

ИП ЖАБИНА А.В.

Заказчик:

ШЕРМАН ПАВЕЛ МИХАЙЛОВИЧ

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(«4.4 МАГАЗИНЫ») С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
61:46:0011203:4178, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО, 125**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

002-24-ГО

**г. Ростов-на-Дону
2025**

ИП ЖАБИНА А.В.

Заказчик:

ШЕРМАН ПАВЕЛ МИХАЙЛОВИЧ

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ
ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
(«4.4 МАГАЗИНЫ») С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
61:46:0011203:4178, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: Г. БАТАЙСК, УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО, 125**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОБОСНОВАНИЕ

Индивидуальный предприниматель



А. В. Жабина

г. Ростов-на-Дону
2025

1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Прим.
002-24-ГО.С	1. Содержание тома	1
002-24-ГО.С	1.1. Справка индивидуального предпринимателя	2
002-24-ГО.ТЧ	2. Раздел. Текстовая часть	3
002-24-ГО.ТЧ	2.1. Общие положения	4
002-24-ГО.ТЧ	2.2. Планировочная организация земельного участка	5
002-24-ГО.ТЧ	2.3. Расчет нормативных показателей застройки в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж.3.1	29
002-24-ГО.ТЧ	2.4. Техничко-экономические показатели	33
002-24-ГО.ТЧ	2.5. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка	34
002-24-ГО.ГР	3. Раздел. Графическая часть	36
002-24-ГО (лист 1)	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, объектов подлежащих сносу, инженерных сетей, подлежащих демонтажу либо выносу М 1:500, схема размещения территории проектирования на Генеральном плане города	37
002-24-ГО (лист 2)	Схема планировочной организации территории М 1:500, схема границ территориальных зон по Правилам землепользования и застройки города	38
002-24-ГО (лист 3)	Схема зон с особыми условиями использования территории М 1:500	39
002-24-ГО (лист 4)	План на отм. 0.000, разрез 1-1	40
002-24-ГО (лист 5)	Колористические решения. Вариант 1. Вид с северо-запада	41
002-24-ГО (лист 6)	Колористические решения. Вариант 1. Вид с юга	42
002-24-ГО (лист 7)	Колористические решения. Вариант 1. Вид с юго-запада	43
002-24-ГО (лист 8)	Колористические решения. Вариант 1. Вид с юго-запада	44
002-24-ГО (лист 9)	Колористические решения. Вариант 1. Вид с северо-востока	45
002-24-ГО (лист 10)	Колористические решения. Вариант 2. Вид с северо-запада	46
002-24-ГО (лист 11)	Колористические решения. Вариант 2. Вид с юга	47
002-24-ГО (лист 12)	Колористические решения. Вариант 2. Вид с юго-запада	48
002-24-ГО (лист 13)	Колористические решения. Вариант 2. Вид с юго-запада	49
002-24-ГО (лист 14)	Колористические решения. Вариант 2. Вид с северо-востока	50
	Приложения	
	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 13.09.2024	
	Межевой план от 12.09.2024	
	Топографическая съемка в М 1:500	

					002-24-ГО.С			
Изм.	Лист	№ доквм.	Подпись	Дата	Градостроительное обоснование	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Жабина					П	1	
Разработ.	Жабина					ИП ЖАБИНА А. В.		

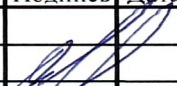
1.1. СПРАВКА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ

Градостроительное обоснование разработано в соответствии Генеральным планом муниципального образования городского округа «Город Батайск» (в действ.ред.), Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Батайск» (действ.ред.), Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действ.ред.), техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий. Технические решения, принятые в градостроительном обосновании соответствуют требованиям экологических, санитарных, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную, для работы и здоровья людей, эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Индивидуальный предприниматель



А. В. Жабина

					002-24-ГО.С			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Градостроительное обоснование	Стадия	Лист	Листов
						П	2	
Выполнил	Жабина					ИП ЖАБИНА А. В.		
Разработ.	Жабина							

2. РАЗДЕЛ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

2.1. Общие положения

Градостроительное обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка («4.4 магазины») с кадастровым номером 61:46:0011203:4178, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Луначарского, 125, разработано на основании:

- топографической съемки в М 1:500;
- выписки из ЕГРН на земельный участок.

В соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ (в действ.ред);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действ. ред.);
- «Технический регламент о пожарной безопасности», ФЗ-123 (в действ. ред.);
- Федеральный закон от 30.12.2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (в действ. ред.);
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» (в действ. ред.);
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (в действ. ред.);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74 (в действ. ред.);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (в действ. ред.);
- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 26.06.2025 № 78 (в действ. ред.);
- СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения» (в действ. ред.);
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (в действ. ред.);
- СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение. Актуализированная редакция СНиП 23-05-95*» (в действ. ред.);
- СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (в действ. ред.);
- СП 476.1325800.2020. «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (в действ. ред.);
- СанПиН 1.2.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (в действ. ред.);
- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания» (в действ. ред.);
- №73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения» (в действ. ред);
- Приказ от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Градостроительное обоснование разработано на основе Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Батайск» (в действ.ред.), Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Батайск»

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

(действ.ред.), в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

2.2. Планировочная организация земельного участка

Природно-климатические условия

По климатическому районированию территории г. Батайск относится к району III-B.

Важным фактором, влияющим на климат района, является циркуляция атмосферы. Здесь преобладают массы континентального воздуха умеренных широт. Приходящие извне воздушные массы атлантического, арктического и тропического происхождения, бывают обычно в значительной степени трансформированными и вскоре окончательно перерождаются в континентальный воздух умеренных широт, что и обуславливает умеренно-континентальный климат района. Открытость района для вторжения холодных и тёплых воздушных масс, а также расположение его на границе между тёплыми южными морями и холодным континентом, способствуют установлению зимы мягкой, неустойчивой, с длительными оттепелями и значительными понижениями температур воздуха. Циклоническая деятельность и меридиональный обмен воздушных масс весной и в начале лета обуславливает заметное увеличение числа гроз и ливневых дождей в этот период. Ослабление межширотного обмена в июле-августе и вторжение континентального тропического воздуха степей и пустынь обеспечивает сухую жаркую погоду летом и устойчивую тёплую – осенью. Прорывы западных и южных циклонов редко нарушают такую погоду сильными ливневыми осадками.

Согласно СП 131.13330 «Строительная климатология» (в действ.ред.).

г. Ростова-на-Дону имеет следующие параметры:

- Климатический район - III B
- Отопительный период - с 15.10 по 15.04
- Преобладающее направление ветра - восточное
- Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 - минус 19°C
- Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92 - минус 27°C
- Средняя максимальная температура наиболее теплого месяца - +29,1°C

- Продолжительность отопительного периода - 166 дней

Согласно СП 20.13330.2016 «СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия»:

- Нормативная глубина промерзания грунтов - 0,9 м
- Расчетное значение веса снегового покрова на 1 м² горизонтальной поверхности по II району согласно табл. 4* составляет - $S_o = 1,2 \text{ кПа}$ (120 кг/м²)
- Нормативное значение ветрового давления на 1 м² поверхности для III района для местности типа А согласно табл. 5 составляет - $W_o = 0,38 \text{ кПа}$ (38 кгс/м²).

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 расположен в городе Батайске, по ул. Луначарского. Разрешенный вид использования земельного участка, согласно сведениям из ЕГРН, «Объекты индивидуального жилищного строительства, ИЖС».

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 расположен в границах элемента планировочной структуры (квартала) сложившейся застройки, сформированного существующей застройкой индивидуального жилищного строительства, с вкраплением объектов торгового назначения и социальной инфраструктуры. Существующий элемент планировочной структуры, согласно сведениям из Генерального плана города, ограничен следующими объектами местного значения (улицами в жилой застройке): ул. Луначарского и ул. Калинина с запада – ул. Максима Горького с севера – ул. Куйбышева с востока – ул. Кирова и Карла Либкнехта с юга.

