

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УЛ. 1-Й ПЯТИЛЕТКИ**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ II



Заказчик: Клименко Н.А.

Исполнитель: ИП Иванов Д.А.
ИНН 615012421453
Тел. 89282267777

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект внесения изменений в проект планировки и
проект межевания территории земельного участка по ул. 1-й Пятилетки)

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Документация по планировке территории		
Том 1. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
Графическая часть		
1.1	Чертеж планировки территории: граница планируемого элемента планировочной структуры.	1:2 000
1.2	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:2 000
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; перечень мероприятий по охране окружающей среды; обоснование очередности планируемого развития территории.	-

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Графическая часть		
2.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10 000
2.2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов.	1:2 000
2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:2 000
2.4	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:2 000
2.5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2 000
2.6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.	1:2 000
2.7	Схема обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры.	1:5 000
2.8	Схема инженерной инфраструктуры.	1:2 000
Том 3. Основная часть проекта межевания территории		
Текстовая часть		
	Основная часть проекта межевания территории.	-
Графическая часть		
3.1	Чертеж межевания территории: границы планируемых элементов планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий.	1:2 000
3.2	Чертеж межевания территории: границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы публичных сервитутов.	1:2 000
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Текстовая часть		
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	-
Графическая часть		
4.1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, местоположения существующих объектов капитального строительства.	1:2 000

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 2.

ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ

ВВЕДЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА РОСТОВ-НА-ДОНУ

1.2. КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

1.3. ОПИСАНИЕ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.4. ТРЕБОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИМЕНительно К РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.5. ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.3. УЧЕТ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.4. УЧЕТ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОЗДАНИЮ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ.

РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНительно К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ

3.1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

3.5. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА

3.6. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

РАЗДЕЛ 4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ

РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 7. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ

2.1. КАРТА (ФРАГМЕНТ КАРТЫ) ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ.

2.2. СХЕМА, ОТОБРАЖАЮЩАЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.

2.3. СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

2.4. ВАРИАНТЫ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.

2.5. СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА (ВКЛЮЧАЯ ТРАНСПОРТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ) И ПЕШЕХОДОВ, ОТРАЖАЮЩАЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И УЧИТЫВАЮЩАЯ СУЩЕСТВУЮЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ПОТРЕБНОСТИ В ТРАНСПОРТНОМ ОБЕСПЕЧЕНИИ НА ТЕРРИТОРИИ. СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ.

2.6. СХЕМА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ И ИНЖЕНЕРНОЙ ЗАЩИТЫ ТЕРРИТОРИИ.

2.7. СХЕМА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

2.8. СХЕМА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

**СПРАВКА
ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА**

Все решения, принятые при разработке проекта планировки территории, соответствуют требованиям действующих редакций Генерального плана городского округа «Город Батайск» и Правил землепользования и застройки городского округа «Город Батайск», Градостроительному кодексу Российской Федерации. Проект выполнен в соответствии с действующими градостроительными и строительными нормами и правилами, с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

ЧАСТЬ 1.
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 46 ГрК РФ.

Основанием для разработки Проекта является Постановление Администрации г. Батайска от 17.03.2022 №590.

Разработка Проекта выполнена на основании следующих нормативно-правовых, технических и регулирующих документов*:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 30.04.2021);
- Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Постановление Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. № 985»;
- Генеральный план города городского округа «Город Батайск», утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в действующей редакции);
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (с Изменением № 2);
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. от 28.02.2022)

* для отдельных разделов проекта ссылки на нормативные правовые документы специализированного использования указаны непосредственно в данных разделах.

Проект выполнен с целью внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по ул. 1-й Пятилетки, утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 27.11.2018 № 387.

РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

1.1. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА

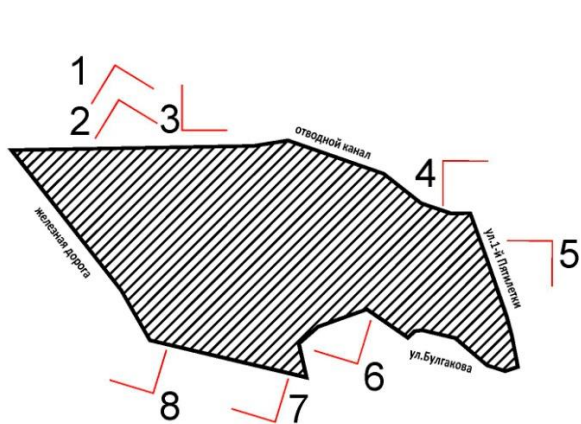
Территория расположена в западной части города в границах кадастрового квартала 61:46:0010501 и ограничена:

- с севера - строящейся жилой застройкой и коридорами инженерных сетей;
- запада – железной дорогой;
- с юга -ул.Булгакова;
- с востока – ул. 1-й Пятилетки.

Площадь территории, подлежащей планировке, составляет 25,22 га.



ФОТОФИКСАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ



5



1



6



2



3



7



4



8



1.2. КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

Краткие сведения о климате СП 131.13330.2020 Строительная климатология СНиП 23-01-99*.

В соответствии со строительной картой климатического районирования для строительства территория проектирования относится к району III В. Климат характеризуется неустойчивой, умеренно мягкой и обычно малоснежной зимой с частыми оттепелями и теплым, часто жарким и засушливым летом.

Самым холодным месяцем является январь, а теплым – июль. Среднегодовая температура воздуха равна 10°C. Абсолютный максимум температуры равен 40°C, абсолютный минимум -33°C.

1.2.1. Климатические параметры холодного периода года

Температура воздуха наиболее холодных суток, °С, обеспеченность ю		Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, °С, обеспеченность ю		Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,94	Абсолютная минимальная температура воздуха, °С	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее холодного месяца, °С
0,98	0,92	0,98	0,92			
-25	-23	-21	-18	-8	-33	6,1

Продолжительность, сут, и средняя температура воздуха, °С, периода со средней суточной температурой воздуха					
0°C		8°C		10°C	
продолжительность	средняя температура	продолжительность	средняя температура	продолжительность	средняя температура
96	-2,7	167	0,0	183	0,8

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца, %	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее холодного месяца, %	Количество осадков за ноябрь - март, мм	Преобладающее направление ветра за декабрь - февраль	Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь, м/с	Средняя скорость ветра, м/с, за период со средней суточной температурой воздуха 8°C
85	80	257	В	5,5	4,2

1.2.2. Климатические параметры теплого периода года

Барометрическое давление, гПа	Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,95	Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,98	Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца, °С	Абсолютная максимальная температура воздуха, °С	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца, °С
1006	27	31	29,1	40	11,9

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца, %	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч наиболее теплого месяца, %	Количество осадков за апрель- октябрь, мм	Суточный максимум осадков, мм	Преобладающее направление ветра за июнь- август	Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль, м/с
59	43	334	100	В	0,0

1.2.3. Средняя месячная и годовая температуры воздуха, °С

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
-3,8	-3,0	2,4	10,9	17,1	21,3	23,5	22,8	16,8	9,6	3,4	-1,2	10,0

1.2.4. Максимальная суточная амплитуда температуры воздуха в июле - 20°С

1.2.5. Среднее месячное и годовое парциальное давление водяного пара, гПа

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
4,4	4,4	5,7	8,3	11,9	15,1	16,5	15,2	12,2	9,2	6,8	5,3	9,6

1.2.6. Климатические параметры для проектирования отопления, вентиляции и кондиционирования

Период года	Барометрическое давление, гПа	Параметры А			Параметры Б			Средняя суточная амплитуда температуры воздуха, °С
		температура воздуха, °С	удельная энтальпия, кДж/кг	скорость ветра, м/с	температура воздуха, °С	удельная энтальпия, кДж/кг	скорость ветра, м/с	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Теплый	1006	27	I=48,4 - 52,6	1	31	60,6	1	11,9
Холод- ный		-8	По расчету или графически по <i>i-d</i> - диаграмме, принимая температуру воздуха параметра А и относительную влажность воздуха по <u>таблице 3.1,</u> <u>графа 16</u>	5,5	-18	По расчету или графически по <i>i-d</i> - диаграмме, принимая температуру воздуха параметра Б и относительную влажность воздуха по <u>таблице 3.1,</u> <u>графа 16</u>	5,5	6,1

1.2.7. Средняя и максимальная суточная амплитуда температуры наружного воздуха

Амплитуда температуры средняя по месяцам (верхнее значение), максимальная по месяцам (нижнее значение), °С											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
5,7	6,3	7,7	10,4	11,3	11,4	11,9	12,1	11,5	9,0	6,2	5,2
23,5	19,6	17,9	20,3	20,0	19,5	19,5	18,7	19,1	21,9	16,9	24,3

Среднегодовое количество осадков составляет 548 мм, из них на летний период приходится 300-350 мм. Летом преобладают осадки ливневого характера с большой интенсивностью, когда количество осадков за сутки может составлять месячную норму.

Высота снежного покрова в среднем составляет 11-12 см. В течение холодного периода высота снега неравномерна, увеличивается с момента образования устойчивого снежного покрова.

Ветровой режим складывается под воздействием широтной циркуляции. В течение всего года преобладают ветры восточного направления, но особенно в холодный период (33-40 %). С июня по сентябрь повторяемость восточных ветров уменьшается. Увеличивается повторяемость ветров северо-восточных, северных и западных направлений, но преобладание восточного направления сохраняется.

Средняя годовая скорость ветра равна 6,4 м/сек. Максимальная среднемесячная скорость равна 7-8 м/сек и наблюдается в холодный период года, как правило это ветры восточного направления. Штили в среднем составляют 5-14 % в месяц от общего числа наблюдений за ветром. Наибольшее их число наблюдается летом (10-14 %), наименьшее – зимой (5-7 %).

На территории нередки сильные ветры, метели, ливневые дожди, град, шквалы и гололед, являющиеся опасными явлениями погоды, т.к. они ставят под угрозу жизнь человека или наносят значительный экономический ущерб.

Абсолютная влажность имеет годовой ход, соответствующий параллельному ходу температуры. Относительная влажность воздуха в районе высокая. Среднегодовая влажность составляет 72-73%. К особым метеорологическим явлениям относятся пыльные бури. Возникают они чаще всего в утренние часы, достигают максимального развития к полудню и прекращаются к вечеру.

Число влажных дней (с относительной влажностью более 80 %) в среднем составляет 97 за год. Число сухих дней (с относительной влажностью менее 30 %) в среднем равно 63 за год.

1.3. ОПИСАНИЕ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.3.1. В настоящее время вся территория проектирования свободна от застройки. По территории проектирования по южной и восточной стороне проходят воздушные линии электропередач 6 кВ, по северо-западной - воздушные линии электропередач 110 кВ.

Территория проектирования с севера, востока и юга окружена существующей и планируемой общественно-деловой и жилой застройкой, с запада – существующей железной дорогой.

В границах проекта планировки территории расположены:

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:783 с видом разрешенного использования: «Для сельского производства», находящийся в частной собственности, площадью – 22,0607 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:778 с видом разрешенного использования: «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», находящийся в частной собственности, площадью – 3,0850 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:784 с видом разрешенного использования: «для сельскохозяйственного производства», находящийся в частной собственности, площадью – 0,0291 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:485 с видом разрешенного использования: «линейные объекты (улично-дорожная сеть, инженерные коммуникации)», находящийся в муниципальной собственности, площадью – 0,0347 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:41, площадью – 0,0053 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:46, площадью – 0,0057 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:40, площадью – 0,0054 га.

1.3.2. Территория, подлежащая планировке и межеванию, расположена в пределах зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ).

В соответствии со сведениями Единого государственного кадастра недвижимости на территории проектирования расположены следующие ЗОУИТ:

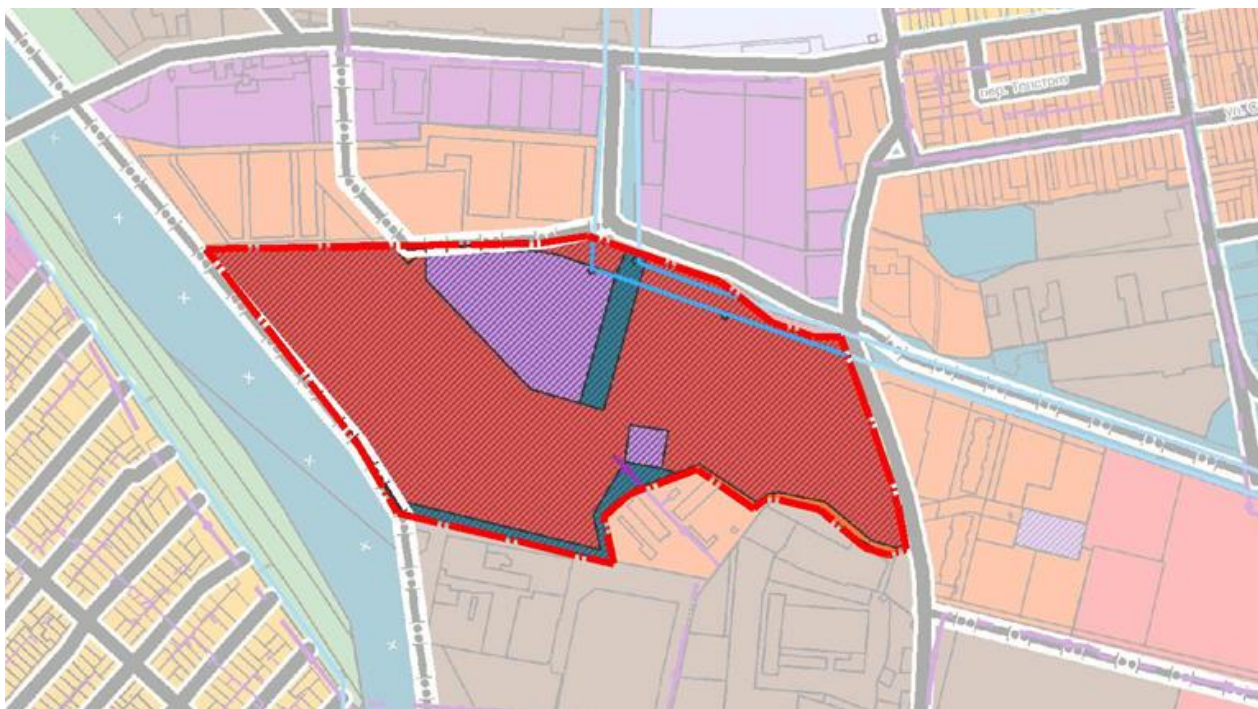
- **61:00-6.1282** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6) (Охранная зоны воздушной линии электропередачи ВЛ 110 кВ БТ-1-БТ-2)»;
- **61:00-6.1280** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)»;
- **61:00-6.1277** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону "Северный" (Подзона №6)»;
- **61:00-6.1378** «Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)»;

- **61:00-6.1373** «Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)»;
- **61:46-6.262** «Охранная зоны воздушной линии электропередачи ВЛ 110 кВ БТ-1-БТ-2, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ВЛ 110 кВ проходит от п/ст БТ-1 (г.Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 8) в южном направлении»;
- **61:46-6.95** «Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 110 кВ БТ-3-БТ-1, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Совхозная, 12, ул. 1-й Пятилетки, 8»;
- **61:46-6.132** «Охранная зона ВЛ-6 кВ Л-2Ф3 от оп. №11 до оп. №45, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.1-й Пятилетки, ул. Булгакова»;
- **61:46-6.137** «Охранная зона линии электропередач ВЛ 6 кВ от оп. 1 до оп. 40 Л-144/2, инв. 0016005280, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ВЛ 6 кВ от оп. 1 до оп. 40 Л-144/2»;
- **61:46-6.14** «Охранная зона подземного и надземного газопровода среднего и низкого давления по ул. Булгакова к ГРП СМП МК-7, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, по ул. Булгакова, подводы к ГРП СМП МК-7».

1.4. ТРЕБОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.

