗУ46	2-34	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	- 60.00*- 630.40*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.8*- 48.6*	-	0.0405		
60.	ЗУ47	2-35	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 200.00*	- 60.00*- 640.00*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.7*- 49.3*	-	0.0406		
61.	ЗУ48	2-36	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	- 60.00*- 630.40*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.9*- 48.9*	-	0.0403		
62.	ЗУ49	2-37	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	- 60.00*- 630.40*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.9*-49*	-	0.0402		
63.	ЗУ50	2-38	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	- 60.00*- 630.40*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.9*- 48.9*	-	0.0403		
64.	ЗУ51	2-39	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	- 60.00*- 630.40*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.9*-49*	-	0.0402		
65.	ЗУ52	2-40	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	- 60.00*- 630.40*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.9*- 48.9*	-	0.0403		
66.	ЗУ53	2-41	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 196.00*	- 60.00*- 627.20*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	20*-49*	-	0.0400		
67.	ЗУ54	2-42	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	- 60.00*- 630.40*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.9*-49*	-	0.0402		

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист <b>64</b>
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

68.	ЗУ55	2-43	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 196.00*	- 60.00*- 627.20*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	20*-49*	-	0.0400		
69.	ЗУ56	2-44	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 199.00*	- 60.00*- 636.80*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.8*- 49.1*	-	0.0405		
70	ЗУ57	2-45	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 196.00*	- 60.00*- 627.20*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	20*-49*	-	0.0400		
71.	ЗУ58	2-46	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	- 60.00*- 630.40*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.9*-49*	-	0.0402		
72.	ЗУ59	2-47	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 155.00*	- 60.00*- 496.00*	0.0400	12*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	18.7*- 36.2*	-	0.0428		
73.	ЗУ60	2-48	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 219.00*	- 60.00*- 700.80*	0.0400	18*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	18.4*- 50.4*	-	0.0435		
74.	ЗУ61	2-49	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 377.00*	- 60.00*- 1000.00*	0.0400	25*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	12.5*- 58.9*	-	0.0640		
75.	ЗУ62	2-50	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 198.00*	- 60.00*- 633.60*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.8*-49*	-	0.0404		
76.	ЗУ63	2-51	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 350.00*	- 60.00*- 1000.00*	0.0400	25*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	13*-56.8*	-	0.0616		
77.	ЗУ64	2-52	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 204.00*	- 60.00*- 652.80*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.4*- 49.5*	-	0.0412		
78.	ЗУ65	2-53	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 330.00*	- 60.00*- 1000.00*	0.0400	25*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	12.9*- 53.4*	-	0.0618		
79.	ЗУ66	2-54	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 204.00*	- 60.00*- 652.80*	0.0400	16*	жило-беспеченность 40

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист <b>65</b>
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



				2*-4*(0*-1*)	19.4*- 49.5*	-	0.0412		кв.м/чел
80.	ЗУ67	2-55	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 260.00*	-	0.0400	21*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*- 832.00*				
				2*-4*(0*-1*)	14.8*- 48.2*	-	0.0540		
81.	ЗУ68	2-56	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 207.00*	-	0.0400	17*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*- 662.40*				
				2*-4*(0*-1*)	19.2*- 49.8*	-	0.0416		
82.	ЗУ69	2-57	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 270.00*	-	0.0400	22*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*- 864.00*				
				2*-4*(0*-1*)	14.5*- 49.1*	-	0.0550		
83.	ЗУ70	2-58	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 203.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*- 650.00*				
				2*-4*(0*-1*)	19.5*49.4*	-	0.0411		
84.	ЗУ71	2-59	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 318.00*	-	0.0400	25*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*- 1000.00*				
				2*-4*(0*-1*)	13*-51.7*	-	0.0615		
85.	ЗУ72	2-60	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 206.00*	-	0.0400	17*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*- 659.00*				
				2*-4*(0*-1*)	19.3*- 49.6*	-	0.0415		
86.	ЗУ73	2-61	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 309.00*	-	0.0400	25*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*- 1000.00*				
				2*-4*(0*-1*)	13.1*- 50.7*	-	0.0610		
87.	ЗУ74	2-62	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 220.00*	-	0.0400	18*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*- 704.00*				
				2*-4*(0*-1*)	18.3*- 50.3*	-	0.0437		
88.	ЗУ75	2-63	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 460.00*	-	0.0400	25*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*- 1000.00*				
				2*-4*(0*-1*)	9.7*-56*	-	0.0821		
89.	ЗУ76	2-64	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 470.00*	-	0.0400	25*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*- 1000.00*				
				2*-4*(0*-1*)	10.2*- 59.7*	-	0.0788		
90.	ЗУ77	2-65	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 201.00*	-	0.0400	16*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
					60.00*- 644.00*				
				2*-4*(0*-1*)	19.6*- 49.3*	-	0.0408		
91.	ЗУ78	2-66	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00*- 185.00*	-	0.0400	15*	жило-беспеченность 40
					60.00*- 592.00*				

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	
					<b>П-05/20-ПП</b>

Лист

66

				2*-4* (0*-1*)	18.8*- 43.4*	-	0.0426		кв.м/чел
92.	ЗУ79	2-67	Индивидуаль- ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	-	0.0400	16*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						60.00*- 630.40*			
				2*-4* (0*-1*)	19.8*- 48.6*	-	0.0405		
93.	ЗУ80	2-68	Индивидуаль- ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	-	0.0400	16*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						60.00*- 630.40*			
				2*-4* (0*-1*)	19.9*- 48.9*	-	0.0403		
94.	ЗУ81	2-69	Индивидуаль- ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 195.00*	-	0.0400	16*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						60.00*- 624.00*			
				2*-4* (0*-1*)	19.9*- 48.5*	-	0.0402		
95.	ЗУ82	2-70	Индивидуаль- ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	-	0.0400	16*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						60.00*- 630.40*			
				2*-4* (0*-1*)	19.9*-49*	-	0.0402		
96.	ЗУ83	2-71	Индивидуаль- ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	-	0.0400	16*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						60.00*- 630.40*			
				2*-4* (0*-1*)	19.8*- 48.8*	-	0.0404		
97.	ЗУ84	2-72	Индивидуаль- ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 195.00*	-	0.0400	16*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						60.00*- 624.00*			
				2*-4* (0*-1*)	19.9*- 48.5*	-	0.0402		
98.	ЗУ85	2-73	Индивидуаль- ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 195.00*	-	0.0400	16*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						60.00*- 624.00*			
				2*-4* (0*-1*)	20*-48.8*	-	0.0400		
99.	ЗУ86	2-74	Индивидуаль- ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	-	0.0400	16*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						60.00*- 630.40*			
				2*-4* (0*-1*)	19.9*-49*	-	0.0402		
100.	ЗУ87	2-75	Индивидуаль- ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 195.00*	-	0.0400	16*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						60.00*- 624.00*			
				2*-4* (0*-1*)	20*-48.6*	-	0.0401		
101.	ЗУ88	2-76	Индивидуаль- ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 201.00*	-	0.0400	16*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						60.00*- 644.00*			
				2*-4* (0*-1*)	19.6*- 49.1*	-	0.0409		
102.	ЗУ89	2-77	Индивидуаль- ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 194.00*	-	0.0400	16*	жило- беспечен- ность 40 кв.м/чел
						60.00*- 621.00*			
				2*-4* (0*-1*)	20*-48.5*	-	0.0400		
103.	З	2	Индивидуаль-	1*-3*	80.00*-	-	0.0400	16*	жило-
						П-05/20-ПП			Лист
									67
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

			ный жилой дом		195.00*	60.00*- 624.00*			беспечен-ность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	20*-48.8*	-	0.0400		
104.	ЗУ92	2-79	Индивидуаль-ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 319.00*	-	0.0400	25*	жило-беспечен-ность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	12.7*- 50.6*	-	0.0631		
105.	ЗУ91	2-80	Индивидуаль-ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 126.00*	-	0.0400	10*	жило-беспечен-ность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	19.8*- 31.2*	-	0.0404		
			Всего		18890.00*- 30089.00*	33500.00*- 42515.00*	4.6288	2060 *	жило-беспечен-ность 40 кв.м/чел, полик-линика на 100 посеще-ний в смену, общей площа-дью 630.00*- 774.00* кв.м., объект образо-вания и просве-щения, площа-дью 250.00*- 387.00* кв.м., аптека, площадью до 50.00* кв.м., магазины, площадью 450.00*- 724.00* кв.м.
						3420.00*- 39225.00*	7.8350		
						1380.00*- 1935.00*			
<b>Квартал №4</b>									
106.	ЗУ17	4-1	Индивидуаль-ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 197.00*	-	0.0400	16*	жило-беспечен-ность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	16.4*- 40.4*	60.00*- 630.40*	0.0488		
107.	ЗУ18	4-2	Индивидуаль-ный жилой дом	1*-3*	80.00*- 336.00*	-	0.0400	25*	жило-беспечен-ность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	13.3*-56*	60.00*- 1000.00*	0.0601		
108.	ЗУ19	4-3	Индивидуаль-	1*-3*	80.00*-	-	0.0400	25*	жило-

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

## П-05/20-ПП

Лист

68

			ный жилой дом		336.00*	60.00* - 1000.00*			беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	13.3* - 55.8*	-	0.0602		
109.	3У20	4-4	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00* - 336.00*	-	0.0400	25*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	13.3* - 55.7*	-	0.0603		
110.	3У21	4-5	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00* - 336.00*	-	0.0400	25*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	13.3* - 55.6*	-	0.0604		
111.	3У22	4-6	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00* - 336.00*	-	0.0400	25*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	13.2* - 55.5*	-	0.0605		
112.	3У23	4-7	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00* - 336.00*	-	0.0400	25*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	13.2* - 55.5*	-	0.0606		
113.	3У24	4-8	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00* - 336.00*	-	0.0400	25*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	13.2* - 55.4*	-	0.0607		
114.	3У25	4-9	Индивидуальный жилой дом	1*-3*	80.00* - 249.00*	-	0.0400	20*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
				2*-4* (0*-1*)	16.2* - 50.4*	-	0.0494		
			Всего		720.00* - 2798.00*	-	0.3600	211*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел
						540.00* - 8427.40*			
						-	0.5210		
			Итого		29348.00* - 45298.20*	60050.00* - 73977.00*	7.0322	3228*	жило-беспеченность 40 кв.м/чел, отделение связи, площадью до 100.00* кв.м., отделенные банка, площадью до 100.00* кв.м., магазины, площадью до 930.00* -
						4620.00* - 54421.02*	12.4626		
						3270.00* - 4257.00*			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	П-05/20-ПП				Лист
									69

								1548.00* кв.м., офисные помеще- ния, площа- дью 660.00*- 648.00* кв.м. объект культурно - досуговой деятель- ности, площадью до 200.00* кв.м., предприя- тие обществе- нного питания, площадью 150.00*- 250.00* кв.м. на 26 посадоч- ных мест, библиоте- ка, площадью до 200.00* кв.м., полик- линика на 100 посеще- ний в смену, общей площа- дью 630.00*- 774.00* кв.м., объект образо- вания и просве- щения, площа- дью 250.00*- 387.00* кв.м., аптека, площадью до 50.00* кв.м.
Объекты коммунальной и социальной инфраструктур								

					П-05/20-ПП	Лист
						70
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Объекты социальной инфраструктуры (проектируемые)*									
Квартал №2									
№ п/п	№ земельного участка/кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей, min-max	Площадь застройки, надземной части, min-max кв.м	Общая площадь, min-max кв.м	Площадь участка, <u>нормативная</u> фактическая, га	Примечание	
				количество этажей (в том числе подземных), min-max	процент застройки надземной части, min-max %	общая площадь подземной части, min-max кв.м			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
115.	ЗУ93	2-81	Детский сад	2*-3*	1285.00* - 1900.00*	3084.00* - 6000.00*	0.84	Вместимость 230*-240* мест	
				3*-4* (0*-1*)	15*-22.1*	0*-1520.00*	0.8577		
116.	ЗУ94	2-82	Физкультурно-оздоровительный комплекс	1*-3*	570.00*-1000.00*	484.00*-3200.00*	-		
				2*-4* (0*-1*)	10.1*-17.8*	0*-800.00*	0.4614		
			Всего		1855.00* - 2900.00*	3568.00* - 7520.00*	0.84	Вместимость 230*-240* мест	
						0*-2320.00*	1.3191		
Объекты коммунальной инфраструктуры (проектируемые)*									
Квартал №3									
117.	ЗУ95-97	3-1	Трансформаторные подстанции	-	-	-	-	Технико-экономические показатели не устанавливаются. Необходимое количество объектов и их технико-экономические показатели определить расчетным путем на последующих стадиях проектирования.	
				-	-	-	0.3554		
118.	ЗУ95-97	3-2	Газораспределительные пункты	-	-	-	-		
				-	-	-	0.3554		
119.	ЗУ95-97	3-3	Канализационные насосные станции	-	-	-	-		
				-	-	-	0.3554		
120.	ЗУ95-97	34	Локальные очистные сооружения	-	-	-	-		
				-	-	-	0.3554		
			Всего		-	-	-		
						-	0.3554		

					П-05/20-ПП	Лист
						71
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

### III. Положения об очередности планируемого развития территории

№ п/п	№ земельного участка/кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				Проек- тирова- ние	Строи- тельст- во	Реконст- рукция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения							
1.	ЗУ29,30, 37-59	2-17	Многоквартирный жилой дом	I	I		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
2.		2-7	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	I	I		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
3.		2-8	Многоквартирный жилой дом	I	I		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
4.		2-9	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	I	I		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
5.		2-10	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	I	I		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
6.		2-24- 2-47	Индивидуальный жилой дом	I	I		жилобеспеченность 60 кв.м/чел
	ЗУ31, 33, 60- 78	2-11- 2-14, 2-18, 2-19,	Многоквартирный жилой дом	II	II		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
7.		2-48- 2-66	Индивидуальный жилой дом	II	II		жилобеспеченность 60 кв.м/чел
8.	ЗУ32, 34, 35, 79-92	2-20- 2-23, 2-15, 2-16	Многоквартирный жилой дом	III	III		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
9.		2-67- 2-80	Индивидуальный жилой дом	III	III		жилобеспеченность 60 кв.м/чел
10.	ЗУ26-28	2-1, 2-5, 2-4	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	IV	IV		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
11.		2-2, 2-3, 2-6	Многоквартирный жилой дом	IV	IV		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
12.	ЗУ1-3	1-1, 1-3, 1-6	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	V	V		жилобеспеченность 40 кв.м/чел

13.		1-2, 1-4, 1-5	Многоквартирный жилой дом	V	V		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
14.	ЗУ4-6, 6.1, 6.2, 7, 7.1, 8-25	1-7- 1-11	Многоквартирный жилой дом	VI	VI		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
15.		1-12- 1-14	Блокированные жилые дома	VI	VI		жилобеспеченность 40 кв.м/чел
16.		1-13- 1-25, 4-1- 4-9	Индивидуальный жилой дом	VI	VI		жилобеспеченность 60 кв.м/чел
17.	ЗУ93	2-81	Детский сад	I-VI	I- VI		Вместимость 230*- 240* мест
18.	ЗУ94, 95, 97	2-82	Физкультурно-оздоровительный комплекс	I- VII	I- VII		Технико-экономические показатели не устанавливаются. Необходимое количество объектов и их технико-экономические показатели определить расчетным путем на последующих стадиях проектирования.
19.		3-1	Трансформаторные подстанции	I- VII	I- VII		
20.		3-2	Газораспределительные пункты	I- VII	I- VII		
21.		3-3	Канализационные насосные станции	I- VII	I- VII		
22.		3-4	Локальные очистные сооружения	I- VII	I- VII		

**Примечания:**

1.Технико-экономические показатели, отмеченные\* указаны ориентировочно, будут уточнены на последующих этапах проектирования. Технико-экономические показатели могут быть изменены, в большую либо меньшую сторону, при этом обеспеченность проектируемой территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной и транспортной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения должна соответствовать требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» и местными нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

2.Жилобеспеченность для проектируемой застройки принята 40 м<sup>2</sup>/чел (бизнес-класс) исходя из критериев оценки в соответствии с «Единой методикой классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)»:

- ✓ район расположения – свободная от застройки территория;
- ✓ строительный проект – индивидуальный;
- ✓ планировка – возможна свободная планировка по индивидуальным дизайн-проектам;
- ✓ остекление - современные импортные пластиковые и алюминиевые профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол;
- ✓ наличие развитой социально-бытовой и транспортной инфраструктур;

					<b>П-05/20-ПП</b>		Лист
							73
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			

- ✓ здания каркасно-монолитные;
- ✓ квартиры – без отделки, или по желанию покупателю с отделкой «под ключ»;
- ✓ отделка помещений общего пользования, в том числе входных групп – дизайнерский проект с высококачественной отделкой;
- ✓ система безопасности объектов - консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа;
- ✓ благоустройство внутридворовой территории выполняется по отдельным ландшафтным проектам.