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Согласно карте функциональных зон по ул. Максима Горького проходят сети подземного водопровода, по ул. Кирова – распределительные сети газоснабжения.

Согласно карте планируемого размещения объектов местного значения, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178, размещение объектов местного значения не предусмотрено.

Согласно карте функциональных зон земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 расположен в границах функциональной зоны «зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)». Согласно Положениям территориального планирования Генерального плана функциональная зона «зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)» относится к жилым зонам, предусмотренным в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания, **предназначенным для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения.**

Генеральным планом муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) определены следующие параметры функциональной зоны:

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны
Жилые зоны		
701010103	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	<p>Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, не допускается размещать в жилых зонах.</p> <p>В жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты.</p> <p>Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м).</p> <p>Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.</p> <p>В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних участках, должны быть не менее 6 м,</p>

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

		<p>а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 10 м. Расстояние до границы участка должно быть от стены жилого дома 3 м, от хозяйственных построек – 1 м.</p> <p>Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные – 10, до 8 блоков – 25, свыше 8 до 30 блоков – 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м². Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.</p> <p>Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», другими нормативно-правовыми актами, НГП Городского округа «Город Батайск»</p>
--	--	---

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 расположен в границах территориальной зоны «зона реконструкции жилой застройки» (Ж.3.1).

Зона Ж.3.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а также отдельных объектов общегородского значения. Градостроительным регламентом установлены следующие виды разрешенного использования:

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); выращивание сельскохозяйственных культур	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.2.1 Дома социального	Размещение зданий, предназначенных для размещения	Не установлены

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						7
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

обслуживания	домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	
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
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.8.1 Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня 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)	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
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
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не установлены
12.0 Земельные участки (территории) общего	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в	Не установлены
<div> <div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div> </div> <div> <div>Изм.</div> <div>Лист</div> <div>№ докум.</div> <div>Подпись</div> <div>Дата</div> </div> </div> <div>002-24-ГО.ТЧ</div> <div> <div>Лист</div> <div>8</div> </div>		

пользования	себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2					
12.0.1 Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены				
12.0.2 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				
Условно разрешённые виды использования		Вспомогательные виды разрешенного использования				
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 площадок, площадок для отдыха				
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество 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 многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха				
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственных площадок и площадок				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	002-24-ГО.ТЧ	Лист
						9

					для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9			Не установлены
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг			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
3.4.1	Амбулаторно- поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)			Не установлены
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации			Не установлены
3.5.2	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
3.6.1	Объекты культурно- досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев			Не установлены
3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2			Не установлены
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных			Не установлены
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой			Не установлены
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	

	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)	
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, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены
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
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций	Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
4.9.1.3. Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек	Магазины сопутствующей торговли
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса	Магазины сопутствующей торговли
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не установлены

Для территориальной зоны Ж.3.1 установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						11
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

№ 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**
		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)
		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 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, 2.1.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки, %	2.1, 2.1.1, 2.6, 3.5.1 (кроме детских дошкольных учреждений) 3.5.2 , 5.1.2	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные	50,0
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись
			Дата
002-24-ГО.ТЧ			
Лист 12			

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		учреждения)	
		2.5	40,0
		3.3, 3.4.1, 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, 3.4.1, 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
		прочие	не подлежит установлению

На земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 расположены существующие объекты капитального (индивидуальные жилые дома) и некапитального (сарай, уличный туалет) строительства, подлежащие демонтажу.

На земельном участке с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 расположены существующие сети (водопровод ст.60, ст.32, газопровод н.д. ст.32), и объекты инженерного обеспечения (выгребные ямы), подлежащие демонтажу. Транзитные инженерные сети через участок не проходят.

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 граничит со следующими земельными участками:

- с севера – земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:3987 с видом разрешенного использования «Продовольственные магазины, непродовольственные магазины, магазины», в границах которого размещен объект капитального строительства с кадастровым номером 61:46:0011203:3702 и наименованием «Продовольственный магазин, непродовольственный магазин»;
- с запада – земли кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011203, государственная собственность на которые не разграничена, в границах которых размещена ул. Луначарского;
- с юга - земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:319 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации жилого дома», в границах которого размещен существующий индивидуальный жилой дом;
- с востока - земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:70 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации лечебно-поликлинического корпуса», в границах которого размещен комплекс объектов здравоохранения.

В рамках градостроительного обоснования, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178, предусмотрено размещение магазина.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны «зона реконструкции жилой застройки» (Ж.3.1), вид разрешенного использования «магазины» с кодом 4.4, относится к условно-разрешенным видам.

Согласно ст.10 Правил землепользования и застройки физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляют заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск». Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования «Город Батайск» и Решением Батайской городской Думы от «31» октября 2018 № 304 «Об утверждении Порядка организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Батайск» с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Планируемый магазин представляет собой специализированный магазин по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы: предусматривается продажа крупногабаритных станков металлорежущих, деревообрабатывающих, заточного оборудования заводов «Вятский станкостроительный завод», «Московский станкостроительный завод «Салют», «НПК «Магнит М».

В магазине будут продавать фрезерные, настольно-сверлильные вертикальные, точильно-шлифовочные станки, зубошлифовальные, шлицешлифовальные, рейкошлифовальные, торцешлифовальные, круглошлифовальные, внутришлифовальные, торцекруглошлифовальные станки, установки индукционного нагрева.

Согласно ГОСТ Р 51303-2013 «Торговля. Термины и определения»:

торговый объект: Здание или часть здания, строение или часть строения, сооружение или часть сооружения, специально оснащенные оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров.

магазин: Стационарный торговый объект, предназначенный для продажи товаров и оказания услуг покупателям, в составе которого имеется торговый зал или торговые залы, подсобные, административно-бытовые помещения и складские помещения.

специализированный магазин: Вид магазина, в котором осуществляют продажу товаров одной группы или ее части - продовольственных групп ("рыба", "мясо", "колбасы", "минеральные воды", "хлеб", "овощи-фрукты" и т.д.), непродовольственных групп ("одежда", "обувь", "ткани", "мебель", "книги", "зоотовары", "семена", "цветы" и т.д.).

магазин-склад: предприятие торговли, в котором по методу самообслуживания осуществляют продажу физическим лицам и/или хозяйствующим субъектам продовольственных и непродовольственных товаров непосредственно из транспортной упаковки (ящиков, контейнеров и др.) или в транспортной упаковке.

Согласно ГОСТ 17527-2020 «Упаковка. Термины и определения (с Поправками)»

Первичная упаковка: Упаковка, предназначенная для прямого контакта с продукцией (товаром).

Вторичная упаковка: Упаковка, содержащая в себе одну или более первичных упаковок вместе с другими защитными материалами.

Внутренняя упаковка: Упаковка, при использовании которой для транспортирования продукции необходима внешняя упаковка.

Транспортная упаковка: Упаковка, предназначенная для хранения и транспортирования одной или более единиц продукции, упакованных единиц продукции или неупакованной продукции (насыпью, навалом, наливом и т.п.).

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						14
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Примечание - Допускается использование термина "третичная упаковка" применительно к транспортной упаковке.

Потребительская упаковка: Упаковка, предназначенная для первичной упаковки продукции или образующая вместе с размещенной продукцией товарную единицу, реализуемую конечному потребителю.

Продажа товаров предусмотрена без транспортной упаковки. В помещении проверки и подготовки товара происходит вскрытие транспортной упаковки, обеспыливание потребительской упаковки и штрихкодирование товаров в потребительской упаковке. Продажа товаров в торговом зале происходит в потребительской упаковке, мелкооптовая торговля не предусматривается.