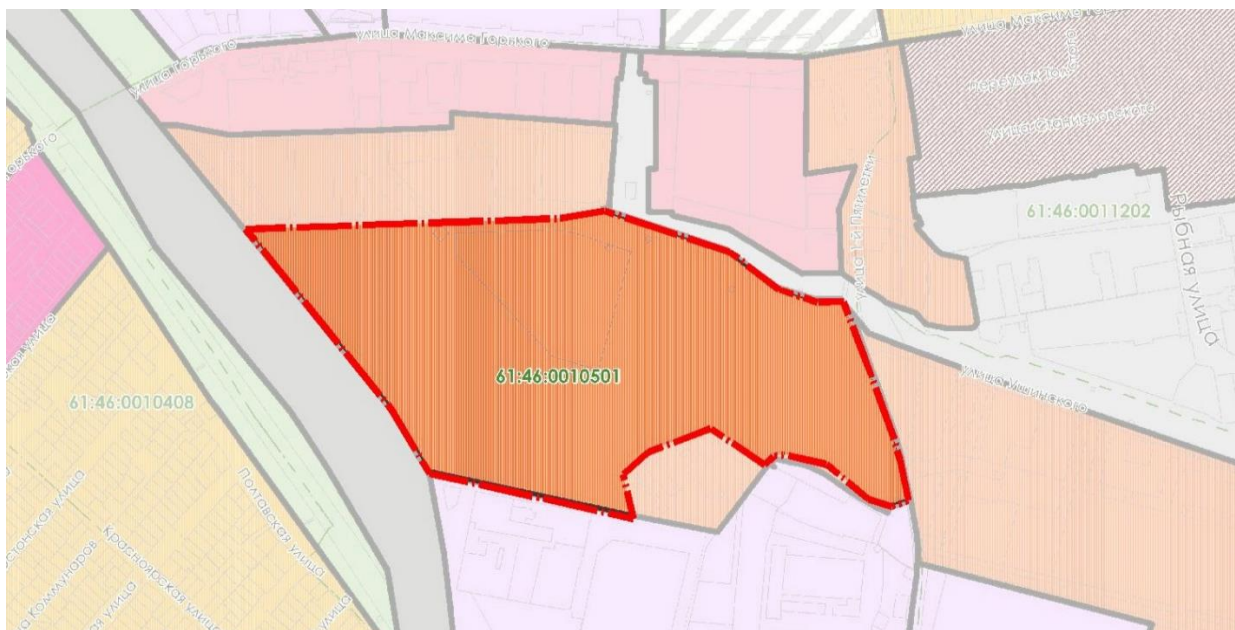
Проект выполнен в соответствии с Генеральным планом города муниципального образования городского округа «Город Батайск» (далее - Генеральный план г.Батайска), утвержденным решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 и в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Батайск» (далее - Правила г.Батайска), утвержденными решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в действующей редакции).

1.4.1. В соответствии с Генеральным планом г.Батайска рассматриваемая территория включена в несколько функциональных зон:



- планируемой зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более);
- планируемой зоне специализированной общественной застройки;
- планируемой зоне транспортной инфраструктуры.

1.4.2. В соответствии с Правилами г.Батайска территории проектирования расположена в границах территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3).



Согласно ст.28 Правил г.Батайска для зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) установлен следующий градостроительный регламент:

«1. Зона Ж.3 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи
2.7. Обслуживание жилой застройки	Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны	Не установлены

3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.1. Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
3.2.4. Общежития, питание	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.8.1. Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены
(п. 3.8.1 введен решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 N 158)		
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня	Не установлены

	загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	
4.1. Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.4. Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
4.6. Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
5.1.3. Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
12.0.1. Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2.	Размещение декоративных, технических,	Не установлены

Благоустройство территории	планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	
7.2. Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены
Условно разрешенные виды использования		
Код и наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки
(п. 2.1 введен решением Батайской городской Думы от 27.10.2021 N 158)		
2.3. Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.7.1. Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены
3.1.2. Административные здания организаций,	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены

обеспечивающих предоставление коммунальных услуг		
3.2.3. Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не установлены
3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	Не установлены
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены
3.7. Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены
3.8.1. Государственное управление	Исключено. - Решение Батайской городской Думы от 27.10.2021 N 158	
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	Не установлены
4.3. Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.5. Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
4.7. Гостиничное	Размещение гостиниц, а также иных зданий,	Не установлены

обслуживание	используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не установлены
4.9.1.3. Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек	Магазины сопутствующей торговли
4.9.1.4. Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса	Магазины сопутствующей торговли
5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
6.8. Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не установлены

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.

4. Для зоны Ж.3 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

N пп/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка	2.1, 2.3	1000 <*>
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка	2.1	400 кв. м <*>
		2.3	200 для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги,	2.1	3,5 <***>
		прочие	не подлежит установлению

	проезда, м		
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки - 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки - 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки - 1,0) <****>
		зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования	1,0
		прочие	не подлежат установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесенных к вспомогательным видам использования), м	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, м	2.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0

4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений) 3.5.2, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1	40,0
		4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.1.1	4
		2.1, 2.3	3
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов капитального строительства, м	все	1
6.2	минимальный процент озеленения, %	2.1, 2.3	25,0
		3.5.1 (кроме объектов дошкольного образования) 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4	40,0
		3.2.1, 3.4.2	60,0
		3.5.1 (объекты дошкольного образования)	50,0
		2.1.1, 2.5, 2.6, 3.2.4	в соответствии с таблицей 2 статьи 24 настоящих Правил

		3.2.3, 3.3, 3.4.1, 3.6.1, 3.7, 3.10.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 8.3	15,0
		прочие	не подлежит установлению
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

<*> При образовании земельного участка путем объединения, перераспределения земельных участков находящихся в частной собственности - площадь не регламентируется.

Для земельных участков в существующей застройке для объектов индивидуального жилищного строительства, существовавших ранее на законных основаниях, в отношении которых не проведены кадастровые работы - площадь не регламентируется.

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

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

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

(п. 4 в ред. решения Батайской городской Думы от 27.10.2021 N 158)

5. Минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с таблицей 1 статьи 23 Правил.

6. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с таблицей 3 статьи 23 Правил.»

1.5. ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

В соответствии со ст. 41.2 ГрК РФ порядок инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 (ред. от 19.06.2019) утверждены Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории. В соответствии с указанными Правилами достаточность материалов инженерных изысканий определяется федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, физическими или юридическими лицами, по инициативе которых принимается решение о подготовке документации по планировке территории. Инициатором составляется проект задания на выполнение инженерных изысканий и направляется одновременно с документами, необходимыми для принятия решения о подготовке документации по планировке территории, лицу, принимающему решение о подготовке документации по планировке территории.

В соответствии со ст. 41.2 ГрК РФ постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 (ред. от 19.06.2019) также утвержден перечень видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории. В указанный перечень входят следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-гидрометеорологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания.

Принимая во внимание отсутствие программы инженерных изысканий, разработанной на основе задания на выполнение инженерных изысканий в соответствии с федеральными требованиями, было принято решение для подготовки документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории), выполнить **инженерно-геодезические изыскания** в части выполнения топографической съемку в границах проектирования в М 1:500, а также использования **инженерно-геологических изысканий**, выполненных в микрорайоне жилой застройки по ул. Ушинского, 63 в г. Батайске (жилой дом пятно 30) в 2014 году ООО «Геострой-Ф».

РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ.

Территория расположена в западной части города в границах в границах кадастрового квартала 61:46:0010501;

состоит из земельных участков:

- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:783 с видом разрешенного использования: «Для сельского производства», находящийся в частной собственности, площадью – 22,0607 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:778 с видом разрешенного использования: «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», находящийся в частной собственности, площадью – 3,0850 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:784 с видом разрешенного использования: «для сельскохозяйственного производства», находящийся в частной собственности, площадью – 0,0291 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:485 с видом разрешенного использования: «линейные объекты (улично-дорожная сеть, инженерные коммуникации)», находящийся в муниципальной собственности, площадью – 0,0347 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:41, площадью – 0,0053 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:46, площадью – 0,0057 га;
- земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:40, площадью – 0,0054 га;

ограничена:

- с севера - строящейся жилой застройкой и коридорами инженерных сетей;
- запада – железной дорогой;
- с юга -ул.Булгакова;
- с востока – ул. 1-й Пятилетки.

Площадь территории, подлежащей планировке, составляет 25,22 га.

Проектные решения основываются на следующих основных принципах:

- создание открытых парковых пространств
- формирование закрытых дворовых кварталов
- исключение визуальных преград в квартирах
- ориентация с учётом ветрового комфорта

Цели подготовки документации по планировке территории

Подготовка проектов планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе для выделения

элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Требования к развитию планируемой территории

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана г. Батайска рассматриваемая территория, предусмотренная для развития жилищного строительства, расположена в функциональной планируемой зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более).

Развитие территории подразумевает выполнение следующих градостроительных задач:

1. развития жилищного строительства с объектами обслуживания на участке с кадастровым номером 61:46:0010501:783, в том числе установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства и определение характеристик планируемого развития;

2. установление красных линии вдоль улиц и территорий общего пользования;

3. определение границы элемента планировочной структуры.

Определение границ элемента планировочной структуры.

В соответствии с пунктом 35 части ГрК РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно приказу Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр (ред. от 13.05.2021) утверждены следующие виды элементов планировочной структуры:

1. Район;

2. Микрорайон;

3. Квартал;

4. Территория общего пользования, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8;

5. Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;

6. Территория транспортно-пересадочного узла;

7. Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8;

8. Улично-дорожная сеть;

9. Территория виноградно-винодельческого терруара.

Согласно п. 3.20 СП 42.13330.2016 микрорайон - элемент планировочной структуры городского и сельского поселения, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, в границах красных линий магистральных или местных улиц,

полос отвода железнодорожного транспорта, наземного внеуличного транспорта общего пользования, границ рекреационных зон

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов (п. 3.17 СП 42.13330.2016.).

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (п. 11 ст. 1 ГрК РФ).

В соответствии с п.5.4 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр) (ред. от 19.12.2019) квартал и микрорайон - основные элементы планировочной структуры застройки в границах красных линий или других границ, размеры территорий которых составляют до 5 га и до 60 га соответственно. В микрорайоне, квартале выделяются земельные участки жилой застройки для отдельных домов или групп жилых домов в соответствии с планом межевания территории.

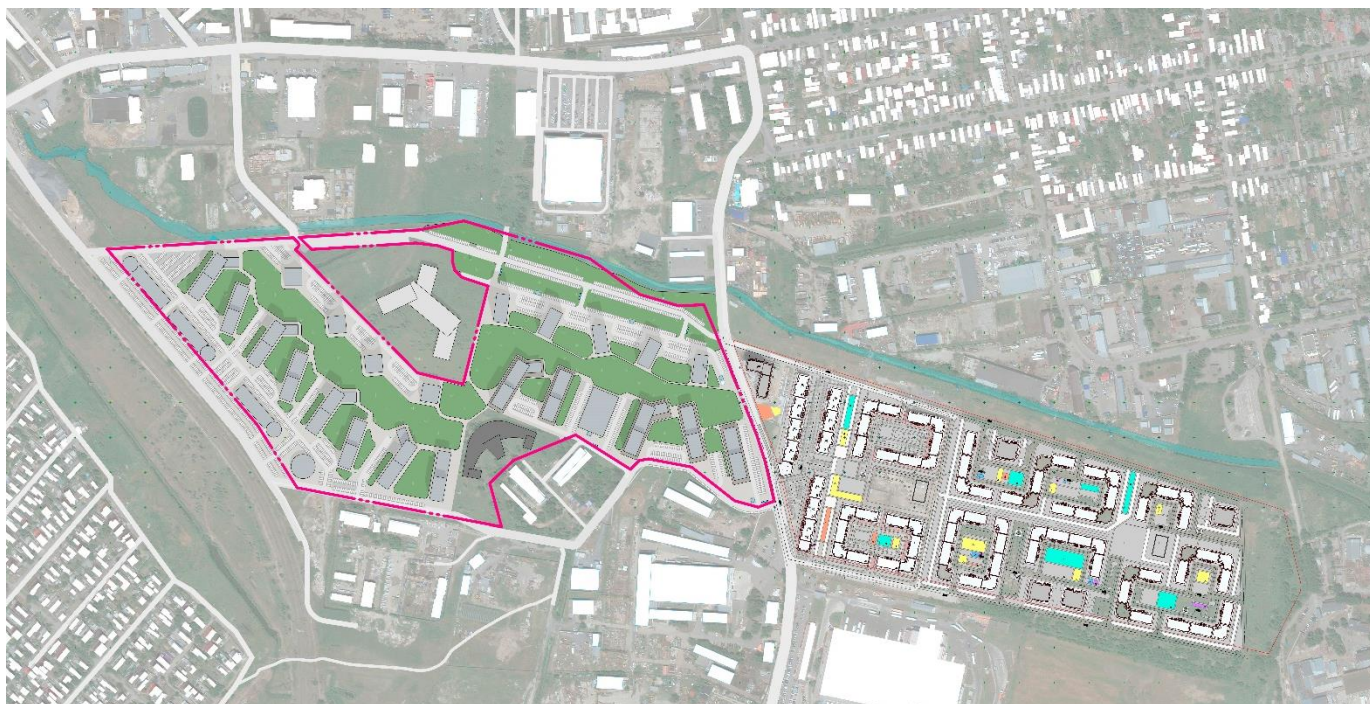
С учетом планируемых к установлению красных линий, которые обозначают границы существующих территорий общего пользования, по ним предлагается установить границы элемента планировочной структуры. Принимая во внимание, что площадь планируемого элемента планировочной структуры составляет - 22,86 га, что более 5 га, то в соответствии с СП 42.13330.2016. ему соответствует определение **элемента планировочной структуры – микрорайон**.

Предлагаемый микрорайон не расчленен улично-дорожной сетью и расположен в границах красных линий территорий общего пользования и улично-дорожной сети.

В границах проекта планировки территории расположена часть планируемого микрорайона, площадью - 20,75 га.

Планировочное и объемно-пространственное решение.

Ранее уже начато развитие данной части г. Батайска в целях жилищного строительства. Проектными решениями предлагается интегрировать территорию проектирования в структуру ранее начатого развития территорий с учетом использования современных подходов по формированию комфортной среды жизни.



Одним из принципов развития предусматривается формирование внутримикрорайонной пешеходной аллеи:

- аллея с развитыми общественными функциями
- обилие озеленения, патио, мест для игр детей
- доступ для жителей и гостей микрорайона
- связь между разнесёнными контурами застройки
- свободная от транспорта территория

Большая протяжённость центральной аллеи увеличивает потенциал встроенных помещений.

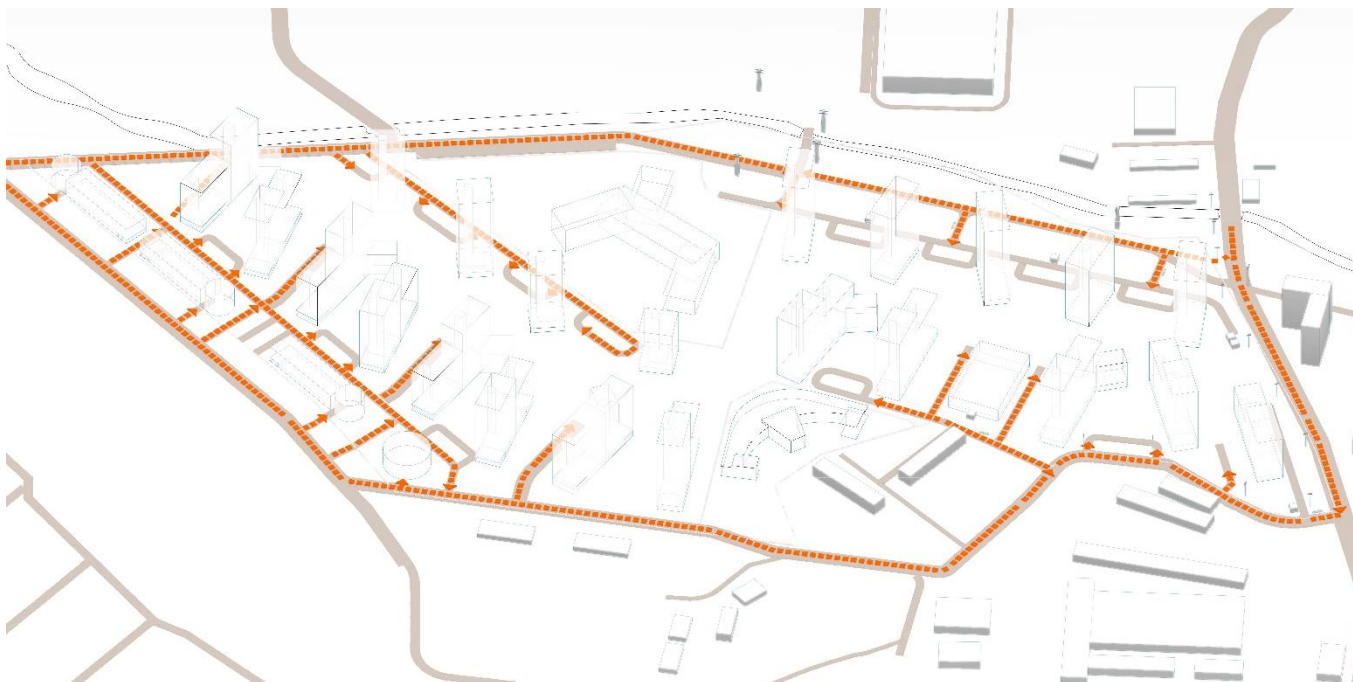


Также предусматривается обособленность внутридворовых пространств:

- закрытый характер придомовых территорий
- разнообразная форма и размер дворики
- пространство, свободное от транспорта



Проектными решениями предусматривается формирование улично-дорожной сети в виде улиц местного значения в жилой застройке, расположенных по периметру микрорайона, при этом планируется непосредственно обслуживание объектов капитального строительства за счет организации проездов на территорию микрорайона, которые не предусматривают транзитное движение, за счет чего формируется пространство, свободное от транспорта.



