

**Общество с ограниченной ответственностью «Проект+»**

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

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

Том I  
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ**

Пояснительная записка

Генеральный директор  
ООО «Стройзаказчик РиФ»

*Ю.В. Функель*  
Функель Ю.В.

Главный инженер проекта

*М.А. Емельянов*  
Емельянов М.А.

г. Батайск

2017г.

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

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

П 20-02-2017-ППМ

Лист  
2



### 1.3 Красные линии. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры

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

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

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

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

### 1.4 Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

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

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

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

## 1.5 Положение о характеристиках планируемого развития территории

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

Площадь застройки 33,9%.

Предусматривается размещение на формируемом земельном участке:

- спортивной площадки площадью 86,0 м<sup>2</sup>;
- детской площадки площадью 30,1 м<sup>2</sup>;
- хозяйственная площадка площадью 12,9 м<sup>2</sup>;
- площадка для отдыха взрослых площадью 4,3 м<sup>2</sup>;
- озеленение площадью 258,0 м<sup>2</sup>;
- парковок легкового автотранспорта 19 мест.

Обеспеченность парковок легковых автомобилей и площадок благоустройства 100%, при расчетном параметре обеспеченности жилой площади 35м<sup>2</sup>/чел.

### Коммунальная инфраструктура

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

Согласно письма № 132 от 13.02.2017г. АО «Ростовводоканал» (обособленное подразделение г. Батайска) имеется возможность подключения «Трехэтажной жилой застройки по ул. Авиационная в границах от ул. Пролетарская, до ул. Халтурина в городе Батайске Ростовской области» к городским сетям водоснабжения и водоотведения в объеме 17,06 м<sup>3</sup>/сут.

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

Согласно письма № 01-15/197 от 17 февраля 2017г. ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» имеется возможность подключения «Трехэтажной жилой застройки по ул. Авиационная в границах от ул. Пролетарская, до ул. Халтурина в городе Батайске Ростовской области» к городским сетям газоснабжения с потреблением 198,68 м<sup>3</sup>/час.

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

|                |   |
|----------------|---|
| Изм. № подл.   |   |
| Подпись и дата | □ |
| Взам. инв. №   |   |

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

П 20-02-2017-ППМ

Лист

8

## Транспортная инфраструктура

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

## Социальная инфраструктура

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

### **1.6. Очередность планируемого развития территории**

Проектирование строительства производится в два этап. Первый этап строительство двух трехэтажных домов (№ 3 и4), второй – многоэтажные дома № 2, 9,10,11,12.

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

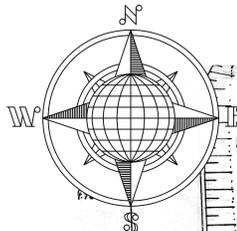
Строительство сетей инженерного обеспечения планируемой территории будет производиться по договорам технологического присоединения к существующим городским сетям, возможность есть. В тоже время необходимо отметить следующее:

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

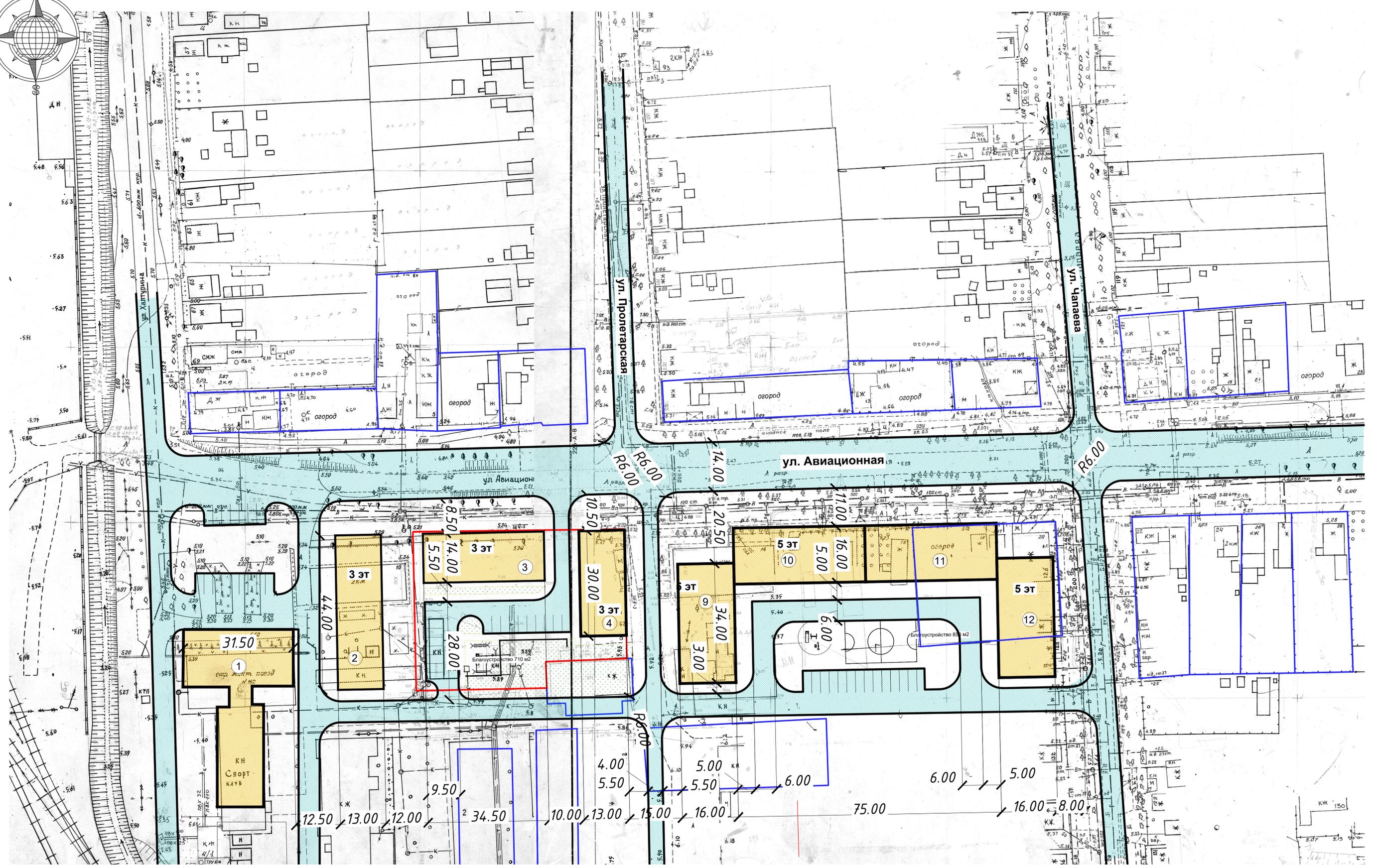
Данным проектом рассматривается развитие транспортной инфраструктуры, только в пределах земельного участка под застройку, в то же время выполняются работы по благоустройству территории между домами Авиационная 10 и14 до обочины автодороги по ул. Авиационная.

Проектом развитие социальной инфраструктуры не рассматривается.

