

Общество с ограниченной ответственностью «Проект+»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № П.037.61.3170.12.2012 от 05.12.2012г, выданное НА СРО «Объединение инженеров проектировщиков»

Проект
планировки и проект межевания территории по ул. Авиационная в
границах от ул. Пролетарская, до ул. Халтурина в городе Батайске,
Ростовской области.

Том I
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Пояснительная записка

Генеральный директор
ООО «Стройзаказчик РиФ»

Функель Ю.В.

Главный инженер проекта

Емельянов М.А.

г. Батайск

2017г.

Инов. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	<input type="checkbox"/>

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					02.2017

П 20-02-2017-ППМ

Лист
2

Копировал:

Формат А4

Раздел 1 Проект планировки территории (основная часть)

1.1 Исходные данные, на основании которых разработан проект планировки

Проект планировки территории по ул. Авиационная в границах от ул. Пролетарская, до ул. Халтурина в городе Батайске Ростовской области разработан в соответствии со следующей нормативно правовой документацией:

- Постановлением Администрации города Батайска № 149 от 07.02.2017г.
- Федеральным законом от 02.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Областным законом Ростовской области от 26.12.2007г. № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»
- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
- СП-42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Генеральным планом города Батайска;
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением городской Думы города Батайска от 27.08.2009г. № 358.

1.2 Сведения об учете положений, содержащихся в документах территориального планирования и градостроительного зонирования

Территория, на которую разрабатывается проект планировки территории по ул. Авиационная в границах от ул. Пролетарская до ул. Халтурина в городе Батайске Ростовской области в соответствии, содержащимися в документе градостроительного зонирования «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», располагается в одной территориальной зоне:

- Ж.2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П 20-02-2017-ПЗ			6
					02.2017				

1.3 Красные линии. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры

Красные линии, указанные на чертеже П 20-02-2017-ППМ-1, запроектированы от ул. Халтурина до ул. Чапаева по координатам земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0011801:910, 61:46:0011801:919, 61:46:0011801:328, 61:46:0011801:82, 61:46:0011802:322, 61:46:0011802:48, 61:46:0011801:221, 61:46:0011802:64, 61:46:0011802:223, 61:46:0011801:1138.

На чертеже П 20-02-2017-ППМ-2 показаны границы элементов перспективной планировочной структуры:

- трехэтажные жилые дома 2, 3, 4;
- пятиэтажные жилые дома 9,10,11,12.

Указана территория улично-дорожной сети с возможностью размещения линейных объектов, расположенных вне территории кварталов, - линий электропередач, линий связи, трубопроводов, автомобильных дорог и других подобных сооружений.

1.4 Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

На чертеже П 20-02-2017-ППМ-2а показаны границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства первой очереди. Предлагается расположить два объекта капитального строительства площадью застройки 398 и 446 квадратных метров соответственно.

В связи с тем, что проект планировки территории разрабатывается для размещения на проектируемом земельном участке двух трехэтажных жилых домов (№ 3 и 4), основная часть земельного участка используется для размещения автомобильных парковок, площадок благоустройства (детские площадки, площадки для отдыха взрослых, спортивные и хозяйственные площадки). Количество автомобильных парковок и размеры площадок благоустройства определяются расчетами, согласно действующих норм (приведены ниже).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П 20-02-2017-ППМ			7

1.5 Положение о характеристиках планируемого развития территории

Проектом планировки территории предлагается размещение двух трехэтажных жилых домов на формируемом земельном участке, общей жилой площадью 1500 квадратных метров.

Площадь застройки 33,9%.

Предусматривается размещение на формируемом земельном участке:

- спортивной площадки площадью 86,0 м²;
- детской площадки площадью 30,1 м²;
- хозяйственная площадка площадью 12,9 м²;
- площадка для отдыха взрослых площадью 4,3 м²;
- озеленение площадью 258,0 м²;
- парковок легкового автотранспорта 19 мест.

Обеспеченность парковок легковых автомобилей и площадок благоустройства 100%, при расчетном параметре обеспеченности жилой площади 35м²/чел.

Коммунальная инфраструктура

На чертеже П 20-02-2017-ППМ-3 приведен сводный план инженерных сетей.