2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения, социальной и транспортной инфраструктуры определены в соответствии с принятым вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки, представленного в графической части.

Основным фактором, повлиявшим на размещение зон планируемого размещения объектов капитального строительства, стали варианты архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений застройки, один из которых лег в основу предложенной структуры. Планировочная организация и объемно-пространственная композиция планируемой территории принята исходя из параметров планируемой и сложившейся прилегающей застройки, и учитывает основные визуальные направления и восприятия планируемой застройки в контексте с окружающим ландшафтом.

Расположение и ориентация зданий и сооружений на участке выполнены с соблюдением требований СП 42.13330.2016 к ориентации и инсоляции помещений. Выдержаны санитарные и противопожарные разрывы между зданиями и сооружениями.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства учитывают размещение ЗОУИТ и накладываемые ими ограничения.

2.3. УЧЕТ ТРЕБОВАНИЙ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

При определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в рамках разработки документации по планировке территории, учитываются требования Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 № 384-ФЗ – основного технического регламента в сфере строительства.

Настоящий Федеральный закон устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям (в том числе к входящим в их состав сетям инженерно-технического обеспечения и системам инженерно-технического обеспечения), а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации, в том числе требования:

- механической безопасности;
- пожарной безопасности;
- безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
- безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
- безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
- доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;

- энергетической эффективности зданий и сооружений;
- безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

В результате идентификации комплекса проектируемых зданий и сооружений по признаку, предусмотренному указанным ФЗ, они отнесены к нормальному уровню ответственности.

Безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством соблюдения требований настоящего Федерального закона и требований стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 настоящего Федерального закона перечни, или требований специальных технических условий.

Подробнее о требованиях к зданиям и сооружениям по разделам:

Требования механической безопасности.

Строительные конструкции и основание здания (сооружения) предусматриваются такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений в результате:

- разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;
- разрушения всего здания, сооружения или их части;
- деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;
- повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.

Требования пожарной безопасности.

Здания и сооружения проектируются и таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения исключалась возможность возникновения пожара, обеспечивалось предотвращение или ограничение опасности задымления здания или сооружения при пожаре и воздействия опасных факторов пожара на людей и имущество, обеспечивались защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий воздействия опасных факторов пожара на здание или сооружение, а также чтобы в случае возникновения пожара соблюдались следующие требования:

- сохранение устойчивости здания или сооружения, а также прочности несущих строительных конструкций в течение времени, необходимого для эвакуации людей и выполнения других действий, направленных на сокращение ущерба от пожара;

- ограничение образования и распространения опасных факторов пожара в пределах очага пожара;
- нераспространение пожара на соседние здания и сооружения;
- эвакуация людей (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) в безопасную зону до нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара;
- возможность доступа личного состава подразделений пожарной охраны и доставки средств пожаротушения в любое помещение здания или сооружения;
- возможность подачи огнетушащих веществ в очаг пожара;
- возможность проведения мероприятий по спасению людей и сокращению наносимого пожаром ущерба имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Для обеспечения пожарной безопасности здания или сооружения в проектной документации одним из способов, указанных в части 6 статьи 15 Федерального закона, обосновываются:

- противопожарный разрыв или расстояние от проектируемого здания или сооружения до ближайшего здания, сооружения или наружной установки (для линейных сооружений - расстояние от оси трассы до населенных пунктов, промышленных и сельскохозяйственных объектов, лесных массивов, расстояние между прокладываемыми параллельно друг другу трассами линейных сооружений, размеры охранных зон);
- принимаемые значения характеристик огнестойкости и пожарной опасности элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения;
- принятое разделение здания или сооружения на пожарные отсеки;
- расположение, габариты и протяженность путей эвакуации людей (в том числе инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при возникновении пожара, обеспечение противодымной защиты путей эвакуации, характеристики пожарной опасности материалов отделки стен, полов и потолков на путях эвакуации, число, расположение и габариты эвакуационных выходов;
- характеристики или параметры систем обнаружения пожара, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (с учетом особенностей инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения), а также автоматического пожаротушения и систем противодымной защиты;
- меры по обеспечению возможности проезда и подъезда пожарной техники, безопасности доступа личного состава подразделений пожарной охраны и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, параметры систем пожаротушения, в том числе наружного и внутреннего противопожарного водоснабжения;
- организационно-технические мероприятия по обеспечению пожарной безопасности здания или сооружения в процессе их строительства и эксплуатации.

Требования безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях.

Здания и сооружения на территории, на которой возможно проявление опасных природных процессов и явлений и (или) техногенных воздействий, проектируются таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения опасные природные процессы и явления и (или) техногенные воздействия не вызывали последствий, указанных в статье 7 настоящего Федерального закона, и (или) иных событий, создающих угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях.

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для проживания и пребывания человека в зданиях и сооружениях по следующим показателям:

- качество воздуха в жилых и иных помещениях зданий и сооружений;
- качество воды, используемой в качестве питьевой и для хозяйственно-бытовых нужд;
- инсоляция и солнцезащита помещений жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- естественное и искусственное освещение помещений;
- защита от шума в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- микроклимат помещений;
- регулирование влажности на поверхности и внутри строительных конструкций;
- уровень вибрации в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения;
- уровень напряженности электромагнитного поля в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также на прилегающих территориях;
- уровень ионизирующего излучения в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, а также на прилегающих территориях.

Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями.

Здания и сооружения проектируются таким образом, а территория, необходимая для использования здания или сооружения, благоустраивается таким

образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями и сооружениями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва.

Требования доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

Жилые здания, объекты инженерной инфраструктуры проектируются таким образом, чтобы обеспечивалась их доступность для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

Требования энергетической эффективности зданий и сооружений.

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе их эксплуатации обеспечивалось эффективное использование энергетических ресурсов и исключался нерациональный расход таких ресурсов.

Требования безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Здания и сооружения проектируются таким образом, чтобы в процессе их строительства и эксплуатации не возникало угрозы оказания негативного воздействия на окружающую среду.

Требования к обеспечению инсоляции и солнцезащиты.

Здания комплекса проектируются таким образом, чтобы в жилых помещениях была обеспечена достаточная продолжительность инсоляции или солнцезащита в целях создания безопасных условий проживания независимо от его срока.

Выполнение соответствующих требований должно быть обеспечено мерами по ориентации жилых помещений по сторонам света, а также мерами конструктивного и планировочного характера, в том числе по благоустройству прилегающей территории.

Требования к обеспечению освещения.

В расположенных в надземных этажах зданий и сооружений помещениях с постоянным пребыванием людей обеспечивается естественное или совмещенное, а также искусственное освещение, а в подземных этажах - искусственное освещение, достаточное для предотвращения угрозы причинения вреда здоровью людей.

В расположенных в надземных этажах зданий и сооружений помещениях, в которых по условиям осуществления технологических процессов исключена возможность устройства естественного освещения, обеспечивается

искусственное освещение, достаточное для предотвращения угрозы причинения вреда здоровью людей.

Требования к обеспечению защиты от шума.

Размещение зданий и сооружения на проектируемой территории, проектные значения характеристик строительных конструкций, характеристики принятых в проектной документации типов инженерного оборудования, предусмотренные в проектной документации мероприятия по благоустройству прилегающей территории обеспечивают защиту людей от:

- воздушного шума, создаваемого внешними источниками (снаружи здания);
- воздушного шума, создаваемого в других помещениях здания или сооружения;
- ударного шума;
- шума, создаваемого оборудованием;
- чрезмерного реверберирующего шума в помещении.

В здании и сооружении, которые могут являться источником шума, приводящего к недопустимому превышению уровня воздушного шума на территории, на которой будут осуществляться строительство и эксплуатация здания или сооружения, предусматриваются меры по снижению уровня шума, источником которого является это проектируемое здание или сооружение.

Защита от шума должна обеспечиваться:

- в помещениях жилых зданий и встроенных и встроенного пристроенных помещений общественного назначения;
- в границах территории, на которой будут осуществляться строительство и эксплуатация здания или сооружения.

В помещениях и на открытых площадках, где от различимости звука, создаваемого средствами радиооповещения, может зависеть безопасность людей, предусматриваются меры по обеспечению оптимального уровня громкости и различимости звука.

Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружениями.

Проектная документация разрабатывается таким образом, чтобы была сведена к минимуму вероятность наступления несчастных случаев и нанесения травм людям (с учетом инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения) при перемещении по зданию или сооружению и прилегающей территории в результате скольжения, падения или столкновения.

Для обеспечения свободного перемещения людей, а также возможности эвакуации больных на носилках, инвалидов, использующих кресла-коляски, и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения предусматривается достаточная ширина дверных и не заполняемых проемов в стенах, лестничных маршей и площадок, пандусов и поворотных площадок, коридоров, проходов между стационарными элементами технологического оборудования производственных зданий и элементами оснащения встроенных общественных помещений.

Проектные решения зданий и сооружений комплекса, в целях обеспечения доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения обеспечивают:

- досягаемость ими мест посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;
- безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, мест обслуживания и мест приложения труда указанных групп населения.

В проектной документации предусматриваются меры по предотвращению наступления несчастных случаев и нанесения травм людям в результате взрывов, в том числе:

- соблюдение правил безопасности устройства систем отопления, горячего водоснабжения, газоиспользующего оборудования, дымоходов, дымовых труб, резервуаров и трубопроводов для воспламеняющихся жидкостей и газов;
- соблюдение правил безопасной установки теплогенераторов и установок для сжиженных газов;
- регулирование температуры нагрева и давления в системах горячего водоснабжения и отопления;
- предотвращение чрезмерного накопления взрывоопасных веществ в воздухе помещений, в том числе путем использования приборов газового контроля.

Компоновочные решения по размещению объектов капитального строительства, как с точки зрения объемно-пространственного расположения, так и обеспечения доступа, входов-выходов, а также перемещения по территории жилого комплекса, **выполнены с учетом соответствующих действующих технических регламентов и обеспечивают комфортные и безопасные проживание и эксплуатацию.**

2.4. УЧЕТ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОЗДАНИЮ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП НАСЕЛЕНИЯ.

Проектируемая жилая застройка не относится к категории мест, проектируемых в качестве специализированных мест проживания инвалидов, а также к категории домов жилищного фонда социального использования, тем не менее, на следующих этапах проектирования жилого комплекса, будет предусмотрен комплекс мероприятий по созданию комфортной среды для маломобильных групп населения (далее - МГН).

К числу указанных мероприятий относятся:

- благоустройство участка (территории) с обеспечением доступности маломобильных посетителей и отсутствием пространственно-средовых барьеров, пандусами для перемещения с одного уровня горизонтальной поверхности пути на другой и ограждениями на перепадах отметок пешеходных поверхностей вокруг опасных мест и нависающих препятствий;
- визуальные средства информации, предусматривающие носители информации в виде зрительно различимых текстов, знаков, символов, световых

сигналов и обеспечивающих для МГН своевременное ориентирование в пространстве, способствующих безопасности и удобству передвижения, а также информирующих о свойствах среды жизнедеятельности;

- достаточные габариты (размеры) элементов архитектурной среды (предметов и пространств) обеспечивающие передвижение, присутствие и эвакуацию лиц, относящихся к маломобильным группам населения, в том числе и специализированные места стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов, имеющее увеличенные габаритные размеры для беспрепятственного доступа инвалида к автомобилю, посадки и высадки из него;

- доступные для МГН здания и сооружения с реализацией комплекса архитектурно-планировочных, инженерно-технических, эргономических, конструкционных и организационных мероприятий, отвечающих нормативным требованиям обеспечения доступности и безопасности для МГН этих зданий и сооружений;

- зоны предоставления услуг (обслуживания) во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения;

- тактильно-контрастные наземные и напольные указатели, позволяющие инвалидам по зрению ориентироваться в пространстве путем осязания тростью, стопами ног или используя остаточное зрение;

- универсальные кабины уборных во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения, предназначенные для использования инвалидом на кресле-коляске или слепым с сопровождающим лицом, оборудованная унитазом, умывальником и другими принадлежностями.

В проекте жилых домов на следующих этапах проектирования планируются проектные решения, которые будут обеспечивать повышенное качество среды обитания МГН с соблюдением:

- досягаемости ими кратчайшим путем мест целевого посещения и беспрепятственности перемещения внутри зданий и сооружений, а также на территории;

- безопасности путей движения (в том числе эвакуационных и путей спасения), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда МГН;

- эвакуации людей из здания или в безопасную зону до возможного нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов;

- своевременного получения МГН полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и обучающем процессе и т.д.;

- удобства и комфорта среды жизнедеятельности для всех групп населения.

В проектируемых жилых домах подъезды и стоянки (парковки) для транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, пешеходные маршруты и места отдыха, должны быть адаптированы к возможностям инвалидов и других МГН.

Вход на территорию жилых домов оборудуется доступными для МГН элементами информации об объекте.

В проектной документации на жилые дома предусматриваются условия беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения МГН по участку к доступному входу в здание с учетом требований СП 42.13330. Пешеходные пути

должны иметь непрерывную связь с внешними, по отношению к участку, транспортными и пешеходными коммуникациями, остановочными пунктами пассажирского транспорта общего пользования.

Покрытие пешеходных дорожек, тротуаров, съездов, пандусов и лестниц предусматривается из твердых материалов, и ровным, не создающим вибрацию при движении по нему.

Покрытие из плитки или брусчатки имеют толщину швов между элементами покрытия не более 0,01 м. Покрытие из рыхлых материалов, в том числе песка и гравия, не предусматривается.

Ширина лестничных маршей внешних лестниц на участках проектируемых зданий и сооружений не менее 1,35 м.

При расчетном перепаде высоты в 3,0 м и более на пути движения, вместо пандуса предполагается применять подъемные устройства - подъемные платформы или лифты, доступные для инвалидов на кресле-коляске и других МГН.

На стоянках (парковках) транспортных средств личного пользования, выделяется 10% машино-мест для людей с инвалидностью, в том числе специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, количество которых определяется расчетом.

Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, размещаются вблизи входа в жилые дома (не далее 100м) и организации доступные для инвалидов (не далее 50м).

Встроенные, в том числе подземные, стоянки транспортных средств имеют связь с функциональными этажами здания с помощью лифтов, приспособленных для перемещения инвалидов на кресле-коляске с сопровождающим лицом.

Разметка мест для стоянки (парковки) транспортных средств инвалидов на кресле-коляске предусматривается размерами 6,0х3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины.

Во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения предусматривается минимум один вход, доступный для МГН.

В жилом многоквартирном здании доступными для МГН предусматриваются все подъезды.

Входные площадки при входах, доступных МГН, предусматриваются с навесами и водоотводом. Размеры входных площадок с пандусом - не менее 2,2х2,2м.

