



### ООО " Проект - 8"

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010602:101, расположенного в северо-западной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Прибрежный», утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 27.02.2015 г. № 364 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории», постановлением Администрации города Батайска от 01.11.2017 г. № 1901 «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания», в части изменения технико-экономических показателей, этажности застройки (изменение характеристик объектов капитального строительства).

### Проект планировки ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ 057 - 2020 - ППТ-ОЧ

### Раздел 1

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
1 Зам.	1 - 24		26.08.24

Ростов-на-Дону  
2024 г.

## ООО " Проект - 8"

**Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010602:101, расположенного в северо-западной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Прибрежный», утвержденного постановлением Администрации города Батайска от 27.02.2015 г. № 364 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории», постановлением Администрации города Батайска от 01.11.2017 г. № 1901 «Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания», в части изменения технико-экономических показателей, этажности застройки (изменение характеристик объектов капитального строительства).**

## Проект планировки

# ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

057 - 2020 - ППТ-ОЧ

## Раздел 1

Генеральный директор

Тен Е.М.

Главный инженер проекта

Тен Е.М.

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
1 Зам.	1 - 24		26.08.24

Ростов–на–Дону

2024 г.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

## Состав проектной документации

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
	057-2020-ППТ-ОЧ	Раздел 1 Проект планировки территории. Основная часть.	
	057-2020-ППТ-МО	Раздел 2 Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	
	057-2020-ПМТ-ОЧ	Раздел 3 Проект межевания территории. Основная часть.	
	057-2020-ПМТ-МО	Раздел 4 Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	

						057-2020-ППТ-СП			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
							Стадия	Лист	Листов
							ПП	1	1
Рук.гр.ГП	Носова		08.24	Состав проектной документации			ООО «ПРОЕКТ-8»		
И.контр.	Лагойко		08.24						
ИП	Тен		08.24						

## Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
057-2020-ППТ-ОЧ-С	Содержание тома	
057-2020-ППТ-СП	Состав проектной документации	
057-2020-ППТ-ОЧ-Т	Текстовая часть	
057-2020-ППТ-ОЧ-Гр	Графическая часть	

						057-2020-ППТ-ОЧ-С			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
							ООО «ПРОЕКТ-8»		
Ук.гр.ГП		Носова			08.24				
И.контр.		Лагойко			08.24				
ИП		Тен			08.24				

## Содержание

## Содержание

## Нормативные ссылки

1. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории.
2. Очередности планируемого развития территории. Этапы строительства объектов капитального строительства.

						057-2020-ППТ-ОЧ-ТЧ.С		
	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
							Стадия	Лист
							1	П
Разработал	Носова				08.24	Текстовая часть	ООО «ПРОЕКТ-8»	
Рук.гр.ГП	Носова				08.24			
Н.контроль	Лагойко				08.24			
ГИП	Тен				08.24			

### Нормативные ссылки:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020).
2. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями N 1, 2).
3. СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3)
4. СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям (с Изменением N 1)
5. СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\* (с Изменениями N 1, 2)
6. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
8. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
9. Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону.
10. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области.

							057-2020-ППТ-ОЧ-ТЧ.С	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			2

## 1. Характеристика планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется статьями 41 - 46 ГК РФ.

Основанием для разработки проекта планировки и проекта межевания территории МКР «Прибрежный», является:

Постановление Администрации города Батайск №1336 от 21.08.2020 «О подготовки проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Прибрежный».

Основными задачами проекта планировки и межевания территории являются:

- анализ существующей и запроектированной застройки с определением границ землепользований в границах разработки проектных решений и смежных территорий;
- установление (определение) планировочных ограничений, границ охраняемых территорий;
- определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

Основными целями проекта планировки и межевания территории являются:

- установление границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для использования в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;
- установление границ формируемых земельных участков территорий общего пользования.

Земельный участок территориального планирования микрорайона «Прибрежный», площадью 18.0279 га, расположен в пределах городских земель, в северо-западной части города Батайска, и ограничен:

- с севера – проезжей частью автомагистрали на расстоянии 100 м и далее железнодорожным полотном;

						057-2020-ППТ-ОЧ-ТЧ		
	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
Разработал	Носова				08.24	1	П	
Рук.гр.ГП	Носова				08.24	Текстовая часть ООО «ПРОЕКТ-8»		
Н.контроль	Лагойко				08.24			
ГИП	Тен				08.24			

- с востока – территорией кирпичного завода ООО «Гротеск Трейд» и коммунальной зоной жилого микрорайона «Южный берег»;

- с юга – прибрежной зоной р. М. Койсуг, далее территорией многоэтажной жилой застройки и промышленным предприятием ОАО «Батайск Авто»;

- с запада – прибрежной зоной р. М. Койсуг и далее территорией индивидуальной жилой застройки.

В качестве исходных данных для выполнения проекта планировки и межевания территории использовались следующие сведения и материалы:

- сведения Филиала ФГБУ "ФКП Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ростовской области;

- инженерно-топографическая съемка, выполненная ИП Соловьев в 2020 г., масштаб съемки М 1:500.

В соответствии со схемой градостроительного зонирования («Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»), территория микрорайона расположена в пределах зоны ЖЗ. (Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными домами от 4-х этажей).

В соответствии с ПЗЗ основные виды разрешенного использования входят:

- дошкольное, начальное и среднее образование.

В соответствии с ПЗЗ в условно разрешенные виды использования входят:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (малоэтажные жилые дома высотой до 4 этажей)

#### **Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения**

На территории проектирования отсутствуют зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения.

В границах элементов планировочной структуры обеспечивается размещения следующих объектов капитального строительства местного значения включая сведения о плотности и параметрах застройки:

##### Социально-культурного назначения

- участок 11 (кадастровый номер 61:46:0010602:133) детское дошкольное учреждение общего и специализированного типа на 230 мест

Площадь участка = 8399 м<sup>2</sup>,

Площадь застройки = 1580 м<sup>2</sup>;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,19;

Этажность – 2-3 этажа.

- участок 12 (кадастровый номер 61:46:0010602:1039) школьное

						057-2020-0-ППТ-ОЧ-ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

учреждение общего типа на 542 мест

Площадь участка = 27225 м<sup>2</sup>,

Площадь застройки = 3750 м<sup>2</sup>;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,14;

Этажность – 2-3 этажа.

Земельные участки выделены с учетом заданных параметров.

Объекты жилой застройки:

В границах проектирования расположен жилой комплекс из 27 многоквартирных домов. 6 многоквартирных дома - завершенное строительство. 2 многоквартирных дома - незавершенное строительство. 19 многоквартирных дома – проектируемые.

- 1 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:123) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 11097 м<sup>2</sup>,

Площадь застройки = 4335 м<sup>2</sup>;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,39;

Общая площадь жилого фонда – 11000 м<sup>2</sup>

Население – 500 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 2 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:1055) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 12360 м<sup>2</sup>,

Площадь застройки = 4220 м<sup>2</sup>;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,34;

Общая площадь жилого фонда – 11000 м<sup>2</sup>

Население – 500 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 3 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:125) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 11777 м<sup>2</sup>,

Площадь застройки = 4380 м<sup>2</sup>;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,37;

Общая площадь жилого фонда – 11000 м<sup>2</sup>

Население – 500 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 4 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:126) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 10134 м<sup>2</sup>,

						057-2020-0-ППТ-ОЧ-ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3

Площадь застройки = 4165 м<sup>2</sup>;  
 Коэффициент застройки земельного участка = 0,41;  
 Общая площадь жилого фонда – 11000 м<sup>2</sup>  
 Население – 500 чел.  
 Этажность – 4 этажа.

- 5 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:1041) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 11683 м<sup>2</sup>,  
 Площадь застройки = 5200 м<sup>2</sup>;  
 Коэффициент застройки земельного участка = 0,45;  
 Общая площадь жилого фонда – 14000 м<sup>2</sup>  
 Население – 635 чел.  
 Этажность – 4 этажа.

- 6 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:128) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 9307 м<sup>2</sup>,  
 Площадь застройки = 3670 м<sup>2</sup>;  
 Коэффициент застройки земельного участка = 0,39;  
 Общая площадь жилого фонда – 12000 м<sup>2</sup>  
 Население – 545 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 7 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:1038) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 10913 м<sup>2</sup>,  
 Площадь застройки = 4215 м<sup>2</sup>;  
 Коэффициент застройки земельного участка = 0,39;  
 Общая площадь жилого фонда – 13000 м<sup>2</sup>  
 Население – 590 чел.  
 Этажность – 4 этажа.

- 8 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:130) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 8310 м<sup>2</sup>,  
 Площадь застройки = 3260 м<sup>2</sup>;  
 Коэффициент застройки земельного участка = 0,39;  
 Общая площадь жилого фонда – 10000 м<sup>2</sup>  
 Население – 455 чел.  
 Этажность – 4 этажа.

						057-2020-0-ППТ-ОЧ-ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

- 9 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:131) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 9537 м<sup>2</sup>,

Площадь застройки = 3960 м<sup>2</sup>;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,42;

Общая площадь жилого фонда – 13000 м<sup>2</sup>

Население – 590 чел.

Этажность – 4 этажа.

- 10 участок (кадастровый номер 61:46:0010602:1060) - два многоквартирных жилых дома.

Площадь участка = 24174 м<sup>2</sup>,

Площадь застройки = 9710 м<sup>2</sup>;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,40;

Общая площадь жилого фонда – 35000 м<sup>2</sup>

Население – 1590 чел.

Этажность – 4 этажа.

Объекты инженерного обеспечения:

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1057 – объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков.

Площадь участка = 139 м<sup>2</sup>.

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1056 – объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков.

Площадь участка = 184 м<sup>2</sup>.

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:136 – объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков.

Площадь участка = 87 м<sup>2</sup>.

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1063 – объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков.

Площадь участка = 87 м<sup>2</sup>.

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1065 – объекты

						057-2020-0-ППТ-ОЧ-ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков.

Площадь участка = 128 м<sup>2</sup>.

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:138 – объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков.

Площадь участка = 76 м<sup>2</sup>.

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:124 – объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков.

Площадь участка = 77 м<sup>2</sup>.

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1043 – объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков.

Площадь участка = 42 м<sup>2</sup>.

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1042 – объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков.

Площадь участка = 42 м<sup>2</sup>.

- участок с кадастровым номером 61:46:0010602:1059 – объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков.

Площадь участка = 130 м<sup>2</sup>.

В границах проектирования планируется размещения объектов транспортной инфраструктуры:

- парковки, общей вместимостью 1370 м/мест, для жителей и работников микрорайона;
- проезды местного значения.

В границах проектирования планируется размещения объектов инженерной инфраструктуры:

- сети водоснабжения;
- сети хозяйственно-бытовой канализации;
- сети ливневой канализации;
- сети электроснабжения;
- сети связи.

						057-2020-0-ППТ-ОЧ-ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		6

**Расчет учреждений и предприятий обслуживания**

№	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм	Норм. показатель на 1000 чел.	Требуется по нормам	Размещение по проекту
1	Детские дошкольные учреждения	место	По расчету (42 места)	188	Проектируемый детский сад на 230 мест
2	Школы	место	По расчету (108 мест)	519	Проектируемая общеобразовательная школа на 542 мест
3	Предприятия торговли продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торг.пл.	70	449	Размещение возможно в проект. зданиях
4	Магазины непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торг.пл.	30	192	Размещение возможно в проект. зданиях
5	Предприятия общественного питания	Посад. место	8	51	Размещение возможно в проект. зданиях
6	Предприятия бытового обслуживания	Рабоч. место	2	13	Размещение возможно в проект. зданиях
7	Аптеки	объект	1	6	Размещение возможно в проект. зданиях
8	Отделения связи	объект	IV-V группы до 9 тыс. жителей	1	Размещение возможно в проект. зданиях и
9	Филиалы банков	Операц. место	По расчету (1 место на 2-3 тыс человек)	3	Размещение возможно в проект. зданиях
10	Жилищно-эксплуатационные службы	объект	1	1	Размещение возможно в проект. зданиях ЯХ
11	Помещения досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> общ.пл.	50	320	Размещение возможно в проект. зданиях X
12	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения	м <sup>2</sup> общ.пл	30	192	Размещение возможно в проект. зданиях и на территории школы
13	Опорный пункт охраны порядка	объект.	Не нормируется	1	Размещение возможно в проект. зданиях
14	Почтовое отделение, отделение связи	объект	1 на 2-9 тыс. чел	1	Размещение возможно в проект. зданиях
15	Парикмахерская	объект.	Не нормируется	1	Размещение возможно в проект. зданиях
16	Ателье пошива и ремонта	объект.	Не нормируется	1	Размещение возможно в проект. зданиях

						057-2020-0-ППТ-ОЧ-ТЧ					Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						7

№	Наименование учреждения, предприятия	Ед. изм	Норм. показатель на 1000 чел.	Требуется по нормам	Размещение по проекту
17	Поликлиники	Пос./смену	22	141	Размещение возможно в проект. зданиях
18	Магазины, торговой площади (продовольственных и непродовольственных товаров)	м <sup>2</sup> торг.пл.	280	1795	Размещение возможно в проект. зданиях

Проектной документацией на строительство комплекса жилых домов предусмотрено размещение на их первых этажах торговых и офисных помещений, а также на территории существующих жилых домов (поз. 1,2,5,6) уже имеются на их первых этажах торговые и офисные помещения. Этих площадей достаточно для размещения на них учреждений и предприятий обслуживания населения квартала.

## 2. Очередности планируемого развития территории. Этапы строительства объектов капитального строительства.

На первом этапе предусматривается образование и постановка на государственный кадастровый учет земельного участка ЗУ1, т.к все остальные участки уже стоят на кадастровом учете.

Второй этап проектные и изыскательские работы.

Третий этап – экспертиза проекта

Четвертый этап – разработка рабочей документации.

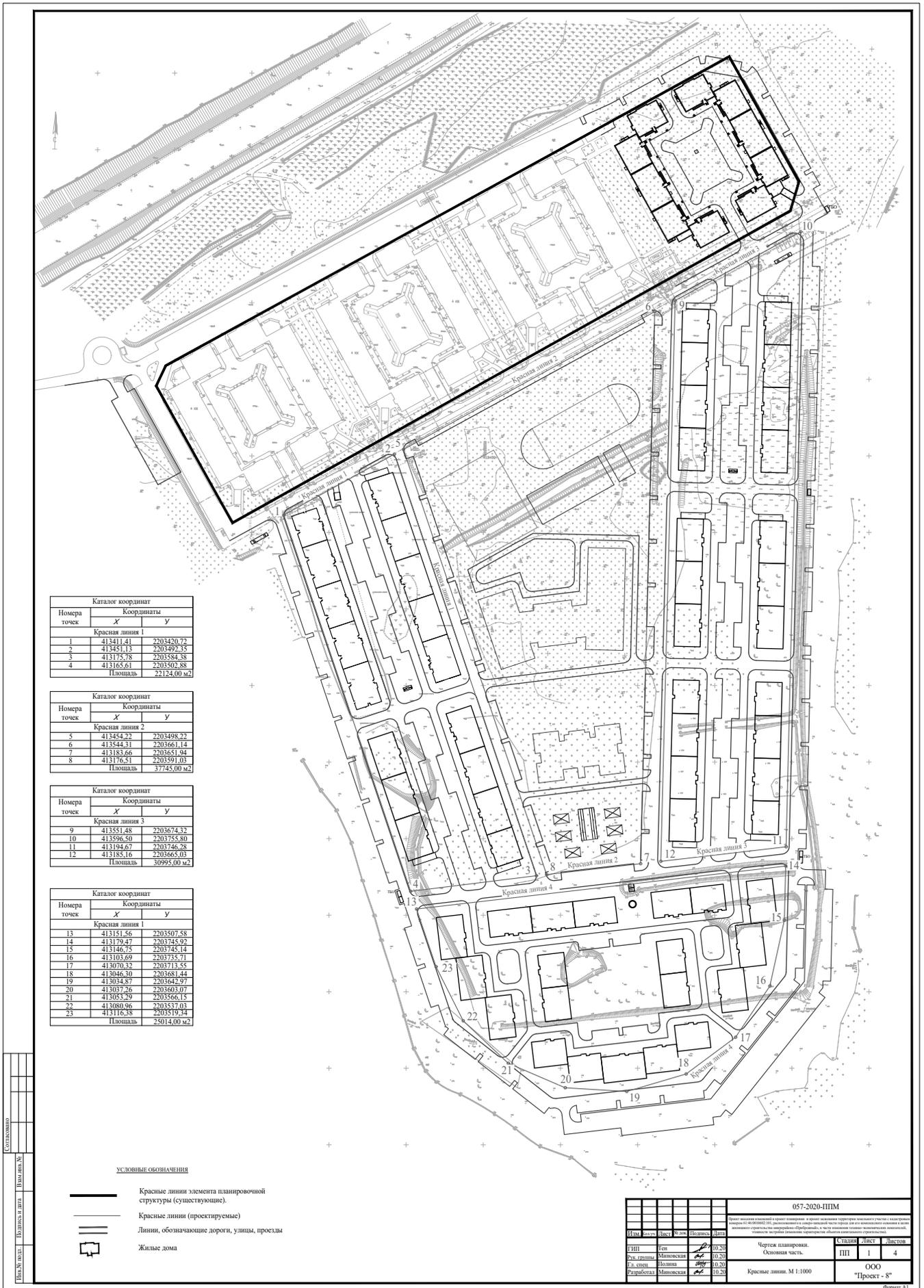
Пятый этап – Авторский надзор

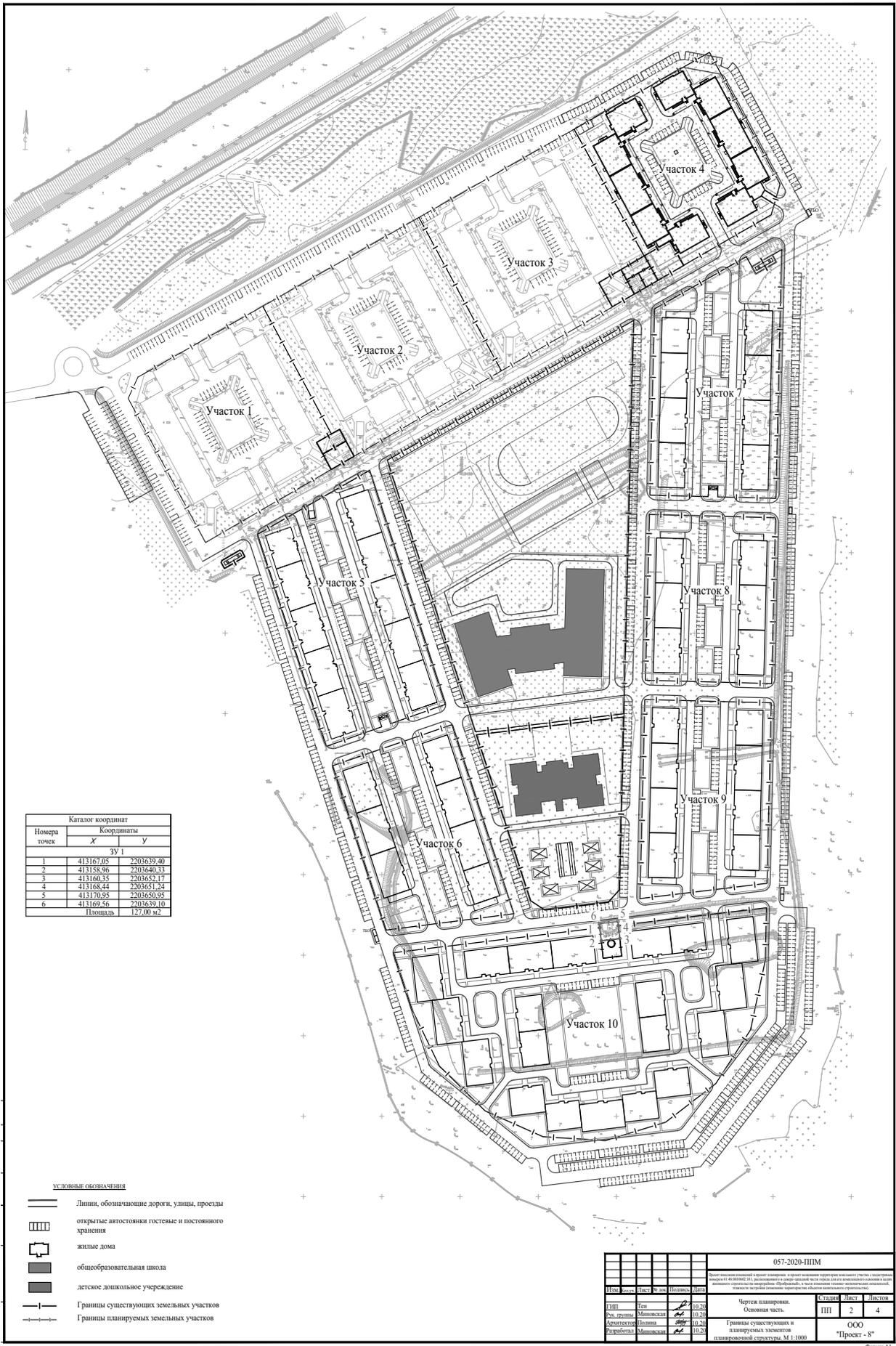
						057-2020-0-ППТ-ОЧ-ТЧ	Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		8

## Содержание

Обозначение	Наименование	Лист
	Содержание	
057-2020-ППМ лист 1	Красные линии. М 1:1000	
057-2020-ППМ лист 2	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000	
057-2020-ППМ лист 3	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	
057-2020-ППМ лист 4	Положение о характеристиках планируемого развития территории.	1 Изм. (Зам.)

1	1	Зам	1-24		08.24.	057-2020-ППТ-ОЧ-Гр.С		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
						ПП	1	4
рук.гр.ГП	Носова		08.24	Графическая часть			ООО «ПРОЕКТ-8»	
И.контр.	Лагойко		08.24					
ИП	Тен		08.24					

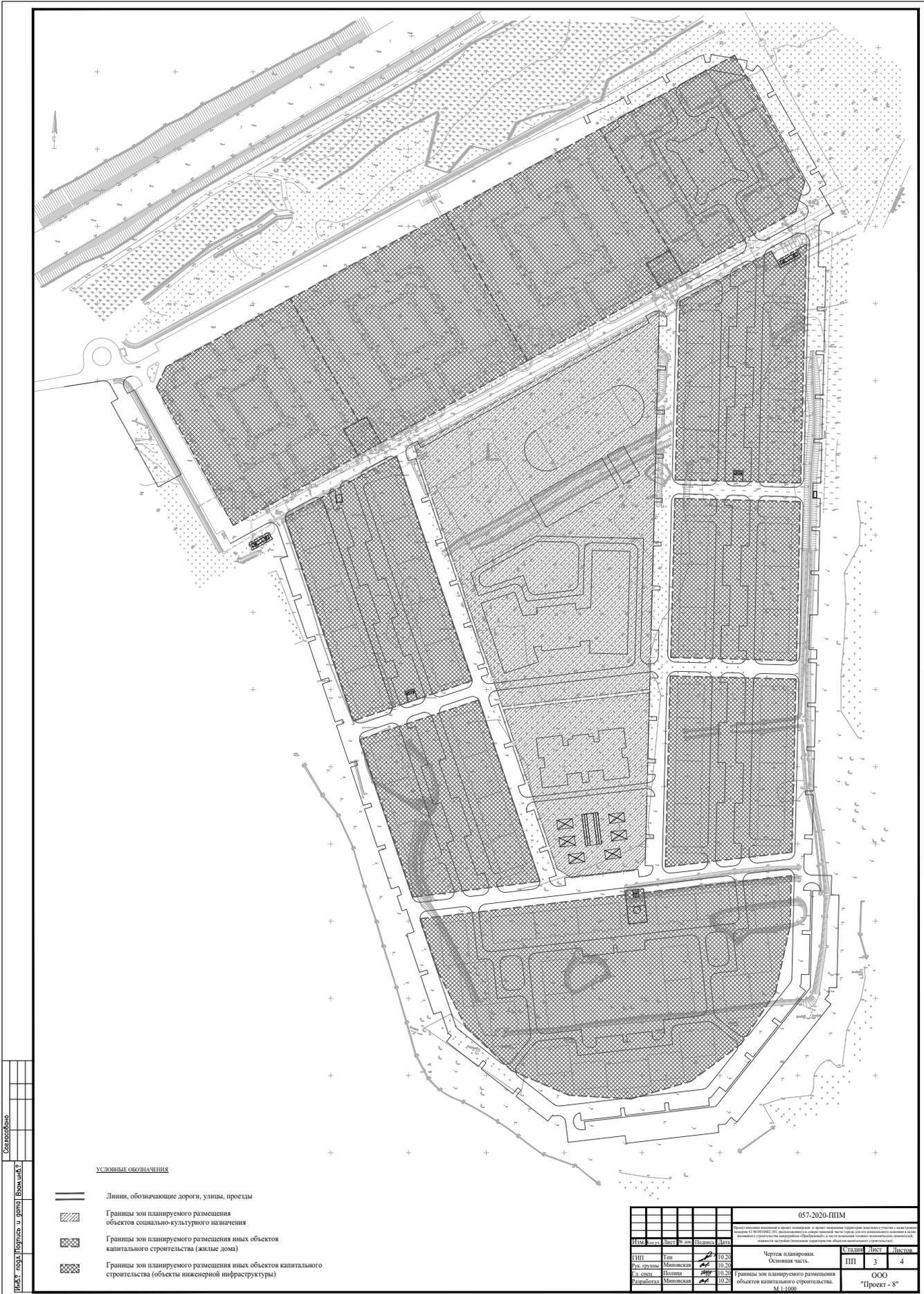




Каталог координат		
Номера точек	Координаты	
	X	Y
	ЗУ 1	
1	413167.05	2203639.40
2	413158.96	2203640.33
3	413160.35	2203652.17
4	413168.44	2203651.24
5	413170.85	2203650.85
6	413169.56	2203639.10
	Площадь: 127,00 м <sup>2</sup>	

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
  - открытые автостоянки гостевые и постоянного хранения
  - жилые дома
  - общеобразовательная школа
  - детское дошкольное учреждение
  - Границы существующих земельных участков
  - Границы планируемых земельных участков

057-2020-ППМ			
ИП	Теп	10.20	Чертеж планировки. Основная часть.
Архитектор	Милова	10.20	
Архитектор	Милова	10.20	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М. 1:1000
Работник	Милова	10.20	
			Состав листов
			Лист 2 4
			ООО "Проект - 8"



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ					ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАСТРОЙКИ МИКРОРАЙОНА								
№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Количество	Примечания	№ участка	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Общая площадь квартир кв.м.	Площадь участка норм. фонд за	Встроенно-пристроенные помещения Площадь кв.м.	Населен. чел.	Примечания
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Территория					ЖИЛЬЕ ДСМА								
1	Площадь территории в границах существующих кадастровых кварталов в том числе: - площадь территории в красных линиях элемента планировочной структуры	га	18,0279		1	Малометражные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 1, поз. 2)	4	4335,00	11000,00	0,8350 1,1997	500,00	500	
2	Площадь территории: - жилых зон (участки №№ 1-10) - зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения - зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры - территорий общего пользования	га	11,9907		2	Малометражные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 3, поз. 4)	4	4220,00	11000,00	0,8350 1,2360		500	
3	Площадь территории вне границ кадастровых кварталов в том числе: - проезды, стоянки и проггалы - озеленение территории	га	0,1119		3	Малометражные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 5, поз. 6)	4	4380,00	11000,00	0,8350 1,1777	500,00	500	
4	Площадь территории вне границ кадастровых кварталов в том числе: - проезды, стоянки и проггалы - озеленение территории	га	1,95		4	Малометражные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 7, поз. 8)	4	4165,00	11000,00	0,8350 1,0134		500	
5	Количество мест хранения автомобилей (открытые автостоянки)	мест	1456		5	Малометражные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 11, поз. 12)	4	5200,00	14000,00	1,0824 1,1683	1660,00	635	
6	Из общей территории: - территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения	га	3,5619		6	Малометражные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 17, поз. 18)	4	3670,00	12000,00	0,9101 0,9307		545	
Население					ЖИЛЬЩИЙ ФОНД								
6	Численность населения микрорайона	чел.	6405		7	Малометражные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 13, поз. 14)	4	4215,00	13000,00	0,8853 1,0913	700,00	590	
8	Общая площадь квартир жилых домов	м <sup>2</sup>	141000,00		8	Малометражные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 15, поз. 16)	4	3260,00	10000,00	0,7599 0,8370		455	
9	Плотность жилого фонда	м <sup>2</sup> /га	7050		9	Малометражные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 19, поз. 20)	4	3960,00	13000,00	0,8350 0,8337	260,00	590	
10	Коэффициент застройки		0,30		10	Малометражные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 21, поз. 22, поз. 23, поз. 24, поз. 25, поз. 26, поз. 27, /)	4	9710,00	35000,00	2,4009 2,4174	1390,00	1590	
11	Коэффициент плотности застройки		1,2		Объекты социально-культурного назначения								
12	Средняя этажность жилых домов	эт	4		13	Детская образовательная организация	мест	23042					
13	Детская образовательная организация	мест	23042		14	Образовательная школа	мест	542/108					
14	Образовательная школа	мест	542/108		Объекты транспортной инфраструктуры								
15	Количество мест хранения автомобилей (открытые автостоянки)	мест	1456		Объекты инженерной инфраструктуры								
16	Трансформаторные подстанции, ГРУШ, ВНС	объект	13		Объекты инженерной инфраструктуры								

Все технико-экономические показатели уточняются при разработке проектной документации

057-2020-ППМ												
1	Зам.	1-24	08.24	Проект выполнен в границах проекта планировки и проекта массового жилищного строительства территории земельного участка с кадастровым номером 61-06/010/06/02-101, расположенного в северо-западной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Пробурлак», в части внесения технико-экономических показателей, связанных с застройкой (назначение характеристик объектов капитального строительства).						Статус	Лист	Листов
ГенП	Ген		08.24	Чертеж планировки. Основная часть.						ПП	4	4
Вук. группы	Носова		08.24									
Гл. спец	Полина		08.24	Положение о характеристиках планируемого развития территории.						ООО "Проект - 8"		
Разработал	Носова		08.24									

**ООО «Архитектурное бюро «АБМ»**  
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на зе-  
мельном участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,  
ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером  
61:46:0000000:19 (единое землепользование),  
площадью 80000 кв.м (+/- 99 кв.м.)**



*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

*ЧАСТЬ 1  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

*7-2022- ПМТ*

г. Батайск  
2024 г.

**ООО «Архитектурное бюро «АБМ»**  
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на зе-  
мельном участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,  
ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером  
61:46:0000000:19 (единое землепользование),  
площадью 80000 кв.м (+/- 99 кв.м.)**

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

*ЧАСТЬ 1  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

*7-2022- ПМТ*

Директор

А.Б.Морковин

Главный инженер проекта

Е.А.Лесняк

г. Батайск  
2024 г.

**Состав и содержание материалов.  
Документация по межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на земельном  
участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,  
ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19  
(единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)**

		<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>
1	ЧАСТЬ 1	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
2	ЧАСТЬ 2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Оглавление**

№	Наименование документации	Масштаб /стр
1	2	3
<b>ЧАСТЬ 1.</b>	<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	3
<b>ЧАСТЬ 1.1</b>	<b>ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	6
1.1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.	<b>6</b>
1.2	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	13
1.3	Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания	13
<b>ЧАСТЬ 1.2</b>	<b>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	28
<b>Лист 1.</b>	<b>Чертеж межевания территории</b> (границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, местоположение существующих объектов капитального строительства, красные линии, линии отступа от красных линий, границы образуемых земельных участков, границы публичных сервитутов).	<b>1:1000 29</b>

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. №под.

					Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м (+/- 99 кв.м.)			
Изм.	Кол.чч.	Лист №док.	Подпись	Дата	<b>Текстовая часть. Оглавление</b>	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Лесняк			09.24		П	1	26
Проверил	Морковин			09.24	ООО «Архитектурное бюро «АБМ»			
ГИП	Лесняк			09.24				
Н. Контр.	Морковин			09.24				

**СПРАВКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА.**

Проектные решения и состав, принятый при разработке документации по планировке незастроенной территории (проект планировки территории и проект межевания территории) комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.), соответствуют требованиям и положениям действующих редакций Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генерального плана городского округа "Город Батайск", Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", Норматива градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», заданию на проектирование, действующих технических и градостроительных регламентов и правил, ранее утвержденной документации по планировке территории, и иным руководящим материалам.

Технические решения и мероприятия, принятые в проекте, соответствуют требованиям территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других строительных норм, кодексов и ГОСТов, действующих на территории Российской Федерации, обеспечивают безопасность для жизни и здоровья людей и прилегающих к нему территорий при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий и технических условий.

Главный Инженер Проекта



Лесняк. Е.А

Согласовано	
Взам. инб. №	
Подп. и дата	
Инб. № подл.	

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

**Представленный Проект межевания территории подготовлен в соответствии со статьей 43 ГрК РФ и состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта (ч.3 ст.43 ГрК РФ).**

Согласно части 4 ст.43 ГрК РФ: Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

В соответствии с частью 5 ст.43 ГрК РФ текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

Согласно части 6 ст.43 ГрК РФ на чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

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

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№Док	Подпись	Дата		3

**ЧАСТЬ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**ЧАСТЬ 1.1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**1.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.**

**Технико-экономические показатели по проекту межевания территории**

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1	Площадь территории в границах проекта межевания территории	га	8,001184*	* Площадь единого ЗУ 61:46:0000000:19 по данным ЕГРН составляет 80000 +/- 99 кв.м.
2	Территории, подлежащие межеванию, в том числе образуемые земельные участки:	га	8,001184*	
	- зон жилого назначения (:ЗУ1, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, ЗУ11, :ЗУ12, ЗУ13.);	га	4,261157	
	-зон коммерческого назначения (:ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ9)	га	1,252603	
	- зон рекреационного назначения (:ЗУ21)	га	0,376262	
	- зон коммунальной инфраструктуры (:ЗУ14, :ЗУ15, :ЗУ16, :ЗУ17, :ЗУ18, :ЗУ19, :ЗУ20)	га	0,124207	
	- зон социальной инфраструктуры (:ЗУ10)	га	0,793233	
	- зон дорожной инфраструктуры (:ЗУ22);	га	1,193722	
	- образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (:ЗУ21, :ЗУ22)	га	1,711047	зоны рекреационного назначения и зоны дорожной инфраструктуры
3	Территории, неподлежащие межеванию	га	-	

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

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№Док	Подпись	Дата		4

## Технико-экономические показатели по образуемым земельным участкам

№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка <u>нормативная</u> фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов), га	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
1	2	3	4	5	6
1.	61:46:0000000:19 :ЗУ1	1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6  Обслуживание жилой застройки 2.7  Хранение автотранспорта 2.7.1	0,390691	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов
2.	61:46:0000000:19 :ЗУ2	2	Хранение автотранспорта 2.7.1  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Бытовое обслуживание 3.3  Деловое управление 4.1  Магазины 4.4.  Общественное питание 4.6.	0,340880	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов
3.	61:46:0000000:19 :ЗУ3	3	Хранение автотранспорта 2.7.1  Предоставление коммунальных услуг 3.1.1  Бытовое обслуживание 3.3  Деловое управление 4.1  Магазины 4.4.  Общественное питание 4.6.	0,370855	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов
4.	61:46:0000000:19 9:ЗУ4	4	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6  Обслуживание жилой застройки 2.7	0,414051	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.)

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

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м., (+/- 99 кв.м.)