3. Жилобеспеченность для индивидуальной жилой застройки принята 40 кв.м./чел., ввиду отсутствия нормативных требований к величине жилого обеспечения индивидуальной жилой застройки.

4. Нормативные размеры участков для проектируемой многоквартирной жилой застройки рассчитаны в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» п.1.5.

Согласно МНГП «Город Батайск» нормативный размер земельного участка рассчитывается по формуле:  $S_{\text{норм.}} = S_{\text{общ.}} \times Y_{\text{зд}}$

где S норм. - нормативный размер земельного участка, м<sup>2</sup>;

S общ. - общая площадь жилых помещений в проектируемом комплексе;

Нормативный коэффициент для определения необходимой площади земельного участка, при размещении жилых домов на обособленном земельном участке на реконструируемой территории -  $U_{зд}$  - удельный показатель земельного участка, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений, при жилищной обеспеченности.

	этажность										
	2	4	6	8	9	10	12	14	16	18	20
жилищная обеспеченность, м <sup>2</sup> /чел.	Удельный показатель площади земельного участка в расчете на 1 м <sup>2</sup> площади жилых помещений жилого дома, размещаемого на земельном участке										
18	1,5	1,09	0,82	0,71	0,65	0,62	0,56	0,51	0,45	0,40	0,36
20	1,35	0,98	0,74	0,64	0,59	0,56	0,51	0,46	0,41	0,36	0,32
25	1,08	0,78	0,59	0,51	0,47	0,45	0,41	0,37	0,32	0,29	0,26
30	0,9	0,65	0,49	0,42	0,39	0,37	0,34	0,30	0,27	0,24	0,22
35	0,77	0,56	0,42	0,37	0,33	0,32	0,29	0,26	0,23	0,21	0,19
<b>40</b>	<b>0,68</b>	<b>0,49</b>	<b>0,37</b>	0,32	0,29	0,28	0,23	0,21	0,20	0,18	0,16

Коэффициенты не отраженные в таблице №5 приняты по интерполяции

## Квартал №1

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ1: 3150.70 м<sup>2</sup>**

$$N_{\text{г1-1}}: 3215.00 \times 0.49 = 1575.35 \text{ м}^2$$
$$N_{01-2}: 3215.00 \times 0.49 = 1575.35 \text{ M}^2$$

N0N01-1, 1-2:  $1575.35 \times 2 = 3150.70 \text{ m}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ2: 3150.70 м<sup>2</sup>**

$$N_{\text{г1-3}}: 3215.00 \times 0.49 = 1575.35 \text{ м}^2$$
$$\text{№1-4: } 3215.00 \times 0.49 = 1575.35 \text{ м}^2$$
$$N_{01-3, 1-4}: 1575.35 \times 2 = 3150.70 \text{ m}^2$$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУЗ: 3150.70 м<sup>2</sup>**

$$N_{\text{01-5}}: 1575.35 \times 2 = 3150.70 \text{ M}^2$$
$$N_{\text{01-6}}: 1575.35 \times 2 = 3150.70 \text{ M}^2$$

NoNo1-5, 1-6:  $1575.35 \times 2 = 3150.70 \text{ m}^2$

					<div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">П-05/20-ПП</div>	Лист
						74
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ4: 2623.95 м<sup>2</sup>**

№1-7:  $1785.00 \times 0.49 = 874.65 \text{ м}^2$

№1-8:  $1785.00 \times 0.49 = 874.65 \text{ м}^2$

№1-9:  $1785.00 \times 0.49 = 874.65 \text{ м}^2$

№№1-7, 1-8, 1-9:  $874.65 \times 3 = 2623.95 \text{ м}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ5: 1749.30 м<sup>2</sup>**

№1-10:  $1785.00 \times 0.49 = 874.65 \text{ м}^2$

№1-11:  $1785.00 \times 0.49 = 874.65 \text{ м}^2$

№№1-10, 1-11:  $874.65 \times 2 = 1749.30 \text{ м}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ6: 554.20 м<sup>2</sup>**

№1-12:  $815.00 \times 0.68 = 554.20 \text{ м}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ6.1: 866.00 м<sup>2</sup>**

№1-13:  $1273.00 \times 0.68 = 866.00 \text{ м}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ6.2: 788.12 м<sup>2</sup>**

№1-12:  $1159.00 \times 0.68 = 788.12 \text{ м}^2$

**Квартал №2**

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ27: 1575.35 м<sup>2</sup>**

№2-1:  $2140.00 \times 0.49 = 1575.35 \text{ м}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ28: 2802.80 м<sup>2</sup>**

№2-2:  $2860.00 \times 0.49 = 1401.40 \text{ м}^2$

№2-3:  $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-4:  $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№№2-2, 2-3, 2-4:  $1401.40 + (770.70 \times 2) = 2802.80 \text{ м}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ29: 1225.00 м<sup>2</sup>**

№2-5:  $1070.00 \times 0.49 = 524.30 \text{ м}^2$

№2-6:  $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№№2-5, 2-6:  $524.30 + 770.70 = 1225.00 \text{ м}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ32: 2836.40 м<sup>2</sup>**

№2-7:  $1070.00 \times 0.49 = 524.30 \text{ м}^2$

№2-8:  $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-9:  $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-10:  $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№№2-7, 2-8, 2-9, 2-10:  $524.30 + (770.70 \times 3) = 2836.40 \text{ м}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ33: 3082.80 м<sup>2</sup>**

№2-11:  $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-12:  $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-13:  $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-14:  $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№№2-11, 2-12, 2-13, 2-14:  $770.70 \times 4 = 3082.80 \text{ м}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ34: 1541.40 м<sup>2</sup>**

№2-15:  $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№2-16:  $1430.00 \times 0.49 = 700.70 \text{ м}^2$

№№2-15, 2-16:  $770.70 \times 2 = 1541.40 \text{ м}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ35: 1575.35 м<sup>2</sup>**

№2-17:  $3215.00 \times 0.49 = 1575.35 \text{ м}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ36: 2950.00 м<sup>2</sup>**

№2-18:  $2500.00 \times 0.59 = 1475.00 \text{ м}^2$

№2-19:  $2500.00 \times 0.59 = 1475.00 \text{ м}^2$

№№2-18, 2-19:  $1475.00 \times 2 = 2950.00 \text{ м}^2$

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ37: 2950.00 м<sup>2</sup>**

№2-20:  $2500.00 \times 0.59 = 1475.00 \text{ м}^2$

№2-21:  $2500.00 \times 0.59 = 1475.00 \text{ м}^2$

					П-05/20-ПП	Лист
						75
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



№№2-20, 2-21:1475.00x2=2950.00 м<sup>2</sup>

**Нормативный размер образуемого земельного участка ЗУ38: 2950.00 м<sup>2</sup>**

№2-22: 2500.00x0.59=1475.00 м<sup>2</sup>

№2-23: 2500.00x0.59=1475.00 м<sup>2</sup>

№№2-22, 2-23:1475.00x2=2950.00 м<sup>2</sup>

5. Расчетные показатели плотности населения, плотности жилого фонда, коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки и средней этажности. Расчет проводился на основании требований и определений изложенных в МНГП муниципального образования «Город Батайск» и СП 42.13330.2016

- плотность населения (чел/га) – отношение численности населения в РГР, микрорайоне (квартале) к расчетной площади расчетно-градостроительного района, микрорайона (квартала).

Границы расчетной территории микрорайона следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей, по естественным рубежам, а при их отсутствии – на расстоянии 3 м от линии застройки.

Из расчетной территории должны быть исключены площади участков объектов общегородского значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, а также объектов повседневного пользования, рассчитанных на обслуживание населения смежных микрорайонов в нормируемых радиусах доступности (пропорционально численности обслуживаемого населения). В расчетную территорию следует включать все площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном пространствах.

Расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 20 м<sup>2</sup> на 1 чел. не должна превышать 450 чел/га. При расчетной жилищной обеспеченности 30 м<sup>2</sup>/чел – 300 чел/га, при расчетной жилищной обеспеченности 40 м<sup>2</sup>/чел - 225 чел/га.

При достижении показателей жилищной обеспеченности, отличных от вышеприведенной, расчетную плотность населения следует определять по формуле:

$$P = \frac{P_{20} \times 20}{H}, \text{ где:}$$

*P* - расчетная плотность населения элемента планировочной структуры, чел./га;

*P*<sub>20</sub> - показатель плотности населения, чел./га при жилищной обеспеченности в 20 м<sup>2</sup>/чел.;

20 - жилищная обеспеченность, м<sup>2</sup>/чел.;

*H* - расчетная жилищная обеспеченность, м<sup>2</sup>/чел.

- плотность жилого фонда (кв.м/га) – отношение приходящейся на единицу территории участка (квартала, микрорайона) общей площади квартир.

-коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

-коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Согласно Примечаниям 1, 2, 4 к табл.Б.1 Приложения Б к СП 42.13330.2016 (Актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89\*), для жилых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются.

					П-05/20-ПП	Лист
						76
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Согласно к СП 42.13330.2016 приложению Б для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства. При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

#### Расчет плотности населения всей проекта планировки

Численность населения – 3228 человек (при жилобеспеченности 40 м<sup>2</sup>/чел)

Нормативная плотность при жилобеспеченности 40 кв.м/чел – 225 чел/га

Площадь территории в красных линиях магистральных и жилых улиц – 19.2606 га

Площади участков объектов повседневного пользования обслуживающих расчетное население – 2.81 га

Площади помещений для хранения индивидуального автотранспорта (для индивидуальной жилой застройки) -0.308 га

Расчетная площадь территории: 19.2606+2.81+0.308=22.3786 га

Р<sub>нас</sub> =3228/ 22.3786=144 чел/га, что менее нормативной плотности 225 чел/га

**Вывод:** расчетная плотность населения составляет 144 чел/га, что менее нормативной плотности 225 чел/га

#### Расчет плотности населения квартала №1

Численность населения – 957 человека (жилобеспеченность 40 кв.м/чел)

Нормативная плотность при жилобеспеченности 40 кв.м/чел – 225 чел/га

Площадь территории квартала – 4.7002 га

Площади участков объектов повседневного пользования обслуживающих расчетное население – 0.7530 га

Площади помещений для хранения индивидуального автотранспорта (для индивидуальной жилой застройки) -0.044 га

Расчетная площадь территории: 4.7002+0.7530+0.044=5.4972 га

Р<sub>нас</sub> =957/5.4972=174 чел/га, что менее нормативной плотности 225 чел/га

**Вывод:** расчетная плотность населения составляет 174 чел/га, что менее нормативной плотности 225 чел/га

#### Расчет плотности населения квартала №2

Численность населения – 2060 человека (жилобеспеченность 40 кв.м/чел)

Нормативная плотность при жилобеспеченности 40 кв.м/чел – 225 чел/га

Площадь территории квартала – 14.0314 га

Площади участков объектов повседневного пользования обслуживающих расчетное население – 1.6260 га

Площади помещений для хранения индивидуального автотранспорта (для индивидуальной жилой застройки) -0.2280 га

Расчетная площадь территории: 14.0314+1.6260+0.2280=15.8854 га

Р<sub>нас</sub> =2060/15.8854=130 чел/га, что менее нормативной плотности 225 чел/га

**Вывод:** расчетная плотность населения составляет 130 чел/га, что менее нормативной плотности 225 чел/га

					П-05/20-ПП	Лист
						77
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

#### Расчет плотности населения квартала №4

Численность населения – 211 человека (жилобеспеченность 40 кв.м/чел)

Нормативная плотность при жилобеспеченности 40 кв.м/чел – 225 чел/га

Площадь территории квартала – 0.5290 га

Площади участков объектов повседневного пользования обслуживающих расчетное население – 0.431 га

Площади помещений для хранения индивидуального автотранспорта (для индивидуальной жилой застройки) -0.0360 га

Расчетная площадь территории:  $0.5290+0.431+0.0360=0.9960$  га

$R_{нас} = 211/0.996 = 212$  чел/га, что менее нормативной плотности 225 чел/га

**Вывод:** расчетная плотность населения составляет 212 чел/га, что менее нормативной плотности 225 чел/га

#### Плотность жилого фонда всей территории проекта планировки

Территория проектируемой застройки – 12.4626 га

Общая площадь квартир проектируемой застройки – 146892.27 м<sup>2</sup>

$R_{ж.ф. общ.эт} = 146892.27/12.4626 = 11786.65$  м<sup>2</sup>/га, что не противоречит требованиям МНГП муниципального образования «Город Батайск».

**Вывод:** плотность жилого фонда составляет 11786.65 м<sup>2</sup>/га, что не противоречит требованиям МНГП муниципального образования «Город Батайск»

#### Плотность жилого фонда квартала №1

Территория проектируемой застройки – 4.1067 га

Общая площадь квартир проектируемой застройки – 46096.12 м<sup>2</sup>

$R_{ж.ф. общ.эт} = 46096.12 / 4.1067 = 11224.61$  м<sup>2</sup>/га, что не противоречит требованиям МНГП муниципального образования «Город Батайск».

**Вывод:** плотность жилого фонда составляет 11224.61 м<sup>2</sup>/га, что не противоречит требованиям МНГП муниципального образования «Город Батайск»

#### Плотность жилого фонда квартала №2

Территория проектируемой застройки – 7.8350 га

Общая площадь квартир проектируемой застройки – 92368.75 м<sup>2</sup>

$R_{ж.ф. общ.эт} = 92368.75 / 7.8350 = 11789.25$  м<sup>2</sup>/га, что не противоречит требованиям МНГП муниципального образования «Город Батайск».

**Вывод:** плотность жилого фонда составляет 11789.25 м<sup>2</sup>/га, что не противоречит требованиям МНГП муниципального образования «Город Батайск»

#### Плотность жилого фонда квартала №4

Территория проектируемой застройки – 0.5209 га

Общая площадь квартир проектируемой застройки – 8427.40 м<sup>2</sup>

$R_{ж.ф. общ.эт} = 8427.40/0.5209 = 16178.54$  м<sup>2</sup>/га, что не противоречит требованиям МНГП муниципального образования «Город Батайск».