Пути движения к помещениям, зонам и местам обслуживания внутри здания предусматриваются в соответствии с нормативными требованиями к путям эвакуации людей из здания.

Ширина пути движения (в коридорах, галереях и т.п.) предусматривается не менее:

- при движении кресла-коляски в одном направлении – 1,5м,
- при встречном движении – 1,8м.

Высоты проходов по всей их длине и ширине не менее 2,1м в свету.

Дверные проемы без порогов и перепадов высот пола или с порогам с высотой или перепадами высот не более 0,014м.

Здания оборудуются пассажирскими лифтами, доступными для инвалидов и МГН, и/или подъемными платформами в целях обеспечения их доступа на этажи выше или ниже этажа основного входа в здание (первого этажа).

Применяются пассажирские лифты с размерами кабины, обеспечивающими размещение инвалида на кресле-коляске с сопровождающим лицом, не менее 1100х1400мм (ширина х глубина).

При этом лифты грузоподъемностью 630 и 1000 кг применяются с размерами кабины 1100х2100мм (ширина х глубина) или 2100х1100 мм.

На этажах зданий предусматриваются безопасные зоны, в которых инвалиды могут находиться до их спасения пожарными подразделениями.

Безопасные зоны предусматриваются в основном в холлах лифтов для транспортирования пожарных подразделений.

Во всех зданиях, где должны быть санитарно-бытовые помещения для посетителей, предусматриваются специально оборудованные для инвалидов доступные кабины в уборных.

В общем расчетном числе кабин уборных во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественного назначения доля доступных для инвалидов кабин не менее 5%, но не менее одной в каждом блоке уборных, открытые для всех посетителей.

Число универсальных кабин принимается из расчета одна универсальная кабина на 15 человек на креслах-колясках, но не менее одной.

Доступная кабина в общественной уборной размерами в плане не менее:

- ширина - 1,65м, глубина - 2,2м, ширина двери - 0,9м.

Размеры универсальных кабин, предназначенных для пользования всеми категориями граждан, в том числе инвалидов не менее:

- ширина - 2,2м, глубина - 2,25м.

РАЗДЕЛ 3. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, А ТАКЖЕ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ТЕРРИТОРИИ, В ГРАНИЦАХ КОТОРОЙ ПРЕДУСМАТРИВАЕТСЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ, УСТАНОВЛЕННЫМИ ПРАВИЛАМИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ.

3.1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ.

3.1.1. Характеристики планируемого развития территории.

В соответствии с функциональным зонированием Генерального плана г. Батайска рассматриваемая территория, предусмотренная для развития жилищного строительства, расположена в функциональной планируемой зоне застройки многоэтажными жилыми домами (9 эт. и более).

В соответствии с Правилами г. Батайска территории проектирования расположена в границах территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3).

В целях выполнения основных задач подготовки проекта планировки территории устанавливаем красные линии для определения границ территорий общего пользования., планируемые для формирования улично-дорожной сети, выделяем элемент планировочной структуры (микрорайон), в границах которого обозначаем зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения и объектов капитального строительства социальной и транспортной инфраструктуры, предусмотренные для обслуживания планируемого населения.

3.1.2. Показатели численности населения

В границах планируемого элемента планировочной структуры (микрорайон) планируется размещение многоквартирных многоэтажных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях с подземными гаражами.

Численность населения принята в соответствии с расчетом:

$$300000 / 40 = \mathbf{7500} \text{ человек, где}$$

300000 – максимальная площадь квартир жилой застройки в границах микрорайона, м²;

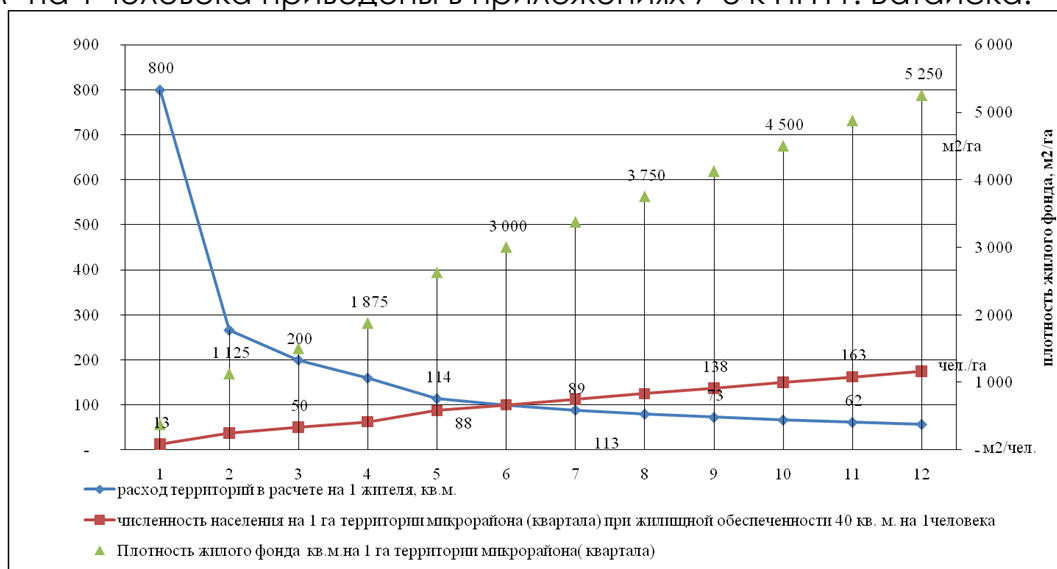
40 - норма площади квартиры в расчете на одного человека для типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта «Престижный (бизнес-класс)»*, м²/чел.

* Согласно табл.2 ч.1.4 НПП г. Батайска установлены три возможные варианта жилищной обеспеченности – 20, 30 и 40 м²/чел., которые зависят от типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта. Учитывая проектную структуру жилищного фонда с формулой заселения квартиры $k=n+1$, $k=n+2$, где k -общее число жилых комнат в квартире, n – численность проживающих людей, проектом планировки территории планируемые жилые дома предлагается отнести к типу «Престижный (бизнес-класс)» с жилищной обеспеченностью - 40 м²/человека. При этом, согласно НПП г. Батайска, указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения.

3.1.3. Плотность населения территории микрорайона (квартала).

Согласно ч.1.4 НПП г.Батайска, границы расчетной территории микрорайона следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей, по естественным рубежам, а при их отсутствии - на расстоянии 3 м от линии застройки. Из расчетной территории должны быть исключены площади участков объектов общегородского значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, а также объектов повседневного пользования, рассчитанных на обслуживание населения смежных микрорайонов в нормируемых радиусах доступности (пропорционально численности обслуживаемого населения). В расчетную территорию следует включать все площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном пространствах.

Таблицы с показателями плотности жилищного фонда и населения, расходом территорий на 1 жителя микрорайона и на 1 м² жилого фонда, и номограммы при комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 40 м² на 1 человека приведены в приложениях 7-8 к НПП г. Батайска.



Согласно приложению 8 НГП г. Батайска представлена номограмма планировочных параметров микрорайона (квартала) при жилищной обеспеченности 40 м²/чел.

Расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке при расчетной жилищной обеспеченности 40 м²/чел. - **225 чел/га.**

Основными показателями плотности застройки являются:

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

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

Указанные нормативы застройки микрорайона (квартала) определены при комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности на 1 жителя - 40 м² как система взаимосвязанных показателей, учитывающих:

- расход территорий на 1 жителя;
- расход территорий на 1 м² жилого фонда;
- плотность фонда на 1 га территории микрорайона (квартала);
- коэффициент застройки;
- коэффициент плотности застройки.

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

Расчетная территория микрорайона (квартала) (брутто) составляет:

20,75 га + 2,34 га + 13,64 = **36,73 га**, где:

- 20,75 га – часть территории микрорайона по красным линиям жилых улиц (нетто);

- 2,34 га – площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, расположенных в надземном пространстве (многоуровневые гаражи и стоянки) в границах микрорайона;

- 13,64 га - площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, расположенных на смежных территориях, в том числе:

- 9,45 га* – территории для временного хранения автотранспорта, расположенные на смежных территориях;

- 1,96 га** (территория для помещений для физкультурно-оздоровительных занятий (при расчете 0,7 га на 1 тыс.чел) составляет 5,25 га***) - в границах 500 м доступности расположены земельные участки с КН 61:46:0010501:340 с видом разрешенного использования: «**оздоровительные сооружения**» площадью 1,43 га, на котором планируется размещение помещений для физкультурно-оздоровительных занятий, и с КН 61:46:0011202:186 с видом разрешенного использования: «**Для эксплуатации оздоровительного комплекса**» площадью 0,53 га, на котором размещаются помещения для физкультурно-оздоровительных занятий;

- 1,68 га** (предприятия торговли 0,08 га на 100 м² торговой площади при расчетной торговой площади 2100 м² (280 м² торговой площади на 1 тыс.чел) составляют 1,68 га***) - в границах 500 м доступности расположен земельный участок (общей площадью 1,81 га) с КН 61:46:0010501:60 с видом разрешенного использования: «**Для эксплуатации здания гипермаркета "Магнит"**», площадью 1,81 га, на котором расположено предприятие торговли – гипермаркет «Магнит»;

- 0,2 га** (предприятия общественного питания (0,2 га на 100 мест при расчетной вместимости – 300 мест (40 мест на 1 тыс.чел) составляют 0,6 га***) - в границах 500 м доступности расположен земельный участок с КН 61:46:0010501:520 с видом разрешенного использования: «офисы, конторы организаций различных форм собственности; **предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты)**; гостиницы, мотели; продовольственные магазины; непродовольственные магазины», площадью 0,20 га, на котором расположено кафе «Самарканд»;

- 0,35 га - расчетный размер земельного участка для дошкольной образовательной организации для 100 мест для обслуживания населения планируемого микрорайона в границах нормативного радиуса обслуживания в МБДОУ «Детский сад № 28».

*Расчет территории представлен в п.3.3.2 данного раздела Тома 2.

** В площади земельных участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, включены площади учреждений, организаций и предприятий, размещенных в жилой застройке, радиус обслуживания населения которых, согласно таблице 10.1. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, не превышает 500 м.

*** Расчетная площадь учреждений и предприятий обслуживания определена с учетом максимальной расчетной численности населения микрорайона (7500 чел.), согласно приложению Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектная плотность населения составляет:

7500 чел. / 36,73 га = **204 чел/га** (не превышает нормативную 225 чел/га), где:

- 7500 чел. – максимальная расчетная численность населения планируемого элемента планировочной структуры (микрорайона);

- 36,73 га – расчетная территория планируемого элемента планировочной структуры (микрорайона) (брутто).

3.1.4. Плотность застройки.

Согласно ч. 1.4 НПП г. Батайска максимальная плотность застройки микрорайона (квартала) принимается не выше 60%.

Для городских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1 НПП г. Батайска.

Основными показателями плотности застройки являются:

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

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

Таблица Б.1 - Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2

Согласно примечанию к таблице Б.1 НПП г. Батайска:

1 Для жилых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории микрорайона (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

3 Границами микрорайонов (кварталов) являются красные линии.

Коэффициент застройки.

Коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (микрорайона).

Согласно приложению Б СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и таблице Б.1 НПП г. Батайска нормативный коэффициент застройки для жилой зоны застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами и жилыми домами малой и средней этажности составляет **0,4**.

Расчетный коэффициент застройки микрорайона: $41010 / 367300 \text{ м}^2 = 0,1$ (не превышает нормативный – 0,4), где:

- 41010 - площадь, занятая под зданиями и сооружениями в границах планируемого элемента планировочной структуры (микрорайон), включая подземную часть;

- 367300 м² – расчетная территория планируемого элемента планировочной структуры (микрорайона) (брутто)*.

** Согласно п.1 примечания к приложению Б СП 42.13330.2016 для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории микрорайона (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.*

Коэффициент плотности застройки.

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (микрорайона).

Согласно приложению Б (обязательному) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и таблице Б.1 НГП г. Батайска нормативный коэффициент плотности застройки для жилой зоны застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами составляет 1,2.

К плотн. застройки расч. = $477098 \text{ м}^2 / 367300 \text{ м}^2 = 1,2$ (не превышает нормативный – 1,2), где:

- 477098 м² – площадь всех этажей зданий и сооружений в границах планируемого элемента планировочной структуры (микрорайон)*

- 367300 м² – расчетная территория планируемого элемента планировочной структуры (микрорайона) (брутто)*.

** Согласно п.2 примечания к приложению Б СП 42.13330.2016 при подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.*

*** Согласно п.1 примечания к приложению Б СП 42.13330.2016 для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории микрорайона (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.*

Плотность жилого фонда.

Расчетная плотность жилого фонда рассчитывается по формуле:

$$P_{\text{расч}} = F_{\text{общ}} / S_{\text{кв}}, \text{ где}$$

$F_{\text{общ}}$ - общая площадь жилого фонда (300000 м²);

$S_{\text{кв}}$ - территория жилой застройки (часть территории микрорайона нетто)

(20,75 га).

Площадь жилого фонда принимается как общая площадь квартир, которую следует определять как сумму площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд и холодных кладовых – 1,0.

Расчетная плотность жилого фонда: $P_{расч} = 300000 \text{ м}^2 / 20,75 \text{ га} = 14458 \text{ м}^2/\text{га}$

3.1.5. Минимальный процент застройки.

Процент застройки - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Согласно градостроительному регламенту зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) для видов разрешенного использования «2.5. Среднеэтажная жилая застройка» и «2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» **максимальный процент застройки не подлежит установлению.**

3.1.6. Минимальная площадь земельных участков жилых домов

Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими местными нормативами градостроительного проектирования площадей территорий:

- 1) озеленения;
- 2) парковок и автостоянок;
- 3) площадок для игр детей и занятий спортом;
- 4) площадок для отдыха взрослого населения;
- 5) проездов;

6) иных необходимых вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации, в соответствии с настоящими местными нормативами градостроительного проектирования, СанПиН, техническими регламентами, Правилами землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск".

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Нормативный размер земельного участка определяется в зависимости от площади земельного участка, занятого непосредственно жилыми зданиями, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания).

Земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно обособленный комплекс недвижимости (кондоминиум и другие), должен содержать следующие элементы территорий:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки.

Согласно градостроительному регламенту зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) для видов разрешенного использования «2.5. Среднеэтажная жилая застройка» и «2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» **минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.**

3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

Согласно разделу 7 НГП г. Батайска объекты социально-культурного обслуживания населения следует размещать, как правило, по трехступенчатой или трехуровневой системе.

Достоинства ступенчатой системы обслуживания состоят в возможности системного подхода к организации культурного обслуживания при простоте и четкости расчетов.

Ступени определяются частотой пользования населением различными видами услуг или частотой спроса. Различают учреждения:

- повседневного пользования (иногда в их составе особо выделяют учреждения первичного обслуживания);
- периодического (два - три раза в неделю) пользования;
- эпизодического (два - три раза в месяц) пользования.

Учреждения повседневного пользования размещают в микрорайонах из расчета 5 - 7-минутной пешеходной доступности от наиболее удаленных жилых домов, что соответствует радиусу доступности - 500 м.

Учреждения периодического пользования располагают на обособленных участках жилых районов из расчета пешеходной доступности или затрат времени на проезд в общественном транспорте (включая подход к остановке) не более 15 минут, что отвечает радиусу доступности - 1500 м.

Учреждения эпизодического пользования размещают на обособленных участках планировочных районов и в общегородском центре. При размещении таких учреждений следует исходить из 20 - 30-минутной транспортной доступности.

Некоторые виды обслуживающих объектов могут располагаться на всех ступенях, другие лишь на одной - двух, в зависимости от состава объектов и характера оказываемых ими услуг.

К учреждениям культуры и искусства повседневного обслуживания относятся клубные помещения в составе жилого микрорайона, т.е. клубы по интересам, читальные уголки, библиотеки-передвижки, детские комнаты и т.п.

К учреждениям периодического обслуживания относятся клубы, библиотеки, кинотеатры, Дома молодежи или школьников.

К учреждениям эпизодического обслуживания относятся дома культуры, специализированные и публичные библиотеки, театры, концертные залы, цирки, универсальные зрелищно-спортивные залы, специализированные объекты культуры для детей.

