


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

**Проект планировки
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

057 - 2020 - ППТ-ОЧ

Раздел 1

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

Ростов–на–Дону

2024 г.

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

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

Раздел 1

Генеральный директор




Тен Е.М.

Главный инженер проекта



Тен Е.М.

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




Ростов-на-Дону

2024 г.

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




Состав проектной документации

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

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

Содержание тома

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





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

Содержание

Содержание

Нормативные ссылки

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

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

Нормативные ссылки:

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

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

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

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

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

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

Основными задачами проекта планировки и межевания территории являются:

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

Основными целями проекта планировки и межевания территории являются:

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

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

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

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

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

Площадь участка = 9537 м²,

Площадь застройки = 3960 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,42;

Общая площадь жилого фонда – 13000 м²

Население – 590 чел.

Этажность – 4 этажа.

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

Площадь участка = 24174 м²,

Площадь застройки = 9710 м²;

Коэффициент застройки земельного участка = 0,40;

Общая площадь жилого фонда – 35000 м²

Население – 1590 чел.

Этажность – 4 этажа.

Объекты инженерного обеспечения:

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

Площадь участка = 139 м².

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

Площадь участка = 184 м².

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

Площадь участка = 87 м².

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

Площадь участка = 87 м².

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

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

коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков.

Площадь участка = 128 м².

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

Площадь участка = 76 м².

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

Площадь участка = 77 м².

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

Площадь участка = 42 м².

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

Площадь участка = 42 м².

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

Площадь участка = 130 м².

В границах проектирования планируется размещения объектов транспортной инфраструктуры:

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

В границах проектирования планируется размещения объектов инженерной инфраструктуры:

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

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

Расчет учреждений и предприятий обслуживания

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

057-2020-0-ППТ-ОЧ-ТЧ

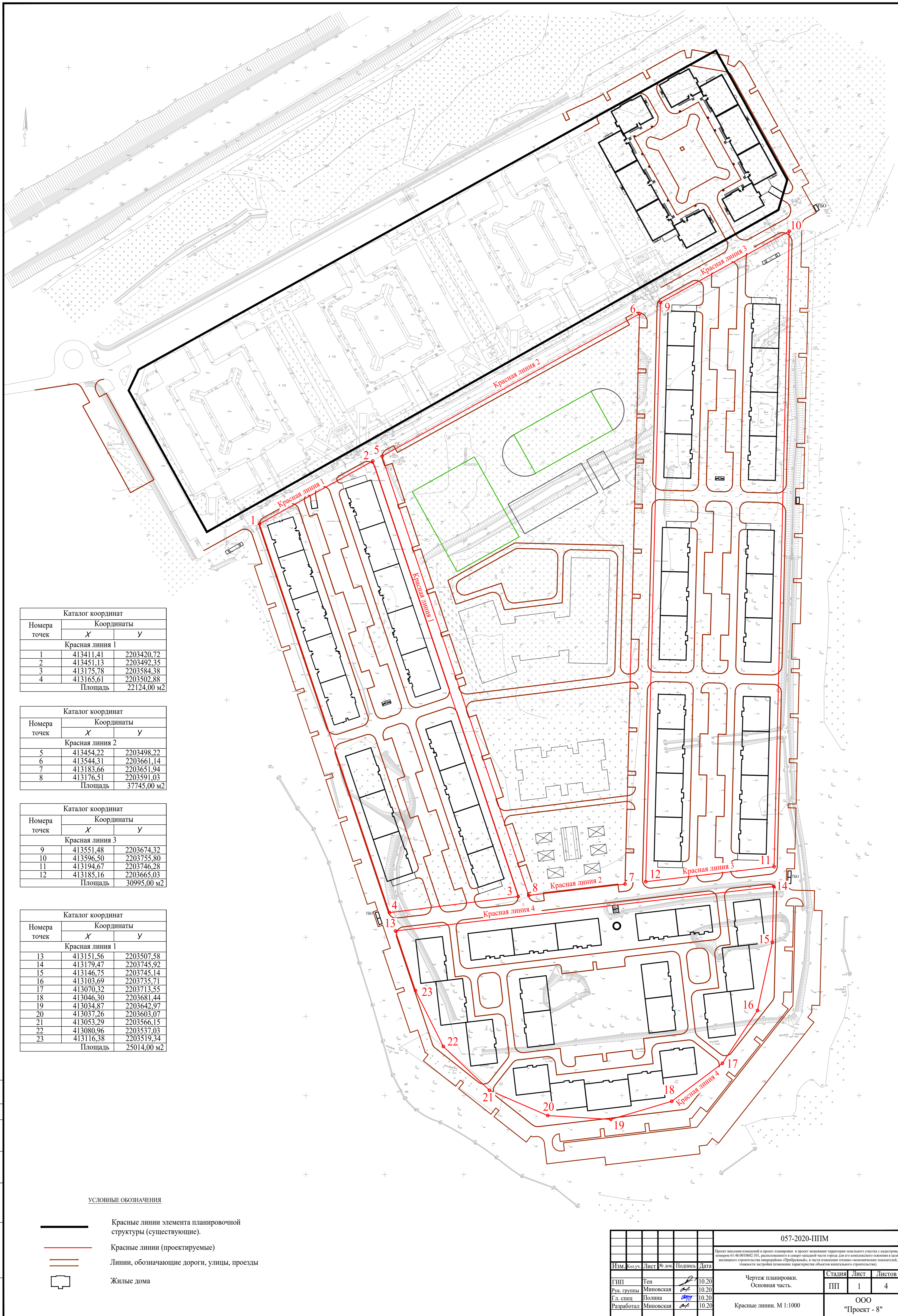
Лист

7

Содержание

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

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



Каталог координат		
Номера точек	Координаты	
	X	Y
Красная линия 1		
1	413411.41	2203420.72
2	413451.13	2203492.35
3	413175.78	2203584.38
4	413165.61	2203502.88
Площадь		22124,00 м2

Каталог координат		
Номера точек	Координаты	
	X	Y
Красная линия 2		
5	413454.22	2203498.22
6	413544.31	2203661.14
7	413183.66	2203651.94
8	413176.51	2203591.03
Площадь		37745,00 м2

Каталог координат		
Номера точек	Координаты	
	X	Y
Красная линия 3		
9	413551.48	2203674.32
10	413596.50	2203755.80
11	413194.67	2203746.28
12	413185.16	2203665.03
Площадь		30995,00 м2