**Вывод:** плотность жилого фонда составляет 16178.54 м<sup>2</sup>/га, что не противоречит требованиям МНГП муниципального образования «Город Батайск»

#### Коэффициент жилой застройки

#### Расчет коэффициента застройки всей территории проекта планировки

Площадь территории жилой застройки (всего) – 124627 кв.м.

Площадь занятая под зданиями и сооружениями (всего) – 45298.20 кв.м.

					П-05/20-ПП	Лист
						78
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания (всего)–32710 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей (всего)–22620 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства (всего) – 37420 кв.м.

Расчетная территория:  $124627+32710+22620+37420=217337$  кв.м.

Коэффициент застройки =  $45298.20 / 217337 = 0.21$ , что соответствует требованиям нормативов

**Вывод:** коэффициент застройки 0.21, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

#### Расчет коэффициента застройки квартал №1

Площадь территории жилой застройки (всего) – 41068 кв.м.

Площадь занятая под зданиями и сооружениями (всего) – 12411.2 кв.м.

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания (всего)–7920 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей (всего)–8760 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства (всего) – 14173 кв.м.

Расчетная территория (всего):  $41068+7920+8760+14173=71921$  кв.м

Коэффициент застройки (всего) =  $12411.2 / 71921 = 0.17$ , что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

**Вывод:** коэффициент застройки 0.17, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

#### Застройка многоквартирными жилыми средней этажности

Площадь территории жилой застройки – 34026 кв.м.

Нормативный коэффициент застройки-0.4

Площадь занятая под зданиями и сооружениями – 8750 кв.м.

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания –5800 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей –7830 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства – 10510 кв.м.

Расчетная территория:  $34026+7830+5800+10510=58166$  кв.м.

Коэффициент застройки =  $8750 / 58166 = 0.15$ , что менее 0.4

**Вывод:** коэффициент застройки 0.15, что менее 0.4 и соответствует требованиям СП 42.13330.2016

#### Застройка блокированными жилыми домами

Площадь территории жилой застройки – 2608 кв.м.

Нормативный коэффициент застройки-0.3

Площадь занятая под зданиями и сооружениями – 1546 кв.м.

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания – 690 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей –600 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства – 997 кв.м.

Расчетная территория:  $2608+690+600+997=4895$  кв.м.

Коэффициент застройки =  $1546 / 4895 = 0.3$ , что равно 0.3

**Вывод:** коэффициент застройки 0.3, что равно 0.3 и соответствует требованиям СП 42.13330.2016

#### Застройка индивидуальными жилыми домами

Площадь территории жилой застройки – 4434 кв.м.

Нормативный коэффициент застройки-0.2

Площадь занятая под зданиями и сооружениями – 2115.20 кв.м.

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания – 1430 кв.м.

					П-05/20-ПП	Лист
						79
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей –330 кв.м.  
 Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства – 2666 кв.м.  
 Расчетная территория:  $4434+1430+330+2666=8860$  кв.м.  
 Коэффициент застройки =  $2115.2 / 8860 = 0.20$ , что равно 0.2  
**Вывод:** коэффициент застройки 0.2, что равно 0.2 и соответствует требованиям СП 42.13330.2016

#### Расчет коэффициента застройки квартал №2

Площадь территории жилой застройки (всего) – 78350 кв.м.  
 Площадь занятая под зданиями и сооружениями (всего) -30089 кв.м.  
 Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания (всего)–16990 кв.м.  
 Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей (всего)–13590 кв.м.  
 Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства (всего) – 15457 кв.м.  
 Расчетная территория (всего):  $78350+16990+13590+15457=124387$  кв.м  
 Коэффициент застройки (всего) =  $30089/124387 = 0.24$ , что соответствует требованиям СП 42.13330.2016  
**Вывод:** коэффициент застройки 0.24, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

#### Застройка многоквартирными жилыми средней и малой этажности

Площадь территории жилой застройки – 52813 кв.м.  
 Нормативный коэффициент застройки-0.4  
 Площадь занятая под зданиями и сооружениями – 17400 кв.м.  
 Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания –8840 кв.м.  
 Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей –11880 кв.м.  
 Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства – 5739 кв.м.  
 Расчетная территория:  $52813+8840+11880+5739=79272$  кв.м.  
 Коэффициент застройки =  $17400/79272 = 0.22$ , что менее 0.4  
**Вывод:** коэффициент застройки 0.15, что менее 0.4 и соответствует требованиям СП 42.13330.2016

#### Застройка индивидуальными жилыми домами

Площадь территории жилой застройки – 25537 кв.м.  
 Нормативный коэффициент застройки-0.2  
 Площадь занятая под зданиями и сооружениями – 12689 кв.м.  
 Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания – 8150 кв.м.  
 Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей –1710 кв.м.  
 Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства – 9718 кв.м.  
 Расчетная территория:  $25537+8150+1710+9718=45115$  кв.м.  
 Коэффициент застройки =  $12689/45115 = 0.28$ , что более 0.2  
**Вывод:** коэффициент застройки 0.28, более нормативного 0.2

#### Расчет коэффициента застройки квартал №4

Площадь территории жилой застройки – 5209 кв.м.  
 Площадь занятая под зданиями и сооружениями -2798 кв.м.  
 Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания –7800 кв.м.  
 Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей (всего)–270 кв.м.  
 Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства (всего) – 7790 кв.м.  
 Расчетная территория:  $5209+6493+270 +2018=21069$  кв.м

					П-05/20-ПП	Лист
						80
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Коэффициент застройки  $= 2798 / 21069 = 0.13$ , что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

**Вывод:** коэффициент застройки 0.13, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

#### Коэффициент плотности жилой застройки

##### Расчет коэффициента плотности застройки всей территории проекта планировки

Площадь территории жилой застройки (всего) – 124627 кв.м.

Площадь всех этажей зданий (всего) – 146892.27 кв.м.

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания (всего) – 32710 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей (всего) – 22620 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства (всего) – 37420 кв.м.

Расчетная территория:  $124627 + 32710 + 22620 + 37420 = 217337$  кв.м.

Коэффициент плотности застройки  $= 146892.27 / 217337 = 0.68$ , что соответствует требованиям нормативов

**Вывод:** коэффициент плотности застройки 0.68, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

##### Расчет коэффициента плотности застройки квартал №1

Площадь территории жилой застройки (всего) – 41068 кв.м.

Площадь всех этажей зданий (всего) – 38230.62 кв.м.

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания (всего) – 7920 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей (всего) – 8760 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства (всего) – 14173 кв.м.

Расчетная территория (всего):  $41068 + 7920 + 8760 + 14173 = 71921$  кв.м

Коэффициент плотности застройки (всего)  $= 38230.62 / 71921 = 0.5$ , что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

**Вывод:** коэффициент плотности застройки 0.5, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

##### Застройка многоквартирными жилыми средней этажности

Площадь территории жилой застройки – 34026 кв.м.

Нормативный коэффициент плотности застройки – 0.8

Площадь всех этажей зданий – 28215 кв.м.

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания – 5800 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей – 7830 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства – 10510 кв.м.

Расчетная территория:  $34026 + 7830 + 5800 + 10510 = 58166$  кв.м.

Коэффициент плотности застройки  $= 28215 / 58166 = 0.5$ , что менее 0.8

**Вывод:** коэффициент плотности застройки 0.5, что менее 0.8 и соответствует требованиям СП 42.13330.2016

##### Застройка блокированными жилыми домами

Площадь территории жилой застройки – 2608 кв.м.

Нормативный коэффициент плотности застройки – 0.6

Площадь всех этажей зданий – 3247 кв.м.

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания – 690 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей – 600 кв.м.

					П-05/20-ПП	Лист
						81
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства – 997 кв.м.

Расчетная территория:  $2608+690+600+997=4895$  кв.м.

Коэффициент плотности застройки =  $3247 / 4895 = 0.7$ , что более 0.6

**Вывод:** коэффициент плотности застройки 0.7, что более нормативного 0.6

#### Застройка индивидуальными жилыми домами

Площадь территории жилой застройки – 4434 кв.м.

Нормативный коэффициент плотности застройки -0.4

Площадь всех этажей зданий – 6768.62 кв.м.

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания – 1430 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей – 330 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства – 2666 кв.м.

Расчетная территория:  $4434+1430+330+2666=8860$  кв.м.

Коэффициент плотности застройки =  $6768.62 / 8860 = 0.8$ , что более 0.4

**Вывод:** коэффициент плотности застройки 0.8, что более нормативного 0.4

#### Расчет коэффициента плотности застройки квартал №2

Площадь территории жилой застройки (всего) – 78350 кв.м.

Площадь всех этажей зданий (всего) -92369 кв.м.

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания (всего)–16990 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей (всего)–13590 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства (всего) – 15457 кв.м.

Расчетная территория (всего):  $78350+16990+13590+15457=124387$  кв.м

Коэффициент плотности застройки (всего) =  $92369 / 124387 = 0.7$ , что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

**Вывод:** коэффициент плотности застройки 0.7, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

#### Застройка многоквартирными жилыми средней и малой этажности

Площадь территории жилой застройки – 52813 кв.м.

Нормативный коэффициент плотности застройки-0.8

Площадь всех этажей зданий – 53144 кв.м.

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания – 8840 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей – 11880 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства – 5739 кв.м.

Расчетная территория:  $52813+8840+11880+5739=79272$  кв.м.

Коэффициент плотности застройки =  $53144 / 79272 = 0.7$ , что менее 0.8

**Вывод:** коэффициент плотности застройки 0.7, что менее 0.8 и соответствует требованиям СП 42.13330.2016

#### Застройка индивидуальными жилыми домами

Площадь территории жилой застройки – 25537 кв.м.

Нормативный коэффициент плотности застройки -0.4

Площадь всех этажей зданий – 39225 кв.м.

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания – 8150 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей – 1710 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства – 9718 кв.м.

Расчетная территория:  $25537+8150+1710+9718=45115$  кв.м.

Коэффициент плотности застройки =  $39225 / 45115 = 0.9$ , что более 0.4

**Вывод:** коэффициент плотности застройки 0.9, более нормативного 0.4

					П-05/20-ПП	Лист
						82
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

#### Расчет коэффициента застройки квартал №4

Площадь территории жилой застройки – 5209 кв.м.

Площадь всех этажей зданий -8427.4 кв.м.

Нормативный коэффициент плотности застройки -0.4

Площадь территорий необходимых учреждений и предприятий обслуживания –7800 кв.м.

Площадь территорий необходимых гаражей, стоянок для автомобилей (всего)–270 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения, площадок благоустройства (всего) – 7790 кв.м.

Расчетная территория:  $5209+6493+270+2018=21069$  кв.м

Коэффициент плотности застройки  $=8427.4/21069=0.4$ , что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

**Вывод:** коэффициент плотности застройки 0.4, что соответствует требованиям СП 42.13330.2016

#### **2.8. Перечень мероприятия по охране окружающей среды.**

Территория проекта планировки территории расположена в южной части г. Батайск, и свободна от застройки.

Территория ограничена:

✓ с севера – земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:101 (Для эксплуатации индивидуального жилого дома); 61:46:0012501:284 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:91 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:105 (Для сельскохозяйственного использования); 61:46:0012501:106 (сады, скверы); 61:46:0012501:102 (Для сельскохозяйственного использования).

✓ с востока и запада – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0012501:99 (вид разрешенного использования не установлен);

✓ с юга – с земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0012501:4 (для эксплуатации зданий и сооружений Батайского железнодорожного техникума); 61:46:0012503:52 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:51 (Для строительства питомника многолетних декоративных насаждений); 61:46:0012503:24 (вид разрешенного использования не установлен); 61:46:0012503:50 (объекты индивидуального жилищного строительства); землями до разграничения собственности кадастрового квартала 61:46:0012501.

На территорию проекта планировки территории оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

✓ охранная зона транспорта (Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3 внешняя горизонтальная поверхность; подзона №5; подзона №4; подзона №6). В текстовой части материалов по обоснованию выполнено обоснование возможности размещения застройки в приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

✓ береговая полоса (граница береговой линии принята в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области).

Согласно Водного кодекса РФ полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров. Проектируемая застройка находится вне пределов установленной Генеральным планом береговой полосы Азовского

					П-05/20-ПП	Лист
						83
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

распределительного канала. Территория, попадающая в береговую полосу по проекту планировки, является территорией общего пользования, кроме того, береговая полоса Азовского распределительного канала не установлена в законном порядке, не имеет топографического описания границ.

✓ охранная зона инженерных коммуникаций (охранная зона ВЛ-6кВ Л-343 от ТП-035 до оп.63).

В процессе разработки Заказчиком проектной документации на объект будут получены технические условия на вынос сетей ВЛ-6кВ Л-343, и соответственно охранные зоны инженерных сетей, после их выноса, будут сняты.

✓ санитарно-защитная зона предприятий производственного назначения в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области).

На последующих стадиях проектирования, Заказчиком, совместно с собственником земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:105 будет разработан проект сокращения санитарно-защитной зоны до границ земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:105, в целях исключения влияния данной санитарно-защитной зоны на проектируемую застройку.

✓ охранная зона газопровода среднего давления.

Проектируемая застройка размещена вне пределов установленной охранной зоны газопровода среднего давления.

На последующих стадиях проектирования, при разработке проектной документации на локальные очистные сооружения и канализационные насосные станции, Заказчиком будут выполнены проекты сокращения санитарно-защитных зон от данных объектов, с учетом исключения влияния на планируемую застройку.

Конкретный перечень мероприятий по охране окружающей среды будет разработан на последующих стадиях проектирования в составе раздела проектной документации «Перечень мероприятий по охране окружающей среды».

## **2.9. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.**

Основной задачей раздела, на основе анализа факторов риска возникновения ЧС природного и техногенного характера, в том числе включая ЧС разного характера и иных угроз проектируемой территории целесообразно определить разработку проектных мероприятий по минимизации их последствий с учетом ИТМ ГО, предупреждения ЧС, а также выявлению территории, возможности застройки и хозяйственного использования которых ограничены действием указанных факторов, обеспечить при территориальном планировании выполнение требований соответствующих технических регламентов и законодательства в области безопасности.

### **2.9.1. Результаты анализа возможных последствий воздействия современных средств поражения и ЧС техногенного и природного характера**

#### **2.9.1.1. Ожидаемые возможные последствия воздействия современных средств поражения**

Зоны возможных завалов при разрушении зданий, расположенных на проектируемой территории, определены в соответствии с СП 165.1325800.2014 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90. Расчет зон возможного распространения завалов приведен в Таблице 2.9.1.

