

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

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



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

*ЧАСТЬ 2
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

7-2022-ППТ

г. Батайск
2024 г.

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

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

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

*ЧАСТЬ 2
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

7-2022-ППТ

Директор

А.Б.Морковин

Главный инженер проекта

Е.А.Лесняк

г. Батайск
2024 г.

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

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

Оглавление

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

					Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, г. Батайск, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м.(+/- 99 кв.м.)				
Изм.	Кол.чч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разработал		Лесняк			09.24	Текстовая часть. Оглавление	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Морковин			09.24		П	1	53
ГИП		Лесняк			09.24		ООО «Архитектурное бюро «АБМ»		
Н. Контр.		Морковин			09.24				

	градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	
2.3.	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	43
2.4.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	49
2.5.	Обоснование очередности планируемого развития территории	54

Согласовано		

Взам. инв. №	
Подп. и дата	

					Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, г. Батайск, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м.(+/- 99 кв.м.)				
Изм.	Кол.чч.	Лист	№ док.	Подпись		Дата	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Лесняк			09.24	Текстовая часть. Оглавление	П	2	53
Проверил		Морковин			09.24				
ГИП		Лесняк			09.24				
Н. Контр.		Морковин			09.24				
						ООО «Архитектурное бюро «АБМ»			

СПРАВКА ГЛАВНОГО ИНЖЕНЕРА ПРОЕКТА.

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

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

Главный Инженер Проекта



Лесняк. Е.А

Согласовано	

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

ГрК РФ Статья 42. Проект планировки территории

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

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

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

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

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

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

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

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

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

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

Лист

4

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

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

Согласовано	

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

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



Условные обозначения

-  Граница участка проектирования
-  Проектируемая подъездная автодорога
-  Восточное шоссе

						7-22-ПШТ			
						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/-99 кв.м.)			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
								1	8
Разработал		Дмитриева			09.24				
Директор		Морковин			09.24				
ГИП		Лесняк			09.24				
						Карта планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	ООО "Архитектурное бюро АБМ"		