Функционально-технологическая организация пространства объекта предусматривает следующие этапы деятельности:

1. Доставка товаров в транспортной упаковке (упакованные товары, сложенные штабелями в шахматном порядке на поддонах (паллетах)) к объекту специализированной транспортной компанией.

2. Разгрузка товаров в транспортной упаковке с транспортных средств с помощью специализированного механического подъемника (гидроборта) транспортных средств.

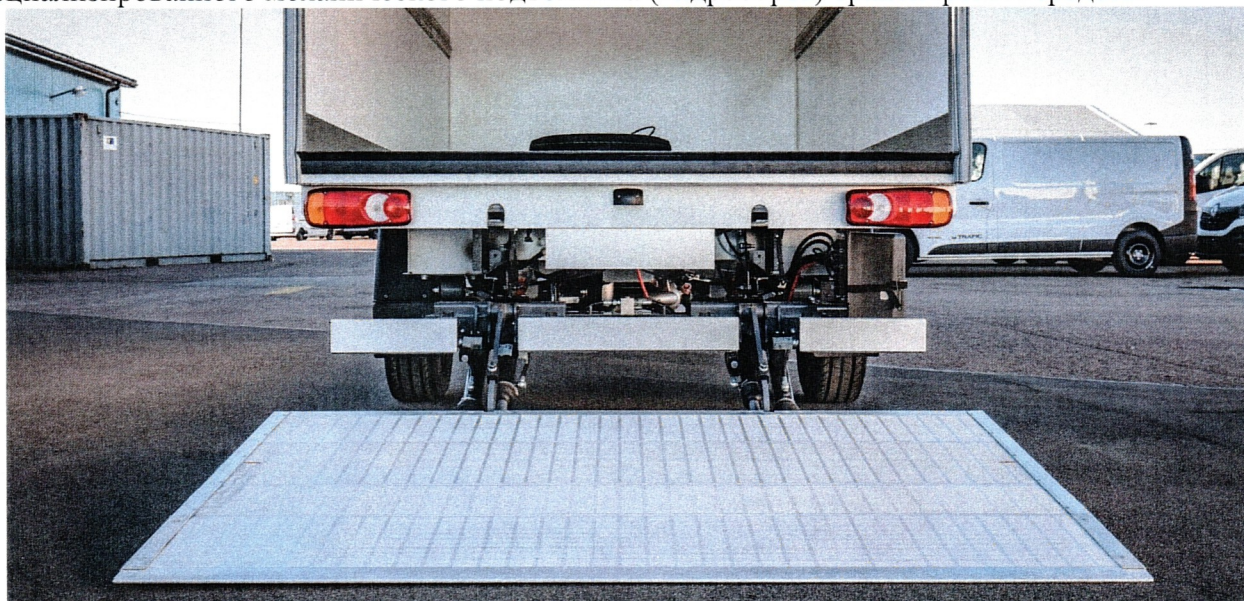


Рис. №1. Фотоиллюстрация специализированного механического подъемника (гидроборта)

3. Перемещение разгруженных товаров в транспортной упаковке с помощью специализированного подъемно-транспортного оборудования (ручной гидравлической рохли или электророхли (электрического транспортировщика паллет)) с места кратковременной разгрузки.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

002-24-ГО.ТЧ

Лист

15



Рис. №2. Фотоиллюстрация электророхли (электрического транспортировщика паллет)

4. Перемещение товаров в транспортной упаковке с помощью специализированного подъемно-транспортного оборудования (электроштабелера или гидравлического штабелера) в вертикальной плоскости в помещении для хранения (с пола на необходимую полку стеллажа).



Рис. №3. Фотоиллюстрация электроштабелера

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

002-24-ГО.ТЧ

Лист

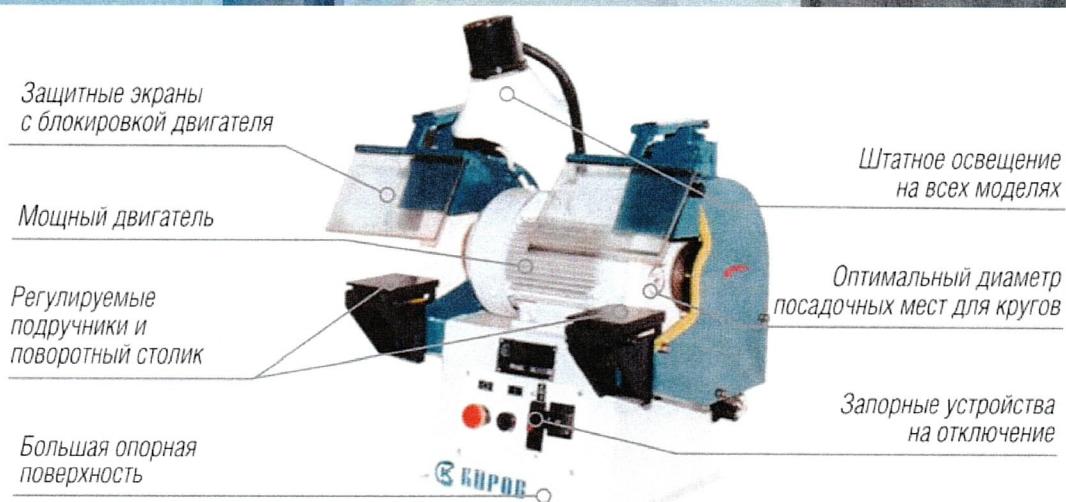
16

5. Перемещение товаров в транспортной упаковке с помощью специализированного подъемно-транспортного оборудования (электроштабелера или гидравлического штабелера) в вертикальной плоскости в помещении для хранения (с полки стеллажа на пол).

6. Перемещение товаров в транспортной упаковке с помощью специализированного подъемно-транспортного оборудования (ручной гидравлической рохли или электророхли (электрического транспортировщика паллет)) из помещения для хранения в помещение проверки и подготовки товара.

7. Вскрытие транспортной упаковки, обеспыливание потребительской упаковки, штрихкодирование товаров, сборка (при необходимости), упаковка в потребительскую упаковку в помещении проверки и подготовки товара, затем перемещение в торговый зал.

Примеры станков, предусмотренных к продаже:

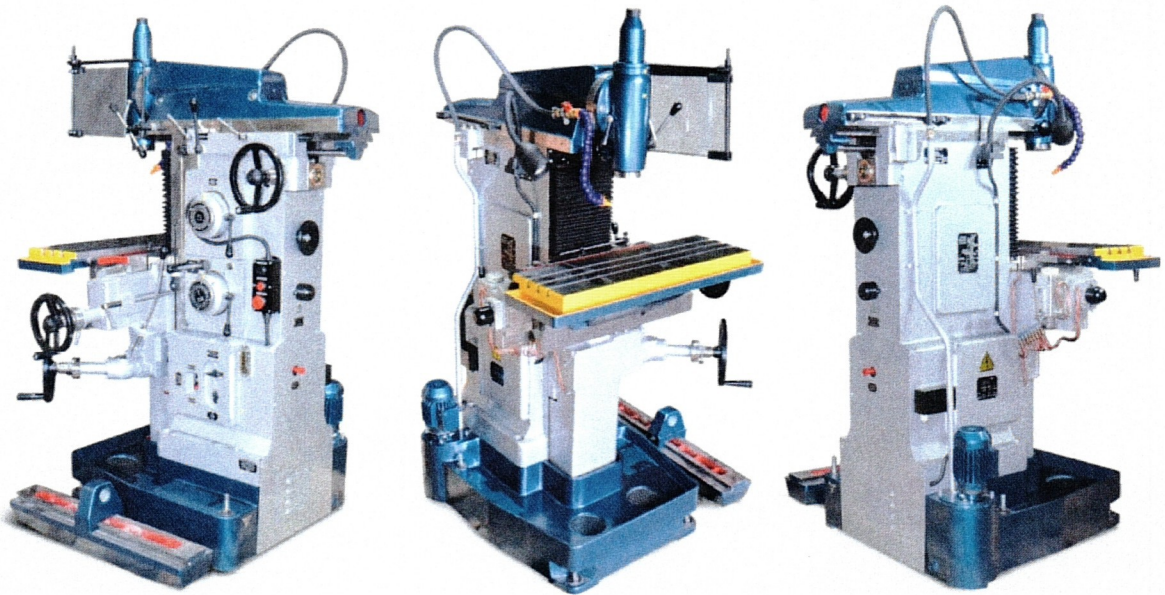


Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

002-24-ГО.ТЧ

Лист

17



Здание предусмотрено одноэтажным каркасного типа, прямоугольной формы.
Конструктивная схема объекта – металлический каркас.

