

группа компаний

АЗОВСТРОЙ

ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»

ИНН 6140010063, КПП 614001001, ОГРН 1186196057475
346782, Ростовская область, г. Азов, ул. Пирогова, д. 11.

www.azov-stroy.com

Саморегулируемая организация Ассоциация

«Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов»

СРО АС «ЮгСевКавПроект»

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-033-30092009 от 30.09.2009 г.

ОГРН 1096100000787 / ИНН 6163096540 Реестровый номер: 1012

**Материалы по обоснованию
возможности размещения здания магазина
по адресу: Ростовская область,
г. Батайск, ул. Чернышевского, 24.**

Условно разрешенный вид использования земельного участка.

Заказ № 2020-146-МО

Изм.	№ док.	Подп.	Дата
1			03.21г



г. Азов
2020г.



группа компаний

АЗОВСТРОЙ

ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»

ИНН 6140010063, КПП 614001001, ОГРН 1186196057475
346782, Ростовская область, г. Азов, ул. Пирогова, д. 11.

www.azov-stroy.com

**Материалы по обоснованию
возможности размещения здания магазина
по адресу: Ростовская область,
г. Батайск, ул. Чернышевского, 24.**

Условно разрешенный вид использования земельного участка.

Заказ № 2020-146-МО

Директор







Рудаев Р.П.

г. Азов
2020г.

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

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Титульный лист.	1
2.	Содержание	2
3.	Список авторского коллектива.	4
4.	Состав проектной документации.	5
5.	Заверение проектной организации.	6
6.	Материалы по обоснованию.	7
6.1.	Общие сведения.	8
6.2.	Исходные данные для проектирования.	9
6.3.	Характеристика земельного участка.	9
6.4.	Сведения Генерального плана МО «Город Батайск».	12
6.5.	Правила землепользования и застройки МО «Город Батайск».	16
6.6.	Условно разрешенный вид использования земельного участка.	17
6.7.	Предельные параметры разрешенного строительства.	19
6.8.	Планировочная организация земельного участка.	24
6.9.	Расчет нормативных планировочных показателей.	25
6.10.	Благоустройство и озеленение.	26
6.11.	Санитарно-гигиенические характеристики.	27
6.12.	Организация транспортного обслуживания объекта.	27
6.13.	Инженерное обеспечение размещаемого объекта.	27
6.13.1.	Водоснабжение, канализация и водоотведение.	28
6.13.2.	Электроснабжение.	29
6.13.3.	Телефонная связь.	29
6.13.4.	Радиофикация/радиовещание.	29
6.14.	Экологическое обоснование размещения объекта.	30
6.15.	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.	30
6.16.	Мероприятия по обеспечению доступа МГН.	32
6.16.1.	Общие положения.	32
6.16.2.	Планировочная организация для МГН.	34
6.16.3.	Архитектурно-строительные решения для МГН.	34
6.17.	Заключение.	35

Взамен инв. №	6.16.3. Архитектурно-строительные решения для МГН.					34				
	6.17. Заключение.					35				
Подпись и дата										
Инв. № подл.						2020-146-МО				
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись		Дата			
	Разработал	Анохина				11.20	Материалы по обоснованию возможности размещения здания магазина по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24.	Стадия	Лист	Листов
	ГИП	Рудаев				11.20		П	1	2
	Проверил	Рудаев				11.20		ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»		
Н.контр.	Рудаев				11.20					

7.	Копии документов, указанных в исходных данных.	36
7.1.	Выписка из ЕГРН от 12.05.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Крайнюковой Е.А. Общая долевая собственность: 1/2.	Арх
7.2.	Выписка из ЕГРН от 12.05.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Мироненко С.А. Общая долевая собственность: 3/20.	Арх.
7.3.	Выписка из ЕГРН от 12.05.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Волкову Р.А. Общая долевая собственность: 3/20.	Арх.
7.4.	Выписка из ЕГРН от 12.05.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Старых Д.А. Общая долевая собственность: 3/20.	Арх.
7.5.	Выписка из ЕГРН от 12.05.2020г., подтверждающая право общей долевой собственности на земельный участок, выданная Лынову А.И. Общая долевая собственность: 1/20.	Арх.
7.6.	Выписка из Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) муниципального образования «Город Батайск» №240 от 23.03.2020г.	Арх.
8.	Графические материалы	37

Объект	Марка	Лист	Наименование	стр.
1	2	3	4	5
2020-146	ПЗУ	1	Общие данные. Ситуационный план.	38
		2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	39
		3	Схема организации водоотвода. Разрез 1-1.	40

Интв.№ подл.	Взамен интв.№
Подпись и дата	

1	Зам	03.21
Изм	Колуч	Лист
№док.	Подпись	Дата

2020-146-МО

Лист

3. СПИСОК АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА.

В разработке проекта принимали участие:

Главный инженер проекта

Рудаев Р. П.

Архитектурно-строительная часть:

Инженер I категории

Анохина Н.Г.

Архитектор I категории

Брехова С.А.

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взамен инв. №				
Изм	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2020-146-МО	Лист

4. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

ТОМ I Материалы по обоснованию.

Раздел 1. Пояснительная записка.

Раздел 2. Копии документов, указанных в исходных данных и условиях для подготовки проектной документации на объект капитального строительства (Приложения).

Раздел 3. Графические материалы: ПЗУ.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взамен инв. №	
Изм	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2020-146-МО	
						Лист	

5. ЗАВЕРЕНИЕ ПРОЕКТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

Проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Технические решения, принятые в чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ, обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных чертежами мероприятий.

Главный инженер проекта



Р.П. Рудаев

Инв.№ подл.	Подпись и дата					Взамен инв.№	
Изм	Колуч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	2020-146-МО	Лист

6. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
Изм	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2020-146-МО			

6.1. Общие сведения

6.1.1. Настоящие материалы подготовлены в целях обоснования возможности использования земельного участка с КН 61:46:0012003:2046, площадью 621,0 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24, далее по тексту «Участок», для размещения и последующей эксплуатации здания магазина (условно разрешенный вид использования земельного участка - код 7. Продовольственные магазины, а также код 8. Непродовольственные магазины).

Размещаемый объект должен соответствовать установленным показателям градостроительного зонирования, линиям градостроительного регулирования, нормам планировки и застройки территорий.