В современных рыночных условиях для градостроительного проектирования рекомендуется и другая трехуровневая система размещения объектов социально-культурного назначения: территориальная, коммуникативная и уникальная.

Территориальная система охватывает объекты:

- повседневного пользования, размещаемые в радиусе пешеходной доступности до 500 м;

- учреждения периодического и эпизодического пользования (спортивные и музыкальные школы, поликлиники, библиотеки, дискотеки, клубы, бани и др.), размещаемые с транспортной доступностью, не превышающей 7 - 10 минут.

Доступность объектов обслуживания повседневного и периодического пользования учтена проектом планировки территории в соответствии с требованиями НГП г. Батайска и приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3.2.1. Объекты образования.

Дошкольные образовательные организации.

Расчет вместимости общеобразовательных учреждений.

В соответствии с п. 2.1 раздела 2 НГП г. Батайск минимальный норматив обеспеченности населения дошкольными образовательными учреждениями составляет 71 место на 1000 человек.

$7500 / 1000 \text{ жит.} \times 71 \text{ место} = \mathbf{533 \text{ места}}$, где:

- 7500 чел. – максимальное расчетное население части проектируемого микрорайона.

В соответствии с таблицей № 33 с учетом радиуса пешеходной доступности объектов соцкультбыта, размещаемых на селитебной территории, а именно дошкольных учреждения, составляющего не более – 300 м, проектом предусматривается размещение четырех дошкольных образовательных организаций для обеспечения планируемой жилой застройки:

- дошкольная образовательная организация (№ 9.1) на 130 мест;
- дошкольная образовательная организация (№ 10.1) на 210 мест;
- дошкольная образовательная организация (№ 1.2) во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома на 50 мест;
- дошкольная образовательная организация (№ 2.2) во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома на 50 мест;
- дошкольная образовательная организация (№ 3.2) во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома на 50 мест;
- дошкольная образовательная организация (№ 14.2) во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома на 50 мест.

Общая проектная вместимость дошкольных образовательных организаций в границах микрорайона составляет – 540 мест.

Общая проектная обеспеченность населения дошкольными образовательными учреждениями составляет – 540 мест, что выше минимальной на 7 мест.

Расчет размера земельного участка для размещения детского дошкольного учреждения.

В соответствии с п. 2.1 раздела 2 НПП г. Батайск размеры земельных участков необходимо принимать в зависимости от вместимости учреждений:

- до 100 мест - 40 м²/чел.;
- св. 100 - 35 м²/чел.;
- в комплексе яслей-садов св. 500 мест - 30 м²/чел.

Расчетный размер земельного участка для дошкольной образовательной организации (№ 9.1) на 130 мест составляет: $130 \times 35 \text{ м}^2/\text{чел} = 0,4550 \text{ га}$. Фактический размер земельного участка составляет – **0,4588га.**

Расчетный размер земельного участка для дошкольной образовательной организации (№ 10.1) на 210 мест составляет: $210 \times 35 \text{ м}^2/\text{чел} = 0,7350 \text{ га}$. Фактический размер земельного участка составляет – **0,7538 га.**

В соответствии с п. 6.1.8 СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных образовательных организаций» из норматива 9,0 м² на ребенка дошкольного возраста (от 3-х до 7-и лет):

Расчет минимальной площади детских групповых (игровых) площадок встроенного детского сада (№ 1.2, 2.2, 3.2, 14.2) выполнен в соответствии с требованиями п. 3.6 СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях» и п. 6.1.8 СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных образовательных организаций» из норматива 9,0 м² на ребенка дошкольного возраста (от 3-х до 7-и лет).

Расчетный размер земельного участка для дошкольной образовательной организации (№ 1.2) во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома на 50 мест составляет: $50 \times 9 \text{ м}^2/\text{чел} = 0,0450 \text{ га}$. Фактический размер земельного участка составляет – **0,0456 га**.

Расчетный размер земельного участка для дошкольной образовательной организации (№ 2.2) во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома на 50 мест составляет: $50 \times 9 \text{ м}^2/\text{чел} = 0,0450 \text{ га}$. Фактический размер земельного участка составляет – **0,0541 га**.

Расчетный размер земельного участка для дошкольной образовательной организации (№ 3.2) во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома на 50 мест составляет: $50 \times 9 \text{ м}^2/\text{чел} = 0,0450 \text{ га}$. Фактический размер земельного участка составляет – **0,0531 га**.

Расчетный размер земельного участка для дошкольной образовательной организации (№ 14.2) во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома на 50 мест составляет: $50 \times 9 \text{ м}^2/\text{чел} = 0,0450 \text{ га}$. Фактический размер земельного участка составляет – **0,0520 га**.

Общеобразовательные организации.

Расчет вместимости общеобразовательных учреждений.

В соответствии с п. 2.2 раздела 2 НГП г. Батайск минимальный норматив обеспеченности населения общеобразовательными учреждениями составил 108 мест на 1000 человек.

$7500 \text{ чел.} / 1000 \text{ жит.} \times 108 \text{ мест} = \mathbf{810 \text{ мест}}$, где

- 7500 чел. – максимальное расчетное население части проектируемого микрорайона.

Расчет размера земельного участка для размещения общеобразовательного учреждения.

В соответствии с п. 2.2 раздела 2 НГП г. Батайск размеры земельных участков общеобразовательных учреждений устанавливаются в зависимости от вместимости общеобразовательных учреждений:

- от 40 до 400 мест - 50 м² на 1 учащегося;

- от 400 до 500 мест - 60 м² на 1 учащегося;
- от 500 до 600 мест - 50 м² на 1 учащегося;
- от 600 до 800 мест - 40 м² на 1 учащегося;
- от 800 до 1100 мест - 33 м² на 1 учащегося.

Расчетный размер земельного участка для общеобразовательной организации, согласно таблице 4 статьи 4 НГП, принят из расчета 33 м² на одного ребенка и составляет:

$$810 \times 33 \text{ м}^2 = 2,6730 \text{ га}$$

Однако в границах разработки проекта планировки территории расположен земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010501:778 с видом разрешенного использования: «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» площадью **3,0850 га**, на котором планируется размещение общеобразовательной организации **вместимость 1340 мест**.

$$3,0850 / 23 \text{ м}^2 = 1340 \text{ мест, где}$$

3,0850 - площадь земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010501:778,

23 м² - норматив вместимости на одного учащегося, в соответствии с таб.Д.1 приложением Д, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Организации дополнительного образования детей.

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут, расположены следующие организации дополнительного образования детей:

- МБУ ДО «Детско-юношеская спортивная школа №2», расположенная по адресу: г. Батайск, пл. Ленина, 3 (1 этаж);
- МБУ ДО «Детская музыкальная школа №1», расположенное по адресу: г. Батайск, г. Батайск, пл. Ленина, № 5;
- МБУ ДО «Детская школа искусств», расположенное по адресу: г. Батайск, мкр. Авиагородок, 34Д.

3.2.2. Объекты здравоохранения.

Стационары для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания (многопрофильные больницы, специализированные стационары и медицинские центры, родильные дома и др.) со вспомогательными зданиями и сооружениями.

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут, расположены следующие стационарные медицинские организации:

- МБУЗ "ЦГБ" г. Батайска РО, расположенное по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 136;
- ЧУЗ «Клиническая больница «РЖД-Медицина», расположенное по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 140.

Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара.

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут, расположены следующие амбулаторные медицинские организации:

- поликлиника № 1 г. Батайска, расположенная по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 136;

- поликлиника № 2, Дорожная клиническая больница, ОАО «РЖД», расположенная по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 140.

Станции (подстанции) скорой медицинской помощи.

В радиусе нормативной доступности - 15 мин. на специальном автомобиле расположено:

- отделение скорой медицинской помощи г. Батайска, расположено по адресу: 50 лет Октября, 59.

3.2.3. Объекты физической культуры и спорта.

Территория плоскостных спортивных сооружений (стадионы, корты, спортивные площадки, катки и т.д.)

Радиус нормативной доступности - транспортная доступность до 30 минут:

- стадион «Ростов Арена», расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Левобережная, 2Б.

Спортивные залы общего пользования.

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут:

- федерация бокса г. Батайска, ул. Белинского, 34;
- ICHIBAN, спортивный клуб, расположенный по адресу: г. Батайск, ул. Тельмана, 154.

Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий.

Радиус нормативной доступности – 500 м:

- планируются во встроенно-пристроенных помещениях планируемых жилых домов.

Бассейны общего пользования.

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут:

- «Бассейн-аС» по адресу: г. Батайск, ул. Куйбышева, 164.

3.2.4. Объекты культуры и искусства.

Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности.

Радиус нормативной доступности - транспортная доступность:

- Кинотеатр «Дом Кино», г. Батайск, ул. Кирова, 51 Б.

Культурно-досуговые учреждения клубного типа.

Радиус нормативной доступности - транспортная доступность:

- муниципальное бюджетное учреждение культуры «Городской культурно-досуговый центр», г. Батайск, пл. Ленина, д.5;
- Дом культуры Русь, г. Батайск, Ставропольская ул., 50Б;
- Дом культуры железнодорожников, г. Батайск, Книжный пер., 2

Городские массовые библиотеки.

Радиус нормативной доступности - транспортная доступность:

- Центральная городская библиотека им. М. Горького, г. Батайск, ул. Кирова, 32;
- Центральная городская детская библиотека им. Н.К. Крупской, г. Батайск, ул. Коваливского, 74А.

Парки культуры и отдыха.

Радиус нормативной доступности - транспортная доступность:

- Парк Дружбы Народов;
- Сквер Авиаторов;
- Городской парк культуры и отдыха имени Ленина.

3.2.5. Иные социально значимые объекты обслуживания населения.

Предприятия и учреждения обслуживания	Единица измерения	Нормативная обеспеченность	Необходимо по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5
Расчетное население - 7500 человек				
Аптека	объект на 10 тыс. чел.	1	1 объект	существующие в пределах пешеходной доступности, проектные во встроенных, пристроенных и встроенно-

				пристроенных помещениях многоквартирного дома *
Магазины	м ² торговой площади на 1 тыс. чел	280	2100 м ² торговой площади	существующие в пределах пешеходной доступности, проектные во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома *
Предприятия общественного питания	место на 1 тыс.чел.	40	300 мест	существующие в пределах пешеходной доступности, проектные во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома *
Предприятия бытового обслуживания	раб. место на 1 тыс. чел.	9	68 раб. мест	проектные во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома *
Отделение связи микрорайона	объект	1	1 объект	существующие в пределах пешеходной доступности, проектные во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома *
Операционное место отделения и филиала банка	Операционное место на 2-3 тыс. чел.	1	3 места	проектные во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома *
Жилищно-эксплуатационные организации	Объект на микрорайон	1	1 объект	проектные во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома *

* объекты во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, уточняются при проектировании.

3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

3.3.1. Предложение по формированию улично-дорожной сети.

Согласно п.11.4 СП Градостроительство (2016) улично-дорожную сеть населенных пунктов следует проектировать в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного, велосипедного и пешеходного движения, архитектурно-планировочной организации территории и характера застройки. В составе УДС следует выделять улицы и дороги магистрального и местного значения, а также главные улицы.

Категории улиц больших городов, к которым относится г. Батайск, приведены в таблице 11.1 СП Градостроительство (2016). На основе представленной классификации и проектных предложений Генерального плана г. Батайска предлагается:

Проектная категория улиц	Основное назначение	Местоположение
Улицы в зонах жилой застройки	Транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения. Обеспечивают непосредственный доступ к зданиям и земельным участкам	1. Существующие: с востока - ул. 1-й Пятилетки; с юга - ул. Булгакова. 2. Проектные: с юга – продолжение ул. Булгакова; с запада – параллельно существующей железной дороги; с севера – улица с выходом на ул. 1-й Пятилетки.

Согласно таблице 13 НГП г. Батайска представлены параметры улиц и проездов, предусмотренных проектом:

Категория дорог и улиц	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина в красных линиях, м	Ширина полосы движения, м	Число полос движения	Наименьший радиус кривых в плане, м	Наибольший продольный уклон, %	Ширина пешеходной части тротуара, м
Улицы и дороги местного значения							
Улицы в жилой застройке	40	15 - 25	3,00	2 - 3 <*>	90	70	1,5
Проезды							
Основные	40	10 - 11,5	3,00	2	50	70	1,0
Второстепенные	30	7 - 10	5,50 - 3,0 <*>	1 - 2	25	80	0,75

Согласно примечанию к данной таблице в НГП г. Батайска ширина улиц и дорог местного значения принимается: 20 - 25 м.

В соответствии с п.3.1 НГП г. Батайска категории улиц и дорог можно корректировать при условии соответствующего обоснования.

На боковых проездах допускается организовывать как одностороннее, так и двустороннее движение транспорта.

Ширину боковых проездов следует принимать:

- при одностороннем движении транспорта и без устройства специальных полос для стоянки автомобилей - не менее 7,0 м;
- при одностороннем движении и организации по местному проезду движения массового пассажирского транспорта - 10,5 м;
- при двустороннем движении и организации движения массового пассажирского транспорта - 11,25 м.

Ширину тротуаров улиц и дорог следует принимать: ширину одной полосы движения принимать не менее 1 метра при наличии 1 полосы движения, последующее увеличение ширины тротуаров производить на 0,75 метра; пропускную способность одной полосы движения:

- для тротуаров вдоль застройки с развитой системой обслуживания и в пересадочных узлах с пересечением пешеходных потоков различных направлений - 500 человек в час;
- для тротуаров, отдаленных от застройки или вдоль застройки без учреждений обслуживания, - 700 человек в час.

У объектов массового посещения следует предусматривать уширение тротуаров из расчета требуемой пропускной способности. Уширение тротуаров проводится за счет смещения застройки от красной линии внутрь. Устройство киосков для розничной торговли и других целей на тротуарах запрещается. При отсутствии магазинов в первых этажах зданий минимальное расстояние тротуара до застройки рекомендуется назначать не менее 6 м.

Между тротуарами и примыкающими к ним откосами насыпи или выемки, а также подпорными стенками высотой более 1 м, следует предусматривать бермы шириной не менее 0,5 м. При высоте насыпей более 2 м на тротуарах следует предусматривать ограждения. У пешеходных переходов следует предусматривать ограждения для пешеходов на расстоянии не менее 50 м в каждую сторону. Мачты освещения, опоры контактной сети и пр. размещают за пределами тротуаров. В сложных условиях допускается размещать их на тротуарах на расстоянии 0,35 - 0,5 м от бордюра. В этом случае ширина тротуара увеличивается на 0,5 - 1,2 м.

3.3.2. Параметры обеспеченности объектами для хранения транспортных средств.

В соответствии с п. 3.1 раздела 3 НГП г. Батайска основным показателем, необходимым для расчета объектов обслуживания транспорта, а также для определения количества мест постоянного и временного хранения у объектов общественно-делового назначения и в жилых зонах, является уровень автомобилизации населения, а также уровень обеспеченности населения личным

автотранспортом. Уровень автомобилизации на расчетный срок составляет - 500 автомобилей на 1000 жителей.

При этом уровень обеспеченности населения личным автотранспортом составляет до 70% от уровня автомобилизации.

Расчетный уровень обеспеченности населения личным автотранспортом – $500 \times 0,7 = 350$ автомобилей на 1000 жит.

В соответствии с табл. 3 ч.9 ст.23 Правил г.Батайска для объектов нового строительства, соответствующих кодам 2.5 Среднеэтажная жилая застройка, 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

На территории муниципального образования "Город Батайск" должны быть предусмотрены территории для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей с учетом уровня автомобилизации на соответствующий расчетный срок.

Минимальные (максимальные) расчетные показатели организации системы обслуживания и хранения индивидуальных транспортных средств согласно п. 3.3 раздела 3 НПП г.Батайска, а также в соответствии со статьей 23 Правил г. Батайска.

Расчет мест для постоянного хранения легковых автомобилей.

В соответствии с НПП г. Батайска общая обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м.

В границах пешеходной доступности не более 800 м обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее – $350 \times 0,9 = 315$ автомобилей на 1000 жит.