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

002-24-ГО.ТЧ

Лист

18

Объемно-пространственные решения планируемого магазина обусловлены его функциональным назначением, конструктивными решениями, предельными параметрами разрезенного строительства.

Объемно-пространственные решения объекта предусматривают максимальное использование внутреннего пространства под осуществление функций объекта.

Объемно-планировочные решения объекта включают:

- основные помещения магазина: торговый и демонстрационный (выставочный) залы;
- санитарные, технические и вспомогательные помещения: помещение проверки и подготовки товара, помещение хранения товара, техническое помещение; помещение персонала; уборная для персонала с местом КУИ, умывальная для персонала.

Так, основные помещения (торговый и демонстрационные залы), расположены в западной части объекта, ориентированы на ул. Луначарского, имеют витражное остекление, и ориентацию входных групп на север и запад, а технологически связанные с ним помещения (помещение хранения товара, помещение проверки и подготовки товара), расположены с восточной стороны от основных помещений, с ориентацией входов на юг. Помещение технического назначения предусмотрено в южной части объекта, в непосредственной близости от уличного инженерного оборудования, санитарные помещения и вспомогательного назначения, сгруппированы в единый блок, размещены в северной части объекта.

В торговом зале предусмотрена зона ожидания для покупателей и проведение самого процесса продажи (заполнение необходимых документов, онлайн-оплата товара). В демонстрационном (выставочном) зале предусмотрена экспозиция наиболее интересных образцов, предусмотренных к продаже.

Главные входы, в том числе доступные для МГН, в торговый и демонстрационный залы, предусмотрены с западной стороны, с ул. Луначарского. С северной стороны предусмотрен дополнительный эвакуационный выход из помещения демонстрационного зала, с южной стороны – из торгового зала. Кратковременная разгрузка товаров предусмотрена с южной стороны.

В здании предусмотрена пылеуборка. Уборка помещений предусмотрена клининговой компанией, осуществляющей проведение работ до открытия магазина и после его закрытия. Хранение мусора в пакетах осуществляется в техническом помещении, с последующим вывозом специализированной организацией.

Основные конструкции объекта:

- фундаменты – железобетонные монолитные столбчатые. Цоколь объекта организован фундаментными балками. Цокольная часть, выходящая из земли, утепляется негорючим утеплителем, толщиной 50 мм, оштукатуривается по сетке, и окрашивается фасадной краской;
- колонны, балки, фахверки, прогоны, связи – металлические (выполнить огнезащиту всех металлических несущих конструкций посредством окраски огнезащитной краской или конструктивной оклеечной огнезащиты типа "Бизон", либо по технологии КНАУФ. Толщину огнезащитного слоя определяет фирма-изготовитель);
- наружные стены (навесная фасадная система): наружная отделка – стальная линейная панель (или аналог); ветровлагозащитная пленка (или аналог); утеплитель группы НГ (или аналог); внутренняя отделка – стеновой профлист (или аналог).
- кровля – двухскатная, из кровельных сэндвич-панелей, толщиной 120 мм;
- внутренние перегородки – газобетонные, толщиной 100 мм и из ГСП.

Архитектурно-художественные решения объекта обусловлены современными тенденциями в области архитектуры, а именно, в использовании простых геометрических форм, сплошного витражного остекления, а также требованиями к колористическим решениям для объектов капитального строительства, размещаемых в границах территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Наружные стены здания навесная фасадная система с облицовкой стальными линейными

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						19
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

панелями: цвет облицовки стен – «графитовый серый» и «Телегей 2»; цвет облицовки фриза – «сигнальный красный», «графитовый серый» и «Телегей 2» или «зелёный», «графитовый серый» и «Телегей 2»

Системы навесных фасадов являются по своим физико-строительным параметрам наиболее эффективными многослойными системами. Применяемая конструкция системы навесных фасадов предназначена для устройства облицовки фасадов зданий и других строительных сооружений алюминиевыми линейными панелями.

- Конструкция наружной стены (ограждающей конструкции), выполненной из навесной фасадной системы, состоит из:
- внутренней отделки - профлист;
- несущих кронштейнов (несущих элементов внутреннего каркаса) пресованных профилей из алюминиевых сплавов. Основные несущие элементы каркаса П, U и Г-образные кронштейны, устанавливаемые несущие колонны и фахверк с помощью анкерных дюбелей;
- несущих вертикальных или горизонтальных направляющих, прикрепляемых к кронштейнам;
- теплоизоляции – утеплитель группы НГ, закрепляемого к горизонтальным или вертикальным направляющим и к внутренней обшивке конструкции;
- ветровлагозащитной пленки (мембраны), закрепляемой на утеплитель при помощи крепежных изделий;
- облицовочных профилей – стальными линейная панель;

Необходимый вылет вертикальных направляющих от стены обеспечивают кронштейны и удлинители кронштейнов. Крепежные элементы, используемые в системе: заклепки, анкера, тарельчатые дюбели, винты самонарезающие.

Профили панелей крепят к несущим вертикальным направляющим с помощью заклепок или самонарезающих винтов.

В качестве наружной отделки ограждающей конструкции (стены) из навесной фасадной системы применена линейная стальная панель 0.5 мм (или аналог). В качестве внутренней отделки – стеновой профлист С-8х1150-А (или аналог). Утеплитель, толщиной не менее 100 мм, группы НГ (или аналог).

Цокольная часть, выступающая над уровнем земли, оштукатурена и окрашена фасадной краской цвета «графитовый серый». Цвет дверей, стоек витражей - графитовый серый».

Планируемый объект имеет следующие пожарно-технические характеристики:

ПОЖАРНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ		
№ п/п	Наименование	Показатель
1	Уровень ответственности	II
2	Степень огнестойкости	III
3	Класс конструктивной пожарной опасности	C0
4	Класс здания по функциональной пожарной опасности:	Ф 3.1

Все несущие и ограждающие конструкции объекта соответствуют степени огнестойкости и классу конструктивной пожарной опасности.

Предел огнестойкости строительных конструкций			
колонны и другие несущие элементы	наружные ненесущие стены	настилы (в том числе с утеплителем)	балки, прогоны
R 45	E 15	RE 15	R 15
Класс пожарной опасности строительных конструкций			
Несущие стержневые элементы (колонны, ригели, фермы)	Наружные стены с внешней стороны	Стены, перегородки и бесчердачные покрытия	противопожарные преграды
K0	K0	K0	K0

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						20
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

К южному фасаду объекта примыкает площадка для установки наружных отопительных газовых котлов. Газовый котел, является оборудованием технического назначения, источником теплоснабжения здания. Класс пожарной опасности котла наружного размещения – Гн.

Эвакуация из торгового и демонстрационных залов, в том числе МГН, предусмотрена через наружные двери, расположенные по-западному и северному фасадам. Эвакуация из вспомогательных помещений предусмотрена через наружные двери, расположенные по северному, западному фасадам. Доступ на кровлю предусмотрен по наружной пожарной металлической лестнице.

