



**Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»**

**Проект планировки и межевания территории  
для объекта: «Жилой квартал  
и общественный центр на земельных участках  
с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314,  
61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896,  
61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559,  
61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311,  
61:46:0010502:1125»**

**Проектная документация**

**Том 2**

**Материалы по обоснованию  
проекта планировки территории.**

**Пояснительная записка.**

**12/22-ППТ-2-ПЗ**

**г.Ростов-на-Дону  
2022 г.**



**Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта»**

**Проект планировки и межевания территории  
для объекта: «Жилой квартал  
и общественный центр на земельных участках  
с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314,  
61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896,  
61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559,  
61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311,  
61:46:0010502:1125»**

**Проектная документация**

**Том 2**

**Материалы по обоснованию  
проекта планировки территории.  
Пояснительная записка.**

**12/22-ППТ-2-ПЗ**

**Директор \_\_\_\_\_ Веропотвельян А.С.**

**г.Ростов-на-Дону  
2022 г.**

<b>СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.</b>			
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование разделов.</b>	<b>Вид/ма сштаб</b>	<b>Стр.</b>
	<b>Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.</b>		
<b>1.</b>	<b>Положение о характеристиках планируемого развития территории. Пояснительная записка.</b>	Поясни - тельная записк а	
	Общие положения		4
а)	Обоснование определения границ		6
б)	Сведения о наличии/отсутствии объектов культурного наследия		7
в)	Сведения об объектах инженерно-технического обеспечения		7
г)	Зоны с особыми условиями использования территории		8
д)	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения 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		9
е)	Обеспеченность территории объектами инженерной инфраструктуры		12
ж)	Объекты, включённые в программы комплексного развития территории		20

з)	Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки		22
и)	Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры		25
к)	Инженерная подготовка и благоустройство территории		28
л)	Санитарная очистка территории		30
м)	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне		31
н)	Перечень мероприятий по охране окружающей среды		32
о)	Обоснование этапов планируемого развития территории		33
п)	Основные технико-экономические показатели проекта		34
	Приложение		35
а)	Исх. № 118 от 27.10.2022 Заместителю Главы Администрации города Батайска по жилищно-коммунальному хозяйству		
б)	Исх. № 119 от 27.10.2022 Министру природных ресурсов и экологии Ростовской области		
в)	Исх. № 120 от 27.10.2022 Начальнику Главного Управления МЧС России по Ростовской области		
г)	Исх. № 121 от 27.10.2022 Начальнику Управления по архитектуре и градостроительству г. Батайска		
д)	Исх. № 122 от 27.10.2022 Председателю Комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области		
е)	Ответ Управления по архитектуре и градостроительству г. Батайска № 51.16/292/ от 21.11.2022		
<b>2.</b>	<b>Чертежи по обоснованию проекта планировки территории.</b>		



2.1	Схема организации движения транспорта	М 1:1000	
2.2	Схема вертикальной планировки территории	М 1:1000	
2.3	Схема зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000	
2.4	Вариант планировочного решения	М 1:1000	
2.5	Схема расположения планировочного элемента	М 1:25000	

### **Общие положения.**

Проект планировки и проект межевания территории для объекта «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125» разработан ООО «Правила проекта».

Заказчиком работ является ИП Клименко С.В.

Подрядчиком является Общество с ограниченной ответственностью «Правила проекта» (ООО «Правила проекта»).

Источником финансирования являются собственные средства Заказчика.

Проектные решения, принятые в рамках данной работы, соответствуют требованиям законодательных, нормативных актов, регламентов, градостроительной документации и других документов, приведённых ниже:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 7.12.2019);
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019);
- Областного закона Ростовской области от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»;

- Генерального плана городского округа «Город Батайск», утверждённого решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 90 (с изменениями от 27.07.2022 № 224, опубликованы в газете "Батайск официальный" от 28.07.2022 № 53);

- Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждённых решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованных в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;
  - решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53;
- СП 42133302011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);
- Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области,

утвержденных постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 №9;

- Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска»;
- СНИП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- Постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- СП 31.13330.2012 (актуализированная редакция СНИП 2.04.02—84\*)  
«Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2012 (актуализированная редакция СНИП 2.04.03—85\*)  
«Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНИП 3.05.03-85 «Тепловые сети»;
- СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий»;
- СП 62.13330.2011 (актуализированная редакция СНИП 42.01-2002)  
«Газораспределительные системы»;
- РДС 30—201—98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

При разработке проекта планировки была использована топографическая подоснова М 1:500 в системе координат МСК-61, выполненная в 2022 году.

Территория, подлежащая планировке, находится в Центральном административном районе города Батайска. Она ограничена:

- с севера: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1125 (территория общего пользования);
- с юга: кадастровым участком 61:46:0010502:1305, часть которого также занимается проектом, и кадастровым участком 61:46:0010502:1311, представляющим собой территорию общего пользования (ул. Дружная);
- с запада: земельным участком с к.н. 61:46:0010502:1123, часть которого входит в территорию проектирования;

- с востока: земельными участками с кадастровыми номерами 61:46:0010502:2342 и 61:46:0010502:2343, предназначенными соответственно для строительства II и III очередей микрорайона «Пульс».

Площадь территории проектирования – 10,7547 га.

Рельеф территории проектирования спокойный.

В соответствии с Генеральным планом городского округа «Город Батайск», утверждённым решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года

№ 90 (с изменениями от 27.07.2022 № 224, опубликованы в газете "Батайск официальный" от 28.07.2022 № 53), проектируемая территория расположена в следующих функциональных зонах:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);
- зона специализированной общественной застройки (общеобразовательная организация).

В соответствии с территориальным зонированием, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждёнными решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованными в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;
- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53;

г. проектируемая территория расположена в зонах:

- Ж.3 – зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами;

Территория проектирования находится под влиянием нескольких зон с особыми условиями использования территории:

- 1) ЗОУИТ61:00-6.1282 - охранный зона транспорта;  
зона охраны искусственных объектов;  
приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6);
- 2) ЗОУИТ61:00-6.1280 - охранный зона транспорта;  
зона охраны искусственных объектов;  
приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3);
- 3) ЗОУИТ61:00-6.1373 - иная зона с особыми условиями использования территории; иные зоны с особыми условиями использования

территории; границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск).

**а). Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.**

Территория, подлежащая планировке, находится в Центральном административном районе города Батайска. Границы проекта были определены в соответствии с намерениями Заказчика о размещении следующих планировочных элементов и расположенных на них объектов капитального строительства:

- 1) Жилого квартала многоэтажной застройки (9-17 этажей);
- 2) Территории общеобразовательного учреждения на 1250 мест;
- 3) Дошкольного образовательного учреждения на 83 места;
- 4) Общественного центра со спортивно-рекреационной зоной и объектами общественного обслуживания;
- 5) Пешеходного бульвара (территории общего пользования).

**6.1. Транспортное обеспечение территории.**

Территория, подлежащая планировке, частично включена в улично-дорожную систему города.

**б) Сведения о наличии/отсутствии объектов культурного наследия.**

Объекты культурного наследия отсутствуют.

**в) Сведения об объектах инженерно-технического обеспечения.**

Недалеко от территории проектирования проложен газопровод среднего давления.

Генеральным планом городского округа «Город Батайск», утверждённым решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 90 (с изменениями от 27.07.2022 № 224, опубликованы в газете "Батайск официальный" от 28.07.2022 № 53), предусмотрена прокладка следующих сетей по периметру территории проектирования:

- сети хозяйственно-питьевого водопровода (с южной и восточной сторон);
- сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации (с южной стороны);
- газопровод среднего давления (с южной и западной сторон) и проектируемая ГРП;

- проектируемые сети ливневой канализации (с восточной стороны).

На проектируемой территории не имеется объектов капитального строительства. В южной части территории расположен водопропускной канал, который планируется на некоторых отрезках поместить в трубы, покрыв сверху железобетонными плитами, чтобы создать возможность организации парковок поверх данного инженерного сооружения, а частично расчистить и оставить открытым для придания территории микрорайона и общественного центра большей пейзажности.

Въезд на территорию проектируемого квартала предусматривается с южной и западной стороны.

Особенности проектируемой территории:

- градостроительная привлекательность района для жилищного строительства;
- наличие свободных от застройки территорий.
- наличие земельных участков, на которые зарегистрировано право собственности Российской Федерации, Ростовской области.

Для определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства были учтены требования Градостроительного кодекса РФ, РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» и Нормативов градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденных постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 №9 и Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска».

Регламент территориальной зоны Ж.3, в которой расположена территория проектирования, допускает установление отступов от границ участка (отступы от красных линий) в рамках проекта планировки территории.

Зоны допустимого размещения объектов капитального строительства, устанавливаемые проектом планировки, устанавливаются с учётом отступов от красных линий и с учётом действующих на территории проектирования

обременений, а также – проектируемых зон с особыми условиями использования территории.

#### **г) Зоны с особыми условиями использования территории.**

Одним из важнейших планировочных ограничений, влияющих на возможность размещения объектов капитального строительства, являются зоны с особыми условиями использования территории.

На территории проектирования имеются зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) ЗОУИТ61:00-6.1282 - охранный зона транспорта;  
зона охраны искусственных объектов;  
приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации  
"Батайск" (Подзона № 6);
- 2) ЗОУИТ61:00-6.1280 - охранный зона транспорта;  
зона охраны искусственных объектов;  
приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации  
"Батайск" (Подзона №3);
- 3) ЗОУИТ61:00-6.1373 - иная зона с особыми условиями использования территории; иные зоны с особыми условиями использования территории; границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск).