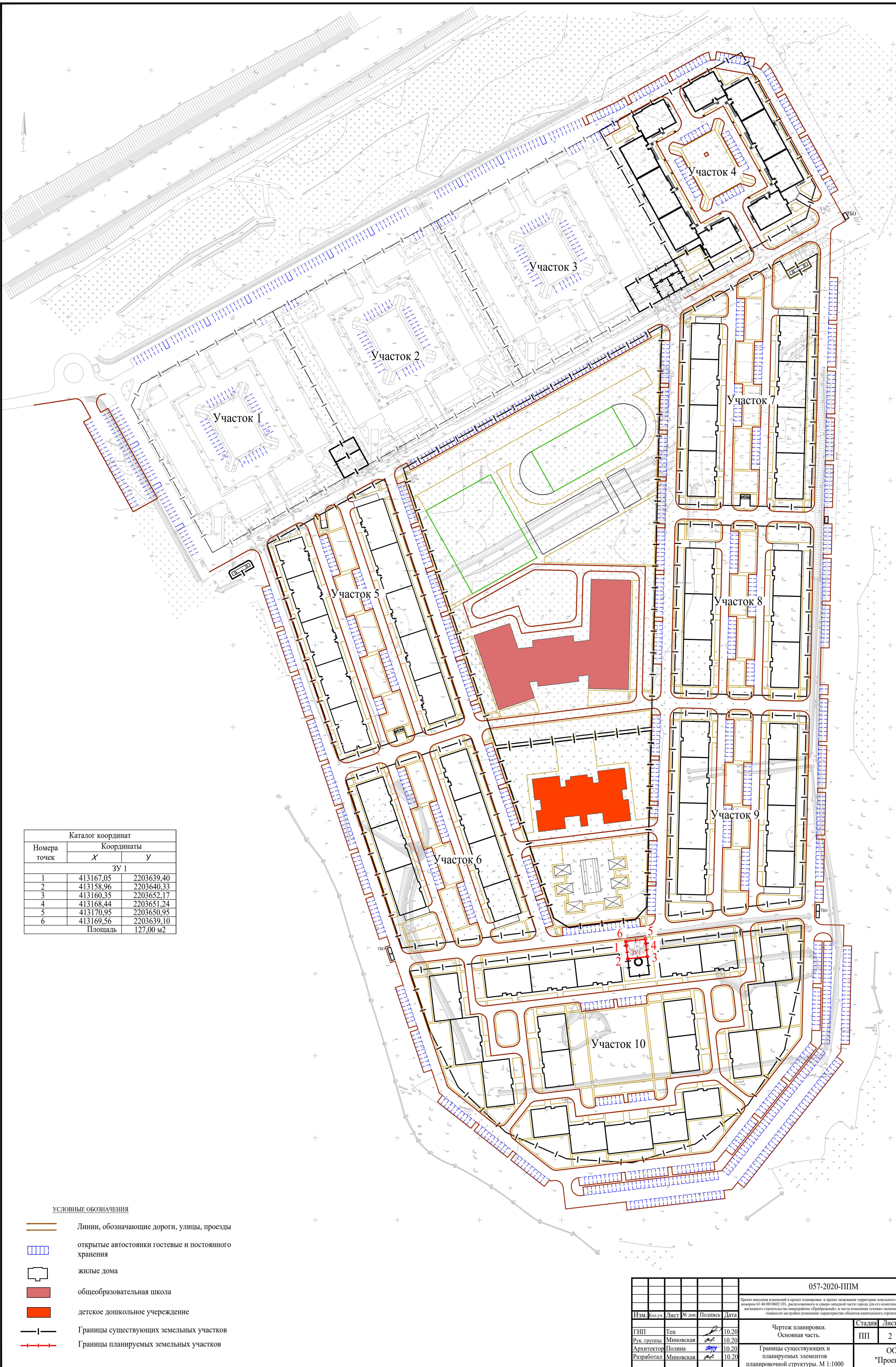
Каталог координат		
Номера точек	Координаты	
	X	Y
Красная линия 1		
13	413151.56	2203507.58
14	413179.47	2203745.92
15	413146.75	2203745.14
16	413103.69	2203735.71
17	413070.32	2203713.55
18	413046.30	2203681.44
19	413034.87	2203642.97
20	413037.26	2203603.07
21	413053.29	2203566.15
22	413080.96	2203537.03
23	413116.38	2203519.34
Площадь		25014,00 м2

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Красные линии элемента планировочной структуры (существующие).
- Красные линии (проектируемые)
- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
- Жилые дома

057-2020-ППМ					
Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 41-06/006/001/19, расположенного в северо-западной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Прибрежный», в части изменения технико-экономических показателей, назначения застройки (с изменением характеристик объектов капитального строительства).					
Изм.	Кол-во	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГМП	Тен				10.20
Рук. группы	Миновская				10.20
Ел. спец	Полина				10.20
Разработал	Миновская				10.20
Чертеж планировки. Основная часть.			Стадия	Лист	Листов
			ПП	1	4
Красные линии. М 1:1000			ООО "Проект - 8"		

Согласовано
Имя, № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №







Каталог координат		
Номера точек	Координаты	
	X	Y
ЗУ 1		
1	413167,05	2203639,40
2	413158,96	2203640,33
3	413160,35	2203652,17
4	413168,44	2203651,24
5	413170,95	2203650,95
6	413169,56	2203639,10
	Площадь	127,00 м2