6.1.2. Материалы обоснования выполнены в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

1). Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ, далее по тексту «ГРК РФ»;

2). Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ;

3). Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22 июля 2008 года (в ред. ФЗ от 03.07.2016 N 301-ФЗ)

4). Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закон «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», утвержден Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521 (в ред. Постановление Правительства РФ от 07.12.2016 N 1307);

5). СП 42.13320.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержден Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. № 820, с 01.07.2017 г. применяется с учетом положений Постановления Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521;

6). Приказ Минстроя РФ от № 776/пр от 11.2016 г. об утверждении СП 113.13330 «СНиП 21-02-99 Стоянки автомобильные»;

7). СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001 г., утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 ноября 2016 г. N 798/пр;

						2020-146-МО			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию возможности размещения здания магазина по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24	Статья	Лист	Листов
Разработал		Рудаев			11.20		П		
ГИП		Рудаев					ООО «АЗОВСТРОЙПРОЕКТ»		
Проверил		Тритяк			11.20				
Н.контр.		Тритяк							

						2020-146-МО	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Город Батайск расположен в 10-ти км от областного центра – Ростов–на–Дону, в пойме реки Дон. На западе и юге граничит с Азовским и Кагальницким районами, на востоке с Аксайским районом, с севера граничит с г.Ростов–на–Дону.

Этажность существующих строений в пределах рассматриваемого квартала от одного до двух этажей с преимущественной застройкой индивидуальных жилых домов. Территория квартала благоустроена, дороги асфальтированы.

В этой части территории предусматривается преимущественно развитие малоэтажной застройки, в данное время застройка квартала не является плотной.

Природные условия:

Согласно СП 20.13330.2016 "Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*", СП 131.13330.2012 "Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*" район строительства имеет следующие параметры:

- климатический район - III В
- нормативный скоростной напор ветра на высоте 10м - 38 кг/м²
- преобладающее направление ветра - северо-восточное
- нормативный вес снегового покрова - 1,2 кПа
- нормативная глубина промерзания грунтов - 0,9 м
- среднесуточная температура наиболее холодной 5-тидневки - минус 22 °С
- температура наружного воздуха для проектирования вентиляции:
зимняя - минус 5 °С; летняя - +27 °С
- продолжительность отопительного сезона - 175 дней

Границы Городского округа «Город Батайск» установлены Законом Ростовской области от 27 декабря 2004 года N 235-ЗС «Об установлении границ и наделении статусом городского округа муниципального образования «Город Батайск» (с изменениями на: 13.03.2017).

Административный центр Городского округа «Город Батайск» – г. Батайск.

Площадь Городского округа «Город Батайск» составляет 8013,81 га.

В состав Городского округа «Город Батайск» входит один населенный пункт: г. Батайск.

Территория Городского округа «Город Батайск» находится в IIIВ климатической зоны, недостаточного увлажнения, с резко выраженным континентальным климатом, который обусловлен влиянием полупустынных областей.

Местность подвержена сильным ветрам (преобладающими являются юго-восточный и восточный) и резким колебания температуры воздуха в течение года.

В связи с близостью Азовского моря осень здесь продолжительная и значительно теплее весны. В холодное время погода, в основном, определяется массами холодного континентального полярного воздуха, но одновременно с

						2020-146-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

этим весьма часто наблюдаются теплые циклоны с Черного моря, в результате чего снеговой покров колеблется под влиянием сильных устойчивых ветров и оттепелей с дождями.

Рисунок 1. Местоположение земельного участка (онлайн-сервис Google.Карты)

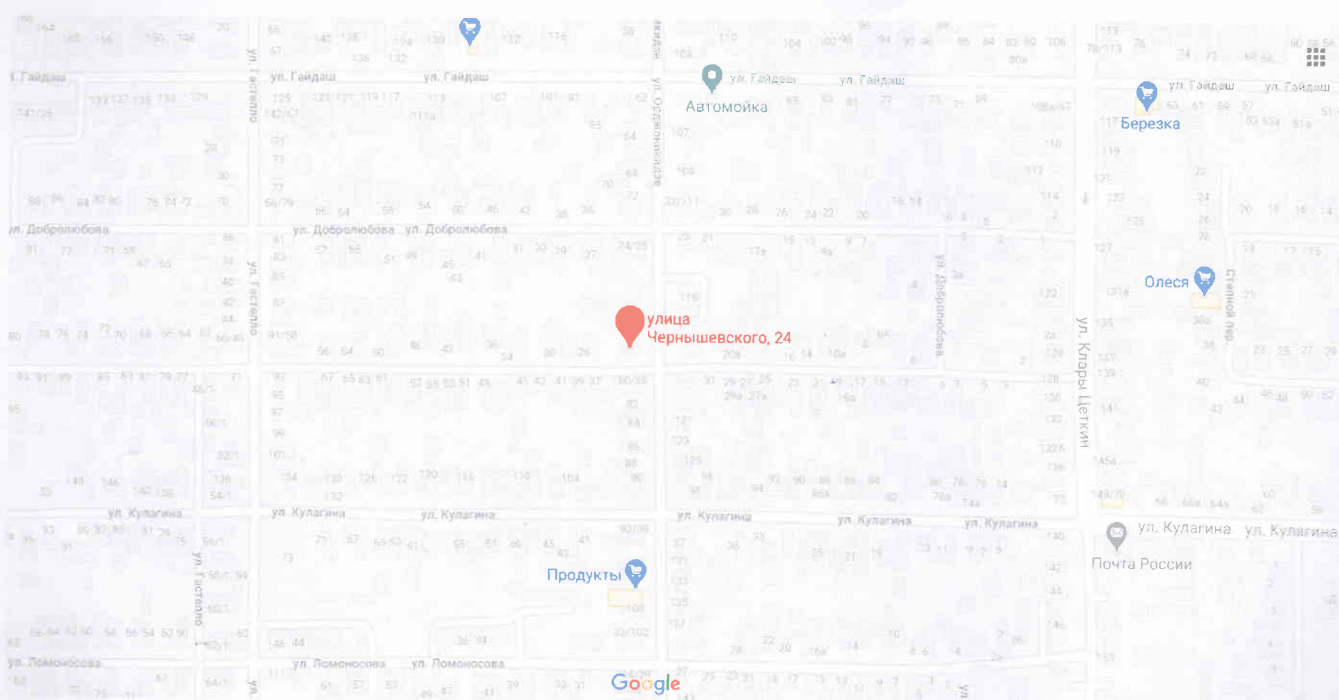


Рисунок 2. Местоположение земельного участка (онлайн-сервис Росреестр, режим доступа: <https://pkk5.rosreestr.ru>)



Имя	Комп	Лист	№ док	Подп	Дата

2020-146-МО

Лист

Таким образом, Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Город Батайск» предусматривают размещение **магазинов** кодами 7 и 8, где предполагают размещение продовольственных и непродовольственных магазинов, что полностью удовлетворяет последующему размещению магазина и не противоречит действующим градостроительным регламентам муниципального образования.