В проекте предусмотрено использование линейных панелей и профлиста, относящихся к негорючим материалам группы НГ, классу пожарной опасности КМ0, в соответствии с сертификатом соответствия №ССБК.RU.ПБ25.Н00626 от 13.12.2021 (срок действия до 12.12.2026). Применяемый утеплитель (Техновент Стандарт), относится к негорючим материалам группы НГ, классу пожарной опасности КМ0.

Согласно СП 10.13130 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности» (в действ. ред.) предусмотрен внутренний противопожарный водопровод (1 ПК-с 2.5 л/с).

Согласно СП 486.1311500 «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации» (в действ. ред.) предусматривается оборудование всего здания автоматической установкой пожарной сигнализации и оповещения. В качестве пожарных извещателей предусмотрены дымовые пожарные извещатели, реагирующие на появление дыма типа ИП212-63 «Данко». На пути эвакуации установлены ручные пожарные извещатели типа ИП535-7. Для приема сигналов о срабатывании извещателей, о неисправности шлейфов, формировании командного импульса для включения системы оповещения людей о пожаре предусмотрен прибор пожарно-охранный "Гранит-4А GSM", установленный в помещении персонала. Передача сигнала о пожаре или неисправности круглосуточному персоналу предусмотрена от GSM-каналу от встроенного коммуникатора. Для звукового оповещения предусмотрены оповещатели типа "Флейта -12В".

Обеспечение наружного пожаротушения предусматривается от планируемых и существующих пожарных гидрантов.

Тушение возможных пожаров и проведение спасательных работ предусматривается обеспечить пожарными подразделениями города Батайск, расположенными в пределах нормативного времени прибытия (расчетное время прибытия пожарного подразделения к месту пожара составляет менее 10 минут, в соответствии с требованиями ст. 76 Федерального закона от 22.07.2008г. № 123-ФЗ).

Согласно СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (в действ. ред.) минимальные противопожарные разрывы между жилыми и общественными зданиями III степени огнестойкости классов конструктивной пожарной опасности С0 и С1 должны составлять 8 метров. Противопожарные разрывы между планируемым магазином и существующими объектами защиты составляют: с севера – 9.41 метра; с юга – 14.75 метров; с востока – 19.99 метров; с запада – 20.67 метров. Подъезд пожарных машин предусмотрен с ул. Луначарского, в соответствии с требованиями п.8.1.1 СП 4.13130.

В рамках градостроительного обоснования предусмотрены следующие мероприятия для доступа МГН:

- в границах участка предусмотрено 1 парковочное место для МГН, в том числе, относящимся к группе М4;
- перепад отметок между уровнем входных площадок и полами торгового и демонстрационного залов не более 14 мм;

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						21
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- на путях передвижения по участку предусмотрены поперечные уклоны, не превышающие допустимых 20‰;
- входные двери торгового и демонстрационного залов оборудованы доводчиками по ГОСТ Р 56177. Усилие открывания двери не должно превышать 50 Нм;
- в торговом зале предусмотрено место для МГН, где предусматривается предоставление услуг для всех категорий МГН (М4-М1);
- для лиц с нарушениями слуха предусмотрены звуковые ориентиры в соответствии с указаниями СП 59.13330.2020;
- для лиц с нарушением зрения предусматривается размещение световых указателей, контрастные наклейки на входных стеклянных дверях.

Въезд и выезд на территорию размещения планируемого объекта осуществляется с ул. Луначарского, по существующему въезду/выезду. В границах земельного участка предусмотрена парковка для временного хранения автотранспорта персонала и посетителей на 6 мест, разворотная площадка 12*12 метров, необходимая для разворота легкового транспорта, озеленение.

Объемно-пространственные решения по размещению объекта, выполнены с учетом соблюдения санитарных и противопожарных требований.

На территорию размещения планируемого объекта оказывают влияние либо могут оказать влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- приаэродромные территории аэродромов: "Ростов-на-Дону "Северный" (подзона №6); экспериментальной авиации "Батайск" (подзоны №№6, 3) (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1280, 61:00-6.1282).

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 года N 1460 (в действ.ред.) «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» п.1. «Настоящие Правила определяют порядок установления приаэродромной территории», п.2. «Решение об установлении приаэродромной территории (далее - решение) принимается: а) в отношении аэродромов государственной авиации - Министерством обороны Российской Федерации; б) в отношении аэродромов экспериментальной авиации - Министерством промышленности и торговли Российской Федерации; в) в отношении аэродромов гражданской авиации - Федеральным агентством воздушного транспорта.», п.3. «Решение включает: а) текстовое и графическое описание местоположения границ приаэродромной территории и выделенных на ней подзон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (границы приаэродромной территории устанавливаются по внешним границам выделяемых на такой территории подзон, при этом границы приаэродромной территории и выделенных на ней подзон могут пересекаться с границами территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки, и границами земельных участков); б) перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (далее - ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности).», п. 11. «Согласование проекта решения или отказ в его согласовании подлежат представлению в уполномоченный федеральный орган в 30-дневный срок со дня поступления проекта решения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации».

Обоснование размещения объектов выполнено в соответствии с требованиями приказа Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 30.01.2023 № 239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						22
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Дону «Северный»», зарегистрированному в Министерстве юстиции Российской Федерации 14.07.2023 № 74294, утвержденным Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России, и Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018.

1. Обоснование размещения объектов в границах приаэродромных территорий аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный».

Обоснование выполнено на основании и в соответствии с требованиями приказа Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 30.01.2023 № 239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»», зарегистрированному в Министерстве юстиции Российской Федерации 14.07.2023 № 74294.

Согласно Решению об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» КТА (контрольная точка аэродрома) имеет следующие координаты: $x=426048.13$, $y=2205876.92$; ГВП-06 (порог грунтовой взлетно-посадочной полосы) – $x=425774.04$, $y=2205350.02$, ГВП-24 ((порог грунтовой взлетно-посадочной полосы) – $x=426318.98$, $y=2206430.33$.

Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +88 отметке метров.

Территория размещения планируемого объекта находится в подзоне №6. В 6 подзоне на расстоянии 15 км от КТА запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. Планируемый объект не относится к объектам: создающим помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи; опасным производственным, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; способствующим привлечению и массовому скоплению птиц.



Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

002-24-ГО.ТЧ

Лист
23

2.Обоснование размещения объектов в границах приаэродромных территорий аэродрома экспериментальной авиации «Батайск».