Согласно НПП г. Батайска при максимальном расчетном населении – 7500 жителей количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее: $315 \times 7500/1000 \text{ жит.} = \mathbf{2363 \text{ машино-места.}}$

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" (далее - Правила) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков принимается в соответствии с таблицей 3 статьи 23 Правил.

Для объектов нового строительства, соответствующих кодам 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, 2.5 Среднеэтажная жилая

застройка, 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются из расчета 370 машино-мест на 1000 жителей.

Согласно Правилам г. Батайска при максимальном расчетном населении – 7500 жителей количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять: $370 \times 7500 / 1000 = 2775$ машино-мест.

Проектный уровень обеспеченности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей принимаем по максимальному значению - 2775 машино-мест.

Расчет мест для временного хранения легковых автомобилей.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" (далее - Правила) минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии с таблицей 1 статьи 23 Правил.

Согласно табл.1 ст.23 Правил минимально допустимая площадь площадок для гостевых стоянок автомашин для типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта «Престижный (бизнес-класс)» составляет 20 кв.м на каждую 1000 кв. м жилой площади дома.

$$20 \text{ кв.м} \times 300000 \text{ кв.м} / 1000 \text{ кв.м} = 6000 \text{ кв.м}$$

В соответствии с п.2 ч.9 ст.23 Правил г. Батайска площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 25 кв. м (с учетом проездов), в связи с чем, минимальное количество мест для временного хранения легковых автомобилей в границах микрорайона составляет: $6000 \text{ м}^2 / 25 \text{ м}^2$ на 1 машино-место = **240 мест.**

Согласно НГП г. Батайска размещение мест временного хранения личного транспорта (гостевых стоянок) в границах жилых районов должно осуществляться из расчета уровня комфортности жилых домов. Согласно табл.19 НГП г. Батайска для жилых территорий "бизнес-класса" расчетное количество мест временного хранения составляет 1,5 - 2,0 автомобиля на семью.

Средний размер домохозяйства, рассчитываемый как отношении численности всех членов домохозяйств к числу домохозяйств, по статистическим данным для городского округа Город Батайск составляет - 2,8. Т.е. расчетное количество семей принимаем:

$$7500 \text{ чел.} / 2,8 = 2679 \text{ семья, где:}$$

- 7500 чел. – максимальная расчетная численность населения планируемого элемента планировочной структуры (микрорайона);

- 2,8 - средний размер домохозяйства в г. Батайске.

Минимальное расчетное количество мест временного хранения согласно НПП г. Батайска составляет: $2679 \times 1,5 = 4019$ автомобиля.

Принимая во внимание, что согласно Правилам г. Батайска в границах микрорайона предусматривается размещение 240 мест временного хранения личного транспорта, то 3779 мест предусматривается за границами микрорайона в радиусе доступности не более 800 м на территории: $3779 \text{ мест.} \times 25 \text{ м}^2 \text{ на } 1 \text{ место} = 94475 \text{ м}^2 (9,45 \text{ га})$.

На стоянках (парковках) транспортных средств личного пользования, выделяется 10% машино-мест для людей с инвалидностью, в том числе специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, количество которых определяется расчетом.

3.3.3. Обеспечение территории транспортом общего пользования.

В соответствии с п. 3.2. НПП г. Батайска предусмотрены минимальные расчетные показатели организации системы общественного пассажирского транспорта.

Согласно НПП г. Батайска линии движения общественного пассажирского транспорта возможно предусматривать на улицах в жилой застройке (маршрутные такси) с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

На жилых улицах с проезжей частью в одну - две полосы в одном направлении при интервале движения менее 3 мин. остановочные площадки следует размещать в уширениях проезжей части "карманах-стоянках". Ширина "кармана-стоянки" принимается 3 - 3,5 м, протяженность отгонов не менее 15 м, протяженность прямого участка не менее 20 м.

При малой интенсивности движения общественного транспорта, по согласованию с органами надзора за безопасностью дорожного движения, допустимое сокращение размеров "карманов-стоянок": протяженность отгонов до 4,5 м, протяженность прямого участка до 13 м. Поверхность посадочной площадки должна иметь покрытие по всей длине на ширину не менее 2 м и на подходе к автопавильону.

Расстояния между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта следует принимать 400 - 600 м.

Согласно СП Градостроительство (2016) дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта допускается принимать не более 500 м.

В целях обеспечения перспективной территории доступностью обслуживания общественным пассажирским транспортом предлагается предусмотреть круговую линию общественного транспорта по периметру микрорайона по существующим и проектным улицам в жилой застройке с устройством остановок на расстоянии 400-600 м между ними с учетом нормативной дальности пешеходных подходов.

Схема организации движения
транспорта общего пользования и пешеходов
(фрагмент)



Остановки общественного транспорта должны оборудоваться, как правило, павильонами для пассажиров. Допускается, при необходимом обосновании, павильоны для пассажиров объединять с киосками товаров повседневного спроса. Павильоны для пассажиров размещаются на расстоянии не менее 1,5 м от бортового камня проезжей части. Рекомендуется установка павильонов для пассажиров полной заводской готовности современного дизайна.

Дорожную одежду на остановочных площадках следует предусматривать равнопрочной с дорожной одеждой основных полос движения. Выбор типов покрытия посадочных площадок, тротуаров пешеходных дорожек следует производить с учетом климатических и грунтово-геологических условий. Посадочные площадки должны быть приподняты на 0,2 м над поверхностью остановочных площадок. По границе остановочной и посадочной площадок устанавливают бордюр, который продолжают на участке переходно-скоростных полос, прилегающих к остановочной площадке, при наличии идущего рядом с ними тротуара. На посадочных площадках и переходно-скоростных полосах с бордюром должны быть приняты меры по обеспечению водоотвода.

Автобусные остановки смещают по ходу движения на расстояние не менее 30 м между ближайшими стенками павильонов. В зонах пересечений и

примыканий дорог автобусные остановки располагают от пересечений на расстоянии не менее расстояния видимости для остановки автомобиля.

3.3.4. Подъезд пожарных автомобилей.

Согласно п.3.1. НПП г. Батайска подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен:

- с двух продольных сторон - к зданиям многоквартирных жилых домов высотой 28 и более метров (9 и более этажей), к иным зданиям для постоянного проживания и временного пребывания людей, зданиям зрелищных и культурно-просветительных учреждений, организаций по обслуживанию населения, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений стационарного типа, научных и проектных организаций, органов управления учреждений высотой 18 и более метров (6 и более этажей);

- со всех сторон - к односекционным зданиям многоквартирных жилых домов, общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям, сооружениям и строениям в случаях:

- меньшей этажности, чем указано выше;
- двусторонней ориентации квартир или помещений;
- устройства наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой, или лестниц 3 типа при коридорной планировке зданий.

Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 м. В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, сооружению и строению, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду.

Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения должно быть:

- для зданий высотой не более 28 м - не более 8 м;
- для зданий высотой более 28 м - не более 16 м.

Конструкция дорожной одежды проездов для пожарной техники должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. В замкнутых и полужамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.

Сквозные проезды (арки) в зданиях, сооружениях и строениях должны быть шириной не менее 3,5 м, высотой не менее 4,5 м и располагаться не более чем через каждые 300 м, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 м.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее чем 15 х 15 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.

3.3.5. Велосипедное движение.

Согласно НГП г.Батайска и СП Градостроительство (2016) проектом планировки территории предусматриваются велосипедные дорожки на территории микрорайона вдоль основного пешеходного движения.

Ширину велосипедной дорожки следует принимать: для однополосного движения - 1,5 м, для двуполосного - 2,5 м. При этом наименьшие расстояния безопасности от края велосипедной дорожки до препятствия должно составлять:

- до проезжей части, опор, деревьев - 0,75;
- до тротуаров - 0,5;
- до стоянок автомобилей и остановок общественного транспорта - 1,5.

Допускается устраивать велосипедные полосы по краю проезжей части улиц вокруг микрорайона с выделением их разметкой. Ширина полосы должна быть не менее 1,5 м. Ширина велосипедной полосы, устраиваемой вдоль тротуаров, должна быть не менее 1 м.

Расчетную пропускную способность одной полосы велосипедной дорожки следует принимать равной 300 велосипедам в час. Продольные уклоны велосипедных дорожек следует принимать не более 50%, поперечные уклоны - в пределах 15 - 25%. Велосипедные дорожки на улицах следует предусматривать, как правило, для одностороннего движения велосипедистов.

3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ.

Согласно НГП г.Батайска необходимо предусматривать непрерывную систему озелененных территорий и других открытых пространств.

Удельный вес озелененных территорий различного назначения в границах территории жилого района - не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала).

Площадь озелененных территорий общего пользования общегородского значения - парков, садов, бульваров, скверов, размещаемых на селитебной территории поселения, установлена в размере 8 кв. м/чел.

В радиусе нормативной доступности для населения планируемого микрорайона расположены следующие объекты рекреации:

- Парк Дружбы Народов;
- Сквер Авиаторов;
- Городской парк культуры и отдыха имени Ленина.

Дополнительно предусмотрено устройство единого озелененного каркаса внутри микрорайона вдоль основных пешеходных маршрутов.

Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" (далее - Правила) минимальный процент озеленения для видов разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.5, 2.6, 3.2.4 принимается в соответствии с таблицей 2 статьи 23 Правил.

Для видов разрешенного использования: «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5) и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6) минимальная площадь озелененных территорий составляет 23 м² на 100 м² общей площади жилых домов на участке.

Проектная площадь озеленения в границах микрорайона составляет:
 $23 \times 300000 / 100 = 6,90$ га, что составляет **30% от площади микрорайона.**

3.5. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА.

Согласно ч.4. ст.23 Правил г. Батайска расчет придомовых площадок производится исходя из площади жилого дома. На каждую тысячу квадратных метров суммарной площади всех квартир, располагаемых в многоквартирном доме их необходимо предусматривать в соответствии с таблицей 1, согласно которой для типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта «Престижный (бизнес-класс)» предусматривается следующая минимально допустимая площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок придомовой территории участка многоквартирного жилого дома на каждую 1000 м² жилой площади дома:

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	- 17,5 м ²
Для отдыха взрослого населения	- 2,5 м ²
Для занятий физкультурой	- 50 м ²
Для хозяйственных целей	- 7,5 м ²
Для выгула собак	- 7,5 м ²

Общая площадь площадок благоустройства на каждую 1000 м² жилой площади дома составляет – 85 м², в границах микрорайона: $85 \times 300000 / 1000 =$

2,55 га

Согласно ч.7. ст.23 Правил г. Батайска допускается использовать для обустройства площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных, гостевых стоянок автотранспорта кровли зданий, сооружений, их отдельных частей при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, норм безопасности, а также нормируемого расстояния до окон жилых помещений. Проектом предусматривается размещение спортивных площадок на эксплуатируемых кровлях многоуровневых гаражей (стоянок).

3.6. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

Условия проектирования, строительства и эксплуатации сетей и объектов инженерного обеспечения планируемой территории:

Территориальный пояс	2
Климатический район для строительства	III В
Глубина промерзания	90 см.
Средняя температура наружного воздуха:	
- в наиболее холодные пятидневки.....	- 22°C
- в наиболее холодные месяц года.....	- 4,6°C
- в наиболее жаркие месяц года.....	+ 27,3°C
Среднегодовая температура	+ 8,7°C
Средняя относительная влажность воздуха:	
- в наиболее холодный месяц года	84%
- в наиболее жаркий месяц года	41%
Абсолютная минимальная температура наружного воздуха	- 33°C
Абсолютно максимальная температура наружного воздуха.....	+ 40°C
Средняя продолжительность безморозного периода	175 дней
Количество осадков:	
- за год	~555 мм (от 321 до 760 мм)
- суточный максимум	100 мм
Высота снегового покрова (в среднем)	10 - 27 см
Вес снегового покрова по СНиП 2.01.07-85	80 кг/м ²
Преимущественное направление ветра	восточное
Скоростной напор ветра по СНиП 2.01.07-85	45,0 кгс/м ²
Барометрическое давление в теплый период года	990 гПа
Климатический пояс	умеренный
Климат	умеренно-континентальный, с неустойчивой зимой и жарким летом

Краткая характеристика существующих сетей инженерно-технического обеспечения в районе проектируемой территории.

Восточнее от рассматриваемой территории проложен городской водопровод по ул. 1-й Пятилетки и распределительная подстанция РП-6 по адресу ул. 1-й Пятилетки, 75а. Севернее границы рассматриваемой территории расположена действующая канализационная насосная станция (КНС). Магистральный газопровод среднего давления проходит восточнее рассматриваемой территории в районе ул. Рыбная.

В границах проектируемой территории проходят существующие инженерные сети:

- в северо-восточной части – линия электропередач 110 Кв и сети бытовой канализации;
- в юго-восточной части - существующий водопровод;
- вдоль восточной границы проектирования - линия электропередач 6 Кв.

Предложения по инженерно-техническому обеспечению проектируемой территории.

3.6.1. ВОДОСНАБЖЕНИЕ.

Водоснабжение объектов, расположенных на проектируемой территории планируется осуществить от водопровода, проходящего по ул. 1-й Пятилетки. Расходы воды должны быть определены при разработке проектной документации на строительство. Заказчику необходимо заключить договор (получить технические условия) с водоснабжающей организацией на присоединение к водопроводным сетям.

3.6.2. ВОДООТВЕДЕНИЕ ХОЗЯЙСТВЕННО-БЫТОВЫХ СТОЧНЫХ ВОД.

Водоотведение сточных вод от объектов расположенных на проектируемой территории планируется осуществить в существующую канализационную насосную станцию (КНС) (Ростовская область, г. Батайск, на расстоянии 19м западнее земельного участка с к/н 61:46:0010501:447 по ул. М.Горького, 285-к), кадастровый номер 61:46:0010501:516 с предварительной её реконструкцией. Заказчику необходимо заключить договор (получить технические условия) на отвод сточных вод со специализированной организацией (Ростовводоканал г. Батайск).

3.6.3. ВОДООТВЕДЕНИЕ ПОВЕРХНОСТНЫХ СТОЧНЫХ ВОД.

Водоотвод решается открытым способом по прибордюрным лоткам.

Поверхностные стоки очистке не подвергаются и отводятся естественным образом во внутригородской канал.

Поверхностный сток с северо-восточной части территории проектом предлагается отводить на локальные очистные сооружения дождевой канализации, сброс очищенных дождевых стоков осуществить во внутригородской канал. Очищенные ливневые стоки возможно использовать для хозяйственных и технологических нужд.

С северо-западной, южной и юго-восточной части территории ливневые стоки отводятся по существующим дорогам.

3.6.4. ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ.

Электроснабжение объектов, расположенных на проектируемой территории планируется осуществить от распределительной подстанции РП 6 с увеличением её мощности и размещением трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ на проектируемой территории расчетной мощности. Расчетные нагрузки определяются при разработке проектной документации на строительство. Для технологического присоединения заказчику необходимо обратиться с заявлением в филиал ПАО «Россети Юг» - «Ростовэнерго» в целях заключения соответствующего договора о присоединении.

3.6.5. Тепло-газоснабжение.

Для выработки тепловой энергии на отопление, горячее водоснабжение и вентиляцию на территории планируется размещение автономных источников теплоснабжения (встроенного, пристроенного, крышного) работающих на сетевом газе. Тепловая нагрузка и максимальный часовой расход газа определяется при разработке проектной документации. Газоснабжение источников теплоснабжения планируется осуществить от газопровода среднего давления проходящего с восточной стороны проектируемой территории в районе ул. Рыбная. ГРПШ предлагается размещать на наружной стене зданий. Для подключения к газовым сетям заказчику необходимо подать заявление о технологическом присоединении в ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону».