**д). Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения 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 процессе предварительных укрупнённых расчётов и определения основных параметров территории были учтены требования и рекомендации Нормативов

градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденных постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 N9 и Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска» и Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждёнными решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованными в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;

- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53;

. Местоположение размещаемой застройки жилого назначения полностью соответствует решениям Генерального плана городского округа «Город Батайск», утверждённого решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 90 (с изменениями от 27.07.2022 № 224, опубликованы в газете "Батайск официальный" от 28.07.2022 № 53), и регламентам территориальной зоны Ж.3, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждёнными решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованными в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;

- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53;

Согласно Схеме границ территорий первоочередного проектирования, Схеме размещения очередей комплексного жилищного строительства (графические материалы Генерального плана городского округа «Город Батайск», утверждённого решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 90) (с изменениями от 27.07.2022 № 224, опубликованы в газете "Батайск официальный" от 28.07.2022 № 53), территория проектирования расположена в зоне проектируемой застройки первой очереди.



Площадь застройки планируемых к размещению многоэтажных объектов жилого назначения составляет 5710 кв.м; их общая площадь составляет 38000 кв.м.

При площади территории жилого квартала 4,3005 га коэффициент использования территории составит 8,84 тыс кв.м/га.

Таблица 1

<b>Основные показатели площади планируемой застройки</b>					
Номер секции согласно Чертежу планировки территории	Этажность секций	Площадь застройки (кв.м)	Общая площадь Секций (кв.м)	Площадь квартир (кв.м)	Жилая площадь (кв.м)
Многоэтажные одноквартирные дома (I этап строительства)					
1	9	800	3910		
2	14	890	6440		
3	10	800	4200		
4	14	810	7170		
5	17	810	7170		
6	12	800	5200		
7	9	800	3910		
ИТОГО:		5710	38000		

Таблица 2

<b>Параметры застройки территории</b>			
№ п/п	Наименование параметров	Единица изм.	Показатель
I.	Площадь территории проектирования	га	10,7547
Территория жилого квартала			
1.	Площадь территории жилого квартала	га	4,3005
2.	Площадь застройки	тыс. кв.м	6,743* С учётом магазина непродовольственных товаров

3.	Общая площадь размещаемых объектов жилого назначения	тыс. кв.м	38,000
4.	Средняя этажность застройки	этажей	12,5
5.	Коэффициент застройки территории	%	15,68
6.	Коэффициент использования территории	тыс. кв.м/га	8,84
7.	Расчётная норма жилищной обеспеченности	кв.м	40
8.	Площадь квартир	кв.м	-
9.	Расчётное число жителей	человек	950
10.	Расчётная плотность населения	чел./га	221
Территория общеобразовательного учреждения			
1.	Площадь территории общеобр. учр.	га	3,000
2.	Площадь застройки	тыс. кв.м	3,925
3.	Общая площадь размещаемых объектов	тыс. кв.м	11,775
4.	Средняя этажность застройки	этажей	3
5.	Коэффициент застройки территории	%	13,08
6.	Коэффициент использования территории	тыс. кв.м/га	3,93
7.	Расчётное число мест	мест	1250
Территория дошкольно образовательного учреждения			
1.	Площадь территории ДООУ	га	0,3675
2.	Площадь застройки	тыс. кв.м	0,427
3.	Общая площадь размещаемых объектов	тыс. кв.м	0,854
4.	Средняя этажность застройки	этажей	2
5.	Коэффициент застройки территории	%	11,62
6.	Коэффициент использования территории	тыс. кв.м/га	2,32
7.	Расчётное число мест	мест	68*
Территория общественного центра			
1.	Площадь территории общ. центра	га	1,6302
2.	Площадь застройки В т.ч. существующей	тыс. кв.м	3, 500 0,121

3.	Общая площадь размещаемых объектов	тыс. кв.м	4,540
4.	Средняя этажность застройки	этажей	1,3
5.	Коэффициент застройки территории	%	21,47
6.	Коэффициент использования территории	тыс. кв.м/га	2,86
Территория пешеходного бульвара (общее пользование)			
1.	Площадь территории бульвара	га	0,7572
*Проектом размещается ДОУ на 83 места.			

Предельные значения параметров застройки территории в Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждённых решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованных в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;
- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53;

не установлены для территориальной зоны Ж.3, поэтому принятые и расчётные показатели являются удовлетворительными.

#### **е) Обеспеченность территории объектами инженерной инфраструктуры.**

Генеральным планом городского округа «Город Батайск», утверждённым решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года

№ 90 (с изменениями от 27.07.2022 № 224, опубликованы в газете "Батайск официальный" от 28.07.2022 № 53), предусмотрена прокладка следующих сетей по периметру территории проектирования:

- сети хозяйственно-питьевого водопровода (с южной и восточной сторон);
- сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации (с южной стороны);
- газопровод среднего давления (с южной и западной сторон) и проектируемая ГРП;
- проектируемые сети ливневой канализации (с восточной стороны).

В рамках проекта планировки территории был разработан «Сводный план инженерных сетей», в котором были решены вопросы взаимного

расположения инженерных сетей, конструктивных частей проектируемых жилых зданий и элементов системы внутриквартальных проездов.

На данной схеме отражены проектируемые сети:

- водоснабжения;
- водоотведения (в том числе ливневой канализации);
- газоснабжения;
- электроснабжения;
- кабельной канализации сетей связи (интернет, телефон, радиовещание);
- кабельной линии 6 кВ.

Предусмотренные инженерные сети должны обеспечить ввод в эксплуатацию объектов проектируемой застройки.

Расчеты нагрузок всех видов инженерно-технического обеспечения жилых объектов, выполнены по укрупненным показателям и подлежат уточнению на следующих стадиях проектирования.

### **Водоснабжение.**

Существующее положение.

С 1 января 2017 года в АО «Ростовводоканал» действует инвестиционная программа, утверждённая Постановлением № 73/5 от 19.12.2016 «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения АО «Ростовводоканал» г. Ростов-на-Дону».

Территория, для которой разрабатывается раздел «Водоснабжение», находится в Центральном административном районе города Батайска. Она представляет собой свободные от застройки территории, которые ограничены лишь с востока: стоянками и гаражами боксового типа, прилегающими к ул. Калинина.

Площадь территории проектирования – 10,7547 га.

Рельеф территории проектирования спокойный. Выраженного падения в каком-либо направлении не имеет.

На территории не имеется объектов культурного наследия.

Ниже приведён расчёт потребности в расходах воды в соответствии с очерёдностью строительства.

Таблица 3

Расчёт водопотребления						
№ п.п.	Наименование потребителя	Единица измерения	Норма расхода воды потребителем, л/сут	I этап строительства		Примечание
				Кол-во потребителей	Расход, м3/сут	
Хозяйственно-питьевые нужды						
1	Население	1 житель	250	950	237,500	
Итого:					237,500	
Полив территории						
Прилегающая территория		1житель	50	950	47,500	
Всего по мкр:					285,00	

Итого по водоснабжению застройки:

Хозяйственно-питьевые нужды – 237,50 м3/сут.

Полив территории – 47,50 м3/сут.

Всего по водоснабжению застройки – 285,00 м3/сут.

Расходы воды на внутреннее и наружное пожаротушение рассчитаны в соответствии с таблицей 1\* СП 10.13130.2009 «Внутренний противопожарный водопровод» и таблицам 1, 2 СП 8.13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения», в соответствии с численностью населения.

Таблица 4

Население, тыс.чел.	Расчетное количество пожаров	Продолжительность тушения пожара, час	Расход воды на тушение внутреннего и наружного пожаров, л/сек.
0,950	1	3	2 струи х 2,5 л/с (внутреннее пожаротушение) + 30 л/с (наружное пожаротушение)

			Всего на пожаротушение 35,0л/с
--	--	--	-----------------------------------

Источник водоснабжения - сеть водоснабжения по ул. Калинина, точка подключения - согласно техническим условиям. Наружные сети водоснабжения: полиэтиленовые трубы, вода питьевая по ГОСТ 18599-2001. Глубина заложения водоводов принимается согласно п.8.42 СНиП 2.04.02-84. Ввод хозяйственно-питьевого водопровода предусматривается в подземное техническое помещение проектируемого здания, расположенное под коридорами мест общего пользования. На вводе в здание устанавливается водомерный узел.

### **Водоотведение.**

Существующее положение.

По смежным с участком проектирования территориям с южной и восточной стороны проходят сети канализации (ОКС 61:00:0000000:263. Ростовская обл., г. Батайск, остановочная площадка Красный Сад).

### **Проектные предложения.**

Расчетное удельное среднесуточное (за год) водоотведение бытовых сточных вод проектируемой застройки принимается равным расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению, согласно СНиП 2.04.02-84, без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений (п.2.1. табл.3 СнИП 2.04.03-85) и составляет:

Водоотведение бытовых сточных вод по застройке – 237,50 м<sup>3</sup>/сут.

Водоотведение бытовых сточных вод от застройки организуется в увязке с проектом вертикальной планировкой территории.

Канализация выполнена согласно техническим условиям.

Наружные сети водоотведения: полиэтиленовые трубы. вода техническая по ГОСТ 18599-2001. На проектируемой канализационной сети предусмотрены колодцы из железобетонных сборных колец диаметром, конструкции которых приняты согласно т.п.р. 902-09-22.84, и ТУ5855-001-71197093-04.

Выпуски, стояки и подводки к приборам монтируются из полиэтиленовых труб диаметром 50-110 мм по ГОСТ 22689.2-89.

Ливневая канализация – отвод воды согласно техническим условиям.

Врезка проектируемой ливневой канализации предусматривается в существующую сеть водоотводных каналов с южной стороны участка проектирования. Система наружной ливневой канализации предусматривается из двухслойных профилированных труб из высокомолекулярного полиэтилена по ТУ 2248-001-73011750-2005. На сети канализации устанавливаются смотровые, узловые и поворотные канализационные колодцы и дождеприемные колодцы типа ДМ диаметром 1000 – 1500 из сборных железобетонных элементов серии 3.9001-1-14 по т.п. 902-09-46.88. Для монтажа системы ливневой канализации применяются фасонные части с размерами раструба и уплотнительными кольцами, соответствующими требованиями ТУ 2248-001-73011750-2005.