Проект планировки территории микрорайона

Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов М1:1000

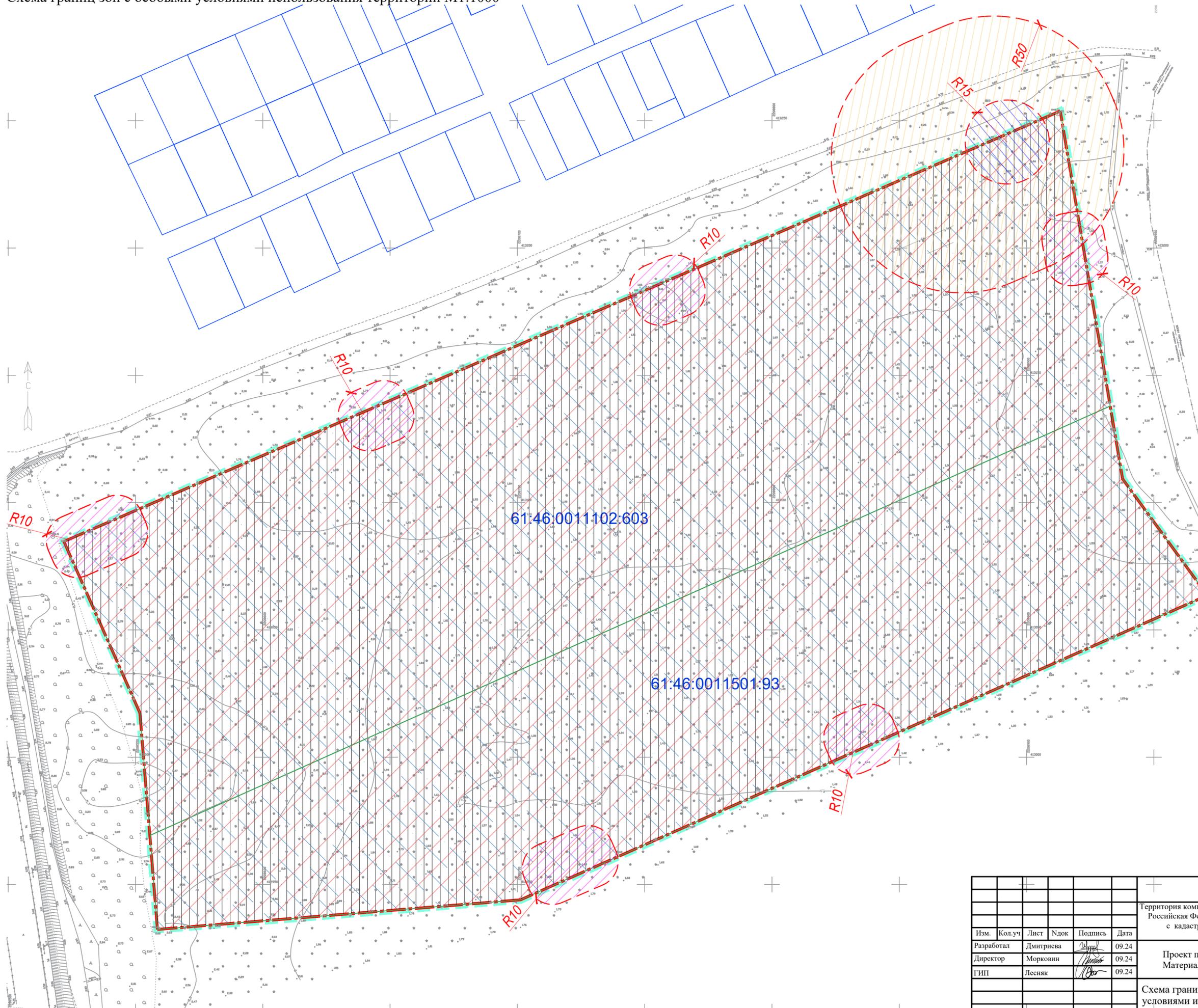
Условные обозначения

-  Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)
-  Красные линии
-  Границы земельных участков
-  Номер объекта по проекту планировки территории
-  Организация движения общественного транспорта по объектам городской улично-дорожной сети с указанием полос движения и направления движения
-  Организация движения транспорта по отдельным земельным участкам (уточняется на стадии архитектурно-строительного проектирования) с примыканиями к улицам и проездам городской улично-дорожной сети
-  Пешеходное движение
-  Велосипедное движение
-  Остановки общественного транспорта
-  Открытая автостоянка
-  Подпорная стена



7-22- ППТ					
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/-99 кв.м.)					
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата
				<i>[Signature]</i>	09.24
Разработал		Дмитриева		<i>[Signature]</i>	09.24
Директор		Морковин		<i>[Signature]</i>	09.24
ГИП		Лесняк		<i>[Signature]</i>	09.24
Проект планировки территории				Стадия	Лист
Материалы по обоснованию					3
Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов				ООО "Архитектурное бюро АБМ"	

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



- Условные обозначения**
- Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планировочных элементов планировочной структуры (микрорайон)
 - Граница земельного участка (КН 61:46:000000:19)
 - Границы существующих земельных участков**
 - Границы существующих земельных участков (61:46:0011102:603 и 61:46:0011501:93)
 - Кадастровый номер существующего земельного участка
61:46:0011102:603
 - Границы существующих участков
 - Границы зоны с особыми условиями использования территорий**
 - Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Батайск»
 - Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации «Северный»
 - Зона затопления и подтопления
 - Существующих объектов капитального строительства - отсутствуют.**
 - Границы особо охраняемых природных территорий - отсутствуют.**
 - Границы территорий объектов культурного наследия - отсутствуют.**
 - Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.**
 - Проектируемые санитарно-защитные зоны**
 - Санитарно-защитная трансформаторной подстанции - 10 м
 - Санитарно-защитная зона канализационных насосных станций - 15 м
 - Санитарно-защитная зона локальных очистных сооружений - 50 м

						7-22-ППТ			
						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/-99 кв.м.)			
Изм.	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Разработал				<i>Дмитриева</i>	09.24		4		
Директор				<i>Морковин</i>	09.24				
ГИП				<i>Лесняк</i>	09.24	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ООО "Архитектурное бюро АБМ"		

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона
Схема размещения социально значимых объектов строительства М1:1000



Экспликация		
№п/п	№З/У	Наименование
1	1	2
1	1	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
2	2	Отдельно-стоящий коммерческий объект (3 этажей) со встроенной автостоянкой
3	3	Отдельно-стоящий коммерческий объект (3 этажей) со встроенной автостоянкой
4	4	Многоквартирный жилой дом (18 этажей), со встроенным на первом этаже амбулаторно-поликлиническим учреждением на 50 мест
5	5	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
6	6	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
7	7	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
8	8	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
9	9	Отдельно-стоящий коммерческий объект со встроенным культурно-досуговым учреждением на 50 посещений и спортивным залом (1 эт.)
10	10	Общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальная школа 1-4 класс) на 140 мест
11	11	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
12	12	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ДДУ на 125 мест
13	13	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ДДУ на 125 мест
14	14	Проектируемая водопроводная насосная станция
15	14	Проектируемые канализационные насосные станции
16	15	Проектируемые трансформаторные подстанции №1
17	16	Проектируемые трансформаторные подстанции №2
18	17	Проектируемые локальные очистные сооружения
19	17	Проектируемые канализационные насосные станции
20	18	Проектируемые трансформаторные подстанции №3
21	19	Проектируемые трансформаторные подстанции №4
22	20	Проектируемые трансформаторные подстанции №5
23	20	Проектируемые трансформаторные подстанции №6

Условные обозначения	
	Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)
	Красные линии
	Границы земельных участков
	Границы зон местоположения социально значимых объектов строительства
	Социально значимые объекты строительства
	Территория размещения дворовых площадок
	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
	Встроенные, встроенно-пристроенные и отдельно стоящие коммерческие объекты
	Номер объекта по проекту планировки территории
	Подпорная стена

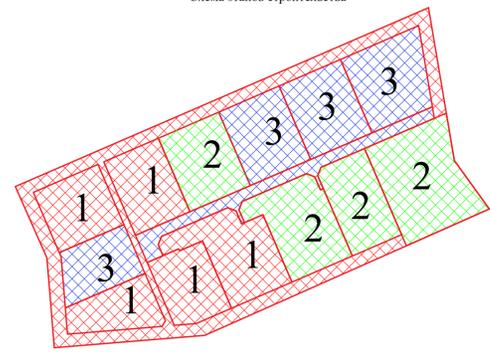
7-22-ППТ					
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61-46-0000000-19 (с/инв. земельное пользование), площадью 80000 кв.м. (+/-99 кв.м.)					
Им.	Кол.уч.	Лист	Назв.	Подпись	Дата
Разработал	Дмитриева	Листов			09.24
Директор	Моркович				09.24
ГИП	Лесник				09.24
Проект планировки территории Материалы по обоснованию				Страницы	Листы
Схема размещения социально значимых объектов строительства				5	
				ООО "Архитектурное бюро АБМ"	

Проект планировки территории микрорайона
 Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории М1:1000