Следовательно, размещение здания магазина в указанной территориальной зоне возможно путем проведения публичных слушаний.

Согласно п. 1 ст. 39 ГРК РФ, физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

На основании п. 2 ст. 39 ГРК РФ, проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 ГРК РФ, с учетом положений настоящей статьи.

Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

В соответствии с п. 10 ст. 39 ГРК РФ, расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6.7. Предельные параметры разрешенного строительства.

В соответствии с п. 1 ст. 38 ГРК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

						2020-146-МО	Лист
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, 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;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется.

Максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улиц, переулков, проездов и т.п (главного фасада):

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома усадебного типа - не нормируется;

- при формировании земельных участков для предоставления в целях строительства индивидуального жилого дома коттеджного типа - не нормируется;

- при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства (усадебного типа, коттеджного типа), находящегося в частной собственности, путем перераспределения долей, 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. - не нормируется;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования — не нормируется. (п. 9 введен решением Батайской городской Думы от 29 марта 2017г. №175)

Рассмотрим предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, применимо к Участку и планируемому к размещению зданию магазина.

Здание магазина будет представлять собой одноэтажное здание прямоугольной формы без подвала, со следующими основными технико-экономическими показателями:

- Площадь застройки – 302,5 кв.м.
- Общая площадь – будет уточнена проектом¹
- Этажность – 1 эт.
- Процент застройки земельного участка – 48,7%.

¹ Показатель, который может быть уточнён в процессе проектирования

Таблица 5. Параметры разрешенного использования по Участку:

№	Наименование параметра	Ед. изм.	В соответствии с ПЗЗ МО «Город Батайск»	В соответствии с заданием на проектирование
1	Предельные (мин. и макс.) размеры земельных участков	кв.м.	Не нормируется	621,0
2	Минимальные отступы от границ земельных участков	метры	Не нормируется	с севера – 3,3 м; с юга - 1,0 м; с запада – 6,65 м; с востока – 5,0 м.
3	Предельное количество этажей	эт.	3	1
4	Предельная высота зданий, строений, сооружений	метры	12,0	6,0
5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	Не нормируется	48,7

Опираясь на параметры разрешенного использования для данного вида разрешенного использования можно сделать вывод, о том, что для планируемого размещения здания магазина **не требуется отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Согласно пункту 1 статьи 40 ГРК РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

На основании п. 2 ст. 40 ГРК РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

В соответствии с п. 4.3. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты ограничение распространения пожара на объектах защиты требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», минимальные расстояния при I, II, III степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности С0 между жилыми и общественными зданиями составляет 6 метров.

С западной стороны Участок граничит с земельным участком, границы которого не уточнены, на котором на расстоянии 8,4 м от стены проектируемого здания магазина, располагается индивидуальный жилой дом, площадью застройки 119,6 кв.м., что превышает допустимые 6 метров и таким образом выполняются требования п. 4.3. СП 4.13130.2013.

						<div style="text-align: center;"> <p>2020-146-МО</p> </div>	<div style="text-align: center;"> <p>Лист</p> </div>
Имя	Категория	Лист	№	Подп.	Дата		

6.13.2. Электроснабжение.

Электроснабжением населения, предприятий и организаций на территории города Батайска занимается ОАО «Донэнерго» филиал Батайских межрайонных электрических сетей.

Протяженность воздушных линий в городе составляет 540 км, протяженность кабельных линий – 156 км, мощность трансформаторных подстанций – 127786 кВт, коэффициент загрузки – 0,74.

Возможность подключения к сетям электроснабжения имеется, подключение выполнить в соответствии с требованиями технических условий для присоединения к электрическим сетям, предоставленных ресурсоснабжающей организацией.

По степени надёжности электроснабжения проектируемый объект II (рабочее освещение в здании) и III (электроприёмники систем вентиляции и кондиционирования, компьютеры и т.п.) категории.

Электроснабжение предусмотрено на напряжении 220В от элементов распределительных сетей на основании технических условий соответствующей службы. Потребляемая расчётная мощность здания определяется по удельным нагрузкам по расчёту на стадии «РП».

6.13.3. Телефонная связь.

На территории Муниципального образования «Город Батайск» услуги проводной телефонной связи осуществляет Ростовский филиал ОАО «Ростелеком». На территории городского округа функционирует 4 автоматических телефонных станций. Станции имеют выход на междугородние и международные линии ОАО «Ростелеком».

Сотовая связь на территории Городского округа «Город Батайск» представлена ведущими российскими операторами сотовой связи, такими как: «Билайн», «МТС» «Мегафон» «Tele-2».

Телефонизация объекта будет выполнена в соответствии с техническими условиями, выданными данной организацией, после получения разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства — здания магазина.

6.13.4. Радиофикация / Радиовещание.

Для передачи трансляций используются воздушные проводные сети, размещенные на опорах линий электропередач и радиостойках на кровлях зданий и сооружений. В последние годы наблюдается постоянное сокращение абонентской базы проводного вещания. Это вызвано развитием эфирного вещания, прежде всего в диапазонах УКВ и FM.

						2020-146-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

6.14. Экологическое обоснование размещения объекта.

Последующим проектом строительства здания магазина по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Чернышевского, 24, предусматриваются следующие мероприятия по охране окружающей среды:

- рекультивация растительного слоя грунта толщиной 30 см со складированием его на предусмотренной для этих целей территории с последующим возвращением на участок строительства при производстве работ по благоустройству;
- посадка зеленых насаждений, обеспечивающих затенение и улучшение окружающего микроклимата на прилегающей к участку территории вдоль ул. Чернышевского у гостевой парковки;
- централизованный вывоз бытового мусора;
- организованный отвод с участка ливневых вод, предупреждающий разрушение растительного слоя и подтопление;

Проектируемый объект оборудован всеми видами инженерного обеспечения в соответствии с действующими строительными нормами и правилами. Здание экологически безопасное и вредных воздействий на воздушный и водный бассейны не оказывает.