### **Газоснабжение.**

Проектные решения по газоснабжению территории, расположенной в центральной части г. Батайска по адресу ул. 1-й Пятилетки 77И определены в соответствии с утверждённой схемой газоснабжения, содержащейся в материалах Генерального плана городского округа «Город Батайск», утверждённого решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года

№ 90 (с изменениями от 27.07.2022 № 224, опубликованы в газете "Батайск официальный" от 28.07.2022 № 53) .

### **Существующее положение.**

В створе улицы районного значения Калинина, которая граничит с территорией проектирования с восточной стороны, имеется существующий газопровод среднего давления. Предположительно, и в соответствии с генеральной схемой газоснабжения, он станет источником газоснабжения застройки на территории проектирования.

Подводку к зданиям от шкафов ГРПШ, установленных на стене одной из секций очередного этапа строительства, предусматривается подземным трубопроводом, с вводом в здание с фасада непосредственно в помещение кухню.

Поскольку в границах территории проектирования все сети газоснабжения являются внутриплощадочными, от них не предусматривается организация зон охраны.

## Теплоснабжение.

Данный проект разработан для строительства и эксплуатации сооружений в следующих природно-климатических условиях в соответствии со СНИП 2.01.07-85\* Нагрузки и воздействия (с Изменениями N 1, 2).

Климат района проектирования умеренно-континентальный с мягкой малоснежной зимой и теплым, часто жарким сухим летом:

- по весу снегового покрова – II район, расчетное значение величины веса снегового покрова – 1,2 кПа (120 кгс/м<sup>2</sup>);
- по величине ветрового давления – III район, нормативное значение величины ветрового давления – 0,38 кПа (38 кгс/м<sup>2</sup>);
- нормативная величина сезонного промерзания грунта – 0,9 м.

В соответствии с приложением 7\* СНИП 2.01.07-85\* уровень ответственности сооружений – II (нормальный).

### Существующее положение

Проектируемая жилая застройка расположена в центральной части г. Батайск Ростовской области, на незастроенной территории, прилегающей к улицам Калинина и Белинского.

Проектом предлагается организация теплоснабжения размещаемой застройки с учётом строительства блочной котельной.

Сведения о климатических и метеорологических условиях района строительства, расчетных параметрах наружного воздуха.

Город Батайск относится к ШВ Строительной зоне в соответствии с климатическим зонированием территории Российской Федерации (СНИП).

Температура наружного воздуха:

- |   |            |
|---|------------|
| – наиболее холодных суток                             | – 29°C     |
| – наиболее холодной пятидневки                        | – 25°C     |
| – расчетная средняя местная наиболее холодного месяца | – 63°C     |
| – расчетная средняя местная наиболее жаркого месяца   | + 23,2°C   |
| – средняя максимальная наиболее жаркого месяца        | + 29,1°C   |
| - Продолжительность отопительного периода             | – 171 сут. |
| - Средняя температура отопительного периода           | – 0,6°C    |
| - Направление господствующих ветров:                  |            |
| – в январе – восточные;                               |            |



— в июле — восточные.

### **Проектные решения.**

Сведения об источниках теплоснабжения, параметрах теплоносителя. Потребителями теплоты проектируемого микрорайона являются жилые здания секционного типа различной этажности (5-10 этажей, средняя этажность 8 этажей).

Теплоснабжение-поквартирное от индивидуальных котлов с закрытой камерой сгорания, устанавливаемых в кухнях.

Тип систем:

- для квартир – водяное отопление (двухтрубные горизонтальные системы);
- Для мест общего пользования (лестничная клетка, коридоры) – электрические приборы отопления.

Оборудование:

- Радиаторы биметаллические секционные Royal Thermo Revolution;
- Арматура фирмы «Danfoss»;
- Трубопроводы для систем отопления:  
сшитый полиэтилен, сшитый полиэтилен армированный (для подключения радиаторов) Rehau;
- Изоляция трубопроводов – Термофлекс толщиной 13 мм или аналог.

### **Электроснабжение.**

Существующее положение.

По восточной границе территории проектирования проходит воздушная линия электропередачи ВЛ 110 кВ БТ-3-БТ-1.

Проектные предложения.

Наружное электроснабжение выполняется согласно техническим условиям на электроснабжение и наружное электроосвещение.

На территории жилого комплекса — предусмотрена установка ТП. Мощность, тип ТП, количество трансформаторов - определить проектом.

Обеспечение снижения потребления электроэнергии достигается за счёт следующих мероприятий:

- оснащение приборами учета электроэнергии всех жилых зданий;
- разработка технически обоснованных лимитов на потребление электроэнергии;
- закупка и установка энергосберегающих ламп и светильников для освещения зданий и сооружений, в том числе светодиодных светильников и прожекторов;
- установка датчиков движения и освещенности на осветительных приборах в местах общего пользования внутри зданий и наружном освещении.

Освещенность территории принять (не менее):

- площадки перед входами в здание -  $E_{ср}=20$  лк,  $E_{мин}/E_{ср}=0,3$ ;
- автостоянок и проездов: 6 лк.

Управление – в автоматическом режиме по датчику освещенности (ящик управления разместить в ТП).

Светильники - светодиодные. Тип светильников - определить проектом или принять по Заданию Заказчика.

Опоры - металлические фланцевые граненые.

Электроснабжение светильников выполнить кабельной линией в земле.

### **Слабые токи.**

### **Телефонизация.**

#### **Общая часть.**

Основной задачей настоящего раздела для проекта планировки и межевания территории жилого микрорайона смешанной этажности по ул. 1-й Пятилетки 77 И г. Батайска является определение центров телефонной нагрузки, а также организация сети радио и телевизионного вещания.

Проектные решения раздела «Проводные средства связи» приняты в соответствии со следующими документами:

1. Архитектурно-планировочные и экономические части планировки и межевания территории жилого микрорайона смешанной этажности по ул. 1-й Пятилетки в ЗЖР г. Батайска;
2. СНИП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации.

### **Проектные решения.**

Обеспечение жителей проектируемой застройки фиксированной внутризоновой и междугородней телефонной связью осуществляется за счёт размещения мультисервисного цифрового оборудования в узле связи, предусмотренном к строительству на территории жилого микрорайона по ул. 1-й Пятилетки в ЗЖР г. Батайска (I –этап строительства) .

Общее количество номеров АТС, включая первую этап, составляет 839 №№.

Расчеты номерной емкости основываются на следующих положениях:

1. Каждой семье обеспечить установку телефона.
2. Обеспечение телефонами хозяйственного сектора по отдельным группам потребителей не планируется в связи со спецификой размещаемого жилья.

В жилых домах применяется многофункциональная широкополосная интерактивная телекоммуникационная сеть связи.

### **Радиофикация.**

Для радиофикации жилой застройки, планируемой к размещению по ул. 1-й Пятилетки 77 И г. Батайска, предусматривается система многопрограммного радиовещания в метровом диапазоне с частотной модуляцией (УКВ-ЧМ).

В основе системы лежит принцип передачи трех независимых монофонических звуковых программ с помощью стандартных вещательных передатчиков в диапазоне частот 65,8-74 и 87,5-108МГц на одной несущей частоте.

По рекомендации МБУ «Управление гражданской защиты города Батайска» проектом предусматривается установка электросирены С-40 на здании первого этапа строительства (секции 1-4) с подключением по радиоканалу к ЕДДС-112 МБУ «Защита».

### **Сотовая связь**

На территории г. Батайска услуги сотовой связи представляют 5 операторов в том числе:

- Ростовский филиал ОАО «Мобильные ТелеСистемы»;
- Ростовский филиал ЗАО «Мобиком-Кавказ»;
- ЗАО «Ростовский Сотовый Телефон»;
- Ростовский-на-Дону филиал ОАО «ВымпелКом»;
- ЗАО «Ростовская Сотовая Связь».

## **Телевидение**

В Батайске имеется областная спутниковая телепрограмма Обеспечивающая многопрограммное телевизионное вещание.

Альтернативным вариантом телевидения является организация системы кабельного телевидения.

### **ж) Объекты, включённые в программы комплексного развития территории.**

В настоящее время на территории города Батайска действует ряд программ, реализация которых может повлиять на условия строительства многоэтажных объектов жилого назначения, планируемых к размещению на территории проекта планировки. Их перечень приведён ниже:

1.Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на 2012-2025 годы, утверждённая Постановлением Администрации города Батайска от 12.12.2012 года №3271;

2.Муниципальная программа «Развитие транспортной системы», утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 №574 (в редакции постановления от 06.05.2016 №913), включающая подпрограммы: «Ремонт и содержание транспортной системы», «Строительство и реконструкция дорог, тротуаров и искусственных сооружений на них», «повышении безопасности дорожного движения на территории города»;

3.Муниципальная программа г. Батайска «Развитие образования» утвержденная постановлением Администрации города Батайска от 15.11.2013 № 561;

4.Программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения города Батайска», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 562;

5.Программа «Доступная среда», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 564;

6. Обеспечение качественными жилищно-коммунальными услугами населения города Батайска, утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 565;

7. Программа «Безопасный город», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 567;

8. Программа «Защита населения и территории от чрезвычайных ситуаций, обеспечение пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 01.11.2013 № 423;

9. Программа «Охрана окружающей среды и благоустройство», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 569;

10. Программа «Развитие физической культуры и спорта», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 01.11.2013 № 425;

11. Программа «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности», утвержденная постановлением Администрации города Батайска: от 15.11.2013 № 572.

В качестве одной из целей многих программ является привлечение средств внебюджетных источников (в том числе и личные средства граждан) для финансирования проектов модернизации объектов коммунальной инфраструктуры. Создание на территории проекта планировки инженерной и транспортной инфраструктуры высокого качества, строительство спортивных площадок, создание благоустроенной, доступной, комфортной и безопасной среды для граждан, включая маломобильные группы населения, способствует в целом реализации каждой из перечисленных программ.

Однако, конкретных объектов, включённых в программы комплексного развития территории, проектом не предусматривается.