Лист

5

8					
			Хранение автотранспорта 2.7.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1		Категория земель: земли населенных пунктов
5.	61:46:00000000:19:3У5	5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6 Обслуживание жилой застройки 2.7 Хранение автотранспорта 2.7.1	0,425856	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:00000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов
6.	61:46:00000000:19:3У6	6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6 Обслуживание жилой застройки 2.7 Хранение автотранспорта 2.7.1	0,471257	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:00000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов
7.	61:46:00000000:19:3У7	7	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6 Обслуживание жилой застройки 2.7 Хранение автотранспорта 2.7.1	0,471257	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:00000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов
8.	61:46:00000000:19:3У8	8	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6 Обслуживание жилой застройки 2.7 Хранение автотранспорта 2.7.1	0,478860	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:00000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов
9.	61:46:00000000:19:3У9	9	Хранение автотранспорта 2.7.1 Предоставление коммунальных услуг 3.1.1 Бытовое обслуживание 3.3 Объекты культурно-досуговой деятельности 3.6.1 Деловое управление 4.1	0,540868	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:00000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:00000000:19, площадью 80000 кв.м., (+/- 99 кв.м.)					
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			Лист
Изм.	Кол.ч	Лист	№ Док	Подпись	Дата
					6

Согласно Инв. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №				Магазины 4.4. Общественное питание 4.6. Обеспечение занятий спортом в помещениях 5.1.2				
		10.	61:46:0000000:19:3У10	10	(Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1)	0.7000 ----- 0,793233	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов	
		11.	61:46:0000000:19:3У11	11	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6 Обслуживание жилой застройки 2.7 Хранение автотранспорта 2.7.1	0,448775	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов	
		12.	61:46:0000000:19:3У12	12	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6 Обслуживание жилой застройки 2.7 Хранение автотранспорта 2.7.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	0,579883	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов	
		13.	61:46:0000000:19:3У13	13	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6 Обслуживание жилой застройки 2.7 Хранение автотранспорта 2.7.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	0,580527	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов	
		Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)					Лист	
		Изм.	Кол.чч	Лист	№Док	Подпись	Дата	7

						10	
Согласовано	14.	61:46:0000000:19 :3У14	14 15	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	0,015088	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов	
	15.	61:46:0000000:19 :3У15	16	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	0,016593	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов	
	16.	61:46:0000000:19 :3У16	17	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	0,016579	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов	
	17.	61:46:0000000:19 :3У17	18 19	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	0,014564	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов	
	18.	61:46:0000000:19 :3У18	20	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	0,017172	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов	
	19.	61:46:0000000:19 :3У19	21	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	0,017291	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов	
Инв. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м., (+/- 99 кв.м.)				Лист
Изм.	Кол.лч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	8	

20.	61:46:0000000:19 :3У20	22 23	Предоставление коммунальных услуг 3.1.1	0,026920	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов
21.	61:46:0000000:19 :3У21	-	Площадки для занятий спортом 5.1.3 Улично-дорожная сеть 12.0.1	0,376262	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов
22.	61:46:0000000:19 :3У322	-	Хранение автотранспорта 2.7.1 Автомобильный транспорт 7.2 Улично-дорожная сеть 12.0.1	1,193722	Образование в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) Категория земель: земли населенных пунктов

Согласовано						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м., (+/- 99 кв.м.)	Лист
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		9

**В соответствии с пунктом 4, части 5 ст.43 ГрК РФ текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:**

4) *целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков);*

**Леса и лесные участки** в соответствии с Генеральным планом городского округа "Город Батайск", утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 (с изменениями в действующей редакции), Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» (с изменениями в действующей редакции), выпиской ИСОГД Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска от 01.12.2023г №5110/3710, договору о комплексном развитии незастроенной территории от 28.04.2023 №1 на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 8,00 га (+/- 99 кв.м.) **отсутствуют.**

Согласовано											
Взам. инв. №											
Подп. и дата											
Инв. № подл.											
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)				Лист	
											10

**1.2. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости**

Красная линия 1

Площадь полигона,(кв.м):		80000 (8,001184 га)			
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
1	412968.76	2208554.52			
2	413016.85	2208550.52			
3	413084.2	2208520.66			
4	413253.28	2208912.01			
5	413137.4	2208931.65			
6	413009.57	2208645.79			
7	412968.76	2208554.52			
1	413136.75	2208931.76			
2	413137.4	2208931.65			
3	413009.57	2208645.79			
4	412968.76	2208554.52			
5	412931.73	2208557.51			
6	412938.74	2208642.82			
7	412940.32	2208662.12			
8	412943.43	2208700			
9	412957.54	2208731.81			
10	412979.33	2208780.95			
11	413062.99	2208969.65			
12	413108.78	2208936.5			
13	413136.75	2208931.76			

В соответствии с Приложением 2 к договору о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023 и Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости

**1.3. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков**

Образуемый земельный участок ЗУ1

Обозначение		ЗУ1			
Площадь полигона,(кв.м):		3906.91			
Периметр,(м):		249.84			
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
1	412954.6	2208691.89			
2	412952.9	2208671.2	265°18'10.2"	20.76	161°19'48.7"
3	413012.35	2208645.52	336°38'15.4"	64.76	108°39'54.8"
53	413018.79	2208660.43	66°38'21.4"	16.24	89°59'54.0"
			66°37'15.2"	16.25	179°58'53.8"

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)

Лист

11

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

Изм.	Кол.лч	Лист	№Док	Подпись	Дата
------	--------	------	------	---------	------

						14
4	413025.24	2208675.35				
			156°30'5.2"	2.01		90°7'10.1"
5	413023.4	2208676.15				
			66°37'27.6"	23.79		269°52'37.6"
6	413032.84	2208697.99				
			156°37'48.5"	69.4		89°59'39.1"
7	412969.13	2208725.52				
			246°37'58.8"	36.63		89°59'49.6"
1	412954.6	2208691.89				
Образуемый земельный участок ЗУ2						
Обозначение		ЗУ2				
Площадь полигона,(кв.м):		3408.80				
Периметр,(м):		256.42				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)		Угол поворота
8	412969.41	2208567.96				
			66°37'39.3"	82.23		108°40'25.5"
9	413002.03	2208643.44				
			156°37'49.0"	54.08		89°59'50.2"
10	412952.39	2208664.89				
			265°18'3.0"	95.21		71°19'46.1"
11	412944.59	2208570				
			355°18'4.8"	24.9		89°59'58.2"
8	412969.41	2208567.96				
Образуемый земельный участок ЗУ3						
Обозначение		ЗУ3				
Площадь полигона,(кв.м):		3708.55				
Периметр,(м):		251.98				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)		Угол поворота
12	413048.16	2208623.51				
			246°37'43.8"	66.7		89°59'42.4"
13	413021.7	2208562.28				
			156°38'40.0"	4.31		90°0'56.1"
14	413017.74	2208563.99				
			175°18'14.6"	48.49		198°39'34.7"
8	412969.41	2208567.96				
			66°37'39.3"	82.23		71°19'24.6"
9	413002.03	2208643.44				
			336°38'1.4"	50.25		90°0'22.2"
12	413048.16	2208623.51				
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.(+/- 99 кв.м.)						Лист
Изм.	Кол.лч	Лист	№Док	Подпись	Дата	12

Образуемый земельный участок ЗУ4					
Обозначение	ЗУ4				
Площадь полигона,(кв.м):	4140.51				
Периметр,(м):	257.55				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
12	413048.16	2208623.51			
			336°37'54.2"	62.07	90°0'10.4"
15	413105.14	2208598.89			
			246°38'12.2"	66.7	90°0'18.0"
16	413078.69	2208537.66			
			156°38'7.4"	62.08	89°59'55.2"
13	413021.7	2208562.28			
			66°37'43.8"	66.7	89°59'36.4"
12	413048.16	2208623.51			
Образуемый земельный участок ЗУ5					
Обозначение	ЗУ5				
Площадь полигона,(кв.м):	4258.56				
Периметр,(м):	263.88				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
17	413129.85	2208656.08			
			246°37'54.1"	56.3	89°59'50.5"
18	413107.52	2208604.4			
			156°38'3.6"	75.64	90°0'9.5"
19	413038.08	2208634.4			
			66°37'54.1"	56.3	89°59'50.5"
20	413060.41	2208686.08			
			336°38'3.6"	75.64	90°0'9.5"
17	413129.85	2208656.08			
Образуемый земельный участок ЗУ6					
Обозначение	ЗУ6				
Площадь полигона,(кв.м):	4712.57				
Периметр,(м):	275.88				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
17	413129.85	2208656.08			
			66°37'56.4"	62.3	90°0'7.1"
21	413154.56	2208713.27			
			156°38'3.6"	75.64	89°59'52.9"
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)					Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№Док	Подпись	Дата

						16
22	413085.12	2208743.27				
			246°37'56.4"	62.3	90°0'7.1"	
20	413060.41	2208686.08				
			336°38'3.6"	75.64	89°59'52.9"	
17	413129.85	2208656.08				
Образуемый земельный участок ЗУ7						
Обозначение		ЗУ7				
Площадь полигона,(кв.м):		4712.57				
Периметр,(м):		275.88				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота	
21	413154.56	2208713.27				
			66°37'56.4"	62.3	90°0'7.1"	
23	413179.27	2208770.46				
			156°38'3.6"	75.64	89°59'52.9"	
24	413109.83	2208800.46				
			246°37'56.4"	62.3	90°0'7.1"	
22	413085.12	2208743.27				
			336°38'3.6"	75.64	89°59'52.9"	
21	413154.56	2208713.27				
Образуемый земельный участок ЗУ8						
Обозначение		ЗУ8				
Площадь полигона,(кв.м):		4788.60				
Периметр,(м):		277.89				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота	
23	413179.27	2208770.46				
			66°37'49.0"	63.3	90°0'14.6"	
25	413204.38	2208828.57				
			156°38'14.4"	75.65	89°59'34.6"	
26	413134.93	2208858.57				
			246°38'18.9"	63.3	89°59'55.5"	
24	413109.83	2208800.46				
			336°38'3.6"	75.64	90°0'15.3"	
23	413179.27	2208770.46				
Образуемый земельный участок ЗУ9						
Обозначение		ЗУ9				
Площадь полигона,(кв.м):		5408.68				
Периметр,(м):		296.52				
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)						Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подпись	Дата	14

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

						17															
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота																
27	413159.62	2208915.71																			
			350°22'58.3"	77.87	103°45'6.7"																
28	413236.4	2208902.7																			
			246°38'18.1"	80.75	76°15'19.8"																
25	413204.38	2208828.57																			
			156°38'14.4"	75.65	89°59'56.3"																
26	413134.93	2208858.57																			
			66°37'51.6"	62.25	89°59'37.2"																
27	413159.62	2208915.71																			
Образуемый земельный участок ЗУ10																					
Обозначение		ЗУ10																			
Площадь полигона,(кв.м):		7932.33																			
Периметр,(м):		372.62																			
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота																
29	413120.12	2208851.35																			
			66°37'49.2"	72.13	90°0'5.1"																
30	413148.73	2208917.56																			
			66°37'51.2"	12.35	179°59'58.1"																
31	413153.63	2208928.9																			
			170°22'56.6"	45.49	76°14'54.6"																
32	413108.78	2208936.5																			
			144°5'49.5"	56.53	206°17'7.1"																
33	413062.99	2208969.65																			
			246°5'32.4"	85.94	78°0'17.0"																
34	413028.16	2208891.08																			
			336°39'2.5"	11.48	89°26'30.0"																
35	413038.7	2208886.53																			
			336°37'54.4"	88.7	179°58'51.9"																
29	413120.12	2208851.35																			
Образуемый земельный участок ЗУ7																					
Обозначение		ЗУ11																			
Площадь полигона,(кв.м):		4487.75																			
Периметр,(м):		275.48																			
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота																
35	413038.7	2208886.53																			
			246°37'46.6"	50.8	90°0'7.8"																
<table border="1"> <tr> <td colspan="6">Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)</td> <td>Лист</td> </tr> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч</td> <td>Лист</td> <td>№Док</td> <td>Подпись</td> <td>Дата</td> <td>15</td> </tr> </table>								Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)						Лист	Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подпись	Дата	15
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)						Лист															
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подпись	Дата	15															

						18														
36	413018.55	2208839.9																		
			336°37'48.5"	69.4	89°59'58.1"															
37	413082.26	2208812.37																		
			336°39'15.6"	13.3	179°58'32.9"															
38	413094.47	2208807.1																		
			21°38'18.5"	8.49	135°0'57.1"															
39	413102.36	2208810.23																		
			66°38'24.6"	44.79	134°59'53.9"															
29	413120.12	2208851.35																		
			156°37'54.4"	88.7	90°0'30.2"															
35	413038.7	2208886.53																		
Образуемый земельный участок ЗУ12																				
Обозначение		ЗУ12																		
Площадь полигона,(кв.м):		5798.83																		
Периметр,(м):		332.97																		
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота															
36	413018.55	2208839.9																		
			246°37'56.4"	62.3	89°59'52.1"															
40	412993.84	2208782.71																		
			336°37'48.5"	69.4	90°0'7.9"															
41	413057.55	2208755.18																		
			246°38'49.0"	19.0	269°58'59.5"															
42	413050.02	2208737.74																		
			336°38'14.1"	13.29	90°0'35.0"															
43	413062.22	2208732.47																		
			21°38'18.5"	8.49	134°59'55.6"															
44	413070.11	2208735.6																		
			66°37'44.1"	66.3	135°0'34.3"															
45	413096.41	2208796.46																		
			111°38'18.5"	8.49	134°59'25.7"															
46	413093.28	2208804.35																		
			156°39'15.6"	13.3	134°59'2.9"															
47	413081.07	2208809.62																		
			66°36'2.0"	3.0	270°3'13.6"															
37	413082.26	2208812.37																		
			156°37'48.5"	69.4	89°58'13.5"															
36	413018.55	2208839.9																		
Образуемый земельный участок ЗУ13																				
Обозначение		ЗУ13																		
Площадь полигона,(кв.м):		5805.27																		
<table border="1"> <tr> <td>Инв. № подл.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td rowspan="2">Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)</td> <td rowspan="2">Лист</td> </tr> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч</td> <td>Лист</td> <td>№Док</td> <td>Подпись</td> <td>Дата</td> <td>16</td> </tr> </table>						Инв. № подл.						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)	Лист	Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подпись	Дата	16
Инв. № подл.						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)	Лист													
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подпись	Дата			16												

						19
Периметр,(м):		375.00				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота	
40	412993.84	2208782.71				
			336°37'48.5"	69.4	89°59'52.1"	
41	413057.55	2208755.18				
			246°38'49.0"	19.0	90°1'0.5"	
42	413050.02	2208737.74				
			246°36'2.0"	3.0	179°57'12.9"	
48	413048.83	2208734.99				
			336°35'51.6"	13.29	269°59'25.0"	
49	413061.03	2208729.71				
			291°39'48.2"	8.48	135°3'56.5"	
50	413064.16	2208721.83				
			246°37'58.4"	68.3	134°58'10.2"	
51	413037.07	2208659.13				
			201°39'48.2"	8.48	135°1'49.8"	
52	413029.19	2208656				
			156°55'40.3"	11.3	135°15'52.1"	
53	413018.79	2208660.43				
			66°37'15.2"	16.25	89°41'34.9"	
4	413025.24	2208675.35				
			156°30'5.2"	2.01	269°52'49.9"	
5	413023.4	2208676.15				
			66°37'27.6"	23.79	90°7'22.4"	
6	413032.84	2208697.99				
			156°37'48.5"	69.4	89°59'39.1"	
7	412969.13	2208725.52				
			66°37'56.4"	62.3	90°0'7.9"	
40	412993.84	2208782.71				
Образуемый земельный участок ЗУ14						
Обозначение		ЗУ14				
Площадь полигона,(кв.м):		150.88				
Периметр,(м):		63.66				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота	
54	413094.53	2208544.58				
			156°37'10.9"	5.8	90°1'22.5"	
55	413089.21	2208546.88				
			246°38'21.8"	26.0	89°58'49.1"	
56	413078.9	2208523.01				
			336°5'15.7"	5.8	90°33'6.1"	
57	413084.2	2208520.66				
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)						
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подпись	Дата	Лист
						17

						20																
54	413094.53	2208544.58	66°38'33.4"	26.06	89°26'42.3"																	
Образуемый земельный участок ЗУ15																						
Обозначение	ЗУ15																					
Площадь полигона,(кв.м):	165.93																					
Периметр,(м):	68.82																					
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота																	
58	413126.16	2208632.4																				
			336°37'10.9"	5.8	90°1'26.1"																	
59	413131.48	2208630.1																				
			66°37'30.8"	28.61	89°59'40.1"																	
60	413142.83	2208656.36																				
			156°39'31.9"	5.81	89°57'58.9"																	
61	413137.5	2208658.66																				
			246°38'37.0"	28.6	90°0'54.9"																	
58	413126.16	2208632.4																				
Образуемый земельный участок ЗУ16																						
Обозначение	ЗУ16																					
Площадь полигона,(кв.м):	165.79																					
Периметр,(м):	68.80																					
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота																	
62	413175.58	2208746.78																				
			336°37'10.9"	5.8	90°1'26.1"																	
63	413180.9	2208744.48																				
			66°38'37.0"	28.6	89°58'33.9"																	
64	413192.24	2208770.74																				
			156°37'10.9"	5.8	90°1'26.1"																	
65	413186.92	2208773.04																				
			246°38'37.0"	28.6	89°58'33.9"																	
62	413175.58	2208746.78																				
Образуемый земельный участок ЗУ17																						
Обозначение	ЗУ17																					
Площадь полигона,(кв.м):	145.64																					
Периметр,(м):	61.83																					
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px;">Изм.</td> <td style="width: 20px;">Кол.чч</td> <td style="width: 20px;">Лист</td> <td style="width: 20px;">№Док</td> <td style="width: 20px;">Подпись</td> <td style="width: 20px;">Дата</td> <td style="width: 40px;">Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)</td> <td style="width: 40px;">Лист</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">18</td> </tr> </table>							Изм.	Кол.чч	Лист	№Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)	Лист								18
Изм.	Кол.чч	Лист	№Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)	Лист															
							18															

66	413245.39	2208893.75			
			156°39'31.9"	5.81	89°58'18.4"
67	413240.06	2208896.05			
			246°39'5.7"	25.11	90°0'26.2"
68	413230.11	2208873			
			336°37'10.9"	5.8	90°1'54.8"
69	413235.43	2208870.7			
			66°37'50.3"	25.11	89°59'20.6"
66	413245.39	2208893.75			

Образуемый земельный участок ЗУ18

Обозначение		ЗУ18			
Площадь полигона,(кв.м):		171.72			
Периметр,(м):		69.20			
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
70	413212.92	2208912.76			
			80°24'43.8"	6.0	89°58'2.8"
71	413213.92	2208918.68			
			170°22'34.5"	28.59	90°2'9.3"
72	413185.73	2208923.46			
			260°19'5.1"	6.01	90°3'29.4"
73	413184.72	2208917.54			
			350°22'46.6"	28.6	89°56'18.6"
70	413212.92	2208912.76			

Образуемый земельный участок ЗУ19

Обозначение		ЗУ19			
Площадь полигона,(кв.м):		172.91			
Периметр,(м):		69.30			
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
74	413009.76	2208849.58			
			336°41'12.8"	5.91	90°35'25.4"
75	413015.19	2208847.24			
			246°37'30.8"	28.61	89°56'17.9"
76	413003.84	2208820.98			
			156°37'51.2"	6.18	90°0'20.4"
77	412998.17	2208823.43			
			66°5'47.4"	28.6	89°27'56.2"
74	413009.76	2208849.58			

Образуемый земельный участок ЗУ20

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)						Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подпись	Дата	19

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

22

Обозначение		ЗУ20			
Площадь полигона,(кв.м):		269.20			
Периметр,(м):		88.88			
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
78	412960.99	2208739.6			
			336°37'51.2"	7.06	90°31'5.8"
79	412967.47	2208736.8			
			246°38'22.6"	37.2	90°0'31.4"
80	412952.72	2208702.65			
			156°38'57.4"	7.42	90°0'34.8"
81	412945.91	2208705.59			
			66°4'48.4"	28.68	89°25'51.0"
82	412957.54	2208731.81			
			66°6'45.4"	8.52	179°58'2.9"
78	412960.99	2208739.6			

## Образуемый земельный участок ЗУ21

Обозначение		ЗУ21			
Площадь полигона,(кв.м):		3762.62			
Периметр,(м):		726.20			
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
27	413159.62	2208915.71			
			246°37'51.6"	62.25	76°16'20.6"
26	413134.93	2208858.57			
			246°38'18.9"	63.3	179°59'32.7"
24	413109.83	2208800.46			
			246°37'56.4"	62.3	179°59'37.6"
22	413085.12	2208743.27			
			246°37'56.4"	62.3	180°0'0.0"
20	413060.41	2208686.08			
			246°37'54.1"	56.3	179°59'57.7"
19	413038.08	2208634.4			
			156°37'37.0"	28.03	89°59'42.9"
3	413012.35	2208645.52			
			66°38'21.4"	16.24	90°0'44.4"
53	413018.79	2208660.43			
			336°55'40.3"	11.3	90°17'18.9"
52	413029.19	2208656			
			21°39'48.2"	8.48	224°44'7.9"
51	413037.07	2208659.13			
			66°37'58.4"	68.3	224°58'10.2"

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)	Лист
							20

						23																
50	413064.16	2208721.83																				
			111°39'48.2"	8.48	225°1'49.8"																	
49	413061.03	2208729.71																				
			156°35'51.6"	13.29	224°56'3.5"																	
48	413048.83	2208734.99																				
			66°36'2.0"	3.0	90°0'10.4"																	
42	413050.02	2208737.74																				
			336°38'14.1"	13.29	90°2'12.1"																	
43	413062.22	2208732.47																				
			21°38'18.5"	8.49	225°0'4.4"																	
44	413070.11	2208735.6																				
			66°37'44.1"	66.3	224°59'25.7"																	
45	413096.41	2208796.46																				
			111°38'18.5"	8.49	225°0'34.3"																	
46	413093.28	2208804.35																				
			156°39'15.6"	13.3	225°0'57.1"																	
47	413081.07	2208809.62																				
			66°36'2.0"	3.0	89°56'46.4"																	
37	413082.26	2208812.37																				
			336°39'15.6"	13.3	90°3'13.6"																	
38	413094.47	2208807.1																				
			21°38'18.5"	8.49	224°59'2.9"																	
39	413102.36	2208810.23																				
			66°38'24.6"	44.79	225°0'6.1"																	
29	413120.12	2208851.35																				
			66°37'49.2"	72.13	179°59'24.7"																	
30	413148.73	2208917.56																				
			350°21'31.0"	11.05	103°43'41.7"																	
27	413159.62	2208915.71																				
Образуемый земельный участок ЗУ22																						
Обозначение		ЗУ22																				
Площадь полигона,(кв.м):		11937.22																				
Периметр,(м):		2418.81																				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота																	
31	413153.63	2208928.9																				
			246°37'51.2"	12.35	103°45'2.0"																	
30	413148.73	2208917.56																				
			350°21'31.0"	11.05	76°16'20.2"																	
27	413159.62	2208915.71																				
			350°22'58.3"	77.87	179°58'32.7"																	
28	413236.4	2208902.7																				
			246°38'18.1"	80.75	283°44'40.2"																	
<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч</td> <td>Лист</td> <td>№Док</td> <td>Подпись</td> <td>Дата</td> <td>           Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)         </td> <td>Лист</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>21</td> </tr> </table>							Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)	Лист								21
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)	Лист															
							21															

						24	
	25	413204.38	2208828.57				
				246°37'49.0"	63.3	179°59'30.9"	
	23	413179.27	2208770.46				
				246°37'56.4"	62.3	179°59'52.5"	
	21	413154.56	2208713.27				
				246°37'56.4"	62.3	180°0'0.0"	
	17	413129.85	2208656.08				
				246°37'54.1"	56.3	179°59'57.7"	
	18	413107.52	2208604.4				
				156°38'3.6"	75.64	269°59'50.5"	
	19	413038.08	2208634.4				
				156°37'37.0"	28.03	179°59'33.5"	
	3	413012.35	2208645.52				
				156°38'15.4"	64.76	179°59'21.6"	
	2	412952.9	2208671.2				
				85°18'10.2"	20.76	251°20'5.2"	
	1	412954.6	2208691.89				
				66°37'58.8"	36.63	198°40'11.3"	
	7	412969.13	2208725.52				
				66°37'56.4"	62.3	179°59'57.6"	
	40	412993.84	2208782.71				
				66°37'56.4"	62.3	90°0'0.0"	
	36	413018.55	2208839.9				
				66°37'46.6"	50.8	179°59'50.1"	
	35	413038.7	2208886.53				
				156°39'2.5"	11.48	89°58'44.1"	
	34	413028.16	2208891.08				
				246°5'19.6"	45.4	90°33'42.9"	
	74	413009.76	2208849.58				
				336°41'12.8"	5.91	89°24'6.8"	
	75	413015.19	2208847.24				
				246°37'30.8"	28.61	270°3'42.1"	
	76	413003.84	2208820.98				
				156°37'51.2"	6.18	269°59'39.6"	
	77	412998.17	2208823.43				
				246°4'57.3"	46.47	90°32'53.9"	
	83	412979.33	2208780.95				
				246°4'52.5"	45.23	179°59'55.2"	
	78	412960.99	2208739.6				
				336°37'51.2"	7.06	89°27'1.3"	
	79	412967.47	2208736.8				
				246°38'22.6"	37.2	269°59'28.6"	
	80	412952.72	2208702.65				
				156°38'57.4"	7.42	269°59'25.2"	
	81	412945.91	2208705.59				
				246°4'32.0"	6.12	90°34'25.3"	
Согласовано	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.				Лист 22
				Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)			
Изм.	Кол.уч	Лист	№Док	Подпись	Дата		

Согласовано	84	412943.43	2208700			
				265°18'23.3"	38.01	160°46'8.8"
	85	412940.32	2208662.12			
				265°19'11.6"	19.36	179°59'11.6"
	86	412938.74	2208642.82			
				265°18'9.0"	85.6	179°58'57.4"
	87	412931.73	2208557.51			
				355°23'1.1"	37.15	89°55'7.9"
	88	412968.76	2208554.52			
				355°14'42.8"	48.26	179°51'41.7"
	89	413016.85	2208550.52			
				336°5'23.3"	67.87	199°9'19.6"
	56	413078.9	2208523.01			
				66°38'21.8"	26.0	89°27'1.5"
	55	413089.21	2208546.88			
				336°37'10.9"	5.8	270°1'10.9"
	54	413094.53	2208544.58			
				66°37'57.5"	93.16	89°59'13.4"
	59	413131.48	2208630.1			
				156°37'10.9"	5.8	90°0'46.6"
	58	413126.16	2208632.4			
				66°38'37.0"	28.6	269°58'33.9"
	61	413137.5	2208658.66			
			336°39'31.9"	5.81	269°59'5.1"	
60	413142.83	2208656.36				
			66°38'4.1"	95.99	90°1'27.8"	
63	413180.9	2208744.48				
			156°37'10.9"	5.8	90°0'53.2"	
62	413175.58	2208746.78				
			66°38'37.0"	28.6	269°58'33.9"	
65	413186.92	2208773.04				
			336°37'10.9"	5.8	270°1'26.1"	
64	413192.24	2208770.74				
			66°37'55.7"	108.89	89°59'15.2"	
69	413235.43	2208870.7				
			156°37'10.9"	5.8	90°0'44.8"	
68	413230.11	2208873				
			66°39'5.7"	25.11	269°58'5.2"	
67	413240.06	2208896.05				
			336°39'31.9"	5.81	269°59'33.8"	
66	413245.39	2208893.75				
			66°37'52.4"	19.89	90°1'39.5"	
90	413253.28	2208912.01				
			170°22'55.0"	39.92	76°14'57.3"	
71	413213.92	2208918.68				
			260°24'43.8"	6.0	89°58'11.2"	
Инв. №лобл.						
Подп. и дата						
Взам. инв. №						
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м., (+/- 99 кв.м.)						Лист
Изм.	Кол.лч	Лист	№Док	Подпись	Дата	23

						26
70	413212.92	2208912.76				
			170°22'46.6"	28.6		270°1'57.2"
73	413184.72	2208917.54				
			80°19'5.1"	6.01		270°3'41.4"
72	413185.73	2208923.46				
			170°22'53.2"	32.56		89°56'11.9"
31	413153.63	2208928.9				
15	413105.14	2208598.89				
			156°37'54.2"	62.07		90°0'18.0"
12	413048.16	2208623.51				
			156°38'1.4"	50.25		179°59'52.8"
9	413002.03	2208643.44				
			156°37'49.0"	54.08		179°59'47.6"
10	412952.39	2208664.89				
			265°18'3.0"	95.21		71°19'46.1"
11	412944.59	2208570				
			355°18'4.8"	24.9		89°59'58.2"
8	412969.41	2208567.96				
			355°18'14.6"	48.49		179°59'50.1"
14	413017.74	2208563.99				
			336°38'40.0"	4.31		198°39'34.7"
13	413021.7	2208562.28				
			336°38'7.4"	62.08		179°59'27.4"
16	413078.69	2208537.66				
			66°38'12.2"	66.7		89°59'55.2"
15	413105.14	2208598.89				
Согласовано						
Взам. инв. №						
Подп. и дата						
Инв. №лобл.						
Изм.	Кол.чч	Лист	№Док	Подпись	Дата	Лист
						24
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)						

**Согласно части 4 ст.43 ГрК РФ: Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.**

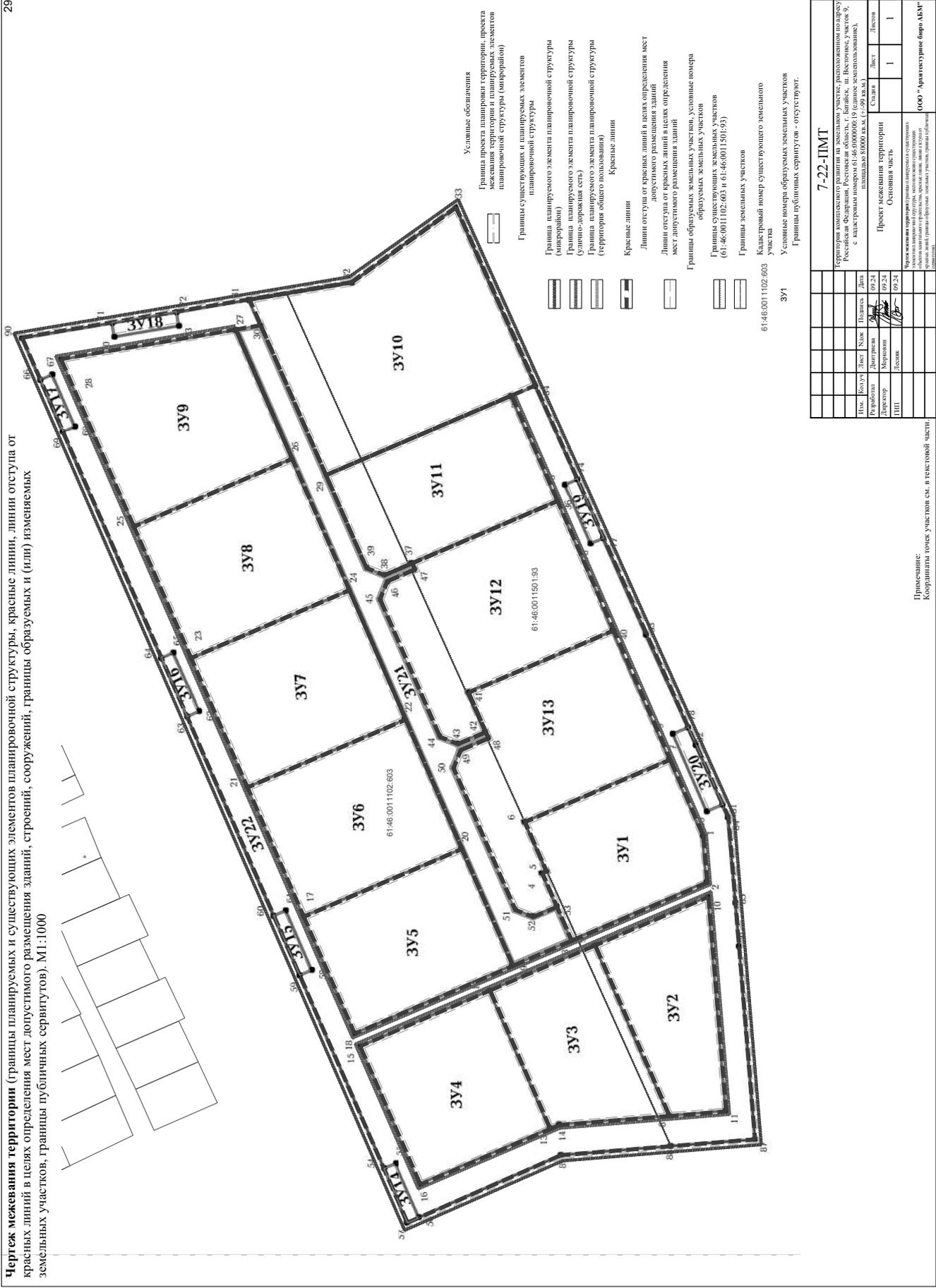
**Согласно части 6 ст.43 ГрК РФ на чертежах межевания территории отображаются:**

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы публичных сервитутов.

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

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м.,(+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№Док	Подпись	Дата		25





**ООО «Архитектурное бюро «АБМ»**  
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на зе-  
мельном участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,  
ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером  
61:46:0000000:19 (единое землепользование),  
площадью 80000 кв.м (+/- 99 кв.м.)**



*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

*ЧАСТЬ 2  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

*7-2022- ПМТ*

г. Батайск  
2024 г.

**ООО «Архитектурное бюро «АБМ»**  
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на зе-  
мельном участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,  
ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером  
61:46:0000000:19 (единое землепользование),  
площадью 80000 кв.м (+/- 99 кв.м.)**

*ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

*ЧАСТЬ 2  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ*

*7-2022- ПМТ*

Директор

А.Б.Морковин

Главный инженер проекта

Е.А.Лесняк

г. Батайск  
2024 г.

3

**Состав и содержание материалов.  
Документация по межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на земельном  
участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,  
ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19  
(единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)**

		<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>
1	ЧАСТЬ 1	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
2	ЧАСТЬ 2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Оглавление**

№	Наименование документации	Масштаб Стр.
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>ЧАСТЬ 2.</b>	<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	3
<b>ЧАСТЬ 2.1</b>	<b>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	6
Лист 1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории (границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов)	7

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № под.

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)					
Изм.	Кол.чч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Лесняк			09.24
Проверил		Морковин			09.24
ГИП		Лесняк			09.24
Н. Контр.		Морковин			09.24
<b>Текстовая часть. Оглавление</b>			Стадия	Лист	Листов
			П	1	4
			ООО «Архитектурное бюро «АБМ»		

### СПРАВКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА.

Проектные решения и состав, принятый при разработке документации по планировке незастроенной территории (проект планировки территории и проект межевания территории) комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м., соответствуют требованиям и положениям действующих редакций Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генерального плана городского округа "Город Батайск", Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", Норматива градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», заданию на проектирование, действующих технических и градостроительных регламентов и правил, ранее утвержденной документации по планировке территории, и иным руководящим материалам.

Технические решения и мероприятия, принятые в проекте, соответствуют требованиям территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других строительных норм, кодексов и ГОСТов, действующих на территории Российской Федерации, обеспечивают безопасность для жизни и здоровья людей и прилегающих к нему территорий при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий и технических условий.

Главный Инженер Проекта



Лесняк. Е.А

Согласовано	

Инф. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		

**В соответствии с частью 7 ст.43 ГрК РФ материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:**

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия;
- 6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Согласовано		
Инф. № подл.	Подп. и дата	Взам. инф. №

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		3

**ЧАСТЬ 2.1**  
**ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

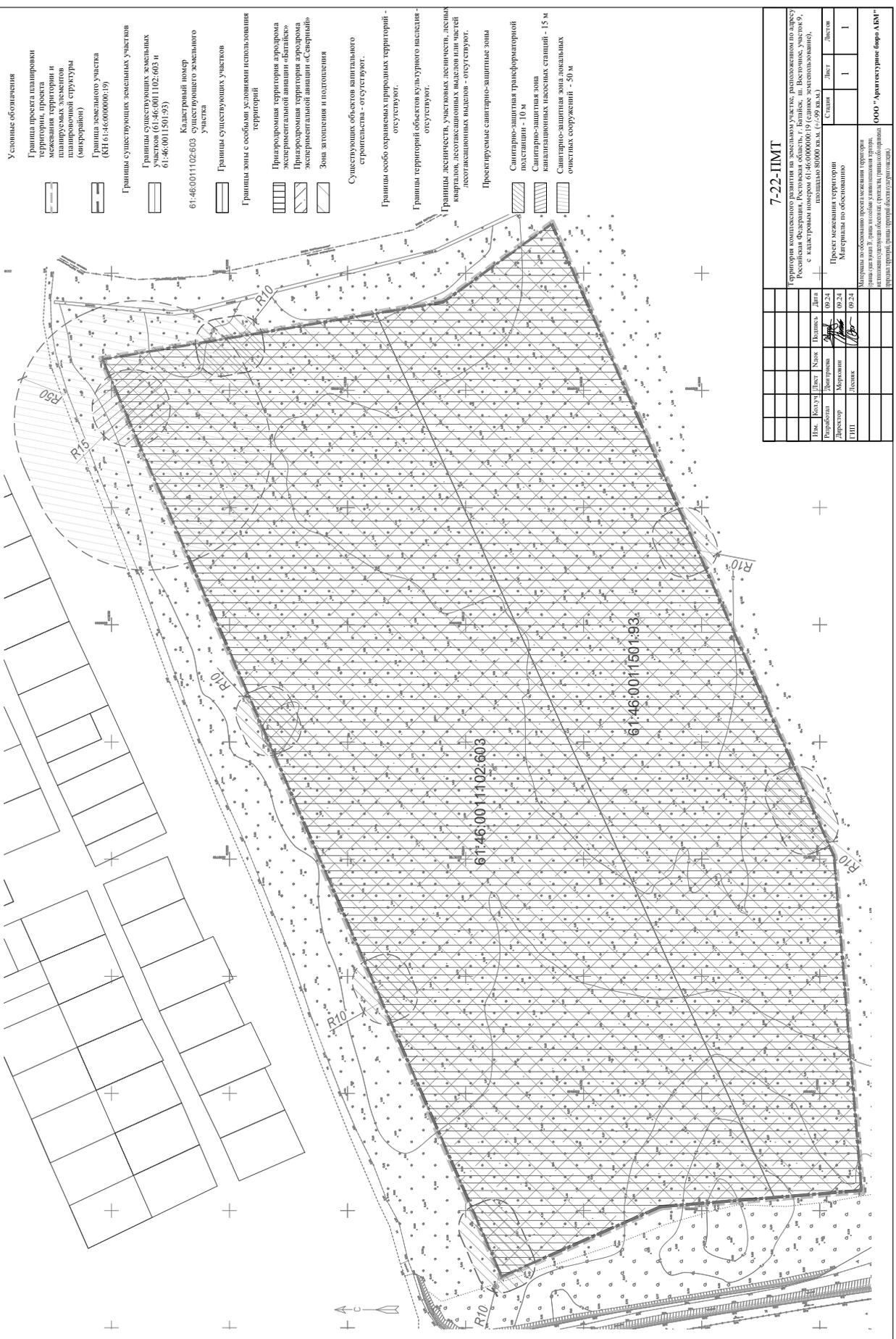
Согласовано	

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

Инв. № подл.	
--------------	--

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
							4

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории** (границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов) М1:1000



- Условные обозначения**
- Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планировочных элементов планировочной структуры (штриховая)
  - Граница земельного участка (КП 61:46:001000:19)
  - Границы существующих земельных участков
  - Границы существующих земельных участков (61:46:001102:603 и 61:46:001150:193)
  - Кадастровый номер существующего земельного участка 61:46:001102:603
  - Границы существующих земельных участков
  - Границы зон с особыми условиями использования территории
  - Приватизированная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск»
  - Приватизированная территория аэродрома экспериментальной авиации «Северный»
  - Зона заповедия и подзаповедия
  - Существующих объектов капитального строительства - отсутствуют.
  - Границы особо охраняемых природных территорий - отсутствуют.
  - Границы территорий объектов культурного наследия - отсутствуют.
  - Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.
  - Проектируемые санитарно-защитные зоны
  - Санитарно-защитная зона трансформаторной подстанции - 10 м
  - Санитарно-защитная зона капитальных насосных станций - 15 м
  - Санитарно-защитная зона локальных очистных сооружений - 50 м

7-22-ПМТ			
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Беларусь, Гомельская область, г. Бельские, ул. Восточных участков 9, кадастровый номер участка 61:46:001000:19 (с кадастровым объектом «земельный участок» площадью 80000 кв.м. (с-599 кв.м.))			
Пл. Конт. Директор	Директор	В.И.Иванов	Дата 09.2.24
Инженер	Инженер	М.В.Морозов	Дата 09.2.24
Проверенный	Проверенный	М.В.Морозов	Дата 09.2.24
Генеральный директор	Генеральный директор	М.В.Морозов	Дата 09.2.24
Материалы по обоснованию проекта межевания территории (границы зон с особыми условиями использования территории, границы объектов культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов)			0000 "Архитектурное бюро АИИ"

**ООО «Архитектурное бюро «АБМ»**  
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на зе-  
мельном участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,  
ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером  
61:46:0000000:19 (единое землепользование),  
площадью 80000 кв.м (+/- 99 кв.м.)**



*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*ЧАСТЬ 1  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*7-2022-ППТ*

г. Батайск  
2024 г.

**ООО «Архитектурное бюро «АБМ»**  
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на зе-  
мельном участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,  
ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером  
61:46:0000000:19 (единое землепользование),  
площадью 80000 кв.м (+/- 99 кв. м.)**

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*ЧАСТЬ 1  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*7-2022-ППТ*

Директор

А.Б.Морковин

Главный инженер проекта

Е.А.Лесняк

г. Батайск  
2024 г.

## Состав и содержание материалов.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на земельном  
участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,  
ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19  
(единое землепользование), площадью 80000 кв.м (+/- 99 кв.м.)**

		<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>
1	ЧАСТЬ 1	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
2	ЧАСТЬ 2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
3	ЧАСТЬ 3	ПРИЛАГАЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

### Оглавление

№	Наименование документации	Масштаб /стр
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>ЧАСТЬ 1.</b>	<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>	3
<b>РАЗДЕЛ 1.</b>	<b>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	6
<b>Лист 1.</b>	<b>Чертеж планировки территории</b> (чертеж красных линий, чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры, чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства)	1:1000 7
<b>РАЗДЕЛ 2.</b>	<b>ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	8
2.1.	Положения о характеристиках планируемого развития территории	8
2.2.	Положения об очередности планируемого развития территории	14

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № под.	

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м (+/- 99 кв.м.)			
Изм.	Кол.чч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>Текстовая часть. Оглавление</b>	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Лесняк			09.24		П	1	13
Проверил		Морковин			09.24		ООО «Архитектурное бюро «АБМ»		
ГИП		Лесняк			09.24				
Н. Контр.		Морковин			09.24				

**СПРАВКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА.**

Проектные решения и состав, принятый при разработке документации по планировке незастроенной территории (проект планировки территории и проект межевания территории) комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м.(+/- 99 кв.м.), соответствуют требованиям и положениям действующих редакций Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генерального плана городского округа "Город Батайск", Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", Норматива градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», заданию на проектирование, действующих технических и градостроительных регламентов и правил, ранее утвержденной документации по планировке территории, и иным руководящим материалам.

Технические решения и мероприятия, принятые в проекте, соответствуют требованиям территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других строительных норм, кодексов и ГОСТов, действующих на территории Российской Федерации, обеспечивают безопасность для жизни и здоровья людей и прилегающих к нему территорий при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий и технических условий

Главный Инженер Проекта



Лесняк. Е.А

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

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м .(+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		2

## ГрК РФ Статья 42. Проект планировки территории

### 3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- а) красные линии;
- б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 настоящего Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Согласовано					
Взам. инв. №					
Подп. и дата					
Инв. № подл.					
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)

Лист

3

6

ЧАСТЬ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ  
РАЗДЕЛ 1. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Согласовано	

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

Инв. № подл.	
--------------	--

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м .(+/- 99 кв.м.)