С целью вывоза мусора служит существующая мусоросборочная площадка, расположенная за пределами Муниципального образования «Город Батайск».

Организация рельефа осуществляется в увязке с существующей ситуацией и прилегающими проездами с минимальным объемом земляных работ с обеспечением водоотвода от здания. План организации рельефа предусматривает отвод ливневых вод с учетом прилегающей территории.

6.15. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Подъезд автотранспорта к зданию предусматривается со стороны ул. Чернышевского. Ширина дорожного полотна от 3,5 м. Здание Объекта односекционное, одноэтажное, прямоугольной формы в плане, конфигурация здания продиктована набором помещений планируемого к размещению магазина и необходимостью устройства разгрузочно-погрузочной площадки.

Покрытие и конструкция проезда должны быть рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей. В общую ширину пожарного проезда допускается включать газоны и тротуары, примыкающие к проезду (в данном проекте не включены в связи с отсутствием необходимости).

						2020-146-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Покрытие кровли выполнено из металлочерепицы, негорючего утеплителя, уложенных по дереву. Наружные стены Объекта выполняются из сэндвич-панелей толщиной 100-150 мм³.

Из общего объема первого этажа осуществляется выход непосредственно наружу через два эвакуационных выхода.

Степень огнестойкости здания – II.

Класс функциональной пожарной опасности – Ф 3.1.

Класс конструктивной пожарной опасности здания - С0.

Уровень ответственности здания - нормальный.

За относительную отметку 0,000 принята отметка чистого пола торгового зала здания магазина.

Основным мероприятием, направленным на предотвращение распространения пожара является устройство противопожарных преград, а также обеспечение необходимой огнестойкости и пожарной безопасности строительных конструкций.

В местах сопряжения противопожарных преград с ограждающими конструкциями здания следует предусматривать мероприятия, обеспечивающие нераспространение пожара, минуя эти преграды.

Узлы пересечения инженерными коммуникациями конструкций с нормируемой огнестойкостью должны быть с пределами огнестойкости, равными пределам огнестойкости пересекаемых конструкций.

Безопасность людей достигается путем обеспечения своевременной эвакуации людей всех возрастных категорий в случае пожара по эвакуационным путям наружу через эвакуационные выходы, отвечающие требованиям действующих норм.

Высота эвакуационных путей в свету должна быть не менее 2 м, высота дверных проемов – не менее 1,9 м.

Двери эвакуационных выходов должны открываться по направлению выхода из здания. Освещение эвакуационных путей должно соответствовать требованиям СП 52.13330.2011.

Объект должен быть оборудован комплексом систем противопожарной защиты, включающим: пожарную сигнализацию, систему оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, наружное и внутреннее противопожарное водоснабжение, аварийное освещение.

Световые оповещатели «Выход» следует устанавливать над эвакуационными выходами непосредственно наружу.

В противопожарной защите Объекта должны применяться конструкции, материалы, оборудование, системы и другие средства, обеспечивающие надлежащий уровень защиты и надежности.

³ Параметры могут быть уточнены в процессе проектирования.

						2020-146-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

						2020-146-МО	Лист
Изм.	Копуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

также для беспрепятственного пользования железнодорожным, воздушным, водным, междугородным автомобильным транспортом и всеми видами городского и пригородного пассажирского транспорта, средствами связи и информации (включая средства, обеспечивающие дублирование звуковыми сигналами световых сигналов светофоров и устройств, регулирующих движение пешеходов через транспортные коммуникации).

Государство гарантирует инвалиду право на получение необходимой информации и беспрепятственный доступ к ней, в том числе с использованием специальных, адаптированных носителей.

Реализация основных направлений реабилитации инвалидов предусматривает также обеспечение инвалидов и членов их семей информацией по вопросам реабилитации инвалидов, в том числе об объектах социальной инфраструктуры и оказываемых ими услугах (с учетом требований доступности объектов и услуг для граждан с различными видами нарушений функций и ограничений жизнедеятельности).

Согласно Конвенции "О правах инвалидов" (ООН, 2006, ратифицирована Российской Федерацией 03.05.2012) для обеспечения инвалидам наравне с другими гражданами доступа к физическому окружению (зданиям и сооружениям), транспорту, информации и связи, а также к другим объектам и услугам, должен реализовываться комплекс мер, включая: выявление и устранение препятствий и барьеров, мешающих доступности, которые, в частности, распространяются на здания, дороги, транспорт и другие объекты, в том числе школы, жилые дома, медицинские учреждения и рабочие места, а также на информационные, коммуникационные и другие службы, включая электронные и экстренные службы.

В соответствии с целями и задачами государственной программы Российской Федерации «Доступная среда», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.12.2015 № 1297 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Доступная среда» на 2011 - 2020 годы», предусмотрено формирование условий беспрепятственного доступа к приоритетным объектам и услугам в приоритетных сферах жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения (как через оценку состояния их доступности, так и через реализацию системных мер, направленных на повышение доступности - адаптацию); а также совершенствование механизма предоставления услуг в сфере реабилитации.

Данный раздел проектной документации будет выполнен в соответствии с положениями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», соответствующих разделов других нормативов в части обеспечения доступной и безопасной среды проживания для маломобильных групп населения (МГН).

						2020-146-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

6.16.2. Планировочная организация для МГН.

Продольный уклон путей передвижения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, предусмотрен проектом менее 5 %. Поперечный уклон пути движения следует принять в пределах 1-2 %. Высоту бордюров по краям пешеходных путей на участке проектирования принять 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, установить не более 0,04 м.

На покрытии пешеходных путей на участке, разместить тактильные средства, выполняющие предупредительную функцию не менее чем за 0,8 м до объекта информации, начала опасного участка, изменения направления движения, входа и т.п.

Покрытие пешеходных дорожек и площадок из плитки выполнить ровным, а толщину швов между плитками - не более 0,015 м.

6.16.3. Архитектурно-строительные решения для МГН.

Проектом предусмотрена возможность доступа МГН с нарушением опорно-двигательного аппарата (группа мобильности М4 - инвалиды, передвигающиеся на креслах-колясках, приводимых в движение вручную) в здание.