Размещение наружного газопровода и ГРПШ должно быть предусмотрено в соответствии с требованиями раздела 8 «СП 373.1325800-2018. Свод правил «Источники теплоснабжения автономные. Правила проектирования» и «СП 62.13330-2011* Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002»

Проектные предложения представлены в графической части проекта на чертеже «Схема инженерной инфраструктуры». М 1:2000

3.6.6. Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения

№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	2	3	4	5
1.	Водопотребление	Расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	куб.м/сут	2864,0
2.	Канализация	Расчетный расход стоков	куб.м/сут	2340,0
3.	Газоснабжение	Расчетный расход газа	куб.м/час тыс.т.у.т	3216,0
4.	Теплоснабжение	Расчетный расход тепла	Гкал/час	23,7
5.	Электроснабжение	Расчетная мощность	МВт	7,3

3.7. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

В соответствии со сведениями Единого государственного кадастра недвижимости на территории проектирования расположены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- **61:00-6.1282** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6) (Охранная зоны воздушной линии электропередачи ВЛ 110 кВ БТ-1-БТ-2)»;
- **61:00-6.1280** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)»;
- **61:00-6.1277** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону "Северный" (Подзона №6)»;
- **61:00-6.1378** «Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)»;
- **61:00-6.1373** «Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)»;
- **61:46-6.262** «Охранная зоны воздушной линии электропередачи ВЛ 110 кВ БТ-1-БТ-2, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ВЛ 110 кВ проходит от п/ст БТ-1 (г.Батайск, ул. 1-й Пятилетки, 8) в южном направлении»;
- **61:46-6.95** «Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 110 кВ БТ-3-БТ-1, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Совхозная, 12, ул. 1-й Пятилетки, 8)»;
- **61:46-6.132** «Охранная зона ВЛ-6 кВ Л-2Ф3 от оп. №11 до оп. №45, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.1-й Пятилетки, ул. Булгакова»;
- **61:46-6.137** «Охранная зона линии электропередач ВЛ 6 кВ от оп. 1 до оп. 40 Л-144/2, инв. 0016005280, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ВЛ 6 кВ от оп. 1 до оп. 40 Л-144/2)»;
- **61:46-6.14** «Охранная зона подземного и надземного газопровода среднего и низкого давления по ул. Булгакова к ГРП СМП МК-7, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, по ул. Булгакова, подводы к ГРП СМП МК-7)».

В составе проекта планировки учтены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах указанных зон с особыми условиями использования территорий.

3.8. ВЕРТИКАЛЬНАЯ ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ, ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА И ИНЖЕНЕРНАЯ ЗАЩИТА ТЕРРИТОРИИ.

Согласно п. 13 ч. 4 ст. 42 ГрК РФ в составе проекта планировки выполняется подготовка схемы вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр установлены следующие случаи подготовки и требования к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории:

а) если проект планировки территории предусматривает размещение объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, автомобильных дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий, выделение элементов улично-дорожной сети, при условии размещения таких объектов и (или) выделения таких элементов на территории с рельефом, имеющим уклон более 8 процентов. В этом случае подготовка Схемы осуществляется применительно к территории, в отношении которой подготавливается проект планировки;

б) если проект планировки территории предусматривает размещение автомобильных дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий, выделение элементов улично-дорожной сети, при условии размещения таких объектов и (или) выделения таких элементов на территории с рельефом, имеющим уклон равный 8 и менее процентов. В этом случае подготовка Схемы осуществляется только в отношении территории, предназначенной для размещения автомобильной дороги общего пользования, проездов, железнодорожных линий, и (или) в отношении территории на которой выделяются элементы улично-дорожной сети;

в) если проект планировки территории предусматривает размещение объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, автомобильных дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий, выделение элементов улично-дорожной сети в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов.

В соответствии с пунктом а) в составе проекта планировки территории выполнена схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки.

Существующее положение.

Территория земельного участка находится по ул. 1-й Пятилетки в г. Батайске Ростовской области.

Рельеф территории застройки имеет сложный характер, выраженный безуклонными участками с замкнутыми бессточными лакунами, фрагментарно разбросанными по территории. Абсолютные отметки поверхности земли изменяются от 0,95 до 3,76 м.

Вдоль северной границы участка проходит внутригородской ливнеотводной канал.

В соответствии с классификацией грунтов, установленной ГОСТом 25100-95, слагающие площадку грунты представлены современными техногенными грунтами, а также аллювиальными связными глинистыми и несвязными песчаными грунтами верхнечетвертичного возраста.

Грунтовые воды при бурении в июне 2014г вскрыты на глубинах 1,2...1,4м (абс.отм. 1,52...2,20м) в аллювиальных суглинках ИГЭ 1. Амплитуда сезонного колебания уровня грунтовых вод 1,0...1,5м. Колебания уровня грунтовых вод с одной стороны тесно связаны с колебаниями уровня в р. Дон, с другой стороны – с техногенным влиянием города (в целом территория г. Батайска подтоплена). При самом неблагоприятном стечении обстоятельств, несмотря на значительную удалённость участка изысканий от р. Дон, территория ниже абс.отм. 4,15м может затопливаться.

Нормативная глубина промерзания грунтов составляет 0,9 м.

Город Батайск находится вне сейсмоопасной зоны.

Проектные предложения.

Инженерная подготовка территории – это комплекс инженерных мероприятий по обеспечению пригодности территории для различных видов строительства и создания оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий для жизни населения.

Учитывая рекомендации СНиП 2.01.09-91 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления», СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов», а также результаты анализа природных условий и архитектурно-планировочных решений, принятых при разработке генерального плана территорий, предусмотрен следующий комплекс основных мероприятий по инженерной подготовке населенных пунктов:

1. Организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории:

- вертикальная планировка;
- организация водостоков.

2. Организация поверхностного стока и улучшение санитарного состояния территории.

Вертикальная планировка.

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

Вертикальной планировкой решается вопрос создания благоприятных условий для трасс улиц, проездов, тротуаров, исключения подтопления жилых, общественных зданий и сооружений на проектируемой территории.

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 проезжих частей улиц. Планировочные отметки назначены с учетом минимальных нарушений естественного рельефа и с учетом существующих отметок твердых покрытий проездов.

Методами вертикальной планировки проектом рекомендуется создавать локальные повышения территории внутри участков, чтобы обеспечить сток по поверхности к уличным ливневодам.

Организация водостоков.

Водоотвод решается открытым способом по прибордюрным лоткам.

Площадь центральной части территории менее 3га, промплощадки отсутствуют. Поверхностные стоки очистке не подвергаются и отводятся естественным образом во внутригородской канал.

Поверхностный сток с северо-восточной части территории проектом предлагается отводить на локальные очистные сооружения дождевой канализации, сброс очищенных дождевых стоков осуществить во внутригородской канал. Очищенные ливневые стоки возможно использовать для хозяйственных и технологических нужд.

С северо-западной, южной и юго-восточной части территории ливневые стоки отводятся по существующим дорогам.

РАЗДЕЛ 4. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ

4.1. ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ МЕРОПРИЯТИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ.

Выполняются в соответствии с:

- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства»;
- СП 165.1325800.2014 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90 (ред. от 26.11.2020);
- СП 88.13330.2014 Защитные сооружения гражданской обороны. Актуализированная редакция СНиП II-11-77* (ред. от 23.01.2019);
- Постановления Правительства Российской Федерации от 18.07.2015 №737 «О внесении изменений в Порядок создания убежищ и иных объектов гражданской обороны»;
- «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и технического характера» от 21 декабря 1994 г., №31 – ФЗ;
- «О пожарной безопасности» от 21 декабря 1994 г.- №69 – ФЗ в редакции от 30.12.2015г. №448 – ФЗ;
- Федеральным законом от 30 декабря 2009г. №384 – ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утверждён постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2008г. №858.

При разработки настоящего раздела учтены требования:

- «Порядка разработки и состава раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для городских и сельских поселений, других муниципальных образований» (СП 11-112-2001);
- СНиП 2.01-51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны». Актуализированная версия;
- Письмом Главного управления МЧС России по Ростовской области от 03.12.2019 №11392-4-2-5.

4.1.1. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны.

Основная цель разработки - определить комплекс инженерно-технических мероприятий гражданской обороны в составе документации по планировке территории и разработать предложения, направленные на обеспечение защиты населения, снижение возможных разрушений и потерь, повышение надежности функционирования в военное время объектов экономики, а также создание

условий для ведения спасательных и неотложных аварийно-восстановительных работ после применения противником современных видов оружия.

В этих интересах, прежде всего, решаются вопросы защиты населения и работающих смен объектов экономики на проектируемой территории: определяется расчетная вместимость и проводится анализ обеспеченности населения защитными сооружениями.

Определяются границы завалов, которые могут образоваться при разрушении зданий и сооружений в военное время, определяются зоны незаваливаемых территорий.

Проводится анализ инфраструктуры подземных инженерных коммуникаций с позиций гражданской обороны, с учетом их устойчивого функционирования в экстремальных условиях военного времени.

Разрабатываются мероприятия по своевременному оповещению населения о грозящей ему опасности.

С позиции гражданской обороны делается анализ существующей транспортной сети и даются предложения по ее совершенствованию в интересах проведения эвакуационных мероприятий и проведения спасательных, противопожарных и неотложных аварийно-восстановительных работ.

Эвакуационные мероприятия.

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

Оповещение.

Эффективность защиты трудоспособного населения и работающих смен в значительной степени зависит от своевременного их оповещения при внезапном нападении противника в военное время, или при угрозе заражения территории при авариях и катастрофах на объектах, работающих с химически и взрывопожароопасными веществами.

Существует несколько способов оповещения населения и работающих смен о грозящей опасности:

- оповещение с использованием радио, телевидения;
- передвижных средств громкоговорящей связи;
- оповещение с помощью стационарных установок;
- общегородской сети оповещения.

Основным средством оповещения населения микрорайона приняты 2 сирены типа С-40, устанавливаемые на кровлях многоэтажных жилых зданий в кварталах, застраиваемых на соседних земельных участках.

Телефонизацией обеспечиваются все жилые, общественные и коммунальные здания и сооружения. Сети абонентского доступа предусматривается по шкафной системе.

Для прокладки телефонных кабелей от АТС предусматривается строительство сетей телефонной канализации.

Радиофикация общественных зданий и коммунальных зданий и сооружений проектируемой застройки предусматривается от городской сети радиотрансляции.

Прокладка кабелей проводного вещания предусматривается в отдельном канале телефонной канализации.

При этом на перспективу, основным направлением развития сетей фиксированной связи является комбинированный путь модернизации, то есть постепенный переход от существующих традиционных сетей с технологией коммутации каналов к мультисервисным сетям с технологией коммутации пакетов. Телефонизация новой застройки населенных пунктов будет осуществляться в рамках формирования широкополосных абонентских сетей доступа, обеспечивающих абонентов наряду с телефонной связью дополнительными услугами по передаче данных и видеоинформации.

Главными направлениями развития систем сотовой подвижной связи является постепенная замена аналоговых сетей цифровыми.

Основными направлениями развития систем телевизионного вещания является переход на цифровое телевидение стандарта DVB. Реконструкция происходит в рамках официально объявленного перехода РФ на цифровое телевидение стандарта DVB. Наземные радиовещательные сети реализуются на базе стандарта DVB-T. Развитие СКТ идёт путём перехода к интерактивным многофункциональным гибридным сетям на основе стандарта цифрового телевизионного вещания DVB. В дальнейшем предполагается объединить сети кабельного телевидения в единую сеть с использованием волоконно-оптических линий. Предусматривается 100% охват всего населения микрорайона в целом телевизионным вещанием.

Решения по светомаскировочным мероприятиям

В соответствии с СНиП 2.01.51-90 "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны" город расположен в зоне светомаскировки. Световая маскировка, согласно СНиП 2.01.53-84, входящих в зону светомаскировки, предусмотрена в двух режимах: частичного и полного затемнения.

Режим частичного затемнения следует рассматривать как подготовительный период к введению режима полного затемнения.

При введении частичного затемнения освещение территории должны отключаться от источников питания или электрических сетей. При этом должна быть исключена возможность их местного включения. Одновременно следует снижение уровней наружного освещения улиц и дорог. Снижение освещения улиц и дорог с нормируемыми величинами средней яркости 0,2 кд/м² или средней освещенности 2 лк и ниже, пешеходных дорог, мостиков и аллей, автостоянок и внутренних служебно-хозяйственных и пожарных проездов в режиме частичного затемнения предусматривать не следует.

Отключение части светильников и замена в остальных (действующих) светильниках ламп на лампы пониженной мощности (осуществляют владельцы помещений).

В режиме полного затемнения все наружное освещение должно быть выключено. В местах неотложных производственных, аварийно-спасательных

работ, а также на опасных участках путей эвакуации людей к защитным сооружениям и у входов в них следует предусматривать маскировочное стационарное или автономное освещение с помощью переносных осветительных фонарей.

В режиме полного затемнения все оконные проемы закрываются светонепроницаемыми шторами или заклеиваются светонепроницаемыми материалами.

Для оповещения населения о возникновении ситуаций ГО и ЧС на следующих этапах проектирования предусматривается сирена, радиосвязь и разводка телевизионных кабелей от антенн коллективного пользования.

Противопожарные мероприятия

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

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

Для проведения мероприятий в мирное время должны быть подготовлены, должным образом обучены, соответственно экипированы и подготовлены к работе в экстремальных условиях аварийно-спасательные бригады. Для предупреждения чрезвычайных обстоятельств, связанных с пожаром, снижение их тяжести и ликвидации их последствий на последующих стадиях проектирования нужно предусмотреть технические и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения пожара, защиту от огня, безопасную эвакуацию людей, беспрепятственный ввод и продвижение пожарных расчетов и пожарной техники.

Проектным решением в пределах рассматриваемого участка пожарное депо не предполагается. На расстоянии около 2,5 км по адресу: г. Батайск, ул. Рабочая, 89 расположена пожарно-спасательная часть № 89.

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

Существующая сеть улиц, окаймляющих по периметру территорию застройки, обеспечивают подъезд транспорта, в том числе пожарной техники к каждому зданию.

Транспортная сеть и эвакуационные мероприятия

Основные требования норм ИТМ ГО к транспортной сети сводятся к обеспечению перевозок в «особый период» рассредоточиваемого и эвакуируемого населения, важнейших военных и народнохозяйственных грузов, а также перевозок при организации и ведении спасательных и неотложных

аварийно-восстановительных работ.

Сложившаяся улично-дорожная сеть и подъезды автомобильного транспорта способствуют своевременному и планомерному проведению эвакуационных мероприятий в особый период.

Инженерная инфраструктура

Анализ устойчивости и возможного состояния после применения противником оружия массового поражения существующих систем энерго-, водо-, газо-, и теплоснабжения показывает, что, вероятнее всего, эти системы свои функции в полном объеме выполнять не смогут, поскольку все их основные элементы (головные сооружения) не имеют достаточной защиты от воздействия ударной волны, обладают излишней централизацией и расположены в пределах зон возможных сильных разрушений.

Необходимая устойчивость их работы в экстремальных условиях военного времени может быть достигнута путем дублирования источников, развитой сетью магистралей и кольцеванием сетей в отдельных градостроительных образованиях, устройством «связок» между магистралями и системы отключающих и переключающих устройств.

В интересах повышения их устойчивого функционирования целесообразно создание в мирное время автономных и резервных источников.

Водоснабжение

Основная задача системы водоснабжения в военное время заключается в подаче максимального количества воды для тушения возможных пожаров и обеспечение водой по минимальным нормам первоочередных потребителей и в первую очередь - спасательных формирований.

Устойчивость функционирования системы водоснабжения рассматриваемой территории в условиях военного времени полностью зависит от устойчивости функционирования системы водоснабжения.

Вся система водоснабжения, путем многочисленных связок, переключающих и отключающих устройств и кольцеваний работает как единая система и обладает большой устойчивостью функционирования. Ее надежность увеличивается в связи с устройством на территории многочисленных водорегулирующих узлов с большими запасами воды.

Газоснабжение

Общие требования норм проектирования ИТМ ГО к газообеспечению в «особый период» и в военное время сводятся к бесперебойной подаче газа потребителям в минимально необходимом объеме и под возможно низким давлением.

Электроснабжение

Электрические сети должны проектироваться с учетом обеспечения устойчивого электроснабжения рассматриваемой территории в условиях мирного и военного времени.

Как и система водоснабжения, с позиций ГО, система электроснабжения страдает тем же недостатком: она не рассчитана на воздействие ударной волны

и в экстремальных условиях может быть выведены из строя.