Лист  
4



## РАЗДЕЛ 2. ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ

## 2.1 Положения о характеристиках планируемого развития территории

## Технико-экономические показатели по проекту планировки территории

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Примечание
1	2	3	4	5
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры: ЗУ 61:46:0000000:19	га	8,00* (8,001184)	* Площадь единого ЗУ 61:46:0000000:19 по данным ЕГРН составляет 80000 +/- 99 кв.м. Площадь участка построенного по координатам в соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости составляет 80 011,84 кв.м.
	ЗУ 61:46:0011102:603		8,00*	
	ЗУ 61:46:0011501:93		4,8367	
	Площадь территории в границах микрорайона в том числе:		3,1633	
	- зон жилого назначения (:ЗУ1, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ11, ЗУ12, :ЗУ13)		8,00	
	-зон коммерческого назначения (:ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ9)		4,261157	
	- зон рекреационного назначения (:ЗУ21)		1,252603	
	- зон коммунальной инфраструктуры (:ЗУ14, :ЗУ15, :ЗУ16, :ЗУ17, :ЗУ18, :ЗУ19, :ЗУ20)		0,376262	
	- зон социальной инфраструктуры (:ЗУ10)		0,124207	
	- зон дорожной инфраструктуры (:ЗУ22);		0,793233	
	ИТОГО суммарная площадь :ЗУ1, ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10, :ЗУ11, ЗУ12, :ЗУ13, :ЗУ14, :ЗУ15, :ЗУ16, :ЗУ17, :ЗУ18, :ЗУ19, :ЗУ20, :ЗУ21, :ЗУ22.		1,193722	
			8,001184*	
2	Площадь территории общего пользования (:ЗУ21, :ЗУ22).	га	1,711047	зон рекреационного назначения и зоны дорожной инфраструктуры
3	Из общей территории микрорайона – территории зеленых насаждений, в том числе: зеленые насаждения общего пользования; озеленение зон жилого назначения; озеленение иных зон	га	2,00	В соответствии с п 5.2 норматива градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) удельный вес озелененных территорий различного назначения (уровень озелененности территории застройки) в границах территории жилого района должен быть не менее 25%.
4	Из общей территории: земли муниципальной собственности; данные о правообладателе отсутствуют;	га	- -	
5	Из общей территории: зон планируемого размещения объектов: местного значения (:ЗУ10)	га	0,793233	
6	Численность населения	человек	2750	В приложении № 3 Договора №1 «О комплексном развитии незастроенной территории» от 28.04.2023 указан градостроительный потенциал до 3800 чел.
7	Плотность населения	человек /га	344	В приложении № 3 Договора №1 «О комплексном развитии незастроенной

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

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)

Лист

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

6

						9
					территории» от 28.04.2023 указан градостроительный потенциал 375 ч/га*.	
8	Общая площадь квартир (площадь жилых помещений)	кв.м	82500		В приложении № 3 Договора №1 «О комплексном развитии незастроенной территории» от 28.04.2023 указан градостроительный потенциал до 113900 кв.м.	
9	Плотность жилого фонда	кв.м/га	10312,5			
10	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел	30		В соответствии с приложением № 3 Договора №1 «О комплексном развитии незастроенной территории» от 28.04.2023	
11	Средняя этажность	этажей	17		Объект коммерческого назначения – 2 этажа. Жилые многоквартирные дома -18 этажей.	
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения						
Коммунальной инфраструктуры						
12	ТП (трансформаторная подстанция)	объект	6		В границах квартала жилой застройки	
13	ЛОС (локальные очистные сооружения)	объект	1			
14	КНС (канализационные насосные станции)	объект	2			
15	ВНС (водопроводная насосная станция)	объект	1		Уточнить после получения ТУ на подключение к городским инженерным сетям	
Транспортной инфраструктуры***						
16	Открытые наземная автостоянки, в.т.ч: - для жителей квартала. - для посетителей общественных объектов.	машино мест	1344 1086 285		В границах квартала жилой застройки. Доступность 15-200 метров	
Социальной инфраструктуры*						
18	Детские дошкольные учреждения (два встроенных ДДУ в жилой дом по 125 мест каждый, всего 250 мест).	шт/мест	2/ по125 каждый		В соответствии с приложением № 3 Договора №1 «О комплексном развитии незастроенной территории» от 28.04.2023. Территориальная доступность 300 метров.	
19	Общеобразовательное учреждение (I ступени обучения, 1-4 классы), отдельно стоящая.	мест	140		Количество мест в соответствии с приложением № 3 Договора №1 «О комплексном развитии незастроенной территории» от 28.04.2023. Территориальная доступность 500 метров	
20	Амбулаторно-поликлиническое учреждение на 50 посещений, встроенная в жилой дом.	посещений в смену/кв.м	50/600		В соответствии с приложением № 3 Договора №1 «О комплексном развитии незастроенной территории» от 28.04.2023. Территориальная доступность 1000 метров	
21	Культурно-досуговое учреждение на 50 посещений, встроенное в одноэтажный коммерческий объект	шт	1		В соответствии с приложением № 3 Договора №1 «О комплексном развитии незастроенной территории» от 28.04.2023. Территориальная доступность 1000 метров	
22	Спортивный зал на 50 посещений встроенный, в одноэтажный коммерческий объект	шт	1		В соответствии с приложением № 3 Договора №1 «О комплексном развитии незастроенной территории» от 28.04.2023. Территориальная доступность 1000 метров	
Коммерческие объекты						
23	3-х этажный отдельно стоящий коммерческий объект, площадью 4900 кв.м	объект	2		В соответствии с приложением № 3 Договора №1 «О комплексном развитии незастроенной территории» от 28.04.2023. Территориальная доступность 1000 метров	
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)						Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	7

10				
24	Одно этажный отдельно стоящий коммерческий объект, площадью 1200 кв.м	объект	1	В соответствии с приложением № 3 Договора №1 «О комплексном развитии незастроенной территории» от 28.04.2023. Территориальная доступность 1000 метров
Рекреационной инфраструктуры				
23	Прогулочная зона/пешеходная аллея	кв.м	3762,62	
<p>*параметры объектов социальной инфраструктуры уточнить при проектировании          *** вместимость объектов транспортной инфраструктуры, включая их местоположение и количество для каждого ОКС определить при проектировании. Вместимость каждого объекта может быть увеличена или уменьшена при соблюдении общего баланса парковочных мест на всей территории элемента планировочной структуры с учетом открытых наземных автостоянок и расчетных требований нормативов.</p>				

Согласовано	

Инф. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инф. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м .(+/- 99 кв.м.)	Лист
							8

**Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения\***

№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица изм.	Количество
1	2	3	4	5
Водопотребление				
1.	Границы элемента планировочной структуры мкр. (далее Жилая зона)	Расчетный расход воды	куб.м/сут	700,00
Канализация				
2.	Жилая зона	Расчетный расход стоков	куб.м/сут	600,00
Ливневые стоки				
3.	Жилая зона	Расчетный расход стоков	л/с	110,00
Газоснабжение				
4.	Жилая зона	Расчетный расход газа	куб.м/час	1200,00
Теплоснабжение				
5.	Жилая зона	Расчетный расход тепла	Гкал/ч.	8, 00
Электроснабжение				
6.	Жилая зона	Расчетная мощность (приведено к шинам 10 кВ центра питания)	МВт	8,20
7.	Телефонизация (жилой зоны)	Телефонные № №	№№	3000
8.	Радио (жилой зоны)	Радиоточки	точек	3000

\* Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения определены для обеспечения территории инженерными ресурсами в границах элемента планировочной структуры.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м .(+/- 99 кв.м.)	Лист
							9

### Характеристики объектов капитального строительства

№ п/п	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этажность min-max	Площадь застройки, min-max кв.м	Общая площадь, min-max кв.м	Площадь участка, нормативная	Примечания (человек)
				Количество этажей min-max	Процент застройки, max %	Общая площадь подземной части, min-max кв.м	фактическая, max	

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

#### Объекты капитального строительства жилого назначения\*

1	: 3 У 1	1	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой	12-18 -- 12-18	<u>700-1950</u> 50	<u>10000-15000</u> -	- <u>3906,91</u>	312
2	: 3 У 2	2	Отдельно-стоящий коммерческий объект со встроенной автостоянкой и встроенными помещениями продуктовых и не продуктовых магазинов, рестораном, кафе, клубом, аптекой, отделением банка, отделением МФЦ	1-3 -- 1-3	<u>1600-2040</u> 60	<u>3900-4900</u> -	- <u>3408,80</u>	
3	: 3 У 3	3	Отдельно-стоящий коммерческий объект со встроенной автостоянкой и встроенными помещениями продуктовых и не продуктовых магазинов, рестораном, кафе, клубом, аптекой, отделением банка, отделением МФЦ	1-3 -- 1-3	<u>1600-2040</u> 60	<u>3900-4900</u> -	- <u>3708,55</u>	
4	: 3 У 4	4	Многоквартирный жилой дом (18 этажей), со встроенным на первом этаже амбулаторно-поликлиническим учреждением на 50 мест	12-18 -- 12-18	<u>700-1950</u> 50	<u>10000-15000</u> -	- <u>4240,51</u>	312
5	:3У 5	5	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой	12-18 -- 12-18	<u>700-1950</u> 50	<u>10000-15000</u> -	- <u>4258,56</u>	312
6	:3У 6	6	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой	12-18 -- 12-18	<u>700-1950</u> 50	<u>10000-15000</u> -	- <u>4712,57</u>	312
7	:3У 7	7	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой	12-18 -- 12-18	<u>700-1950</u> 50	<u>10000-15000</u> -	- <u>4712,57</u>	312
8	:3У 8	8	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой	12-18 -- 12-18	<u>700-1950</u> 50	<u>10000-15000</u> -	- <u>4788,60</u>	312

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Код.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
							10

9	:ЗУ 9	9	Отдельно-стоящий коммерческий объект со встроенным культурно-досуговым учреждением на 50 посещений и спортивным залом на 50 помещений	1-3 -- 1-3	<u>1000-3200</u> 60	<u>1200-3000</u> -	- <u>5408,68</u>	
10	:ЗУ10	10	Общеобразовательное учреждение I степени обучения на 140 мест	1-3 -- 1-3	<u>1000-2300</u> 30	<u>2000-5000</u> -	7700 <u>7932,33</u>	
11	:ЗУ 11	11	Многokвартирный жилой дом (17 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой	12-18 -- 12-18	<u>700-1950</u> 50	<u>10000-15000</u> -	- <u>4487,75</u>	293
12	:ЗУ 12	12	Многokвартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ДДУ на 125 мест	12-18 -- 12-18	<u>700-1950</u> 50	<u>10000-15000</u> -	- <u>5798,83</u>	293
13	:ЗУ 13	13	Многokвартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ДДУ на 125 мест	12-18 -- 12-18	<u>700-1950</u> 50	<u>10000-15000</u> -	- <u>5805,27</u>	293
14	:ЗУ14	14, 15	Водопроводная насосная станция Канализационные насосные станции	$\frac{1}{1}$	<u>60-120</u> 80	<u>57</u> 57	- <u>150,88</u>	
15	:ЗУ15	16	Трансформаторная подстанция	$\frac{1}{1}$	<u>30-120</u> 80	<u>38</u> -	- <u>165,93</u>	
16	:ЗУ16	17	Трансформаторная подстанция	$\frac{1}{1}$	<u>30-120</u> 80	<u>38</u> -	- <u>165,79</u>	
17	:ЗУ17	18 19	Локальные очистные сооружения Канализационные насосные станции	$\frac{1}{1}$	<u>37-110</u> 80	<u>55</u> 55	- <u>145,64</u>	
18	:ЗУ18	20	Трансформаторная подстанция	$\frac{1}{1}$	<u>30-130</u> 80	<u>38</u> -	- <u>171,72</u>	
19	:ЗУ19	21	Трансформаторная подстанция	$\frac{1}{1}$	<u>30-130</u> 80	<u>38</u> -	- <u>172,91</u>	
20	:ЗУ20	22, 23	Трансформаторная подстанция Трансформаторная подстанция	$\frac{1}{1}$	<u>30-210</u> 80	<u>38</u> -	- <u>269,20</u>	
21	:ЗУ21	-	Пешеходная аллея	= -	= -	= -	- <u>3762,62</u>	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)

Лист

11

## 2.2 Положения об очередности планируемого развития территории

	№ участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				проектирование	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	:ЗУ1	1	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой	I	I	-	
2	:ЗУ2	2	Отдельно-стоящий коммерческий объект (3 этажей) со встроенной автостоянкой	I	I	-	
3	:ЗУ3	3	Отдельно-стоящий коммерческий объект (3 этажей) со встроенной автостоянкой	III	III	-	
4	:ЗУ4	4	Многоквартирный жилой дом (18 этажей), со встроенным на первом этаже амбулаторно-поликлиническим учреждением на 50 мест	I	I	-	
5	:ЗУ5	5	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой	I	I	-	
6	:ЗУ6	6	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой	II	II	-	
7	:ЗУ7	7	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой	III	III	-	
8	:ЗУ8	8	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой	III	III	-	
9	:ЗУ9	9	Отдельно-стоящий коммерческий объект со встроенным культурно-досуговым учреждением на 50 посещений и спортивным залом.	III	III	-	
10	:ЗУ10	10	Общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальная школа 1-4 класс) на 140 мест	II	II	-	
11	:ЗУ11	11	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой	II	II	-	
12	:ЗУ12	12	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ДДУ на 125 мест	II	II	-	
13	:ЗУ13	13	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ДДУ на 125 мест	I	I	-	
14	:ЗУ14	14	Водопроводная насосная станция	I	I	-	

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)

Лист

12

15	:ЗУ14	15	Канализационные насосные станции	I	I	-	
16	:ЗУ15	16	Трансформаторные подстанции №1	I- III	I- III	-	
17	:ЗУ16	17	Трансформаторные подстанции №2	I- III	I- III	-	
18	:ЗУ17	18	Локальные очистные сооружения	I	I	-	
19	:ЗУ17	19	Канализационные насосные станции	I	I	-	
20	:ЗУ18	20	Трансформаторные подстанции №3	I- III	I- III	-	
21	:ЗУ19	21	Трансформаторные подстанции №4	I- III	I- III	-	
22	:ЗУ20	22	Трансформаторные подстанции №5	I- III	I- III	-	
23	:ЗУ20	23	Трансформаторные подстанции №6	I- III	I- III	-	

Согласовано	

Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м .(+/- 99 кв.м.)	Лист
							13

**ООО «Архитектурное бюро «АБМ»**  
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на зе-  
мельном участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,  
ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером  
61:46:0000000:19 (единое землепользование),  
площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв. м.)**



*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*ЧАСТЬ 2  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*7-2022-ППТ*

г. Батайск  
2024 г.

**ООО «Архитектурное бюро «АБМ»**  
0132.06-2009-6163083188-П-033 от 02 июня 2015 г.

**Документация по планировке и межеванию  
незастроенной территории комплексного развития на зе-  
мельном участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,  
ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером  
61:46:0000000:19 (единое землепользование),  
площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв. м.)**

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*ЧАСТЬ 2*

*МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

*7-2022-ППТ*

Директор

А.Б.Морковин

Главный инженер проекта

Е.А.Лесняк

г. Батайск  
2024 г.

3

**Состав и содержание материалов.  
Документация по планировке  
незастроенной территории комплексного развития на земельном  
участке, расположенном по адресу:  
Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск,  
ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19  
(единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
1	ЧАСТЬ 1	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
2	ЧАСТЬ 2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
3	ЧАСТЬ 3	ПРИЛАГАЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Оглавление

№	Наименование документации	Масштаб Стр.
1	2	3
ЧАСТЬ 2.	<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>	3
Раздел 1	<b>Графические материалы</b>	8
Лист 1	Карта планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	1:10000 9
Лист 2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:1000 10
Лист 3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов	1:1000 11
Лист 4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000 12
Лист 5	Схема размещения социально значимых объектов строительства	1:1000 13
Лист 6	Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:1000 14
Лист 7	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000 15
Лист 8.	Схема решений системы инженерно-технического обеспечения территории	1:1000 16
Раздел 2.	<b>Тестовые материалы</b>	17
2.1	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	17
2.2.	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям	23

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, г. Батайск, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)

Изм.	Кол.чч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Текстовая часть. Оглавление	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Лесняк			09.24			П	1
Проверил		Морковин			09.24	ООО «Архитектурное бюро «АБМ»			
ГИП		Лесняк			09.24				
Н. Контр.		Морковин			09.24				

						4			
		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							
2.3.		Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне				43			
2.4.		Перечень мероприятий по охране окружающей среды				49			
2.5.		Обоснование очередности планируемого развития территории				54			
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, г. Батайск, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м.(+/- 99 кв.м.)									
Изм.		Кол.чч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разработал			Лесняк			09.24	Стадия	Лист	Листов
Проверил			Морковин			09.24	П	2	53
ГИП			Лесняк			09.24	ООО «Архитектурное бюро «АБМ»		
Н. Контр.			Морковин			09.24			
		Текстовая часть.				Оглавление			

## СПРАВКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА.

Проектные решения и состав, принятый при разработке документации по планировке незастроенной территории (проект планировки территории и проект межевания территории) комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.), соответствуют требованиям и положениям действующих редакций Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генерального плана городского округа "Город Батайск", Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", Норматива градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», заданию на проектирование, действующих технических и градостроительных регламентов и правил, ранее утвержденной документации по планировке территории, и иным руководящим материалам.

Технические решения и мероприятия, принятые в проекте, соответствуют требованиям территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других строительных норм, кодексов и ГОСТов, действующих на территории Российской Федерации, обеспечивают безопасность для жизни и здоровья людей и прилегающих к нему территорий при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий и технических условий

Главный Инженер Проекта



Лесняк. Е.А

Согласовано

Инв. № подл.
Подп. и дата
Взам. инв. №

Изм.	Кол.лч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
							3

## ГрК РФ Статья 42. Проект планировки территории

### 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, муниципального округа, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;

**(Инженерные изыскания, выполненные в соответствии с п. 4.6 СП 438.1325800.2019 «Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования» представлен в Части 3 «Прилагаемые материалы»);**

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия; **(В соответствии с Договором о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023 и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, объекты культурного наследия на проектируемой территории отсутствуют);**

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) 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 комплексного развития 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;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам; **(В соответствии с инженерно-геодезическими изысканиями, выполненными ООО «Инженерные изыскания» в 2022г., Договором о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023 и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, на проектируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства, в том числе линейные объекты, объекты, подлежащие сносу, объекты незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам).**

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
							4

- 10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;
- 11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 12) обоснование очередности планируемого развития территории;
- 13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную 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;
- 14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

Согласовано							Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
								5
Взам. инв. №								
Подп. и дата								
Инв. № подл.								
Изм.								
Кол.лч								
Лист								
№ Док								
Подпись								
Дата								

**ЧАСТЬ 1. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
Раздел 1. Графические материалы**

Согласовано	

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

Инв. № подл.	
--------------	--

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)

Лист
<b>6</b>

Карта планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры М1:10000

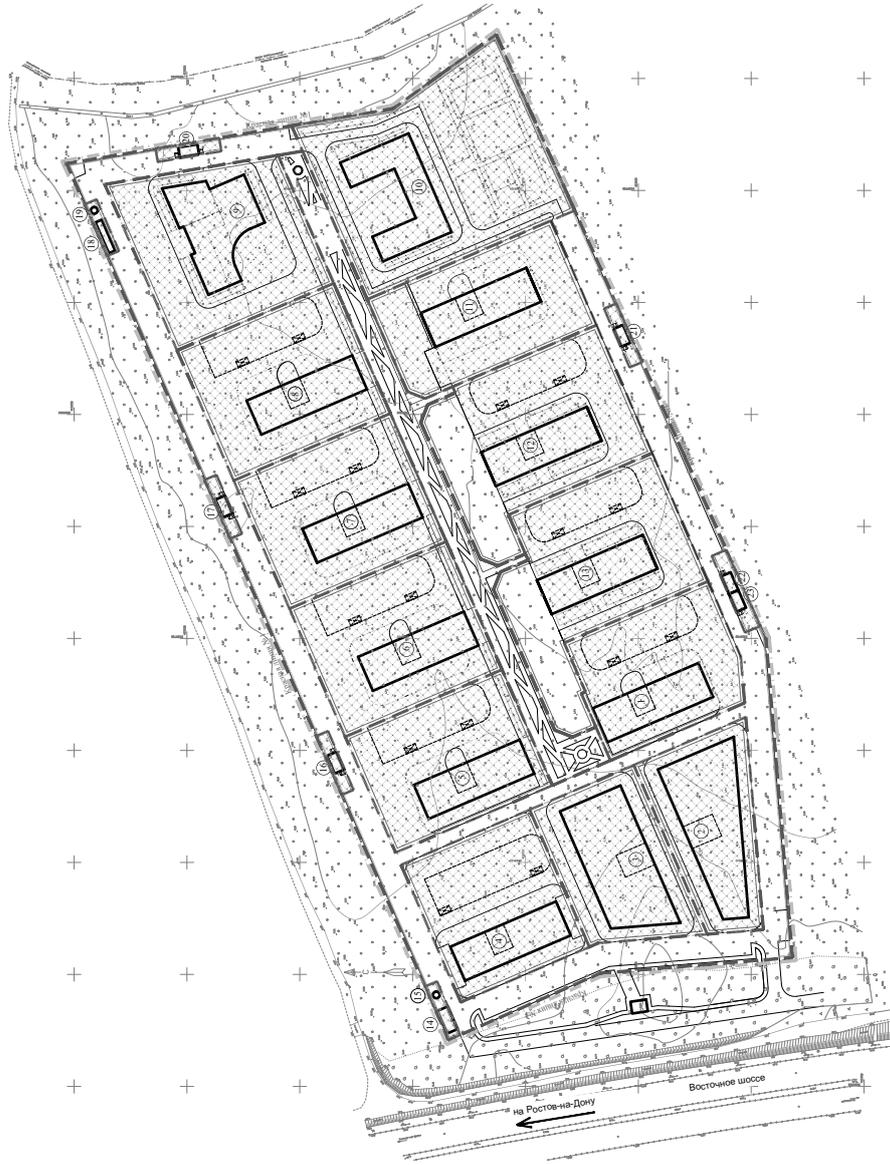


- Условные обозначения
- Граница участка проектирования
  - Проектируемая подъездная автодорога
  - Восточное шоссе

7-22-ППТ			
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, Участок 9, с кадастровым номером 61-46-0000000-19 (единице землепользования), площадью 80000 кв.м. (±0,59 га.)			
Изм.	Колуч.	Лист	Дата
			09.24
Разработал	Директор	Проверил	09.24
	Лесняк		09.24
Проект планировки территории Материалы по обоснованию			
Карта планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры			
Статус		Лист	Листов
		1	8
ООО "Архитектурное бюро АБМ"			

Формат А3

**Проект планировки территории микрорайона**  
Основание: определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и местоположение существующих объектов капитального строительства М1:1000



№ п/п	Имя	М/У	Наименование
1			Микрорайонный жилой дом (18 этажей) со встроенными помещениями общественного назначения
2			Общественное здание (встроенное) объект (11 этажей) со встроенными помещениями
3			Жилищно-коммунальный объект (13 этажей) со встроенными помещениями
4			Микрорайонный жилой дом (18 этажей) со встроенными помещениями общественного назначения
5			Микрорайонный жилой дом (18 этажей) со встроенными помещениями общественного назначения
6			Микрорайонный жилой дом (18 этажей) со встроенными помещениями общественного назначения
7			Микрорайонный жилой дом (18 этажей) со встроенными помещениями общественного назначения
8			Микрорайонный жилой дом (18 этажей) со встроенными помещениями общественного назначения
9			Общественное здание (встроенное) объект (50 помещений) с встроенными помещениями общественного назначения
10			Общественное здание (встроенное) объект (50 помещений) с встроенными помещениями общественного назначения
11			Микрорайонный жилой дом (18 этажей) со встроенными помещениями общественного назначения
12			Микрорайонный жилой дом (18 этажей) со встроенными помещениями общественного назначения
13			Микрорайонный жилой дом (18 этажей) со встроенными помещениями общественного назначения
14			Проектная автостоянка
15			Проектная автостоянка
16			Проектная автостоянка
17			Проектная автостоянка
18			Проектная автостоянка
19			Проектная автостоянка
20			Проектная автостоянка
21			Проектная автостоянка
22			Проектная автостоянка
23			Проектная автостоянка
24			Проектная автостоянка
25			Проектная автостоянка

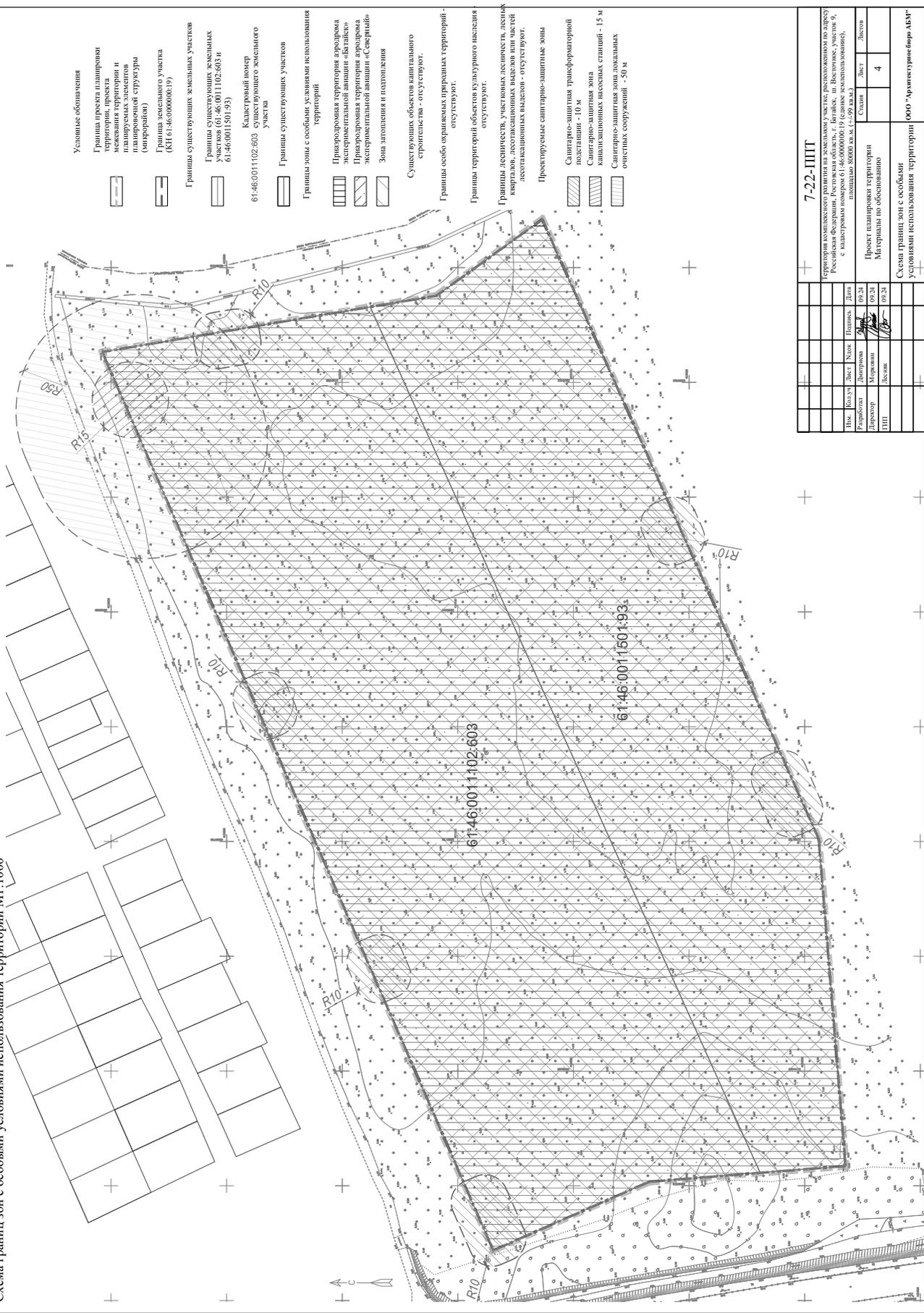
- Условные обозначения**
- Границы проекта планировки территории/проекта планировки территории (контур территории)
  - Красные линии
  - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (строительных)
  - Границы земельных участков
  - Номер объекта по проекту планировки территории
  - Планировка сети
  - Символы границ объектов капитального строительства - объекты

**Примечания:**  
1. Проект планировки территории/проекта планировки территории сформирован в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.12.2004 № 52-ФЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 52-ФЗ) с учетом требований Федерального закона от 05.07.2017 № 105-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 28.12.2004 № 52-ФЗ».

7-22-П/ПТ				
Проект планировки территории/проекта планировки территории сформирован в соответствии с требованиями Федерального закона от 28.12.2004 № 52-ФЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 52-ФЗ) с учетом требований Федерального закона от 05.07.2017 № 105-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 28.12.2004 № 52-ФЗ».				
№ п/п	Имя	М/У	Подпись	Дата
1	Иванов	И.И.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
2	Петров	П.П.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
3	Сидоров	С.С.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
4	Куликов	К.К.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
5	Лебедев	Л.Л.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
6	Мухоморов	М.М.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
7	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
8	Попов	П.П.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
9	Смирнов	С.С.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
10	Тихонов	Т.Т.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
11	Федотов	Ф.Ф.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
12	Харин	Х.Х.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
13	Цыганков	Ц.Ц.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
14	Чайков	Ч.Ч.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
15	Шаров	Ш.Ш.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
16	Щербаков	Щ.Щ.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
17	Юдин	Ю.Ю.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
18	Якушев	Я.Я.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
19	Зайцев	З.З.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
20	Козлов	К.К.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
21	Королев	К.К.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
22	Лавров	Л.Л.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
23	Леонов	Л.Л.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
24	Литвинов	Л.Л.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
25	Лихачев	Л.Л.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
26	Лыткин	Л.Л.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
27	Медведев	М.М.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
28	Мельников	М.М.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
29	Морозов	М.М.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
30	Мухоморов	М.М.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
31	Мясников	М.М.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
32	Назаров	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
33	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
34	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
35	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
36	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
37	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
38	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
39	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
40	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
41	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
42	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
43	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
44	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
45	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
46	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
47	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
48	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
49	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
50	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
51	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
52	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
53	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
54	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
55	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
56	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
57	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
58	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
59	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
60	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
61	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
62	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
63	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
64	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
65	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
66	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
67	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
68	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
69	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
70	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
71	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
72	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
73	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
74	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
75	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
76	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
77	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
78	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
79	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024
80	Новиков	Н.Н.	<i>[Подпись]</i>	09.12.2024



**Проект планировки территории микрорайона**  
**Схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:1000**



- Условные обозначения**
- Граница проекта планировки территории, проекта зонирования территории и планировочной структуры (микрорайон)
  - Граница земельного участка (КН 61:46:0000006:19)
  - Границы существующих земельных участков
  - Границы существующих земельных участков (61:46:0011502.603, 61:46:0011501.93)
  - Кадастровый номер земельного участка 61:46:0011502.603
  - Границы существующих участков
  - Границы зон с особыми условиями использования территории
  - Планировочная территория, структура зонирования территории, объектов экстерриториальной планировки «Свердлов»
  - Зона заповедия и подзаповедия
  - Существующие объекты капитального строительства - отсутствуют.
  - Границы особо охраняемых природных территорий - отсутствуют.
  - Границы территории объектов культурного наследия - отсутствуют.
  - Границы лесничества, участков лесничества, лесных кварталов, лесопосадочных выделов или частей лесопосадочных выделов - отсутствуют.
  - Проектируемые санитарно-защитные зоны
  - Санитарно-защитная трансформаторной подстанции - 10 м
  - Санитарно-защитная зона автотранспортных пассажирских станций - 15 м
  - Санитарно-защитная зона локальных очистных сооружений - 30 м

<b>7-22-ППТ</b>			
Территория комплексного развития земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Башкортостан, город Батайск, м. Восточный, участок 3, с кадастровым номером 61:46:0000006:19 (с кадастровым номером 61:46:0000006:19)			
Имя	Колуч	Лист	Итого
Разработано	Дмитриева	09/24	4
Директор	Морозов	09/24	
ППТ	Лесник	09/24	
Проект планировки территории			
Зонирование по обоснованию			
Схема границ зон с особыми условиями использования территории			
ООО "Архитектурное бюро АБМ"			









## Раздел 2. Тестовые материалы

Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном СП 438.1325800.2019 «Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования (в действ. ред.)» представлены в полном объеме части 3 «Прилагаемые материалы»

### 2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Документация по планировке территории незастроенной территории комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, г. Батайск, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.), выполнена на основании:

- решение о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9 (далее – Земельный участок), утвержденного постановлением Администрации города Батайска № 1479 от 06.06.2022
- протокол №2 от 07.09.2022 о результатах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9

- договор о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023 (далее- Договор КРТ) заключенный между Администрацией города Батайска и ООО СЗ «Ренессанс». Срок реализации проекта до 06.06.2032 года
- договор на выполнение проектных работ № 7-2022 от 16.01.2023 между ООО СЗ «Ренессанс» и ООО «Архитектурное бюро «АБМ» по разработке Проекта планировки и проекта межевания территории.

Подготовка проекта планировки и территорий выполнена на основе результатов:

- инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «Инженерные изыскания» в 2022г. Договор №716 от 17 сентября 2022г.;
- инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «Инженерные изыскания» в 2022г. Договор №717 от 17 сентября 2022г.;
- Технический отчет для проектирования. Определение координат точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродромов «Северный» г. Ростов-на-Дону, «Батайск», «Платов» г. Ростов-на-Дону и определение абсолютной высоты объекта: «Жилой микрорайон общей площадью 8 га по адресу: г. Батайск (вдоль Восточного ш. А-135, 11-й километр). Концепция комплексного развития территории. Проект планировки территории». (кад. номера 61:46:0011102:603 и 61:46:0011501:93), выполненный ООО «Гео Плюс» в 2023г.;
- Технический отчет по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системах координат аэродромов и определение абсолютной высоты объекта: «Жилой микрорайон общей площадью 8 га по адресу: г. Батайск (вдоль Восточного ш. А-135, 11-й километр). Концепция комплексного

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

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)

Лист

15

развития территории. Проект планировки территории». (кад. номера 61:46:0011102:603 и 61:46:0011501:93) выполненный ООО «Гео Плюс» в 2023г.;

- Технический отчёт по результатам инженерных изысканий Инженерно-гидрометеорологические изыскания выполненное ООО «Бюро кадастровых инженеров» в 2024г. Договор №24187-БКИ от 31 июля 2024г.

При подготовке документации по планировке территории использована система координат: местная, принятая для ведения Единого государственного реестра недвижимости МСК-61.

Границы проектирования документации по планировке территории установлены Администрацией города Батайска и соответствуют участку, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.), который расположен в пределах:

- с запада – Восточное шоссе;
- с севера – ст «Гидромеханизатор»;
- с юга – п. Солнечный;
- с востока – свободными от застройки территориями.

Основные нормативные правовые акты, в соответствии с которыми подготовлен проект планировки:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действ. ред.);
2. Земельный кодекс Российской Федерации (в действ. ред.);
3. Водный кодекс Российской Федерации (в действ. ред.);
4. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (в действ. ред.);
5. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (в действ. ред.);
6. РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ»;
7. Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (с изменениями на 25 декабря 2023 года);
8. СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями N 1, 2, 3, 4);
9. СП 438.1325800.2019 Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования;
10. СП 47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (в действ. ред.);
11. СП 116.13330.2012 Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 22-02-2003 (в действ. ред.);
12. СП 11-105-97 Инженерно-геологические изыскания для строительства. (в действ. ред.);

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

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№Док	Подпись	Дата		16

13. СП 482.1325800.2020 Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ (в действ. ред.);

14. СП 502.1325800.2021 Инженерно-экологические изыскания для строительства. Общие правила производства работ (в действ. ред.);

15. Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" от 16.12.2020 № 91 (с изменениями от 29.02.2024 № 324) (далее Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск");

16. Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (Принятые Батайской городской Думой «30» августа 2017г, №204), (Далее Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»);

17. Другая нормативно-техническая документация, действующая на территории Российской Федерации и иные нормативные правовые акты Российской Федерации.

**Цель разработки проекта** - актуализировать характеристики территории планируемой жилой застройки, объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры с учетом действующих нормативных документов и сложившейся градостроительной ситуации.

**Задачи работы:**

1. Разработка проекта планировки проектируемой территории:
  - выделение элементов планировочной структуры;
  - установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
  - определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
  - разработка схемы улично-дорожной сети.

Согласно Договору о комплексном развитии незастроенной территории от 28.04.2023 №1 (Приложение №2), установлен перечень объектов капитального строительства, предусмотренных к размещению при подготовке документации по планировке территории и градостроительный потенциал:

№	Наименование объекта	Ориентировочные параметры объекта	Процент помещений от общей площади**
1.	Детские дошкольные учреждения на 250 мест (не более 140 мест при встроенно/пристроенном размещении)	2975 кв.м*	
2.	Общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы) встроенное/пристроенное на 140 мест)	1316 кв.м*	
3.	Культурно-досуговое учреждение (встроенное/пристроенное на 50 посещений)	800 кв.м*	

Согласовано	
Взам. инф. №	
Подп. и дата	
Инф. № подл.	

Изм.	Кол.ч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
							17

	Спортивный зал (встроенный/пристроенный на 50 посещений)	300 кв м*	
4.	Улично-дорожная сеть включая наземные парковочные места с озеленением прилегающей территории	3,76 га (S земельного участка)*	
5.	Объекты инженерной инфраструктуры: Водопровод Канализация Электроснабжение Газоснабжение	0,08 га (S земельного участка)*	
6	Отдельно стоящие коммерческие объекты до 3-х этажей, площадью 10 200 кв.м (магазины, рестораны, кафе, клубы и т.д.)	0,5 га (S земельного участка)*	
7	Амбулаторно-поликлиническое учреждение (встроенно/пристроенное на 50 посещений)	600 кв.м*	
<b>Градостроительный потенциал</b>			
1.	Количество жителей	3800 человек*	
2.	Плотность населения	375 ч/га*	
3.	Жилищная обеспеченность	30 кв.м/чел*	
4.	Количество стоянок м/м	1400*	
5.	Площадь жилых помещений	113900 кв.м*	расчетный 86%*
6.	Площадь помещений социальных объектов (детские дошкольные учреждения, общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы), культурно-досуговое учреждение, спортивный зал, амбулаторно-поликлиническое учреждение)	5991 кв.м*	расчетный 4%*
7.	Площадь помещений коммерческой недвижимости в жилой застройке (встроенные/пристроенные коммерческие объекты)	12600 кв.м*	расчетный 10%*
<p>* количество, параметры объектов капитального строительства, площади территорий, иные показатели уточняются при подготовке документации по планировке территории.  ** за общую площадь принято значение 132491 кв.м, из расчёта: S общ =S жил+Sвст/прист.ком+Sвст/прист.соц.  113900+12600+5991=132491 кв.м  где Собщ — площадь общая, Sжил — площадь жилых помещений, Sвст/прист ком — площадь коммерческой недвижимости, Sвст/прист.соц.— площадь социальных объектов (детские дошкольные учреждения, общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы), культурно-досуговое учреждение, спортивный зал, амбулаторно-поликлиническое учреждение).</p>			
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)			
			Лист
			18

Согласовано		
Взам. инв. №		
Подп. и дата		
Инв. № подл.		
Изм.	Кол.уч	Лист
	№ Док	Подпись
		Дата

### 2.1.1. Природно-климатические условия территории

Город Батайск входит в район Нижнего Дона и северного Приазовья. Климат в Батайске умеренно –континентальный, степной. Зимой на поверхности остается довольно мало снега, больше из-за того, что долго полежать ему не дают оттепели. Снегопады бывают довольно продолжительные и мощные, и в частном секторе (а город наполовину состоит из частного сектора) возникают транспортные проблемы.

Весна и осень дождливые, зато лето настоящее, южное степное. Днем жара, и ночью не легче. Средняя температура января  $-2,3^{\circ}\text{C}$ , июля  $+24,5^{\circ}\text{C}$ .

Особенностью переходных сезонов является теплая и продолжительная осень, что связано с влиянием Азовского моря.

Средняя годовая температура в городе  $+8,5^{\circ}\text{C}$ . Самый холодный месяц – январь со среднемесячной температурой  $-4, -6^{\circ}\text{C}$ . В холодное время погода, в основном, определяется массами холодного континентального полярного воздуха, но одновременно с этим весьма часто наблюдаются теплые циклоны с Черного моря, в результате чего снеговой покров колеблется под влиянием сильных устойчивых ветров и оттепелей с дождями. Самый жаркий месяц – июль, среднемесячная температура которого  $+23^{\circ}\text{C}$ . Продолжительность летнего периода – 180 дней (с 18 апреля по 15 октября).

Среднее количество осадков за год составляет 596 мм. Максимальное их количество выпадает в декабре – в среднем до 77 мм, минимальное – в октябре, до 33 мм. Примерно 91 день в году – дождливый, 32 дня – снежные.

Наибольшее значение относительной влажности наблюдается в зимние месяцы, наименьшее – в летние. Ход относительной влажности обратен годовому ходу температуры. Абсолютная влажность достигает наименьших значений в зимние месяцы (январь 3,9 мм), наибольших в летние (июль 17,1 мм).

Средняя глубина промерзания составляет 75 см, наибольшая – 160 см, наименьшая – 28 см.

Самый холодный период приходится на декабрь-февраль и самый жаркий на июнь-август.

В результате выполненных и инженерных изысканий получена следующая информация:

- о рельефе и ситуации местности, (существующий уровень земли от 1,71м БС до 2,62м БС с понижением в восточном направлении,).

- о геологических условий территории. (на момент изысканий уровень грунтовых вод составил 1,45м БС), Верхний слой участка составляет техногенный грунт– песок намывной от мелкого до средней крупности, слоистый, средней плотности. от 0,0 до 2,6 мБС, далее идут различные суглинки, пески и глины.

- о максимально возможной высоте проектируемых объектов, которая составляет 63,36 мБС.