Таблица 2.9.1

№№ п/п	№ по ПП	Наименование	Этаж- ность	Высота Н, м	Уклон террито- рии, %	Сторона здания	Формула	Величи- на, м
-----------	------------	--------------	----------------	----------------	-----------------------------	-------------------	---------	---------------------

					<b>П-05/20-ПП</b>				Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					84

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Объекты капитального строительства жилого назначения								
Проектируемые								
2	1-1	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
			5	15	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	4,5 3,0
3	1-2	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
			5	15	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	4,5 3,0
4	1-3	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
			5	15	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	4,5 3,0
5	1-4	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
			5	15	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	4,5 3,0
6	1-5	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
			5	15	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	4,5 3,0
7	1-6	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
			5	15	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	4,5 3,0
8	1-7	Многоквартирный жилой дом	5	15	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	4,5 3,0
9	1-8	Многоквартирный жилой дом	5	15	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	4,5 3,0
10	1-9	Многоквартирный жилой дом	5	15	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	4,5 3,0
11	1-10	Многоквартирный жилой дом	5	15	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	4,5 3,0
12	1-11	Многоквартирный жилой дом	5	15	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	4,5 3,0
13	1-12	Блокированные жилые дома	3	9	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	2,7 1,8
14	1-13	Блокированные жилые дома	3	9	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	2,7 1,8
15	1-14	Блокированные жилые дома	3	9	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	2,7 1,8
16	1-15	Блокированные жилые дома	3	9	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	2,7 1,8



17	2-1	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
18	2-2	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
19	2-3	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
20	2-4	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
21	2-5	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
22	2-6	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
23	2-7	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,4Н 0,3Н	3,6 2,4
24	2-8	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
25	2-9	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
26	2-10	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
27	2-11	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
28	2-12	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
29	2-13	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
30	2-14	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
31	2-15	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
32	2-16	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
33	2-17	Многоквартирный жилой дом	4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
			5	15	До 10	протяжен.	0,3Н	4,5

						торцевая	0,2Н	3,0
34	2-18	Многоквартирный жилой дом	3	9	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	2,7 1,8
			4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
35	2-19	Многоквартирный жилой дом	3	9	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	2,7 1,8
			4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
36	2-20	Многоквартирный жилой дом	3	9	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	2,7 1,8
			4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
37	2-21	Многоквартирный жилой дом	3	9	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	2,7 1,8
			4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
38	2-22	Многоквартирный жилой дом	3	9	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	2,7 1,8
			4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
39	2-23	Многоквартирный жилой дом	3	9	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	2,7 1,8
			4	12	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,6 2,4
Объекты социальной инфраструктуры								
Проектируемые								
39	2-81	Детский сад	3	10	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,0 2,0
40	2-82	Физкультурно-оздоровительный комплекс	3	10	До 10	протяжен. торцевая	0,3Н 0,2Н	3,0 2,0

Зоны возможного распространения завалов представлены в графической части.

Автомобильные дороги, предназначенные для эвакуации населения и аварийно-спасательных формирований, отвечают требованиям СП 165.1325800.2014 о незаваливаемости магистральных дорог.

Границы зон возможной опасности, предусмотренных СНиП 2.01.51-90 - зона возможного опасного радиоактивного заражения (загрязнения)

#### 2.9.1.2. Описание технических решений по объектовой системе оповещения ГО и системы управления по ГО

Система оповещения ГО является составной частью системы управления гражданской обороной РФ и представляет собой организационно-техническое объединение сил и специальных технических средств оповещения: сетей вещания, каналов сети связи общего пользования и ведомственных сетей связи.

Системы оповещения ГО включают в себя федеральную, региональные, территориальные, местные, локальные и объектовые (организаций) системы оповещения.

Организация и осуществление оповещения производится в соответствии с «Положением о системах оповещения населения», введенное в действие совместным



- передвижных средств громкоговорящей связи;
- оповещение с помощью стационарных установок;
- общегородской сети оповещения.

Доведение сигналов гражданской обороны до жителей проектируемой застройки предусматривается за счет установки существующей сирены С-40 с подключением в систему оповещения города. Радиус оповещения сирены С-40 – 400 м

Сообщения гражданской обороны транслируются также через радиотрансляционную и телефонную сети, а также телевидение.

### **2.9.1.3. Описание технических решений по светомаскировке в соответствии с требованиями СНиП «Светомаскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства»**

Решения по светомаскировке составляющих объекта строительства, предусматриваемые проектной документацией, разработаны в соответствии с требованиями СП 264.1325800.2016 «Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства».

Проектируемая застройка не входит в перечень объектов, подлежащих маскировке, а также к организациям, являющихся вероятными целями при использовании современных средств поражения. Проектом не предусмотрено проведение инженерно-технических мероприятий по уменьшению демаскирующих признаков организаций, отнесенных в установленном порядке к категориям по гражданской обороне. (Приложение к указу Губернатора Ростовской области от 10.04.2012 № 27)

### **2.9.1.4. Решения по укрытию людей в защитных сооружениях**

Защитные сооружения для укрытия жителей проектируемой застройки в г. Батайск, в особый период в проекте строительства не предусматриваются.

### **2.9.1.5. Возможные последствия ЧС техногенного характера**

В результате техногенных аварий на территории проектируемой застройки, возможны следующие последствия, представленные в Таблице 2.9.2.

Таблица 2.9.2

№№ по ГП	Наименование здания и сооружения	Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности	Основные поражающие факторы
	Многоквартирные жилые дома	Д	- механическое воздействие при внезапном обрушении здания; - тепловое излучение при пожаре; - механическое воздействие при разрушении лифтов в здании
	Внутриплощадочные сети:		
	- теплоснабжение		- тепловое излучение
	- электроснабжение		- поражение электрическим током
	- водоснабжение		- отказ в работе системы пожаротушения

### **Многоквартирные жилые дома**

По данным, приведенным А.Г. Тамразяном в книге «Анализ риска обрушения зданий и сооружений от критических дефектов и различных техногенных воздействий», из 748 аварий, зафиксированных в РФ за 1998-2000 годы, 14% случаев связано с ошибками в

проектировании, 67% случаев аварий произошло из-за ошибок при производстве строительно-монтажных работ.

Аварии с разрушением здания происходят как от внешних причин, так и при эксплуатации здания. Сочетание внешних причин с внутренними, к которым относятся дефекты строительства, приводит к обрушению несущих конструкций здания.

Характерно, что большинство аварий происходит на эксплуатируемых объектах.

Оценка возникновения аварий в зданиях и вероятность индивидуального риска приняты в соответствии с книгой А.Г. Тамразяна «Анализ риска обрушения зданий от критических дефектов и различных техногенных воздействий».

Вероятность возникновения аварий в зданиях, связанных с критическими дефектами и техногенными воздействиями, составляет  $3,1 \times 10^{-6}$ . Индивидуальный риск аварий в зданиях составляет  $5,3 \times 10^{-6}$ .

Количество пострадавших при работе во время аварии одного лифта грузоподъемностью 630 кг – 1-6 человек.

Вероятность возникновения аварий в культурно-бытовых зданиях, связанных с критическими дефектами и техногенными воздействиями, составляет  $0,6 \times 10^{-6}$ . Индивидуальный риск аварий в культурно-бытовых зданиях составляет  $0,5 \times 10^{-6}$ .

Зона действия поражающих факторов с максимальными последствиями при внезапном обрушении зданий соответствует зоне возможного распространения завалов от зданий проектируемой застройки приведены в графической части.

### **Электроснабжение**

Источниками опасности служат подземные электрические силовые кабели, провода и опоры наружной осветительной сети.

Аварийные ситуации на электрической сети возникают в следующих случаях:

- при падении опор осветительной сети в случае повреждения их машинами и механизмами;
- при падении опор осветительной сети в результате стихийных бедствий (сильный ветер, обледенение и др.);
- при повреждении или разрушении электрических кабелей при производстве строительных работ с нарушением правил техники безопасности.

Воздействие основных поражающих факторов возникает также при непосредственном контакте человека с электрической сетью (оголенные провода, поврежденные кабели).

Различают следующие виды поражающих факторов электрическим током:

- воздействие электрических разрядов (импульсного тока), возникающих при прикосновении человека к изолированным от земли конструкциям, корпусам машин и механизмов, протяженным проводникам или при прикосновении человека, изолированного от земли, к растяжкам заземленных конструкций и другим заземленным объектам;
- воздействие тока, проходящего через человека, находящегося в контакте с изолированными от земли объектами: крупногабаритными предметами, машинами и механизмами, протяженными проводниками тока стекания.

Кроме этого, электрическое поле может стать причиной воспламенения или взрыва паров горючих материалов и смесей в результате возникновения электрических разрядов при соприкосновении предметов и людей с машинами и механизмами.

В зону действия поражающих факторов электрического тока могут попасть 1-2 человека.

В соответствии с «Правилами устройства электроустановок» для защиты людей от поражения электрическим током предусмотрены следующие мероприятия:

- линии электропередачи рассчитаны с учетом влияния климатологических факторов (ветрового напора, температурных условий, толщины оседания гололеда, продолжительности гроз);



- предусмотрено устройство на подстанции релейной защиты линии электропередачи от короткого замыкания при повреждении проводов.

В соответствии с «Правилами охраны электрических сетей напряжением до 1000 вольт» для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев устанавливаются охранные зоны.

Земельные участки, входящие в охранные зоны электрических сетей, не изымаются у землепользователей и используются для проведения различных работ с учетом требований настоящих правил.

### **Теплоснабжение**

Авария в системе отопления, теплоснабжения здания может произойти по следующим причинам:

- разгерметизация, вызванная коррозией трубопровода;
- разрушение трубопроводов при производстве различных работ с нарушением правил техники безопасности.

Поражение человека может произойти при мгновенном разрушении трубопровода отопления и выбросе горячей воды.

Для предотвращения поражения человека горячей водой при проектировании проведен расчет на самокомпенсацию и прочность трубопроводов системы отопления.

В зону поражения может попасть 1-2 человека.

### **Сети хоз-питьевого и противопожарного водопровода**

Аварии на водопроводе возникают в следующих случаях:

- при разгерметизации водопровода в результате разрушения трубопроводов;
- при производстве работ на других сетях инженерной инфраструктуры с нарушением правил техники безопасности.

Проектируемый водопровод не является источником непосредственной опасности, однако он затрудняет работу пожарной техники в случае совпадения пожара с аварией на водопроводе и ухудшает условия жизнеобеспечения жителей.

### **Классификация ЧС**

Чрезвычайные ситуации на территории в границах проекта планировки территории, классифицируются в соответствии с Постановлением правительства РФ №304 и представлены в Таблице 2.9.10.

Таблица 2.9.10.

№ по г/п	Наименование здания и сооружения	Основные поражающие факторы	Классификация ЧС в соответствии с ПП РФ № 304
	Многоквартирные жилые дома	- обрушение зданий; - тепловое излучение при пожаре	Авария муниципального характера Авария локального характера
	Внутриплощадочные сети:	нарушение условий жизнедеятельности людей	Авария муниципального характера
	- электроснабжение		
	- водоснабжение		
	- теплоснабжение		

#### **2.9.1.6. Возможные последствия ЧС природного характера**

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Природные чрезвычайные ситуации. Термины и определения», *природная чрезвычайная*

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
						91
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

*ситуация* – обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлечь за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

*Источник природной чрезвычайной ситуации* – опасное природное явление или процесс, в результате которого на определенной территории или акватории произошла или может возникнуть чрезвычайная ситуация.

### **Опасные геологические процессы**

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-97, *опасное геологическое явление* – событие геологического происхождения или результат деятельности геологических процессов, возникающих в земной коре под действием различных природных или геодинамических факторов или их сочетаний, оказывающих или могущих оказать поражающие воздействия на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

В соответствии с данными инженерно-геологического районирования территории, к опасным геологическим явлениям и процессам, возможным на рассматриваемой территории, относятся землетрясения, просадочность, оползневые явления.

Перечень поражающих факторов источников природных ЧС геологического происхождения, характер их действий и проявлений, согласно ГОСТ Р 22.0.06-97 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий», приведен в таблице 2.9.11.

Таблица 2.9.11

Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора природной ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Землетрясение	Сейсмический	Сейсмический удар. Гравитационное смещение горных пород, снежных масс, ледников. Затопление поверхностными водами. Деформация речных русел.
	Физический	Электромагнитное поле.
Просадка	Гравитационный	Деформация земной поверхности. Деформация грунтов.
Переработка берегов	Гидродинамический	Удар волны. Размывание (разрушение) грунтов. Перенос (переотложение) частиц грунта.
	Гравитационный	Смещение (обрушение) пород в береговой части.

Опасность геологических явлений по категориям опасности в районе планировки, в соответствии с СП 115.13330.2016 «Геофизика опасных природных воздействий. Актуализированная редакция СНиП 22-01-95», оценивается следующим образом:

- землетрясения – опасная категория;
- переработка берегов водохранилища – опасная категория;
- просадочность – весьма опасная категория.

В соответствии с Приложением к приказу МЧС России № 329 «Критерии информации о чрезвычайных ситуациях» (в ред. 24.02.2009г.), указанные опасные геологические явления и процессы относятся к возможным источникам природных ЧС на рассматриваемой территории в следующих случаях (число погибших 2 человека и более, число госпитализированных - 4 человека и более; прямой материальный ущерб от которого составляет гражданам – 100 МРОТ, организации – 500 МРОТ и более).

#### Землетрясения.

Итоговая сейсмичность – 6 баллов.

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
						92
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

На основании Приложения 1 «Методики оценки последствий землетрясений» «Сборника методик по прогнозированию возможных аварий, катастроф, стихийных бедствий в РСЧС», Книга 1, указанная сейсмичность может привести к разрушениям зданий и сооружений, соответствующим степеням, приведенным в таблице 2.9.12.

Таблица 2.9.12

Конструктивное решение здания, сооружения или оборудования	Степень разрушения			
	слабая	средняя	сильная	полная
<i>Жилые, общественные здания</i>				
Кирпичные с несущими и наружными и внутренними продольными стенами и железобетонными перекрытиями, малоэтажные				
Кирпичные с несущими и наружными и внутренними продольными стенами и железобетонными перекрытиями с антисейсмической защитой, малоэтажные				
Каркасно-кирпичные с железобетонными перекрытиями, малоэтажные				
Каркасно-кирпичные с железобетонными перекрытиями с антисейсмической защитой, малоэтажные				
Бетонные или железобетонные крупноблочные, малоэтажные				
Бетонные или железобетонные крупноблочные с антисейсмической защитой, малоэтажные				
<i>Сооружения подземного пространства</i>				
Подвалы зданий и сооружений: стены и покрытия из ребристых железобетонных плит				
Подвалы зданий и сооружений: стены из ребристых плит, покрытия из плоских плит; стены из железобетонных панелей, покрытие из плоских плит; стены из фундаментных блоков, покрытие из ребристых плит				
Подвалы зданий и сооружений: стены из фундаментных блоков, покрытие из плоских плит				
Автомобильные гаражи железобетонные одноэтажные				
<i>Коммунально-энергетические сети</i>				
Подземные стальные трубопроводы на сварке диаметром 350 мм и больше; подземные чугунные керамические трубопроводы, соединенные при помощи раструбов и асбоцементные на муфтах; подземные сети (водопровод, канализация, теплотрасса) в каналах; обсадочные трубы скважин; смотровые колодцы и задвижки на коммунально-энергетических сетях; коллекторы из объемных блоков; тепловые камеры; подземные металлические и железобетонные резервуары; подземные кабельные линии; силовые линии электрофицированных железных дорог				
Трубопроводы на металлических или железобетонных эстакадах; непроходные каналы теплотрасс; заглубленные насосные станции; наземные металлические резервуары и емкости; воздушные ЛЭП высокого напряжения и низкого напряжения на деревянных опорах;				
Трубопроводы, проложенные по земле (настилам, низким опорам и т.д.); водопроводные башни; наземные насосные станции; антенные устройства; галереи энергетических коммуникаций на металлических или железобетонных эстакадах				
Водо-, газо-, электро- и канализационные сети и арматура к ним, проложенные и установленные внутри зданий и сооружений	Степени разрушения определяются с учетом степени разрушения зданий и сооружений			

Согласно Приложению 2 «Методики...», степени разрушений зданий и сооружений, возможные при максимальных по последствиям землетрясениях, имеют характеристики, приведенные в таблице 2.9.13.