Экспликация		
№п/п	№З/У	Наименование
1	1	2
1	1	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
2	2	Отдельно-стоящий коммерческий объект (3 этажей) со встроенной автостоянкой
3	3	Отдельно-стоящий коммерческий объект (3 этажей) со встроенной автостоянкой
4	4	Многоквартирный жилой дом (18 этажей), со встроенным на первом этаже амбулаторно-поликлиническим учреждением на 50 мест
5	5	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
6	6	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
7	7	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
8	8	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
9	9	Отдельно-стоящий коммерческий объект со встроенным культурно-досуговым учреждением на 50 посещений и спортивным залом (1 эт.).
10	10	Общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальная школа 1-4 класс) на 140 мест
11	11	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
12	12	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ЛДУ на 125 мест
13	13	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ЛДУ на 125 мест
14	14	Проектируемая водопроводная насосная станция
15	14	Проектируемые канализационные насосные станции
16	15	Проектируемые трансформаторные подстанции №1
17	16	Проектируемые трансформаторные подстанции №2
18	17	Проектируемые локальные очистные сооружения
19	17	Проектируемые канализационные насосные станции
20	18	Проектируемые трансформаторные подстанции №3
21	19	Проектируемые трансформаторные подстанции №4
22	20	Проектируемые трансформаторные подстанции №5
23	20	Проектируемые трансформаторные подстанции №6

- Условные обозначения**
- Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)
 - Красные линии
 - Границы земельных участков
 - Санитарная зона
 - Социально значимые объекты строительства
 - Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
 - Встроенные, встроено-пристроенные и отдельно стоящие коммерческие объекты
 - Общеобразовательное учреждение I ступени обучения
 - Двор жилого дома
 - Игровые площадки детского сада
 - Подпорная стена
 - Озеленение территории
 - Малые архитектурные формы
 - Номер объекта по проекту планировки территории



- Условные обозначения:**
- 1 этап строительства
 - 2 этап строительства
 - 3 этап строительства

Благоустройство территории групповых площадок ЛДУ, спортивных площадок ООУ, дворовых площадок жилых домов условно не показано.

7-22-ППТ						Страница	Лист	Листов
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61-46-0000000-19 (с/дворовое земельное пользование), площадью 80000 кв.м. (+/-99 кв.м.)						6	6	6
Им.	Кол.уч.	Лист	Наим.	Подпись	Дата			
Разработал	Дмитриева	09.24			09.24			
Директор	Морковки	09.24			09.24			
ГИП	Лесник	09.24			09.24			
Проект планировки территории						ООО "Архитектурное бюро АБМ"		
Материалы по обоснованию								
Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории								

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона
 Схема вертикальной планировки территории М1:1000



Экспликация

№п/п	№З/У	Наименование
1	1	2
1	1	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
2	2	Отдельно-стоящий коммерческий объект (3 этажей) со встроенной автостоянкой
3	3	Отдельно-стоящий коммерческий объект (3 этажей) со встроенной автостоянкой
4	4	Многоквартирный жилой дом (18 этажей), со встроенным на первом этаже амбулаторно-поликлиническим учреждением на 50 мест
5	5	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
6	6	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
7	7	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
8	8	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
9	9	Отдельно-стоящий коммерческий объект со встроенным культурно-досуговым учреждением на 50 посещений и спортивным залом (1 эт.)
10	10	Общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальная школа 1-4 класс) на 140 мест
11	11	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
12	12	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ДДУ на 125 мест
13	13	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ДДУ на 125 мест
14	14	Проектируемая водопроводная насосная станция
15	14	Проектируемые канализационные насосные станции
16	15	Проектируемые трансформаторные подстанции №1
17	16	Проектируемые трансформаторные подстанции №2
18	17	Проектируемые локальные очистные сооружения
19	17	Проектируемые канализационные насосные станции
20	18	Проектируемые трансформаторные подстанции №3
21	19	Проектируемые трансформаторные подстанции №4
22	20	Проектируемые трансформаторные подстанции №5
23	20	Проектируемые трансформаторные подстанции №6

Условные обозначения

- Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)
- Красные линии
- Границы земельных участков
- Номер объекта по проекту планировки территории
- Инженерная подготовка и вертикальная планировка
- Величина уклона в %
- Длина участка данного уклона, м
- Проектная отметка
- Существующая отметка
- Направление стока поверхностных вод
- Дождеприемник
- Дождевая канализация
- Локальные очистные сооружения
- Социально значимые объекты строительства
- Территория размещения дворовых площадок
- Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
- Встроенные, встроенно-пристроенные и отдельно стоящие коммерческие объекты
- Подпорная стена
- Озеленение территории
- Малые архитектурные формы
- Номер объекта по проекту планировки территории

7-22-ППТ					
Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61-46-0000001-19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м. (+/-99 кв.м.)					
Им.	Кол.уч.	Лист	Назв.	Подпись	Дата
Разработал	Дмитриева	09.24			
Директор	Морковки	09.24			
ППТ	Лесник	09.24			
Проект планировки территории Материалы по обоснованию				Страницы	Лист
Схема вертикальной планировки территории				7	Листов
				ООО "Архитектурное бюро АБМ"	

Проект планировки и проект межевания территории микрорайона
 Схема решений системы инженерно-технического обеспечения территории М1:1000