- о значение максимального уровня воды 1% обеспеченности при естественном стоке весеннего половодья и дождевого паводка – 4,15 м БС.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист

- о значение максимального уровня воды 1% обеспеченности при зарегулированный режиме весеннего половодья и дождевого паводка – 2,75 м БС.
- о максимальный фактический уровень воды р. Дон у г. Ростова-на-Дону за период зарегулированного режима наблюдался 21.05.63г. и составил 2.63 м БС.
- негативного влияния на грунты, атмосферный воздух, подземную и поверхностную воду не выявлено.
- источниками шумового загрязнения на момент проведения изысканий являлся автотранспорт.
- выбросы загрязняющих веществ в атмосферу не наблюдаются.
- визуальных загрязнений поверхностных и подземных вод, грунтов не наблюдается.
- Опасных экологических явлений не выявлено.

В соответствии с (Приложением 2, «Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Батайск» РО, Зоны с особыми условиями использования территории», «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» РО») Земельный участок расположен в Зоне затопления и подтопления.

**2.1.2. Особо охраняемые природные территории**

Особо охраняемые природные территории на проектируемой территории отсутствуют.

В соответствии с Приложением № 1 к договору о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023 и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, особо охраняемые природные территории на проектируемой территории отсутствуют.

**2.1.3. Культурное наследие**

Объекты культурного наследия в границах территории проекта планировки отсутствуют.

В соответствии с Приложением № 1 к договору о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023 и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, объекты культурного наследия на проектируемой территории отсутствуют.

В соответствии с письмом от 27.06.2023 № 20/1-5316 Правительства РО комитета по охране объектов культурного наследия РО (комитета по охране ОКН области), комитет не имеет данных об отсутствии на ЗУ объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

Согласовано	
Взам. инб. №	
Подп. и дата	
Инб. № подл.	

Изм.	Кол.лч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист 20

**2.2. 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**

**2.2.1. Архитектурно-планировочная и объемно-пространственная организация территории**

**Современное состояние**

Территория проектирования расположена в северо-восточном районе города Батайска Ростовской области.

Границы проектирования документации по планировке территории установлены Администрацией города Батайска и соответствуют участку, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.), который расположен в пределах:

- с запада – Восточное шоссе;
- с севера – ст «Гидромеханизатор»;
- с юга – п. Солнечный;
- с востока – свободными от застройки территориями.

Планируемая территория в настоящее время имеет ограничения, характеризующие сложившимся кадастровым делением, существующими территориальными условиями, зонами с особыми условиями использования территории, а также принятым решением по градостроительному зонированию.

В соответствии с инженерно-геодезическими изысканиями, выполненными ООО «Инженерные изыскания» в 2022г., Договором о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023 и Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, на проектируемой территории отсутствуют объекты капитального строительства, в том числе линейные объекты, объекты, подлежащие сносу, объекты незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.

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

Изм.	Кол.лч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадь 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист 21

### Генеральный план

Согласно «Карте комплексного развития территории» Генерального плана городского округа "Город Батайск", утвержденного решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 (действующая редакция), территория проектирования относится к зоне:

- застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)
- карты комплексного развития территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
<p>Границы административно-территориального деления Российской Федерации</p> <p>Граница населенного пункта</p> <p>Граница городского округа</p> <p>Граница муниципального района</p> <p>Функциональные зоны</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Зона застройки индивидуальными жилыми домами</li> <li>Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)</li> <li>Зона застройки среднетэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)</li> <li>Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)</li> <li>Зона смешанной и общественно-деловой застройки</li> <li>Многофункциональная общественно-деловая зона</li> <li>Зона специализированной общественной застройки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Зона исторической застройки</li> <li>Производственная зона</li> <li>Коммунально-складская зона</li> <li>Зона инженерной инфраструктуры</li> <li>Зона транспортной инфраструктуры</li> <li>Зона сельскохозяйственных угодий</li> <li>Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)</li> <li>Зона отдыха</li> <li>Зона лесов</li> <li>Иные рекреационные зоны</li> <li>Зона кладбищ</li> <li>Зона озелененных территорий специального назначения</li> <li>Зона режимных территорий</li> <li>Зона акваторий</li> <li>Территория резервации для охотничьих в МО ГО "Город Батайск"</li> </ul>

В графической части Карты комплексного развития территории приведено существующее положение.

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл., г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
							22

### Правила землепользования и застройки

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, утверждёнными решением Батайской городской Думы от 16 декабря 2020 года № 91 (действующая редакция) (далее Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области), территория проектирования относится к зонам комплексного развития территории (КРТ).

В графической части Карты градостроительного зонирования муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области приведено существующее положение.



Согласовано	

Взам. инв. №	
--------------	--

Подп. и дата	
--------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

- С - Зона сельскохозяйственного использования
- К.1 - Зона кладбищ
- К.2 - Зона режимных объектов ограниченного доступа
- ОСПТ - Зона особо-охраняемой природной территории - государственного природного заказника "Левобережный"

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл., г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)

Лист
23

В соответствии со Статьей 46.1. Градостроительного регламента зоны комплексного развития территории (КРТ) Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области (действующая редакция):

- Зона КРТ установлена для обеспечения правовых условий комплексного развития, жилищного строительства и сопутствующей инфраструктуры.

- Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 2.1 Для индивидуального жилищного строительства;
- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 2.3 Блокированная жилая застройка;
- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка;
- 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
- 3.2.1 Дома социального обслуживания
- 3.2.4 Общежития
- 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
- 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
- 4.4. Магазины
- 5.1.3 Площадки для занятий спортом
- 7.2 Автомобильный транспорт
- 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
- 12.0.1 Улично-дорожная сеть
- 12.0.2 Благоустройство территории.

В соответствии со Статьей 46.1. Градостроительного регламента зоны комплексного развития территории (КРТ) Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области:

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

Изм.	Кол.лч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист 24

В соответствии с п.3. статья 46.1. Градостроительного регламента зоны комплексного развития территории (КРТ) Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области (действующая редакция), для территории комплексного развития незастроенной территории установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка	2.1	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, проезда, м.	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (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) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)

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

Изм.	Кол.ч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
							25

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		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 отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.3	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, 2.5, 2.6	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
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)			Лист
Изм. Кол.уч Лист № Док Подпись Дата			26

29			
№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	минимальный процент озеленения, %	все	в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил
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

### Проектные предложения

Архитектурно - планировочное решение проектируемой территории направлено на создание максимально комфортных условий для жителей города.

Основными принципами планировочной организации в границах проектируемой территории являются:

- повышение эффективности использования территории в связи с размещением жилой застройки, объектов местного значения;
- формирование выразительного архитектурного облика северо-восточного района города;
- создание планировочной структуры высокой связности;
- формирование компактного размещения жилой застройки;
- создание условий для обеспечения высокого уровня функционального разнообразия.

Основными направлениями развития территории являются:

- размещение жилой застройки
- размещение объектов транспортного обеспечения территории;
- благоустройство общественных территорий, мест отдыха общего пользования;
- размещение объектов инженерно-технического обеспечения территории.

Согласовано		
Взам. инб. №		
Подп. и дата		
Инб. № подл.		

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата		27

Настоящим проектом планировки установлены красные линии, отделяющие общественные, жилые, территории от территорий общего пользования.

В границах элементов планировочной структуры установлены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- многоэтажной жилой застройки
- автомобильного транспорта;
- инженерной инфраструктуры
- объекты социальной инфраструктуры;
- объекты коммерческого назначения.

Установленные в проекте планировки зоны размещения объектов капитального строительства не противоречат установленным в правилах землепользования и застройки территориальным зонам, а также градостроительным регламентам, которыми определен правовой режим земельных участков.

**Основные проектные решения.**

Планировочный микрорайон «Жилой микрорайон общей площадью 8 Га по адресу: Ростовская обл., г. Батайск (вдоль Восточного ш. А-135, 11-й километр), (кад. номера 61:46:0011102:603 и 61:46:0011501:93)», далее «планировочный микрорайон» имеет сложную форму, приближенную к прямоугольной.

В процессе разработки Проекта планировки территории было разработано несколько планировочных решений, наилучший из них принят в основу данного проекта.

По периметру земельного участка организован проезд, обеспечивающий беспрепятственную транспортную связь со всеми элементами застройки. С обеих сторон проезда организованные автостоянки для жителей микрорайона. В юго-западной части участка при въезде размещены два отдельно стоящих двухэтажных коммерческих объекта, которые обеспечивают шумоизоляцию от автомобильного шоссе для всего микрорайона. С восточной стороны размещены отдельно стоящее здание общеобразовательного учреждения I ступени обучения (начальная школа 1-4 класс) на 140 мест и отдельно стоящий одноэтажный коммерческий объект площадью 1200м<sup>2</sup> со встроенным культурно-досуговым учреждением площадью на 50 посещений и спортивным залом на 50 посещений. В северо-западном углу участка размещено встроенная в первый этаж амбулаторно-поликлиническое учреждение на 50 посещений.

Западная и восточная часть участка соединена пешеходной аллеей, проходящей по центру участка, имеющая доступ со всех жилых групп. С двух сторон от аллеи размещена жилая застройка со встроенными нежилыми помещениями и детскими дошкольными учреждениями. Объекты имеют собственные выделенные земельные участки, имеют доступ автотранспорта, имеют требуемые противопожарные и санитарные разрывы, имеют нормативные противопожарные проезды, обеспечены требуемым уровнем инсоляции.

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

								Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл., г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата				28

### Жилая застройка

Характер жилой застройки представлен девятью жилыми дворами многоквартирных жилых домов рядовой застройки, со встроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, автостоянками, объектами общественного и социального назначения. Жилые группы размещены по периметру микрорайона, образуя в центре рекреационные территории и пешеходную аллею. Жилые дома состоят из секций от 17-ти до 18-ти этажей.

Максимальная этажность для жилой застройки принята 18 этажей. Данная этажность обусловлена максимальной абсолютной высоты объекта которая соответствует 63,36 мБС и принята на основании:

- Техническим отчетом для проектирования. Определение координат точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродромов «Северный» г. Ростов-на-Дону, «Батайск», «Платов» г. Ростов-на-Дону и определение абсолютной высоты объекта: «Жилой микрорайон общей площадью 8 га по адресу: г. Батайск (вдоль Восточного ш. А-135, 11-й километр). Концепция комплексного развития территории. Проект планировки территории». (кад. номера 61:46:0011102:603 и 61:46:0011501:93), выполненный ООО «Гео Плюс» в 2023г.;

- Техническим отчет по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системах координат аэродромов и определение абсолютной высоты объекта: «Жилой микрорайон общей площадью 8 га по адресу: г. Батайск (вдоль Восточного ш. А-135, 11-й километр). Концепция комплексного развития территории. Проект планировки территории». (кад. номера 61:46:0011102:603 и 61:46:0011501:93) выполненный ООО «Гео Плюс» в 2023г..

Жилые дома обеспечены автостоянками по внешней границе жилых групп, основная часть внутреннего пространства занята площадками благоустройства и озеленением. Жилые группы отделены от магистральных улиц полосами парковочных площадок и озелененными территориями. С западной части микрорайона размещаются объекты коммерческого назначения.

### Объекты первой степени обслуживания

Дошкольные образовательные учреждения.

В центральной части микрорайона предусмотрено два встроенных в жилые дома детских дошкольных учреждения (ДДУ) по 125 мест каждый (устройство встроенных детских дошкольных учреждений соответствует п. 7.2.4 и 7.2.7 СП 252.1325800.2016 (в действующей редакции). Территории которых размещены вдоль пешеходной аллеи, между жилыми дворами и пешеходной аллей. Такое размещение обеспечивает удобный пешеходный доступ с аллеи, радиус пешеходной доступности не превышает 200м, что соответствует п.5.1. СП 252.1325800.2016 Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования (в действующей редакции).

В соответствии п. 2.1 «Дошкольные о образовательные учреждения» Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (с изменениями в действующей редакции):

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

Изм.	Код.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист 29

*«Минимальный норматив обеспеченности населения дошкольными образовательными учреждениями составит 71 место на 1 000 человек.»*

В соответствии с данным проектом планировки территории расчётное количество населения составляет 2750 человек.

Таким образом минимальная обеспеченность населения дошкольными образовательными учреждениями составит  $2750/1000 \times 71 = 195,25$  мест (округляем до 196 мест).

В соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023г проектом принято два встроенных детских дошкольных учреждения по 125 мест каждый, всего 250 мест, что больше минимального норматива согласно Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (с изменениями в действующей редакции).

Площадки благоустройства детских дошкольных учреждений (ДДУ) размещаются в непосредственной близости к зданию и примыкают к главной пешеходной аллее.

Обеспеченность площадью игровой площадки для встроенных детских дошкольных учреждения (ДДУ) принята в соответствии с п 6.1.8 СП 252.1325800.2016 Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования (действующая редакция).

*«Размеры площади игровой площадки на одного ребенка следует принимать: - не менее 7,0 кв. м на 1 ребёнка для детей младенческого и раннего возраста (до 3-х лет) и не менее 9,0 кв.м на одного ребенка в возрасте от трех до семи лет».*

В соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023г проектом принято два встроенных детских дошкольных учреждения по 125 мест каждый, всего 250 мест.

Таким образом площадь игровых площадок для каждого дошкольного учреждения по 125 мест составит  $125 \times 9 = 1125$  кв.м. (0,1125 га).

Данным проектом планировки предусмотрено два земельных участка площадью более 0,1475 га каждый под размещение площадок благоустройства для каждого детского дошкольного учреждения.

Общеобразовательные учреждения.

В юго-восточной части микрорайона предусмотрено размещение отдельно стоящего образовательного учреждения 1й ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы) на 140 мест. Территория которого примыкает к пешеходной аллее и является ее логическим завершением. Напротив территории школы в северной части участка расположен отдельно-стоящий коммерческий объект со встроенным культурно-досуговым учреждением на 50 посещений и спортивным залом на 50 посещений, что усиливает социальную значимость данной части застройки. Так же такое размещение обеспечивает удобный пешеходный доступ с аллеи, а радиус пешеходной доступности не превышает 350м.

Согласовано		
Взам. инб. №		
Подп. и дата		
Инб. № подл.		

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист

В соответствии п. 2.2 «Общеобразовательные учреждения» Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (в действующей редакции):

*«Минимальный норматив обеспеченности населения школьными образовательными учреждениями составил 108 мест на 1000 человек.»*

В соответствии с данным проектом планировки территории расчётное количество населения составляет 2750 человек.

Таким образом минимальная обеспеченность населения школьными образовательными учреждениями составит  $2750/1000 \times 108 = 297$  мест, что включает:

- начальное общее образование (1–4 классы)  $297/11 \times 4 = 108$  мест;
- основное общее образование (5–9 классы)  $297/11 \times 5 = 135$  мест;
- среднее общее образование (10–11 классы)  $297/11 \times 2 = 54$  мест.

Договором о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023г предусмотрено общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы) встроенное/пристроенное на 140 мест). При этом обучение основному общему образованию (5–9 классы), и среднему общему образованию (10–11 классы) планируется в школьных образовательных учреждениях, размещенных на прилегающих жилых территориях и в микрорайоне Авиагородок.

Данным проектом планировки предусмотрено отдельно стоящее образовательное учреждение 1й ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы) на 140 мест (в соответствии с п. 2.3.1 СП 2.4.3648-20 Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи: «Организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования размещаются на собственной территории в отдельно стоящих зданиях») в соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023г., что обеспечивает больше минимального норматива (108 мест) обеспеченности населения школьными образовательными учреждениями в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (с изменениями в действующей редакции).

Расчётная территория образовательного учреждения 1й ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы) принята в соответствии с п 2.2. «Общеобразовательные учреждения» требований Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (в действующей редакции) в котором:

*- размеры земельных участков общеобразовательных учреждений устанавливаются в зависимости от вместимости общеобразовательных учреждений:*

*от 40 до 400 мест - 50 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;*

Согласовано			
Взам. инб. №			
Подп. и дата			
Инб. № подл.			

								Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата				31

от 400 до 500 мест - 60 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;  
 от 500 до 600 мест - 50 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;  
 от 600 до 800 мест - 40 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;  
 от 800 до 1100 мест - 33 м<sup>2</sup> на 1 учащегося.

Таким образом размеры земельного участка общеобразовательного учреждения составит: 140мест x 50 кв.м = 7000 кв.м.

Проектом предусмотрен земельный участок площадью не менее 7900 кв.м. (0,79 га), который позволяет обеспечить размещение отдельно стоящего здания образовательного учреждения 1й ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы) на 140 мест.

Прочие объекты первой ступени обслуживания.

Проектом предусмотрено размещение встроенного амбулаторно-поликлинического учреждения на 50 мест посещений в смену (в соответствии с Договором о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023г.

Проектом предусмотрено размещение отдельно стоящего коммерческого объекта со встроенным культурно-досуговым учреждением на 50 посещений (в соответствии с Договором о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023г). и встроенным Спортивным залом на 50 посещений (в соответствии с Договором о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023г.).

Проектом предусмотрено размещение встроенных в первые этажи жилых домов нежилые помещения и автостоянки.

Проектом предусмотрено размещение трех отдельно стоящих коммерческих объектов со встроенными магазинами, ресторанами, кафе, клубами, спортивным залом и культурно-досуговым учреждением.

**Инженерная инфраструктура**

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения представлен в Части 1 (Основная часть проекта планировки территории).

Предварительная возможность обеспечения микрорайона инженерными коммуникациями следует из материалов аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9.

Подключение объектов предусмотрены к магистральным сетям, расположенных вдоль основных транспортных магистралей и вдоль пешеходной аллеи. Точки подключения будут определяться техническими условиями ресурсоснабжающих организаций.

Инженерные сооружения:

Проектом предусмотрены газорегуляторные пункты шкафные (ГРПШ) пристроенные к зданиям, распределительные/трансформаторные подстанции (ТП), локальные очистные сооружения дождевой канализации (ЛОС), канализационные насосные (КНС), крышные блочные котельные.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) от инженерных сооружений отображены в графической части на Листе 4.

Согласовано	
Взам. инб. №	
Подп. и дата	
Инб. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадь 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист

### Параметры обеспеченности объектами для хранения транспортных средств.

В соответствии с п. 3.1 раздела 3 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «город Батайск» (действующая редакция) 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 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.

Таким образом проектом предусмотрены территории для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей из расчета  $2750/1000 \times 350 = 963$  автомобилей.

### Расчет мест для постоянного хранения легковых автомобилей.

В соответствии с «Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области, статья 23, таблицей 3, для вида разрешённого использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», код 2.6 минимальное количество парковочных мест и (или) машино – мест определяется в соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «город Батайск» (действующая редакция) 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 жителей.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования

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

								Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.лч	Лист	№ Док	Подпись	Дата				33



общественного питания без обслуживания вне полностью закрытого здания принимается 7 машиномест.

Учитывая, что в состав трех отдельно стоящих коммерческих объектов, **общей площадью 10 200 кв.м** входят магазины, рестораны, кафе, клубы, мини пекарни, отделения банка, филиал МФЦ, спортивный зал, культурно-досуговое учреждение и т.д., условную **торговую площадь** можно принять равной 40% от общей площади.

Коммерческих объектов, общей площадью 10 200 кв.м (магазины, рестораны, кафе, клубы и т.д.) условная **торговая площадь** составит  $10200/100 \times 40 = 4080$  кв.м.

Количество автостоянок для трех отдельно стоящих коммерческих объектов, общей площадью 10 200 кв.м (торговой площадью 4080 кв.м.) составит  $4080/100 \times 7 = 285,6$  (округляет 286 мест).

В соответствии с п.3.3 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция):

*«При организации автостоянок для многофункциональных общественных центров, в состав которых входят административные, зрелищные, спортивные здания и сооружения, расчетные показатели потребности в автостоянках допускается снижать:*

- для общегородского центра - на 15%;
- для остальных территорий - на 10%.»

$286 - (286/100 \times 10) = 257,4$  (округляет 258 мест).

Таким образом количество временных автостоянок для трех отдельно стоящих коммерческих объекта до 2-х этажей, общей площадью 10 200 кв.м составит **258 машиномест**. При этом надо учитывать, что большая часть посетителей данных объектов будут пешеходы (местные жители микрорайона), так как объекты рассредоточены по территории и радиус пешеходной доступности для каждого из них не превышает 300м.

#### **Обеспечение территории транспортом общего пользования.**

Согласно нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) 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

Согласовано					
Взам. инб. №					
Подп. и дата					
Инб. № подл.					

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)

Лист

35



идушего 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.

### **Подъезд пожарных автомобилей.**

Согласно п.3.1. нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) подъезд пожарных автомобилей 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 полузамкнутых 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

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

Изм.	Кол.лч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадь 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист 37

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 x 15 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 м.

**Велосипедное движение.**

Согласно нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) и СП 42.13330.2016 Градостроительство (действующая редакция) проектом планировки территории предусматриваются велосипедные дорожки на территории микрорайона вдоль основной пешеходной аллеи.

Ширину велосипедной дорожки следует принимать: для однополосного движения - 1,5 м, для двухполосного - 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.

**Инженерная подготовка территории**

Планировочные отметки территории возможны в диапазоне от 3,25 до 4,50 (мБС), отметка пола первого этажа зданий жилого назначения соответствуют отм. 6,25 (мБС). На территории предусмотрена система ливневой канализации с дальнейшей очисткой дождевых стоков в ЛОС (в северо-восточном углу участка) и сбросом в существующие водоотводные каналы.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (в действующей редакции), Земельный участок расположен в зоне затопления и подтопления.

В соответствии с инженерно-геологическими изысканиями, выполненными ООО «Инженерные изыскания» в 2022 году значение максимального уровня 1% - ой обеспеченности при зарегулированный режиме затопления составляет 2,75 м БС.

В соответствии с п 5.5. "СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция

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

							Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата			38

СНиП 2.06.15-85"(в действующей редакции), а также п 13.6. СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в действующей редакции), «отметку бровки подсыпаемой территории следует принимать не менее чем на 0,5м выше расчетного горизонта высоких вод...».

В соответствии с п 6.1. действующей редакцией "СП 104.13330.2016. Свод правил. Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85" «защиту территорий от затопления следует осуществлять: - искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок»;

«Для защиты территорий от подтопления следует применять: - вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, включая искусственное повышение рельефа до планировочных отметок, обеспечивающих соблюдение нормы осушения»;

В соответствии с «Техническим отчётом по результатам инженерных изысканий. Инженерно-гидрометеорологические изыскания» выполненные обществом с ограниченной ответственностью «Бюро кадастровых инженеров» в 2024 г.:

- минимально допустимая отметка расположения жилых помещений на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0000000:19 составляет 5.5 мБС.

- минимально допустимая отметка расположения не жилых помещений на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0000000:19 составляет 3.25 мБС.

- минимально допустимая отметка расположения пола первого этажа социально-значимых объектов на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0000000:19 составляет 3.5 мБС.

- минимально допустимая отметка расположения дворового благоустройства, местных проездов, автостоянок, пешеходных дорожек на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0000000:19 составляет 3.25 мБС»

Для предотвращения негативного воздействия естественного подтопления, затопления территории и техногенных происшествий в следствии прорыва напорного фронта Цимлянского гидроузла минимальную отметку бровки подсыпаемой территории принимаем  $2,75+0,5=3,25$  м.

Отметку пола жилых этажей (размещенных на вторых этажах жилого дома) принимаем не менее 6,25 м. По периметру участка с южной, северной и восточной стороны возводится подпорная стена высотой от 1,68м до 2,59м для организации перепада высот на проектируемом участке и окружающей территории.

Создано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

							Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата			39

**В проекте планировки территории приняты следующие показатели которые соответствуют Договору о комплексном развитии незастроенной территории от 28.04.2023 №1 (Приложение №2) и находятся в пределах градостроительного потенциала:**

- Количество жителей 2750 человек;
- Плотность населения 344 ч/га;
- Жилищная обеспеченность 30 кв.м/чел;
- Площадь участка - 8.00 Га (80000 +/- 99 кв.м.);
- Площадь застройки - 21 000 кв.м.;
- Площадь зданий -138 300 кв.м;
- Площадь жилых помещений - 82 500 кв.м;
- Площадь помещений социальных объектов (детские дошкольные учреждения на 250 мест, общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы) на 140 мест, Культурно-досуговое учреждение, спортивный зал. Амбулаторно-поликлиническое учреждение) 6100 кв.м.
- Площадь помещений коммерческой недвижимости в жилой застройке (отдельно стоящие и встроенные/пристроенные коммерческие объекты) 10200 кв.м., что не более 15% от площади жилых помещений.
- Количество этажей – 1-18 эт. в т.ч  
-жилых зданий –17-18 этаж.  
-общественных зданий - 1-2 этаж.
- Площадь площадок дворового благоустройства:  
- площадь площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста -1925 кв.м.  
- площадь площадок для отдыха взрослого населения – 275 кв.м  
- площадь площадок для занятий физкультурой – 5500 кв.м  
- площадь площадок для хозяйственных целей – 825 кв.м.  
- площадь площадок для выгула собак целей – 825 кв.м.
- Площадь групповых площадок детских дошкольных учреждений - 1475х2=2950 кв.м
- Площадь территории общеобразовательного учреждения -0,79 га
- Озеленение -20 000 кв.м.
- Кол-во автостоянок 1344 мест

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

							Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата			40

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

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в действующей редакции), мероприятия, направленные на предупреждение ЧС, а также на максимально возможное снижение размеров ущерба и потерь в случае их возникновения, проводятся заблаговременно.

Планирование и осуществление мероприятий по защите населения и территорий от ЧС, в том числе по обеспечению безопасности людей на водных объектах, проводятся с учетом экономических, природных и иных характеристик, особенностей территорий и степени реальной опасности возникновения ЧС.

Различают чрезвычайные ситуации по характеру источника (природные, техногенные, биолого-социальные) и по масштабам (локального характера, муниципального характера, межмуниципального характера, регионального характера, межрегионального характера, федерального характера).

На проектируемой территории возможны следующие чрезвычайные ситуации техногенного характера:

- аварии на электроэнергетических системах (линии электропередачи, трансформаторные подстанции);
- аварии на коммунальных системах жизнеобеспечения (водопроводные, тепловые и канализационные сети, линии связи);
- аварии на автомобильных дорогах.

В соответствии с ГОСТ 22.0.06-2023 Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий» на рассматриваемой территории возможны следующие чрезвычайные ситуации природного характера, представленные ниже.

#### Возможные чрезвычайные ситуации природного характера на территории проекта планировки

№ п/п	Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Опасные метеорологические явления и процессы			
1.1	Сильный ветер (шквал)	Аэродинамический	Ветровой поток Ветровая нагрузка Аэродинамическое давление Вибрация
1.2	Сильные осадки		
1.2.1	Продолжительный дождь (ливень)	Гидродинамический	Поток (течение) воды. Затопление территории.
1.2.2	Сильный снегопад	Гидродинамический	Снеговая нагрузка Снежные заносы

Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)

Лист

41

№ п/п	Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
1.2.3	Сильная метель	Гидродинамический	Снеговая нагрузка Снежные заносы Ветровая нагрузка
1.3	Гололед	Гравитационный	Гололедная нагрузка
1.4	Град	Динамический	Удар
1.5	Заморозок	Тепловой	Охлаждение почвы, воздуха
1.6	Гроза	Электрофизический	Электрические разряды

В соответствии с СП 115.13330.2016 «Геофизика опасных природных воздействий» (действующая редакция) опасные природные воздействия необходимо учитывать при хозяйственном освоении территорий, подверженных риску возникновения и (или) активизации опасных природных процессов и явлений.

Необходимость учета опасных природных воздействий определена негативными последствиями, которые могут возникнуть вследствие таких воздействий и которые связаны с риском нанесения вреда жизни и здоровью людей, безопасности строительных объектов.

При выявлении по результатам предварительной оценки возможности проявления опасных природных воздействий на территории, планируемой для хозяйственного освоения, в целях уточнения границ развития опасных природных процессов, явлений и определения их параметров следует осуществлять инженерные изыскания.

Оценку категории опасности природных процессов и явлений следует проводить при выполнении инженерных изысканий исходя из характеристик и параметров опасных процессов, явлений, специфических и многолетнемерзлых грунтов, выявленных на исследуемой территории, которые могут оказать негативное воздействие на здания и сооружения и/или угрожать жизни и здоровью людей.

При сильном ветре существует вероятность повреждения воздушных линий связи, линий электропередачи, выхода из строя объектов жизнеобеспечения, разрушения легких построек.

При выпадении крупного града существует вероятность возникновения ЧС, связанных с повреждением автотранспорта и разрушением крыш строений, уничтожением растительности.

#### **Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера**

С целью защиты населения от опасных метеорологических явлений и процессов предусматривается комплекс мероприятий:

- создание аварийного запаса противогололедных средств;
- подготовка техники для борьбы с сильными заносами и снегопадами;
- контроль состояния и своевременное восстановление деятельности жизнеобеспечивающих объектов на проектируемой территории.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл. г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
							42

Для предупреждения образования или ликвидации зимней скользкости на автомобильных дорогах рекомендуется проведение следующих мероприятий:

- профилактическая обработка покрытий противогололедными материалами (далее - ПГМ) до появления зимней скользкости или в начале снегопада, чтобы предотвратить образование снежного наката;
- ликвидация снежно-ледяных отложений с помощью химических или комбинированных ПГМ;
- обработка снежно-ледяных отложений фрикционными материалами.

Комплекс работ по зимнему содержанию улиц и дорог, в том числе предотвращение развития гололедных явлений на дорожных покрытиях осуществляют дорожно-эксплуатационные участки.

Для защиты зданий и сооружений от воздействия молнии применяются различные способы: установка молниеприемников, токоотводов и заземлителей, экранирование и др. Соблюдение норм при выборе молниезащиты существенно снижает риск ущерба от удара молнии.

При выборе комплекса средств молниезащиты следует руководствоваться Инструкцией по устройству молниезащиты зданий, сооружений и промышленных коммуникаций, утвержденной Приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 30.06.2003 № 280.

#### **Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера**

Надежность коммунальных систем жизнеобеспечения обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

- планово-предупредительных ремонтов оборудования и сетей;
- замене и модернизации морально устаревшего технологического оборудования;
- установки дополнительной запорной арматуры;
- наличия резервного электроснабжения;
- замены устаревшего оборудования на новое;
- создания аварийного запаса материалов.

На автомобильных дорогах предлагается провести следующие мероприятия:

- улучшение качества зимнего содержания дорог, в том числе очистка дорог;
- устройство ограждений, разметка, установка дорожных знаков, улучшение освещения на автодорогах;
- очистка дорог в зимнее время от снежных валов, сужающих проезжую часть и ограничивающих видимость.

Одним из метода предотвращения возникновения ЧС является прогнозирование ЧС. Целью прогнозирования техногенных чрезвычайных ситуаций является заблаговременное получение качественной и количественной информации о возможном времени и месте техногенных чрезвычайных ситуаций, характере и степени связанных с ними опасностей для населения и территорий и оценка возможных социально-экономических

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

							Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл. г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата			43

последствий чрезвычайных ситуаций. Результаты прогнозирования техногенных чрезвычайных ситуаций учитываются при решении вопросов проектирования, строительства, эксплуатации и вывода из эксплуатации объектов, выдаче разрешений и лицензий на виды деятельности, связанные с повышенной опасностью.

**Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности**

Чрезвычайные ситуации, связанные с возникновением пожаров на территории, чаще всего возникают на объектах социального и культурно-бытового обслуживания населения, причинами которых в основном являются нарушения правил пожарной безопасности, правил эксплуатации электрооборудования и неосторожное обращение с огнем.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (действующая редакция) (далее – Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ) к опасным факторам пожара, воздействующим на людей и имущество, относятся:

- пламя и искры;
  - тепловой поток;
  - повышенная температура окружающей среды;
  - повышенная концентрация токсичных продуктов горения и термического разложения;
  - пониженная концентрация кислорода;
  - снижение видимости в дыму.
- К сопутствующим проявлениям опасных факторов пожара относятся:
- осколки, части разрушившихся зданий, сооружений, транспортных средств, технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
  - радиоактивные и токсичные вещества и материалы, попавшие в окружающую среду из разрушенных технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
  - вынос высокого напряжения на токопроводящие части технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
  - опасные факторы взрыва, происшедшего вследствие пожара;
  - воздействие огнетушащих веществ.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и (или) ограничение последствий их воздействия обеспечиваются одним или несколькими из следующих способов:

- применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага;
- устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре;
- устройство систем обнаружения пожара (установок и систем пожарной сигнализации), оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре;

Создано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
							44

- применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара;
  - применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и классами пожарной опасности, соответствующими требуемым степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности зданий и сооружений, а также с ограничением пожарной опасности поверхностных слоев (отделок, облицовок и средств огнезащиты) строительных конструкций на путях эвакуации;
  - устройство на технологическом оборудовании систем противовзрывной защиты;
  - применение первичных средств пожаротушения;
  - применение автоматических и (или) автономных установок пожаротушения;
  - организация деятельности подразделений пожарной охраны.
- Здания, сооружения и строения должны быть обеспечены первичными средствами пожаротушения.

Согласно Федеральному закону № 123-ФЗ дислокация подразделений пожарной охраны на территориях городских округов определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова не должно превышать 10 минут. Требуемый уровень пожарной безопасности территории, расположенной в границах проекта планировки, будут обеспечивать действующие объекты пожарной охраны.

**Мероприятия по гражданской обороне**

В соответствии с Федеральным законом от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» в действующей редакции на территории Российской Федерации предусматривается система мероприятий по подготовке к защите и по защите населения, материальных и культурных ценностей от опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. В целях защиты людей, находящихся на проектируемой территории, от опасностей, возникающих при ведении военных действий, или вследствие этих действий предусматривается устройство убежищ и противорадиационных укрытий. Убежища следует размещать в подвальных, цокольных и первых этажах зданий и сооружений. Размещение убежищ в первых этажах допускается с разрешения министерств и ведомств при соответствующем технико-экономическом обосновании. Для размещения противорадиационных укрытий могут быть использованы помещения жилых домов, общественных зданий. Укрытия необходимо оборудовать всеми необходимыми средствами (вентиляция, фильтры, резервное электроснабжение, пост радиодозиметрического контроля) в соответствии с СП 88.13330.2022 «СНиП II-11-77\* «Защитные сооружения гражданской обороны» (в действующей редакции).

В соответствии с Порядком создания убежищ и иных объектов гражданской обороны, санитарно-обмывочные пункты, станции

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

Изм.	Код.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист 45

обеззараживания одежды и транспорта и иные объекты гражданской обороны создаются для обеспечения медицинской защиты и первоочередного жизнеобеспечения населения, санитарной обработки людей и животных, специальной обработки одежды и транспортных средств. Санитарно-обмывочные пункты и станции обеззараживания одежды предусматриваются на объектах социально-бытового обслуживания.

На основании Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне» (в действующей редакции), разработано Положение об организации и ведении гражданской обороны в муниципальных образованиях и организациях, утвержденное Приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 14.11.2008 № 687 (в действующей редакции), которое определяет организацию и основные направления подготовки к ведению и ведения гражданской обороны, а также основные мероприятия по гражданской обороне в муниципальных образованиях и организациях.

Одной из основных задач в области гражданской обороны является оповещение населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Оповещение населения об опасностях, связанных с возникновением чрезвычайных ситуаций осуществляется в соответствии с действующими нормами и положениями.

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

										Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата						46

## 2.4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

В целях защиты жизни и здоровья граждан, безопасной эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры и охраны окружающей среды на проектируемой территории предусмотрены зоны с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с пунктом 2 статьи 104 Земельного кодекса Российской Федерации в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

На момент разработки проекта планировки территории в границах проектируемой территории не расположены объекты, требующие установления зон с особыми условиями использования территорий. Зоны с особыми условиями использования территорий на проектируемой территории, представлены в графических материалах проекта планировки территории Лист 4. «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

**К существующим зонам с особыми условиями использования данной территории относятся:**

- зона затопления и подтопления;
- приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск»;
- приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Северный»;

**К проектируемым зонам с особыми условиями использования относятся:**

- санитарно-защитная трансформаторной подстанции - 10м;
- санитарно-защитная зона канализационных насосных станций - 15м;
- санитарно-защитная зона локальных очистных сооружений - 50м.

### 2.4.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Проектом планировки территории рекомендованы следующие мероприятия по охране атмосферного воздуха территории:

1. проведение мониторинговых исследований загрязнения атмосферного воздуха;
2. разработка проектов санитарно-защитных зон для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания;
3. улучшение дорожного покрытия;
4. организация зеленых полос вдоль автомобильных дорог;
5. ограничение на передвижение транспортных средств в пределах озелененных территорий общего пользования и зон отдыха.

Согласовано																			
Взам. инв. №																			
Подп. и дата																			
Инв. № подл.																			
Изм.	Код.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)										Лист			
																47			

**2.4.2. Мероприятия по предотвращению загрязнения почв и подземных вод**

С целью улучшения качества вод, восстановления и предотвращения загрязнения водных объектов и почв, проектом планировки территории рекомендуются следующие мероприятия:

1. строительство сетей водоотведения и водоснабжения;
2. организация мониторинга за состоянием водопроводящих сетей, сетей водоотведения и своевременное проведение мероприятий по предупреждению утечек из систем водопровода и канализации;
3. устройство асфальтобетонного покрытия дорог;
4. устройство отмосток вдоль стен зданий;
5. проведение технической рекультивации земель, нарушенных при строительстве;
6. организация сети дождевой канализации, отводящей поверхностные стоки на очистные сооружения;
7. запрещение сброса хозяйственно-бытовых стоков на рельеф местности;
8. организация контроля уровня загрязнения поверхностных и грунтовых вод.

**2.4.3. Мероприятия по охране окружающей среды от воздействия шума**

Основными источниками внешнего шума на территории проекта планировки являются потоки всех видов транспорта, проходящего по автомобильным дорогам, внутриквартальные источники шума (транспорт в местах въезда на автостоянки и парковки). Наибольшее воздействие шума происходит от существующего автомобильного шоссе Восточное расположенного с западной границы участка.

Проектом планировки территории рекомендуются следующие мероприятия по защите от шумового воздействия:

1. выбор конструкций наружных ограждений, обеспечивающих нормативную звукоизоляцию помещений зданий;
2. установка шумозащитных окон в зданиях, расположенных в зоне неблагоприятного шумового воздействия (многоэтажный жилой дом в западной части участка);
3. использование современного малошумного технологического оборудования;
4. организация шумозащитных зеленых насаждений и шумозащитного экрана вдоль шоссе Восточное.

Выбор мероприятий по обеспечению нормативных уровней шума на рассматриваемой территории и в помещениях, расположенных на ней жилых и общественных зданий, следует проводить на основе результатов акустических расчетов и данных натурных измерений.

Создано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Код.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист

#### 2.4.4. Мероприятия по санитарной очистке

Для обеспечения рациональной организации работы по сбору, удалению обезвреживанию и утилизации отходов на проектируемой территории рекомендуются следующие мероприятия по совершенствованию системы санитарной очистки и уборки территории:

1. создание планово-регулярной системы очистки, своевременный сбор и вывоз отходов на объект по утилизации и захоронению отходов производства и потребления;
2. соблюдение требований к накоплению (в том числе разделному накоплению) твердых коммунальных отходов в соответствии с Порядком накопления твердых коммунальных отходов (в том числе их разделного накопления) на территории города Батайска;
3. обустройство и размещение контейнерных площадок в соответствии с 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" (в действующей редакции). Контейнеры, мусоросборники и бункеры-накопители размещаются (устанавливаются) на специально оборудованных площадках (мусоросборных площадках). Площадки для установки мусоросборников (контейнеров) для сбора отходов должны иметь твердое водонепроницаемое покрытие (бетонное, асфальтобетонное), освещены, ограничены ограждениями или зелеными насаждениями, иметь удобные пути для подъезда специализированного транспорта и подхода жителей.

Проектом планировки территории также рекомендуются следующие мероприятия по совершенствованию системы санитарной очистки и уборки территории:

1. приобретение специализированной техники для вывоза ТКО;
2. оборудование придомовых территорий бункерами для крупногабаритных ТКО;
3. организация разделного сбора ТКО (приобретение контейнеров для разделного сбора мусора);
4. развитие инфраструктуры по разделному сбору, утилизации (использованию), обезвреживанию и экологически и санитарно-эпидемиологически безопасному размещению ТКО;
5. обеспечение экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности при сборе, обезвреживании и захоронении ТКО;
6. ведение реестра объектов образования, обработки и утилизации ТКО;
7. проведение в школах мероприятий по экологическому воспитанию;
8. проведение разъяснительной работы среди жителей по вопросам соблюдения экологической культуры;

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

Изм.	Код.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
							49

9. проведение семинаров, консультаций для жителей по вопросам санитарной очистки территорий.

Постановлением Министерства ЖКХ РО от 16 декабря 2022 года № 8 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Ростовской области» были утверждены нормативы накопления твердых коммунальных отходов на территории региона.

Вывоз опасных отходов должны осуществлять организации, имеющие лицензию, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Политику в области обращения с отходами рекомендуется ориентировать на снижение количества образующихся отходов и на их максимальное использование. Важнейшей задачей является селективный сбор и сортировка отходов перед их удалением с целью извлечения полезных и возможных к повторному использованию компонентов. Развитие системы селективного сбора ТКО может дать не только прибыль от реализации вторсырья, а главное уменьшить территории, занимаемые для захоронения отходов.