### **з) Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой жилой застройки.**

К объектам транспортной инфраструктуры, планируемыми на территории проектирования, относятся:

- основные внутриквартальные проезды шириной 6 м, обеспечивающие подъезд к фасадам зданий, в том числе проезд и работу противопожарной техники;
- стоянки автомобильного транспорта, запроектированные по расчёту в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска»;
- стоянки и парковки транспорта маломобильных групп населения, в том числе для автомобилей, перевозящих инвалидов-колясочников;
- парковочные карманы;
- тупиковые разворотные площадки минимальными размерами 15х15 м.

В рамках раздела выполнена «Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети» М 1:500.

Заложенная проектом планировочная организация территории позволила создать иерархическую систему проездов на территории квартала. Внешние проезды, обслуживающие застройку с четырёх сторон квартала, сформированы сквозными, так как они будут обеспечивать примыкание системы проездов к улично-дорожной сети данной местности, которая в настоящее время сформирована лишь частично, и представлена улицей Дружной.

Планируется подключение к планируемым улицам (вне территории проекта), проходящим по смежным территориям с севера, юга и запада.

Внутриквартальные проезды, расположенные в дворовых пространствах, организованы преимущественно тупиковым образом.

Длина тупиковых проездов не превышает 150 м.

Стоянки автотранспорта запроектированы по расчёту. Их количество было определено из норматива 370 машино-мест на 1000 чел. расчётного населения. Расчёт приведён в таблице ниже.

Таблица 5

Расчёт потребности в машино-местах				
Этап строительства I	Расчётное число жителей или мест в урежд. (чел.)	Норма для расчёта (машино- мест на 1000 чел. или 100 мест )	Количество парковочных мест по расчёту	Обеспечено по проекту Парковочных мест
В жилом квартале	<b>950</b>	370	352	352
Для общеобразовательного учреждения	<b>1250</b>	-	37 по заданию на проектирование	37 (из числа гостевых на прилегающей территории)
Для ДООУ	<b>83</b>	-	16 по заданию На проектирование	16 (из числа гостевых на прилегающей территории)
Для объектов периодического обслуживания	<b>2200 торг. пл.</b>	7 на 100 м торг площади	154	98 в границах пл. эл., Нехватка 56 м/мест компенсирована избытком в 47 машино-мест рядом с магазином на территории жилого квартала, расположенными в 110 метрах от зоны общ. Центра и 45 местами в парковочном кармане на прилегающих к центру территориях.

Гостевые парковочные места на прилегающих территориях (парковочные «карманы»): В т.ч.:	-	-	-	121
-прилегающих к центру				45
- прилегающих к школе				70
-прилегающих к ДОУ				6
ИТОГО ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ на территории проектирования:			559	<b>450</b>
В т.ч. МГН			56	53
ИТОГО ГОСТЕВЫХ ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ НА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ:			-	<b>121</b>
ВСЕГО:			559	<b>571</b>

Проектом обеспечивается организация 352 машино-мест для жилищного комплекса и 47 машино-мест у магазина на парковках квартала; 98 машино-мест на стоянках общественного центра. 56 машино-мест из данного числа парковочных мест предназначены для МГН, 50% из которых оборудовано для транспорта, перевозящего инвалидов-колясочников.

Основная часть стоянок для хранения автомобилей расположена на расстоянии 15 м и более от окон проектируемых жилых зданий, что позволяет создать систему из разделённых озеленёнными островками стоянок вместимостью не более 50-ти автомобилей. Исключение составляют несколько парковочных мест, расположенных рядом с фасадом без окон здания спортивного назначения, что обосновывается условиями рассеивания вредных веществ.

Парковочные карманы и парковки вместимостью до 10 машино-мест расположены на расстоянии, не превышающем 10 м от фасадов зданий.



На стоянках и на парковках, наиболее приближённым ко входам в жилые группы предусмотрено не менее 10 % мест для транспорта инвалидов, в том числе 5% для специализированного транспорта, перевозящего инвалидов-колясочников. (В соответствии с СП 59.13330.2012 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 (с Изменением N 1)).

Система размещения стоянок и парковок организована таким образом, чтобы освободить дворовые пространства от негативного влияния скопления транспорта.

У въездов на территорию квартала на проезжей части организуются искусственные неровности «лежачий полицейский».

При выездах на планируемые улицы планируется размещение знаков «Уступи дорогу».

В местах, где внутриквартальные проезды делают несколько следующих друг за другом поворотов, устанавливаются соответствующие знаки.

Все внутриквартальные проезды с обеих сторон проезжей части обеспечиваются тротуарами минимальной шириной 1,5 метра.

#### **и) Обеспеченность территории объектами социальной инфраструктуры.**

На территории проектирования не предполагается размещения объектов производственного назначения, т.к. проектируемый планировочный элемент является частью более крупной градостроительной единицы – жилого микрорайона – представленного несколькими небольшими по территории кварталами жилой застройки разного типа и этажности. При этом объекты повседневного обслуживания (школы, детские дошкольные учреждения, магазины товаров первой необходимости и проч.) размещаются узловым способом, с учётом обеспечения радиуса пешеходной доступности жителям не одного, а сразу нескольких кварталов жилой застройки. Данная концепция градостроительной организации территорий предложена в Генеральном плане городского округа «Город Батайск», утверждённом решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 90 (с изменениями от 27.07.2022 № 224, опубликованы в газете "Батайск официальный" от 28.07.2022 № 53), и отражена в Правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждённых решением

Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91, опубликованных в «Батайск официальный» 26 декабря 2020 г. № 43, действующая редакция. Изменения внесены:

- решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 № 158, опубликованы «Батайск официальный» 01 ноября 2021 № 75;
- решением Батайской городской Думы от 27.07.2022 № 225, опубликованы «Батайск официальный» 28 июля 2022 № 53;

На территории общественного центра предлагается размещение объектов периодического обслуживания: амбулаторно-поликлинического учреждения, коммерческих объектов торгового назначения и некапитального здания спортивного назначения.

На территории проектирования размещаются общеобразовательное учреждение среднего образования (школа на 1250 мест) и дошкольное образовательное учреждение на 83 места.

На территории общественного центра размещаются коммерческие здания торгового назначения и амбулаторно-поликлиническое учреждение на 18 посещений в смену.

Все планируемые к размещению объекты обслуживания обеспечивают проектируемую застройку радиусами пешеходной доступности.

Требуемый радиус пешеходной доступности школы составит 500 м; детских садов – 300 м и для объектов повседневного общественного обслуживания – 500 м. Простая планировочная структура, задаваемая широтными и меридиональными створами улиц прилегающих территорий, позволяет организовать прямые и короткие пешеходные и транспортные связи между значимыми объектами общественного обслуживания и местами рекреации. Необходимые для расчёта показатели приведены в таблице 6.

Таблица 8

## Расчёт потребности в учреждениях повседневного обслуживания

Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Единица измерения	Минимальная обеспеченность	Проектные показатели, необходимые для расчёта потребности по проекту	Потребность по проекту
1	2	3	4	5
Дошкольные образовательные учреждения	мест на 1000 жителей	71*	950 жителей	68 мест
Общеобразовательные школы	мест на 1000 жителей	180**	950 жителей	171 место
Амбулаторно-поликлиническое учреждение на 18 посещений в смену	Посещений в смену на 10000 жителей	181,5	950 жителей	18 посещений/смену
Продовольственные магазины	м <sup>2</sup> торг. площади на 1000 жит.	70	950 жителей	67 м <sup>2</sup> торговой площади
Непродовол. магазины товаров первой необх.	м <sup>2</sup> торг. площади на 1000 жит.	30	950 жителей	29 м <sup>2</sup> торговой площади
Аптечный пункт	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1
Отделение банка	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1
Отделение связи	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1
Предприятия бытового обслуживания (мастерские, ателье, парикмах. и т.п.)	рабочих мест на 1000 жителей	2	950 жителей	2 рабочих места
Приемный пункт прачечной, химчистки	объектов на жилую группу	1	1 жилая группа	1 пр. пункт до 75 кг в см.
Учреждения культуры	м <sup>2</sup> общей площ./1000 жителей	50	950 жителей	48 м <sup>2</sup> общей площади
Закрытые спортивные сооружения (некапит.)	м <sup>2</sup> общей площ./1000 жителей	30	950 жителей	29 м <sup>2</sup> общей площади
Пункт охраны порядка	м <sup>2</sup> общ. площади на жил. группу	10	1 жилая группа	10 м <sup>2</sup> общей площади
*В соответствии с Решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайска».				
** В соответствии с Приказом от 9 июня 2022 г. N 473/пр «Об утверждении изменения N 3 к СП 42.13330.2016 СНИП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»				

### **к) Инженерная подготовка и благоустройство территории.**

#### **Существующее положение.**

Территория, отведенная под строительство, расположена в западной части г. Батайска. В настоящее время территория свободна от застройки и покрыта степной растительностью.

В северной трети проектируемого участка проложен действующий обвалованный канал для сбора ливневых вод. Верхние отметки земляных валов канала в пределах участка проектирования колеблются от 5,01 до 5,14 м. Рельеф территории проектирования плоский, не имеет выраженного уклона. Основные отметки колеблются от 3,95 до 4,80

#### **Проектные предложения.**

Инженерная подготовка территории представляет собой комплекс инженерных мероприятий по обеспечению пригодности территории для различных видов строительства и создания оптимальных санитарных, гигиенических и микроклиматических условий для жизни населения.

Учитывая рекомендации СП 42133302011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) и результаты анализа природных условий и архитектурно-планировочных решений, принятых при разработке проекта планировки территории земельного участка, расположенного по адресу ул. 1-й Пятилетки 77И города Батайска, разработаны необходимые мероприятия по инженерной подготовке и благоустройству территории, заключающиеся в:

- предложениях по вертикальной планировке;
- предложениях по организации системы отведения поверхностного стока.

#### **Предложения по вертикальной планировке территории.**

В целях благоустройства проектируемой территории проектом предусматривается организация поверхностного стока путем проведения вертикальной планировки и устройства сети ливневой канализации.