Экспликация		
№п/п	№З/У	Наименование
1	1	2
1	1	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
2	2	Отдельно-стоящий коммерческий объект (3 этажей) со встроенной автостоянкой
3	3	Отдельно-стоящий коммерческий объект (3 этажей) со встроенной автостоянкой
4	4	Многоквартирный жилой дом (18 этажей), со встроенным на первом этаже амбулаторно-поликлиническим учреждением на 50 мест
5	5	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
6	6	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
7	7	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
8	8	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
9	9	Отдельно-стоящий коммерческий объект со встроенным культурно-досуговым учреждением на 50 помещений и спортивным залом (1 эт.)
10	10	Общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальная школа 1-4 класс) на 140 мест
11	11	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
12	12	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ДЦУ на 125 мест
13	13	Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенным ДЦУ на 125 мест
14	14	Проектируемая водопроводная насосная станция
15	14	Проектируемые канализационные насосные станции
16	15	Проектируемые трансформаторные подстанции №1
17	16	Проектируемые трансформаторные подстанции №2
18	17	Проектируемые локальные очистные сооружения
19	17	Проектируемые канализационные насосные станции
20	18	Проектируемые трансформаторные подстанции №3
21	19	Проектируемые трансформаторные подстанции №4
22	20	Проектируемые трансформаторные подстанции №5
23	20	Проектируемые трансформаторные подстанции №6

- Условные обозначения
- Граница проекта планировки территории, проекта межевания территории и планируемых элементов планировочной структуры (микрорайон)
 - Красные линии
 - Границы земельных участков
 - Социально значимые объекты строительства
 - Территория размещения дворовых площадок
 - Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой
 - Встроенные, встроено-пристроенные и отдельно стоящие коммерческие объекты
 - Подпорная стена
 - Озеленение территории
 - Малые архитектурные формы
 - Номер объекта по проекту планировки территории
- Сети инженерно-технического обеспечения, проектируемые
- Водоснабжение
 - Бытовая канализация
 - Газоснабжение
 - Дождевая канализация
 - Электроснабжение
 - Локальные очистные сооружения
 - Трансформаторная подстанция
 - Проектируемые канализационные насосные станции

7-22-ППТ						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Ростовская Федерация, Ростовская область, г. Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61-46-000000-19 (с/вн.с. земельное пользование), площадью 80000 кв.м. (+/-99 кв.м.)			
Им.	Кол.уч.	Лист	Назв.	Подпись	Дата	Проект планировки территории Материалы по обоснованию	Страницы	Лист	Листов
Разработал	Дмитриева	09.24					8		
Директор	Морковки	09.24							
ГИП	Лесник	09.24				Схема решений системы инженерно-технического обеспечения территории	ООО "Архитектурное бюро АБМ"		

Раздел 2. Тестовые материалы

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

2.1. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

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

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

- протокол №2 от 07.09.2022 о результатах аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, ш. Восточное, участок 9

- договор о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023 (далее- Договор КРТ) заключенный между Администрацией города Батайска и ООО СЗ «Ренессанс». Срок реализации проекта до 06.06.2032 года

- договор на выполнение проектных работ № 7-2022 от 16.01.2023 между ООО СЗ «Ренессанс» и ООО «Архитектурное бюро «АБМ» по разработке Проекта планировки и проекта межевания территории.

Подготовка проекта планировки и территорий выполнена на основе результатов:

- инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «Инженерные изыскания» в 2022г. Договор №716 от 17 сентября 2022г.;

- инженерно-геологических изысканий, выполненных ООО «Инженерные изыскания» в 2022г. Договор №717 от 17 сентября 2022г.;

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

- Технический отчет по определению координат точек в системе ПЗ-90.02, в системах координат аэродромов и определение абсолютной высоты объекта: «Жилой микрорайон общей площадью 8 га по адресу: г. Батайск (вдоль Восточного ш. А-135, 11-й километр). Концепция комплексного

Согласовано

Взам. инв. №

Подл. и дата

Инв. № подл.

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

Лист

15

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

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

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

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

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

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

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

Лист

16

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

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

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

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

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

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

Задачи работы:

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

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

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

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

Лист

17

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

	Спортивный зал (встроенный/пристроенный на 50 посещений)	300 кв м*	
4.	Улично-дорожная сеть включая наземные парковочные места с озеленением прилегающей территории	3,76 га (S земельного участка)*	
5.	Объекты инженерной инфраструктуры: Водопровод Канализация Электроснабжение Газоснабжение	0,08 га (S земельного участка)*	
6	Отдельно стоящие коммерческие объекты до 3-х этажей, площадью 10 200 кв.м (магазины, рестораны, кафе, клубы и т.д.)	0,5 га (S земельного участка)*	
7	Амбулаторно-поликлиническое учреждение (встроенно/пристроенное на 50 посещений)	600 кв.м*	

Градостроительный потенциал

1.	Количество жителей	3800 человек*	
2.	Плотность населения	375 ч/га*	
3.	Жилищная обеспеченность	30 кв.м/чел*	
4.	Количество стоянок м/м	1400*	
5.	Площадь жилых помещений	113900 кв.м*	расчетный 86%*
6.	Площадь помещений социальных объектов (детские дошкольные учреждения, общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы), культурно-досуговое учреждение, спортивный зал, амбулаторно-поликлиническое учреждение)	5991 кв.м*	расчетный 4%*
7.	Площадь помещений коммерческой недвижимости в жилой застройке (встроенные/пристроенные коммерческие объекты)	12600 кв.м*	расчетный 10%*

* количество, параметры объектов капитального строительства, площади территорий, иные показатели уточняются при подготовке документации по планировке территории.

** за общую площадь принято значение 132491 кв.м, из расчёта: $S_{общ} = S_{жил} + S_{вст/прист.ком} + S_{вст/прист.соц}$.

$$113900 + 12600 + 5991 = 132491 \text{ кв.м}$$

где $S_{общ}$ — площадь общая, $S_{жил}$ — площадь жилых помещений, $S_{вст/прист ком}$ — площадь коммерческой недвижимости, $S_{вст/прист.соц.}$ — площадь социальных объектов (детские дошкольные учреждения, общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы), культурно-досуговое учреждение, спортивный зал, амбулаторно-поликлиническое учреждение).