Таблица 2.9.13

Степени разрушения зданий, сооружений, оборудования				
Слабая		Средняя		Сильная
Жилые и общественные здания				
Частичное разрушение внутренних перегородок, кровли, дверных и оконных коробок, легких пристроек и др. Основные несущие		Разрушение меньшей части несущих конструкций. Большая часть несущих конструкций сохраняется и лишь частично деформируется. Может сохраниться часть ограждающих конструкций стен, однако,	Разрушение большей части несущих конструкций. При этом могут сохраняться наиболее прочные элементы здания, каркасы, ядра жесткости, частично стены и перекрытия нижних	
			П-05/20-ПП	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

конструкции сохраняются. Для полного восстановления требуется капитальный ремонт.	при этом, второстепенные и несущие конструкции могут быть частично разрушены. Здание выводится из строя, но может быть восстановлено.	этажей. При сильном разрушении образуется завал. Восстановление возможно с использованием сохранившихся частей и конструктивных элементов. В большинстве случаев восстановление нецелесообразно.
<i>Коммунально-энергетические сети</i>		
Частичное повреждение стыков труб, оборудования, контрольно-измерительных приборов. Незначительная деформация линий электропередач. Частичное повреждение верхней части смотровых колодцев, незначительные повреждения запорной арматуры. Небольшие вмятины на оболочках резервуаров и емкостей. При восстановлении меняются поврежденные элементы.	Разрывы и деформации труб в отдельных местах, повреждение стыков, фильтров, отстойников и др. оборудования, выход из строя КИП. Деформация и разрушение отдельных опор линий электропередач, схлестывание и обрыв проводов. Смещение на опорах, деформация оболочек резервуаров и подводящих трубопроводов. Появление трещин и пробоин в смотровых колодцах. При восстановлении выполняется капитальный ремонт с заменой поврежденных элементов.	Разрушение и деформация большей части труб, кабелей; сдвиг трубопроводов в поперечном направлении, повреждение отстойников, насосного и др. оборудования. Деформация и падение линий электропередач, обрыв проводов. Срыв с опор, опрокидывание и деформация оболочек резервуаров и емкостей. Обрыв подводящих трубопроводов и запорной арматуры. Восстановление невозможно.

Отсутствие длительных рядов инструментальных наблюдений и системных исследований по палеосейсмичности затрудняет проведение статистических анализов по выведению закономерностей повторения прохождения землетрясений.

Периоды сейсмической активности сменяются затишьем, и за 200 лет промежутки между землетрясениями составляют:

- для 7-ми балльных – от 1 до 37 лет;
- для 6-ти балльных – от нескольких месяцев до 16 лет;
- для 4-х и менее – в среднем 1,5 месяца.

За последние 200 лет на Северном Кавказе произошло восемнадцать 7-ми балльных и сорок 6-ти балльных землетрясений.

Количество потерь людей при землетрясениях зависит от:

- конструктивных особенностей застройки;
- плотности населения и его полового и возрастного состава;
- времени суток при возникновении землетрясения;
- местонахождения граждан (в зданиях или вне их) в момент толчков.

Основными причинами несчастных случаев при землетрясении являются:

- разрушение (повреждение) зданий (падение кирпичей, карнизов, балконов, оконных рам, битых стёкол и т.д.);
- зависание и падение на проезжую часть улиц и тротуары разорванных электропроводов;
- пожары, вызванные утечкой газа из повреждённых труб и замыканием линий электропередач;
- падение тяжёлых предметов в зданиях;
- неконтролируемые действия людей в результате паники.

Соотношение погибших и раненых при землетрясении в среднем может составить 1:3, а тяжело- и легкораненых примерно 1:10, причем до 70 % раненых получают травмы мягких тканей, до 21 % - переломы, до 37 % - черепно-мозговые травмы, до 12 % - травмы позвоночника, до 12 % - травмы грудной клетки, до 8 % - травмы таза. У многих пострадавших будут наблюдаться множественные травмы, синдром длительного сдавливания, ожоги, реактивные психозы и психоневрозы. Как среди санитарных, так и среди безвозвратных потерь, будут преобладать женщины и дети (особенно в возрасте от 1 года до 10 лет).

Величина индивидуального сейсмического риска (вероятность гибели человека от землетрясения на рассматриваемой территории в год) может составить от 2 до  $5 \cdot 10^{-6}$ .

### Опасные гидрологические явления и процессы

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-97, *опасное гидрологическое явление* – событие гидрологического происхождения или результат гидрологических процессов, возникающих под действием различных природных или гидродинамических факторов или их сочетаний, оказывающих поражающее воздействие на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

Перечень поражающих факторов источников природных ЧС гидрологического происхождения, характер их действий и проявлений, приведен в таблице 2.9.14.

Таблица 2.9.14

Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора природной ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Подтопление	Гидростатический	Повышение уровня грунтовых вод.
	Гидродинамический	Гидродинамическое давление потока грунтовых вод.
	Гидрохимический	Загрязнение (засоление) почв, грунтов. Коррозия подземных металлических конструкций.

Опасность гидрологических явлений по категориям опасности в районе, в соответствии с СП 115.13330.2016, оценивается следующим образом:

- подтопления территории (+ потенциальное подтопление) – опасная категория;

В соответствии с Приложением к приказу МЧС России № 329 от 8.07.2004 г. «Критерии информации о чрезвычайных ситуациях» (в ред. 24.02.2009г.), указанные опасные гидрологические явления и процессы относятся к возможным источникам природных ЧС на рассматриваемой территории в следующих случаях (число погибших 2 человека и более, число госпитализированных - 4 человека и более; прямой материальный ущерб от которого составляет гражданам – 100 МРОТ, организации – 500 МРОТ и более):

- эрозия, склоновый смыв – разрушение почвенного покрова на площади - 10 га и более, гибель посевов с/х культур или природной растительности одновременно на площади - 100 га и более;

- высокие уровни воды (половодье, зажор, затор, дождевой паводок) – решение об отнесении явления к ЧС принимается органами управления по делам ГО и ЧС на основании данных территориальных органов.

### Метеорологические опасности

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-97, *опасные метеорологические явления и процессы* – природные процессы и явления, возникающие в атмосфере под действием различных природных факторов или их сочетаний, оказывающие или могущие оказать поражающее воздействие на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

В районе проектируемого объекта возможны ураганные ветры, ливневые дожди с грозами и градом, снегопады, налипания снега, обледенения, туманы; в летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40°C.

Перечень поражающих факторов источников природных ЧС метеорологического происхождения, характер их действий и проявлений, согласно ГОСТ Р 22.0.06-97, приведен в таблице 2.9.15.

Таблица 2.9.15

Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора природной ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Сильный ветер. Ураган.	Аэродинамический	Ветровой поток
		Ветровая нагрузка
		Аэродинамическое давление
		Вибрация



Продолжительный дождь (ливень)	Гидродинамический	Поток (течение) воды
		Затопление территории
Сильный снегопад	Гидродинамический	Снеговая нагрузка
		Снежные заносы
Гололед	Гравитационный	Гололедная нагрузка.
	Динамический	Вибрация
Град	Динамический	Удар
Гроза	Электрофизический	Электрические разряды
Туман	Теплофизический	Снижение видимости (помутнение воздуха)
Засуха	Тепловой	Нагревание почвы, воздуха.
Заморозок	Тепловой	Охлаждение почвы, воздуха.

Категорированию по условиям СП 115.13330.2016 «Геофизика опасных природных воздействий. Актуализированная редакция СНиП 22-01-95» подлежат:

- ураганы – опасная категория;
- наледообразование – умеренно опасная категория.

Согласно «Критериям информации о чрезвычайных ситуациях» Приложения к приказу МЧС России № 329 от 08.07.2004 г., приведенные метеорологические явления относятся к возможным источникам ЧС в следующих случаях:

- сильный ветер, в т.ч. смерч – скорость ветра (включая порывы) - 25 м/сек и более.
- очень сильный дождь – количество осадков 50 мм и более за 12 ч;
- сильный ливень (очень сильный ливневый дождь) – количество осадков 30 мм и более за 1 час и менее;
- продолжительные сильные дожди – количество осадков 100 мм и более за период более 12 ч., но менее 48 ч;
- очень сильный снег – количество осадков не менее 20 мм за период не более 12 ч;
- сильная метель – общая или низовая метель при средней скорости ветра 15м/сек и более и видимости менее 500 м;
- крупный град – диаметр градин 20 мм и более;
- сильное гололедно-изморозевое отложение на проводах (при диаметре отложения на проводах гололедного станка 20 мм и более для гололеда; для сложного отложения и налипания мокрого снега – 35 мм и более);
- сильный туман (видимость 50 м и менее);
- сильная жара (решение об отнесении явления к ЧС принимается органами управления по делам ГО и ЧС на основании данных территориальных органов).

#### Ураганы.

Частота возникновения ураганов в районе составляет:

- со скоростью ветра 30 м/с – 0,2 1/год (1 раз в 5 лет);
- со скоростью ветра 36 м/с – 0,05 1/год (1 раз в 20 лет);
- со скоростью ветра 41 м/с – 0,02 1/год (1 раз в 50 лет).

На основании Приложения 1 «Методики оценки последствий ураганов» «Сборника методик по прогнозированию возможных аварий, катастроф, стихийных бедствий в РСЧС», Книга 2, указанные скорости ветра могут привести к разрушениям зданий и сооружений, соответствующим степеням, приведенным в таблице 2.9.16.

Таблица 2.9.16

Типы конструктивных решений здания, сооружений и оборудования	Степень разрушения			
	слабая	средняя	сильная	полная
Кирпичные малоэтажные здания, крупнопанельные жилые здания				
Промышленные здания с легким металлическим каркасом и здания бескаркасной конструкции; Административные здания и здания с металлическим и железобетонным каркасом				
Складские кирпичные здания; Лёгкие склады-навесы с металлическим каркасом и шиферной кровлей; Склады-навесы из железобетонных				

					П-05/20-ПП	Лист
						96
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

элементов				
Трансформаторные подстанции закрытого типа; Резервуары				
Насосные станции				
Открытые распределительные устройства				
Крановое оборудование; Подъемно-транспортное оборудование				
Трубопроводы наземные				
Трубопроводы на металлических железобетонных эстакадах				
Контрольно-измерительные приборы; Кабельные наземные линии;				
Кабельные наземные линии связи				
Воздушные линии низкого напряжения				

Согласно Приложению 2 «Методики», степени разрушений зданий и сооружений, возможные при максимальных по последствиям ураганах, имеют характеристики, приведенные в таблице 2.9.17.

Таблица 2.9.17

Здания, сооружения и оборудование	Степень разрушения		
	Слабая	Средняя	Сильная
Жилые, производственные и административные здания	Разрушение наименее прочных конструкций зданий и сооружений: заполнений дверных и оконных проемов; небольшие трещины в стенах, откалывание штукатурки, падение кровельных черепиц, трещины и дымовых трубах или падение их отдельных частей	Разрушение перегородок, кровли, части оборудования; большие и глубокие трещины в стенах, падение дымовых труб разрушение оконных и дверных заполнений, появление трещин в стенах	Значительные деформации несущих конструкций; несущие трещины и проломы в стенах, обрушения частей стен и перекрытий верхних этажей, деформация перекрытий нижних этажей
Технологическое оборудование	Повреждение и деформация отдельных деталей, электропроводки, приборов автоматики	Повреждение шестерен и повреждение передаточных механизмов, обрыв маховиков и рычагов разрыв приводных ремней	Смещение с фундаментов и деформация станин, трещины в деталях, изгиб валов и осей
Подъемно-транспортные механизмы, крановое оборудование	Частичное разрушение и деформация обшивки повреждение стекол и приборов	Повреждение наружного оборудования, разрыв трубопроводов систем питания, смазки и охлаждения	-
Трубопроводы	Повреждения стыковых соединений, частичное повреждение КИП	Разрывы стыковых соединений, повреждение КИП и запорной арматуры, переломы труб на воодах в отдельных местах	-

Мероприятия по инженерной защите территории, зданий и сооружений от опасных метеорологических явлений и процессов приведены ниже настоящего раздела.

#### Ливневые осадки

По данным СП 131.13330.2012 «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99\*» на рассматриваемой территории выпадает 593 мм осадков в год. Суточный максимум осадков составляет 100мм.

Для проектируемой застройки предусмотрен отвод внутриплощадочных ливневых вод через дождеприемники во внутриплощадочные сети ливневой канализации, с дальнейшим подключением к проектируемым локальным очистным сооружениям либо аккумулирующим резервуарам.

#### Просадочность

Природные инженерно-геологические и антропогенные условия территории города способствуют развитию на значительной его территории процессов подтопления.

Инженерные мероприятия по устранению просадочности разрабатываются на последующих стадиях проектирования.

## **Грозы**

Среднее количество дней с грозами, наблюдаемых в городе в течение года, составляет 26.

В результате поражения зданий молнией при неисправном молниеотводе возможно возникновение пожара.

В соответствии с РД 34.122-87 «Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений» и СО-153-34.21.122-2003 «Инструкция по молниезащите зданий, сооружений и промышленных коммуникаций» для защиты зданий от атмосферных разрядов проектом предусмотрено устройство молниезащиты.

Молниезащита и защитные меры электробезопасности должны выполняться в соответствии с действующей нормативно-технической документацией.

## **Снег и гололед**

В соответствии с СП 20.13330.2011 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\*» снеговая нагрузка для города составляет 120 кг/м<sup>2</sup>. В результате воздействия снеговой нагрузки возможно обрушение кровли зданий.

Число дней в год с обледенением для города составляет 12. Отложение гололеда на проводах составляет 16 случаев в год. Отложение гололеда с интенсивностью 81-200 г/м составляет 6% из наблюдавшихся случаев.

Для предотвращения негативных последствий гололеда на территории проектируемой застройки предусмотрены емкости для хранения песка.

В целях защиты проектируемой территории от названных факторов, проектом предусмотрен ряд мероприятий по инженерной защите. Принятые решения подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

В частности, предусмотрены следующие мероприятия:

- организация стока поверхностных вод, с учетом условий водоотведения с территорий жилых кварталов, по проектируемым проездам вдоль бордюров в проектируемые водоприемники ливневой канализации;

- проведения детального обследования и инженерно-геологических изысканий по склонам территории;

- проведение инженерных мероприятий при освоении территорий с просадочными грунтами (укрепление грунтов, уплотнение, замена грунта и т. п.).

### **2.9.2. Решения по предупреждению чрезвычайных ситуаций, возникающих в результате аварий на рядом расположенных потенциально опасных объектах**

Вблизи проектируемой территории потенциально опасные объекты и транспортные коммуникации, зона поражения от которых попадает на проектируемую жилую застройку, отсутствуют.

### **2.9.3. Основные показатели по существующим ИТМ ГОЧС**

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики.

Их важность предопределяется большими размерами ущерба, который могут принести пожары, как в мирное, так и в военное время в очагах массового поражения.

Для проведения мероприятий в мирное время должны быть подготовлены, должным образом обучены, соответственно экипированы и подготовлены к работе в экстремальных условиях аварийно-спасательные бригады. Для предупреждения чрезвычайных обстоятельств, связанных с пожаром, снижение их тяжести и ликвидации их последствий на последующих стадиях проектирования нужно предусмотреть технические и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
						98
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

пожара, защиту от огня, безопасную эвакуацию людей, беспрепятственный ввод и продвижение пожарных расчётов и пожарной техники.