Согласно письма № 132 от 13.02.2017г. АО «Ростовводоканал» (обособленное подразделение г. Батайска) имеется возможность подключения «Трехэтажной жилой застройки по ул. Авиационная в границах от ул. Пролетарская, до ул. Халтурина в городе Батайске Ростовской области» к городским сетям водоснабжения и водоотведения в объеме 17,06 м³/сут.

Согласно письма № 429 от 14.02.2017г. АО «Донэнерго» имеется возможность подключения «Трехэтажной жилой застройки по ул. Авиационная в границах от ул. Пролетарская, до ул. Халтурина в городе Батайске Ростовской области» к сетям электроснабжения потребляемой мощностью 131 кВт.

Согласно письма № 01-15/197 от 17 февраля 2017г. ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» имеется возможность подключения «Трехэтажной жилой застройки по ул. Авиационная в границах от ул. Пролетарская, до ул. Халтурина в городе Батайске Ростовской области» к городским сетям газоснабжения с потреблением 198,68 м³/час.

Согласно письма №295 от 15 февраля 2017г. АО «Донэнерго» «Тепловые сети» имеется возможность подключения «Трехэтажной жилой застройки по ул. Авиационная в границах от ул. Пролетарская, до ул. Халтурина в городе Батайске Ростовской области» к городским сетям теплоснабжения с потреблением 0,3655 Гкал/час.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П 20-02-2017-ППМ			8
					02.2017				

Транспортная инфраструктура

На чертеже П 20-02-2017-ППМ-4 дана схема движения автотранспорта в пределах проектируемой территории с выездом на ул. Комарова.

Социальная инфраструктура

На чертеже П 20-02-2017-ППМ-5 приведено расположение СОШ №12 и детского сада «Журавушка» МБДОУ № 18.

1.6. Очередность планируемого развития территории

Проектирование строительства производится в два этап. Первый этап строительство двух трехэтажных домов (№ 3 и 4), второй – многоэтажные дома № 2, 9, 10, 11, 12.

Строительство двух трехэтажных жилых домов ведется одновременно, ввод в постоянную эксплуатацию производится с разрывом в три месяца.

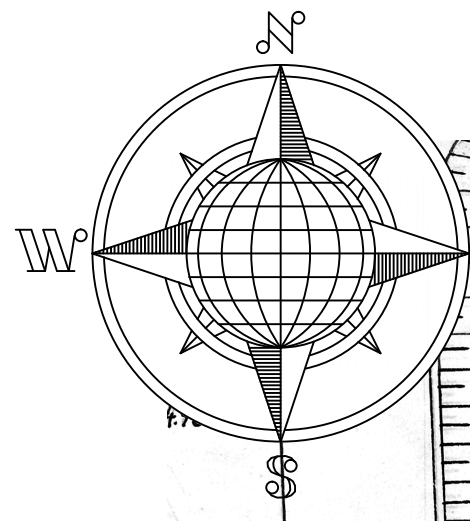
Строительство сетей инженерного обеспечения планируемой территории будет производиться по договорам технологического присоединения к существующим городским сетям, возможность есть. В тоже время необходимо отметить следующее:

- строительство газопровода среднего давления к проектируемой территории позволит рассматривать вопрос газоснабжения жилых домов по ул. Авиационная, 6, 8, 10, 12, 14, 16;