Сбор, временное хранение, обеззараживание, обезвреживание и транспортирование отходов, образующихся в организациях при осуществлении медицинской и/или фармацевтической деятельности, выполнении лечебно-диагностических и оздоровительных процедур, а также размещение, оборудование и эксплуатация участка по обращению с медицинскими отходами, санитарно-противоэпидемический режим работы при обращении с медицинскими отходами должны осуществляться согласно действующих норм и правил

**2.4.5. Мероприятия по благоустройству и озеленению территории**

Создание, содержание и охрану зеленых насаждений на проектируемой территории необходимо осуществлять в соответствии с Правилами благоустройства на территории муниципального образования город Батайск.

Главными направлениями озеленения проектируемой территории являются: создание системы зеленых насаждений, сохранение естественной древесно-кустарниковой растительности.

Для создания системы зеленых насаждений рекомендуются следующие мероприятия по озеленению территории:

- восстановление растительного покрова в местах сильной деградации зеленых насаждений;
- целенаправленное формирование крупных насаждений, устойчивых к влиянию антропогенных и техногенных факторов в составе озелененных территорий общего пользования и озелененных территорий специального назначения;
- посадка газонов на площадях, не занятых дорожным покрытием, для предотвращения образования пылящих поверхностей;
- организация шумозащитных зеленых насаждений вдоль улиц жилой застройки;
- организация озеленения санитарно-защитных зон.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл. г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
------	--------	------	-------	---------	------	---	------



## 2.5. Обоснование очередности планируемого развития территории

Реализация Договора о комплексном развитии незастроенной территории от 28.04.2023 №1 согласно настоящему проекту планировки территории предусмотрено в одну очередь с выделением трех этапов строительства:

### Первый этап:

- Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой, (ЗУ1);
- Отдельно-стоящий коммерческий объект (3 этажей) со встроенной автостоянкой площадью 4900 кв.м. (ЗУ2);
- Многоквартирный жилой дом (18 этажей), со встроенным на первом этаже амбулаторно-поликлиническим учреждением на 50 мест, (ЗУ4);
- Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой, (ЗУ5);
- Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ДДУ на 125 мест, (ЗУ13);
- Проектируемая водопроводная насосная станция, (ЗУ14);
- Проектируемые канализационные насосные станции, (ЗУ14), (ЗУ17);
- Проектируемые трансформаторные подстанции (ЗУ15), (ЗУ20);
- Проектируемые локальные очистные сооружения (ЗУ17).
- Подъездная дорога и автомобильные проезды (ЗУ21).

### Второй этап:

- Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой; (ЗУ6);
- Общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальная школа 1-4 класс) на 140 мест (ЗУ10);
- Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой (ЗУ11);
- Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ДДУ на 125 мест (ЗУ12);
- Проектируемые трансформаторные подстанции (ЗУ19);

### Третий этап:

- Отдельно-стоящий коммерческий объект (3 этажей) со встроенной автостоянкой площадью 4900 кв.м. (ЗУ3);
- Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой (ЗУ7);
- Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой (ЗУ8);
- Отдельно-стоящий коммерческий объект (1 эт.) (ЗУ9);
- Проектируемые трансформаторные подстанции, (ЗУ18);
- Центральная пешеходная аллея. (ЗУ21).

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл. г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
							52

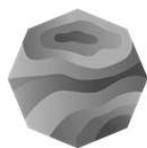
### Обоснование строительства общеобразовательного учреждения во втором этапе строительства.

Строительство общеобразовательного учреждения I ступени обучения в первом этапе не обоснованно социально и экономически (первые три года общеобразовательное учреждение не будет загружено жильцами микрорайона), потребность в школьных местах будет расти поэтапно:

- после сдачи первого этапа – потребности нет (заселение домов идет в течение 3х лет);
- спустя три года после сдачи первого этапа строительства потребность составит 48 мест, что менее 35% от полной загрузки учреждения ( $=1229$  (количество жильцов в первом этапе)/ $1000 \times 108 / 11 \times 4 = 48$  мест);
- спустя три года после сдачи второго этапа строительства потребность составит 83 мест, что менее 60% от полной загрузки учреждения ( $=48 + (897$  (количество жильцов во втором этапе)/ $1000 \times 108 / 11 \times 4) = 83$  мест);
- только спустя три года после сдачи третьего этапа строительства потребность составит 108 мест (80% от полной загрузки) ( $=83 + (624$  (количество жильцов в первом этапе)/ $1000 \times 108 / 11 \times 4) = 108$  мест).

Таким образом строительство общеобразовательного учреждения во втором этапе обеспечит загрузку учреждения на 35% (48 мест) при открытии и будет постепенно выключиваться до полной проектной мощности 140 мест. При этом обеспечив 32 места для учащихся ближайших населенных мест.

Согласовано																			
Взам. инв. №																			
Подп. и дата																			
Инв. № подл.																			
	Изм.	Код.уч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)										Лист		
																	53		



**Гео-Дон**

**Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН»**

344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а

ИНН 6164227996 Тел: (863) 322-03-87

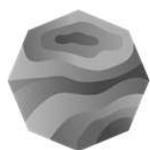
e-mail: [office@geo-don.ru](mailto:office@geo-don.ru)

---

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)  
В ГРАНИЦАХ: УЛ. КУЙБЫШЕВА, УЛ. САДОВОЙ, УЛ. ВОРОШИЛОВА,  
УЛ. ЗАВОДСКОЙ ГОРОДА БАТАЙСКА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ТОМ I

РОСТОВ-НА-ДОНУ  
2024

**Гео-Дон****Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН»**

344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а

ИНН 6164227996 Тел: (863) 322-03-87

e-mail: [office@geo-don.ru](mailto:office@geo-don.ru)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)  
В ГРАНИЦАХ: УЛ. КУЙБИШЕВА, УЛ. САДОВОЙ, УЛ. ВОРОШИЛОВА,  
УЛ. ЗАВОДСКОЙ ГОРОДА БАТАЙСКА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ТОМ I

Руководитель Шмаков Е.Н.

РОСТОВ-НА-ДОНУ  
2024

2

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ  
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(проект планировки территории)  
в границах: ул. Куйбышева, ул. Садовой, ул. Ворошилова, ул. Заводской  
города Батайска

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
<b>Документация по планировке территории</b>		
<b>Том 1. Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
<b>Графическая часть</b>		
1.1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.	1:1000
1.2	Каталоги координат	
<b>Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
	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;	-

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
	обоснование очередности планируемого развития территории.	
<b>Графическая часть</b>		
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.	1:1000
2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:1000
2.4	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:1000
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.	1:1000
2.6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000

**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА 1.****ЧАСТЬ 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ВВЕДЕНИЕ.****РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ

1.2. УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ  
ТЕРРИТОРИИ****РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ПЛАНИРУЕМЫХ  
ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО  
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ  
СТРУКТУРЫ

3.2. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО  
РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ  
ТЕРРИТОРИИ**

2.1 ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ: КРАСНЫЕ ЛИНИИ, ГРАНИЦЫ ЗОН  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ  
СТРУКТУРЫ.

---

**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 ОСНОВНОЙ ЧАСТИ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

## РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

## 1.1. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ\*

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания
1	2	3	4	5
Территория				
1.	<p><b>Площадь территории в границах проекта планировки территории</b></p> <p><b>Площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры (квартала), в т.ч.:</b></p> <p>- территории жилого назначения (участки с КН 61:46:0011301:3497; 61:46:0011301:106; 61:46:0011301:281; 61:46:0011301:710; 61:46:0011301:265; 61:46:0011301:105; 61:46:0011301:575; 61:46:0011301:56; 61:46:0011301:16; 61:46:0011301:685; 61:46:0011301:2037; 61:46:0011301:667; 61:46:0011301:2345; 61:46:0011301:2036; 61:46:0011301:528; 61:46:0011301:3489; 61:46:0011301:3488; 61:46:0011301:2673; 61:46:0011301:3467; 61:46:0011301:3468; 61:46:0011301:3469; 61:46:0011301:66; 61:46:0011301:99; 61:46:0011301:119; 61:46:0011301:290; 61:46:0011301:231; 61:46:0011301:116; 61:46:0011301:532; 61:46:0011301:644; 61:46:0011301:9; 61:46:0011301:125; 61:46:0011301:533; 61:46:0011301:304; 61:46:0011301:22; 61:46:0011301:111; 61:46:0011301:259; 61:46:0011301:260; 61:46:0011301:122; 61:46:0011301:18; 61:46:0011301:131; 61:46:0011301:706; 61:46:0011301:622; 61:46:0011301:283; 61:46:0011301:126; 61:46:0011301:29; 61:46:0011301:213; 61:46:0011301:688; 61:46:0011301:659; 61:46:0011301:65; 61:46:0011301:587; 61:46:0011301:2838; 61:46:0011301:2837; 61:46:0011301:285; 61:46:0011301:8; 61:46:0011301:693; 61:46:0011301:2346</p>	га	<b>6,30</b>	
		га	<b>5,05</b>	
		га	4,69	
	- территории общественно-делового назначения; (участки с КН 61:46:0011301:584; 61:46:0011301:108)	га	0,16	
	- прочие территории (в границах элемента планировочной структуры)	га	0,20	
	<b>Прочие территории</b> (за границей элемента планировочной структуры в границах проекта планировки (в том числе, территории общего пользования (улицы, дороги, проезды); часть участка с КН 61:46:0000000:2790; часть участка с КН 61:46:0000000:3551; участок с КН 61:46:0011301:2343)	га	<b>1,25</b>	
2.	Из общей территории квартала - территории зеленых насаждений, в том числе, - озеленение участка проектируемого жилого дома	га	0,64	расчетные
		га	0,19	
3.	Из общей территории: земли до разграничения собственности; земли муниципальной собственности; земли частной собственности земли с неустановленной формой собственности	га га га га	0,95 0,35 2,97 2,03	согласно данным Единого государственного реестра недвижимости
4.	Численность населения, в том числе: - проектируемого; - существующего, в том числе, - в многоквартирных жилых домах - в индивидуальных жилых домах	человек человек человек человек человек	957 300 558 117	

5.	Плотность населения	чел/га	230	Нормативная плотность населения – 274 чел/га установлена для многоэтажной жилой застройки жилогобеспеченность 30 кв.м/чел; 40 кв.м/чел.
6.	Общая площадь жилого фонда, в том числе: - проектируемого - существующего, в том числе, - в многоквартирных жилых домах - в индивидуальных жилых домах	м <sup>2</sup>	34590,0	Общая площадь квартир проектируемого жилого дома приведена согласно концепции, предоставленной Заказчиком, и может уточняться на последующих стадиях проектирования в пределах максимального значения 18400 м <sup>2</sup> с учетом существующей жилой застройки
		м <sup>2</sup>	12000,0	
		м <sup>2</sup>	22590,0	
		м <sup>2</sup>	16740,0	
		м <sup>2</sup>	5850,0	
7.	Плотность жилого фонда	м <sup>2</sup> /га	6850,0	
8.	Коэффициент застройки		0,21	нормативный – 1,0
9.	Коэффициент плотности застройки		1,25	не превышает нормативный – 3,0
10.	Средняя этажность	этажей	11	
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения				
Социальная инфраструктура				
11.	Дошкольное образовательное учреждение	мест	70	существующие
12.	Общеобразовательное учреждение	мест	106	существующие
Транспортная инфраструктура				
13.	Количество мест хранения автомобилей**,  постоянного хранения: в том числе: - пристроенная автопарковка  - открытые автостоянки  временного хранения***: в том числе: - в границах земельного участка  - в пределах прилегающей УДС	машино-мест	95	на земельном участке проектируемого жилого дома
		машино-мест	66	
		машино-мест	29	
		машино-мест	23	в пределах существующей улично-дорожной сети
		машино-мест	12	
		машино-мест	11	

\* Технико-экономические показатели уточняются на стадии разработки проектной документации, при этом устанавливаемые показатели не должны выходить за рамки предельных нормативных значений.

\*\*Для проектируемого жилого дома

\*\*\*Количество необходимых парковочных мест для встроенных помещений общественного назначения возможно будет определить на последующих стадиях проектирования после установления их функционального назначения. Парковочные места для хранения автотранспорта сотрудников и посетителей указанных помещений также будут размещаться в пределах существующей УДС.

## 1.2. УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ\*

Прогнозируемая потребность в энергоресурсах для застройки МКД г. Батайск,  
ул. Куйбышева, ул. Садовая, ул. Ворошилова, ул. Заводская

Энергоресурс	Всего
Электроснабжение с электроплитами (МВт)	0,350
Потребность в газоснабжении на выработку тепловой энергии (м3/час)	82,0
Водоснабжение (м3/сут.)	68,5
Водоотведение (м3/сут.)	62,0
Теплоснабжение (Гкал/час)	0,6

\*\*Примечание: объем ресурсов определен по удельным и укрупненным показателям

\*Уточняются на последующих этапах проектирования

## 1.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	№ участка по ПП/кадастровый номер земельного участка/ объекта капитального строительства	№ по ПП	Вид разрешенного использования земельного участка (Наименование объекта капитального строительства)	Этажность, max	Площадь застройки, max, м <sup>2</sup> (40% от площади земельного участка)	Общая площадь квартир м <sup>2</sup>	Площадь участка, <u>нормативная</u> Фактическая, м <sup>2</sup>	Население, чел	Примечания
						Общая площадь встроенно-пристроенных помещений, м <sup>2</sup>			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Объекты капитального строительства жилого назначения									
Проектируемые									
1.	61:46:0011301:3497	1.1	Для эксплуатации индивидуального жилого дома, для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, для использования в целях	не подлежит установлению	2007,6	12000,0*	<u>2008,0</u> 5019,0	300*	жилищная обеспеченность – 40 м <sup>2</sup> /чел

			эксплуатации индивидуального жилого дома (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Многоквартирный жилой дом этажностью девять этажей и выше с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях)			2785,0*			
			Всего:		2007,6	12000,0*	2008,0 5019,0	300*	
						2785,0*			
Существующие**									
2.	61:46:0011301:106	-	Для эксплуатации жилого дома	-	-	-	277,0	2,2***	

	61:46:0011301:281	-	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	-	-	-	481,0	2,2***	
	61:46:0011301:710	-	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	-	-	-	584,0	2,2***	
	61:46:0011301:265/ 61:46:0011301:1377	-	Для эксплуатации жилого дома (-)	1	-	70,5	288,0	2,2***	
	61:46:0011301:105/ 61:46:0011301:2327	-	Для индивидуального жилищного строительства (Жилой дом)	1	-	87,0	531,0	2,2***	

61:46:0011301:575/ 61:46:0011301:2330	-	Объекты индивидуального жилищного строительства, непродовольственные магазины, продовольственные магазины (-)	1	-	35,2	652,0	2,2***	
-/ 61:46:0011301:2355	-	(Жилой дом)	1	-	81,2	-	2,2***	
61:46:0011301:56	-	Для эксплуатации жилого дома	-	-	-	752,0	2,2***	

61:46:0011301:16	-	Для эксплуатации жилого дома	-	-	-	485,0	2,2***	
61:46:0011301:685	-	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	-	-	-	670,0	2,2***	
61:46:0011301:2037	-	для эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства и строительства продовольственного (непродовольственного) магазина	-	-	-	573,0	2,2***	
61:46:0011301:667/ 61:46:0011301:804	-	Для эксплуатации индивидуального жилого дома (Жилой дом)	1	-	103,0	679,0	2,2***	

61:46:0011301:2345/ 61:46:0011301:2545	–	для эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства и строительства продовольственного (непродовольственного) Магазина (Жилой дом)	2	–	165,4	205,0	2,2***	
61:46:0011301:2036/ 61:46:0011301:910	–	Объекты индивидуального жилищного Строительства (Жилой дом)	1	–	100,0	700,0	2,2***	
61:46:0011301:528	–	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	–	–	–	1236,0	2,2***	

61:46:0011301:3489	–	Объекты индивидуального жилищного строительства	–	–	–	700,0	2,2***	
61:46:0011301:3488	–	Для эксплуатации жилого дома	–	–	–	803,0	2,2***	
61:46:0011301:2673	–	Объекты индивидуального жилищного строительства	–	–	–	985,0	2,2***	
61:46:0011301:3467/ 61:46:0011301:3477	–	Для эксплуатации жилого дома (Жилой дом)	1	–	125,5	322,0	2,2***	

61:46:0011301:3468/ 61:46:0011301:3476	–	Для эксплуатации жилого дома (Жилой дом)	2	–	140,2	506,0	2,2***	
61:46:0011301:3469/ 61:46:0011301:3472	–	Для эксплуатации жилого дома (Жилой дом)	1	–	124,7	463,0	2,2***	
61:46:0011301:66	–	Для индивидуального жилищного строительства	–	–	–	785,0	2,2***	
61:46:0011301:99	–	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	–	–	–	874,0	2,2***	

61:46:0011301:119	–	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	–	–	–	1039,0	2,2***	
61:46:0011301:290	–	Для эксплуатации жилого дома	–	–	–	1120,0	2,2***	
61:46:0011301:231/ 61:46:0011301:2839	–	Для индивидуального жилищного строительства (Жилой дом)	2	–	354,7	976,0	2,2***	
61:46:0011301:116	–	Для эксплуатации жилого дома	–	–	–	797,0	2,2***	

61:46:0011301:552	-	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	-	-	-	771,0	2,2***	
61:46:0011301:644	-	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	-	-	-	796,0	2,2***	
61:46:0011301:9	-	ИЖС	-	-	-	922,0	2,2***	
61:46:0011301:125	-	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	-	-	-	586,0	2,2***	

61:46:0011301:533	-	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	-	-	-	914,0	2,2***	
61:46:0011301:304	-	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	-	-	-	428,0	2,2***	
61:46:0011301:22/ 61:46:0011301:2708	-	Для эксплуатации жилого дома (Жилой дом)	2	-	127,6	531,0	2,2***	
61:46:0011301:111	-	Для эксплуатации жилого дома	-	-	-	436,0	2,2***	

61:46:0011301:259	–	Для эксплуатации жилого дома	–	–	–	162,0	2,2***	
61:46:0011301:260/ 61:46:0011902:1562	–	Для эксплуатации жилого дома (Жилой дом)	2	–	–	240,0	2,2***	
61:46:0011301:122/ 61:46:0011301:2275	–	Для эксплуатации индивидуального жилого дома (Жилой дом)	2	–	155,9	438,0	2,2***	
61:46:0011301:18	–	Для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	–	–	–	1062,0	2,2***	

61:46:0011301:131	–	Для индивидуального жилищного строительства	–	–	–	625,0	2,2***	
61:46:0011301:706	–	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	–	–	–	634,0	2,2***	
61:46:0011301:622	–	Индивидуальное жилищное строительство	–	–	–	839,0	2,2***	
61:46:0011301:283/ 61:46:0011301:1337	–	Для индивидуального жилищного строительства (Жилой дом)	1	–	89,2	303,0	2,2***	

61:46:0011301:126	–	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	–	–	–	427,0	2,2***	
61:46:0011301:29	–	Индивидуальное жилищное строительство	–	–	–	505,0	2,2***	
61:46:0011301:213	–	Для эксплуатации жилого дома	–	–	–	607,0	2,2***	
61:46:0011301:688/ 61:46:0011301:2375	–	Многоквартирные жилые дома от 4-х этажей (Многоквартирный жилой дом со встроенной автостоянкой и офисными помещениями)	11	–	8994,2	2829,0	300	

61:46:0011301:659	–	Для строительства 5-ти этажного многоквартирного жилого дома со встроенным офисным помещением	5	–	–	3157,0	200	
61:46:0011301:65/ 61:46:0011301:2557	–	Многоквартирные дома не выше 3-х этажей (Многоквартирный трехэтажный жилой дом)	3	–	1725,8	1777,0	58	
61:46:0011301:587	–	Для индивидуального жилищного строительства	–	–	–	829,0	2,2***	
61:46:0011301:2838	–	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	–	–	–	1200,0	2,2***	

61:46:0011301:2837	–	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	–	–	–	332,0	2,2***	
61:46:0011301:285	–	Для эксплуатации жилого дома	–	–	–	919,0	2,2***	
61:46:0011301:8	–	Объекты индивидуального жилищного строительства	–	–	–	1075,0	2,2***	
61:46:0011301:693	–	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	–	–	–	464,0	2,2***	
61:46:0011301:2346/ 61:46:0011301:2354	–	Для эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства и строительства продовольственного (непродовольственного) магазина (Нежилое здание)	1	–	129,8	573,0	2,2***	
		Всего:	–	–	–	41864,00	675	
		<b>Итого:</b>		_****	_****	<b>46883,0</b>	<b>975</b>	
					_****			
Объекты капитального строительства общественно-делового назначения								
Существующие								

№ п/п	№ участка по ПП/кадастровый номер земельного участка/объекта капитального строительства	№ объекта по ПП	Вид разрешенного использования земельного участка (Наименование объекта капитального строительства)	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Общая площадь, м <sup>2</sup>	Площадь участка, фактическая, м <sup>2</sup>	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8	9
3.	61:46:0011301:584/ 61:46:0011301:3479	–	Офисы, конторы, организации различных форм собственности; юридические консультации; аптеки; продовольственные магазины; непродовольственные магазины; предприятия бытового обслуживания (прошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты (Нежилое здание Офисное здание)	2	–	493,3	329,0	
	61:46:0011301:108	–	Деловое управление, Магазины, Бытовое обслуживание	–	–	–	1223,0	
			<b>ИТОГО:</b>	–	–	–	<b>1552,0</b>	
Объекты коммунальной и транспортной инфраструктуры								
Существующие								
	часть 61:46:0000000:3551		Инженерные коммуникации (канализация)	–	–	–	1607,0	
	61:46:0011301:2343		Объекты коммунального хозяйства (канализационные насосные станции)	–	–	–	25,0	

	часть 61:46:0000000:2790	–	Для размещения улично-дорожной сети	–	–	–	3508,0	
			<b>ИТОГО:</b>	–	–	–	<b>5140,0</b>	

\*В соответствии с Концепцией застройки земельного участка, предоставленной Заказчиком

\*\*Согласно данным ЕГРН

\*\*\* Средний размер домохозяйства, рассчитываемый как отношение численности всех членов домохозяйств к числу домохозяйств, по данным Росстата, в городских населенных пунктах Ростовской области – 2, 2 чел. (Итоги ВПН 2020. Том 8 табл.2).

\*\*\*\* В связи с отсутствием в ЕГРН информации о площади застройки и общей площади основной части объектов капитального строительства жилого назначения, суммарное значение не приводится, т.к. не отражает реальной ситуации.

## РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				Проектирование*	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения							
1.	61:46:0011301:3497	1.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше Многоквартирный жилой дом этажностью девять этажей и выше с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях	I	II	-	

Примечания: \*при выполнении проектной документации могут быть предусмотрены несколько этапов строительства.

**РАЗДЕЛ 3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ, ГРАНИЦ  
ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ, ГРАНИЦ ЗОН  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

<b>Граница проекта планировки территории</b>		
<b>№№ пунктов</b>	<b>Х</b>	<b>У</b>
1	412 855,00	2 205 741,14
2	413 044,83	2 205 716,66
3	413 056,44	2 205 775,88
4	413 078,99	2 205 920,23
5	413 105,92	2 206 036,68
6	412 942,97	2 206 083,86
7	412 931,57	2 206 087,48
8	412 852,78	2 205 741,43

**Площадь 6,3046 га**

<b>Элемент планировочной структуры (квартал)</b>		
<b>№№ пунктов</b>	<b>Х</b>	<b>У</b>
1	413 038,31	2 205 734,39
2	413 038,83	2 205 734,28
3	413 045,85	2 205 770,00
4	413 045,14	2 205 770,81
5	413 046,97	2 205 784,65
6	413 053,57	2 205 839,02
7	413 058,76	2 205 867,42
8	413 069,90	2 205 927,97
9	413 071,97	2 205 938,12
10	413 074,58	2 205 947,14
11	413 087,61	2 206 005,24
12	413 088,43	2 206 006,69
13	413 091,07	2 206 017,90
14	413 094,79	2 206 031,75
15	413 093,40	2 206 032,06
16	413 084,07	2 206 034,67

17	413 078,70	2 206 036,37
18	413 078,90	2 206 037,19
19	413 069,32	2 206 039,45
20	413 069,51	2 206 040,19
21	413 051,21	2 206 045,60
22	413 030,70	2 206 051,03
23	413 019,28	2 206 054,48
24	413 012,61	2 206 056,03
25	413 007,88	2 206 056,79
26	412 993,01	2 206 060,64
27	412 993,01	2 206 060,87
28	412 992,51	2 206 060,97
29	412 979,07	2 206 064,41
30	412 940,98	2 206 074,00
31	412 938,95	2 206 062,93
32	412 935,96	2 206 050,63
33	412 936,71	2 206 050,45
34	412 933,56	2 206 038,26
35	412 929,52	2 206 020,06
36	412 929,26	2 206 018,93
37	412 926,45	2 206 006,73
38	412 924,01	2 205 998,08
39	412 921,29	2 205 987,42
40	412 918,78	2 205 976,74
41	412 916,18	2 205 965,53
42	412 914,82	2 205 957,64
43	412 911,68	2 205 943,53
44	412 909,36	2 205 933,87
45	412 906,72	2 205 922,05
46	412 904,09	2 205 911,34
47	412 903,51	2 205 908,84
48	412 902,93	2 205 908,87
49	412 900,80	2 205 898,75
50	412 899,71	2 205 893,59
51	412 900,04	2 205 892,76
52	412 898,06	2 205 882,79
53	412 895,90	2 205 870,39
54	412 893,86	2 205 863,69
55	412 890,50	2 205 847,73
56	412 889,68	2 205 847,89
57	412 887,35	2 205 830,97

58	412 887,16	2 205 830,07
59	412 886,46	2 205 830,19
60	412 885,28	2 205 824,27
61	412 884,80	2 205 824,34
62	412 883,46	2 205 818,28
63	412 880,61	2 205 805,39
64	412 876,89	2 205 790,46
65	412 875,13	2 205 783,38
66	412 873,22	2 205 776,53
67	412 869,80	2 205 759,85
68	412 889,53	2 205 757,09
69	412 902,40	2 205 755,31
70	412 915,81	2 205 753,73
71	412 916,72	2 205 753,62
72	412 932,32	2 205 751,08
73	412 941,16	2 205 749,48
74	412 953,82	2 205 748,15
75	412 964,61	2 205 746,77
76	412 977,91	2 205 744,68
77	412 979,19	2 205 744,57
78	412 988,87	2 205 742,91
79	413 003,35	2 205 740,39
80	413 010,43	2 205 739,14
81	413 010,42	2 205 738,84
82	413 017,22	2 205 737,73
1		

Площадь 50530 кв.м

Устанавливаемая красная линия		
№№ пун- ктов	X	Y
1	413 038,31	2 205 734,39
2	413 038,83	2 205 734,28
3	413 045,85	2 205 770,00
4	413 045,14	2 205 770,81
5	413 046,97	2 205 784,65
6	413 053,57	2 205 839,02
7	413 058,76	2 205 867,42
8	413 069,90	2 205 927,97
9	413 071,97	2 205 938,12
10	413 074,58	2 205 947,14
11	413 087,61	2 206 005,24
12	413 088,43	2 206 006,69
13	413 091,07	2 206 017,90
14	413 094,79	2 206 031,75
15	413 093,40	2 206 032,06
16	413 084,07	2 206 034,67
17	413 078,70	2 206 036,37
18	413 078,90	2 206 037,19
19	413 069,32	2 206 039,45
20	413 069,51	2 206 040,19
21	413 051,21	2 206 045,60
22	413 030,70	2 206 051,03
23	413 019,28	2 206 054,48
24	413 012,61	2 206 056,03
25	413 007,88	2 206 056,79
26	412 993,01	2 206 060,64
27	412 993,01	2 206 060,87
28	412 992,51	2 206 060,97
29	412 979,07	2 206 064,41
30	412 940,98	2 206 074,00
31	412 938,95	2 206 062,93
32	412 935,96	2 206 050,63
33	412 936,71	2 206 050,45
34	412 933,56	2 206 038,26
35	412 929,52	2 206 020,06
36	412 929,26	2 206 018,93

37	412 926,45	2 206 006,73
38	412 924,01	2 205 998,08
39	412 921,29	2 205 987,42
40	412 918,78	2 205 976,74
41	412 916,18	2 205 965,53
42	412 914,82	2 205 957,64
43	412 911,68	2 205 943,53
44	412 909,36	2 205 933,87
45	412 906,72	2 205 922,05
46	412 904,09	2 205 911,34
47	412 903,51	2 205 908,84
48	412 902,93	2 205 908,87
49	412 900,80	2 205 898,75
50	412 899,71	2 205 893,59
51	412 900,04	2 205 892,76
52	412 898,06	2 205 882,79
53	412 895,90	2 205 870,39
54	412 893,86	2 205 863,69
55	412 890,50	2 205 847,73
56	412 889,68	2 205 847,89
57	412 887,35	2 205 830,97
58	412 887,16	2 205 830,07
59	412 886,46	2 205 830,19
60	412 885,28	2 205 824,27
61	412 884,80	2 205 824,34
62	412 883,46	2 205 818,28
63	412 880,61	2 205 805,39
64	412 876,89	2 205 790,46
65	412 875,13	2 205 783,38
66	412 873,22	2 205 776,53
67	412 869,80	2 205 759,85
68	412 889,53	2 205 757,09
69	412 902,40	2 205 755,31
70	412 915,81	2 205 753,73
71	412 916,72	2 205 753,62
72	412 932,32	2 205 751,08
73	412 941,16	2 205 749,48
74	412 953,82	2 205 748,15
75	412 964,61	2 205 746,77
76	412 977,91	2 205 744,68
77	412 979,19	2 205 744,57

78	412 988,87	2 205 742,91
79	413 003,35	2 205 740,39
80	413 010,43	2 205 739,14
81	413 010,42	2 205 738,84
82	413 017,22	2 205 737,73
1		

**Площадь 50530  
кв.м**

<b>Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (1.1)</b>		
<b>№№ пун-ктов</b>	<b>Х</b>	<b>У</b>
1	412 884,44	2 205 818,07
2	412 881,80	2 205 806,15
3	412 898,85	2 205 802,35
4	412 909,60	2 205 799,59
5	412 924,34	2 205 799,48
6	412 941,55	2 205 797,56
7	412 953,12	2 205 796,13
8	412 965,38	2 205 794,54
9	412 967,58	2 205 803,81
10	412 968,06	2 205 805,83
11	412 966,28	2 205 817,92
12	412 970,39	2 205 817,19
13	412 971,64	2 205 823,12
14	412 973,31	2 205 833,27
15	412 975,12	2 205 848,10
16	412 894,64	2 205 862,53
17	412 891,27	2 205 846,56
18	412 890,53	2 205 846,71
19	412 888,34	2 205 830,80
20	412 887,94	2 205 828,92
21	412 887,25	2 205 829,04
22	412 886,07	2 205 823,14
23	412 885,58	2 205 823,22
1		

**Площадь 4730 кв.м**

**ЧАСТЬ 2.  
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ  
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**





Газета «Батайск официальный» зарегистрирована управлением по Южному Федеральному округу Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

**Главный редактор**  
**Карзаев Д. В.**

**0+**

Свидетельство ПИ № ФС 10-5935 от 27 мая 2005 г.

Учредитель - Администрация г. Батайска.

Адрес редакции и издателя: 346880, г. Батайск, пл. Ленина, 3. Тираж 500 экз. Объем 152 полосы.

Газета распространяется бесплатно.

Отпечатано: ООО «Смарт Медиа», 344002,

г. Ростов-на-Дону, ул. Донская, д. 12, офис 5-6.

Дата выхода в свет: 16.12.2024 г.

# БАТАЙСК

Информационный  
бюллетень  
администрации  
города Батайска



№ 72 (часть 2)

16 декабря 2024 г.

**официальный**



**Гео-Дон**

Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН»

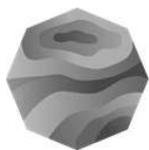
344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а

ИНН 6164227996 Тел: (863) 322-03-87

e-mail: [office@geo-don.ru](mailto:office@geo-don.ru)

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)  
В ГРАНИЦАХ: УЛ. КУЙБЫШЕВА, УЛ. САДОВОЙ, УЛ. ВОРОШИЛОВА,  
УЛ. ЗАВОДСКОЙ ГОРОДА БАТАЙСКА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ТОМ II



**Гео-Дон**

**Общество с ограниченной ответственностью «ГЕО-ДОН»**

344002, г. Ростов-на-Дону, пр. Семашко д. 44/1 оф. 9-20, 20а

ИНН 6164227996 Тел: (863) 322-03-87

e-mail: [office@geo-don.ru](mailto:office@geo-don.ru)

---

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ)  
В ГРАНИЦАХ: УЛ. КУЙБЫШЕВА, УЛ. САДОВОЙ, УЛ. ВОРОШИЛОВА,  
УЛ. ЗАВОДСКОЙ ГОРОДА БАТАЙСКА**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
ТОМ II

Руководитель Шмаков Е.Н.

РОСТОВ-НА-ДОНУ  
2024

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ  
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(проект планировки территории)  
в границах: ул. Куйбышева, ул. Садовой, ул. Ворошилова, ул. Заводской  
города Батайска

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
<b>Документация по планировке территории</b>		
<b>Том 1. Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
<b>Графическая часть</b>		
1.1	Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.	1:1000
1.2.	Каталоги координат	
<b>Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
	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
<b>Графическая часть</b>		
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.	1:1000
2.3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:1000
2.4	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:1000
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.	1:1000
2.6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000

## 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 БАТАЙСКА

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, 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

3.2. 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

3.7. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПЛАНИРУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

**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.

---

**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.

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 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.

## РАЗДЕЛ 1. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1. РАЗМЕЩЕНИЕ УЧАСТКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА БАТАЙСКА

Территория расположена в центральной части города в границах кадастрового квартала 61:46:0011301 и ограничена:

- запада – ул. Куйбышева.
- с севера – ул. Садовой;
- с востока – ул. Ворошилова;
- с юга – ул. Заводской;

Площадь территории, подлежащей планировке, составляет **6,3 га**.

### 1.2. КЛИМАТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

По климатическому районированию РФ для строительства участок изысканий расположен в районе III, подрайоне IIIВ (СП 131.13330.2020, "Строительная климатология", Приложение А). По прочим климатическим характеристикам территория изысканий соответствует: по весу снегового покрова - II район, по средней скорости ветра за зимний период - 6, по давлению ветра - III, по толщине стенки гололеда - III. Среднемесячная температура воздуха в январе....-5°C, среднемесячная температура воздуха в июле....25°C, отклонения средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры в январе.....15°C (СП 20.13330.2016, приложение Ж). Данные для расчета нормативной глубины промерзания приняты относительно г. Ростова-на-Дону, по СП 131.13330.2020, таблица 5.1, выписка из которой приведена ниже. Средняя месячная и годовая температура воздуха, °С, г. Ростов-на-Дону Нормативная глубина сезонного промерзания определена по формуле согласно раздела 5.5.3, СП 22.13330.2016 и составила для глинистых грунтов участка изысканий 0,65 м. Все климатические параметры, характерные для участка работ сведены в таблице.

Сводная таблица климатических характеристик района изысканий

№п/ п	Характеристики	Ед.изм.	НД на климатическую характеристику
1	Господствующие ветры: -зимнего периода -летнего периода		В СВ
2	Максимальная из средних скоростей ветра по румбам -за январь	м/с	4,8

	Минимальная из средних скоростей ветра по румбам -за июль	м/с	0
3	Среднемесячная температура воздуха: -летнего периода (июль) -зимнего периода (январь)	°С °С	23,5 -3,8
4	Среднегодовая температура воздуха	°С	10,0
5	Абсолютный минимум температуры воздуха 0С -33	°С	-33
6	Абсолютный максимум температуры воздуха	°С	40
7	Средняя максимальная температура наружного воздуха наиболее жаркого месяца	°С	29,1
8	Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца	%	82
9	Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца	%	59
10	Количество осадков за год	мм	565
11	Средняя высота снежного покрова	см	12
12	Число дней с переходом температуры воздуха через 0°С		97
13	Климатический район		III B
14	Снеговой район		II
15	Расчетная снеговая нагрузка	кгс/м <sup>2</sup>	100
16	Ветровой район		III
17	Нормативная ветровая нагрузка	кгс/м <sup>2</sup>	38
18	Гололедный район		III

#### Рельеф и геоморфология

В отношении геоструктур г. Батайск расположен в северо-восточной части Ростовского свода Русской допалеозойской платформы. В геоморфологическом отношении участок изысканий расположен в пределах первой левобережной надпойменной террасы р. Дон. На территории строений не имеется, участок свободен для проведения изыскательских и строительных работ. Рельеф исследуемого участка ровный, спланированный, со слабым уклоном в северо-западном направлении. Абсолютные отметки по устьям скважин на участке меняются от 6,11-6,39 м. Максимальное превышение составляет 0,28 м.

### 1.3. ОПИСАНИЕ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**1.3.1.** В настоящее время вся территория проектирования представляет собой сложившейся квартал смешанной общественно-деловой и жилой застройки (индивидуальной и малоэтажной), ограниченный: ул. Максима Горького, ул. Куйбышева, ул. Кирова и ул. Луначарского. Значительную часть территории

квартала занимает объект здравоохранения - ЦГБ г. Батайска.

Территория проектирования со всех сторон окружена сложившейся застройкой, включающей жилые кварталы с развитой инфраструктурой.