Поверхность поручня перил с внутренней стороны лестниц, доступных для инвалидов, и поверхность поручней пандусов должны быть непрерывными по всей длине.

Поверхность захвата поручня не должна перекрываться стойками, другими конструктивными элементами или препятствиями. Должна быть обеспечена стабильная фиксация руки для каждой конкретной ситуации в процессе пользования.

Перемещение инвалидов с тротуара в тамбур в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» обеспечивается со стороны ул. Чернышевского.

Для лиц других групп мобильности (с нарушенным зрением и дефектами слуха) предусмотреть необходимые конструктивные и технические мероприятия в соответствии с требованиями СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», с устройством световой, звуковой и тактильной информации и сигнализации в местах, путях и на элементах передвижения людей с ограниченными физическими возможностями.

						2020-146-МО	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

6.17. Заключение.

Таким образом, размещение на земельном участке с КН 61:46:0012003:2046, площадью 621,0 кв.м., по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Чернышевского, 24, здания магазина (условно разрешенный вид использования земельного участка - код 7. Продовольственные магазины, а так же код 8. Непродовольственные магазины), является возможным, и в целом направлено на реализацию основных положений Генерального плана Муниципального образования «Город Батайск», а так же в полном объеме соответствует требованиям действующего законодательства, и технических регламентов, выполняется с учетом требований «Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» и «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», а также иных указанных выше нормативно-правовых документов.



						2020-146-МО		Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			

7. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УКАЗАННЫХ В ИСХОДНЫХ ДАННЫХ
ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ОБЪЕКТ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ПРИЛОЖЕНИЯ):

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							2020-146-МО	Лист
Изм	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

8. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взамен инв.№
Изм	Колуч	Лист
№док.	Подпись	Дата
2020-146-МО		Лист

Ведомость чертежей основного комплекта марки ПЗУ

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Общие данные. Ситуационный план.	
2	Схема планировочной организации земельного участка. М 1:500	
3	Схема организации водоотвода на земельном участке. М 1:250	

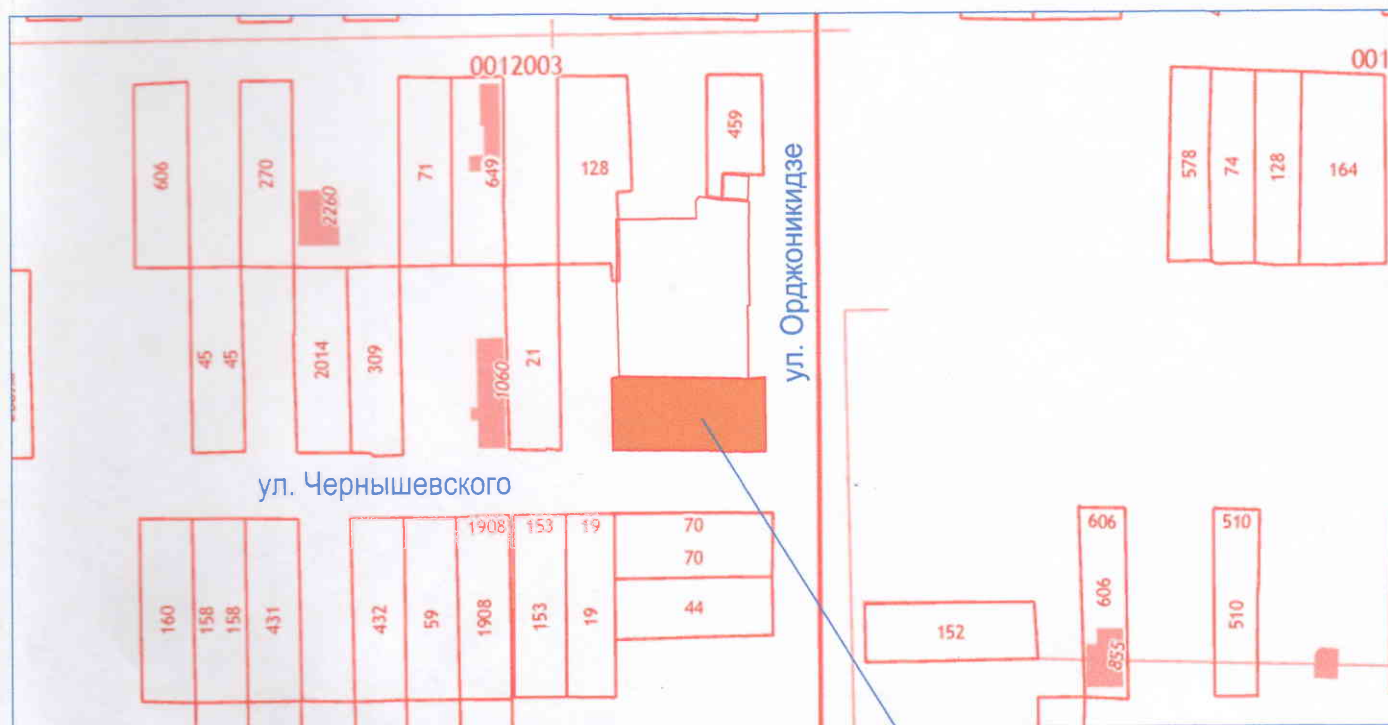
Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значение показателя
Проектируемого здания магазина			
1	Общая площадь	кв.м.	будет уточнена проектом
2	Площадь застройки	кв.м.	302,5
3	Строительный объем	куб.м.	1587,5
4	Этажность	шт.	1
5	Количество подземных этажей	шт.	-
6	Высота здания	м.	6,0
Земельного участка			
1	Площадь участка	кв.м.	621,0
2	Площадь застройки с учетом всех зданий	кв.м.	302,5
3	Процент застройки с учетом всех зданий	%	48,7

Параметры разрешенного использования

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	В соответствии с ПЗЗ территории МО "город Батайск"	В соответствии с заданием на проектирование
			1	Предельные (мин. и макс.) размеры земельных участков	кв.м.	Не нормируется	621,0
			2	Минимальные отступы от границ земельных участков	м.	Не нормируется	с севера - 3,30 м; с юга - 1,0 м; с запада - 6,65 м; с востока - 5,0 м.
			3	Предельное количество этажей	шт.	3	1
			4	Предельная высота зданий, строений, сооружений	м.	12	6
			5	Максимальный процент застройки в границах участка	%	Не нормируется	48,7

Ситуационный план



Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012003:2046
по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24

ОБЩИЕ УКАЗАНИЯ

За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола торгового зала здания магазина.