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадью 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист
							18

2.1.1. Природно-климатические условия территории

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

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

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

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

Среднее количество осадков за год составляет 596 мм. Максимальное их количество выпадает в декабре – в среднем до 77 мм, минимальное – в октябре, до 33 мм. Примерно 91 день в году – дождливый, 32 дня – снежные. Наибольшее значение относительной влажности наблюдается в зимние месяцы, наименьшее – в летние. Ход относительной влажности обратен годовому ходу температуры. Абсолютная влажность достигает наименьших значений в зимние месяцы (январь 3,9 мм), наибольших в летние (июль 17,1 мм).

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

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

В результате выполненных и инженерных изысканий получена следующая информация:

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

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

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

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

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

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

-о значение максимального уровня воды 1% обеспеченности при зарегулированный режиме весеннего половодья и дождевого паводка – 2,75 м БС.

-о максимальный фактический уровень воды р. Дон у г. Ростова-на-Дону за период зарегулированного режима наблюдался 21.05.63г. и составил 2.63 м БС.

- негативного влияния на грунты, атмосферный воздух, подземную и поверхностную воду не выявлено.

- источниками шумового загрязнения на момент проведения изысканий являлся автотранспорт.

- выбросы загрязняющих веществ в атмосферу не наблюдаются.

- визуальных загрязнений поверхностных и подземных вод, грунтов не наблюдается.

- Опасных экологических явлений не выявлено.

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

2.1.2. Особо охраняемые природные территории

Особо охраняемые природные территории на проектируемой территории отсутствуют.

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

2.1.3. Культурное наследие

Объекты культурного наследия в границах территории проекта планировки отсутствуют.

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

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

Лист

20

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

2.2. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

2.2.1. Архитектурно-планировочная и объемно-пространственная организация территории

Современное состояние

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

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

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

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

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

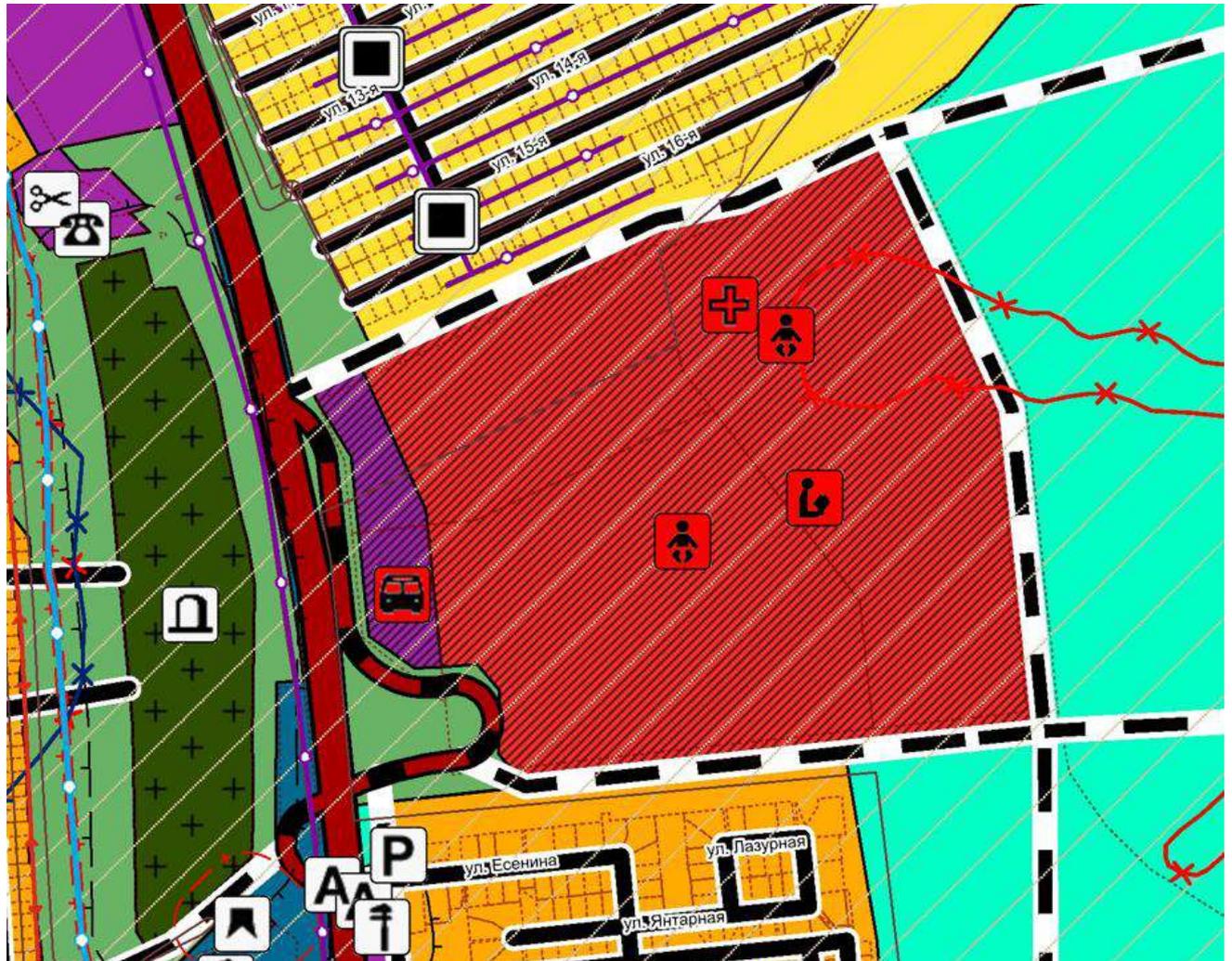
Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