Согласно данным ЕГРН в границах проекта планировки территории расположены:

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м2	Вид разрешенного использования	Форма собственности
Кадастровый номер объекта капитального строительства	Общая площадь, м2	Наименование (этажность)	Форма собственности
61:46:0011301:3497	5019,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома, для размещения объектов индивидуального жилищного строительства, для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:106	277,0	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:281	481,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:710	584,0	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	Частная собственность

61:46:0011301:584	329,0	Офисы, конторы, организации различных форм собственности; юридические консультации; аптеки; продовольственные магазины; непродовольственные магазины; предприятия бытового обслуживания (прошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты)	Частная собственность
61:46:0011301:3479	493,3	Нежилое здание Офисное здание (2 эт.)	Частная собственность
61:46:0011301:265	288,0	Для эксплуатации жилого дома	Не установлена
61:46:0011301:1377	70,5	-- (1 эт)	Частная собственность
61:46:0011301:105	531,0	Для индивидуального жилищного строительства	Не установлена
61:46:0011301:2327	87,0	Жилой дом (1 этаж)	Не установлена

61:46:0011301:575	652,0	объекты индивидуального жилищного строительства, непродовольственные магазины, продовольственные магазины	Не установлена
61:46:0011301:2330	35,2	--	Частная собственность
--	--	--	--
61:46:0011301:2355	81,2	Жилой дом (1 эт.)	Не установлена
61:46:0011301:56	752,0	Для эксплуатации жилого дома	Не установлена
61:46:0011301:16	485,0	Для эксплуатации жилого дома	Не установлена
61:46:0011301:685	670,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:2037	573,0	для эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства и строительства продовольственного (непродовольственного) магазина	Не установлена
61:46:0011301:667	679,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Не установлена
61:46:0011301:804	103,0	Жилой дом (1 эт.)	Частная собственность

61:46:0011301:2346	573,0	для эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства и строительства продовольственного (непродовольственного) магазина	Не установлена
61:46:0011301:2354	129,8	Нежилое здание (1 эт.)	Частная собственность
61:46:0011301:2345	205,0	для эксплуатации объектов индивидуального жилищного строительства и строительства продовольственного (непродовольственного) магазина	Частная собственность
61:46:0011301:2545	165,4	Жилой дом (2 эт.)	Частная собственность
61:46:0011301:2036	700,0	Объекты индивидуального жилищного строительства	Не установлена
61:46:0011301:910	100,0	Жилой дом (1 эт.)	Не установлена
61:46:0011301:528	1236,0	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	Не установлена
61:46:0011301:3489	700,0	Объекты индивидуального жилищного строительства	Не установлена
61:46:0011301:3488	803,0	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:2673	985,0	Объекты индивидуального жилищного строительства	Частная собственность

61:46:0011301:3467	322,0	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:3477	125,5	Жилой дом (1 эт.)	Частная собственность
61:46:0011301:3468	506,0	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:3476	140,2	Жилой дом (2 эт.)	Частная собственность
61:46:0011301:3469	463,0	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:3472	124,7	Жилой дом (1 эт.)	Частная собственность
61:46:0011301:66	785,0	Для индивидуального жилищного строительства	Не установлена
61:46:0011301:99	874,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:119	1039,0	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	Не установлена
61:46:0011301:290	1120,0	Для эксплуатации жилого дома	Не установлена
61:46:0011301:231	976,0	Для индивидуального жилищного строительства	Частная собственность
61:46:0011301:2839	354,7	Жилой дом (2 эт.)	Частная собственность
61:46:0011301:116	797,0	Для эксплуатации жилого дома	Не установлена
61:46:0011301:532	771,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:644	796,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:9	922,0	ИЖС	Частная собственность

61:46:0011301:125	586,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:533	914,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Не установлена
61:46:0011301:304	428,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Не установлена
61:46:0011301:22	531,0	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:2708	127,6	Жилой дом (2 эт.)	Частная собственность
61:46:0011301:111	436,0	Для эксплуатации жилого дома	Не установлена
61:46:0011301:259	162,0	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:260	240,0	Для эксплуатации жилого дома	Не установлена
61:46:0011902:1562	272,4	Жилой дом (2 эт.)	Не установлена
61:46:0011301:122	438,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Не установлена
61:46:0011301:2275	155,9	Жилой дом (2 эт.)	Не установлена
61:46:0011301:18	1062,0	Для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:131	625,0	Для индивидуального жилищного строительства	Не установлена
61:46:0011301:706	634,0	Для размещения объектов индивидуального жилищного строительства	Частная собственность
61:46:0011301:622	839,0	Индивидуальное жилищное строительство	Не установлена

61:46:0011301:283	303,0	Для индивидуального жилищного строительства	Не установлена
61:46:0011301:1337	89,2	Жилой дом (1 эт.)	Не установлена
61:46:0011301:126	427,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:29	505,0	Индивидуальное жилищное строительство	Не установлена
61:46:0011301:213	607,0	Для эксплуатации жилого дома	Не установлена
61:46:0011301:688	2829,0	Многоквартирные жилые дома от 4-х этажей	Частная собственность
61:46:0011301:2375	8994,2	Многоквартирный жилой дом со встроенной автостоянкой и офисными помещениями (11 эт.)	Не установлена
61:46:0011301:659	3157,0	Для строительства 5-ти этажного многоквартирного жилого дома со встроенным офисным помещением	Частная собственность
61:46:0011301:108	1223,0	Деловое управление, Магазины, Бытовое обслуживание	Частная собственность
61:46:0011301:65	1777,0	Многоквартирные дома не выше 3-х этажей	Частная собственность
61:46:0011301:2557	1725,8	Многоквартирный трехэтажный жилой дом (3 эт.)	Не установлена

61:46:0011301:587	829,0	Для индивидуального жилищного строительства	Частная собственность
61:46:0011301:2838	1200,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:2837	332,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность
61:46:0011301:285	919,0	Для эксплуатации жилого дома	Не установлена
61:46:0011301:8	1075,0	Объекты индивидуального жилищного строительства	Не установлена
61:46:0011301:693	464,0	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Не установлена
часть 61:46:0000000:2790		для размещения улично-дорожной сети	Собственность публично-правовых образований
61:46:0011301:2343	25,0	объекты коммунального хозяйства (канализационные насосные станции)	Не установлена
часть 61:46:0000000:3551		инженерные коммуникации (канализация)	Не установлена

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

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости территория проектирования полностью расположена в следующих ЗОУИТ:

– **61:00-6.1280-** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)» (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства РФ №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства «Российской Федерации»);

- **61:00-6.1282-** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6);

- **61:00-6.1277-** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (Подзона №6)

- **61:00-6.1619-** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»»;

- **61:00-6.1630** – Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»»;

Регламент подзоны №3 приаэродромной территории запрещает размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории. а также требования

Регламента подзоны №6 приаэродромной территории запрещает размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

- **61:46-6.66** - Охранная зона подземного и надземного газопровода низкого и среднего давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск по ул. Садовая от ул. Луначарского до ул. Мира;

- **61:46-6.147** - Охранная зона подземного и надземного газопровода низкого давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Волошина, ул. Заводская, ул. Садовая;

- **61:46-6.152** - Охранная зона подземного газопровода низкого давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, ул. Мира, ул. Куйбышева;

- **61:46-6.297** - Охранная зона подземного газопровода среднего давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, ул. Куйбышева

- **61:46-6.517** - Охранная зона подземного газопровода среднего давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, ул. Куйбышева;

- **61:46-6.491** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-4 от ТП-76, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.Куйбышева, ул.Заводская;

- **61:46-6.199** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-5 от ТП-84, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Садовая;

- **61:46-6.510** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-5 от ТП-84, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Садовая;

- **61:46-6.328** - Охранная зона ВЛ-6 кВ Л-2Ф11 от оп.62/11 до оп.62/11/5, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.Куйбышева

#### 1.4. ТРЕБОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Проект выполнен в соответствии с Генеральным планом 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», утвержденными решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (в действующей редакции).

1.4.1. Согласно информации ИСОГД Управления по архитектуре и градостроительству г. Батайска от 19.06.2024 №51.16/1337 в соответствии с Генеральным планом г. Батайска рассматриваемая территория находится в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки; в функциональной зоне транспортной инфраструктуры.

1.4.2. В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Батайска территории проектирования расположена в границах территориальной зоны Д.2 – зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки.

Согласно ст.32 Правил землепользования и застройки г. Батайска, для общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2) установлен следующий градостроительный регламент:

Зона Д.2 установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации в равной мере объектов жилой застройки, объектов общественно-делового и коммерческого назначения, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

1. Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешённого использования		Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	
2.1 Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки

	выращивание сельскохозяйственных культур	
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
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены
3.3 Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены
3.5.1 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
3.6.1 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
3.9.1 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,	Не установлены

	уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	
3.9.2 Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций,	Не установлены

	оказывающих банковские и страховые услуги	
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	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
11.1 Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Не установлены
12.0 Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	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	Не установлены

	исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	
12.0.2 Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены
<b>Условно разрешённые виды использования</b>		<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>
Код и наименование вида разрешённого 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
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки;

	многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	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
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
3.2.4 Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	Не установлены
3.4.1 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	Не установлены

	донорства крови, клинические лаборатории)	
3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.7 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
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не установлены
4.9.1.3. Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	Не установлены
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
6.3 Легкая промышленность (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство	Не установлены

	одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности)	
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
8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	Не установлены
11.2 Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)	Не установлены
11.3 Гидротехнические сооружения	Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	Не установлены

(Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324)

- Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 47 настоящих Правил.
- Для зоны Д.2 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка	2.1	400 кв.м.**
		2.3	200 кв.м. для каждого блока

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (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 ****
		зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования	1,0
		прочие	не подлежит установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м.	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
	вспомогательным видам использования), м.		
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений) 5.1.2	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		2.5, 2.6	40,0
		3.3, 4.1, 4.2, 4.4, 4.6, 4.7	70,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1, 4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.1, 2.3	3
		2.1.1	4
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.5.1, 3.7, 3.9.1, 3.9.2, 4.2, 4.3, 4.7,	2,0

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		5.1.1, 5.1.2, 8.3, 12.2	
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.6.1, 4.6, 9.3	0,6
		прочие	не подлежит установлению
6.3	минимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.5.1 (кроме ДОУ)	1,5
		3.5.1 (ДОУ)	1,6
		прочие	не подлежит установлению

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

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

\*\* При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) 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 раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

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

(Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

4. – исключен решением Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324

5. Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

В настоящее время вид разрешенного использования земельного участка «2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» относится к условно-разрешенным.

Согласно п.9 ст.10 Правил землепользования и застройки города Батайска, «В случае обращения за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "2.5 Среднеэтажная жилая застройка" и (или) "2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" заинтересованному лицу необходимо представить в Комиссию по

землепользованию и застройке муниципального образования "Город Батайск" проект планировки и проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры, обосновывающий возможность использования запрашиваемого вида разрешенного использования (Решение Думы от 27.10.2021 №158).

### 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;

Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки территории) в границах: ул. Куйбышева, ул. Садовой, ул. Ворошилова, ул. Заводской города Батайска осуществляется в соответствии со следующими материалами и результатами инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания (Технический отчет (инженерно-геодезические изыскания по объекту «Земельный участок, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Заводская, 144-а140, кадастровые номера: 61:46:0011301:2015; 61:46:0011301:2016; 61:46:0011301:585; 61:46:0011301:43»), 21216 ИГДИ, выполненные ООО «Гео-Дон» в 2024 г.

- инженерно-геологические изыскания (Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной автостоянкой, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 61:46:11301:349») 06-2024 ИГИ, выполненный ООО «Геостарт-Юг» в 2024 г.

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

### **2.1. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ**

Территория, рассматриваемая проектом планировки, расположена в центральной части города Батайска в границах кадастрового квартала 61:46:0011301 и ограничена:

- запада – ул. Куйбышева;
- с севера – ул. Садовой;
- с востока – ул. Ворошилова;
- с юга – ул. Заводской;

Площадь территории, подлежащей планировке, составляет **6,3 га**

Проектные решения основываются на следующих основных принципах:

- создание открытых парковых пространств
- формирование закрытых дворовых пространств
- 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 находится в зоне смешанной и общественно-деловой застройки

Развитие территории подразумевает выполнение следующих градостроительных задач:

1. развитие жилищного строительства с объектами обслуживания на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0011203:4071, 61:46:0011203:4072 в том числе установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства и определение характеристик планируемого развития;

2. определение границы элемента планировочной структуры.

### Определение границ элемента планировочной структуры

В соответствии с пунктом 35 части 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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. 3.16а СП 42.13330.2016 квартал - элемент планировочной структуры функциональных зон (жилых, общественно-деловых, производственных зон и др.) в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах.

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 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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.

Площадь планируемого элемента планировочной структуры составляет **5,05 га**, следовательно, согласно СП 42.13330.2016 ему соответствует определение **элемента планировочной структуры – квартал**.

## Планировочное и объемно-пространственное решение

Проектом предусмотрено размещение на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011301:3497 многоквартирного 25-этажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной автостоянкой.

Подъезды к жилому дому обеспечивает существующая улично-дорожная сеть, въезд на территорию осуществляется с ул. Заводской с учетом доступности участка для маломобильных групп населения.

В соответствии с п.8.1. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты» к планируемому жилому дому (класса функциональной пожарной опасности Ф1.3) высотой более 28 м подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен с двух продольных сторон. Ширина пожарного проезда, согласно п.8.6. СП 4.13130.2013, составляет 6 м. Расстояние от внутреннего края пожарных проездов до стен здания составляет 8-10 м, что соответствует требованиям п.8.8. СП 4.13130.2013.

Придомовая территория озеленена и благоустроена согласно действующим нормативам.

## 2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства на рассматриваемой территории определены в соответствии с принятым вариантом планировочного и объемно-пространственного решения застройки, представленного в графической части.

Основным фактором, повлиявшим на определение зон планируемого размещения объекта капитального строительства, стал сравнительный анализ вариантов архитектурно-планировочных и объемно-пространственных решений, один из которых лег в основу предложенной структуры застройки.

Пространственная организация и объемно-планировочное решение планируемой застройки, предложенные проектом, учитывают нормативные требования, а также ограничения, установленные градостроительными и техническими регламентами для рассматриваемой территории.

Застройка размещена с учетом сложившейся системы транспортных связей, возможностей социально-культурного обслуживания проектируемого населения существующими объектами общественного назначения.

Расположение зданий и сооружений на участке застройки определено с соблюдением требований СП 42.13330.2016 к ориентации и инсоляции помещений. В проекте выдержаны нормативные 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.

Согласно совокупности признаков, установленных №384-ФЗ, проектируемое здание отнесено к нормальному уровню ответственности.

Безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством соблюдения требований национальных стандартов и сводов правил, указанных в статье 6 №384-ФЗ, а также требований специальных технических условий.

Мероприятия, заложенные в проекте, обеспечивают выполнение следующих требований к зданиям и сооружениям.

#### **Требования механической безопасности**

Строительные конструкции и основание здания (сооружения) предусматриваются такой степени прочности и устойчивости, 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 таким образом, чтобы в процессе их эксплуатации 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 порогами 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.

**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 РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТАМИ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И РАСЧЕТНЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ МАКСИМАЛЬНО ДОПУСТИМОГО УРОВНЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ДОСТУПНОСТИ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**

### **3.1. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

#### **3.1.1. Характеристики планируемого развития территории**

Согласно информации ИСОГД Управления по архитектуре и градостроительству г. Батайска от 19.06.2024 №51.16/1337 в соответствии с Генеральным планом г. Батайска рассматриваемая территория находится в функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки; в функциональной зоне транспортной инфраструктуры.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Батайска территории проектирования расположена в границах территориальной зоны Д.2 – зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки.

В целях выполнения основных задач подготовки проекта планировки территории выделен элемент планировочной структуры (квартал), в границах которого обозначены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения.

#### **3.1.2. Показатели численности населения**

В границах планируемого элемента планировочной структуры (квартала) располагаются существующие объекты капитального строительства представленные, в основном, индивидуальными жилыми домами.

На территории рассматриваемого квартала находится три существующих многоквартирных жилых дома: малоэтажный (3 эт.), среднеэтажный (5 эт.) и многоэтажный (11 этажей).

В рассматриваемом квартале предполагается разместить многоквартирный многоэтажный жилой дом (высотный жилой дом) (25 этажей) со встроенными объектами общественного назначения и пристроенной двухуровневой автопарковкой.

Средний размер домохозяйства, рассчитываемый как отношение численности всех членов домохозяйств к числу домохозяйств, по данным Росстата,

в городских населенных пунктах Ростовской области – 2, 2 чел. (Итоги ВПН 2020. Том 8 табл.2).

Численность населения существующих индивидуальных жилых домов –  $53 \times 2,2 = 117$  человек.

Численность населения существующих многоквартирных жилых домов определена в соответствии с данными ЕГРН (исходя из жилищной обеспеченности  $30 \text{ м}^2/\text{чел}$ ), а также, согласно официальным данным сайта Министерства жилищно-коммунального хозяйства [dom.mingkh.ru](http://dom.mingkh.ru) и составляет 558 чел.

Численность населения проектируемого жилого дома, в соответствии с разработанной концепцией застройки — 300 человек при уровне жилищной обеспеченности  $40 \text{ м}^2/\text{чел}$ .

$40 \text{ м}^2/\text{чел}$  - норма площади квартиры в расчете на одного человека для типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта «Престижный (бизнес-класс)»\*,

---

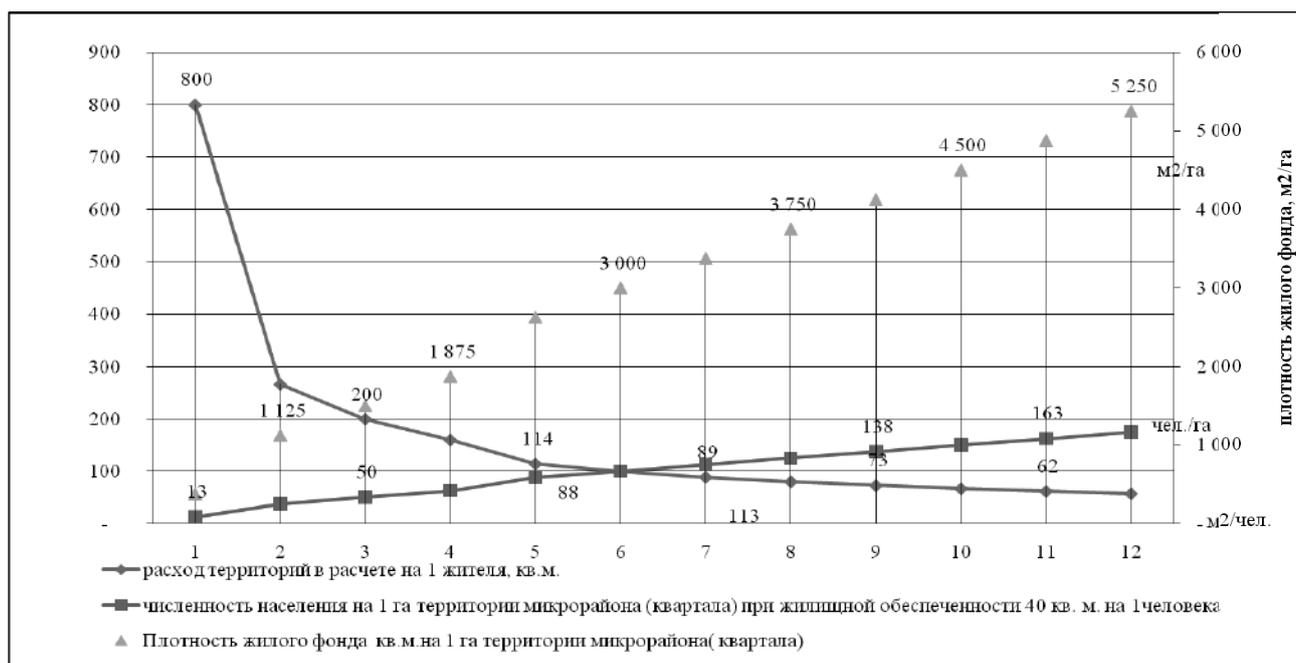
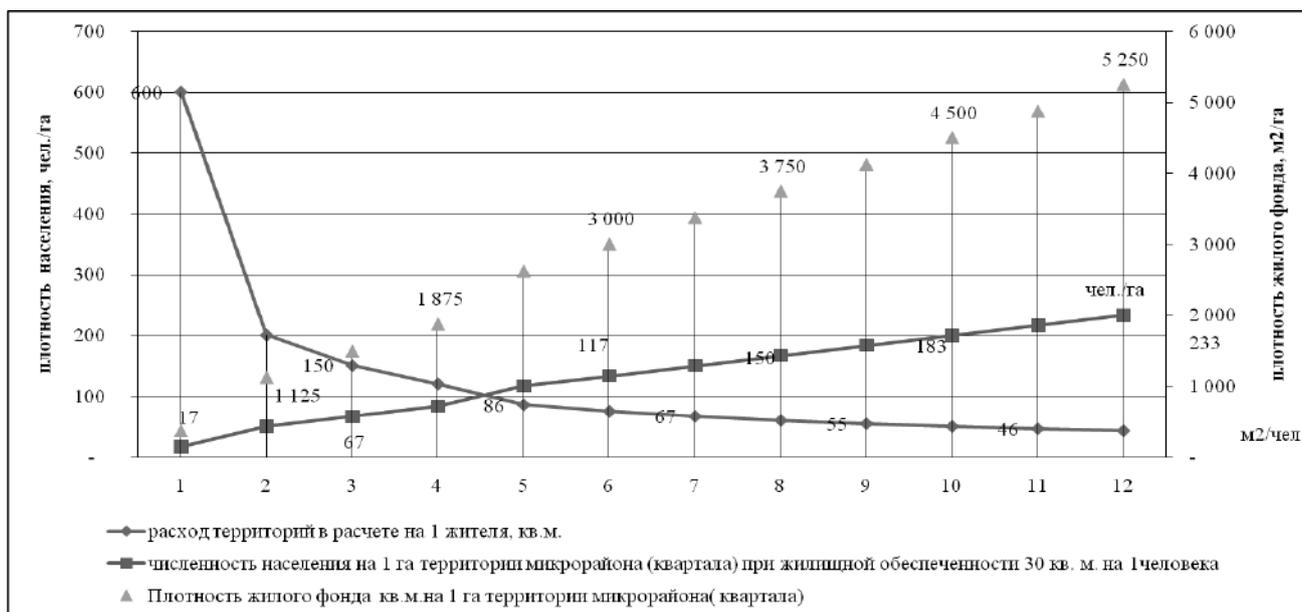
\* Согласно табл.2 ч.1.4 НПП г. Батайска установлены три возможные варианта жилищной обеспеченности – 20, 30 и  $40 \text{ м}^2/\text{чел}$ ., которые зависят от типа жилого дома и квартиры по уровню комфорта. Учитывая проектную структуру жилищного фонда с формулой заселения квартиры  $k=n+1$ ,  $k=n+2$ , 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 -  $40 \text{ м}^2/\text{человека}$ . 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  $1 \text{ м}^2$  жилого фонда, и номограммы при комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности  $30 \text{ м}^2$  и  $40 \text{ м}^2$  на 1 человека приведены в приложениях 6-8 к НПП г. Батайска.

### Номограммы планировочных параметров микрорайона (квартала) при жилищной обеспеченности 30 м<sup>2</sup>/чел. и 40 м<sup>2</sup>/чел.



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

Как указано выше, население существующей многоквартирной жилой застройки – 558 чел; население проектируемого жилого дома – 300 чел, что в процентном отношении от общего числа составляет, соответственно, 65% и 35%.

Следовательно, нормативная плотность населения, в данном случае, равна:

$$300 \text{ чел/га} \times 0,65 + 225 \text{ чел/га} \times 0,35 = \mathbf{274 \text{ чел/га}}$$

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 м<sup>2</sup> как система взаимосвязанных показателей, учитывающих:

- расход территорий на 1 жителя;
- расход территорий на 1 м<sup>2</sup> 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.**

**В условиях реконструкции сложившейся застройки в расчетную территорию микрорайона следует включать площадь улиц, разделяющих кварталы и сохраняемых для пешеходных передвижений внутри микрорайона или для подъезда к зданиям.**

Как указывалось выше, значительную часть территории рассматриваемого проектом квартала занимают объекты индивидуального жилищного строительства, площадь земельных участков которых вычитается из расчетной территории квартала.

Нормативная плотность населения установлена для **многоэтажной** жилой застройки.

В расчетную территорию квартала включаются следующие элементы:

- расчетная площадь участка дошкольного образовательного учреждения, обслуживающего население рассматриваемого квартала;
- расчетная площадь участка общеобразовательного учреждения обслуживающего население рассматриваемого квартала;

- расчетная площадь площадок благоустройства территории проектируемого жилого дома, расположенных на кровле пристроенной парковки.

В п. 3.2.1 настоящего документа приведен расчет вместимости детского образовательного учреждения и общеобразовательного учреждения, обслуживающих население проектируемой и существующей жилой застройки, а также нормативной площади земельных участков, необходимых для их размещения, которая составляет соответственно 2800,0 м<sup>2</sup> и 5250,0 м<sup>2</sup>.

Таким образом, расчетная площадь территории квартала составляет:

$63046,0 - 34872,0 + 2800,0 + 5300,0 + 1026,0 = 37300,0$  м<sup>2</sup> или 3,73 га

где:

- 63046,0 м<sup>2</sup> – площадь рассматриваемого квартала с учетом прилегающих улиц;

- 34872,0 м<sup>2</sup> - фактическая площадь, занимаемая участками ИЖС (включая участки, не стоящие на кадастровом учете);

- 2800,0 м<sup>2</sup> – расчетная площадь дошкольного образовательного учреждения, обслуживающего население рассматриваемого квартала;

- 5300,0 м<sup>2</sup> – расчетная площадь общеобразовательного учреждения, обслуживающего население рассматриваемого квартала;

- 1026,0 м<sup>2</sup> – площадь элементов благоустройства (площадок), расположенных на эксплуатируемой кровле пристроенной автопарковки.

#### **Проектная плотность населения составляет:**

858 чел / 3,73 га = **230 чел/га** (не превышает нормативную 274 чел/га), где:

- 858 чел. – расчетная численность населения многоквартирных жилых домов (существующих и проектируемого) рассматриваемого элемента планировочной структуры (квартала);

- 3,73 га – расчетная площадь территории планируемого элемента планировочной структуры (квартала).

При достижении нормативного значения плотности населения - 274 чел/га население проектируемого жилого дома составит 460 чел, а общая площадь квартир – 18400 м<sup>2</sup>, что является предельным значением.

#### **3.1.4. Плотность застройки**

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

Плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1 СП 42.13330.2016.

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 функциональных зон

Функциональные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0

Согласно примечанию к таблице Б.1 СП 42.13330.2016:

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. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм

4. Границами микрорайонов (кварталов) являются красные линии.

### **Коэффициент застройки**

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

Согласно приложению Б (обязательному СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений») коэффициент застройки многофункциональной застройки общественно-деловой зоны – 1,0

Согласно концепции, предоставленной Заказчиком, площадь застройки проектируемого жилого дома – 800,2 м<sup>2</sup> (площадь застройки пристроенной автопарковки не учитывается, поскольку ее кровля используется для организации площадок благоустройства).

Площадь застройки объектов на существующих земельных участках – 6680,0 м<sup>2</sup> (по данным ЕГРН и натурным обмерам)

Площадь застройки необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания – 375,0 м<sup>2</sup>

Следовательно, коэффициент застройки составит:

$(800,2 + 6680,0 + 375,0) : 37300,0 \text{ м}^2 = \mathbf{0,21}$  (не превышает нормативный – 1,0).

37300,0 м<sup>2</sup> \* - расчетная территория планируемого элемента планировочной структуры (квартала).

---

\* 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 (квартала)

Согласно приложению Б (обязательному) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» нормативный коэффициент плотности многофункциональной застройки общественно-деловой зоны – 3,0

Расчетный коэффициент плотности застройки квартала:

$(16945,0 + 28135,0 + 1355,0) : 37300,0 \text{ м}^{2**} = \mathbf{1,25}$  (не превышает нормативный – 3,0),

где:

- 16945,0 м<sup>2</sup>\* - площадь всех этажей проектируемого жилого дома согласно концепции, предоставленной Заказчиком,

- 28135,0 м<sup>2</sup>\* - площадь всех этажей существующих объектов капитального строительства, расположенных в пределах рассматриваемого квартала;

- 1355,0 м<sup>2</sup>\* - площадь всех этажей необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания;

- 37300,0 м<sup>2\*\*</sup> - расчетная площадь территории планируемого элемента планировочной структуры (квартала).

---

\* 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.

\*\*\* При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений, организаций и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций начального общего образования).

В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15.

### Плотность жилого фонда

Плотность жилого фонда ( $\text{м}^2/\text{га}$ ) – отношение приходящейся на единицу территории участка (квартала, микрорайона, РГР) общей площади квартир.

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 (34590,0\*);

$S_{\text{кв}}$  - территория жилой застройки (территория квартала нетто) (5,05 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:  $P_{\text{расч}} = 34590,0 \text{ м}^2 : 5,05 \text{ га} = \mathbf{6850,0 \text{ м}^2/\text{га}}$ .

\*Площадь существующих объектов капитального строительства (жилых домов), не стоящих на кадастровом учете, определена путем по топографической съемке рассматриваемой территории.

### Средняя этажность

При застройке микрорайона (квартала) жилыми домами различной этажности показатель средней этажности определяется как отношение суммы произведений площади каждого жилого дома на его этажность к суммарной площади всех жилых домов:

$$\text{Ср.эт.} = 563363,0 : 51116,0 = 11 \text{ эт}^*$$

\*В расчете участвуют существующие индивидуальные 1-2-этажные жилые дома, существующие многоквартирные жилые дома, а также проектируемый 25-этажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и парковкой.

### 3.1.5. Минимальный и максимальный процент застройки

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

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2) для вида разрешенного использования «2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» минимальный процент застройки не подлежит установлению, максимальный процент застройки – 40%, что выдержано в проекте.

### 3.1.6. Минимальная площадь земельных участков жилых домов

Согласно п.1.5. гл.1 НПП г. Батайска, 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.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки (Д.2) для вида разрешенного использования «2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.

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.

Нормативный размер земельного участка при развитии застроенных территорий рассчитывается в соответствии с формулой по показателям таблицы № 5.

$$S_{\text{норм.}} = S_{\text{общ.}} \times U_{\text{зд.}}$$

где  $S_{\text{норм.}}$  - нормативный размер земельного участка, м<sup>2</sup>;

$S_{\text{общ.}}$  - общая площадь жилых помещений в проектируемом комплексе;

$U_{\text{зд.}}$  - удельный показатель земельного участка, приходящийся на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений,

Следовательно, нормативный размер земельного участка проектируемого жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и паркингом составляет:

$$12000,0 \times 0,16 = 1920,0 \text{ м}^2$$

Фактический размер земельного участка проектируемого жилого дома – 5019,0 м<sup>2</sup> необходим для размещения расчетного количества парковочных мест, всех необходимых элементов дворового благоустройства, выполнения противопожарных требований и обеспечения нормативной продолжительности инсоляции.

### 3.2. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Согласно разделу 7 НПП 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 обслуживаемых 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 НПП г. Батайска и приложения Д СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

### 3.2.1. Объекты образования

#### Дошкольные образовательные учреждения

##### Расчет вместимости общеобразовательных учреждений

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

Следовательно, для населения проектируемого жилого дома необходимо предусмотреть:

$0,300 \times 71$  место = **22 места**, где:

- 300 чел. – расчетное население проектируемого многоквартирного жилого дома;

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 м<sup>2</sup>/чел.;

- св. 100 - 35 м<sup>2</sup>/чел.;

- в комплексе яслей-садов св. 500 мест - 30 м<sup>2</sup>/чел.

Расчетный размер земельного участка для дошкольного образовательного учреждения на 22 места, обслуживающего население проектируемого жилого дома, составляет:  $22 \times 40$  м<sup>2</sup>/чел = 880 м<sup>2</sup>

Население рассматриваемого квартала с учетом существующих жилых домов составляет 975 чел.

Следовательно, суммарное население рассматриваемого квартала обслуживает дошкольное образовательное учреждение на  $0,975 \times 71 = 70$  мест площадью  $70 \times 40 = 2800$  м<sup>2</sup>

В нормативном радиусе пешеходной доступности от проектируемого жилого дома находятся следующие детские дошкольные учреждения:

- МБДОУ детский сад комбинированного вида №121 «Звездочка» (г. Батайск, ул. Рабочая, 70)

- МБДОУ детский сад комбинированного вида №4 (г. Батайск, пер. Морской, 32)

- МБДОУ детский сад общеразвивающего вида №4 (г. Батайск, ул. Мрсковская, 137)

Возможность обеспечения населения проектируемого жилого дома расчетным количеством мест в указанных ДОО подтверждается письмом Управления Образования г. Батайска №51.11/1549 от 15.07.2024 г.

### Общеобразовательные учреждения

#### Расчет вместимости общеобразовательных учреждений

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

Следовательно, для населения проектируемого жилого дома необходимо предусмотреть общеобразовательное учреждение на  $0,300 \times 108 = 33$  места, г

где

- 300 чел. – расчетное население проектируемого многоквартирного жилого дома;

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

- от 40 до 400 мест - 50 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;
- от 400 до 500 мест - 60 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;
- от 500 до 600 мест - 50 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;
- от 600 до 800 мест - 40 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;
- от 800 до 1100 мест - 33 м<sup>2</sup> на 1 учащегося.

Размер земельного участка для общеобразовательной организации, обслуживающей население проектируемого жилого дома принят из расчета 50 м<sup>2</sup> на одного учащегося и составляет:

$$33 \times 50 \text{ м}^2 = 1650 \text{ м}^2$$

Так как население рассматриваемого квартала с учетом существующих жилых домов составляет 975 чел., для его обслуживания необходима общеобразовательная организация на  $0,975 \times 108 = 106$  мест, площадью  $106 \times 50 = 5300 \text{ м}^2$

В нормативном радиусе пешеходной доступности 800 м от проектируемого жилого дома расположены следующие общеобразовательные организации:

- МБОУ «Гимназия №7», (г. Батайск, ул. Рабочая, 87);
- МБОУ СОШ №5 (г. Батайск, Первомайское Кольцо, 175);
- МБОУ СОШ №2 (г. Батайск, ул. 50 лет Октября, 71).

Возможность обеспечения населения проектируемого жилого дома расчетным количеством мест в указанных ОО подтверждается письмом Управления Образования г. Батайска №51.11/1548 от 15.07.2024 г.

### **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. Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара**

В рассматриваемом квартале находится ГБУ РО «Центральная городская больница в городе Батайске», расположенная по адресу г. Батайск, ул. Куйбышева, 136. Указанное медицинское учреждение, находящееся в радиусе пешеходной доступности, обеспечит оказание услуг населению проектируемого жилого дома, что подтверждается соответствующим письмом уполномоченного органа здравоохранения.

### **Станции (подстанции) скорой медицинской помощи**

В радиусе нормативной транспортной 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.)**

В радиусе нормативной транспортной доступности до 30 минут расположен 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 расположены:

- школа карате «Ivсан» г. Батайска, ул. Подтопты, 75;
- Центр боевых искусств «Judo school», г. Батайск, ул. Луначарского 180в.

**Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий**

В радиусе нормативной доступности – 500 м находится Центр боевых искусств «Judo school», г. Батайск, ул. Луначарского 180в.

**Бассейны общего пользования**

В радиусе нормативной транспортной доступности, не превышающей 7 - 10 минут расположен водно-спортивный комплекс «Батайск», г. Батайск, ул. Энгельса 227г.

**3.2.4. Объекты культуры и искусства****Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности.**

В радиусе нормативной транспортной доступности расположен Кинотеатр «Иллюзион», 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 железнодорожников, г. Батайск, Книжный пер., 2.

**Городские массовые библиотеки**

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

- 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:

- 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 – 975 чел. (в т.ч., проектируемое - 300 чел., существующее - 675 чел.)				
Аптека	объект на 10 тыс. чел.	1	1 объект	Существующие в радиусе доступности 300 м - («Социальная аптека» г. Батайск, ул. Максима Горького, 95; Аптека «Вита» г. Батайск, ул. Максима Горького, 135/4; Аптека г. Батайск, ул.Куйбышева, 72)
Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади на 1 тыс. чел	70  30	69 м <sup>2</sup>  30 м <sup>2</sup> торговой площади	Существующие в радиусе доступности 500 м (магазин «Магнит», г. Батайск, ул. Куйбышева, 110; магазин «Продукты», г. Батайск ул. Заводская, 114; магазин «Магнит», г. Батайск, ул. Максима Горького, 172; магазин «Пятерочка», г. Батайск, ул. Куйбышева, 139; магазин одежды «Эконом», г. Батайск ул. Максима Горького, 158а; «Shopholik women store», г. Батайск ул. Максима Горького, 111 2к; Строительный магазин, Батайск, ул. Заводская, 206
Предприятия общественного питания	место на 1 тыс.чел.	8	8 мест	Существующие в радиусе доступности 500 м (кафе «Food Zone», г. Батайск, ул. Ворошилова, 141; ресторан «ГаПей», ул. Куйбышева, 134)
Предприятия бытового обслуживания	раб. место на 1 тыс. чел.	2	2 раб. места	Существующие в радиусе доступности 500 м (Швейное ателье, г. Батайск, ул. Крупской, 86/169; Парикмахерская «Островок красоты», г. Батайск, ул. Заводская, 152; студия «Label», г. Батайск,

				ул. Максима Горького, 150; Салон-парикмахерская «Бамбук», г. Батайск, ул. Максима Горького, 111 к2; мастерская по ремонту обуви и кожгалантереи г. Батайск, ул. Максима Горького, 133/7)
Отделение связи микрорайона	объект	1	1 объект	Существующие в радиусе доступности 500 м (Почта России (отделение №80), г. Батайск, ул. Крупской, 3) Почта России (отделение №12), г. Батайск, ул. Ушинского, 16)
Операционное место отделения и филиала банка	Операционное место на 2-3 тыс. чел.	1	1 места	Существующие в радиусе доступности 500 м (отделение «СберБанк», г. Батайск, ул. Рабочая 77)
Жилищно-эксплуатационные организации	Объект на микрорайон	1	1 объект	Существующие в радиусе доступности 750 м («Престиж» управляющая компания, г. Батайск, ул. Заводская, 120)
Опорный пункт охраны порядка	Объект на микрорайон	1	1 объект	Существующий в радиусе доступности 750 м (Участковый пункт полиции №2; Батайск, ул. М. Горького, 135/2; Отдел полиции Управления МВД России по г. Батайску, Рабочая улица, 112)

### 3.3. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

#### 3.3.1. Предложение по формированию улично-дорожной сети

Согласно Карте комплексного развития территории Генерального плана г.Батайска на прилегающей к рассматриваемой территории расположены: с севера - существующая улица в жилой застройке (ул. Садовая), с запада - существующая улица в жилой застройке (ул. Куйбышева), с востока - существующая улица в жилой застройке (ул. Ворошилова), по которым осуществляются транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения, обеспечивается непосредственный доступ к зданиям и земельным участкам.

Согласно сложившейся схеме организации движения транспорта по всем улицам, прилегающим к рассматриваемому кварталу осуществляется одностороннее движение транспорта.

Въезды на территорию планируемого жилого комплекса будет осуществляться с существующей ул. Заводской, прилегающей к рассматриваемой территории с южной стороны.

### **3.3.2. Параметры обеспеченности объектами для хранения транспортных средств**

В соответствии с регламентом зоны Д.2 из состава Правил землепользования и застройки г. Батайска, минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

Согласно табл. 3 ч.9 ст.23 Правил землепользования и застройки г. Батайска, для объектов нового строительства, соответствующих коду 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), минимальное количество парковочных мест (или) машино – мест принимается в соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

При этом, для объектов нового строительства, соответствующих порядковым номерам кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются:

- в границах земельного участка - не менее 30%;
- в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), за границами земельного участка - не более 70%;
- в радиусе пешеходной доступности, за границами элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала):
  - при новом строительстве – не более 800 м;
  - в условиях градостроительной реконструкции – не более 1200 м – не более 30%;

В соответствии с п. 3.3 раздела 3 НПП 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.

Согласно табл.11 п.3.1 НПП г. Батайска, 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.

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

Минимальные (максимальные) расчетные показатели организации системы обслуживания и хранения индивидуальных транспортных средств определены согласно п. 3.3 раздела 3 НПП г. Батайска, а также в соответствии со статьей 23 Правил землепользования и застройки 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 условиях существующей застройки это расстояние должно составлять не более 1500 м.

В границах пешеходной доступности не более 1500 м обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее –  $350 \times 0,9 = 315$  автомобилей на 1000 жит.

Таким образом, **для постоянного хранения** личного автотранспорта проектируемого жилого дома должно быть предусмотрено

$$0,300 \times 315 = \mathbf{95 \text{ машино-мест}}$$

Согласно концепции предоставленной Заказчиком, на участке проектируемого жилого дома предусмотрена пристроенная двухуровневая закрытая автопарковка общей вместимостью 66 машино-мест и открытые автостоянки общей вместимостью 41 машино-место, 29 из которых предназначены для постоянного хранения транспорта.

Таким образом, на земельном участке проектируемого жилого дома предусмотрена 100%-я обеспеченность населения парковочными местами для постоянного хранения транспорта.

### **Расчет мест для временного хранения легковых автомобилей**

В соответствии с п.3.3 НПП г. Батайска, «гаражи и открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей предусматриваются из расчета 70% расчетного парка индивидуального легкового автотранспорта, в том числе:

- жилые территории – 30%;

Следовательно, для временного хранения индивидуального транспорта необходимо предусмотреть из расчета

$$350 \times 0,7 \times 0,3 = 74 \text{ машино-места на 1000 жителей.}$$

Таким образом, для временного хранения автотранспорта населения проектируемого жилого дома необходимо предусмотреть

$$0,300 \times 74 = \mathbf{23 \text{ машино-места.}}$$

На участке проектируемого жилого дома размещаются открытые автостоянки общей вместимостью 41 машино-место, 12 из которых предназначено для временного хранения транспорта.

Оставшиеся 11 машино-мест для временного хранения автотранспорта размещаются в пределах прилегающей улично-дорожной сети.

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.

На первом этаже проектируемого жилого дома, согласно концепции, предоставленной Заказчиком, предусмотрены встроенные помещения общественного назначения площадью 640 – 680 м<sup>2</sup>, функциональное назначение которых будет определено на последующих стадиях проектирования.

Парковочные места для хранения автотранспорта сотрудников и посетителей указанных помещений также будут размещаться в пределах существующей УДС.

### **3.3.3. Обеспечение территории транспортом общего пользования**

На транспортных магистралях, прилегающих к рассматриваемому кварталу, расположены остановки общественного транспорта: на улице Куйбышева – городского автобуса – остановки городских автобусов №№6; 6а; 8; 203; 205; 214; на ул. Заводской - остановки городских автобусов №№3а; 4; 7; 209; 211; маршрутного такси №212, в радиусе пешеходной доступности на ул. Максима Горького - остановки городских автобусов №№3а; 4; 6; 6а; 7; 8; 204; 209; 211; 214; маршрутного такси №212, что обеспечивает территории надежные транспортные связи со всеми районами города.

### **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 полузамкнутых 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.

### **3.4. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ ОЗЕЛЕНЕНИЯ**

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

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 квартала расположены следующие объекты рекреации:

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

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 п.5.2 НПП г.Батайска, удельный вес озелененных территорий различного назначения в границах территории жилого района должен составлять не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала).

В соответствии с НПП Ростовской области, минимальный уровень обеспеченности озелененными территориями общего пользования в границах жилых районов составляет 6,6 м<sup>2</sup> на одного жителя.

В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка (п.7.4 СП 42.13330.2016).

Следовательно, нормативная площадь озелененных территорий рассматриваемого квартала составляет

$$975 \times 6,6 = 6435 \text{ м}^2 = 0,64 \text{ га.}$$

Требуемая минимальная площадь озеленения в границах земельного участка проектируемого жилого дома составляет:

$$300 \times 6,6 = \mathbf{1980,0 \text{ м}^2 = 0,19 \text{ га};}$$

Площадь озеленения участка проектируемого жилого дома, в соответствии с концепцией, предоставленной Заказчиком, составляет 8176 м<sup>2</sup> или 0,8 га, что превышает нормативное значение.