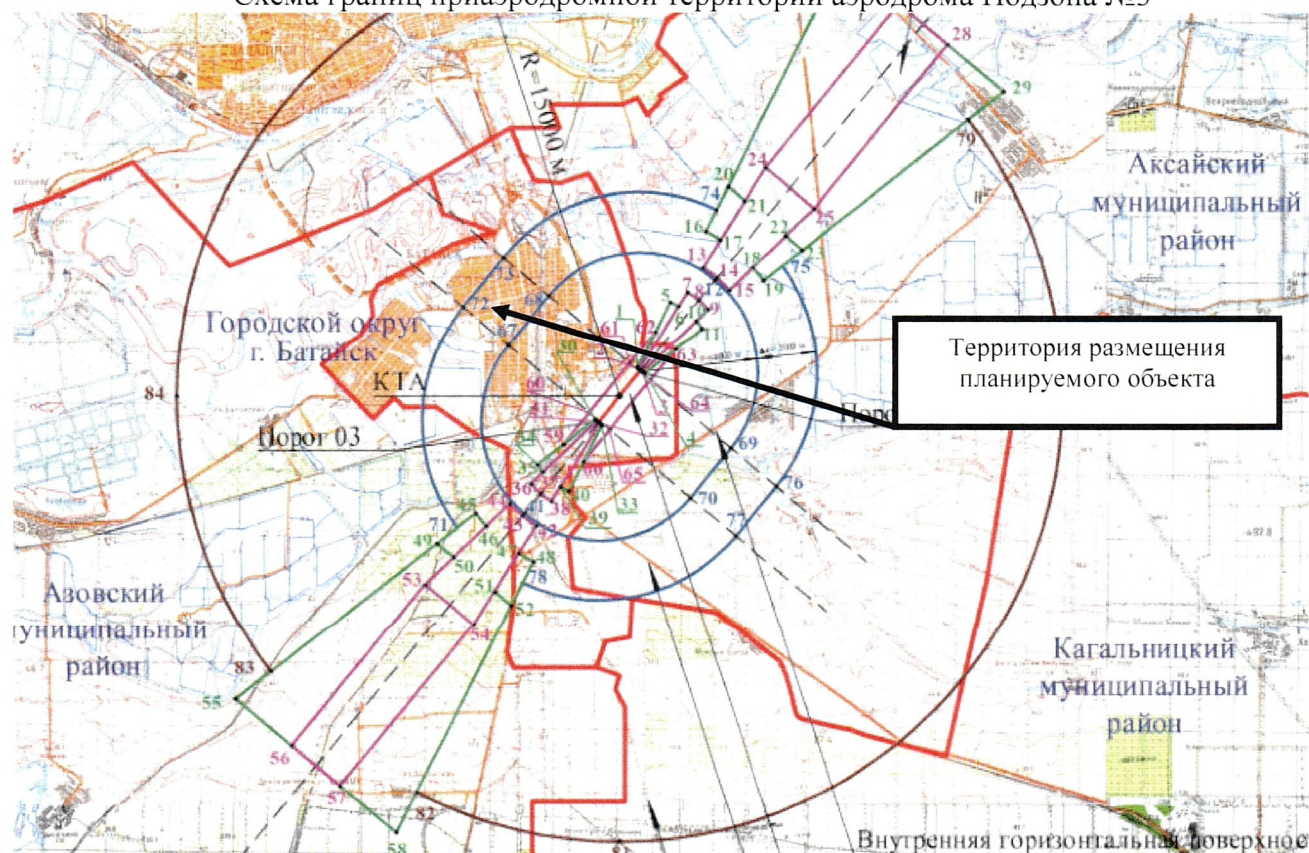
Обоснование выполнено на основании и в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018 г.

Согласно Решению об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» КТА контрольная точка аэродрома) имеет следующие координаты: $x=409816.39$, $y=2210069.37$. Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +13.36 метров.

Территория размещения планируемого объекта находится в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск»: подзоны №6, №3 (коническая поверхность).

В подзоне №3 (коническая поверхность) предельная высота препятствия составляет не более 150 метров от отметки взлетно-посадочной полосы. В подзоне №6 запрещено размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, ограничения по высоте отсутствуют. Максимальная абсолютная высота верха препятствия планируемого объекта составляет не более 11.28 метров, что соответствует требованиям подзоны №3 (коническая поверхность).

Схема границ приаэродромной территории аэродрома Подзона №3

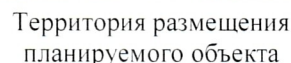


Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

002-24-ГО.ТЧ

Лист
24

Ростов-на-Дону



- территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

Согласно Правил землепользования и застройки и нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» на территории муниципального образования «Город Батайск» устанавливается зона регулирования архитектурной среды в границах земельных участков, расположенных вдоль основных улиц городского значения города Батайска. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах данной зоны является создание композиционно сбалансированной застройки. Зона устанавливается на улицах городского и общегородского значения: ул. Энгельса, ул. Куйбышева, ул. К. Цеткин, ул. М. Горького, ул. Грузинская, ул. Заводская, ул. Кирова, ул. Коммунистическая, ул. Комарова, ул. Речная, ул. Тельмана, ул. Луначарского, ул. Орджоникидзе, ул. Ленина. Территория планируемой застройки включена в вышеуказанную зону с особыми условиями использования территории.

Согласно Правил землепользования и застройки и нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, расположенных в зоне регулирования архитектурной среды вдоль основных городских улиц города Батайска, следующие:

а) требования к объемно-планировочным характеристикам зданий, строений и сооружений не подлежат установлению;

б) требования к стилистическим характеристикам зданий, строений и сооружений:

- **расположение и форма кровли объектов капитального строительства должна обеспечивать отвод дождевых вод в границах собственного земельного участка или на территории общего пользования в существующую или проектируемую ливневую канализацию вдоль**

002-24-ГО.ТЧ

земельного участка. Водоотводные желоба выходящие на фасад здания должны быть встроены в закрытый дождеприемник в тротуаре, подключенный к ливневой канализации здания.

- запрещается клеить остекление фасадов здания пленкой, устанавливать оборудование или сплошные экраны, закрывающие изнутри остекление здания.

- допускается установка над окнами 1-го этажа некапитальных конструкций в виде складных козырьков из ткани.

В рамках градостроительного обоснования расположение и форма кровли объекта капитального строительства обеспечивает отвод дождевых вод в границах собственного земельного участка, в накопительную емкость, опорожнение которой предусмотрено специализированной организацией, по наполняемости. Заклеивание остекление фасадов здания пленкой, установка оборудования или сплошных экранов, закрывающих изнутри остекление здания, не предусматривается.

в) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства не подлежат установлению;

г) требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства: при выборе материалов фасадов, планируемых к строительству (реконструкции) объектов капитального строительства, необходимо отдавать предпочтение природным материалам:

- варианты отделки стен – природный камень, кирпич, декоративная штукатурка, фиброцементные панели, клинкерная плитка, стекло;

- варианты отделки цоколя – природный камень, кирпич, штукатурка, фиброцементные панели, клинкерная плитка, в том числе допускаются декоративный камень, керамогранит, металлические панели.

Архитектурно-художественные решения объекта обусловлены современными тенденциями в области архитектуры, а именно, в использовании простых геометрических форм, сплошного витражного остекления, а также требованиями к колористическим решениям для объектов капитального строительства, размещаемых в границах территории, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Наружные стены здания навесная фасадная система с облицовкой стальными линейными панелями: цвет облицовки стен – «графитовый серый» и «Телегей 2»; цвет облицовки фриза – «сигнальный красный», «графитовый серый» и «Телегей 2» или «зелёный», «графитовый серый» и «Телегей 2»

Системы навесных фасадов являются по своим физико-строительным параметрам наиболее эффективными многослойными системами. Применяемая конструкция системы навесных фасадов предназначена для устройства облицовки фасадов зданий и других строительных сооружений алюминиевыми линейными панелями.

• Конструкция наружной стены (ограждающей конструкции), выполненной из навесной фасадной системы, состоит из:

• внутренней отделки - профлист;

• несущих кронштейнов (несущих элементов внутреннего каркаса) прессованных профилей из алюминиевых сплавов. Основные несущие элементы каркаса П, U и Г-образные кронштейны, устанавливаемые несущие колонны и фахверк с помощью анкерных дюбелей;

• несущих вертикальных или горизонтальных направляющих, прикрепляемых к кронштейнам;

• теплоизоляции – утеплитель группы НГ, закрепляемого к горизонтальным или вертикальным направляющим и к внутренней обшивке конструкции;

• ветровлагозащитной пленки (мембраны), закрепляемой на утеплитель при помощи крепежных изделий;

• облицовочных профилей – стальными линейная панель;

В качестве наружной отделки ограждающей конструкции (стены) из навесной фасадной

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						26
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

системы применена линейная стальная панель 0.5 мм (или аналог). В качестве внутренней отделки – стеновой профлист С-8х1150-А (или аналог). Утеплитель, толщиной не менее 100 мм, группы НГ (или аналог).

Цокольная часть, выступающая над уровнем земли, оштукатурена и окрашена фасадной краской цвета «графитовый серый». Цвет дверей, стоек витражей - графитовый серый».

Не допускается использование в отделке сайдинга, металлопрофиля, профнастила, поликарбоната, сэндвич-панелей и иных подобных материалов.