В случае возникновения пожара на территории в границах проекта планировки территории, тушение его производится пожарным подразделением г. Батайск, расположенным на расстоянии, которое позволяет прибыть пожарных подразделений на территорию проектируемой застройки в течении 10 мин.

В интересах обеспечения наружного пожаротушения на проектируемых сетях водопровода установлены пожарные гидранты с обеспечением подъездов к ним и водопроводным колодцам. Пожарные гидранты, а также устройства для отключения повреждённых участков водопровода устанавливаются на сетях водоснабжения на расстоянии 150 м от проектируемых зданий, на незаваливаемой территории. Указатели пожарных гидрантов устанавливаются на всех зданиях.

#### **2.9.4. Организация эвакуации**

Принятие решения и руководство эвакуационными мероприятиями осуществляет начальник гражданской обороны области, города, района, объекта через комиссии по чрезвычайным ситуациям и эвакуационным.

Для подготовки и проведения эвакуации привлекаются эвакуационные органы, штабы по делам ГО и ЧС, аварийно-спасательные службы, органы военного командования.

Планирование рассредоточения и эвакуации населения из категорированных городов предусматривает определение порядка и способов проведения эвакуационных мероприятий по объектам народного хозяйства и группам населения.

Для определения порядка и очередности вывоза населения из города и размещение его в загородной зоне население распределяют по следующим основным группам.

Первая группа: рабочие и служащие предприятий категорированных городов, продолжающих свою работу в городе в военное время, а также обеспечивающих его жизнедеятельность.

Вторая группа:

- рабочие и служащие предприятий, НИИ, КБ, а также других организации и учреждений, переносящих свою деятельность в военное время в загородную зону;
- сотрудники министерств и ведомств;
- рабочие и служащие предприятий, организаций и учреждений, прекращающих свою деятельность в военное время.

Третья группа:

- учащиеся, преподавательский и обслуживающий состав общеобразовательных школ;
- учащиеся школ-интернатов, воспитанники детских домов, ведомственных детских садов и специальных детских учреждений, преподаватели, воспитатели и обслуживающий персонал;
- студенты вузов, учащиеся средних специальных учебных заведений, профессионально-технических училищ, профессорско-преподавательский состав;
- пенсионеры-одиночки и содержащиеся в домах инвалидов и престарелых;
- члены семей рабочих и служащих предприятий, НИИ, КБ, и других организаций и учреждений, переносящих свою деятельность в загородную зону, а также предприятий, организаций, прекращающих свою работу;
- члены семей рабочих и служащих предприятий, продолжающих свою работу в городах в военное время.

Вывоз первой и второй групп населения, членов их семей, а так же учебных заведений, ведомственных детских учреждений планируется по производственному принципу, а остального, не связанного с производством населения (третьей группы) – по территориальному принципу через ЖЭУ (ЖКО).

При этом неработающие члены семей рабочих и служащих, призываемых в Вооруженные силы по мобилизации в первую очередь, а так же военнослужащих,

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
						99
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

находящихся на срочной военной службе, учитываются и планируются к эвакуации штабами ГО тех объектов, где работали рабочие и служащие (военнослужащие) до призыва, а при наличии в составе семьи нескольких работающих – по месту работы одного из них, не подлежащего призыву.

Эвакуация жителей жилой застройки осуществляется на внутриквартальные проезды и далее на проектируемые жилые и магистральные улицы.

Эвакуация населения г. Батайск в военное время осуществляется по производственно-территориальному принципу, т.е. работающие жители домов и их семьи эвакуируются со своими предприятиями, учреждениями и организациями, которым определены сборные эвакуационные пункты.

В случае произошедшей чрезвычайной ситуации, население микрорайона будет собираться в эвакуопунктах для дальнейшей эвакуации в ближайшие районы.

					<b>П-05/20-ПП</b>	Лист
						100
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



**3.РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ (ЧАСТЬ 2)**



					<b>П-05/20-ПП.ГР</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		101



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

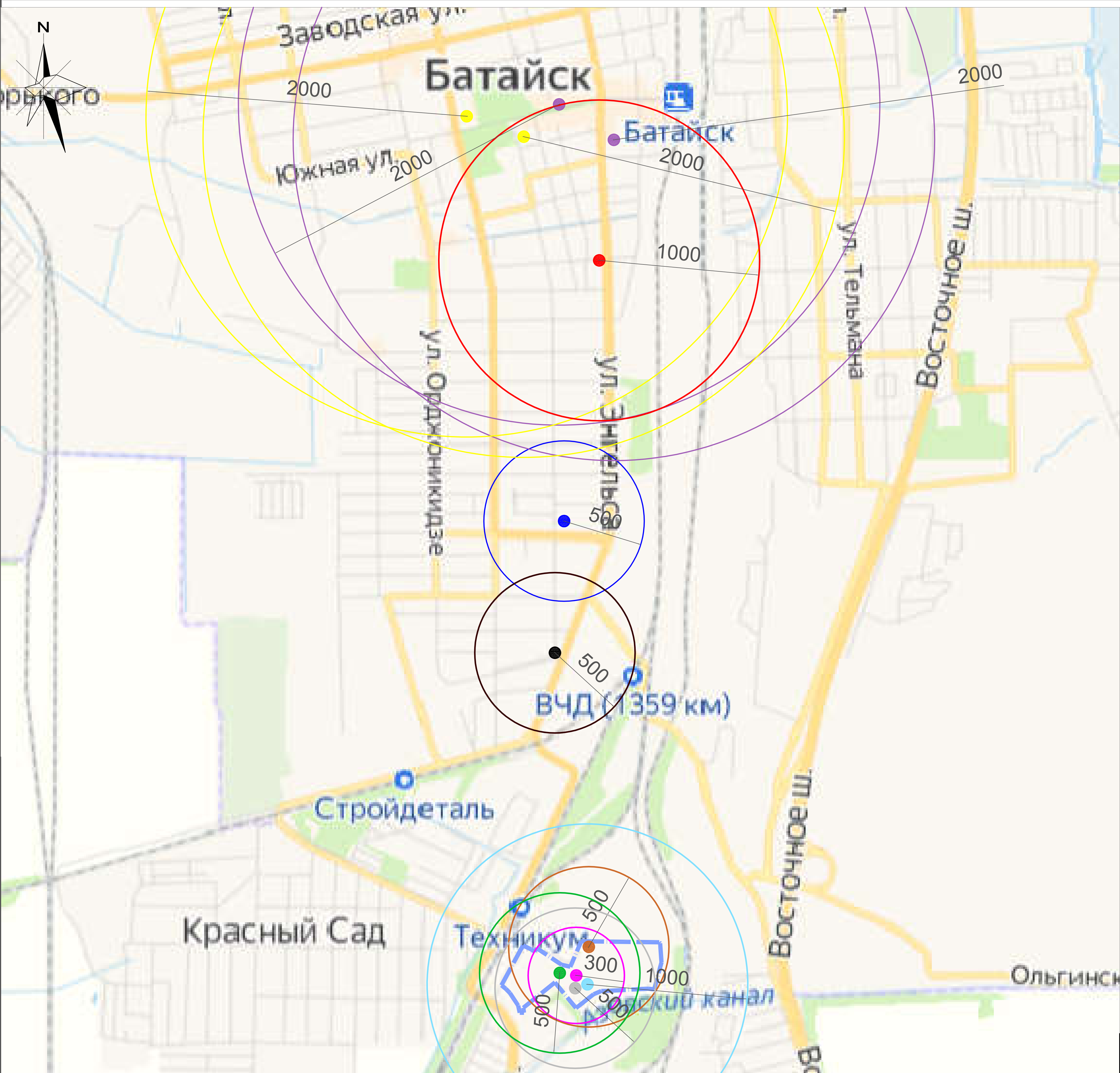
- граница проекта планировки территории и проекта межевания территории
- Железнодорожные пути**
- Железнодорожный путь общего пользования
- Железнодорожный путь необщего пользования
- Автомобильные дороги**
- Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения
- Газопровод распределительный высокого давления
- Дошкольная образовательная организация (планируемая)
- Общеобразовательная организация (планируемая)
- Объекты единой государственной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций**
- Объекты обеспечения пожарной безопасности (планируемые)
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
- Зона смешанной и общественно-деловой застройки
- Многофункциональная общественно-деловая зона
- Зона специализированной общественной застройки
- Производственная зона
- Зона транспортной инфраструктуры
- Зона озелененных территорий специального назначения

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



						П-05/20-ПП			
						Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в			
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник			04.22		ППМ	1	13
Архитектор		Квасова			04.22				
Выполнил		Жабина			04.22				
Проверил		Линник			04.22				
						Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	 <b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		
Н. контр.		Кныш			04.22				



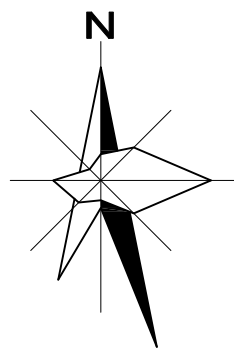
Инва.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	Согласовано	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
	-граница проекта планировки территории
	-проектируемые помещения для физкультурно-оздоровительных занятий
	-проектируемые дошкольные общеобразовательные учреждения
	-проектируемые учреждения здравоохранения
	-проектируемые аптеки
	-проектируемые отделения связи и филиал банка
	-существующие аптеки
	-существующие средние общеобразовательные учреждения
	-существующие дошкольные общеобразовательные учреждения
	-существующие учреждения здравоохранения
	-существующие помещения для физкультурно-оздоровительных занятий
	-существующие культурно-досуговые учреждения

						П-05/20-ПП			
						Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в			
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник			04.22		ППМ	2	
Архитектор		Квасова			04.22				
Выполнил		Жабина			04.22				
Проверил		Линник			04.22				
Н. контр.		Кныш			04.22	Схема размещения существующих и проектируемых объектов социально-культурного и бытового обслуживания М 1:10000			
						 <b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ			





Экспликация земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Адрес	Вид использования	Форма собственности
1	61:46:0012501:283	237065.00	Ростовская области, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б	Для сельскохозяйственного использования	частная
2	61:46:0012501:280	10000.00	Ростовская области, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в	Для сельскохозяйственного использования	частная

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

- существующие проезды с грунтовым (не капитальным) покрытием
- существующее озеленение общего пользования
- земельные участки сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости в границах проекта планировки территории
- земельные участки сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости за границами проекта планировки территории
- 28

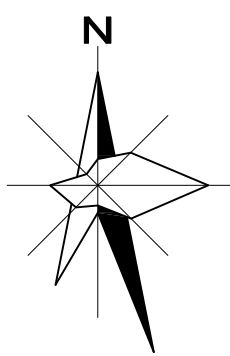
-номер земельного участка по экспликации
- сети электроснабжения подлежащие перекладке
- существующие сети водоотведения
- Азовский распределительный канал

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

- граница проекта планировки территории
- существующие линейные объекты (сети связи)
- существующие линейные объекты (сети газоснабжения - газопровод среднего давления)
- существующие линейные объекты (сети электроснабжения - ЛЭП)
- существующий мост
- существующие проезды с твердым (капитальным) покрытием

						П-05/20-ПП		
						Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв. м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв. м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в		
Изм.	Колуч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист
ГАП	Линник	04.22			04.22		ППМ	3
Архитектор	Квасова	04.22			04.22			
Выполнил	Жабина	04.22			04.22			
Проверил	Линник	04.22			04.22	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу М 1:2000		
Н. контр.	Кныш	04.22			04.22			





Экспликация планируемых объектов (начало)		Экспликация планируемых объектов (продолжение)		Экспликация планируемых объектов (продолжение)		Экспликация планируемых объектов (окончание)	
№ п/п	Наименование объекта	№ п/п	Наименование объекта	№ п/п	Наименование объекта	№ п/п	Наименование объекта
	Квартал №1		Квартал №2		Квартал №2		Квартал №3
1-1	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	2-14	Многоквартирный жилой дом	2-48	Индивидуальный жилой дом	3-1	Трансформаторные подстанции
1-2	Многоквартирный жилой дом	2-15	Многоквартирный жилой дом	2-49	Индивидуальный жилой дом	3-2	Газораспределительные пункты
1-3	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	2-16	Многоквартирный жилой дом	2-50	Индивидуальный жилой дом	3-3	Канализационные насосные станции
1-4	Многоквартирный жилой дом	2-17	Многоквартирный жилой дом	2-51	Индивидуальный жилой дом	3-4	Локальные очистные сооружения
1-5	Многоквартирный жилой дом	2-18	Многоквартирный жилой дом	2-52	Индивидуальный жилой дом		Квартал №4
1-6	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	2-19	Многоквартирный жилой дом	2-53	Индивидуальный жилой дом	4-1	Индивидуальный жилой дом
1-7	Многоквартирный жилой дом	2-20	Многоквартирный жилой дом	2-54	Индивидуальный жилой дом	4-2	Индивидуальный жилой дом
1-8	Многоквартирный жилой дом	2-21	Многоквартирный жилой дом	2-55	Индивидуальный жилой дом	4-3	Индивидуальный жилой дом
1-9	Многоквартирный жилой дом	2-22	Многоквартирный жилой дом	2-56	Индивидуальный жилой дом	4-4	Индивидуальный жилой дом
1-10	Многоквартирный жилой дом	2-23	Многоквартирный жилой дом	2-57	Индивидуальный жилой дом	4-5	Индивидуальный жилой дом
1-11	Многоквартирный жилой дом	2-24	Индивидуальный жилой дом	2-58	Индивидуальный жилой дом	4-6	Индивидуальный жилой дом
1-12	Блокированные жилые дома	2-25	Индивидуальный жилой дом	2-59	Индивидуальный жилой дом	4-7	Индивидуальный жилой дом
1-13	Блокированные жилые дома	2-26	Индивидуальный жилой дом	2-60	Индивидуальный жилой дом	4-8	Индивидуальный жилой дом
1-14	Блокированные жилые дома	2-27	Индивидуальный жилой дом	2-61	Индивидуальный жилой дом	4-9	Индивидуальный жилой дом
1-15	Индивидуальный жилой дом	2-28	Индивидуальный жилой дом	2-62	Индивидуальный жилой дом	4-10	Индивидуальный жилой дом
1-16	Индивидуальный жилой дом	2-29	Индивидуальный жилой дом	2-63	Индивидуальный жилой дом	4-11	Индивидуальный жилой дом
1-17	Индивидуальный жилой дом	2-30	Индивидуальный жилой дом	2-64	Индивидуальный жилой дом	4-12	Индивидуальный жилой дом
1-18	Индивидуальный жилой дом	2-31	Индивидуальный жилой дом	2-65	Индивидуальный жилой дом	4-13	Индивидуальный жилой дом
1-19	Индивидуальный жилой дом	2-32	Индивидуальный жилой дом	2-66	Индивидуальный жилой дом	4-14	Индивидуальный жилой дом
1-20	Индивидуальный жилой дом	2-33	Индивидуальный жилой дом	2-67	Индивидуальный жилой дом		
1-21	Индивидуальный жилой дом	2-34	Индивидуальный жилой дом	2-68	Индивидуальный жилой дом		
1-22	Индивидуальный жилой дом	2-35	Индивидуальный жилой дом	2-69	Индивидуальный жилой дом		
1-23	Индивидуальный жилой дом	2-36	Индивидуальный жилой дом	2-70	Индивидуальный жилой дом		
1-24	Индивидуальный жилой дом	2-37	Индивидуальный жилой дом	2-71	Индивидуальный жилой дом		
1-25	Индивидуальный жилой дом	2-38	Индивидуальный жилой дом	2-72	Индивидуальный жилой дом		
	Квартал №2	2-39	Индивидуальный жилой дом	2-74	Индивидуальный жилой дом		
2-1	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	2-40	Индивидуальный жилой дом	2-74	Индивидуальный жилой дом		
2-2	Многоквартирный жилой дом	2-41	Индивидуальный жилой дом	2-75	Индивидуальный жилой дом		
2-3	Многоквартирный жилой дом	2-42	Индивидуальный жилой дом	2-76	Индивидуальный жилой дом		
2-4	Многоквартирный жилой дом	2-43	Индивидуальный жилой дом	2-77	Индивидуальный жилой дом		
2-5	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	2-44	Индивидуальный жилой дом	2-78	Индивидуальный жилой дом		
2-6	Многоквартирный жилой дом	2-45	Индивидуальный жилой дом	2-79	Индивидуальный жилой дом		
2-7	Многоквартирный жилой дом со встроенными объектами обслуживания жилой застройки	2-46	Индивидуальный жилой дом	2-80	Индивидуальный жилой дом		
2-8	Многоквартирный жилой дом	2-47	Индивидуальный жилой дом	2-81	Детский сад		
2-9	Многоквартирный жилой дом	2-48	Индивидуальный жилой дом	2-82	Физкультурно-оздоровительный комплекс		
2-10	Многоквартирный жилой дом						
2-11	Многоквартирный жилой дом						
2-12	Многоквартирный жилой дом						
2-13	Многоквартирный жилой дом						