### 3.5. ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА

Согласно п.7.5 СП 42.13330.2016 в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Состав площадок и размеры их территории должны определяться РГНП и правилами благоустройства территории муниципального образования с учетом пунктов 8.2, 8.3 СП 476.1325800.2020.

В соответствии с пп.4; 5 ст.23 «Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск", Расчет придомовых площадок производится исходя из площади жилого дома. Минимальный размер придомовой территории определяется местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (Решение Батайской городской Думы от 29.02.2024 № 324).

Расстояния от площадок до окон жилых домов и иных объектов определяется Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

Согласно п.1.5 НПП г. Батайска при проектировании жилой застройки следует предусматривать размещение площадок, размеры которых и расстояния от них до жилых и общественных зданий принимать не менее приведенных в таблице:

Площадки	Удельные размеры площадок, м <sup>2</sup> /чел.
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
Для отдыха взрослого населения	0,1
Для занятий физкультурой	2,0
Для хозяйственных целей	0,3
Для выгула собак	0,3

Общий удельный размер площадок благоустройства на каждого человека составляет 3,4 м<sup>2</sup>, в границах участка на 300 человек:  $300 \times 3,4 = 1020,0$  м<sup>2</sup>.

Согласно ч.7. ст.23 Правил землепользования и застройки 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.

Площадки благоустройства, в соответствии с концепцией размещения жилого дома, предоставленной Заказчиком, организованы на эксплуатируемой кровле парковки.

Площадки для выгула собак рекомендуется размещать за границами придомовой территории:

- на внутриквартальных территориях, в местах сложившегося выгула собак;
- на территориях общего пользования, в том числе озеленённых территориях общего пользования (сады, скверы, бульвары);
- на территориях ограниченного использования (охранных зонах воздушных линий электропередач до 110 кВ, охранных зонах подземных коммуникаций, полосах отвода автомобильной дороги и железной дороги, санитарно-защитных зонах предприятий);
- за границами территории жилого микрорайона (квартала) при условии обеспечения пешеходной доступности.

В пешеходной доступности от проектируемого жилого дома расположены: Городской парк культуры и отдыха имени Ленина и сквер Авиаторов, где оборудованы специальные площадки для выгула собак.

### 3.6. ПАРАМЕТРЫ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ОБЪЕКТАМИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

#### УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО СИСТЕМАМ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ\*

Прогнозируемая потребность в энергоресурсах для застройки МКД г. Батайск, ул. Куйбышева, ул. Садовая, ул. Ворошилова, ул. Заводская

Энергоресурс	Всего
Электроснабжение с электроплитами (МВт)	0,350
Потребность в газоснабжении на выработку тепловой энергии (м3/час)	82,0
Водоснабжение (м3/сут.)	68,5
Водоотведение (м3/сут.)	62,0
Теплоснабжение (Гкал/час)	0,6

\*\*Примечание: объем ресурсов определен по удельным и укрупненным показателям

\*Уточняются на последующих этапах проектирования

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

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости территория проектирования полностью расположена в следующих ЗОУИТ:

– **61:00-6.1280-** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3)» (см. Воздушный кодекс РФ, постановление Правительства РФ №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства «Российской Федерации»);

- **61:00-6.1282-** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6);

- **61:00-6.1277-** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» (Подзона №6)

- **61:00-6.1619-** «Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»;

- **61:00-6.1630** – Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный»;

Регламент подзоны №3 приаэродромной территории запрещает размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные

уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории. а также требования

Регламента подзоны №6 приаэродромной территории запрещает размещение объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

- **61:46-6.66** - Охранная зона подземного и надземного газопровода низкого и среднего давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск по ул. Садовая от ул. Луначарского до ул. Мира;
- **61:46-6.147** - Охранная зона подземного и надземного газопровода низкого давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Волошина, ул. Заводская, ул. Садовая;
- **61:46-6.152** - Охранная зона подземного газопровода низкого давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, ул. Мира, ул. Куйбышева;
- **61:46-6.297** - Охранная зона подземного газопровода среднего давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, ул. Куйбышева
- **61:46-6.517** - Охранная зона подземного газопровода среднего давления, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Заводская, ул. Куйбышева;
- **61:46-6.491** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-4 от ТП-76, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул.Куйбышева, ул.Заводская;
- **61:46-6.199** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-5 от ТП-84, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Садовая;
- **61:46-6.510** - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-5 от ТП-84, расположенная по адресу: Ростовская область, г.Батайск, ул. Садовая;
- **61:46-6.328** - Охранная зона ВЛ-6 кВ Л-2Ф11 от оп.62/11 до оп.62/11/5, расположенная по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул.Куйбышева

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.

#### **Существующее положение.**

Участок проектирования расположен по адресу: РФ, Ростовская область, г.Батайск, ул. Заводская, 144.

В отношении геоструктур г. Батайск расположен в северо-восточной части Ростовского свода Русской допалеозойской платформы. В геоморфологическом отношении участок проектирования расположен в пределах первой левобережной надпойменной террасы р. Дон.

Рельеф территории проектирования ровный, спланированный, со слабым уклоном в северо-западном направлении. Абсолютные отметки на территории меняются от 6,11-6,39 м.

#### **Геологическое строение.**

В геологическом строении принимают участие современные аллювиально-делювиальные глины, суглинки, пески и верхнечетвертичные аллювиальные пески, перекрытые с поверхности почвенно-гумусированным комплексом. Основанием проектируемого жилого дома и двухуровневого паркинга будут служить мелкие пески ИГЭ-3: средней плотности, однородные, водонасыщенные. Почвенно-гумусированный комплекс на проектируемом участке мощностью 0,5-1,0 м, толщина верхнего почвенно-растительного слоя 0,15-0,30 м; не рекомендуется для оснований зданий и сооружений.

Сложность инженерно-геологических условий – III (сложная).

#### **Подтопление.**

При бурении скважин в августе 2024 г. уровень грунтовых вод установился в скважинах на глубине 1,6-1,9 м (абс. отм. 4,36-4,65 м). Водовмещающими породами служат аллювиально-делювиальные глины ( $K_{ф}=0,23$  м/сут), суглинки ( $K_{ф}=0,37$  м/сут) и аллювиальные пески ( $K_{ф}>0,5$  м/сут).

Грунтовые воды имеют гидравлическую связь с водами р. Дон. Колебания УГВ на данном участке будут напрямую зависеть от уровня воды в реке, который в свою очередь зависит как от количества осадков и паводков, так и от стонно-нагонных явлений. По степени подтопляемости участок строительства относится к типу I-A-1 – постоянно подтопленному в естественных условиях (СП 11-105-97 часть II, приложение I).

#### **Сейсмическая активность.**

По сейсмической опасности согласно приложения А СП 14.13330.2018 город Батайск расположен в районе с сейсмичностью по картам А (10%) и В (5%) ОСР-2015 6 баллов, по карте С (1%) – 7 баллов (в баллах MSK-64). Грунты участка проектирования по сейсмическим свойствам относятся ко II категории.

#### **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.

В соответствии с архитектурно-планировочным решением и природными условиями намечаются следующие мероприятия по инженерной подготовке территории:

- 1) организация рельефа (вертикальная планировка территории);
- 2) организация системы отведения поверхностного стока;
- 3) борьба с подтоплением.

#### **Вертикальная планировка.**

В целях благоустройства проектируемой территории проектом предусматривается организация поверхностного стока путем проведения вертикальной планировки и организации водоотвода.

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, проездов и площадок. Планировочные отметки назначены с учетом минимальных нарушений естественного рельефа и с учетом существующих отметок твердых покрытий проездов прилегающих застроенных участков.

Вертикальная планировка дворовой территории решена с учетом отвода поверхностных вод, создания удобного движения по дорожкам, максимального сохранения почвенного покрова, исключая условия для эрозии почв и создания нормальных условий произрастания зелёных насаждений.

#### **Организация системы отведения поверхностного стока.**

Организация поверхностного стока на рассматриваемой территории имеет большое значение, так как является не только фактором благоустройства территории, но и способствует уменьшению инфильтрации осадков в грунт, что приводит к понижению уровня грунтовых вод.

Водоотвод с дворовой территории решается открытым способом по твердым покрытиям тротуаров и внутридворового проезда с последующим выпуском на ул. Заводская.

#### **Защита территории от подтопления.**

При инженерной защите городских территорий следует учитывать отрицательное влияние подтопления на:

- изменение физико-механических свойств грунтов в основании инженерных сооружений и агрессивность грунтовых вод;
- надежность конструкций зданий и сооружений, в том числе возводимых на подрабатываемых и ранее подработанных территориях;
- устойчивость и прочность подземных сооружений при изменении гидростатического давления грунтовой воды;
- коррозию подземных частей металлических конструкций, трубопроводных систем, систем водоснабжения и теплофикации;
- надежность функционирования инженерных коммуникаций, сооружений и оборудования вследствие проникания воды в подземные помещения;
- проявление суффозии и эрозии;
- санитарно-гигиеническое состояние территории.

Мероприятия по борьбе с подтоплением:

- регулирование и отвод поверхностных вод;

- дренаж.

Защиту от подтопления подземных частей сооружений (подвалов, подземных переходов, тоннелей и т.д.) необходимо обеспечивать защитными гидроизоляционными покрытиями или устройством фильтрующих призм, пристенных и пластовых дренажей.

Комплекс мероприятий по инженерной подготовке проектируемой территории подлежит уточнению на последующих стадиях проектирования и разрабатываются в полном объеме на стадии рабочего проекта.

### Санитарная очистка территории

Для проектируемого объекта предлагается сбор твердых бытовых отходов производить в несменяемые контейнеры с последующей перегрузкой в мусоровозный транспорт.

Определение количества мусоросборников для очистки проектируемой территории:

1. Определяем максимальное суточное накопление отходов с территории:

$$Q_{cmax} = \frac{Q_c * N * K_1}{\rho},$$

где  $Q_c$  – среднесуточная норма накопления ТБО на 1 чел в килограммах (0,5 кг/ (чел сут));

$N$  – численность населения;

$K_1$  – коэффициент суточной неравномерности накопления мусора (принимается равным 1,25);

$\rho$  – средняя плотность бытового мусора, кг/м<sup>3</sup> (для благоустроенных жилых домов 240 кг/м<sup>3</sup>)

$$Q_{cmax} = \frac{0,5 * 300 * 1,25}{240} = 0,78 \text{ (м}^3\text{/сут.)}$$

2. Определяем необходимое количество мусоросборников:

$$n_{сб} = \frac{Q_{cmax} * t * K_2}{C * K_3},$$

где  $n_{сб}$  – максимальное суточное накопление ТБО, м<sup>3</sup>/сут.;

$t$  – период вывоза отходов,  $t = 1$  сутки;

$C$  – вместимость одного мусоросборника;

$K_2 = 1,05$ , коэффициент ремонтного резерва мусоросборников;

$K_3 = 0,9$ , коэффициент заполнения мусоросборника.

$$n_{сб} = \frac{0,78 * 1 * 1,05}{0,75 * 0,9} = 1,2 \text{ (шт.)}$$

Проектом предусматривается размещение открытой площадки для сбора мусора с территории с двумя контейнерами.

Площадки под контейнеры выполнить с твердым покрытием и уклоном не менее 0,020 в сторону проезда для стока поверхностных вод.

Контейнеры располагаются на расстоянии 1 м от ограждения и 0,35 м друг от друга.

Сбор и вывоз ТБО осуществляется специализированным лицензированным предприятием с использованием спецтехники.

На проектируемой территории рекомендуется организовать планово-регулярную механизированную уборку усовершенствованных покрытий в летнее и зимнее время. Летняя уборка предусматривает подметание, мойку и полив покрытий, уборку зеленых зон, очистку придорожной зеленой полосы с последующим вывозом отходов и смета на полигон твёрдых бытовых отходов.

Зимняя уборка предусматривает очистку покрытий от снега, вывоз его и складирование, борьбу с гололедом, предотвращение снежно-ледяных образований. В качестве основного технологического приема утилизации снега принято размещение его на обочинах проезжих частей улиц.

Смет с 1м<sup>2</sup> твердых покрытий улиц, площадей и парков предполагается по СП 42.13330.2016, приложение К в размере 5-15 кг в год.

Проектные предложения территории представлены в графической части проекта на чертеже 2.6 "Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, М1:1000".

**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 расчетом потребная 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 квартала 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.

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.

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 квартала 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/м<sup>2</sup> 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 расчётов и пожарной техники.

Проектным решением в пределах рассматриваемого участка пожарное депо не предполагается. На расстоянии около 800 м 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 повреждённых участков водопровода устанавливаются на сетях водоснабжения на расстоянии 150 м от проектируемых зданий, на незаваляемой 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» рассредотачиваемого 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 реестра 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)».

Для защиты территории от затопления предусмотрены следующие мероприятия:

- организация стока поверхностных вод с учетом условий водоотведения с территории земельного участка 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 квартала 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 (км<sup>2</sup>) – 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/м<sup>3</sup> 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						
		q <sub>ср.</sub> , мг/м <sup>3</sup>	q <sub>м.</sub> , мг/м <sup>3</sup>	m	m <sub>1</sub>	g, %	g <sub>1</sub> , %	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 <sub>5</sub>		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 многоквартирный жилой дом с открытой многоуровневой парковкой, 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 отдельного сбора отходов;
- устройство специально обустроенных парковок, способствующих предотвращению разрушения почвенного покрова;
- отвод бытовых сточных вод в самотечную сеть канализации;
- организация поверхностного водоотвода при помощи открытой или закрытой 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.

Первый этап - разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

Вторым этапом выполняется строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Этап строительства – строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства (абзац 4 статьи 8 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87).

### ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	№ участка/ кадастровый номер	№ объекта по проекту планировки	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				Проектирование*	строительство	реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения							
1.	61:46:0011301:3497	1.1	Многоквартирный дом этажностью девять этажей и выше с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях	I	II	-	

---

**РАЗДЕЛ 7.** ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ (предоставлена в электронном виде)



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ УЛ. КУЙБЫШЕВА, УЛ. САДОВОЙ, УЛ. ВОРОШИЛОВА, УЛ. ЗАВОДСКОЙ ГОРОДА БАТАЙСКА.

Каталоги координат.



Граница проекта планировки территории		
№№ пун-ктов	X	Y
1	412 855.00	2 205 741.14
2	413 044.83	2 205 716.66
3	413 056.44	2 205 775.88
4	413 078.99	2 205 920.23
5	413 105.92	2 206 036.68
6	412 942.97	2 206 083.86
7	412 931.57	2 206 087.48
8	412 852.78	2 205 741.43
Площадь 4,3046 га		

Элемент планировочной структуры (квартал)		
№№ пун-ктов	X	Y
1	413 038.31	2 205 734.39
2	413 038.83	2 205 734.28
3	413 045.85	2 205 770.00
4	413 045.14	2 205 770.81
5	413 046.97	2 205 784.65
6	413 053.57	2 205 839.02
7	413 058.76	2 205 867.42
8	413 069.90	2 205 927.97
9	413 071.97	2 205 938.12
10	413 074.58	2 205 947.14
11	413 087.61	2 206 005.24
12	413 088.43	2 206 006.69
13	413 091.07	2 206 017.90
14	413 094.79	2 206 031.75
15	413 094.07	2 206 034.67
16	413 078.70	2 206 036.37
17	413 069.51	2 206 040.19
18	413 051.21	2 206 045.60
19	413 030.70	2 206 051.03
20	413 019.28	2 206 054.48
21	413 012.61	2 206 056.03
22	413 007.88	2 206 056.79
23	413 007.88	2 206 056.79
24	413 012.61	2 206 056.03
25	413 019.28	2 206 054.48
26	413 030.70	2 206 051.03
27	413 045.14	2 205 770.81
28	413 045.85	2 205 775.88
29	413 056.44	2 205 775.88
30	413 078.99	2 205 920.23
31	413 105.92	2 206 036.68
32	412 942.97	2 206 083.86
33	412 931.57	2 206 087.48
34	412 852.78	2 205 741.43

Устанавливаемая красная линия		
№№ пун-ктов	X	Y
1	413 038.31	2 205 734.39
2	413 038.83	2 205 734.28
3	413 045.85	2 205 770.00
4	413 045.14	2 205 770.81
5	413 046.97	2 205 784.65
6	413 053.57	2 205 839.02
7	413 058.76	2 205 867.42
8	413 069.90	2 205 927.97
9	413 071.97	2 205 938.12
10	413 074.58	2 205 947.14
11	413 087.61	2 206 005.24
12	413 088.43	2 206 006.69
13	413 091.07	2 206 017.90
14	413 094.79	2 206 031.75
15	413 094.07	2 206 034.67
16	413 078.70	2 206 036.37
17	413 069.51	2 206 040.19
18	413 051.21	2 206 045.60
19	413 030.70	2 206 051.03
20	413 019.28	2 206 054.48
21	413 012.61	2 206 056.03
22	413 007.88	2 206 056.79
23	413 007.88	2 206 056.79
24	413 012.61	2 206 056.03
25	413 019.28	2 206 054.48
26	413 030.70	2 206 051.03
27	413 045.14	2 205 770.81
28	413 045.85	2 205 775.88
29	413 056.44	2 205 775.88
30	413 078.99	2 205 920.23
31	413 105.92	2 206 036.68
32	412 942.97	2 206 083.86
33	412 931.57	2 206 087.48
34	412 852.78	2 205 741.43

Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (1.1)		
№№ пун-ктов	X	Y
1	412 884.44	2 205 818.07
2	412 881.80	2 205 806.15
3	412 898.85	2 205 802.35
4	412 909.60	2 205 799.59
5	412 924.34	2 205 799.48
6	412 941.55	2 205 797.56
7	412 953.12	2 205 796.13
8	412 965.38	2 205 794.54
9	412 967.58	2 205 803.81
10	412 966.28	2 205 805.83
11	412 970.39	2 205 817.92
12	412 971.64	2 205 823.19
13	412 973.31	2 205 833.27
14	412 975.12	2 205 846.10
15	412 984.64	2 205 862.53
16	412 991.27	2 205 846.56
17	412 890.53	2 205 846.71
18	412 888.34	2 205 830.80
19	412 887.94	2 205 828.92
20	412 887.25	2 205 829.04
21	412 886.07	2 205 823.14
22	412 885.58	2 205 823.22
23	412 885.58	2 205 823.22
24	412 885.58	2 205 823.22
25	412 885.58	2 205 823.22
26	412 885.58	2 205 823.22
27	412 885.58	2 205 823.22
28	412 885.58	2 205 823.22
29	412 885.58	2 205 823.22
30	412 885.58	2 205 823.22
31	412 885.58	2 205 823.22
32	412 885.58	2 205 823.22
33	412 885.58	2 205 823.22
34	412 885.58	2 205 823.22
35	412 885.58	2 205 823.22
36	412 885.58	2 205 823.22
37	412 885.58	2 205 823.22
38	412 885.58	2 205 823.22
39	412 885.58	2 205 823.22
40	412 885.58	2 205 823.22
41	412 885.58	2 205 823.22
42	412 885.58	2 205 823.22
43	412 885.58	2 205 823.22
44	412 885.58	2 205 823.22
45	412 885.58	2 205 823.22
46	412 885.58	2 205 823.22
47	412 885.58	2 205 823.22
48	412 885.58	2 205 823.22
49	412 885.58	2 205 823.22
50	412 885.58	2 205 823.22
51	412 885.58	2 205 823.22
52	412 885.58	2 205 823.22
53	412 895.90	2 205 870.39
54	412 893.86	2 205 863.69
55	412 890.50	2 205 847.73
56	412 887.35	2 205 830.97
57	412 887.16	2 205 828.19
58	412 886.46	2 205 826.48
59	412 885.28	2 205 824.27
60	412 884.80	2 205 824.34
61	412 884.80	2 205 824.34
62	412 883.46	2 205 818.28
63	412 880.61	2 205 805.39
64	412 876.89	2 205 790.46
65	412 875.13	2 205 783.38
66	412 873.22	2 205 776.53
67	412 869.80	2 205 759.85
68	412 869.53	2 205 757.09
69	412 868.53	2 205 755.31
70	412 868.53	2 205 755.31
71	412 868.53	2 205 755.31
72	412 868.53	2 205 755.31
73	412 868.53	2 205 755.31
74	412 868.53	2 205 755.31
75	412 868.53	2 205 755.31
76	412 868.53	2 205 755.31
77	412 868.53	2 205 755.31
78	412 868.53	2 205 755.31
79	412 868.53	2 205 755.31
80	412 868.53	2 205 755.31
81	412 868.53	2 205 755.31
82	412 868.53	2 205 755.31
83	412 868.53	2 205 755.31
84	412 868.53	2 205 755.31
85	412 868.53	2 205 755.31
86	412 868.53	2 205 755.31
87	412 868.53	2 205 755.31
88	412 868.53	2 205 755.31
89	412 868.53	2 205 755.31
90	412 868.53	2 205 755.31
91	412 868.53	2 205 755.31
92	412 868.53	2 205 755.31
93	412 868.53	2 205 755.31
94	412 868.53	2 205 755.31
95	412 868.53	2 205 755.31
96	412 868.53	2 205 755.31
97	412 868.53	2 205 755.31
98	412 868.53	2 205 755.31
99	412 868.53	2 205 755.31
100	412 868.53	2 205 755.31
Площадь 50530 кв.м		

Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (1.1)		
№№ пун-ктов	X	Y
1	412 884.44	2 205 818.07
2	412 881.80	2 205 806.15
3	412 898.85	2 205 802.35
4	412 909.60	2 205 799.59
5	412 924.34	2 205 799.48
6	412 941.55	2 205 797.56
7	412 953.12	2 205 796.13
8	412 965.38	2 205 794.54
9	412 967.58	2 205 803.81
10	412 966.28	2 205 805.83
11	412 970.39	2 205 817.92
12	412 971.64	2 205 823.19
13	412 973.31	2 205 833.27
14	412 975.12	2 205 846.10
15	412 984.64	2 205 862.53
16	412 991.27	2 205 846.56
17	412 890.53	2 205 846.71
18	412 888.34	2 205 830.80
19	412 887.94	2 205 828.92
20	412 887.25	2 205 829.04
21	412 886.07	2 205 823.14
22	412 885.58	2 205 823.22
23	412 885.58	2 205 823.22
24	412 885.58	2 205 823.22
25	412 885.58	2 205 823.22
26	412 885.58	2 205 823.22
27	412 885.58	2 205 823.22
28	412 885.58	2 205 823.22
29	412 885.58	2 205 823.22
30	412 885.58	2 205 823.22
31	412 885.58	2 205 823.22
32	412 885.58	2 205 823.22
33	412 885.58	2 205 823.22
34	412 885.58	2 205 823.22
35	412 885.58	2 205 823.22
36	412 885.58	2 205 823.22
37	412 885.58	2 205 823.22
38	412 885.58	2 205 823.22
39	412 885.58	2 205 823.22
40	412 885.58	2 205 823.22
41	412 885.58	2 205 823.22
42	412 885.58	2 205 823.22
43	412 885.58	2 205 823.22
44	412 885.58	2 205 823.22
45	412 885.58	2 205 823.22
46	412 885.58	2 205 823.22
47	412 885.58	2 205 823.22
48	412 885.58	2 205 823.22
49	412 885.58	2 205 823.22
50	412 885.58	2 205 823.22
51	412 885.58	2 205 823.22
52	412 885.58	2 205 823.22
53	412 895.90	2 205 870.39
54	412 893.86	2 205 863.69
55	412 890.50	2 205 847.73
56	412 887.35	2 205 830.97
57	412 887.16	2 205 828.19
58	412 886.46	2 205 826.48
59	412 885.28	2 205 824.27
60	412 884.80	2 205 824.34
61	412 884.80	2 205 824.34
62	412 883.46	2 205 818.28
63	412 880.61	2 205 805.39
64	412 876.89	2 205 790.46
65	412 875.13	2 205 783.38
66	412 873.22	2 205 776.53
67	412 869.80	2 205 759.85
68	412 869.53	2 205 757.09
69	412 868.53	2 205 755.31
70	412 868.53	2 205 755.31
71	412 868.53	2 205 755.31
72	412 868.53	2 205 755.31
73	412 868.53	2 205 755.31
74	412 868.53	2 205 755.31
75	412 868.53	2 205 755.31
76	412 868.53	2 205 755.31
77	412 868.53	2 205 755.31
78	412 868.53	2 205 755.31
79	412 868.53	2 205 755.31
80	412 868.53	2 205 755.31
81	412 868.53	2 205 755.31
82	412 868.53	2 205 755.31
83	412 868.53	2 205 755.31
84	412 868.53	2 205 755.31
85	412 868.53	2 205 755.31
86	412 868.53	2 205 755.31
87	412 868.53	2 205 755.31

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ УЛ. КУЙБИШЕВА, УЛ. САДОВОЙ, УЛ. ВОРОШИЛОВА, УЛ. ЗАВОДСКОЙ ГОРОДА БАТАЙСКА.

Каталоги координат.



Граница проекта планировки территории			
№№ пун-ктов	X	Y	
1	412 855,00	2 205 741,14	
2	413 044,83	2 205 716,66	
3	413 056,44	2 205 775,88	
4	413 078,99	2 205 920,23	
5	413 105,92	2 206 036,68	
6	412 942,97	2 206 083,86	
7	412 931,57	2 206 087,48	
8	412 852,78	2 205 741,43	

Площадь 6,3046 га

Элемент планировочной структуры (квартал)			
№№ пун-ктов	X	Y	
1	413 038,31	2 205 734,39	
2	413 038,83	2 205 734,28	
3	413 045,85	2 205 770,00	
4	413 045,14	2 205 770,81	
5	413 046,97	2 205 784,65	
6	413 053,57	2 205 839,02	
7	413 058,76	2 205 867,42	
8	413 069,90	2 205 927,97	
9	413 071,97	2 205 938,12	
10	413 074,58	2 205 947,14	
11	413 087,61	2 206 005,24	
12	413 088,43	2 206 006,69	
13	413 091,07	2 206 017,90	
14	413 094,79	2 206 031,75	
15	413 093,40	2 206 032,06	
16	413 084,07	2 206 034,67	
17	413 078,70	2 206 036,37	
18	413 078,90	2 206 037,19	
19	413 069,32	2 206 039,45	
20	413 069,51	2 206 040,19	
21	413 051,21	2 206 045,60	
22	413 030,70	2 206 051,03	
23	413 019,28	2 206 054,48	
24	413 012,61	2 206 056,03	
25	413 007,88	2 206 056,79	
26	412 993,01	2 206 060,64	
27	412 993,01	2 206 060,64	
28	412 992,51	2 206 060,97	
29	412 979,07	2 206 064,41	
30	412 940,98	2 206 074,00	
31	412 938,95	2 206 062,93	
32	412 935,96	2 206 050,45	
33	412 936,71	2 206 050,45	
34	412 933,56	2 206 038,26	
35	412 929,52	2 206 020,06	
36	412 929,26	2 206 018,93	
37	412 926,45	2 206 006,73	
38	412 924,01	2 205 998,08	
39	412 921,29	2 205 987,42	
40	412 918,78	2 205 976,74	
41	412 916,18	2 205 965,53	
42	412 914,82	2 205 957,64	
43	412 911,68	2 205 945,53	
44	412 909,36	2 205 933,87	
45	412 906,72	2 205 922,05	
46	412 904,09	2 205 911,34	
47	412 902,51	2 205 908,84	
48	412 902,33	2 205 908,87	
49	412 900,80	2 205 898,75	
50	412 899,71	2 205 892,76	
51	412 898,06	2 205 882,79	
52	412 895,96	2 205 870,39	
53	412 893,86	2 205 863,69	
54	412 893,50	2 205 847,73	
55	412 889,68	2 205 847,89	
56	412 887,35	2 205 830,97	
57	412 887,16	2 205 830,07	
58	412 886,46	2 205 830,19	
59	412 885,28	2 205 824,27	
60	412 884,80	2 205 824,34	
61	412 884,80	2 205 824,34	
62	412 883,46	2 205 818,28	
63	412 880,61	2 205 805,39	
64	412 876,89	2 205 790,46	
65	412 875,13	2 205 776,53	
66	412 869,80	2 205 759,85	
67	412 869,53	2 205 757,09	
68	412 869,53	2 205 755,31	
69	412 902,40	2 205 755,31	
70	412 915,81	2 205 753,73	
71	412 916,72	2 205 753,62	
72	412 932,32	2 205 751,08	
73	412 941,16	2 205 749,48	
74	412 953,82	2 205 748,15	
75	412 891,27	2 205 846,56	
76	412 891,27	2 205 846,56	
77	412 977,91	2 205 744,68	
78	412 977,91	2 205 744,57	
79	413 003,35	2 205 740,39	
80	413 010,43	2 205 739,14	
81	413 010,42	2 205 738,84	
82	413 017,22	2 205 737,73	

Площадь 50530 кв.м

Установившаяся красная линия			
№№ пун-ктов	X	Y	
1	413 038,31	2 205 734,39	
2	413 038,83	2 205 734,28	
3	413 045,85	2 205 770,00	
4	413 045,14	2 205 770,81	
5	413 046,97	2 205 784,65	
6	413 053,57	2 205 839,02	
7	413 058,76	2 205 867,42	
8	413 069,90	2 205 927,97	
9	413 071,97	2 205 938,12	
10	413 074,58	2 205 947,14	
11	413 087,61	2 206 005,24	
12	413 088,43	2 206 006,69	
13	413 091,07	2 206 017,90	
14	413 094,79	2 206 031,75	
15	413 093,40	2 206 032,06	
16	413 084,07	2 206 034,67	
17	413 078,70	2 206 036,37	
18	413 078,90	2 206 037,19	
19	413 069,32	2 206 039,45	
20	413 069,51	2 206 040,19	
21	413 051,21	2 206 045,60	
22	413 030,70	2 206 051,03	
23	413 019,28	2 206 054,48	
24	413 012,61	2 206 056,03	
25	413 007,88	2 206 056,79	
26	412 993,01	2 206 060,64	
27	412 993,01	2 206 060,64	
28	412 992,51	2 206 060,97	
29	412 979,07	2 206 064,41	
30	412 940,98	2 206 074,00	
31	412 938,95	2 206 062,93	
32	412 935,96	2 206 050,45	
33	412 936,71	2 206 050,45	
34	412 933,56	2 206 038,26	
35	412 929,52	2 206 020,06	
36	412 929,26	2 206 018,93	
37	412 926,45	2 206 006,73	
38	412 924,01	2 205 998,08	
39	412 921,29	2 205 987,42	
40	412 918,78	2 205 976,74	
41	412 916,18	2 205 965,53	
42	412 914,82	2 205 957,64	
43	412 911,68	2 205 945,53	
44	412 909,36	2 205 933,87	
45	412 906,72	2 205 922,05	
46	412 904,09	2 205 911,34	
47	412 902,51	2 205 908,84	
48	412 902,33	2 205 908,87	
49	412 900,80	2 205 898,75	
50	412 899,71	2 205 892,76	
51	412 898,06	2 205 882,79	
52	412 895,96	2 205 870,39	

Площадь 50530 кв.м

Граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (1.1)			
№№ пун-ктов	X	Y	
1	412 884,44	2 205 818,07	
2	412 881,80	2 205 806,15	
3	412 898,85	2 205 802,35	
4	412 909,60	2 205 799,59	
5	412 924,34	2 205 799,48	
6	412 941,55	2 205 797,56	
7	412 953,12	2 205 796,13	
8	412 965,38	2 205 794,54	
9	412 967,58	2 205 803,81	
10	412 968,06	2 205 805,83	
11	412 966,28	2 205 817,92	
12	412 970,39	2 205 817,19	
13	412 971,64	2 205 823,12	
14	412 973,31	2 205 833,27	
15	412 975,12	2 205 848,10	
16	412 894,64	2 205 862,53	
17	412 891,27	2 205 846,56	
18	412 890,53	2 205 846,71	
19	412 888,34	2 205 830,80	
20	412 887,94	2 205 826,92	
21	412 887,25	2 205 829,04	
22	412 886,07	2 205 823,14	
23	412 885,58	2 205 823,22	

Площадь 4730 кв.м

Имя	Кол.шт	Лист	№	Проверено	Имя	Кол.шт	Лист	№
Робертос	1	Иванов	08.24	Шилова	1	08.24		
Проверено		Шилова	08.24					

2024-ПП

Документация по планировке территории (проект планировки территории) в границах ул. Куйбышева, ул. Садовой, ул. Ворошилова, ул. Заводской города Батайска.

Проект планировки территории.



Geo-Don

Каталог-составитель.

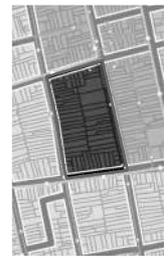
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ УЛ. КУЙБИШЕВА, УЛ. САДОВОЙ, УЛ. ВОРОШИЛОВА, УЛ. ЗАВОДСКОЙ ГОРОДА БАТАЙСКА. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проекта планировки территории
- границы земельных участков стоящие на учете в ЕПРН
- границы объектов капитального строительства стоящие на учете в ЕПРН
- жилые здания и сооружения
- нежилые здания и сооружения
- территория, занятая растительностью
- проезды и проходы с асфальтированным покрытием
- основные проезды с асфальтированным покрытием
- канализационная насосная станция (КНС)
- пункт регулирования газа (ПРГ)
- объекты торговли, общественного питания
- парковка существующая
- линия связи
- канализация напорная
- газопровод, распределительный среднего давления
- газопровод, распределительный среднего давления (не действующий)
- водопровод

ФРАГМЕНТ КАРТЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ПРЭСЕКА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА Г. БАТАЙСК



ФРАГМЕНТ КАРТЫ ТРАДСКОПЛЕНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПРЭСЕКА ПРАВАЯ ЗЕМЕЛЬПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БАТАЙСК



СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ЗЕМЕЛЬПОЛЬЗОВАНИЕ ПО ДАННЫМ ЕПРН



СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ



Схема выполнена на топографической съемке М 1:500, разработанной ООО ГеоТехСтрой, Ростов-на-Дону

2024-ПП		2024-ПП	
Документация по планировке территории (проект планировки территории) в границах ул. Куйбишева, ул. Садовой, ул. Ворошилова, ул. Заводской города Батайска.			
Им. Куйб. Ул. Садов. Ул. Ворош. Ул. Завод.	Лист № 01	Лист № 02	Лист № 03
Разработал: Ишков Д.А.	Проверил: Шилова Е.Н.	Дата: 08.24	Лист: 2.2
Материал по обоснованию проекта планировки территории		ПП	2.2
Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства			
Масштаб: М 1:1000			



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ УЛ.

КУЙБИШЕВА, УЛ. САДОВОЙ, УЛ. ВОРОШИЛОВА, УЛ. ЗАВОДСКОЙ ГОРОДА БАТАЙСКА.

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



- приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона №3) 61:00-6.1280;
- приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации "Батайск" (Подзона № 6) 61:00-6.1282;
- приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации "Ростов-на-Дону Северный" ( Подзона №6) 61:00-6.1277
- приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону "Северный" 61:00-6.1619
- шестая подзона приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону Северный" 61:00-6.1630

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  охранная зона газопроводов и систем газоснабжения
-  охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линии электропередачи, вокруг подстанции)

Схема выполнена на топографической съемке М 1:300, разработанной ООО "Гео Пикс" г. Ростов-на-Дону

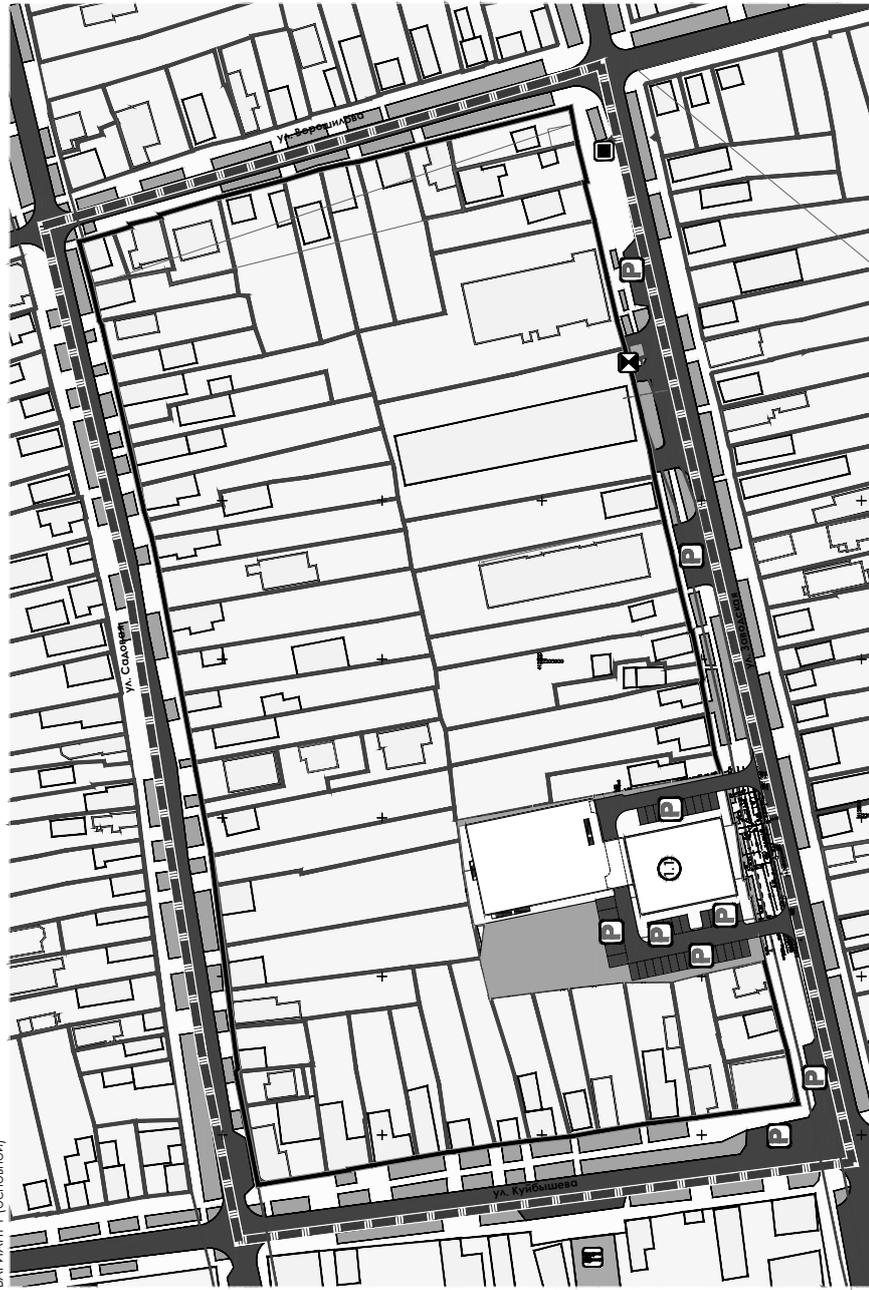
2024-ПП		2024-ПП	
Документация по планировке территории (проект планировки территории) в границах ул. Куйбышева, ул. Садовой, ул. Ворошилова, ул. Заводской города Батайска.			
Им. Кооп.ч. Лист №1024	Проект/Дата	Страна	Лист
Разработал: Ивашев А.А.	10.24	Россия	2.3
Проверил: Шилова Е.Н.	08.24	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
		Схема границ зон с особыми условиями использования территории	
		М 1:1000	
		<b>Гео-Дон</b>	

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ УЛ. КУЙБЫШЕВА, УЛ. САДОВОЙ, УЛ. ВОРОШИЛОВА, УЛ. ЗАВОДСКОЙ ГОРОДА БАТАЙСКА.

Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.  
М 1:1000



ВАРИАНТ 1 (основной)



ВАРИАНТ 2



ВАРИАНТ 3



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница проекта планировки территории
- границы земельных участков стоящие на учете в ЕГРН
- границы объектов капитального строительства стоящие на учете в ЕГРН
- установка светлая красная линия
- граница планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
- жилые здания и сооружения
- нежилые здания и сооружения
- территория, занятая растительностью
- проезды и проходы с асфальтированным покрытием
- основные проезды с асфальтированным покрытием
- парковка существующая
- планируемые плоскостные открытые стоянки (парковки)
- многоквартирный дом, этажностью девять и выше с раздельными объектами встраиваемых, пристроенных и втроечно-пристроенных помещений.
- пункт регулирования газа (ПРГ)
- объекты торговли, общественного питания

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ п/п	Наименование объекта	Примечание
1.1	Многоквартирный дом, этажностью девять и выше с раздельными объектами встраиваемых, пристроенных и втроечно-пристроенных помещений.	планир.