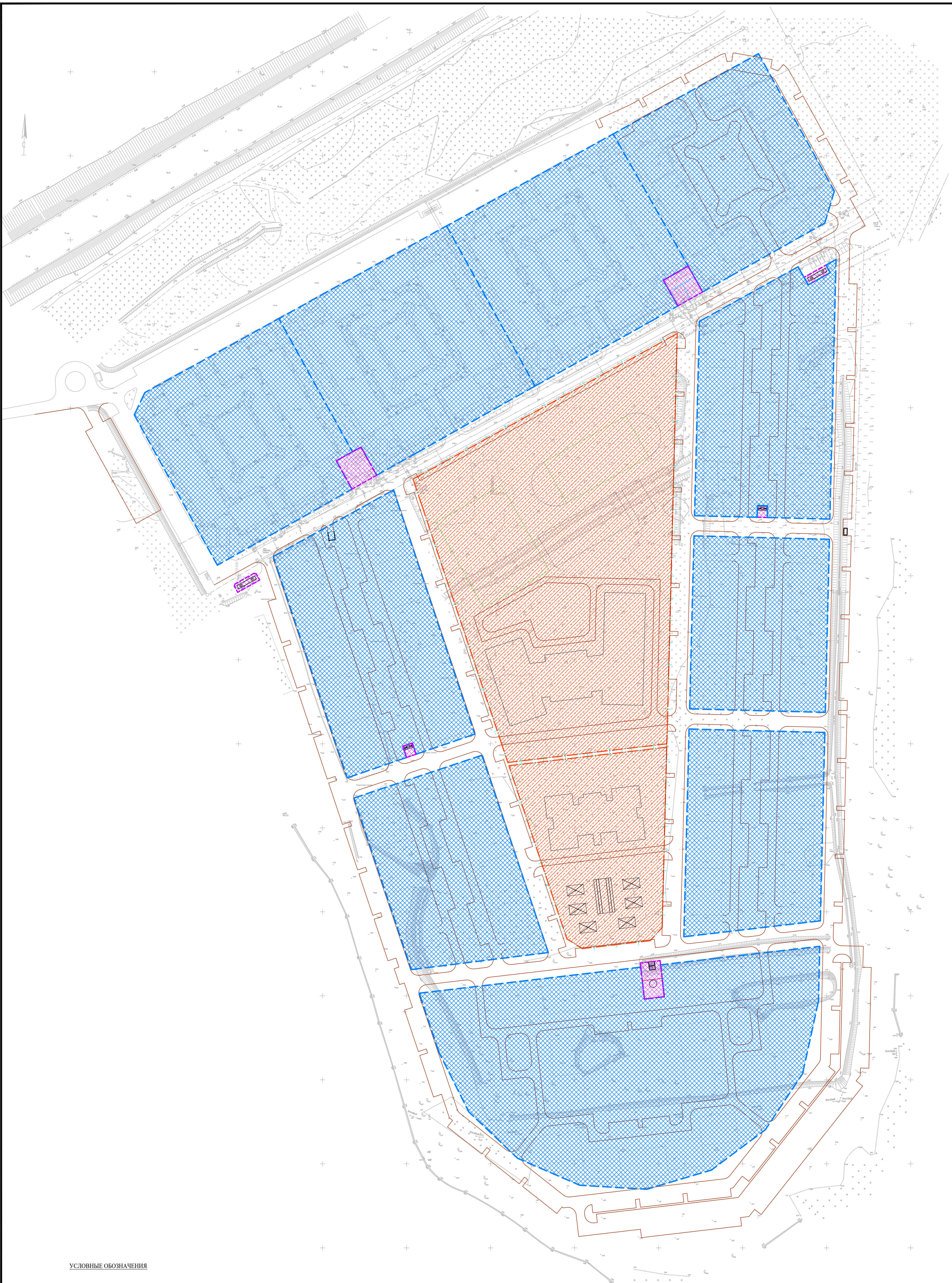
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
 - открытые автостоянки гостевые и постоянного хранения
 - жилые дома
 - общеобразовательная школа
 - детское дошкольное учреждение
 - Границы существующих земельных участков
 - Границы планируемых земельных участков

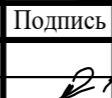
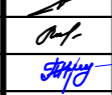
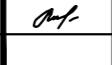
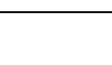
057-2020-ППМ					
Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 51:08:0080301:011, расположенного в северной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Прибрежный», в части изменения технико-экономических показателей, являющихся основой для определения характеристик объектов капитального строительства.					
Изм.	Кол. экз.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
ГПИ	Тен			<i>[Signature]</i>	10.20
Рук. группы	Миновская			<i>[Signature]</i>	10.20
Архитектор	Полина			<i>[Signature]</i>	10.20
Разработал	Миновская			<i>[Signature]</i>	10.20
Чертеж планировки. Основная часть.				Стадия	Лист
Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:1000				ПП	2
ООО "Проект - 8"				Листов	4

Согласовано
Инв.з. подл. Подпись и дата Взам.инв.?