4.1.2. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Анализ причин возникновения чрезвычайных ситуаций

Чрезвычайная ситуация (ЧС) - обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций - комплекс мероприятий, проводимых заблаговременно и направленных на максимальное уменьшение риска возникновения чрезвычайных ситуаций, а также на сохранение здоровья людей, снижение размеров ущерба окружающей среде и материальных потерь в случае их возникновения:

- постоянный контроль, своевременное проведение регламентных работ и профилактический ремонт, контроль за состоянием оборудования;
- снижение нормативных запасов сильнодействующих ядовитых веществ;
- обучение обслуживающего персонала правилам техники безопасности, обеспечение средствами индивидуальной защиты, регулярная проверка знаний;
- своевременные меры по организации вывода населения из зон заражения при авариях на потенциально опасных объектах.

Важнейшим мероприятием по предупреждению и снижению возможных потерь при возникновении аварий с химически опасными веществами является заблаговременное создание системы оповещения населения о грозящей опасности.

Не менее важным моментом для снижения возможных потерь среди населения, является его обучение действиям по сигналам гражданской обороны, а также создание запасов средств индивидуальной защиты.

Аварии на сетях инженерной инфраструктуры

Потенциальную опасность возникновения чрезвычайных ситуаций создают подземные инженерные сети и сооружения.

Наиболее ощутимы для населения в мирное время аварии на сетях теплоснабжения, канализации, дождевой канализации.

Теплоснабжение

Безаварийная работа сетей теплоснабжения является важным фактором жизнеобеспечения населения. Возникновение аварийных ситуаций на сетях может вызвать опасные последствия для населения рассматриваемой территории. В зимний период размораживание сети приведет к большому объему восстановительных работ. Прорыв магистральных сетей влечет за собой размыв и

подвижку грунта, что является чрезвычайно опасным для сооружений рассматриваемой территории.

Канализование

Надежная работа системы канализации чрезвычайно важна для населения. Выход ее из строя может привести к антисанитарной эпидемиологической обстановке, созданию чрезвычайной ситуации.

Чрезвычайные ситуации, связанные с природными условиями

Источниками природных чрезвычайных ситуаций могут быть природные явления или процессы, причинами которых могут быть: землетрясения, оползни, сильный ветер, гроза, сильные осадки, морозы.

В соответствии со сведениями Единого государственного кадастра недвижимости на территории проектирования расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 61:00-6.1378 «Границы зон затопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)»;
- 61:00-6.1373 «Границы зон подтопления. Участок 1.25, 7, 8 р. Дон (г. Ростов-на-Дону); р. Малый Койсуг (г. Батайск); р. Койсуг (г. Батайск)»; Принятые решения подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

В частности, предусмотрены следующие мероприятия:

- организация стока поверхностных вод с учетом условий водоотведения с территории жилого микрорайона на проезжие части улиц и, далее – вдоль проезжих частей улиц и проездов в ливневую канализацию через ливнеприемные решетки;
- проведения детального обследования и инженерно-геологических изысканий по склонам территории;
- организация отвода поверхностных вод с помощью устройств дополнительных водовыпусков по укрепленным ниже по естественному рельефу, ж/б лоткам;
- проведение инженерных мероприятий при освоении территорий с просадочными грунтами (укрепление грунтов, уплотнение, замена грунта и т. п.).

Проектные предложения по планировке территории микрорайона не противоречат требованиям ИТМ ГО.

Основным мероприятием по защите населения при чрезвычайных ситуациях мирного и военного времени является его укрытие в эвакуационных пунктах.

Для предупреждения возникновения возможных аварий на коммунально-энергетических сетях нужен постоянный контроль за их состоянием и своевременные регламентные и ремонтные работы.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМЫХ ГРАНИЦ ЗОН ВОЗМОЖНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЗАВАЛОВ ОТ ЗДАНИЙ (СООРУЖЕНИЙ) РАЗЛИЧНОЙ ЭТАЖНОСТИ (ВЫСОТЫ) (ПЛАН "ЖЕЛТЫХ ЛИНИЙ").

Согласно п.4.14 СП 165.1325800.2014 "Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90 (ред. от 26.11.2020)" при разработке мероприятий по гражданской обороне на стадии разработки документов территориального планирования и документации по планировке территории следует разрабатывать план "желтых линий" - максимально допустимых границ зон возможного образования завалов от зданий (сооружений) различной этажности (высоты).

Ширину городской автомагистрали между "желтыми линиями" следует принимать не менее 7 м. Расстояние между зданиями или сооружениями, расположенными по обеим сторонам проезжей части автомагистрали, следует принимать равным сумме зон возможного образования завалов от указанных зданий и сооружений и нормативной ширины городской автомагистрали между "желтыми линиями".

Принимая во внимание, что по территории проектирования и на непосредственно прилегающих к ней территориях не предусмотрены магистральные улицы (согласно действующей редакции Генерального плана г. Батайска) установление "желтых линий" в составе документации по планировке не требуется.

РАЗДЕЛ 5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В основу разработки раздела заложены основные принципы Федерального Закона «Об охране окружающей среды»:

- соблюдение права человека на благоприятную среду обитания;
- обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;
- научно обоснованное сочетание экологических, экономических интересов человека, общества и государства и т.д.

Раздел выполнен в соответствии с требованиями нормативных документов:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. от 28.02.2022);
- СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (с изменениями на 14 февраля 2022 года);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
- СП 62.13330.2011* Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (с Изменениями N 1, 2, 3);
- Постановление 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»;
- МУК 4.3.3722-21 Контроль уровня шума на территории жилой застройки, в жилых и общественных зданиях и помещениях.

Согласно Экологическому вестнику Дона «О состоянии окружающей среды и природных ресурсов Ростовской области в 2019 году» представлены следующие сведения по г.Батайску.

Общие сведения

Население (тыс. чел.) – 127,654.

Площадь (км²) – 77,68.

Метеостанции нет.

Крупнейший ж/д узел на Северо-Кавказской железной дороге.

Географическое положение и климат

Местоположение: город расположен на реке Койсуг в 8 км юго-восточнее Ростова-на-Дону и является его городом-спутником.

Климат: умеренно континентальный, степной.

Качество воздуха. Маршрутное обследование уровня загрязнения атмосферного воздуха г. Батайска проводилось в трех местах отбора, расположенных в разных частях города: ул. Пугачева, ул. Северная и ул. Железнодорожная. Перечень контролируемых веществ определялся техническим заданием к Госконтракту №Ф.2019.106513 от 22.03.2019. Отбор и обработка проб проводились в соответствии с требованиями РД 52.04.186-89 «Руководство по контролю загрязнения атмосферы».

Концентрации взвешенных веществ. Средняя концентрация взвешенных веществ (пыли) превышала гигиенический норматив во всех наблюдаемых районах. Средняя концентрация в целом по городу составила 2,0 ПДК. Максимальная разовая концентрация превышала гигиенический норматив в 2,8 раза в районе ул. Пугачева в сентябре.

Концентрации диоксида серы. Загрязнение атмосферы всех районов города невелико. Средняя концентрация в целом по городу значительно ниже предельно допустимого значения. Максимальная разовая концентрация тоже не превышала гигиенический норматив и составила 0,048 мг/м³ в районе ул. Северной в августе.

Концентрации оксида углерода. Средняя концентрация не превысила гигиенический норматив и составила 1 ПДК. Превышения ПДК м.р. оксида углерода отмечены во всех контролируемых районах города. Наибольшая максимальная разовая концентрация 2,5 ПДК отмечалась в июле в районе ул. Пугачева.

Концентрации диоксида/оксида азота. Средняя концентрация диоксида азота в целом по городу не превышала предельно допустимое значение (0,7 ПДК). Максимальная разовая концентрация была зафиксирована в районе ул. Северной в мае и составила 1,0 ПДК.

Содержание в воздухе **оксида азота** не превышало санитарных норм. Средняя концентрация в целом по городу и максимальная разовая концентрация составили 0,3 и 0,5 ПДК соответственно. **Концентрации формальдегида.** Средняя и максимальная разовая концентрации формальдегида в целом по городу не превышали гигиенический норматив во всех наблюдаемых районах. Средняя концентрация в целом по городу составила 0,9 ПДК, максимальная разовая концентрация достигла 1 ПДК в июне в районе ул. Железнодорожной.

Территория проектирования не относится к заповедным зонам, здесь отсутствуют полезные ископаемые, есть немного древесно-кустарниковой растительности (реликтовые и ценные породы деревьев отсутствуют).

Информация о характере и уровне возможного загрязнения почвы, атмосферного воздуха, сведения о выпадении на проектируемую территорию

вредных веществ отсутствуют. Участок проектирования не попадает в санитарно-защитные зоны промышленных объектов, предприятий, сооружений.

Характеристики уровня загрязнения воздуха в 2019 году в г. Батайске

Примеси	Номер поста	Характеристики						
		qср., мг/м³	qm, мг/м³	m	m ₁	g, %	g _{1, %}	n
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Взвешенные вещества (пыль)	1. Ул. Пугачева		1,4	6	0	6	0	
	2. Ул. Северная		0,9	10	0	10	0	
	3. Ул. Железнодорожная		1,1	14	0	14	0	
В целом по городу		0,3	1,4	30	0	10	0	300
в ПДК		2,0	2,8					
Диоксид серы	1. Ул. Пугачева		0,035	0	0	0	0	
	2. Ул. Северная		0,048	0	0	0	0	
	3. Ул. Железнодорожная		0,030	0	0	0	0	
В целом по городу		0,006	0,048	0	0	0	0	300
в ПДК		0,1	0,1					
Оксид углерода	1. Ул. Пугачева		12,5	7	0	7	0	
	2. Ул. Северная		11,3	8	0	8	0	
	3. Ул. Железнодорожная		10,7	4	0	4	0	
В целом по городу		3,0	12,5	19	0	6,3	0	300
в ПДК		1,0	2,5					
Диоксид азота	1. Ул. Пугачева		0,108	0	0	0	0	
	2. Ул. Северная		0,203	1	0	1	0	
	3. Ул. Железнодорожная		0,170	0	0	0	0	
В целом по городу		0,029	0,203	1	0	0,3	0	300
в ПДК		0,7	1,0					
Оксид азота	1. Ул. Пугачева		0,189	0	0	0	0	
	2. Ул. Северная		0,079	0	0	0	0	
	3. Ул. Железнодорожная		0,039	0	0	0	0	
В целом по городу		0,020	0,189	0	0	0	0	300
в ПДК		0,3	0,5					
Формальдегид	1. Ул. Пугачева		0,040	0	0	0	0	
	2. Ул. Северная		0,045	0	0	0	0	
	3. Ул. Железнодорожная		0,051	1	0	1	0	
В целом по городу		0,009	0,051	11	0	0,3	0	300
в ПДК		0,9	1,0					
СИ			2,8					
НП						14		
ИЗА ₅		5						

Проектируемые здания являются объектами гражданского назначения с отсутствием вредных воздействий на окружающую среду.

В период строительства непродолжительное по времени воздействие на атмосферный воздух обусловлено пылением и выбросами от передвижных

источников – строительной техники и автотранспорта. В период эксплуатации источниками загрязнения воздушной среды являются выбросы автотранспорта на парковочных стоянках, влияние которых на атмосферный воздух предполагается в заведомо допустимых пределах.

Видами негативного воздействия на земельные ресурсы является нарушение исходного состояния почвенного покрова, образование отходов при строительстве и эксплуатации зданий.

Проектные предложения.

Планируемая застройка представляет жилой микрорайон, разделенный на несколько этапов строительства, на следующих этапах проектирования необходимо предусмотреть исключение отведения ливневых сточных вод по рельефу и, принимая во внимание отсутствие возможности сформировать в границах проекта земельный участок для размещения сетей и сооружений ливневой канализации, предусмотреть необходимые системы по сбору поверхностных стоков как с объектов капитального строительства, так и с непосредственно прилегающих к ним территориям (вне границ улично-дорожной сети).

Организация поверхностного водоотвода планируемой территории решается при помощи открытой или закрытой системы водостоков, прокладываемой вдоль проектируемых проездов.

В целях соблюдения санитарно-гигиенических условий на территории, а также защиты окружающей среды от загрязнения предлагается предусмотреть следующие мероприятия:

- озеленение территории с устройством газонов и посадкой крупноразмерных деревьев, способствующих поглощению пыли и шума, обогащению воздуха кислородом;
- устройство водонепроницаемых проездов, пешеходных дорожек и площадок с твердым покрытием, уменьшающих запыленность и загрязненность территории;
- устройство специально-оборудованных площадок для сбора твердых коммунальных отходов, смета с твердых покрытий и проездов, оборудование площадок контейнерами для раздельного сбора отходов;
- устройство специально обустроенных парковок, способствующих предотвращению разрушения почвенного покрова;
- отвод бытовых сточных вод в самотечную сеть канализации;
- организация поверхностного водоотвода при помощи и открытой системы водостоков, водоотведение дождевых сточных вод посредством поверхностного отвода в дождеприемные колодцы с дальнейшим их сбросом в коммунальную сеть дождевой канализации самотеком.

РАЗДЕЛ 6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Документацией по планировке территории предусмотрено поэтапное развитие и освоение рассматриваемой территории.

Проект планировки территории предусматривается развитие территории в два этапа.

Первый этап предусматривает освоение северо-восточной части планируемого микрорайона.



Второй этап предусматривает освоение юго-западной части микрорайона.



ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства
1	2	3
I ЭТАП ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ*		
1	10.1	Объект капитального строительства, предназначенный для дошкольного образования (детские ясли, детские сады) (детский сад на 210 мест)
2	19.1	Объект капитального строительства, предназначенный для среднего общего образования (школы, лицеи, гимназии, художественные и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (школа на 1340 мест)
3	20.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома
4	21.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; многоквартирный дом этажностью не выше восьми этажей; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома
5	22.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома
6	23.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома
7	24.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома
8	25.1	Наземные автостоянки, отдельно стоящие гаражи, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (многоуровневая автостоянка)
9	26.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных,

		пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома
10	27.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; многоквартирный дом этажностью не выше восьми этажей; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома
11	28.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома
12	29.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома
13	30.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; многоквартирный дом этажностью не выше восьми этажей; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома
14	31.1	Трансформаторная подстанция
II ЭТАП ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ*		
15	1.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; многоквартирный дом этажностью не выше восьми этажей; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома;
	1.2	объект капитального строительства, предназначенный для дошкольного образования (детские ясли, детские сады) (детский сад на 50мест)
16	2.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома;
	2.2	объект капитального строительства, предназначенный для дошкольного образования (детские ясли, детские сады) (детский сад на 50мест)

		пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома
26	13.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного жилого дома
27	14.1 14.2	Многоквартирные дома этажностью девять этажей и выше; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома; объект капитального строительства, предназначенный для дошкольного образования (детские ясли, детские сады) (детский сад на 50мест)
28	15.1	Территории игровых площадок (детский сад на 50мест)
29	16.1	Территории игровых площадок (детский сад на 50мест)
30	17.1	Территории игровых площадок (детский сад на 50мест)
31	18.1	Территории игровых площадок (детский сад на 50мест)
32	32.1	Наземные автостоянки, отдельно стоящие гаражи, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (многоуровневая автостоянка)

* при подготовке проектной документации могут быть предусмотрены разные этапы строительства на данном этапе развития территории.

В границах территории проектирования планируется строительство многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, объектов социальной инфраструктуры и надземными гаражами и автостоянками.

Разработка проектной документации для строительства объектов капитального строительства может вестись одновременно, для всех объектов. Конкретные сроки проектирования будут устанавливаться исходя из проектной мощности объектов, без учета подготовки задания на проектирование.

Принимая во внимание, что на данном этапе развития территории не представляется возможным определить очередность строительства каждого планируемого объекта капитального строительства, при подготовке проектной документации могут быть предусмотрены разные этапы строительства на данном этапе развития территории.

РАЗДЕЛ 7. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

- Постановление Администрации г. Батайск №590 от 17.03.2022 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка по ул. 1-й Пятилетки»
- Топографический план территории, выполненный ООО «Метрические системы» г. Ростов-на-Дону, М 1:500
- Градостроительный план земельного участка № РФ 61 2-02-1 00-2022 0071
- Градостроительный план земельного участка № РФ 61 2-02-1 00-2022 0069
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости
- Инженерно-геологические изыскания. Технический отчет, выполненный по проекту «Микрорайон жилой застройки по ул. Ушинского, 63 в г. Батайске Ростовской области».