Схема выполнена на топографической съемке М 1:500, разработанной ООО ГеоТехСпектр, Ростов-на-Дону

2024-П

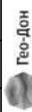
Имя	Кочубай	Имя	Иванов	Имя	Иванов	Имя	Иванов
Фамилия	Иванов	Фамилия	Иванов	Фамилия	Иванов	Фамилия	Иванов
Дата	08.24	Дата	08.24	Дата	08.24	Дата	08.24
Лист	2.4	Лист	2.4	Лист	2.4	Лист	2.4
Листов	2.4	Листов	2.4	Листов	2.4	Листов	2.4

Документация по планировке территории (проект планировки территории) в границах ул. Куйбышева, ул. Садовой, ул. Ворошилова, ул. Заводской города Батайска.

Материал по обоснованию проекта планировки территории

Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории

М 1:1000







**ИП ЖАБИНА А.В.**

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА  
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.  
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
001-24-ПП-1**

**г. Ростов-на-Дону  
2024**

**ИП ЖАБИНА А.В.**

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА  
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.  
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
001-24-ПП-1**

Индивидуальный предприниматель



В. Жабина

**г. Ростов-на-Дону  
2024**

<b>1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА</b>								
Обозначение	Наименование	Прим.						
001-24-ПП-1.С	1.Содержание тома	1						
001-24-ПП-1.С	1.1.Состав проектной документации	2						
001-24-ПП-1.С	1.2.Справка главного архитектора проекта	3						
001-24-ПП-1	2.Раздел. Положения по планировке территории (текстовая часть)	4						
001-24-ПП-1	2.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.	5						
001-24-ПП-1	2.2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.	17						
001-24-ПП-1,ГР	3.Раздел. Чертежи планировки территории	19						
001-24-ПП-1 (лист 1)	Чертеж планировки территории: красные линии, границы планируемых элементов планировочной структуры, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:500	20						
<b>001-24-ПП-1.С</b>								
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Жабина					П	1	
Разработ.	Мурадов					<b>ИП ЖАБИНА А. В.</b>		

### 1.1. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		
001-24-ПП-1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть проекта межевания территории	сшив
<b>Материалы по обоснованию</b>		
001-24-ПП-2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка к проекту межевания территории	сшив
001-24-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходные данные	сшив

					<b>001-24-ПП-1.С</b>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
					Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Жабина				П	2	
Разработ.		Мурадов			<b>ИП ЖАБИНА А. В.</b>			

## 1.2. СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

Технические решения, принятые при разработке документации по планировке территории: проекта планировки и проекта межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса в г. Батайск, соответствуют нормативным требованиям, положениям документации территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный архитектор проекта




А. В. Жабина

					<b>001-24-ПП-1.С</b>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
ГАП		Жабина			Основная часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Мурадов				П	3	
					<b>ИП ЖАБИНА А. В.</b>			

**2. РАЗДЕЛ. ПОЛОЖЕНИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ)**

					<b>001-24-ПП-1</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

**2.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

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

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1.	<b>Площадь территории в границах проекта планировки территории всего, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>2,13</b>	
	<b>Площадь территории в границах элементов планировочной структуры всего, в том числе:</b>	<b>га</b>	<b>2,13</b>	
	<b>Площадь территории в границах элементов планировочной структуры (квартал);</b>	<b>га</b>	<b>1,19</b>	
	территории жилого назначения (существующие и изменяемые земельные участки).	га	0,80	
	территории социальной инфраструктуры (образуемые земельные участки);	га	0,27	
	территории коммунальной инфраструктуры (существующие земельные участки);	га	0,01	
	территории иного назначения (существующие земельные участки);	га	0,03	
	территории общего пользования (внутриквартальная территория) (образуемые земельные участки).	га	0,08	
	<b>Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть).</b>	<b>га</b>	<b>0,94</b>	
	территории общего пользования (существующие земельные участки, образуемые земельные участки);	га	0,92	
	территории транспортной	га	0,02	

					<b>001-24-ПП-1</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5



	существующая;	кв.м	1466,02	
	планируемая (max) <sup>1</sup> .	кв.м	17400,00	
7.	<b>Коэффициент застройки:</b> функциональная зона «зона смешанной и общественно-деловой застройки» (существующая и планируемая застройка).		0,24	функциональная зона «зона смешанной и общественно-деловой застройки» <b>нормативный -1.0</b>
8.	<b>Коэффициент плотности застройки:</b> функциональная зона «зона смешанной и общественно-деловой застройки» (существующая и планируемая застройка).		1,58	функциональная зона «зона смешанной и общественно-деловой застройки» <b>нормативный -3.0</b>
Фактические показатели обеспеченности территории и территориальной доступности объектов для населения				
Коммунальной инфраструктуры				
Существующие				
9.	ТП-118 (поз.20) (61:46:0000000:65)	объект	1	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
Транспортной инфраструктуры				
Существующие				
10.	Количество мест хранения автомобилей, всего, в том числе:	мест	28	в границах элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)
	постоянного хранения;	мест	10	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
	временного хранения (открытые места).	место	18	в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
Планируемые <sup>2</sup>				
11.	<b>Количество мест хранения автомобилей, всего (max)<sup>1</sup>, в том числе:</b>	<b>мест</b>	<b>164</b>	в границах жилого района муниципального образования, элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)
	<b>постоянного хранения населения, всего в том числе (max)<sup>1</sup>:</b>	<b>мест</b>	<b>144</b>	
	для населения планируемого объекта жилого назначения (поз.1.1);	мест	79	
	для населения планируемого объекта жилого назначения (поз.2.1).	мест	65	
	<b>временного хранения для общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением, всего в том числе (min)<sup>1</sup>:</b>	<b>мест</b>	<b>20</b>	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
<b>001-24-ПП-1</b>				Лист
				7

	для общественных помещений (помещений для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением планируемого объекта жилого назначения (поз.1.1);	мест	15	
	помещения бытового обслуживания; физкультурный комплекс с местами для зрителей; общественные помещения (индивидуальные мастерские проектных организаций) (поз.2.1).	мест	5	
Социальной инфраструктуры				
Существующие				
12.	Здание (поз.17) (61:46:0011701:1051, МБОУ детский сад комбинированного вида №29 «Академия развития талантов»).	вместимость, мест	62	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
Иного назначения				
Планируемые				
Встроенные, пристроенные, встроено-пристроенные <sup>3</sup>				
13.	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.1.1)			
	Общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением <sup>4</sup>	вместимость всего, чел.	не менее 5	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.2.1)			
	помещения бытового обслуживания;	общая площадь, всего, кв.м.	не менее 100.00	в границах элемента планировочной структуры (квартал)
	физкультурный комплекс с местами для зрителей.	общая площадь, всего, кв.м.	не менее 200.00	
<p><sup>1</sup>на последующих этапах проектирования максимальные показатели планируемой застройки могут быть уменьшены, а минимальные показатели – увеличены.</p> <p><sup>2</sup>вместимость автостоянки, а также открытых мест для хранения автотранспорта на образуемых и изменяемых земельных участках, включая их местоположение и количество определить при проектировании с учетом необходимости соблюдения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры, максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов.</p> <p><sup>3</sup>указанные минимальное количество и номенклатура помещений общественного назначения, расположенных в помещениях многоквартирного жилого дома, могут быть увеличены при проектировании.</p> <p><sup>4</sup>на последующих этапах проектирования в общественных помещениях (помещениях для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением могут быть предусмотрены помещения, по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: коммунальное обслуживание (код вида 3.1), социальное обслуживание (код вида 3.2), бытовое обслуживание (код вида 3.3), здравоохранение (код вида 3.4), амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1), культурное развитие (код вида 3.6), религиозное использование (код вида 3.7), амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1), деловое управление (код вида 4.1), магазины (код вида 4.4), общественное питание (код вида 4.6), обеспечение занятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2), банковская и страховая деятельность (код вида 4.5), государственное управление (код вида 3.8.1), при соблюдении общего баланса парковочных мест и необходимости соблюдения расчетных показателей</p>				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
<b>001-24-ПП-1</b>				Лист
				8

минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры, максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов.

## II. Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения

№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.1.1)				
1.	Водопотребление <sup>1</sup>	расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	куб.м/сут	56,0
		пожаротушение	л/с	40,40
2.	Канализация <sup>1</sup>	расчетный расход стоков	куб.м/сут	48,0
3.	Ливневые стоки <sup>1</sup>	расчетный расход стоков	л/с	41,10
4.	Газоснабжение <sup>1</sup>	расчетный расход газа	куб.м/час	325,0
5.	Электроснабжение <sup>1</sup>	расчетная мощность	кВт	247,0
6.	Телефонизация <sup>1</sup>	телефонные № №	№№	250
7.	Радио <sup>1</sup>	радиоточки	точек	250
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.2.1)				
1.	Водопотребление <sup>1</sup>	расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	куб.м/сут	40,0
		пожаротушение	л/с	40,60
2.	Канализация <sup>1</sup>	расчетный расход стоков	куб.м/сут	40,0
3.	Ливневые стоки <sup>1</sup>	расчетный расход стоков	л/с	65,0
4.	Газоснабжение <sup>1</sup>	расчетный расход газа	куб.м/час	192,0
5.	Электроснабжение <sup>1</sup>	расчетная мощность	кВт	316,0
6.	Телефонизация <sup>1</sup>	телефонные № №	№№	150
7.	Радио <sup>1</sup>	радиоточки	точек	150

<sup>1</sup> на последующих стадиях проектирования показатели могут быть увеличены, либо уменьшены. Увеличение либо уменьшение показателей должно быть обосновано расчетами нагрузок.

## III. Характеристики объектов капитального строительства

Объекты капитального строительства жилого назначения

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории (кадастровый номер объекта капитального строительства)	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Существующие		Площадь участка, нормативная, фактическая, (га)	Площадь озеленения земельного участка, (кв.м)	Количество населения, (человек)	Примечание
					Площадь застройки, (кв.м)	Общая площадь объекта, (кв.м)				
					Процент застройки, (%)	Общая площадь квартир, (кв.м)		Процент озеленения земельного участка, (%)		

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПП-1</b>	Лист
						9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	61:46:0011701:52	3 (61:46:0011701:1033)	Жилой дом	2	368,71 73	476,10 180,72	0,04 0,05	6,61 1,3	6	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; многоквартирный жилой дом; год постройки 1930
2.	61:46:0011701:12	4 (61:46:0011701:1186)	Жилой дом	2	143,11 34	171,10 171,10	0,04 0,04	- -	6	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 2013
3.	61:46:0011701:56	5 (61:46:0011701:689)	Жилой дом	1	132,51 30	81,40 81,40	0,04 0,04	27,38 6,3	3	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1963
4.	61:46:0011701:55	6 (61:46:0011701:537)	Жилой дом	1	315,28 54	99,00 99,00	0,04 0,06	233,26 40	3	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1959
5.	61:46:0011701:102	7 (61:46:0011701:445)	Жилой дом	1	151,33 43	65,40 65,40	0,04 0,04	119,22 33	2	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1965
6.	61:46:0011701:111	9 (61:46:0011701:505)	Жилой дом	3	75,36 43	168,10 168,10	0,04 0,02	- -	6	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 2003
<b>001-24-ПП-1</b>										Лист
<b>001-24-ПП-1</b>										10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

7.	61:46:0011701:237	10 (61:46:0011701:713)	Жилой дом	1	110,68	87,80	0,04	172,19	3	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1964
					26	87,80	0,04	40		
8.	61:46:0011701:1714	11 (61:46:0011701:1059)	Жилой дом	3	118,64	236,60	0,04	33,24	8	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 2013
					20	236,60				
9.	61:46:0011701:1714	12 (61:46:0011701:430)	Жилой дом	2	125,20	200,40	0,06	55	7	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 2008
					21	200,40				
10.	61:46:0011701:1714	13 (61:46:0011701:732)	Жилой дом	1	80,30	72,30	0,06	55	2	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1954
					13	72,30				
11.	61:46:0011701:1714	14 (61:46:0011701:715)	Жилой дом	1	114,67	103,20	0,32	591,90	3	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1917
					19	103,20				
<b>Всего</b>					<b>1735,79</b>	<b>1761,40</b>	<b>0,32</b>	<b>591,90</b>	<b>49</b>	<b>жилобеспеченность 30 кв.м/чел</b>
						<b>1466,02</b>	<b>0,35</b>			
Планируемые <sup>1</sup>										
<b>001-24-ПП-1</b>										Лист
<b>001-24-ПП-1</b>										11
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

№ п/п	Кadaстровый номер изменяемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Пределное количество надземных этажей зданий, строений и сооружений	Максимальный процент застройки, (%)	Максимальная общая площадь квартир, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная (max)</u> , фактическая, (га)	Минимальный процент озеленения с учетом п.7.4 СП 42.13330, (%)	Максимальное количество населения, (человек)	Примечание
			Наименование и вместимость встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещений объектов обслуживания жилой застройки <sup>3</sup>		Максимальный процент застройки подземной части, (%)	Максимальная площадь встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещений для размещения объектов обслуживания жилой застройки, (%)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
12.	61:46:0011701:108	1.1	Многokвартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	не устанавливается <sup>5</sup>	44	10000,00	0,16	25	225	жилобеспеченность 40 кв.м/чел; автостоянка вместимостью 60-90 мест <sup>4</sup>
			общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением <sup>2</sup> вместимостью не менее 5 человек		не устанавливается	15	0,27			
13.	61:46:0011701:352	2.1	Многokвартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	не устанавливается <sup>5</sup>	44	7400,00	0,13	25	185	жилобеспеченность 40 кв.м/чел; автостоянка вместимостью 40-90 мест <sup>4</sup>
			помещения бытового обслуживания; физкультурный комплекс с местами для		не устанавливается	15	0,19			
<b>001-24-ПП-1</b>										Лист
<b>001-24-ПП-1</b>										12
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
					Процент застройки, (%)			Процент озеленения земельного участка, (%)	
15.	61:46:0000000:3701	20 (61:46:0000000:65)	Трансформаторная подстанция (ТП-118)	1	43,00 68	42,00	- 0,006	- -	
			<b>Всего</b>		<b>43,00</b>	<b>42,00</b>	- <b>0,006</b>	-	
<b>Объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры</b>									
<b>Существующие</b>									
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Площадь застройки, (кв.м)  Процент застройки, (%)	Общая площадь объекта, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная, фактическая</u> , (га)	Площадь озеленения земельного участка, (кв.м)  Процент озеленения земельного участка, (%)	Примечание
16.	61:46:0011701:1714	15 (61:46:0011701:716)	Гараж	1	32,80 6	31,20	-	33,24	Нежилое; 1 место
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПП-1</b>				Лист 14

17.		16 (61:46:0011701:736)	Гараж	1	32,00	30,40	0,06	55	Нежилое; 1 место
					5				
			<b>Всего</b>		<b>64,80</b>	<b>61,60</b>	- <b>0,06</b>	<b>33,24</b>	<b>2 места</b>
Объекты капитального строительства иного назначения									
Существующие									
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории (кадастровый номер объекта капитального	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Площадь застройки, (кв.м)	Общая площадь объекта, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная, фактическая</u> , (га)	Площадь озеленения земельного участка, (кв.м)	Примечание
					Процент застройки, (%)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
18.	61:46:0011701:112	1 (61:46:0011302:1679)	Магазин	1	24,00 96	15,10	- 0,003	- -	Нежилое
19.	61:46:0011701:39	2 (61:44:0073401:21)	Магазин	1	25,11 74	22,10	- 0,003	- -	Нежилое
<b>001-24-ПП-1</b>									Лист
<b>001-24-ПП-1</b>									15
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

20.	61:46:0011701:105	8 (61:46:0011701:1104)	Торгово-офисное здание	3	201,83	457,30	-	-	Нежилое
					93		0,022	-	
			<b>Всего</b>		<b>250,94</b>	<b>494,50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
							<b>0,028</b>		
Объекты капитального строительства общественно-делового назначения									
Существующие									
№ п/п	Номер образуемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории (кадастровый номер объекта капитального строительства)	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Площадь застройки, (кв.м)	Общая площадь объекта, (кв.м)	Площадь участка, <u>нормативная</u> , фактическая, (га)	Площадь озеленения земельного участка, (кв.м)	Примечание
					Процент застройки, (%)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
21.	20	18 (61:46:0011701:1102)	Здание	2	829,56	1493,20	-	154,69	Нежилое
22.	20	19 (61:46:0011701:404)	Административное здание	5	464,96	2092,30	0,21	7	
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПП-1</b>				Лист
									16

			<b>Всего</b>		<b>1294,52</b>	<b>3585,50</b>	<b>-</b>	<b>154,69</b>	
							<b>0,21</b>		

<sup>1</sup>на последующих этапах проектирования максимальные показатели планируемой застройки могут быть уменьшены, а минимальные показатели – увеличены.

<sup>2</sup>на последующих этапах проектирования в общественных помещениях (помещениях для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением могут быть предусмотрены помещения, по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: коммунальное обслуживание (код вида 3.1), социальное обслуживание (код вида 3.2), бытовое обслуживание (код вида 3.3), здравоохранение (код вида 3.4), амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1), культурное развитие (код вида 3.6), религиозное использование (код вида 3.7), амбулаторное ветеринарное обслуживание (код вида 3.10.1), деловое управление (код вида 4.1), магазины (код вида 4.4), общественное питание (код вида 4.6), банковская и страховая деятельность (код вида 4.5), государственное управление (код вида 3.8.1), обеспечение занятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2), при соблюдении общего баланса парковочных мест и необходимости соблюдения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры, максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов.

<sup>3</sup>указанные минимальное количество и номенклатура помещений общественного назначения, расположенных в помещениях многоквартирного жилого дома, могут быть увеличены при проектировании.

<sup>4</sup>вместимость автостоянки может быть увеличена.

<sup>5</sup>предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружения определить на последующих этапах проектирования, с учетом требований установленных зон с особыми условиями использования территории.

**2.2. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.**

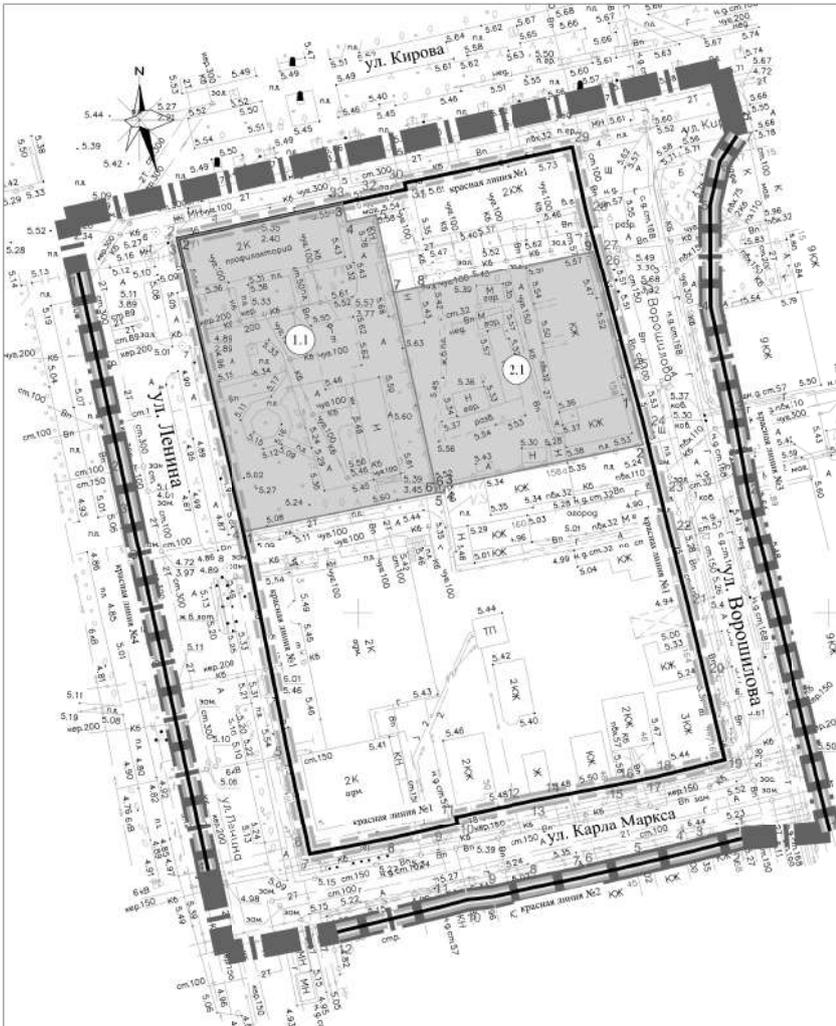
№ п/п	Кадастровый номер изменяемого земельного участка/ Номер образуемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				Проектирование	Строительство	Реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения							

						<b>001-24-ПП-1</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			17

1.	61:46:0011701:108	1.1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	I	I		жилобеспеченность 40 кв.м/чел; общественные помещения (помещения обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением вместимостью не менее 5 человек; автостоянка вместимостью 60-90 мест <sup>2</sup>
2.	61:46:0011701:352	2.1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	I	I		жилобеспеченность 40 кв.м/чел; помещения бытового обслуживания; физкультурный комплекс с местами для зрителей; автостоянка вместимостью 40-90 мест <sup>2</sup>
Объекты улично-дорожной сети							
3.	1-23	-	Объекты улично-дорожной сети, внутриквартальные проезды, тротуары, стоянки транспортных средств, благоустройство, инженерные сети	I- II	I- II		
<sup>2</sup> вместимость автостоянки может быть увеличена.							
<b>001-24-ПП-1</b>							Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			18

**3.РАЗДЕЛ. ЧЕРТЕЖИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

					<b>001-24-ПП-1.ГР</b>	Лист
						19
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  - граница проекта планировки территории
-  - устанавливаемые красные линии
-  - границы планировочного элемента планировочной структуры (квартал)
-  - границы планировочного элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
-  17 - номера характерных точек красных линий
-  - границы зоны планируемого размещения (объектов жилого назначения)
-  23 - номера характерных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства
-  (1.1) - номер объекта капитального строительства по экспликации

Каталог координат характерных точек планируемой красной линии №1, границ планируемых элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	412281.94	2206169.30
2	412280.15	2206161.37
3	412277.75	2206162.23
4	412217.38	2206175.85
5	412170.30	2206185.15
6	412151.40	2206189.17
7	412148.30	2206189.33
8	412151.88	2206207.36
9	412154.07	2206217.38
10	412154.91	2206221.30
11	412156.35	2206220.38
12	412159.15	2206233.34
13	412159.98	2206237.49
14	412160.89	2206242.25
15	412163.28	2206254.73
16	412163.69	2206256.85
17	412164.95	2206263.34
18	412165.34	2206264.58
19	412168.65	2206277.30
20	412186.49	2206273.57
21	412201.88	2206269.34
22	412218.47	2206265.30
23	412226.63	2206263.37
24	412240.66	2206260.53
25	412254.53	2206256.33
26	412273.58	2206251.75
27	412277.56	2206250.39
28	412285.98	2206248.44
29	412299.85	2206245.52
30	412292.01	2206209.94
31	412290.86	2206210.11
32	412289.98	2206202.86
33	412287.75	2206196.70
1	412281.94	2206169.30

Каталог координат характерных точек планируемой красной линии №2, границ планируемых элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	412151.55	2206261.36
2	412151.37	2206260.61
3	412149.79	2206274.54
4	412148.77	2206270.61
5	412146.04	2206259.21
6	412143.64	2206248.34
7	412143.29	2206247.61
8	412141.24	2206237.61
9	412139.21	2206228.54
10	412138.57	2206223.10
11	412137.20	2206218.39
12	412131.70	2206195.36

Каталог координат характерных точек планируемой красной линии №3, границ планируемых элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	412153.18	2206300.32
2	412225.68	2206282.82
3	412243.70	2206279.56
4	412285.36	2206274.82
5	412287.29	2206274.68
6	412296.61	2206276.80
7	412302.05	2206280.35

Каталог координат характерных точек планируемой красной линии №4, границ планируемых элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	412272.61	2206140.65
2	412231.68	2206149.61
3	412221.89	2206151.66
4	412144.79	2206168.11

Каталог координат характерных точек границы зоны размещения объектов капитального строительства (жилого назначения №1.1)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	412217.68	2206176.25
2	412280.15	2206161.67
3	412287.75	2206196.70
4	412283.75	2206197.62
5	412285.29	2206203.83
6	412225.89	2206216.66
1	412217.68	2206176.25

Каталог координат характерных точек границы зоны размещения объектов капитального строительства (жилого назначения №2.1)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	412246.92	2206257.73
2	412236.11	2206260.47
3	412227.21	2206218.31
4	412225.88	2206218.23
5	412225.89	2206216.66
6	412227.36	2206216.35
7	412268.43	2206207.48
8	412269.52	2206212.69
9	412277.39	2206249.97
1	412246.92	2206257.73

Каталог координат характерных точек планируемой красной линии №5, границ планируемых элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	412281.94	2206169.30
2	412280.15	2206161.37
3	412277.75	2206162.23
4	412217.38	2206175.85
5	412170.30	2206185.15
6	412151.40	2206189.17
7	412148.30	2206189.33
8	412151.88	2206207.36
9	412154.07	2206217.38
10	412154.91	2206221.30
11	412156.35	2206220.38
12	412159.15	2206233.34
13	412159.98	2206237.49
14	412160.89	2206242.25
15	412163.28	2206254.73
16	412163.69	2206256.85
17	412164.95	2206263.34
18	412165.34	2206264.58
19	412168.65	2206277.30
20	412186.49	2206273.57
21	412201.88	2206269.34
22	412218.47	2206265.30
23	412226.63	2206263.37
24	412240.66	2206260.53
25	412254.53	2206256.33
26	412273.58	2206251.75
27	412277.56	2206250.39
28	412285.98	2206248.44
29	412299.85	2206245.52
30	412292.01	2206209.94
31	412290.86	2206210.11
32	412289.98	2206202.86
33	412287.75	2206196.70
1	412281.94	2206169.30

Каталог координат характерных точек планируемой красной линии №6, границ планируемых элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	412281.94	2206169.30
2	412280.15	2206161.37
3	412277.75	2206162.23
4	412217.38	2206175.85
5	412170.30	2206185.15
6	412151.40	2206189.17
7	412148.30	2206189.33
8	412151.88	2206207.36
9	412154.07	2206217.38
10	412154.91	2206221.30
11	412156.35	2206220.38
12	412159.15	2206233.34
13	412159.98	2206237.49
14	412160.89	2206242.25
15	412163.28	2206254.73
16	412163.69	2206256.85
17	412164.95	2206263.34
18	412165.34	2206264.58
19	412168.65	2206277.30
20	412186.49	2206273.57
21	412201.88	2206269.34
22	412218.47	2206265.30
23	412226.63	2206263.37
24	412240.66	2206260.53
25	412254.53	2206256.33
26	412273.58	2206251.75
27	412277.56	2206250.39
28	412285.98	2206248.44
29	412299.85	2206245.52
30	412292.01	2206209.94
31	412290.86	2206210.11
32	412289.98	2206202.86
33	412287.75	2206196.70
1	412281.94	2206169.30

Каталог координат характерных точек планируемой красной линии №7, границ планируемых элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	412281.94	2206169.30
2	412280.15	2206161.37
3	412277.75	2206162.23
4	412217.38	2206175.85
5	412170.30	2206185.15
6	412151.40	2206189.17
7	412148.30	2206189.33
8	412151.88	2206207.36
9	412154.07	2206217.38
10	412154.91	2206221.30
11	412156.35	2206220.38
12	412159.15	2206233.34
13	412159.98	2206237.49
14	412160.89	2206242.25
15	412163.28	2206254.73
16	412163.69	2206256.85
17	412164.95	2206263.34
18	412165.34	2206264.58
19	412168.65	2206277.30
20	412186.49	2206273.57
21	412201.88	2206269.34
22	412218.47	2206265.30
23	412226.63	2206263.37
24	412240.66	2206260.53
25	412254.53	2206256.33
26	412273.58	2206251.75
27	412277.56	2206250.39
28	412285.98	2206248.44
29	412299.85	2206245.52
30	412292.01	2206209.94
31	412290.86	2206210.11
32	412289.98	2206202.86
33	412287.75	2206196.70
1	412281.94	2206169.30

Каталог координат характерных точек планируемой красной линии №8, границ планируемых элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	412281.94	2206169.30
2	412280.15	2206161.37
3	412277.75	2206162.23
4	412217.38	2206175.85
5	412170.30	2206185.15
6	412151.40	2206189.17
7	412148.30	2206189.33
8	412151.88	2206207.36
9	412154.07	2206217.38
10	412154.91	2206221.30
11	412156.35	2206220.38
12	412159.15	2206233.34
13	412159.98	2206237.49
14	412160.89	2206242.25
15	412163.28	2206254.73
16	412163.69	2206256.85
17	412164.95	2206263.34
18	412165.34	2206264.58
19	412168.65	2206277.30
20	412186.49	2206273.57
21	412201.88	2206269.34
22	412218.47	2206265.30
23	412226.63	2206263.37
24	412240.66	2206260.53
25	412254.53	2206256.33
26	412273.58	2206251.75
27	412277.56	2206250.39
28	412285.98	2206248.44
29	412299.85	2206245.52
30	412292.01	2206209.94
31	412290.86	2206210.11
32	412289.98	2206202.86
33	412287.75	2206196.70
1	412281.94	2206169.30

Каталог координат характерных точек планируемой красной линии №9, границ планируемых элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)

№ точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	412281.94	2206169.30
2	412280.15	2206161.37
3	412277.75	2206162.23
4	412217.38	2206175.85
5	412170.30	2206185.15
6	412151.40	2206189.17
7	412148.30	2206189.33
8	412151.88	2206207.36
9	412154.07	2206217.38
10	412154.91	2206221.30
11	412156.35	2206220.38
12	412159.15	2206233.34
13	412159.98	2206237.49
14	412160.89	2206242.25
15	412163.28	2206254.73
16	412163.69	2206256.85
17	412164.95	2206263.34
18	412165.34	2206264.58
19	412168.65	2206277.30
20	412186.49	2206273.57
21	412201.88	2206269.34
22	412218.47	2206265.30
23	412226.63	2206263.37
24	412240.66	2206260.53
25	412254.53	2206256.33
26	412273.58	2206251.75
27	412277.56	2206250.39
28	412285.98	2206248.44
29	412299.85	2206245.52
30	412292.01	2206209.94
31	412290.86	2206210.11
32	412289.98	2206202.86
33	412287.75	2206196.70
1	412281.94	2206169.30

1. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства производственного

**ИП ЖАБИНА А.В.**

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА  
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.  
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**001-24-ПМ-1**

**г. Ростов-на-Дону  
2024**

**ИП ЖАБИНА А.В.**

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА  
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.  
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ****ТОМ 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ****001-24-ПМ-1**

Индивидуальный предприниматель



В. Жабина

**г. Ростов-на-Дону  
2024**

## 1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Прим.
001-24-ПМ-1.С	1.Содержание тома	1
001-24-ПМ-1.С	1.1.Состав проектной документации	2
001-24-ПМ-1.С	1.2.Справка главного архитектора проекта	3
001-24-ПМ-1	2.Раздел. Текстовая часть проекта межевания территории	4
001-24-ПМ-1	2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имущества общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации	5
001-24-ПМ-1	2.2. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	15
001-24-ПМ-1.ГР	3.Раздел. Чертежи проекта межевания территории	16
001-24-ПМ-1 (лист 1)	Чертеж межевания территории: Границы планируемых элементов планировочной структуры; красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории; границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы изменяемых земельных участков М 1:500	17

					<b>001-24-ПМ-1.С</b>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
ГАП		Жабина			Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Мурадов				П	1	
					<b>ИП ЖАБИНА А. В.</b>			

## 1.1. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		
001-24-ПП-1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть проекта межевания территории	сшив
<b>Материалы по обоснованию</b>		
001-24-ПП-2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка к проекту межевания территории	сшив
001-24-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходные данные	сшив

					<b>001-24-ПМ-1.С</b>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Жабина				П	2	
Разработ.		Мурадов				ИП ЖАБИНА А. В.		

**1.2. СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА**

Технические решения, принятые при разработке документации по планировке территории: проекта планировки и проекта межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса в г. Батайск, соответствуют нормативным требованиям, положениям документации территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный архитектор проекта




А. В. Жабина

					<b>001-24-ПМ-1.С</b>			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
ГАП		Жабина			Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработ.		Мурадов				П	3	
					<b>ИП ЖАБИНА А. В.</b>			

**2. РАЗДЕЛ ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**

					<b>001-24-ПМ-1</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

**2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имущества общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд; вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации**

Технико-экономические показатели по проекту межевания территории				
№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
1.	<b>Площадь территории в границах проекта межевания территории, всего, в том числе:</b>	га	<b>2,13</b>	
	<b>Площадь территории в границах элементов планировочной структуры всего, в том числе:</b>	га	<b>2,13</b>	
	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры (квартал);	га	1,19	
	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть).	га	0,94	
2.	<b>Территории, подлежащие межеванию, в том числе:</b>	га	<b>1,62</b>	
	<b>Элемент планировочной структуры (квартал), в том числе:</b>	га	<b>0,80</b>	
	<b>образуемые земельные участки:</b>	га	<b>0,35</b>	
	территории социальной инфраструктуры (№№18, 20);	га	0,27	
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (№№ 5-11, 13-17, 22).	га	0,08	
	<b>изменяемые земельные участки:</b>	га	<b>0,45</b>	
	территории жилого назначения (61:46:0011701:108, 61:46:0011701:352).	га	0,45	
	<b>Элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть):</b>	га	<b>0,82</b>	
	образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования (№№1-4, 12, 19, 21);	га	0,80	
территории транспортной инфраструктуры (№ 23).	га	0,02		
3.	<b>Территории, не подлежащие межеванию, в том числе:</b>	га	<b>0,51</b>	
	<b>Элемент планировочной структуры (квартал), в том числе:</b>	га	<b>0,39</b>	

					<b>001-24-ПМ-1</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

	существующие земельные участки.		га	0,39	
	<b>Элемент планировочной структуры (улично-дорожная сеть):</b>		га	<b>0,12</b>	
	существующие земельные участки.		га	0,12	
Технико-экономические показатели по образуемым и изменяемым земельным участкам					
№ п/п	Номер образуемого земельного участка/Кадастровый номер изменяемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка <u>нормативная</u> , фактическая (в том числе площадь публичных сервитутов), га	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
1	2	3	4	5	6
Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования					
4.	1	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- ----- 0,0065 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0065 га. категория земель: земли населенных пунктов
5.	2	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- ----- 0,0015 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0015 га.
					<b>001-24-ПМ-1</b>
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист
					6











					категория земель: земли населенных пунктов
22.	21	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,2880 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,2880 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
23.	22	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1); Благоустройство территории (12.0.2)	- 0,0014 (-)	Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0014 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (территорий общего пользования)	- 0,8719 (-)	
<b>Территории социальной инфраструктуры</b>					
24.	18	17	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	- 0,0633 (-)	Образуется в соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:266, площадью 0,0546 га (18.1); состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0087 га (18.2). Образуется в один этап путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:266 (18.1) и
<b>001-24-ПМ-1</b>					Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	11

					земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена (18.2).
					категория земель: земли населенных пунктов
25.	20	18, 19	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1); Государственное управление (3.8.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	- 0,2113 (-)	Образуется в соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации. Состоит из: земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:236, площадью 0,2091 га (20.3); состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0019 га (20.1); состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0003 га (20.2). Образуется в один этап путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:236 (20.3) и земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена (20.1, 20.2).
			Всего (территорий социальной инфраструктуры)	- 0,2746 (-)	категория земель: земли населенных пунктов
Территории транспортной инфраструктуры					
26.	23	.	Хранение автотранспорта (2.7.1)	- 0,0201 (-)	Многоконтурный участок, состоящий из частей с условным номером 23/1, площадью 0,0136 га, и 23/4, площадью 0,0065 га. Образуется в один этап в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<b>001-24-ПМ-1</b>
					Лист 12

					Российской Федерации Состоит из: состава земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена, площадью 0,0201 га.
					категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (территорий транспортной инфраструктуры)	- <hr/> 0,0201 (-)	
			Итого (образуемые земельные участки)	- <hr/> 1,1666 (-)	
<b>Изменяемые земельные участки</b>					
<b>Территории жилого назначения</b>					
29.	61:46:0011701:108	1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) <sup>1</sup> ; Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Банковская и страховая деятельность (4.5); Государственное управление (3.8.1).	0,1600 <hr/> 0,2664 (-)	Ранее образованный земельный участок. предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с «административно- управленческие» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); предоставление коммунальных услуг (3.1.1); банковская и страховая деятельность (4.5); государственное управление (3.8.1)» <sup>2</sup>
					категория земель: земли населенных пунктов
30.	61:46:0011701:325	2.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) <sup>1</sup> ; Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Банковская и страховая деятельность (4.5); Государственное управление (3.8.1).	0,1258 <hr/> 0,1868 (-)	Ранее образованный земельный участок. предусмотрено изменение вида разрешенного использования земельного участка с «Жилищное строительство» на «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); предоставление коммунальных услуг (3.1.1); банковская и страховая деятельность (4.5); государственное
					категория земель: земли населенных пунктов
<b>001-24-ПМ-1</b>					Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	13

					управление (3.8.1)» <sup>2</sup>
					категория земель: земли населенных пунктов
			Всего (изменяемые земельные участки)	0,2858	
				0,4532	
				(-)	
			Итого (образуемые и изменяемые земельные участки)	0,2858	
				1,6198	
				(-)	
<p><sup>1</sup> Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540.</p> <p>При выборе вида разрешённого использования необходимо пользоваться градостроительными регламентами, установленными в настоящих Правилах, и Классификатором. Если в градостроительном регламенте указан общий вид разрешённого использования, то перечисление отдельных видов уже не требуется. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства может выбрать любой из входящих в группу отдельных видов разрешённого использования согласно Классификатору.</p> <p>Согласно Классификатору и Правил землепользования и застройки для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» с кодом 2.6 установлено следующее описание: Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; <b>размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома</b>, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.</p> <p>Согласно Классификатору к объектам обслуживания жилой застройки относятся объекты 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.</p> <p><sup>2</sup> Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-наличия такого вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;</li> <li>-выполнения при таком изменении требований технических регламентов;</li> <li>-предоставления разрешения в порядке, установленном статьёй 15 Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.</li> </ul> <p>Согласно статьи 15 проведение публичных слушаний, в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов не требуются. При соблюдении требований технических регламентов и санитарных норм допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.</p>					
					Лист
					14
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	
<b>001-24-ПМ-1</b>					

1.Образуемые земельные участки, в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд, документацией по планировке территории не предусмотрены.

2.В рамках документации по планировке территории, в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Город Батайск", линия отступа от красных линий не устанавливается.

**2.2. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости**

№ точки	Координата X	Координата Y
1	412284.41	2206138.11
2	412272.61	2206140.65
3	412231.68	2206149.61
4	412221.89	2206151.66
5	412144.79	2206168.11
6	412142.15	2206168.68
7	412127.17	2206171.94
8	412131.70	2206195.66
9	412137.20	2206218.09
10	412138.57	2206223.10
11	412139.21	2206228.54
12	412141.24	2206237.61
13	412143.29	2206247.61
14	412143.64	2206248.84
15	412146.04	2206259.21
16	412148.77	2206270.61
17	412149.79	2206274.54
18	412151.37	2206280.61
19	412151.55	2206281.36
20	412153.18	2206300.32
21	412225.68	2206282.82
22	412243.70	2206279.56
23	412265.36	2206274.82
24	412287.29	2206274.68
25	412296.61	2206276.80
26	412302.05	2206280.35
27	412307.72	2206278.88
28	412316.16	2206276.66
1	412284.41	2206138.11

					<b>001-24-ПМ-1</b>	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		15

**3.РАЗДЕЛ. ЧЕРТЕЖИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

					<b>001-24-ПМ-1.ГР</b>	Лист
						16
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Сведения о фактической численности муниципальных служащих и работников муниципальных учреждений г. Батайска и затратах на их денежное содержание на 01.10.2024 год

№	Наименование	Численность (чел.)	Расходы на денежное содержание (тыс. рублей)
1	Муниципальные служащие	178	103 443,0
2	Работники муниципальных учреждений	3448	1 836 423,0



Газета «Батайск официальный» зарегистрирована управлением по Южному Федеральному округу Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия.

**Главный редактор**  
**Карзаев Д. В.**

**0+**

Свидетельство ПИ № ФС 10-5935 от 27 мая 2005 г.

Учредитель - Администрация г. Батайска.

Адрес редакции и издателя: 346880, г. Батайск, пл. Ленина, 3. Тираж 500 экз. Объем 140 полос.

Газета распространяется бесплатно.

Отпечатано: ООО «Смарт Медиа», 344002,

г. Ростов-на-Дону, ул. Донская, д. 12, офис 5-6.

Дата выхода в свет: 16.12.2024 г.