Вертикальной планировкой решается вопрос создания благоприятных условий для проездов, исключения затопления зданий и сооружений ливневыми потоками.

Схема вертикальной планировки выполнена на топооснове масштаба 1:500 с сечением рельефа горизонталями через 0,5 метра. На схеме показаны черные (натурные) и красные (проектные) отметки в точках перелома уклонов по осям проездов. Из-за малых природных уклонов в нескольких местах применены «пилообразные» продольные профили проездов. Дождеприемные колодцы ливневой канализации расположены в местах понижений спланированной поверхности, с шагом, не превышающим 60 м.

Системой ливневой канализации ливневой сток направляется на локальные очистные сооружения ливневой канализации, расположенные за пределами территории проектирования, на северо-востоке и юго-востоке по отношению к ней.

Минимальный проектный уклон по территории назначен 5‰, максимальный уклон 11‰.

Таблица 7

Расчёт площадок и озеленения				
Этапы Развития территории	Население	Норма расчёта (кв.м/чел.)	Площадь площадок (кв. м)	Обеспечено по проекту (кв. м)
Площадки взрослого отдыха, совмещённые с площадками для детей дошкольного возраста (min 80 кв.м)				
1.	950	0,1	95,00	117,00
ИТОГО:	950	0,1	95,00	117,00
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста				
1.	950	0,7	612,50	627,00
ИТОГО:	950	0,7	612,50	627,00
Площадки для занятий физкультурой				
1.	950	2,0	1900,00	1951,00
ИТОГО:	950	2,0	1900,00	1951,00
Площадки для хозяйственных целей				
1.	950	0,3	285,00	408,00
ИТОГО:	950	0,3	285,00	408,00
Площадки для выгула собак				
1.	950	0,3	285,00	291,00
ИТОГО:	950	0,3	285,00	291,00
Для стоянок автомашин на территории жилого квартала				
1.	950	0,8	760,00	5620,75
ИТОГО:	950	0,8	760,00	5620,75
Площадь зелёных насаждений				

	Общая площадь жилья (кв.м)	Норма озеленения территории 23 кв.м/100кв.м общ. площ. жилья	Требуется по расчёту (га)	Обеспечено по проекту с учётом пешеходных дорожек (га)
1.	38000	23	0,8740	1,1939

#### л) Санитарная очистка территории.

На территории проектирования проектом предлагается периодический сбор и удаление бытовых отходов (ТБО).

Проектом предусмотрены сбор и временное хранение ТБО на проектируемой территории, на специально организованных площадках временного хранения бытовых отходов.

Хранение производится в сменных контейнерах для сбора отходов. Вывоз мусора с контейнерных площадок и установка сменяемых контейнеров, перевозка и транспортировка ТБО на места полигонов ТБО осуществляется специализированными организациями. На территории проектом предусмотрено размещение 6-ти контейнерных площадок для организованного временного хранения отходов на расстоянии не менее 20 м до окон жилых и общественных зданий. 3 из них находятся в жилой зоне. По площадке – в зоне общественного центра, на территориях школы и ДОУ.

Контейнерная площадка имеет водонепроницаемое покрытие (асфальт, асфальтобетон и пр.), ограждение, озеленение по периметру, удобные подъезды, подходы к сборникам отходов. Контейнеры располагаются на расстоянии 1 м от ограждения и друг от друга на расстоянии 0,35 м. Вывоз контейнеров предлагается осуществлять спецтранспортом на полигон ТБО г.Батайска.

Таблица 8

Расчёт площадок временного хранения ТБО				
Этапы Развития территории	Число жителей (чел.)	Норма расчёта (кв.м/1 чел.)	Площадь площадок временного хранения ТБО (кв. м)	Проектом обеспечена площадь площадок (кв.м)
1.	950	0,03	28,5	60,00

В настоящее время вопросы обращения с твёрдыми бытовыми отходами на территории г. Батайска регулируются Генеральной схемой санитарной

очистки территорий города Батайска, утверждённой Постановлением Администрации г. Батайска № 662 от 01.04.2014 и Правилами благоустройства территории города Батайск (от 29.08.2012 г. с изменениями от 29.10.2014 г.).

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

В соответствии с СП 264.1325800.2016 Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства (актуализированная редакция СНиП 2.01.53-84) Ростовская область расположена в зоне светомаскировки. Световая маскировка объектов, входящих в зону светомаскировки, предусмотрена в двух режимах: частичного и полного затемнения.

Право ввода режима частичного затемнения принадлежит Управлению по делам ГО и ЧС города Батайска. В режиме частичного затемнения предусматривается снижение освещенности до уровня, предусмотренного СНиП 2.01.53-84, осуществляется путем отключения части светильников. Переход на режим частичного освещения предусматривается за 16 часов.

Режим полного затемнения вводится по сигналу «Воздушная тревога». В режиме полного затемнения применяется электрический способ маскировки - отключение освещения с электрических щитов вводно-распределительных устройств проектируемых зданий.

Для световой маскировки окон применяются следующие устройства:

- раздвижные и подъемные шторы из полимерных материалов, а также из светонепроницаемой бумаги;

Управление наружным освещением прилегающей территории осуществляется из центрального пульта города.

Доведение сигналов гражданской обороны предусмотрено с подключением ее к системе оповещения города.

Проектируемые здания расположены с учетом санитарных и противопожарных норм.

Организация системы внутриквартальных проездов, обслуживающих жилую застройку, обеспечивает проезд и работу противопожарной техники.

К числу рекомендаций, принимаемых к исполнению в рамках настоящего проекта относится рекомендация, полученная от МБУ «Управление гражданской защиты города Батайска» об установке

электросирены С-40 на одном из проектируемых зданий с подключением по радиоканалу к ЕДДС-112 МБУ «Защита».

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по Ростовской области № 1909-2-3-8 от 12.03.2020 в составе чертежей материалов по обоснованию проекта планировки территории был выполнен «Чертёж жёлтых линий – максимально допустимых границ зон возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты).

#### **н) Перечень мероприятий по охране окружающей среды.**

На территории проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории.

Планировочная структура территории проектирования, её функциональное зонирование и композиционно-пространственная организация проектируемой жилой группы являются теми инструментами, при помощи которых можно существенно повлиять на сохранность окружающей среды и улучшить качество жизни населения, обеспечив ему высокоэстетичное пространство, влияющее на психологический комфорт.

Для территории проектируемого микрорайона, предусматривается проведение профилактических мероприятий с целью предупреждения развития процесса затопления ливневыми стоками.

Предупредительные мероприятия на стадии проекта планировки включают следующие виды работ:

- организацию и отвод поверхностного стока;

- вертикальную планировку территории;

- строительство ливневой канализации.

Вертикальная планировка выполнена с учетом максимального сохранения существующего рельефа.

Проектом предусматривается восстановление растительного слоя на озеленяемой территории, с посадкой деревьев и кустарников.

Озеленение территории жилой группы включает:

- участки озеленения общего пользования (озеленённые территории, прилегающие к основным проездам, расположенным с внешнего периметра жилой группы);

- участки озеленения ограниченного пользования (придомовые территории);



- участки специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон ЛОС и охранной зоны ЛЭП).

В целях сохранения деревьев на прилегающих территориях к участку работ не допускается:

- забивать в стволы деревьев гвозди, штыри для крепления знаков, ограждений, проводов;
- привязывать к стволам или ветвям проволоку для различных целей;
- закапывать или забивать столбы, колья, сваи в зоне активного развития деревьев;
- складывать под кроной дерева материалы, конструкции, ставить строительные и транспортные машины.

В зоне, радиусом 10 м от стволов деревьев запрещается:

- сливать нефтепродукты;
- складировать на земле химически активные вещества.

При проведении строительных работ в целях предотвращения негативного воздействия на животный мир прилегающих территорий не допускается складирование отходов, химически активных веществ в местах, специально для этого не оборудованных, слив нефтепродуктов.

#### **о) Обоснование этапов планируемого развития территории.**

Застройка проектируемой территории должна вестись комплексно, в 1 этап строительства. Это позволит начать эксплуатацию жилищного комплекса одновременно с открытием школы, ДООУ и объектов обслуживания.

## п) Основные технико-экономические показатели проекта.

Таблица 9

№ п/п	Наименование	Ед. изм	Кол-во	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	Площадь территории в границах проекта планировки	га	10,7547	
	Площадь территории планировочных элементов, в т.ч.:	га	10,0554	согласно планируемым красным линиям
	Жилой квартал		4,3005	
	Ощеобразовательное учреждение		3,000	
	Дошкольное образовательное учрежд.		0,3675	
	Общественный центр		1,6302	
	Пешеходный бульвар (общее пользование)		0,7572	
	Площадь зоны допустимого размещения объектов капитального строительства	га	4,3005	
	в том числе:			
	- площадь застройки многоэтажной застройки (7 секций )	га	0,5710	
	- площадь застройки школы	га	0,3925	
	- площадь застройки ДОУ	га	0,427	
	- площадь застройки объектов периодического обслуживания	га	0,3348	
	Площадь парковок и парковочных карманов,	га	0,80	Без учёта проездов.
	В т.ч. гостевых:	га	0,20	
	Площадь внутриквартальных проездов	га	1,80	
	-Площадь зеленых насаждений жилых зон (с учётом пешеходных дорожек)	га	1,1939	
	Благоустройство дворовой территории, в т.ч.:	га	0,3482	
	- площадки отдыха взрослого населения, совмещённые с площадками отдыха детей дошкольного возраста	га	0,0117	
	- площадки игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	га	0,0627	
	- площадки для хозяйственных целей	га	0,0496	
	- площадки для выгула собак	га	0,0291	
	- площадки для занятий спортом	га	0,1951	

2.	Общая площадь ОКС жилого назначения	м²	38000	
	Общая площадь квартир	м²	-	
	Жилая площадь многоквартирных домов	м²	-	
	Коэффициент использования территории	Тыс. м²/га	8,84	
3.	Население	чел.	950	При жилой обеспеченности 40м²
	Плотность населения	чел./га	221	При жилой обеспеченности 40м²
Потребность в объектах социального обслуживания				
1.	Магазины продовольственных товаров (3шт.)	м² торг. пл.	67	Размещение данных объектов планируется на территории общественного центра (см. «Схему размещения объектов обслуживания»).
2.	Магазины непродовольственных товаров (3шт.)	м² торг. пл.	29	
3.	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	Посещен. В смену	18	
4.	Отделение банка	объект	1	
5.	Отделение связи	объект	1	
6.	Приёмный пункт прачечной, химчистки	объект	1 приёмный пункт до 75 кг в смену)	
7.	Офисные помещения	м2	-	
8.	Аптека	объект	1	
9.	Предприятие бытового обслуживания	раб мест.	2	
10.	Учреждения культуры	м2	48	
11.	Закрытые спортивные сооружения	м2	29	
12.	Пункт охраны порядка	м2	10	

## Приложение:

а)

### ИП КЛИМЕНКО СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ

ИНН 614101836306 к. т. +7(918)53-53-378 svk2077@yandex.ru  
346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Заводская, д. №55.