Генеральный план

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

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



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		Зона исторической застройки	
планируемый к размещению	существующий и строящийся	Зона исторической застройки	Производственная зона
Границы единиц административно-территориального деления Российской Федерации		Коммунально-складская зона	Зона инженерной инфраструктуры
—	—	Зона транспортной инфраструктуры	Зона сельскохозяйственных угодий
—	—	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	Зона отдыха
—	—	Зона лесов	Иные рекреационные зоны
Границы населенного пункта		Зона кладбищ	Зона озелененных территорий специального назначения
—	—	Зона режимных территорий	Зона акваторий
Граница городского округа		Территории предельно допустимой застройки в МО ГО "Город Батайск"	
Граница муниципального района			
Функциональные зоны			
Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)		
Зона застройки среднетэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)		
Зона смешанной и общественно-деловой застройки	Многофункциональная общественно-деловая зона		
Зона специализированной общественной застройки			

В графической части Карты комплексного развития территории приведено существующее положение.

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

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

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

- Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

2.1 Для индивидуального жилищного строительства;

2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

2.3 Блокированная жилая застройка;

2.5 Среднеэтажная жилая застройка;

2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

3.2.1 Дома социального обслуживания

3.2.4 Общежития

3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование

3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях

4.4. Магазины

5.1.3 Площадки для занятий спортом

7.2 Автомобильный транспорт

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

12.0.1 Улично-дорожная сеть

12.0.2 Благоустройство территории.

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

Лист

24

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка	2.1	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка	2.1	400 кв.м.**
		2.3	200 для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)
		прочие	не подлежит установлению
2.2	от красной линии проезда, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0)
		прочие	не подлежит установлению
2.3	от границы соседнего земельного участка, м.	2.1	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) **** (Решение Думы от 27.10.2021 №158)

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

Лист

25

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		зданий и сооружений, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования	1,0
		прочие	не подлежат установлению
2.4	расстояние от окон жилых комнат до стен соседних домов и хозяйственных построек, м	2.1	6,0
3	Предельная высота здания, строения, сооружения:		
3.1	максимальная высота зданий, строений, сооружений (кроме отнесённых к вспомогательным видам использования), м.	2.1, 2.3	20,0
		прочие	не подлежит установлению
3.2	максимальная высота зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	2.1, 2.3	5,0
		прочие	8,0
4	Максимальный процент застройки	2.1, 2.1.1, 3.5.1(кроме детских дошкольных учреждений) 3.5.2, 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4	60,0
		3.5.1 (детские дошкольные учреждения)	50,0
		3.4.1, 2.5, 2.6	40,0
		прочие	не подлежит установлению
5	Минимальный процент застройки, %	2.7.1	40,0
		4.1, 4.7	40,0
		4.4	30,0
		прочие	не подлежит установлению
6	Иные предельные параметры:		
6.1	максимальная этажность	2.1.1	4
		2.1, 2.3	3

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

Лист

26

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды или наименования видов использования	Значения предельных параметров
		2.5	8
		прочие	не подлежит установлению
6.1.1	максимальная этажность зданий и сооружений, отнесённых к вспомогательным видам разрешённого использования объектов капитального строительства, м.	все	1
6.2	минимальный процент озеленения, %	все	в соответствии с таблицей 2 статьи 23 настоящих Правил
6.3	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	2.1, 2.3, 2.7.1, 3.1.1, 3.2.1, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.9.1, 4.2, 4.3, 4.7, 5.1.2, 8.3, 12.2	2,0
		2.1.1, 2.7, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.6.1, 4.6, 9.3	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

Проектные предложения

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

Основными принципами планировочной организации в границах проектируемой территории являются:

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

Основными направлениями развития территории являются:

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

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

Лист

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

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

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

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

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

Основные проектные решения.

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

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

По периметру земельного участка организован проезд, обеспечивающий беспрепятственную транспортную связь со всеми элементами застройки. С обеих сторон проезда организованные автостоянки для жителей микрорайона. В юго-западной части участка при въезде размещены два отдельно стоящих двухэтажных коммерческих объекта, которые обеспечивают шумоизоляцию от автомобильного шоссе для всего микрорайона. С восточной стороны размещены отдельно стоящее здание общеобразовательного учреждения I степени обучения (начальная школа 1-4 класс) на 140 мест и отдельно стоящий одноэтажный коммерческий объект площадью 1200м² со встроенным культурно-досуговым учреждением площадью на 50 посещений и спортивным залом на 50 посещений. В северо-западном углу участка размещено встроенная в первый этаж амбулаторно-поликлиническое учреждение на 50 посещений.

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

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

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

Лист

28

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Общеобразовательные учреждения.

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

Лист

30

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

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

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

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

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

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

Договором о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023г предусмотрено общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы)

встроенное/пристроенное на 140 мест). При этом обучение основному общему образованию (5–9 классы), и среднему общему образованию (10–11 классы) планируется в школьных образовательных учреждениях, размещенных на прилегающих жилых территориях и в микрорайоне Авиагородок.

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

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

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

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

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

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

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

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

Прочие объекты первой ступени обслуживания.

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

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

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

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

Инженерная инфраструктура

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

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

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

Инженерные сооружения:

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

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

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

Лист

Параметры обеспеченности объектами для хранения транспортных средств.