В отделке не предусмотрено использование сайдинга, металлопрофиля, профнастила, поликарбоната, сэндвич-панелей и иных подобных материалов.

д) **требования к консольным выступающим элементам** фасадов зданий, строений и сооружений **не подлежат установлению**;

е) **требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов** зданий, сооружений - входные группы планируемых к строительству и (или) реконструкции объектов капитального строительства **должны быть оборудованы беспрепятственным доступом для маломобильных групп населения** (вход с уровня земли, пандус с поручнями, безпороговые дверные проемы), **а также навигационными элементами** (флажки, маячки для инвалидов, кнопка вызова сотрудника);

Входные группы доступные для МГН, оборудованы беспрепятственным доступом для маломобильных групп населения (вход с уровня земли), а также навигационными элементами.

ж) **требования к объемно-планировочным характеристикам** первых этажей зданий **не подлежат установлению**;

з) **требования к остеклению фасадов** зданий, строений и сооружений **не подлежат установлению**;

и) **техническое и инженерное оборудование** (в том числе вентиляции и кондиционирование воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) **допускается размещать в специальных декоративных коробах** в соответствии со схемой размещения технических устройств, учитывающих стилистику здания. **Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах зданий и скатах кровли, обращенных внутрь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки**;

Техническое и инженерное оборудование (наружные котлы), размещены в дворовой части объекта (внутриквартальной), закрыты декоративной решеткой.

к) **главные фасады** строящихся и реконструируемых зданий, строений и сооружений **оборудуются архитектурной подсветкой, путем фоновой, линейной и точечной подсветок, а также их сочетаний.**

Предусмотрена архитектурная подсветка.

Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						27
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

№ 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства» и актами органа местного самоуправления.

В рамках градостроительного обоснования не производится получение разрешения на строительство, реконструкции объекта капитального строительства, соответственно, согласование архитектурно-градостроительный облика планируемого объекта капитального строительства с уполномоченным органом местного самоуправления, предусмотрено на этапе получения разрешения на строительство.

Территория земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 расположена вне пределов границы зон затопления.

Территория земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 не входит в зону с особыми условиями использования территории, выделенную по условиям охраны объектов культурного и археологического наследия. В границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 границы территорий объектов культурного наследия, археологического наследия отсутствуют.

Согласно картам градостроительного зонирования и территориального планирования, территория земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 расположен вне пределов особо охраняемых природных территорий, вне пределов городских лесов.

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаются на основании принятия решений об установлении зон с особыми условиями использования территории. В решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются: 1) наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, адрес или местоположение таких объектов, территории; 2) конкретные ограничения использования земельных участков из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида; 3) сведения о подзонах, их количестве, конкретные ограничения использования земельных участков в границах каждой подзоны из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории; 4) сведения о правообладателе здания, сооружения, застройщике, об органе государственной власти или органе местного самоуправления, обязанных возместить убытки, причиненные в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории. 5) срок наступления обязанности по возмещению убытков. Обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории, а также к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ данной зоны, являются сведения о границах данной зоны, которые должны содержать графическое описание местоположения границ данной зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Статьей 23 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) установлено, что к генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и виде карт, которые отображают зоны с особыми условиями использования территории. Также согласно ст. 30 ГрК РФ Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) включают в себя, в том числе карту градостроительного зонирования, на которой в обязательном порядке отображаются ЗОУИТ. На основании изложенного, ЗОУИТ, обязательно должны отображаться на картах в составе генерального плана и ПЗЗ. В силу положений Градостроительного Кодекса РФ, к полномочиям органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности относится ведение информационных систем

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						28
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

обеспечения градостроительной деятельности (далее - ИСОГД), содержащих сведения о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе о зонах с особыми условиями использования территорий. Действующим законодательством также установлено, что орган, принимающий решение об утверждении границ ЗОУИТ, в обязательном порядке направляет эти сведения в орган исполнительной власти, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости и внесение таких сведений, а также в орган местного самоуправления, применительно к территориям, для которых установлена зона с особыми условиями использования территории, для отображения на картах градостроительного зонирования. Из выше указанного следует, что при отсутствии зон с особыми условиями в картах градостроительного зонирования и в ЕГРН, **такие зоны, по законодательству, считаются не установленными.**

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» нормируются санитарные разрывы от **сооружений для хранения легкового автотранспорта** до объектов застройки.

Согласно Федерального закона от 30.12.2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» **сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.**

Согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации **парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.**

Из вышеизложенного следует, что парковка (парковочное место) не относится к сооружениям, соответственно, санитарные разрывы от парковок не нормируются.

2.3. Расчет нормативных показателей застройки в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж.3.1

Зона Ж.3.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а также отдельных объектов общегородского значения.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» к объектам обслуживания жилой застройки, в том числе, относятся предприятия торговли (магазины).

Расчет процента застройки

Согласно Правил землепользования и застройки, минимальный процент застройки надземными частями зданий и сооружений в территориальной зоне Ж.3.1 для вида разрешенного использования «магазины» (код 4.4) составляет 30%, максимальный – 70%.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 – 1042 кв.м.

Минимальная площадь застройки должна составлять не менее:

$1042 \cdot 30\% = 312.60$ кв.м.

Максимальная площадь застройки должна составлять не более:

$1042 \cdot 70\% = 729.40$ кв.м.

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						29
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Площадь застройки планируемого объекта составляет – **420.42 кв.м., или 40.35%, что соответствует требованиям градостроительного регламента**

Расчет процента озеленения

Согласно Правил землепользования и застройки, минимальный процент озеленения в территориальной зоне Ж.3.1 для вида разрешенного использования «магазины» (код 4.4) не установлен.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 – 1042 кв.м.

Площадь озеленения составляет – **40.75 кв.м, или 3.91%, что соответствует требованиям градостроительного регламента**

Расчет необходимого количества автостоянок для временного хранения автотранспорта

Согласно ст.29 Правил землепользования и застройки города 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 землепользования и застройки.

Батайск» минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 3.

Таблица 3		
Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального легкового автотранспорта на территории земельных участков		
Вид разрешённого использования земельного участка		Минимальное количество парковочных мест и (или) машино – мест
Код	Наименование	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	1 парковочное место на земельный участок
13.2	Ведение садоводства	
2.3	Блокированная жилая застройка	1 парковочное место на блок
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	В соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	

Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест и (или) парковочных мест для хранения легковых автомобилей определяется в соответствии с нормативно-технической документацией и местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

Места автостоянок (парковок) могут размещаться на территории, примыкающей к автомобильной дороге, тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющейся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети».

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (в действ. ред.) предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянками автомобилей временного хранения для объектов нежилой застройки приведены в таблице 22.8.

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						30
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Согласно таблице 22.8. для специализированных магазинов по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы, торговая площадь которых составляет до 5000 м², установлен показатель 1 место на 60 м² расчетной площади.

Согласно СП 118.13330 (в действ. ред.) расчетную площадь общественного здания определяют как сумму площадей входящих в него помещений, за исключением:

- коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, внутренних открытых лестниц и пандусов;
- лифтовых шахт;
- помещений и пространств, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей.

Расчетная площадь планируемого объекта составит: $399.30 - 11.60 = 387.70$ кв.м.

Тогда требуемое количество мест для временного хранения автотранспорта составит:

387.70 кв.м.: 60 кв.м.* 1 место = 6 мест.

В рамках градостроительного обоснования, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178, предусмотрены открытые места для временного хранения автотранспорта персонала и посетителей, в количестве 6 мест, в том числе 1 место для МГН групп М1-М4.

Согласно п.6.11.2 СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния от границ организованных открытых площадок для хранения или парковки грузовых автомобилей до жилых и общественных зданий не нормируются от противопожарных стен 1-го и 2-го типов.