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



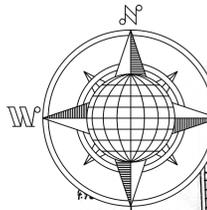
#####



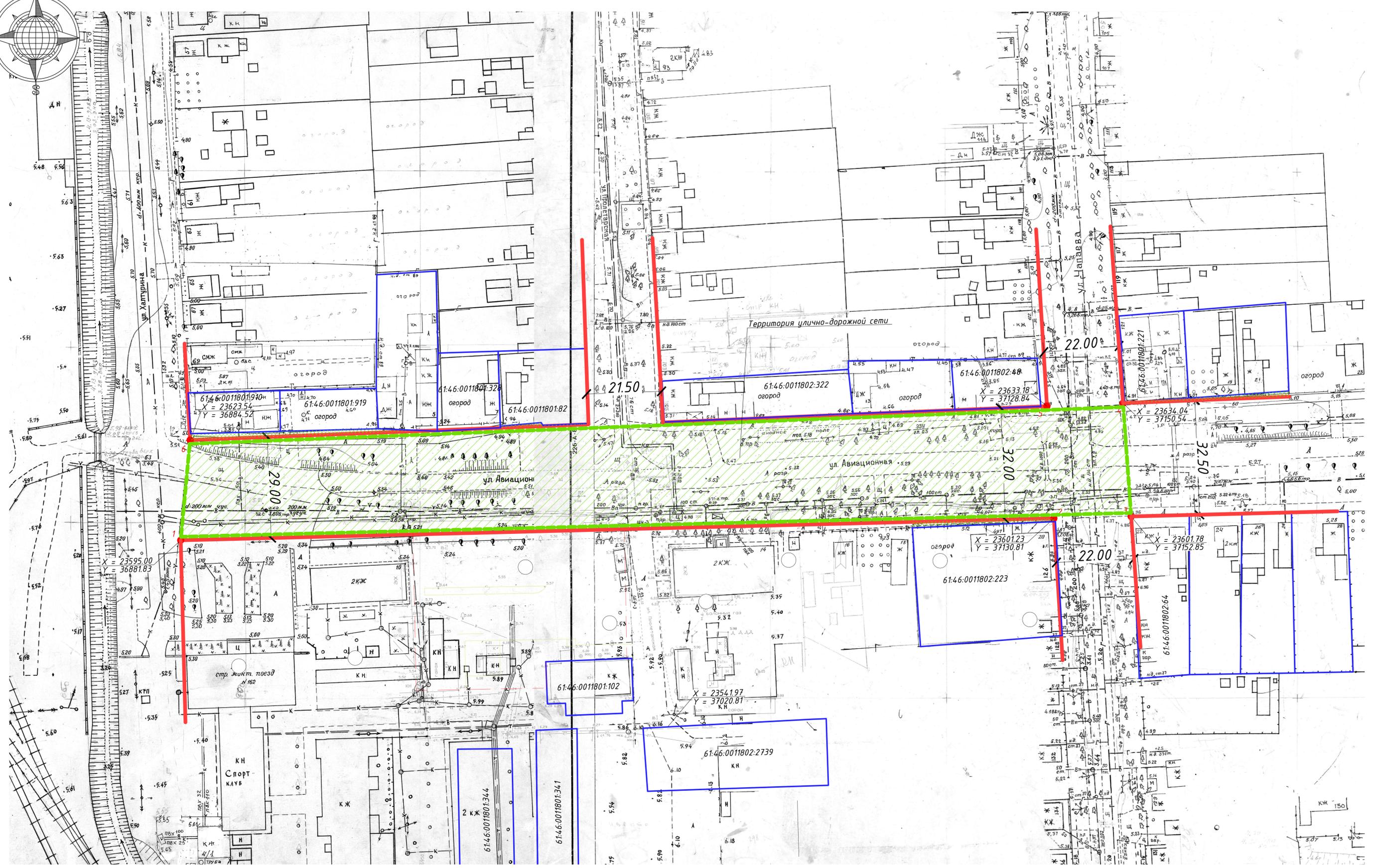
Условные обозначения:  
 — Граница земельного участка

Имя, И.Ф. п.обл. Подпись и дата. Согласовано.

|            |           |       |        |   |      |        |
|------------|-----------|-------|--------|---|------|--------|
|            |           |       |        | <b>П20-02-2017ППМ.</b>  |      |        |
|            |           |       |        | Проект планировки территории по ул. Авиационная в границах ул. Пролетарская до ул. Камарова |      |        |
| Изм.       | Колуч.    | Лист  | № док. | Подпись   | Дата | Стадия |
|            |           |       |        |   |      | Лист   |
|            |           |       |        |   |      | Листов |
| ГАП        | Грунтенко | 05.18 |        |   |      | П      |
| Разработал | Семенкина | 05.18 |        |   |      | 1      |
|            |           |       |        | Проект планировки и межевания   |      |        |
|            |           |       |        | 000 "ЮжГеоКом"  |      |        |
| Формат А1  |           |       |        |   |      |        |



#####



Условные обозначения:

- - Граница земельного участка
  - - Красная линия
  - └┘ - Точки поворота красных линий
- 1 X = 861233.20  
Y = 4422862.79

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

П20-02-2017ППМ.

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

|                       |        |      |        |         |      |                   |                     |                |        |  |
|-----------------------|--------|------|--------|---------|------|-------------------|---------------------|----------------|--------|--|
| Изм.                  | Колуч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Проект планировки | Страница            | Лист           | Листов |  |
|                       |        |      |        |         |      |                   | П                   | 2              |        |  |
| Разработал: Семенкина |        |      |        |         |      |                   | Схема красных линий | ООО "ЮжГеоКом" |        |  |