В соответствии с п. 3.1 раздела 3 Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «город Батайск» (действующая редакция) основным показателем, необходимым для расчета объектов обслуживания транспорта, а также для определения количества мест постоянного и временного хранения у объектов общественно-делового назначения и в жилых зонах, является уровень автомобилизации населения, а также уровень обеспеченности населения личным автотранспортом. Уровень автомобилизации на расчетный срок составляет - 500 автомобилей на 1000 жителей.

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

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

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

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

Расчет мест для постоянного хранения легковых автомобилей.

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

В соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «город Батайск» (действующая редакция) общая обеспеченность гаражами и открытыми стоянками для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м.

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

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования

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

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

Лист

33

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

муниципального образования «город Батайск» (действующая редакция) при максимальном расчетном населении – 2750 жителей количество мест для постоянного хранения легковых автомобилей должна составлять не менее:

$$315 \times 2750/1000 \text{ жит.} = 867 \text{ машино-места.}$$

Данным проектом планировки предусмотрено не менее 867 мест для постоянного хранения легковых автомобилей с пешеходной доступностью не более 800 м. и 96 мест с пешеходной доступностью более 800 м.

Расчет мест для временного хранения легковых автомобилей.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск" (действующая редакция) минимально допустимую площадь площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автомашин придомовой территории участка многоквартирного жилого дома необходимо принимать в соответствии нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция).

Согласно табл.6. п 1.5. ст.23 нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) удельные размеры площадок для гостевых стоянок автомашин составляют 0,8 м²/чел.

$$0,8 \text{ м}^2/\text{чел.} \times 2750 \text{ чел.} = 2200 \text{ кв.м.}$$

В соответствии с п.2 ч.9 ст.23 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Батайск"(действующая редакция) площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 18 кв. м, в связи с чем, минимальное количество мест для временного хранения легковых автомобилей в границах микрорайона составляет:

$$2200 \text{ м}^2 / 18 \text{ м}^2 \text{ на } 1 \text{ машино-место} = 123 \text{ мест.}$$

Всего: 123 машино-места.

Данным проектом планировки жителям микрорайона предусмотрено для постоянного хранения 963 машино мест, из которых 96 машино мест с пешеходной доступностью более 800 м., а также 123 машиноместа для временного хранения.

Расчет автостоянок для учреждений и предприятий по обслуживанию населения.

Согласно договору о комплексном развитии незастроенной территории №1 от 28.04.2023 проектом предусмотрены три отдельно стоящих коммерческих объекта до 2-х этажей, **общей площадью 10 200 кв.м** (магазины, рестораны, кафе, клубы и т.д.).

Согласно таблицы №18 «Нормы расчета автостоянок для учреждений и предприятий обслуживания» нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) число машиномест на 100 кв.м **торговой площади** объектов торговли и бытового обслуживания без обслуживания вне полностью закрытого здания и объектов

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

Лист

34

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обеспечение территории транспортом общего пользования.

Согласно нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) линии движения общественного пассажирского транспорта возможно предусматривать на улицах в жилой застройке (маршрутные такси) с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

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

При малой интенсивности движения общественного транспорта, по согласованию с органами надзора за безопасностью дорожного движения, допустимое сокращение размеров "карманов-стоянок": протяженность отгонов до 4,5 м, протяженность прямого участка до 13 м. Поверхность посадочной

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

площадки должна иметь покрытие по всей длине на ширину не менее 2 м и на подходе к автопавильону.

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

Согласно СП 42.13330.2016 Градостроительство (действующая редакция). Планировка и застройка городских и сельских поселений дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта допускается принимать не более 500 м.

Остановка общественного транспорта предусмотрена с западной стороны по центру участка на основной подъездной дороге, при расстоянии до жилых домов не превышает 350м.

На данный момент Земельный участок не обеспечен доступом автотранспорта по городским автодорогам.

Для доступа автотранспорта к проектируемой территории предусмотрено два основных проезда:

- проезд вдоль северной границы участка, который является частью транспортной структуры примыкающего с Юга и Востока проектируемого микрорайона «Город Озер», разработанного в рамках внесения изменений в проект планировки территории микрорайона "Город Озер".

- с юго-западного угла участка по проектируемой подъездной дороге, которая реализуется силами Застройщика, идущая параллельно ш. Восточное и связывающая участок со съездом с шоссе в районе п. «Солнечный».

Проектируемая автодорога предусмотрена 4й категории в соответствии с Постановлением от 28 сентября 2009 года N 767 «О классификации автомобильных дорог в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и включает в себя две полосы по 3,25 м с пропускной способностью 1000 автомашин в час, что полностью обеспечивает потребность проектируемого микрорайона.

По периметру участка организован проезд, обеспечивающий доступность всех размещаемых объектов.

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

Дорожную одежду на остановочных площадках следует предусматривать равнопрочной с дорожной одеждой основных полос движения. Выбор типов покрытия посадочных площадок, тротуаров пешеходных дорожек следует производить с учетом климатических и грунтово-геологических условий. Посадочные площадки должны быть приподняты на 0,2 м над поверхностью остановочных площадок. По границе остановочной и посадочной площадок устанавливаются бордюры, которые продолжают на участке переходных скоростных полос, прилегающих к остановочной площадке, при наличии

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

Лист

36

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

идущего рядом с ними тротуара. На посадочных площадках и переходно-скоростных полосах с бордюром должны быть приняты меры по обеспечению водоотвода.

Автобусные остановки смещают по ходу движения на расстояние не менее 30 м между ближайшими стенками павильонов. В зонах пересечений и примыканий дорог автобусные остановки располагают от пересечений на расстоянии не менее расстояния видимости для остановки автомобиля.