В рамках градостроительного обоснования стены планируемого объекта, обращенный к планируемым местам для временного хранения автотранспорта (южная и восточная стены) предусмотрены противопожарными 1-го типа.

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» нормируются санитарные разрывы от **сооружений для хранения легкового автотранспорта** до объектов застройки.

Согласно Федерального закона от 30.12.2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» **сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.**

Согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации **парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.**

Из вышеизложенного следует, что парковка (парковочное место) не относится к сооружениям, соответственно, санитарные разрывы от парковок не нормируются.

Расчет коэффициентов застройки и плотности застройки

Согласно СП 42.13330.2016 функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Согласно материалам Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Батайск», территория земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 расположена в границах функциональной зоны «зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)».

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						31
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Согласно Положениям территориального планирования Генерального плана функциональная зона «зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)» относится **к жилым зонам**, предусмотренным в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания, **предназначенным для застройки** жилыми зданиями, **а также объектами культурно-бытового и иного назначения.**

Согласно ст.4 Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (в действ. ред.):

-коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории;

-коэффициент плотности застройки – отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

Согласно примечаниям к табл. 4.2 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» для **жилых**, общественно-деловых **зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учётом необходимых по расчёту учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зелёных насаждений, площадок и других объектов благоустройств.**

При подсчете коэффициентов застройки и 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.

В вышеизложенных требованиях нормативного документа, указано, что при подсчете показателя расчетной территории, учитываются необходимые по расчету учреждения и предприятия обслуживания, гаражи, стоянки автомобилей, зеленые насаждения, площадки и другие объекты благоустройства. При этом, требования о местонахождении необходимых по расчету учреждений, стоянок автомобилей, зелёных насаждений, площадок и объектов благоустройства, в нормативном документе отсутствуют.

Положениями территориального планирования Генерального плана для функциональной зоны «зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)» коэффициенты не установлены.

Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» для функциональной зоны «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» установлены следующие коэффициенты: коэффициент застройки – 0.6; коэффициент плотности застройки – 1.2.

Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки

Коэффициент застройки

Площадь земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 – 1042.00 кв.м.

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями – 420.42 кв.м.

Площадь территорий необходимых площадок благоустройства – 0 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения – 0 кв.м.

Площадь необходимых стоянок – 91.00 кв.м.

Площади территории необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания: 0 кв.м.

Расчетная территория:

$1042.00 + 0 + 0 + 91.00 + 0 = 1133.00$ кв.м.

Коэффициент застройки $= 420.42 : 1133.00 = 0.37$ (нормативный 0.6)

Вывод: расчетный коэффициент застройки не превышает нормативный.

Коэффициент плотности застройки

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		32

Площадь земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 – 1042.00 кв.м.

Площадь, всех наземных этажей зданий – 407.30 кв.м.

Площадь территорий необходимых площадок благоустройства – 0 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения – 0 кв.м.

Площадь необходимых стоянок – 91.00 кв.м.

Площади территории необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания: 0 кв.м.

Расчетная территория:

$1042.00 + 0 + 0 + 91.00 + 0 = 1133.00$ кв.м.

Коэффициент плотности застройки = $407.30 : 1133.00 = 0.36$ (нормативный 1.2)

Вывод: расчетный коэффициент плотности застройки не превышает нормативный.

2.4. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Проектный показатель	Предельный показатель по град. регламенту
Территория				
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178	кв.м.	1042.00	не подлежит установлению
2	Минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда	м	29	не подлежит установлению
3	Максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда	м	29	не подлежит установлению
4	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:			не подлежит установлению
	от красной линии улицы	м	1.55	
	от границы соседнего земельного участка	м	1.46	
5	Максимальный процент застройки	%	40.35	Не более 70
6	Минимальный процент застройки	%	40.35	Не менее 30
7	Площадь застройки	кв.м.	420.45	312.60 - 729.40
8	Процент озеленения	%	3.91	не подлежит установлению
9	Площадь озеленения	кв.м.	40.75	не подлежит установлению
10	Расчетная потребность в местах для временного хранения автотранспорта	мест	6	-
11	Количество планируемых мест для временного хранения автотранспорта	мест	6	Не менее 6
12	Коэффициент застройки		0.37	Не более 0.6
13	Коэффициент плотности застройки		0.36	Не более 1.2
Застройка				
14	Общая площадь здания	кв.м.	407.30	не подлежит

				установлению
15	Общая площадь помещений, всего, в том числе:	кв.м.	399.30	не подлежит установлению
	торговая площадь	кв.м.	80.15	не более 5000.00 кв.м.
16	Максимальная этажность	эт.	1	не подлежит установлению
17	Максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования)	м	6	не подлежит установлению
18	Максимальная абсолютная отметка верха препятствия	м	11.28	Не более 150

2.5. Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 расположен в границах элемента планировочной структуры (квартала) сложившейся застройки, сформированного существующей застройкой индивидуального жилищного строительства, с вкраплением объектов торгового назначения и социальной инфраструктуры. Существующий элемент планировочной структуры, согласно сведениям из Генерального плана города, ограничен следующими объектами местного значения (улицами в жилой застройке): ул. Луначарского и ул. Калинина с запада – ул. Максима Горького с севера – ул. Куйбышева с востока – ул. Кирова и Карла Либкнехта с юга.

Согласно карте функциональных зон земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 расположен в границах функциональной зоны «зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)». Согласно Положениям территориального планирования Генерального плана функциональная зона «зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)» относится к жилым зонам, предусмотренным в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания, **предназначенным для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения.**

Из вышеизложенного следует, что в границах функциональной зоны «зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)» возможно размещение, в том числе, объектов культурно-бытового и иного назначения.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки, земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011203:4178 расположен в границах территориальной зоны «зона реконструкции жилой застройки» (Ж.3.1).

Зона Ж.3.1 установлена для обеспечения правовых условий формирования районов смешанной жилой застройки, сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, а также отдельных объектов общегородского значения.

Из вышеизложенного следует, что в границах территориальной зоны «зона реконструкции жилой застройки» (Ж.3.1) возможно размещение объектов обслуживания населения.

В рамках градостроительного обоснования, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4178, предусмотрено размещение магазина. Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны «зона реконструкции жилой застройки» (Ж.3.1), вид разрешенного использования «магазины» с кодом 4.4, относится к условно-разрешенным видам.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» к объектам обслуживания жилой застройки, в том числе, относятся предприятия торговли (магазины).

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						34
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Планируемый магазин представляет собой специализированный магазин по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы: предусматривается продажа крупногабаритных станков металлорежущих, деревообрабатывающих, заточного оборудования заводов «Вятский станкостроительный завод», «Московский станкостроительный завод «Салют», «НПК «Магнит М».

В магазине будут продавать фрезерные, настольно-сверлильные вертикальные, точильно-шлифовочные станки, зубошлифовальные, шлицешлифовальные, рейкошлифовальные, торцешлифовальные, круглошлифовальные, внутришлифовальные, торцекруглошлифовальные станки, установки индукционного нагрева.

Согласно ст.10 Правил землепользования и застройки физические и юридические лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляют заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск». Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования «Город Батайск» и Решением Батайской городской Думы от «31» октября 2018 № 304 «Об утверждении Порядка организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Батайск» с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Планируемый магазин, в части назначения, **соответствует условно разрешенному виду использования «магазины» (код 4.4), и предельным параметрам**, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны «зона реконструкции жилой застройки» (Ж.3.1).

Таким образом, **предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования** земельного участка или объекта капитального строительства - магазины, с кодом 4.4, в рамках положений действующих Правил землепользования и застройки и Градостроительного кодекса Российской Федерации, **предоставляется возможным.**

					002-24-ГО.ТЧ	Лист
						35
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

3.РАЗДЕЛ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

					002-24-ГО.ГР	Лист
						36
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		