Исх. №118 от 27.10.2022 г.

Заместителю Главы Администрации  
Города Батайска  
По жилищно-коммунальному хозяйству  
А.А. Шевченко

Уважаемый Александр Анатольевич!

В настоящее время ООО «Правила Проекта» разрабатывается градостроительная документация – «Проект планировки территории и проект межевания территории для размещения жилого квартала и общественного центра на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125».

Прошу предоставить информацию об объектах, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры в соответствии с Приложением.

#### ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Схема расположения границ территории проектирования.

ИП



Клименко С.В.

Исполнитель  
Павлицкая Ольга Михайловна  
89185353378

*Соблюдено 28.10.2022  
А.А. Курченко Н.А.*

б)

**ИП КЛИМЕНКО СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

ИНН 614101836306 к. т. +7(918)53-53-378 svk2077@yandex.ru  
346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Заводская, д. №55.

Исх. №119 от 27.10.2022 г.

Министру природных ресурсов  
и экологии Ростовской области  
М.В. Фишкину

**Уважаемый Михаил Валерьевич!**

В настоящее время ООО «Правила Проекта» разрабатывается градостроительная документация – «Проект планировки территории и проект межевания территории для размещения жилого квартала и общественного центра на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125».

В соответствии с Заданием прошу предоставить информацию о наличии/отсутствии на территории проектирования особо охраняемых природных территорий и дать рекомендации по проектным решениям, направленным на оптимальное сохранение окружающей среды местности.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Схема расположения границ территории проектирования.



Клименко С.В.

Исполнитель  
Павлицкая Ольга Михайловна  
89185353378



В)

ИП КЛИМЕНКО СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ

ИНН 614101836306 к. т. +7(918)53-53-378 svk2077@yandex.ru  
346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Заводская, д. №55.

Исх. №120 от 27.10.2022 г.

Начальнику  
Главного Управления МЧС России  
по Ростовской области  
генерал-лейтенанту внутренней службы  
С.И. Филиппову

Уважаемый Сергей Иванович!

В настоящее время ООО «Правила Проекта» разрабатывается градостроительная документация – «Проект планировки территории и проект межевания территории для размещения жилого квартала и общественного центра на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125».

В соответствии с Заданием прошу предоставить информацию о рисках возникновения чрезвычайных ситуаций на территории проектирования, а также дать рекомендации по оптимальному проектированию в целях достижения максимальной безопасности населения на территории проектирования и прилегающих территориях (согласно Приложению 1).

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Схема расположения границ территории проектирования.



Клименко С.В.

Исполнитель  
Павлицкая Ольга Михайловна  
89185353378

Акулинич К.П.П.  
Михайлова Е.Н.  
28.10.22.  
*[Signature]*



г)

**ИП КЛИМЕНКО СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

ИНН 614101836306 к. т. +7(918)53-53-378 svk2077@yandex.ru  
346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Заводская, д. №55.

Исх. №121 от 27.10.2022 г.



Начальнику Управления  
по архитектуре и градостроительству  
Города Батайска –  
Главному архитектору  
В.Н. Кузьменко

Уважаемый Василий Николаевич!

В настоящее время ООО «Правила Проекта» разрабатывается градостроительная документация – «Проект планировки территории и проект межевания территории для размещения жилого квартала и общественного центра на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125».

В соответствии с Заданием прошу предоставить следующие исходные данные:

карты (фрагменты карт) Генерального плана города Батайска в отношении проектируемой территории:

- функциональных зон города Батайска;
- планируемого размещения объектов местного значения города Батайска (автомобильные дороги местного значения);
- планируемого размещения объектов местного значения города Батайска (образование, здравоохранение;
- физической культуры и массового спорта, иных объектов в связи с решением вопросов местного значения городского округа;
- утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов;
- водоотведения; теплоснабжения; газоснабжения; электроснабжения и связи);
- использования территории с отображением особо охраняемых природных территорий федерального, регионального, местного значения, территорий объектов культурного значения, зон с особыми условиями использования территорий;
- схему зеленых насаждений и территорий, формирующих единую систему озеленений города Батайска;
- карту (фрагмент карты) размещения объектов федерального и регионального значения.

А также:

- выписки из Генерального плана города Батайска, в том числе сведения о планируемых для размещения на территории города Батайска объектах федерального, регионального, местного значения в сфере обслуживания населения в отношении рассматриваемой территории;

- информацию о территориальных зонах на проектируемой и прилегающих территориях и зонах с особыми условиями использования (в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Батайска);
- информацию о разработанных красных линиях;
- информацию о постановлениях Администрации города Батайска о разрабатываемой и утвержденной документации по планировке территории на проектируемой и прилегающих к рассматриваемой территориях;
- информацию о проектировании и строительстве объектов капитального строительства на проектируемой и прилегающих к рассматриваемой территориях (разрешения на строительство);
- информацию о градостроительных планах земельных участков на проектируемой и прилегающих к рассматриваемой территориях (ЗУ с к.п. 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125);
- информацию о проектируемых сетях ресурсобеспечения и других проектируемых линейных объектах на проектируемой и прилегающих к рассматриваемой территориях;
- информацию об имеющихся инженерных изысканиях на проектируемой и прилегающих к рассматриваемой территориях (при наличии).

#### ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Схема расположения границ территории проектирования.



Клименко С.В.

Исполнитель  
Павлицкая Ольга Михайловна  
89185353378



д)

**ИП КЛИМЕНКО СЕРГЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

ИНН 614101836306 к. т. +7(918)53-53-378 svk2077@yandex.ru  
346880, Ростовская обл., г. Батайск, ул. Заводская, д. №55.

Исх. №122 от 27.10.2022 г.

Председателю Комитета  
по охране объектов  
культурного наследия  
Ростовской области  
И.В. Грунскому

Уважаемый Иван Владимирович!

В настоящее время ООО «Правила Проекта» разрабатывается градостроительная документация – «Проект планировки территории и проект межевания территории для размещения жилого квартала и общественного центра на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125».

В соответствии с Заданием прошу предоставить сведения о наличии/отсутствии на территории проектирования (в соответствии с Приложением 1) объектов культурного наследия и археологического наследия, а также дать рекомендации по оптимальному проектированию с целью сохранения данных объектов в случае их выявления.

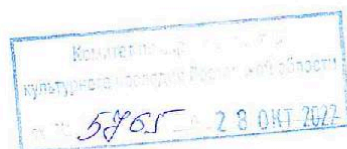
**ПРИЛОЖЕНИЕ:**

1. Схема расположения границ территории проектирования.



ИП Клименко С.В.

Исполнитель  
Павликкая Ольга Михайловна  
89185353378



е)



**Управление  
по архитектуре  
и градостроительству**

**города Батайска**

(УАиГ города Батайска)

ул. Ворошилова, 189

г. Батайск, 346880

тел./факс: (86354) 6-78-36

21.11.2022 № 51.16/292/

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

ИП Клименко С.В.

г. Батайск

ул. Заводская, 55

Уважаемый Сергей Васильевич!

На Ваше письмо №51.16/1544 от 27.10.2022 по вопросу предоставления сведений о земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125, сообщаю следующее.

В соответствии с генеральным планом городского округа "Город Батайск", утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 (с изменениями от 27.07.2022 №224), вышеуказанные земельные участки расположены в функциональных зонах транспортных инфраструктур (земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125), застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)(земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560), застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)(земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:1305), застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:1314), специализированной общественной застройки (земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1897; 61:46:0010502:1896). На земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010502:1897 планируется к размещению общеобразовательная организация.

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 №91 (с изменениями от 27.07.2022 №225), вышеуказанные земельные участки расположены в территориальных зонах Ж.2 «Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами» (земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:1311) и Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» (земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1125). Земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897,



61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125 полностью расположены в границах приаэродромных территорий аэродрома экспериментальной авиации «Батайск». Земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1896; 61:46:0010502:1125 и 61:46:0010502:1897 частично расположены в границах зон подтопления.

Генеральный план городского округа «Город Батайск» и правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» находится в общем доступе. Вы можете ознакомиться с ними на официальном сайте Администрации города Батайска в разделе «Градостроительство» и в Федеральной информационной системе территориального планирования, в сети «интернет».

Красные линии на прилегающей к рассматриваемой территории утверждены в составе планировочной документации:

- проект планировки и проект межевания территории по ул. Янковского, ул. Балашова, ул. 1-й Пятилетки, утвержденный постановлением Администрации города Батайска от 12.09.2022 №87;
- проект планировки и проект межевания территории для размещения объекта: жилой комплекс средней этажности, расположенный по адресу: Ростовская область, город Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 77И (в границах кадастрового квартала 61:46:0010502), утвержденный постановлением Администрации города Батайска от 12.11.2020 №344;
- проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:1307, расположенному по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, утвержденный постановлением Администрации города Батайска от 11.02.2020 №227.