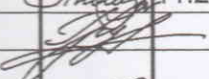



Участок, на котором осуществляется строительство магазина, расположен в климатической зоне IIIВ и согласно СП 20.13330.2016 "Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*", СП 131.13330.2012 "Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*" имеет следующие характеристики:

- расчетный вес снегового покрова для II снегового района - 120 кг/м²;
- скоростной напор ветра для III географического района - 38 кгс/м²;
- расчетная зимняя температура наружного воздуха наиболее холодной пятидневки $t=-22^{\circ}\text{C}$;
- нормативная глубина промерзания 0,9 м;
- преобладающие ветра восточного направления.

Чертежи разработаны на актуальной топооснове, выполненной ИП Клименко В.Н. в мае 2020г.

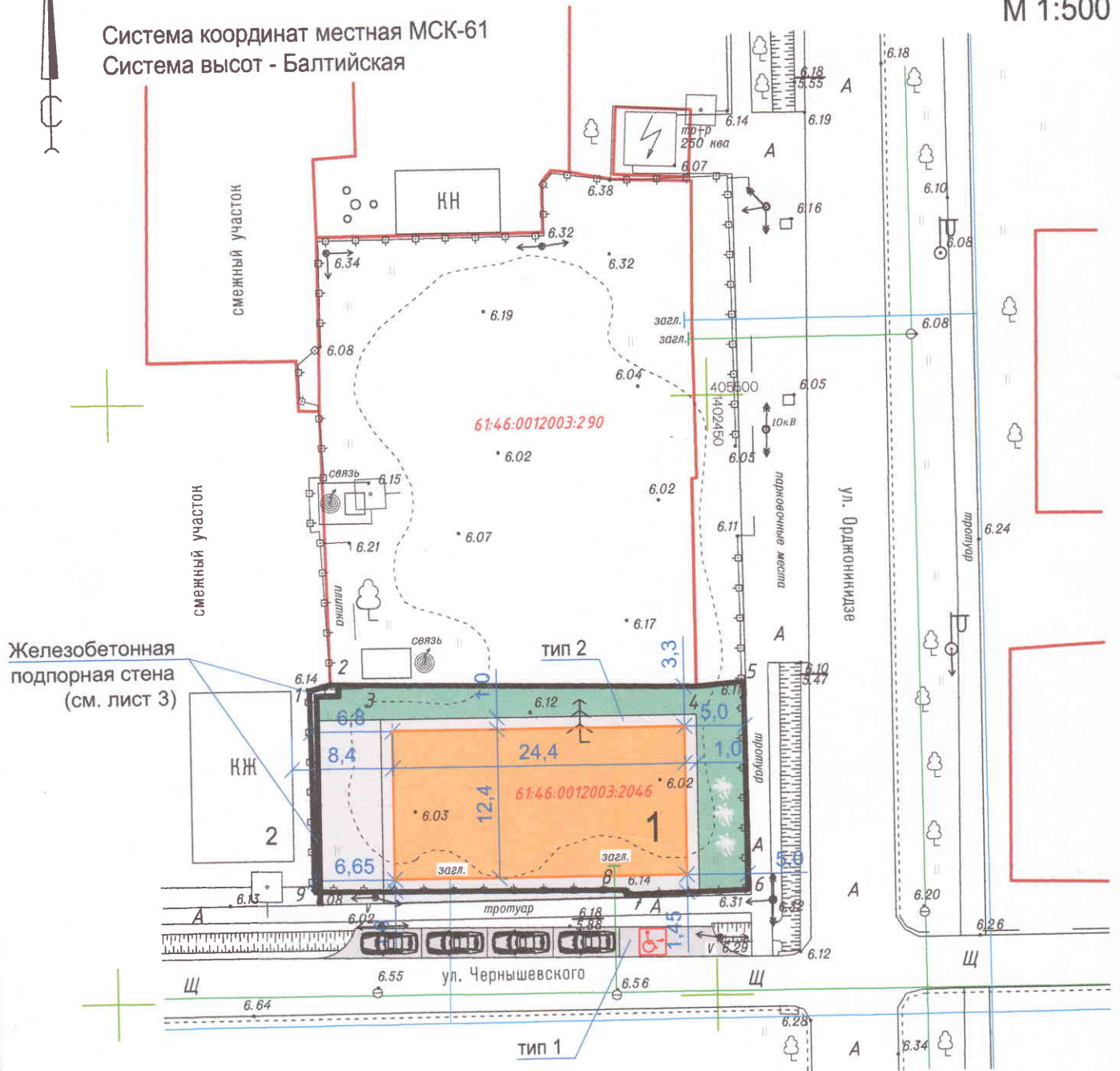
Система координат местная МСК-61, система высот - Балтийская.

Схема планировочной организации земельного участка выполнена в соответствии с данными, изложенными в материалах по обоснованию возможности размещения проектируемого здания магазина.

						2020-146-ПЗУ				
						Магазин по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24.				
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Схема планировочной организации земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Анохина				11.20			П	1	3
ГИП	Рудаев									
Рук.группы										
Проверил	Рудаев				11.20	Общие данные. Ситуационный план.		 АЗОВ СТРОЙ ПРОЕКТ		
Н. КОНТ.	Анохина									

M 1:500

Система высот - Балтийская



Условные обозначения

Каталог координат границ земельного участка

№ точки	X	У	Длина линии	к точке
1	410 275,91	2 205 666,38	1,82	2
2	410 276,38	2 205 668,14	2,53	3
3	410 276,31	2 205 670,67	28,00	4
4	410 275,74	2 205 698,66	4,00	5
5	410 276,07	2 205 702,65	17,37	6
6	410 258,70	2 205 702,70	10,20	7
7	410 258,48	2 205 692,50	0,37	8
8	410 258,85	2 205 692,49	25,89	9
9	410 259,11	2 205 666,60	16,80	1



Проектируемый магазин



Проектируемое асфальт
покрытие тротуара и с



Проектируемое асфал



Проектируемое озеле



Граница земельных уч-
учтенных кадастровой



Граница земельного у
предложенного к стро

Взам. инв. №

Подпись и дата

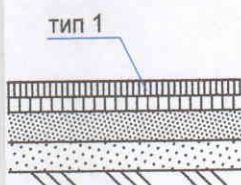
ИНВ. № подл.