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)	
	-граница проекта планировки территории
	-проектируемая малоэтажная многоквартирная и среднеэтажная жилая застройка
	-проектируемое озеленение
	-территории индивидуального жилого строительства
	-проектируемые дороги, проезды
	-проектируемые дороги в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области

	-проектируемая блокированная и индивидуальная жилая застройка
	-проектируемые объекты капитального строительства социального назначения
	-проектируемая территория размещения объектов коммунальной инфраструктуры
	-проектируемая территория объектов социальной инфраструктуры
	-Азовский распределительный канал
	-проектируемые площадки благоустройства на озелененных территориях
	-номер зданий и сооружений по экспликации
	-проектируемые автостоянки постоянного и временного хранения автомобильного транспорта
	-проектируемая территория блокированной жилой застройки

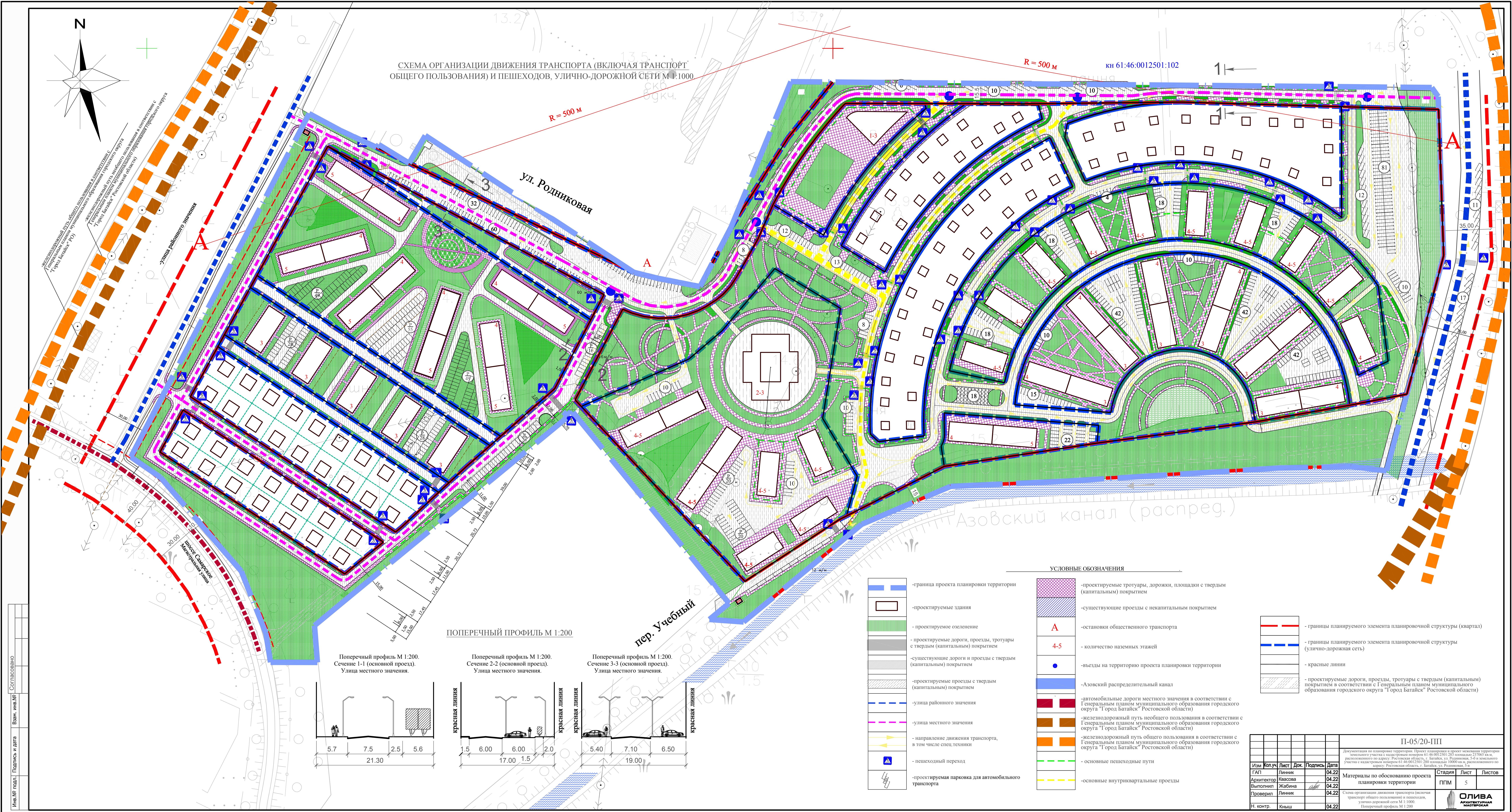
	- границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
	- границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
	- красные линии
	- количество наземных этажей
	-проектируемое встроенное предприятие общественного питания
	-проектируемая встроенная поликлиника
	-проектируемая встроенная аптека

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

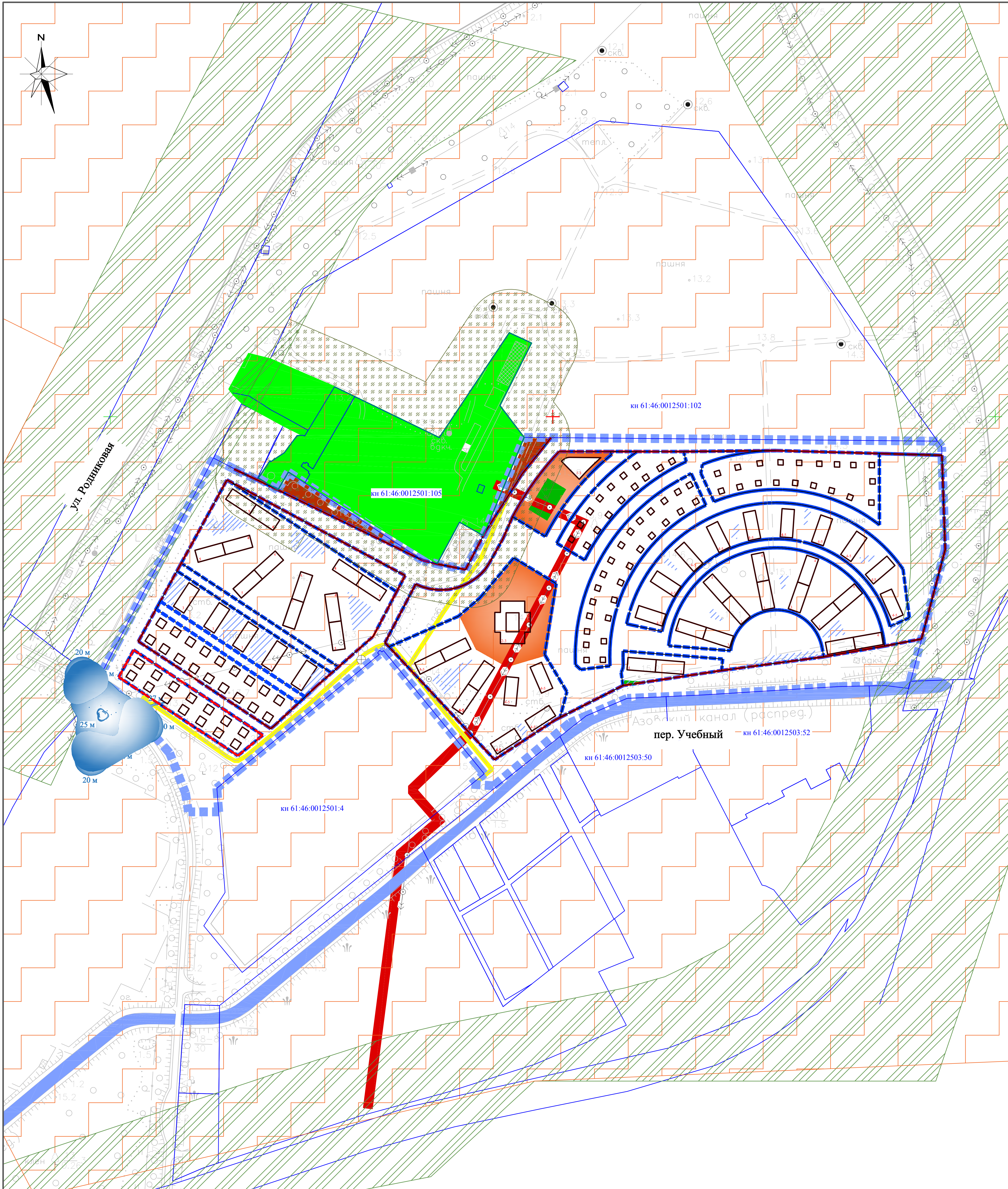
	-проектируемое встроенное предприятие общественного питания
	-проектируемые встроенные магазины продовольственных и непродовольственных товаров
	-проектируемое встроенное отделение связи
	-проектируемый встроенный филиал банка
	-проектируемая встроенная библиотека
	-проектируемый встроенный объект образования и просвещения
	-проектируемый встроенный объект культурно-досуговой деятельности

						П-05/20-ПП		
						Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61-46-0012501-283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-6 и земельного участка с кадастровым номером 61-46-0012501-280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-6		
Изм.	Колуч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист
ГАП	Линник	04.22			04.22		ППМ	4
Архитектор	Квасова	04.22			04.22			
Выполнил	Жабина	04.22			04.22			
Проверил	Линник					Схема планировочных решений территории проекта планировки территории М 1:2000		
Н. контр.	Кныш				04.22			









- охранный транспорт (Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3 внешняя горизонтальная поверхность; подзона №5; подзона №6)

[illegible]

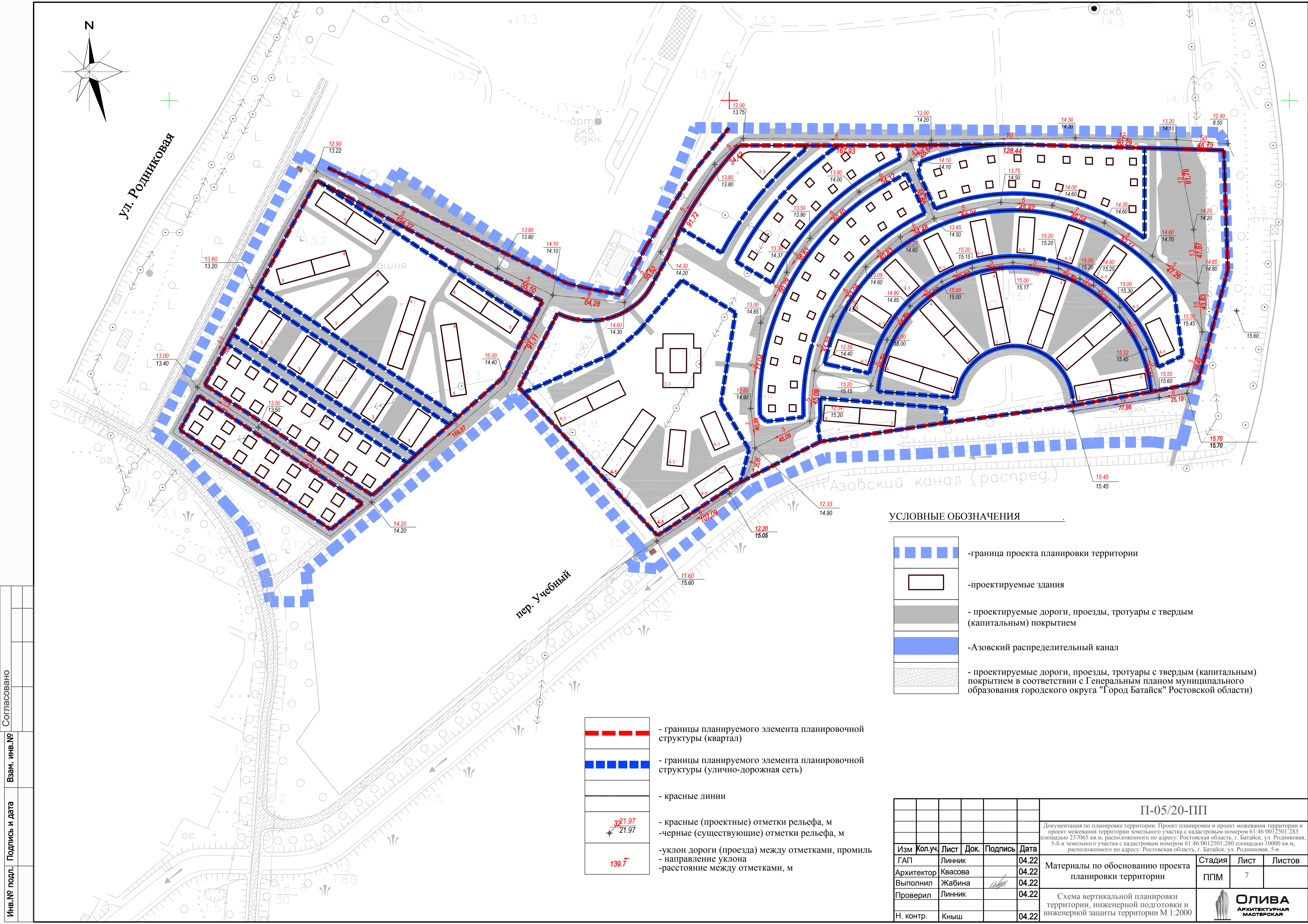
Изм	Коп.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГАП		Линник			04.22
Архитектор		Квасова			04.22
Выполнил		Жабина			04.22
Проверил		Линник			04.22
Н. контр.		Кныш			04.22

Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в	Статья	Лист	Листов
---	--------	------	--------