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
-  Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного назначения
-  Границы зон планируемого размещения иных объектов капитального строительства (жилые дома)
-  Границы зон планируемого размещения иных объектов капитального строительства (объекты инженерной инфраструктуры)



						057-2020-ППМ		
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект размещения территории земельного участка с кадастровым номером 41-08/003/2019, расположенного в северной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Прибрежный», в части изменения технико-экономических показателей, связанных с застройкой (определение характеристик объектов капитального строительства)		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Чертеж планировки. Основная часть. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000		
ГИП	Тен				10.20			
Рук. группы	Миновская				10.20			
Ел. спец	Полина				10.20			
Разработал	Миновская				10.20	Стadia Лист Листов ПП 3 4 ООО "Проект - 8"		

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
Территория				
1	Площадь территории в границах существующих кадастровых кварталов	га	18,0279	
	в том числе:			
	- площадь территории в красных линиях элемента планировочной структуры,	га	11,5878	
2	Площадь территории:			
	- жилых зон (участки №№ 1-10)	га	11,9907	
	- зон объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения	га	3,5624	
	- зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры	га	0,1119	
	- территорий общего пользования	га	2,3631	
3	Площадь территории вне границ кадастровых кварталов	га	1,95	
	в том числе:			
	- проезды, стоянки и тротуары	га	4,3380	
	- озеленение территории	га	0,7130	
4	Количество мест хранения автомобилей (открытые автостоянки)	м/мест	1456	
5	Из общей территории:			
	- территории земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения	га	3,5619	
Население				
6	Численность населения микрорайона	чел	6405	
Жилищный фонд				
8	Общая площадь квартир жилых домов	м2	141000,00	
9	Плотность жилого фонда	м2/га	7050	
10	Коэффициент застройки		0,30	
11	Коэффициент плотности застройки		1,2	
12	Средняя этажность жилых домов	эт	4	
Объекты социально-культурного назначения				
13	Дошкольная образовательная организация	мест	230/42	
14	Общеобразовательная школа	мест	542/108	
Объекты транспортной инфраструктуры				
15	Количество мест хранения автомобилей (открытые автостоянки)	м/мест	1456	
Объекты инженерной инфраструктуры				
16	Трансформаторные подстанции, ГРПШ, ВНС	объект	13	

ХАРАКТЕРИСТИКА ЗАСТРОЙКИ МИКРОРАЙОНА

№ участка	Наименование	Этажность	Площадь застройки кв.м.	Общая площадь квартир кв.м.	Площадь участка норм/ факт га	Встроено	Население чел.	Примечание
						- пристроенные помещения		
						Площадь кв.м.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ЖИЛЫЕ ДОМА								
1	Малозэтажные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 1, поз. 2)	4	4335,00	11000,00	0,8350 1,1097	500,00	500	
2	Малозэтажные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 3, поз. 4)	4	4220,00	11000,00	0,8350 1,2360		500	
3	Малозэтажные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 5, поз. 6)	4	4380,00	11000,00	0,8350 1,1777	500,00	500	
4	Малозэтажные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 7, поз. 8)	4	4165,00	11000,00	0,8350 1,0134		500	
5	Малозэтажные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 11, поз. 12)	4	5200,00	14000,00	1,0604 1,1683	1660,00	635	
6	Малозэтажные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 17, поз. 18)	4	3670,00	12000,00	0,9101 0,9307		545	
7	Малозэтажные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 13, поз. 14)	4	4215,00	13000,00	0,9853 1,0913	700,00	590	
8	Малозэтажные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 15, поз. 16)	4	3260,00	10000,00	0,7599 0,8310		455	
9	Малозэтажные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 19, поз. 20)	4	3960,00	13000,00	0,8350 0,9537	260,00	590	
10	Малозэтажные многоквартирные дома со встроенными помещениями общественного назначения (поз. 21, поз. 22, поз. 23, поз. 24, поз. 25, поз. 26, поз. 27,)	4	9710,00	35000,00	2,4009 2,4174	1390,00	1590	

Все технико-экономические показатели уточняются при разработке проектной документации

						057-2020-ППМ		
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010602:101, расположенного в северо-западной части города для его комплексного освоения в целях жилищного строительства микрорайона «Прибрежный», в части изменения технико-экономических показателей, этажности застройки (изменение характеристик объектов капитального строительства).		
1	-	Зам.	1-24		08.24			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
ГИП		Тен			08.24	Чертеж планировки. Основная часть.		
Рук. группы		Носова			08.24			
Гл. спец		Полина			08.24	Положение о характеристиках планируемого развития территории.		
Разработал		Носова			08.24			
						Стадия	Лист	Листов
						ПП	4	4
						ООО "Проект - 8"		

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.