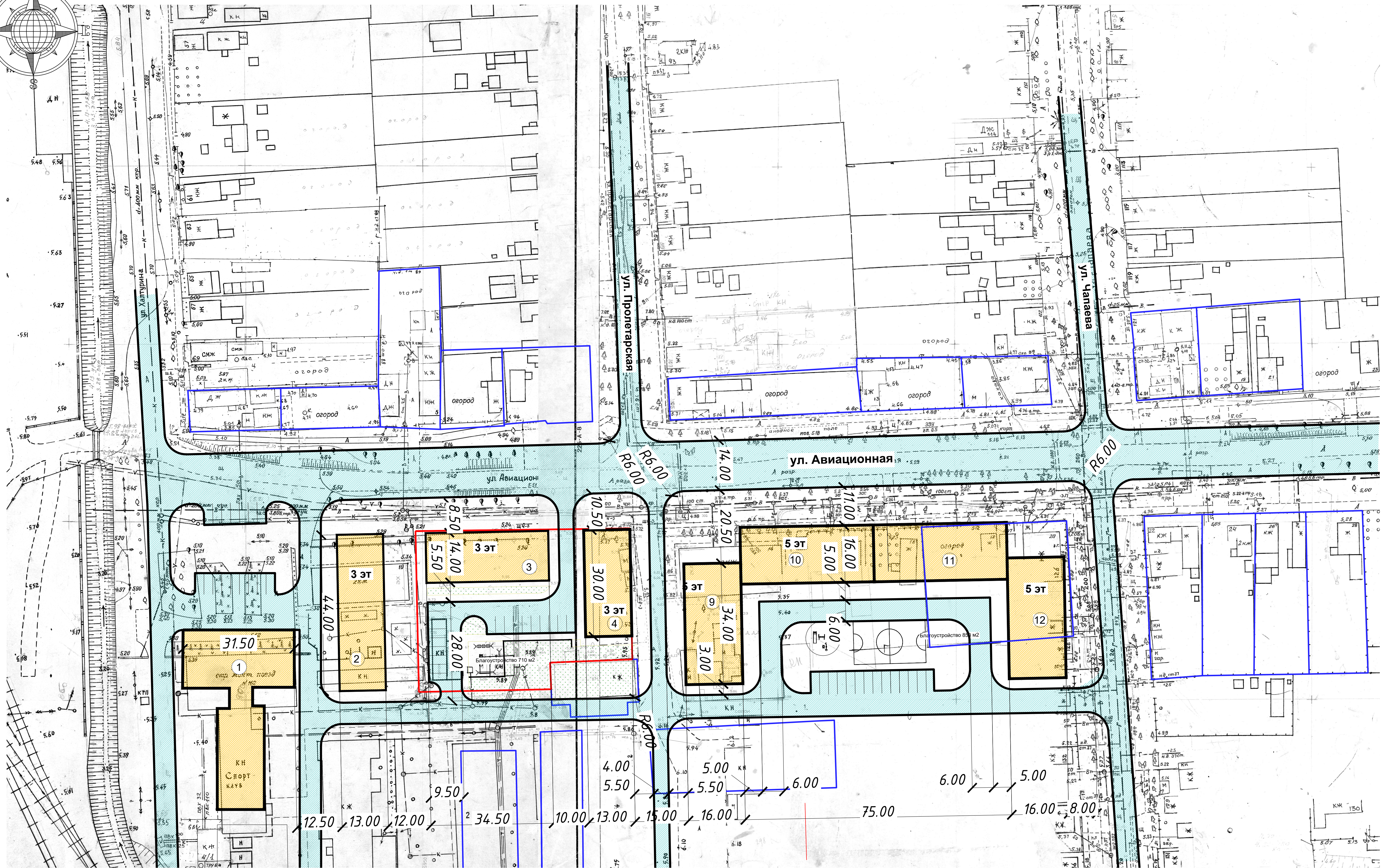
Данным проектом рассматривается развитие транспортной инфраструктуры, только в пределах земельного участка под застройку, в то же время выполняются работы по благоустройству территории между домами Авиационная 10 и 14 до обочины автодороги по ул. Авиационная.

Проектом развитие социальной инфраструктуры не рассматривается.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
										9
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	П 20-02-2017-ППМ				
					02.2017					



#####

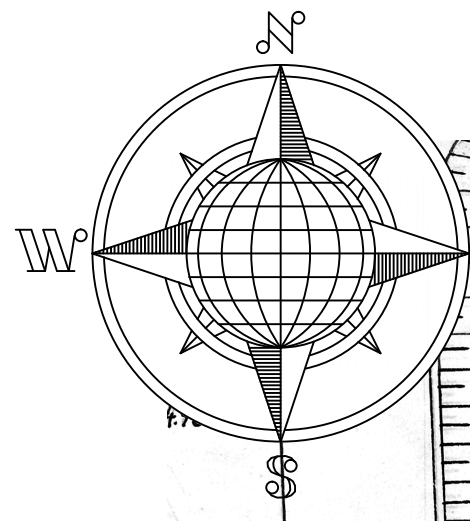


Условные обозначения:

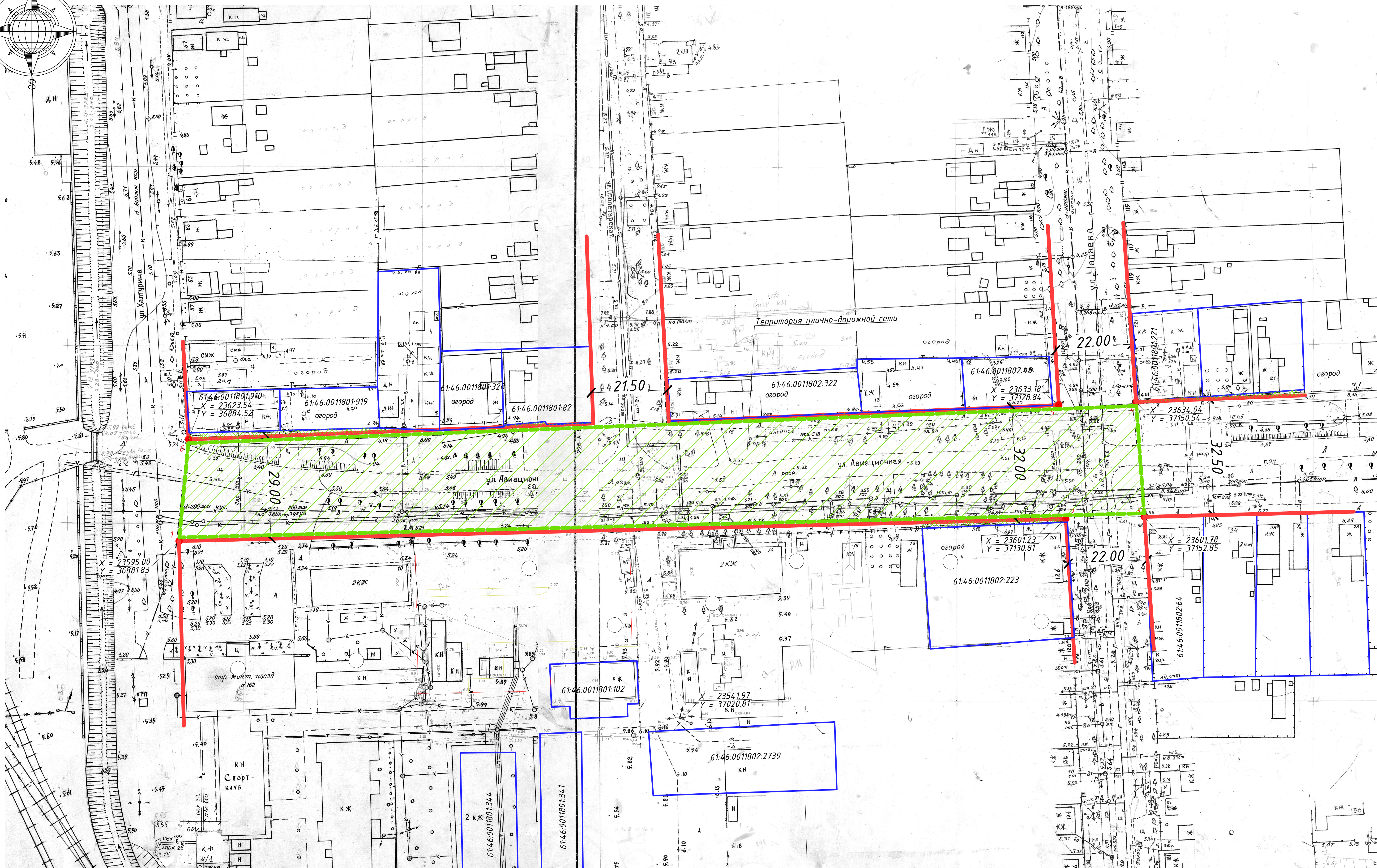
— Граница земельного участка

					П20-02-2017ППМ.		
					Проект планировки территории по ул. Авиационная в границах ул. Пролетарская до ул. Камарова		
					Проект планировки	Стадия	Лист
					П	1	2
					Проект планировки и межевания		
					ООО "ЮжГеоКом"		

Формат А1



#####



Условные обозначения:

- Граница земельного участка
- Красная линия
- Точки поворота красных линий

1 X = 861233.20
Y = 4422862.79

Числовые значения координат (точек углов поворота красных линий) следует рассматривать с учетом погрешности топографической основы.

П20-02-2017ППМ.

Проект планировки территории по ул. Авиационная в границах ул. Пролетарская до ул. Камарова

Проект планировки

Схема красных линий

Стация Лист Листов
П 2

000 "ЮжГеоКом"

Формат А1