Подъезд пожарных автомобилей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сквозные проезды (арки) в зданиях, сооружениях и строениях должны быть шириной не менее 3,5 м, высотой не менее 4,5 м и располагаться не более

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

Лист

чем через каждые 300 м, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 м.

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

Велосипедное движение.

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

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

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

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

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

Инженерная подготовка территории

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

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

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

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

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

Лист

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

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

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

Лист

40

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

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

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

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

На проектируемой территории возможны следующие чрезвычайные ситуации техногенного характера:

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

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

Возможные чрезвычайные ситуации природного характера на территории проекта планировки

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

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

Лист

41

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

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

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

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

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

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

Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций техногенного характера

Надежность коммунальных систем жизнеобеспечения обеспечивается при проведении следующих мероприятий:

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

На автомобильных дорогах предлагается провести следующие мероприятия:

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

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

Лист

43

Изм. Кол.чч Лист № Док Подпись Дата

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

Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности

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

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

- пламя и искры;
- тепловой поток;
- повышенная температура окружающей среды;
- повышенная концентрация токсичных продуктов горения и

термического разложения;

- пониженная концентрация кислорода;
- снижение видимости в дыму.

К сопутствующим проявлениям опасных факторов пожара относятся:

- осколки, части разрушившихся зданий, сооружений, транспортных средств, технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
- радиоактивные и токсичные вещества и материалы, попавшие в окружающую среду из разрушенных технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
- вынос высокого напряжения на токопроводящие части технологических установок, оборудования, агрегатов, изделий и иного имущества;
- опасные факторы взрыва, происшедшего вследствие пожара;
- воздействие огнетушащих веществ.

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

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

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

2.4. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

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

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

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

К существующим зонам с особыми условиями использования данной территории относятся:

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

К проектируемым зонам с особыми условиями использования относятся:

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

2.4.1. Мероприятия по охране атмосферного воздуха

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

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.лч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

Лист

2.4.2. Мероприятия по предотвращению загрязнения почв и подземных вод

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

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

2.4.3. Мероприятия по охране окружающей среды от воздействия шума

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

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

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

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

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

						Территория комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская обл, г.Батайск, ш. Восточное, участок 9, с кадастровым номером 61:46:0000000:19, площадь 80000 кв.м. (+/- 99 кв.м.)	Лист	
Изм.	Кол.лч	Лист	№ Док	Подпись	Дата			48

2.4.4. Мероприятия по санитарной очистке

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

1. создание планово-регулярной системы очистки, своевременный сбор и вывоз отходов на объект по утилизации и захоронению отходов производства и потребления;
2. соблюдение требований к накоплению (в том числе разделному накоплению) твердых коммунальных отходов в соответствии с Порядком накопления твердых коммунальных отходов (в том числе их разделного накопления) на территории города Батайска;
3. обустройство и размещение контейнерных площадок в соответствии с СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (в действующей редакции). Контейнеры, мусоросборники и бункеры-накопители размещаются (устанавливаются) на специально оборудованных площадках (мусоросборных площадках). Площадки для установки мусоросборников (контейнеров) для сбора отходов должны иметь твердое водонепроницаемое покрытие (бетонное, асфальтобетонное), освещены, ограничены ограждениями или зелеными насаждениями, иметь удобные пути для подъезда специализированного транспорта и подхода жителей.

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

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

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

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

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

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

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

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

2.4.5. Мероприятия по благоустройству и озеленению территории

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

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

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

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

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

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

Лист

Создание системы зеленых насаждений на селитебной территории является необходимым условием для повышения уровня экологического состояния проектируемой территории, так как улучшается микроклимат, нормализуется температурно-влажностный режим.

Система зеленых насаждений складывается из:

- озелененных территорий общего пользования;
- озелененных территорий ограниченного пользования (зеленые насаждения на участках жилых массивов, пришкольных участков);
- озелененных территорий специального назначения (защитное озеленение).

В соответствии с п 5.2 норматива градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) удельный вес озелененных территорий различного назначения (уровень озелененности территории застройки) в границах территории жилого района должен быть не менее 25%.

Таким образом Данным проектом планировки предусмотрено озеленение общей площадью: 8000 кв х 0,25=**2000 кв.м**

В площадь озелененных и благоустраиваемых территорий включается вся территория квартала, кроме площади застройки жилых домов, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок и физкультурных площадок. В состав озелененных и благоустраиваемых территорий включаются площадки для отдыха и игр детей, пешеходные дорожки.

Рекомендуются следующие мероприятия по охране растительности:

- вырубка погибших и поврежденных зеленых насаждений;
- очистка озелененных территорий от захламления, загрязнения и иного негативного воздействия;
- восстановление растительного покрова в местах сильной деградации зеленых насаждений;
- целенаправленное формирование крупных массивов насаждений из декоративных деревьев и кустарников, устойчивых к влиянию антропо- и техногенных факторов.

Ассортимент деревьев и кустарников определяется с учетом условий их произрастания, функционального назначения зоны и с целью улучшения декоративной направленности.

Проектом планировки территории рекомендуется произвести благоустройство территории:

- устройство газонов, цветников, посадка зеленых оград;
- оборудование территории малыми архитектурными формами – беседками, навесами, площадками для игр детей и отдыха взрослого населения;
- устройство внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек;
- освещение территории;
- обустройство мест сбора мусора.

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

Лист

51

2.5. Обоснование очередности планируемого развития территории

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

Первый этап:

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

Второй этап:

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

Третий этап:

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

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

Изм.	Кол.чч	Лист	№ Док	Подпись	Дата

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

Лист