Ознакомиться с вышеуказанной документацией, а также с информацией о разрабатываемой документации, Вы можете на официальном сайте Администрации города Батайска в разделе «градостроительство», подразделы «Утвержденные ППМ» и «Подготовка документации по планировке и межеванию территорий», в сети «интернет».

С информацией о строительстве объектов капитального строительства на проектируемой и прилегающей к рассматриваемой территории (разрешения на строительство) Вы можете также ознакомиться на официальном сайте Администрации города Батайска в разделе «градостроительство», подраздел «Выдача разрешений на строительство и на ввод в эксплуатацию» в сети «интернет».

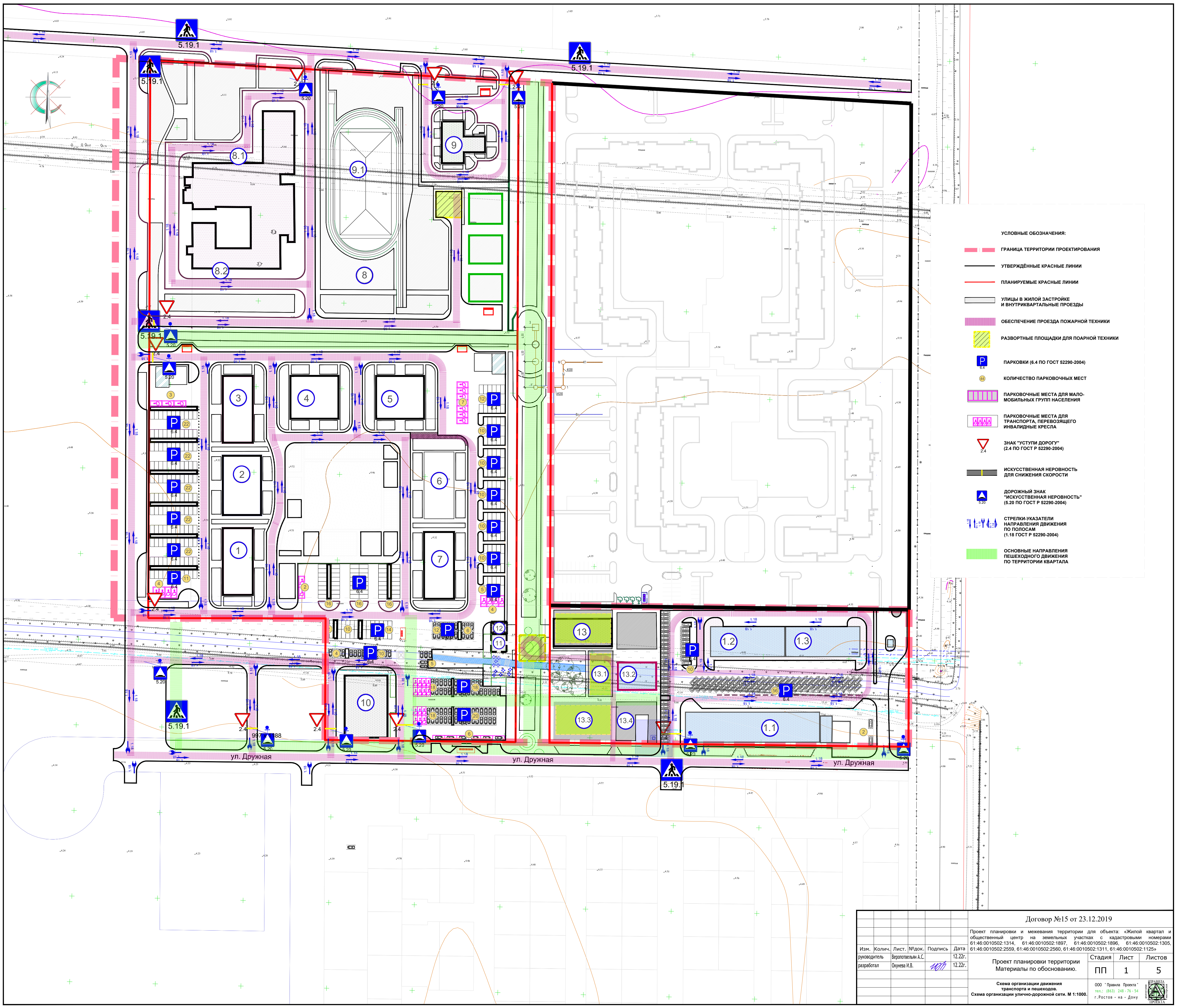
На земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:1314 по ул. 1-й Пятилетки, 77К выдан градостроительный план №82 от 05.05.2022.

Начальник Управления по архитектуре  
и градостроительству города Батайска  
- главный архитектор

В.Н. Кузьменко

Пожидаева Алла Александровна тел. 5-83-00

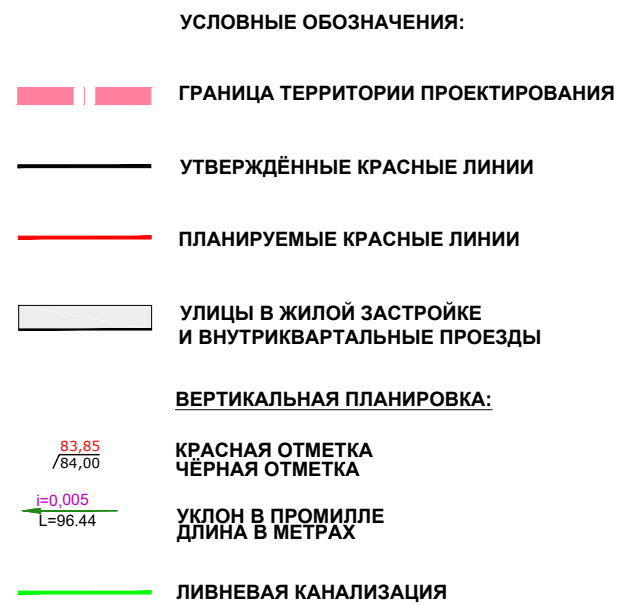




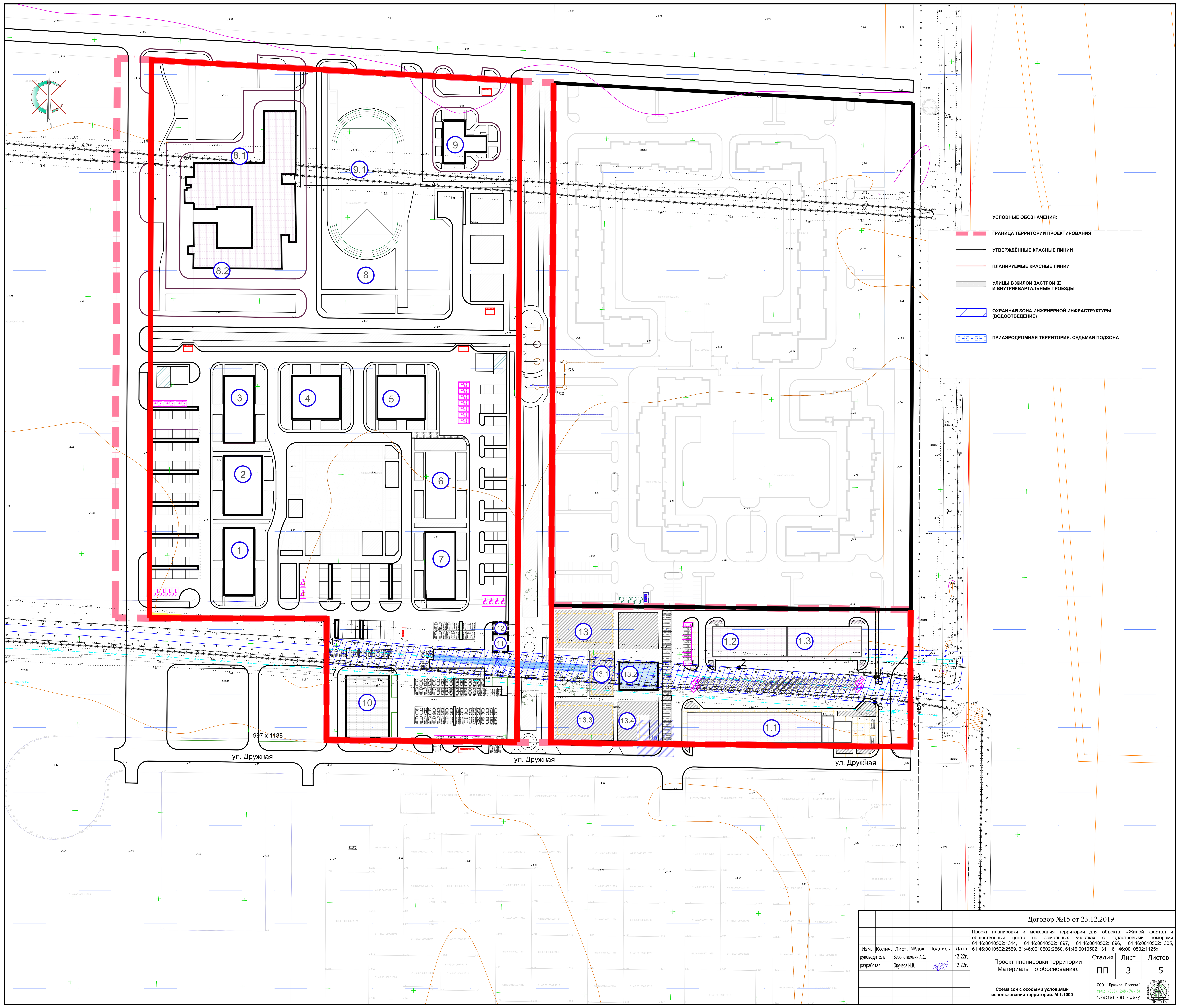
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
  - УТВЕРЖДЕННЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
  - ПЛАНИРУЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
  - УЛИЦЫ В ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ И ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЕ ПРОЕЗДЫ
  - ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРОЕЗДА ПОЖАРНОЙ ТЕХНИКИ
  - РАЗВОРТОЧНЫЕ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ПОАРНОЙ ТЕХНИКИ
  - ПАРКОВКИ (6.4 ПО ГОСТ 52290-2004)
  - КОЛИЧЕСТВО ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ
  - ПАРКОВОЧНЫЕ МЕСТА ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ
  - ПАРКОВОЧНЫЕ МЕСТА ДЛЯ ТРАНСПОРТА, ПЕРЕВОЗЯЩЕГО ИНВАЛИДНЫЕ КРЕСЛА
  - ЗНАК "УСТУПИ ДОРОГУ" (2.4 ПО ГОСТ Р 52290-2004)
  - ИСКУССТВЕННАЯ НЕРОВНОСТЬ ДЛЯ СНИЖЕНИЯ СКОРОСТИ
  - ДОРОЖНЫЙ ЗНАК "ИСКУССТВЕННАЯ НЕРОВНОСТЬ" (5.20 ПО ГОСТ Р 52290-2004)
  - СТРЕЛКИ-УКАЗАТЕЛИ НАПРАВЛЕНИЯ ДВИЖЕНИЯ ПО ПОЛОСАМ (1.18 ГОСТ Р 52290-2004)
  - ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПЕШЕХОДНОГО ДВИЖЕНИЯ ПО ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА

Договор №15 от 23.12.2019					
Проект планировки и межевания территории для объекта: «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125»					
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
разработал			Веропольский А.С.	Окунева И.В.	12.22г.
Проект планировки территории					
Материалы по обоснованию.					
Схема организации движения транспорта и пешеходов.					
Схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000.					
Стадия		Лист	Листов		
ПП		1	5		
ООО "Правила Проекта"		Тел.: (863) 248-76-54		г.Ростов - на - Дону	









- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
  - УТВЕРЖДЁННЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
  - ПЛАНИРУЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
  - УЛИЦЫ В ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ И ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫЕ ПРОЕЗДЫ
  - ОХРАННАЯ ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ВОДОСНАБЖЕНИЕ)
  - ПРИАЗДРОМНАЯ ТЕРРИТОРИЯ. СЕДЬМАЯ ПОДЗОНА

Договор №15 от 23.12.2019

Проект планировки и межевания территории для объекта: «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1896, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125»

Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
руководитель		Веролопов И.С.			12.22г.
разработал		Окунева И.В.			12.22г.

Проект планировки территории  
Материалы по обоснованию.

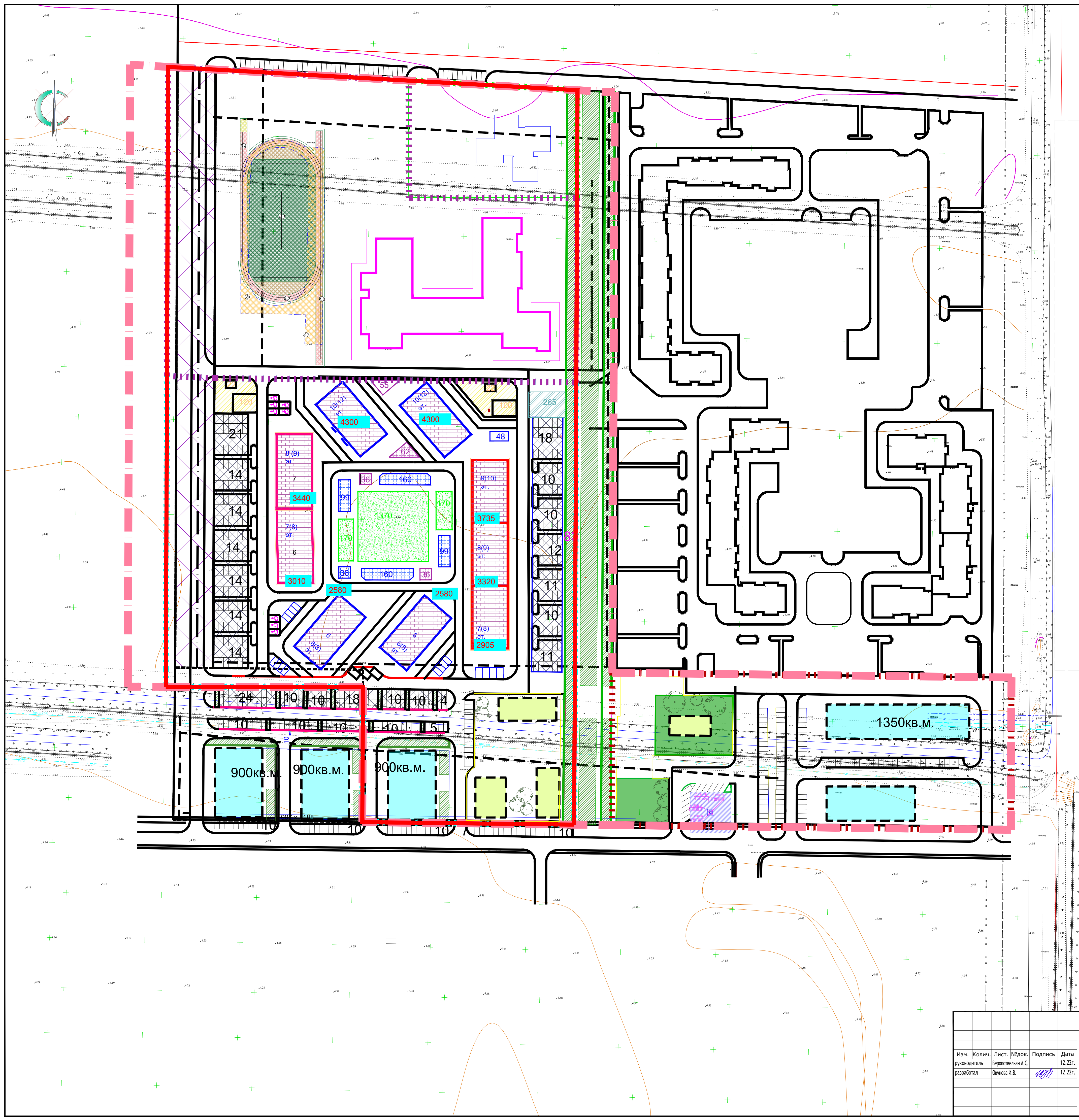
Стадия	Лист	Листов
ПП	3	5

Схема зон с особыми условиями  
использования территории. М 1:1000

ООО "Правила Проекта"  
тел.: (863) 248-76-54  
г.Ростов - на - Дону

ИПРАВИЛА  
ПРОЕКТА





- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:
- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ
  - УТВЕРЖДЕННЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
  - ПЛАНИРУЕМЫЕ КРАСНЫЕ ЛИНИИ
  - ГРАНИЦЫ ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:
  - ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
  - ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕ-ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ НА 1110 УЧАЩИХСЯ
  - ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ДОШКОЛЬНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
  - ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ЦЕНТРА ОБЩЕСТВЕННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ
  - ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ, С УКАЗАНИЕМ НОМЕРОВ И ЭТАЖНОСТИ СЕКЦИИ
  - АВТОМОБИЛЬНЫЕ ПАРКОВКИ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К РАЗМЕЩЕНИЮ
  - ПАРКОВочные МЕСТА ДЛЯ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ
  - ПАРКОВочные МЕСТА ДЛЯ АВТОМОБИЛЕЙ, ПЕРЕВОЗЯЩИХ ИНВАЛИДОВ-КОЛЯСЧИКОВ
  - КОЛИЧЕСТВО МАШИНО-МЕСТ НА ПАРКОВКАХ
  - ПЛОЩАДКИ ОТДЫХА ВЗРОСЛОГО НАСЕЛЕНИЯ С УКАЗАНИЕМ ПЛОЩАДИ
  - ПЛОЩАДКИ ИГР ДЕТЕЙ ДОШКОЛЬНОГО И МЛАДШЕГО ШКОЛЬНОГО ВОЗРАСТА
  - ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ЗАНЯТИЙ СПОРТОМ С УКАЗАНИЕМ ПЛОЩАДИ
  - ПЛОЩАДКА ДЛЯ ВЫГУЛА И ДРЕССИРОВКИ СОБАК С УКАЗАНИЕМ ПЛОЩАДИ
  - ПЛОЩАДКИ ДЛЯ СУШКИ БЕЛЬЯ С УКАЗАНИЕМ ПЛОЩАДИ
  - ПЛОЩАДКИ ДЛЯ ВЫБИВАНИЯ КОВРОВ С УКАЗАНИЕМ ПЛОЩАДИ
  - ПЛОЩАДКА ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ МУСОРОБОРНИКОВ
  - ПЕШЕХОДНЫЕ ДОРОЖКИ И ПЛОЩАДКИ
  - УКРЕПЛЕННАЯ ПЕШЕХОДНАЯ ЗОНА ДЛЯ ПРОЕЗДА ПОЖАРНОЙ ТЕХНИКИ
  - ЗЕЛЕНЬЕ НАСАЖДЕНИЯ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
  - ЗЕЛЕНЬЕ НАСАЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА
  - ЗЕЛЕНЬЕ НАСАЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ШКОЛЫ
  - ЗЕЛЕНЬЕ НАСАЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ДОУ



						Договор №15 от 23.12.2019						
						Проект планировки и межевания территории для объекта: «Жилой квартал и общественный центр на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1314, 61:46:0010502:1897, 61:46:0010502:1898, 61:46:0010502:1305, 61:46:0010502:2559, 61:46:0010502:2560, 61:46:0010502:1311, 61:46:0010502:1125»						
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории		Стадия	Лист	Листов		
руководитель		Веропольский А.С.			12.22г.	Материалы по обоснованию.		ПП	4	5		
разработал		Окунева И.В.			12.22г.	Вариант решения планировочной организации и застройки территории М 1:1000.		ООО "Правила Проекта" тел.: (863) 248-76-54 г.Ростов - на - Дону				
												



Схема расположения элемента планировочной структуры в системе развития  
г. Батайска М 1:25000