Земельного участка по адресу:
Чернышевского, 24.

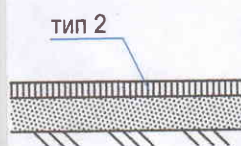
Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Магазин	проектируемый
2	Индивидуальный жилой дом	существующий

Конструкции дорожной одежды



- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2009 - 50 мм
- Горячий плотный крупнозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2009 - 50 мм
- Щебень твердых пород мелкий по ГОСТ 8267-93* - 100 мм
- Щебень твердых пород крупный по ГОСТ 8267-93* - 100 мм
- Уплотненный грунт



- Горячий плотный мелкозернистый асфальтобетон типа Б марки II по ГОСТ 9128-2009 - 50 мм
- Щебень твердых пород мелкий по ГОСТ 8267-93* - 100 мм
- Уплотненный грунт

Схема планировочной организации земельного участка выполнена в целях обоснования возможности размещения на указанном земельном участке здания магазина.

Схема вертикальной планировки земельного участка с подробным описанием планируемых отметок земли, уклонов, мероприятий по отводу поверхностных вод должна быть разработана в составе основного проекта на строительство магазина (в разделе 2 "Схема планировочной организации земельного участка" согласно Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 06.07.2019) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию").

В соответствии с выпиской №240 от 23.03.2020 из Правил землепользования и застройки территории муниципального образования "Город Батайск", земельный участок расположен в территориальной зоне - (Ж.2) "зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа", не предполагающей в основных видах разрешенного использования размещение магазинов, однако перечень условно разрешенных видов включает в себя такое назначение.

Земельный участок полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером 61:00-6.978, относящейся к охранной зоне транспорта.


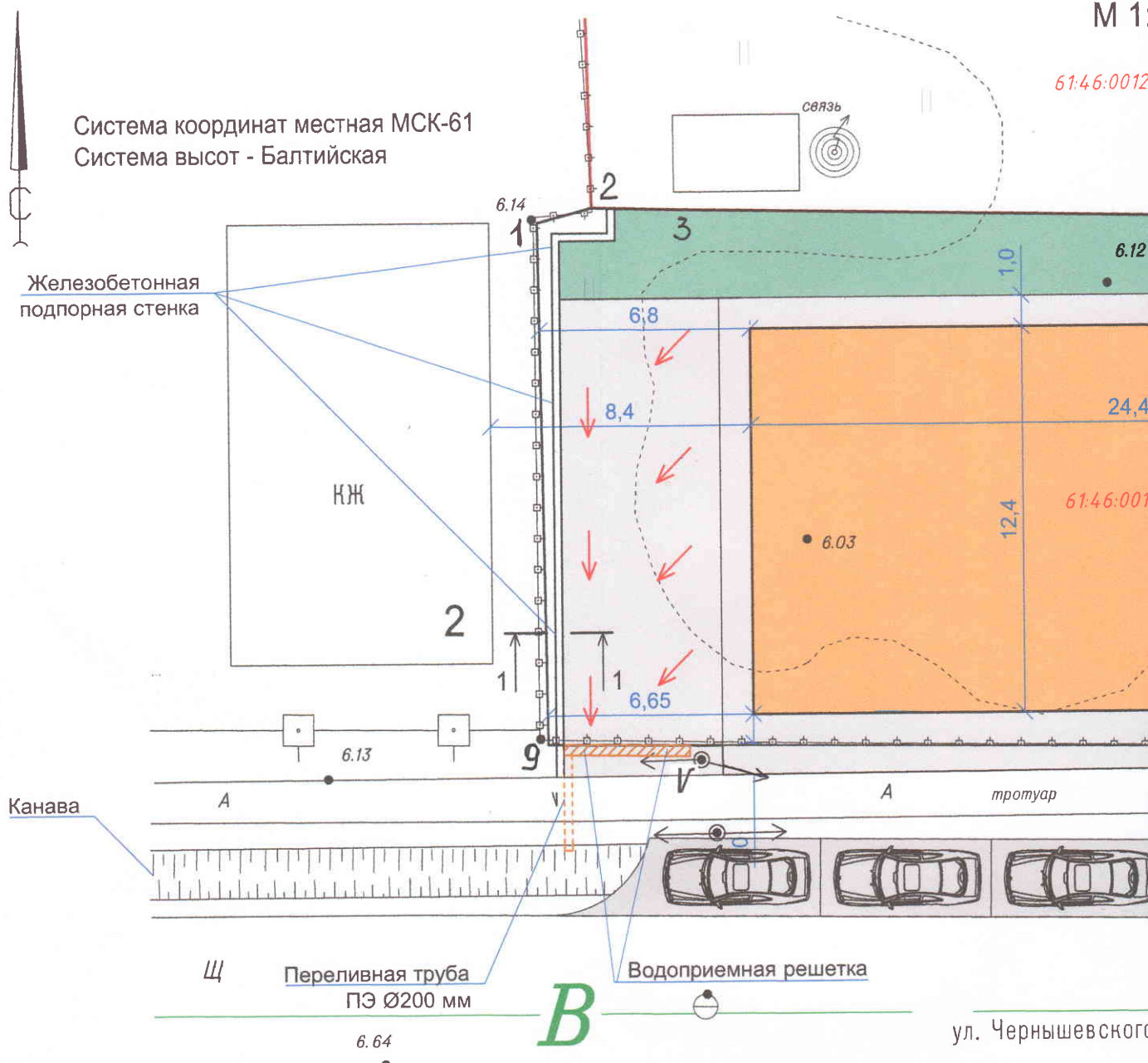
2020-146-ПЗУ					
1	Зам.	Анохина	03.21	Магазин по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24.	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Разработал	Анохина	Анохина	11.20	Схема планировочной организации земельного участка	
ГИП	Рудаев	Рудаев			
Рук.группы				Схема генплана. Каталог координат границ. Экспликация зданий.	
Проверил	Рудаев	Рудаев	11.20		
Н. конт.	Анохина	Анохина			
				Стадия	Лист
				П	2
				Листов	3

Схема организации водоотвода
Ростовская область, г. Бата
М 1

61:46:0012



Условные обозначения:

- | | |
|--|--|
| | Проектируемый магазин |
| | Проектируемое озеленение |
| | Граница земельных участков, ранее учтенных кадастровой палатой |
| | Граница земельного участка предложенного к строительству |
| | Направление стока воды |

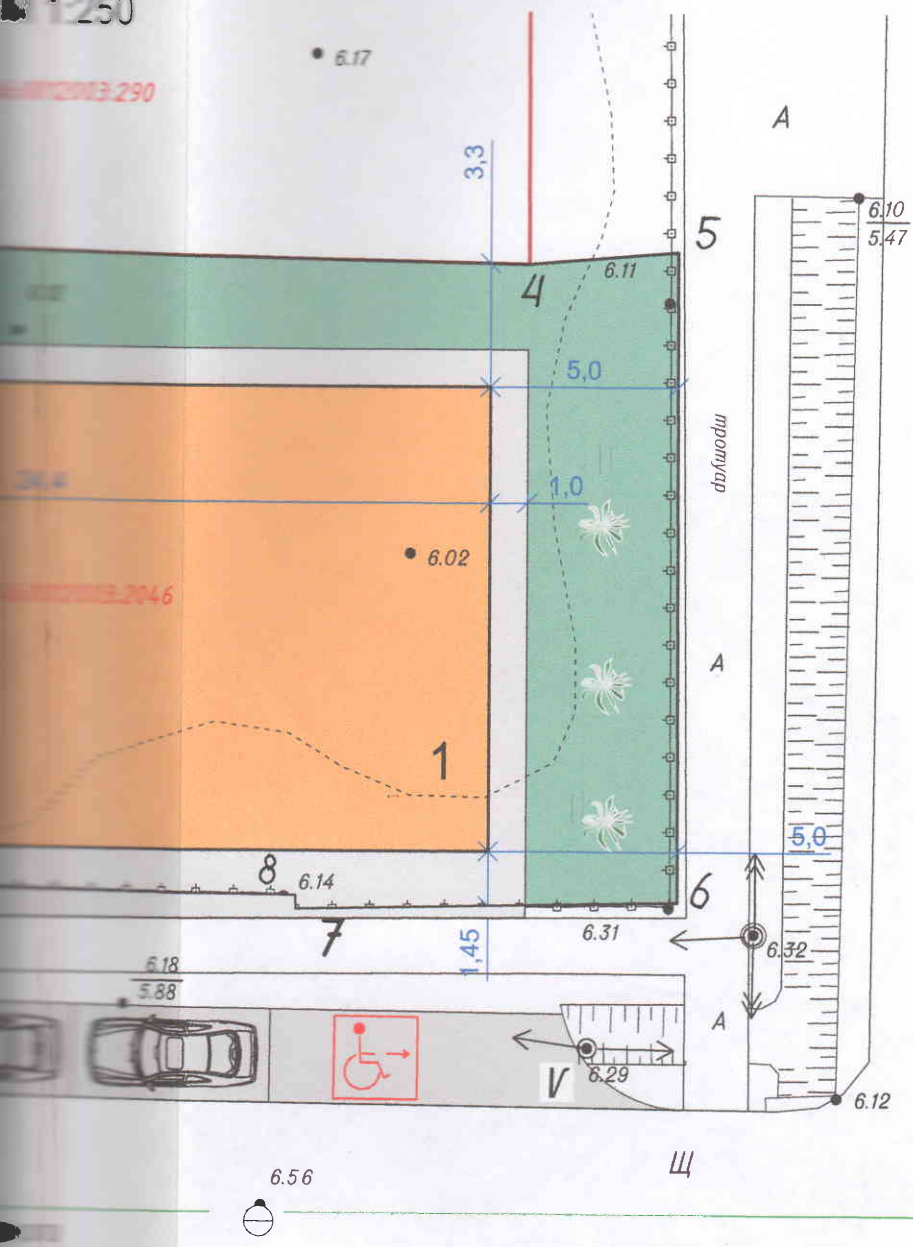
Железобетонная подпорная стенка предназначена для предотвращения затопления поверхностью водами смежного участка, расположенного с западной стороны.

Сток воды с участка организован в существующую канаву, через переливную трубу ПЭ Ø200 мм, проложенную под асфальтированным тротуаром методом прокола.

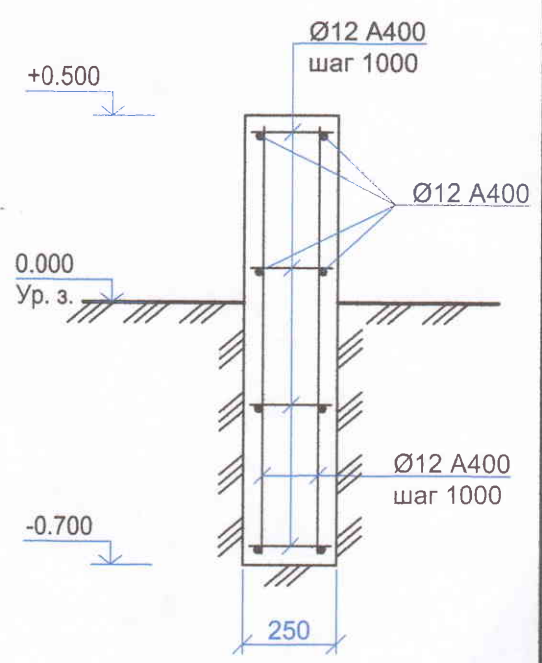
Схема вертикальной планировки земельного участка с подробным описанием планируемых отметок земли, мероприятий по отводу поверхностных вод должна быть разработана в составе основного проекта на строительство магазина (в разделе 2 "Схема планировочной организации земельного участка" согласно Постановлению Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 06.07.2019) "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию").

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

на земельном участка по адресу:
Батайск, ул. Чернышевского, 24.
1:250



Разрез 1-1



Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Примечание
1	Магазин	проектируемый
2	Индивидуальный жилой дом	существующий

2020-146-ПЗУ		Магазин по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Чернышевского, 24.	
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недод.
Разработал	Анохина	03.21	
ГИП	Рудаев	03.21	
Рук.группы			
Проверил	Рудаев	03.21	
Н. КОНТ.	Анохина		

Схема планировочной организации земельного участка	Стадия	Лист	Листов
	П	3	3

Схема организации водоотвода. Разрез 1-1. Экспликация зданий.			
---	--	--	--