Схема границ зон с особыми условиями  
использования территории М 1:2000








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

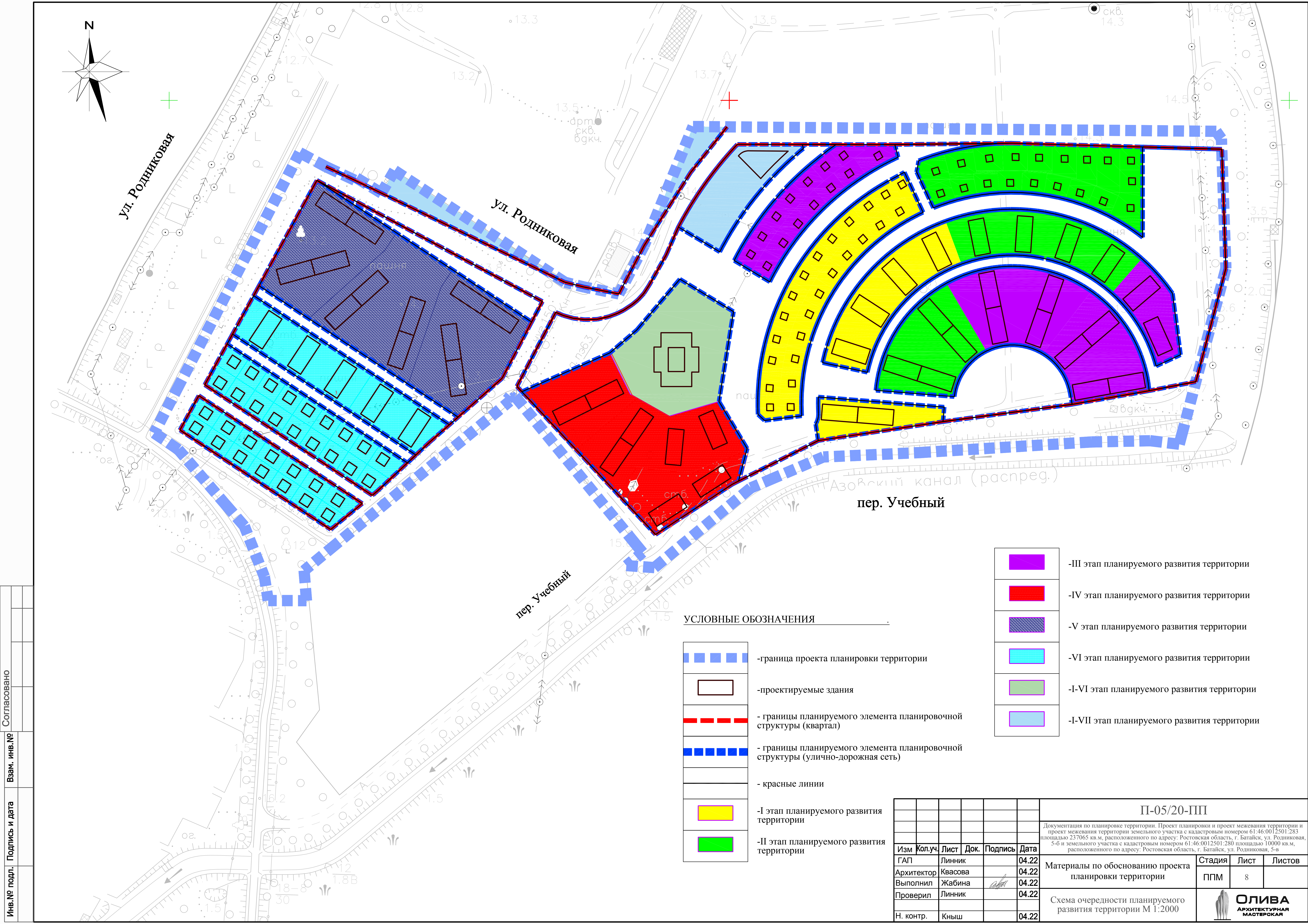
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проекта планировки территории
- проектируемые здания
- проектируемые дороги, проезды, тротуары с твердым (капитальным) покрытием
- Азовский распределительный канал
- проектируемые дороги, проезды, тротуары с твердым (капитальным) покрытием в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области)

- границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
- границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- красные линии
- красные (проектные) отметки рельефа, м
- черные (существующие) отметки рельефа, м
- уклон дороги (проезда) между отметками, промилей
- направление уклона
- расстояние между отметками, м

						П-05/20-ПП			
						Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в			
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник			04.22		ППМ	7	
Архитектор		Квасова			04.22				
Выполнил		Жабина			04.22				
Проверил		Линник			04.22				
Н. контр.		Кныш			04.22	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:2000	 <b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРА МАСТЕРСКАЯ		






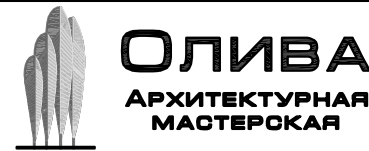
Согласовано					
Инов.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проекта планировки территории
- проектируемые здания
- границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
- границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- красные линии
- I этап планируемого развития территории
- II этап планируемого развития территории

- III этап планируемого развития территории
- IV этап планируемого развития территории
- V этап планируемого развития территории
- VI этап планируемого развития территории
- I-VI этап планируемого развития территории
- I-VII этап планируемого развития территории


						П-05/20-ПП			
						Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в			
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник			04.22		ППМ	8	
Архитектор		Квасова			04.22				
Выполнил		Жабина			04.22				
Проверил		Линник			04.22	Схема очередности планируемого развития территории М 1:2000	 <b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		
Н. контр.		Кныш			04.22				









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

						П-05/20-ПП			
						Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в			
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник			04.22		ППМ	9	
Архитектор		Квасова			04.22				
Выполнил		Жабина			04.22				
Проверил		Линник			04.22				
						Объемно-планировочные решения застройки территории проекта планировки			
Н. контр.		Кныш			04.22				



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





						П-05/20-ПП			
						Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в			
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник			04.22		ППМ	10	
Архитектор		Квасова			04.22				
Выполнил		Жабина			04.22				
Проверил		Линник			04.22				
						Объемно-планировочные решения застройки территории проекта планировки	 <div>ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ</div>		
Н. контр.		Кныш			04.22				



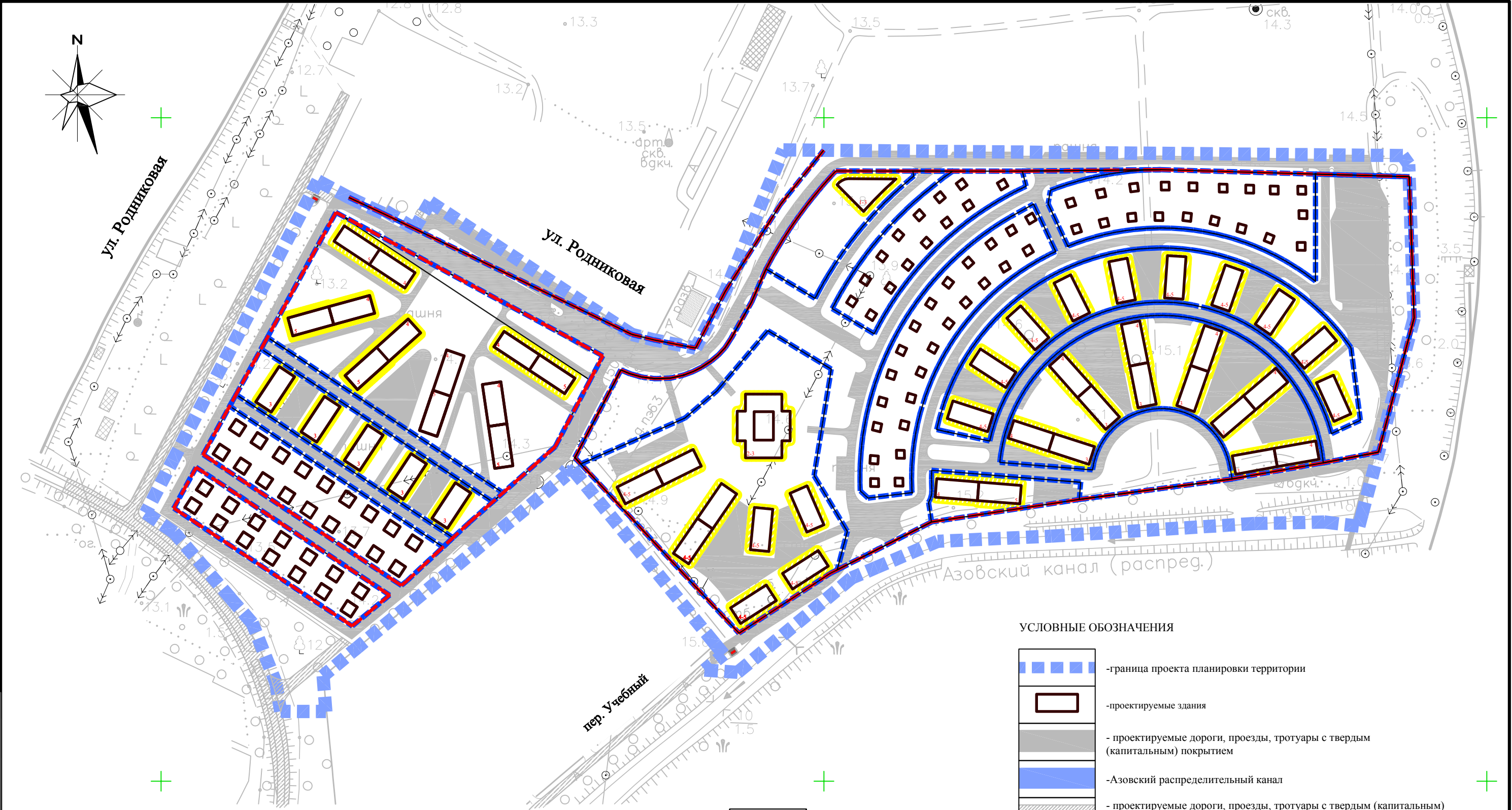
Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	Согласовано			



						П-05/20-ПП			
						Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в			
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник			04.22		ППМ	11	
Архитектор		Квасова			04.22				
Выполнил		Жабина			04.22				
Проверил		Линник			04.22				
						Объемно-планировочные решения застройки территории проекта планировки	 <div>ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ</div>		
Н. контр.		Кныш			04.22				




Изм.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№	Согласовано



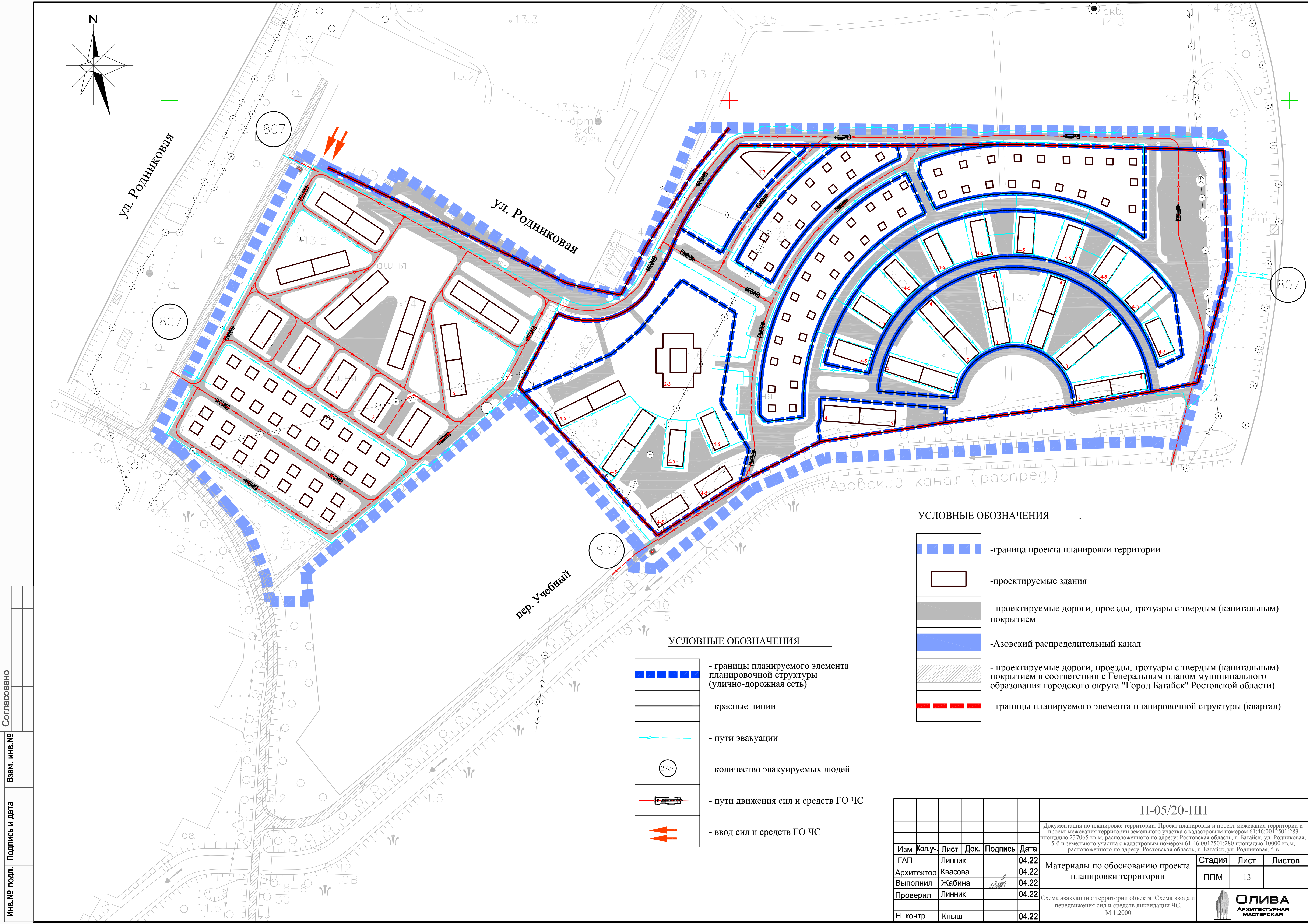
- границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
- границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- красные линии
- Зоны возможного распространения завалов

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проекта планировки территории
- проектируемые здания
- проектируемые дороги, проезды, тротуары с твердым (капитальным) покрытием
- Азовский распределительный канал
- проектируемые дороги, проезды, тротуары с твердым (капитальным) покрытием в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области)

						П-05/20-ПП			
						Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-6 и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в			
Изм	Кол.уч	Лист	Док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Линник			04.22		ППМ	12	
Архитектор		Квасова			04.22				
Выполнил		Жабина			04.22				
Проверил		Линник			04.22				
Н. контр.		Кныш			04.22	Схема зоны возможного распространения завалов М 1:2000	 <b>ОЛИВА</b> АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ		





УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница проекта планировки территории
- проектируемые здания
- проектируемые дороги, проезды, тротуары с твердым (капитальным) покрытием
- Азовский распределительный канал
- проектируемые дороги, проезды, тротуары с твердым (капитальным) покрытием в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского округа "Город Батайск" Ростовской области
- границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- красные линии
- пути эвакуации
- количество эвакуируемых людей
- пути движения сил и средств ГО ЧС
- ввод сил и средств ГО ЧС

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

П-05/20-ПП					
Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:283 площадью 237065 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-б и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012501:280 площадью 10000 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Родниковая, 5-в					
Изм	Кол.уч.	Лист	Док.	Подпись	Дата
ГАП	Линник				04.22
Архитектор	Квасова				04.22
Выполнил	Жабина				04.22
Проверил	Линник				04.22
Н. контр.	Кныш				04.22
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				Стадия	Лист
				ПГМ	13
Схема эвакуации с территории объекта. Схема ввода и передвижения сил и средств ликвидации ЧС. М 1:2000				Листов	
				ОЛИВА АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ	