

ИП ЖАБИНА А.В.

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

001-24-ПП-2

**г. Ростов-на-Дону
2024**

ИП ЖАБИНА А.В.

Заказчик:

**КОСАРЕВА ОЛЬГА ЮРЬЕВНА
ИП ФОМЕНКО АНДРЕЙ ВАСИЛЬЕВИЧ**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КВАРТАЛА,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛ. ЛЕНИНА, УЛ. КИРОВА, УЛ.
ВОРОШИЛОВА И УЛ. К. МАРКСА.**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**ТОМ 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

001-24-ПП-2

Индивидуальный предприниматель




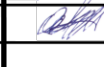
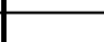
А. В. Жабина

**г. Ростов-на-Дону
2024**

1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Прим.
001-24-ПП-2.С	1. Содержание тома	1-2
001-24-ПП-2.С	1.1. Состав проектной документации	3
001-24-ПП-2.С	1.2. Справка главного архитектора проекта	4
001-24-ПП-2.ТЧ	2. Раздел. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть	5
001-24-ПП-2.ТЧ	2.1. Общие положения	6
001-24-ПП-2.ТЧ	2.2. Размещение территории проекта планировки территории в планировочной структуре города, природно-климатические условия	8
001-24-ПП-2.ТЧ	2.3. Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке территории	9
001-24-ПП-2.ТЧ	2.4. Описание современного состояния территории, охрана объектов культурного наследия	21
001-24-ПП-2.ТЧ	2.5. 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	27
001-24-ПП-2.ТЧ	2.5.1. Красные линии, границы элементов планировочной структуры	28
001-24-ПП-2.ТЧ	2.5.2. Планировочные и объемно-пространственные решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории, в том числе по реализации требований «доступной и без барьерной среды» для маломобильных групп населения	31
001-24-ПП-2.ТЧ	2.5.3. Обоснование очередности планируемого развития территории	46
001-24-ПП-2.ТЧ	2.5.4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	47
001-24-ПП-2.ТЧ	2.5.5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной инфраструктур и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	47
001-24-ПП-2.ТЧ	2.5.6. Транспортная инфраструктура. Местоположение объектов транспортной инфраструктуры, транспортное обеспечение территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	53
001-24-ПП-2.ТЧ	2.5.7. Инженерная инфраструктура	70
001-24-ПП-2.ТЧ	2.5.8. Расчет обеспеченности территории площадками благоустройства территории, системой озелененных территорий	71

001-24-ПП-2.С



Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
				
ГАП		Жабина		
Разработ.		Мурадов		

Материалы по
обоснованию проекта
планировки территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	




ИП ЖАБИНА А. В.

001-24-ПП-2.ТЧ	2.5.9. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории	80
001-24-ПП-2.ТЧ	2.5.10. Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия	83
001-24-ПП-2.ТЧ	2.5.11. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	91
001-24-ПП-2.ТЧ	2.6. Результаты инженерных изысканий	92
001-24-ПП-2.ТЧ	2.7. Положения о характеристиках планируемого развития территории. Расчет численности населения планируемой жилой застройки, нормативных размеров земельных участков, плотности населения, коэффициентов застройки и плотности застройки.	94
001-24-ПП-2.ТЧ	2.8. Перечень мероприятия по охране окружающей среды	104
001-24-ПП-2.ТЧ	2.9. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	113
001-24-ПП-2.ГР	3. Раздел. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть	126
001-24-ПП-2 (лист 1)	Фрагмент карты планировочной структуры территории муниципального образования с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:5000	127
001-24-ПП-2 (лист 2)	Схема, отображающая 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 М 1:500	128
001-24-ПП-2 (лист 3)	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах) М 1:500	129
001-24-ПП-2 (лист 4)	Схема 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 схема организации улично-дорожной сети М 1:500 Поперечные профили М 1:200	130
001-24-ПП-2 (лист 5)	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории М 1:500	131
001-24-ПП-2 (лист 6)	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:500	132
001-24-ПП-2 (лист 7)	Схема размещения наиболее значимых объектов социальной инфраструктуры, обслуживающих территорию документации по планировке территории	133
001-24-ПП-2 (лист 8)	Схема зон возможного распространения завалов, эвакуации с территории застройки, ввода и передвижения сил и средств ликвидации ЧС М 1:500	134

001-24-ПП-2.С				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
ГАП	Жабина			
Разработ.	Мурадов			
			Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
		Стадия	Лист	Листов
		П	2	
ИП ЖАБИНА А. В.				

1.1. СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи
Основная (утверждаемая) часть		
001-24-ПП-1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-1	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть проекта межевания территории	сшив
Материалы по обоснованию		
001-24-ПП-2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	сшив
001-24-ПМ-2	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка к проекту межевания территории	сшив
001-24-ПП и ПМ. ИД	Том 5. Проект планировки территории и проект межевания территории. Исходные данные	сшив

001-24-ПП-2.С				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
				
ГАП		Жабина		
Разработ.		Мурадов		
			Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
			ИП ЖАБИНА А. В.	
		Стадия	Лист	Листов
		П	3	




1.2. СПРАВКА ГЛАВНОГО АРХИТЕКТОРА ПРОЕКТА

Технические решения, принятые при разработке документации по планировке территории: проекта планировки и проекта межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса в г. Батайск, соответствуют нормативным требованиям, положениям документации территориального планирования, градостроительного зонирования, требованиям нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов и санитарно-гигиенических нормативов.

Главный архитектор проекта




А. В. Жабина

					001-24-ПП-2.С		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			
							
ГАП		Жабина					
Разработ.		Мурадов					
					Стадия	Лист	Листов
					П	4	
					ИП ЖАБИНА А. В.		

Материалы по обоснованию проекта планировки территории

**2. РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

					001-24-ПП-2	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

2.1. Общие положения

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 42 ГК РФ.

Цель подготовки документации по планировке территории – обеспечение устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, возможность строительства объектов жилищного долевого строительства, установления границ земельных участков, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Документация по планировке территории разработана на основании постановления Администрации города Батайск от 23.05.2024 №1494 «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса».

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- ✓ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190 – ФЗ (в действ.ред);
- ✓ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 24.06.1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (в действ. ред.);
- ✓ Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» (в действ. ред.);
- ✓ Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в действ. ред.);
- ✓ «Технический регламент о пожарной безопасности», ФЗ-123 (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 30.12.2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (в действ. ред.);
- ✓ Федеральный закон от 21 декабря 1994 г. № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» (в действ. ред.);
- ✓ СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (в действ. ред.);
- ✓ СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74 (в действ. ред.);
- ✓ СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85» (в действ. ред.);
- ✓ СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (в действ. ред.);
- ✓ Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204 (в действ. ред.);
- ✓ СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах» (в действ. ред.);
- ✓ СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения» (в действ. ред.);

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

градостроительной деятельности, справочников и классификаторов, необходимых для обработки указанных сведений, документов, материалов, форматов предоставления сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности».

✓ Приказ от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Проект выполнен с использованием топографической подосновы 1:500, в электронном виде с использованием AutoCAD, ГИС MapInfo.

Проект разработан на основе Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Батайск» (в действ.ред.), Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Город Батайск» (действ.ред.), проектных решений, предоставленных Заказчиками.

Согласно письму Управления по архитектуре и градостроительству города Батайск от 27.02.2024 №51.16/383, территория проекта планировки территории не включалась в разрабатываемую и (или) ранее разработанную документацию по планировке территории.

2.2. Размещение территории проекта планировки территории в планировочной структуре города, природно-климатические условия.

Размещение территории проекта планировки территории в планировочной структуре города

Территория проекта планировки территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования

					001-24-ПП-2	Лист
						8
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

«город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта планировки территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

Природно-климатические условия

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

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

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

г. Ростова-на-Дону имеет следующие параметры:

- | | |
|---|--------------------|
| - Климатический район | - III B |
| - Отопительный период | - с 15.10 по 15.04 |
| - Преобладающее направление ветра | - восточное |
| - Температура воздуха наиболее холодной пятидневки обеспеченностью 0,92 | - минус 19°C |
| - Температура воздуха наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92 | - минус 27°C |
| - Средняя максимальная температура наиболее теплого месяца | - +29,1oC |
| - Продолжительность отопительного периода | - 166 дней |

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

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

2.3. Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке территории

Территория проекта планировки территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Согласно письму Управления по архитектуре и градостроительству города Батайск от 27.02.2024 №51.16/383, территория проекта планировки территории не включалась в разрабатываемую и (или) ранее разработанную документацию по планировке территории.

Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» территория документации по планировке территории расположена в следующих функциональных зонах:

- зоне смешенной и общественно-деловой застройки (существующей);

					001-24-ПП-2	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- зоне транспортной инфраструктуры (существующей).

Генеральным планом муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) были определены следующие параметры функциональных зон:

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Параметры функциональной зоны
Жилые зоны		
701010101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Жилые зоны предусматриваются в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несоответствующие требованиям СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, не допускается размещать в жилых зонах. В жилых зонах размещаются дома усадебные с приусадебными участками; отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом социальных нормативов обеспеченности (в т.ч. услуги первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 мин.); гаражи и автостоянки для легковых автомобилей; культовые объекты. Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду за пределами установленных границ участков этих объектов (санитарно-защитная зона должна иметь размер не менее 25 м). Бытовые разрывы между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа следует принимать не менее 15 м; между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м. В районах усадебной и садово-дачной застройки расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 10 м. Расстояние до границы участка должно быть от стены жилого дома 3 м, от хозяйственных построек – 1 м. Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные – 10, до 8 блоков – 25, свыше 8 до 30 блоков – 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м ² . Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев
701010102	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	
701010103	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	
701010104	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	
701010200	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	

		должно быть не менее 20 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм. Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», другими нормативно-правовыми актами, НГП Городского округа «Город Батайск»
--	--	---

Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур

701010401	Производственная зона	<p>Предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур с соответствующими санитарно-защитными зонами.</p> <p>При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на Территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.</p> <p>Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны.</p> <p>Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий.</p> <p>Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:</p> <p>до 300 м – 60%; от 300 до 1000 м – 50%; от 1000 до 3000 м – 40%; свыше 3000 м – 20%.</p> <p>В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.</p> <p>Размеры земельных участков, площадь зданий и</p>
701010402	Коммунально-складская зона	
701010404	Зона инженерной инфраструктуры	
701010405	Зона транспортной инфраструктуры	

вместимость складов, предназначенных для обслуживания поселений, определяются региональными градостроительными нормативами или на основе расчета.

Размещение сооружений, коммуникаций и других объектов транспорта на территории поселений должно соответствовать требованиям, приведенным в разделах 14 и 15 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Минимальный коэффициент застройки территории производственных объектов, объектов, расположенных в коммунально-складских зонах, рекомендуется принимать в соответствии с приложением В СП 18.13330.2011.

Санитарно-защитные зоны производственных объектов в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Противопожарные расстояния в соответствии с СП 4.13130.2013.

Размещение подразделений пожарной охраны в соответствии с СП 11.13130.2009, СП 18.13330.2011.

Параметры функциональной зоны следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», другими нормативно-правовыми актами, НГП Городского округа «Город Батайск»

Согласно Генерального плана муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) функциональная зона «Зона смешанной и общественно-деловой застройки» относится к жилым зонам.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) территория проекта планировки территории расположена в территориальной зоне «зона административно-делового центра» (Д.3). Территориальная зона «зона административно-делового центра» (Д.3) установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

Для территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3) установлены следующие градостроительные регламенты:

Виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешённого использования			Вспомогательные виды разрешенного использования
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства		
3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач,	Не установлены	

	трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)					
3.2.3 Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не установлены				
3.3 Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не установлены				
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены				
3.6.1 Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены				
3.6.3 Цирки и зверинцы	Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	Не установлены				
3.8.1 Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены				
3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям,	Не установлены				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПП-2	Лист
						13

	и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)	
3.9.2 Проведение научных исследований	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)	Не установлены
4.1 Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не установлены
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не установлены
4.5 Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не установлены
4.6 Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не установлены
4.7 Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не установлены
5.1.3 Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	Не установлены
7.2 Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не установлены
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;	Не установлены

		размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	
11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)	Не установлены
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	Не установлены
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены
Условно разрешённые виды использования			
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома, состоящего из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на	Индивидуальные гаражи и хозяйственные постройки
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись
			Дата
001-24-ПП-2			Лист
			15

	самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур					
2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	Спортивные и детские площадки, площадки для отдыха				
2.3 Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур	Индивидуальные гаражи и иные вспомогательные сооружения; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха				
2.5 Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	Благоустройство и озеленение; подземные гаражи и автостоянки; спортивные и детские площадки, площадки для отдыха				
2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Благоустройство и озеленение придомовых территорий; спортивные и детские площадки, хозяйственные площадки и площадки для отдыха; автостоянки и подземные гаражи				
2.7.1 Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены				
3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не установлены				
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПП-2	Лист
						16

предоставление коммунальных услуг		
3.2.1 Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	Не установлены
3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (аптеки, поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не установлены
3.7 Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не установлены
4.3 Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	Гаражи и (или) стоянки для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.9.1.1 Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	Не установлены
4.9.1.3 Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
4.9.1.4 Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	Не установлены
5.1.1 Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов)	Не установлены
5.1.2 Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	Не установлены
5.1.4 Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	Не установлены
6.8 Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиификации,	Не установлены
Изм.	Лист	№ докум.
		Подпись
		Дата
001-24-ПП-2		Лист
		17

	антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	
8.0 Обеспечение обороны и безопасности	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	Не установлены
8.4 Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)	Не установлены

Для территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3) установлены следующие 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 видов использования	Значения предельных параметров
1	Предельные размеры земельных участков:		
1.1	максимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	1000*
		прочие	не подлежит установлению
1.2	минимальная площадь земельного участка, кв.м.	2.1	400**
		2.3	200 для каждого блока
		прочие	не подлежит установлению
1.3	минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м	2.1	4***
		прочие	не подлежит установлению
1.4	максимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, м.	все	не подлежит установлению
2	Минимальные отступы в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:		
2.1	от красной линии улицы, м.	2.1, 2.3	3,0 (в условиях существующей застройки – 1,0) 5,0 (на магистральных улицах)

№ п/п	Наименования предельных параметров, единицы измерения	Коды 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	2
6.2	максимальная высота ограждения земельных участков, м.	3.1.1, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.6.3, 3.7.1, 3.7.2, 3.9.2, 5.1.1, 5.1.2, 4.3, 8.0; 8.3, 8.4,	2,0
		3.2.4, 4.1, 4.7	0,6
		5.1.3, 5.1.4	4,5

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

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

**При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков), и обязательном наличии подъездов, подходов с территории общего пользования к каждому образованному земельному участку, в том числе путем установления сервитута(ов), - 300 кв. м. В случае перераспределения земельного(ных) участка(ков), находящихся в частной собственности, расположенного(ных) в существующей застройке с землями, находящимися в муниципальной собственности, и землями, государственная собственность на которые не разграничена - минимальные размеры земельных участков не устанавливаются.

***При образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного(ных) участка(ков) при обеспечении проезда и прохода к каждому образуемому земельному участку с территории общего пользования улицы, переулка, проезда и т.п. - 4 метра. При этом длина такой территории не должна быть более 50 метров.

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

6. Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков необходимо принимать в соответствии с Таблицей 3 статьи 23 Правил.

Согласно Карт планируемого размещения объектов местного значения и функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» в границах и на прилегающей к рассматриваемой территории расположены: существующие улицы в жилой застройке (местного значения) – ул. Кирова, ул. Ворошилова, ул. Карла Маркса. Ул. Ленина; существующие сети водоснабжения, проходящие в профиле ул. Кирова и ул. Ленина; существующие сети газоснабжения, проходящие в профиле ул. Ворошилова. Планируемые объекты местного значения (физическая культура и массовый спорт, иные области, образование,

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		20

здравоохранение) в границах, и вблизи территории проекта планировки территории не предусмотрены.

Муниципальной программой города Батайска «Развитие транспортной системы», утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 15.11.2013 № 574, предусмотрены следующие мероприятия, в границах города:

- мероприятия по содержанию автомобильных дорог общего пользования местного значения и искусственных сооружений на них и внутридворовых проездов и тротуаров;
- мероприятия по ремонту автомобильных дорог общего пользования местного значения и искусственных сооружений на них и внутридворовых проездов и тротуаров;
- мероприятия по капитальному ремонту автомобильных дорог общего пользования местного значения и искусственных сооружений на них и внутридворовых проездов и тротуаров;
- мероприятия по строительству и реконструкции автомобильных дорог общего пользования местного значения и искусственных сооружений на них и внутридворовых проездов и тротуаров.

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Батайска на 2012-2025 годы, утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 12.12.2012 № 3271 предусмотрены:

- перекладка распределительного газопровода низкого давления по ул. Советской от ул. Энгельса до ул. Ленина с заменой газопроводов – вводов;
- перекладка газопровода среднего давления от ГРП «Южный» до ул.Ленина / ул. Кулагина.

Муниципальной программой города Батайск «Развитие здравоохранения», утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 15.11.2013 №560, развитие системы здравоохранения в границах проекта планировки территории не предусмотрено.

Муниципальной программой города Батайск «Развитие культуры», утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 27.11.2018 №356, развитие объектов культуры в границах проекта планировки территории не предусмотрено.

Муниципальной программой города Батайск «Развитие образования», утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 15.11.2013 №561, в целях ликвидации очередности и расширения сети дошкольных мест в городе, предусмотрено:

- аренда помещений (здание на Воровского, 11, здание на Ленина, 3, Северная звезда, 10);
- открытие дошкольных групп (80 мест) в арендованном помещении по ул. Ленина, 5;
- приобретение помещения под детский сад по ул. Ленина, 5 в муниципальную собственность;
- ремонт помещения ул. Ленина, 5, приобретенного под центр инновационных технологий «Я сам».

Муниципальной программой города Батайск «Развитие физической культуры и спорта», утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 01.11.2013 №425, развитие системы физической культуры и спорта в границах проекта планировки территории не предусмотрено.

Согласно письму Управления культуры города Батайск от 14.02.2024 №51.13/50 объекты культуры, включенные в программу комплексного развития социальной инфраструктуры, в границах документации по планировке территории, не предусмотрены.

Согласно письму ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайск №722 объекты здравоохранения, включенные в программу комплексного развития социальной инфраструктуры, в границах документации по планировке территории, не предусмотрены.

Согласно письму Администрации города Батайск от 16.02.2024 №51.05.01/24 объекты спорта, включенные в программу комплексного развития социальной инфраструктуры, в границах документации по планировке территории, не предусмотрены.

2.4. Описание современного состояния территории, охрана объектов культурного наследия

					001-24-ПП-2	Лист
						21
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Территория проекта планировки территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта планировки территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

Территория проекта планировки территории сформирована существующими объектами жилого назначения с вкраплением объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, объектов общественно-делового и иного назначения.

Ниже представлены технико-экономические характеристики существующих объектов капитального строительства, расположенных в границах проекта планировки территории:

Объекты капитального строительства жилого назначения

Существующие

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Площадь застройки, (кв.м)	Общая площадь объекта, (кв.м)	Площадь участка, фактическая, (га)	Площадь озеленения земельного участка, (кв.м)	Количество населения, (человек)	Примечание

1	2	3	4	5	Процент застройки, (%)	Общая площадь квартир, (кв.м)	8	Процент озеленения земельного участка, (%)	10	11
1.	61:46:0011701:52	3 (61:46:0011701:1033)	Жилой дом	2	368,71 73	476,10 180,72	0,05	6,61 1,3	6	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; многоквартирный жилой дом; год постройки 1930
2.	61:46:0011701:12	4 (61:46:0011701:1186)	Жилой дом	2	143,11 34	171,10 171,10	0,04	- -	6	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 2013
3.	61:46:0011701:56	5 (61:46:0011701:689)	Жилой дом	1	132,51 30	81,40 81,40	0,04	27,38 6,3	3	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1963
4.	61:46:0011701:55	6 (61:46:0011701:537)	Жилой дом	1	315,28 54	99,00 99,00	0,06	233,26 40	3	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1959

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПП-2	Лист
						23

5.	61:46:0011701:102	7 (61:46:0011701:445)	Жилой дом	1	151,33	65,40	0,04	119,22	2	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1965
					43	65,40		33		
6.	61:46:0011701:111	9 (61:46:0011701:505)	Жилой дом	3	75,36	168,10	0,02	-	6	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 2003
					43	168,10		-		
7.	61:46:0011701:237	10 (61:46:0011701:713)	Жилой дом	1	110,68	87,80	0,04	172,19	3	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1964
					26	87,80		40		
8.	61:46:0011701:1714	11 (61:46:0011701:1059)	Жилой дом	3	118,64	236,60	0,06	33,24	8	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 2013
					20	236,60				
9.	61:46:0011701:1714	12 (61:46:0011701:430)	Жилой дом	2	125,20	200,40	0,06	33,24	7	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 2008
					21	200,40				
10.	61:46:0011701:732	13 (61:46:0011701:732)	Жилой дом	1	80,30	72,30	0,06	55	2	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1954
					13	72,30				

11.	14 (61:46:0011701:715)	Жилой дом	1	114,67	103,20			3	жилобеспеченность 30 кв.м/чел; индивидуальный жилой дом; год постройки 1917
				19	103,20				
		Всего		1735,79	1761,40 1466,02	0,35	591,90	49	жилобеспеченность 30 кв.м/чел

Территория проекта планировки территории находится в застроенной части города. Вблизи территории проекта планировки территории (в радиусе нормативной доступности) находится развитая система культурно-бытового обслуживания повседневного, периодического и эпизодического спроса, включающая существующие объекты:

№ п/п	Наименование	Адрес
1 степень обслуживания		
1	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 13 «Веселые ребята»	ул. Кирова, 11
	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 29 «Академия развития талантов»	ул. Ленина, 5
	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 121 «Звездочка»	ул. Рабочая, 70
	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 45 «Тополек»	ул. Кирова, 7-а
2	МБОУ Гимназия № 7	Рабочая ул., 87
3	Отделение почтовой связи № 346880	ул. Крупской, 3
4	Банки	ул. Кирова, 34, ул. Энгельса, 182
5	Магазины	площадь Ленина, 5А, ул. Кирова, 9/1, ул. Кирова, 26, ул. Мира, 224, ул. Кирова, 13,
6	Предприятия общественного питания	ул. Кирова, 30/15, ул. Кирова, 20, ул. Урицкого, 69/178, ул. Кирова, 51Б, ул. Кирова, 51М, ул. Кирова, 51Ф, ул. Кирова, 51Д, ул. Куйбышева, 150А
7	Аптеки	ул. Кирова, 30/13, ул. Энгельса, 188, ул. Кирова, 7
8	Предприятия бытового обслуживания	ул. Урицкого, 61, ул. Кирова, 30/13, ул. Ворошилова, 169/86, площадь Ленина, 1, ул. Кирова, 51А, ул. Кирова, 9Б, ул. Кирова, 26, ул. Энгельса, 215, ул. Ленина, 25, ул. Кирова, 30/15, ул. Куйбышева, 165С, ул. Крупской, 82
2-3 ступени обслуживания		
9	Объекты культуры, дополнительного образования: МБУ ДО Дом детского творчества, Лампа, Кибертрон, Оптимус, English Today, Центр информационных технологий, Луч, УО Методический кабинет, Компьютерная академия Тор ,	ул. Ленина, 3, площадь Ленина, 5А, ул. Крупской, 25, ул. Кирова, 28А, Рабочая ул., 88/148, ул. Максима Горького, 101, ул. Куйбышева, 156, ул. Максима Горького, 81, ул. Максима Горького, 150, пл. Ленина, 5, ул. Кирова, 51а

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		25

	Синтез, Western, МБУ «Городской культурно-досуговый центр», МБУ «Городской музей истории города Батайск»	
10	Библиотека им. Горького, Северокавказский центр научно-технической информации и библиотек Техническая библиотека на станции Батайск, Центральная городская детская библиотека им. Н. К. Крупской, МБУ «Централизованная библиотечная система»	ул. Кирова, 32, ул. Энгельса, 227А, ул. Коваливского, 34, ул. Коваливского, 74А
11	Спортзалы общего пользования: фитнес-клубы Тело, Just Fly, Lady Stretch, Level fitness	Рабочая ул., 100, ул. Кирова, 18А, ул. Кирова, 78
12	Плоскостные спортивные сооружения (спортивные площадки), стадион Локомотив, площадка для подготовки к сдаче нормативов ВФСК «ГТО» - «Спорт-норма-жизни», комплексный скейт-парк	ул. Гайдара, 128-130, ул. Энгельса, 227Г, городской парк культуры и отдыха
13	Бассейны: Детско-юношеская Спортивная школа № 2, Дельфинчик, МБУК ГКДЦ города Батайска	ул. Энгельса, 227Г, Огородная ул., 76
14	Парк культуры и отдыха им. Ленина	ул. Кирова, 51Д
15	МБУЗ ЦГБ Поликлиническое отделение № 5, МБУЗ Центральная городская больница, поликлиника № 1, KDL клиника, Генот плюс, РЖД-Медицина, Поликлиника №2, Стоматологическая клиника, Поликлиника №5	ул. Энгельса, 172, ул. Куйбышева, 136, ул. Мира, 181/75, ул. Кирова, 9Б, ул. Куйбышева, 140, ул. Куйбышева, 159/91, ул. Рабочая, 114/1.
16	Центральная городская больница г. Батайск, Чуз Клиническая больница РЖД-Медицина г. Ростов-на-Дону	ул. Куйбышева, 134, ул. Куйбышева, 140
17	Отделение скорой медицинской помощи Центральной городской больницы г. Батайска, Отделение скорой медицинской помощи	ул. 50 лет Октября, 59, Украинская ул., 91А

В границах проекта планировки территории отсутствуют объекты незавершенного строительства, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.

Территория проекта планировки территории озеленена, благоустроена, проезжие части существующих улиц, внутриквартальные проезды и тротуары, в основном, имеют твердое покрытие. На территории размещения планируемой застройки озеленение представлено в основном газонами, существующие объекты некапитального строительства подлежат сносу. На последующих этапах проектирования предусмотрен демонтаж (вынос) существующих инженерных сетей.

Рельеф участка территории имеет уклон с северо-востока на юго-запад.

На территорию проекта планировки территории оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

✓ приаэродромные территории: Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (коническая поверхность) (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1282);

					001-24-ПП-2	Лист
						26
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

✓ охранные зоны инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.577, 61:46-6.54);

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

Территория документации по планировке территории расположена вне пределов границы зон застройки.

На территорию проекта планировки территории могут оказывать влияние неустановленные в соответствии с действующим законодательством санитарные разрывы, охранные зоны и иные зоны с особыми условиями использования территории:

✓ санитарные разрывы (предварительные, не установленные);

✓ пожарные разрывы (предварительные, не установленные, в том числе с учетом разработки СТУ, расчетов теплового потока, иных противопожарных мероприятий);

✓ охранная зона сетей и сооружений электроснабжения (предварительная, неустановленная).

Проект планировки территории не входит в зону с особыми условиями использования территории, выделенную по условиям охраны объектов культурного и археологического наследия. В границах проекта планировки территории границы территорий объектов культурного наследия, археологического наследия отсутствуют.

Согласно карт градостроительного зонирования и территориального планирования, территория документации по планировке территории вне пределов особо охраняемых природных территорий, вне пределов городских лесов.

2.5. 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.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГК РФ) Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Порядок подготовки документации по планировке территории регламентируется ст. 42 ГК РФ.

Цель подготовки документации по планировке территории – обеспечение устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, возможность строительства объектов жилищного долевого строительства, установления границ земельных участков, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы объемно-композиционного решения застройки, культурно-бытовое, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение, устанавливает градостроительное зонирование и основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории, с учетом существующих систем транспортного, инженерного, социально-бытового обеспечения, озеленения и благоустройства территории, параметров и типологии застройки.

					001-24-ПП-2	Лист
						27
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Организация планировочной структуры территории предусмотрена с учетом решений, заложенных в Генеральном плане муниципального образования городского округа «Город Батайск» (в действ.ред.).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства приняты в соответствии с градостроительными регламентами территориальной зоны, установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (в действ.ред.).

Согласно ст.23 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»:

- в случае, если один земельный участок имеет несколько видов разрешённого использования, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, и для них в соответствии с градостроительным регламентом могут быть рассчитаны несколько различных максимальных значений одного и того же предельного параметра, соответствующим градостроительному регламенту считается минимальное из них;
- в случае, если один земельный участок имеет несколько видов разрешённого использования, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, и для них в соответствии с градостроительным регламентом могут быть рассчитаны несколько различных минимальных значений одного и того же предельного параметра, соответствующим градостроительному регламенту считается максимальное из них. Данное положение не относится к отступам от границ земельных участков, проездов, разрывам между зданиями, сооружениями.

В проекте планировки территории решаются следующие задачи:

- ✓ рост жилищного фонда в границах территории города в соответствии с потребностями жителей при обязательном выполнении экологических, санитарно-гигиенических и градостроительных требований к плотности, этажности и комплексности застройки жилых территорий;
- ✓ формирование жилой среды, отвечающей градостроительным условиям территории и интересам различных социальных групп населения;
- ✓ достижение соответствия нормативам обеспеченности объектами обслуживания и озеленения, комплексного благоустройства, допустимым радиусам пешеходной и транспортной доступности социально значимых объектов, объектов транспортного обслуживания;
- ✓ создание средствами комплексного благоустройства безопасной и комфортной среды жизнедеятельности, максимальное разделение пешеходных и транспортных маршрутов.

С учетом сложившейся на рассматриваемой территории градостроительной ситуации, в рамках проекта планировки территории предусматривается установление красных линий, планируемых границ элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть), по ул. Кирова, ул. Ленина, ул. Ворошилова, ул. Карла Маркса, в пределах границ документации по планировке территории.

2.5.1. Красные линии, границы элементов планировочной структуры.

Согласно Градостроительного кодекса РФ элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» к видам элементов планировочной структуры относятся; район; микрорайон; квартал; территория общего пользования за исключением улично-дорожной сети; территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд; территория транспортно-

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		28

пересадочного узла; территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением улично-дорожной сети.

Согласно терминам и определениям, изложенным в Градостроительном кодексе РФ: красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории; территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Согласно терминам и определениям, изложенным в СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»: красные линии: линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Согласно терминам и определениям, изложенным в нормативах градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (в действ. ред.):

• **красные линии – линии**, отделяющие территории улично-дорожной сети и основных линейных объектов (ж.д. дорога и др.) от элементов планировочной структуры. Красные линии дополняются линиями градостроительного регулирования;

• **элемент планировочной структуры** – часть территории, выделяемая в целях рациональной организации пространства в документах территориального планирования и проектах планировки территории. Элементами планировочной структуры жилой застройки являются жилой район и квартал (микрорайон);

• **территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

• **улично-дорожная сеть** – часть территории, ограниченная красными линиями и предназначенная для движения транспортных средств и пешеходов, упорядочения застройки и прокладки инженерных коммуникаций;

• **квартал** - планировочная единица застройки в границах красных линий, ограниченная магистральными или жилыми улицами. Площадь квартала, как правило, 5-10га.

В рамках разрабатываемой документации по планировке территории предусмотрено установление красных линий, границ элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть) по улицам в жилой застройке (местного значения), отраженным в Генеральном плане муниципального образования «Город Батайск», в пределах границ документации по планировке территории.

Согласно СП 42.13330.2016 п.11.5 ширина в красных линиях магистральных улиц районного и городского значения должна составлять 40-100 метров, улиц и дорог местного значения 15-30 метров, но при этом ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Согласно п.1 СП 42.13330.2016 «...указанные требования конкретизируются и дополняются с учетом региональных особенностей в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, утвержденных в установленном порядке».

Согласно нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» ширина поперечного профиля улиц местного значения (улиц в жилой застройке) в красных линиях составляет 15-25 метров.

В связи с тем, что граница документации планировки территории проходит по западной части ул. Ворошилова, южной части ул. Кирова, восточной части ул. Ленина и северной части ул. Карла Маркса, установление красных линий предусмотрено исключительно в границах документации по планировке территории, с учетом нормативных требований по минимальной

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		29

ширине поперечного профиля, с учетом местоположения существующих границ земельных участков и объектов капитального строительства, а также существующих капитальных заборов.

Ширина поперечного профиля в границах планируемых элементов планировочной структуры составляет:

- ул. Кирова (улица местного значения (в жилой застройке) – не менее 27 метров;
- ул. Ворошилова (улица местного значения (в жилой застройке) – не менее 18 метров;
- ул. Карла Маркса (улица местного значения (в жилой застройке) – не менее 16 метров;
- ул. Ленина (улица местного значения (в жилой застройке) – не менее 21 метра.

В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22, в границах которых расположены: существующее и планируемое благоустройство, в том числе въезды/выезды, инженерные сети, парковки, существующая улично-дорожная сеть.

Образуемым земельным участкам с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велоспортивной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак	Не установлены

На образуемых земельных участках с условными номерами 12, 19, 21, в рамках проекта планировки территории, расположены существующие объекты местного значения (автомобильные дороги): ул. Ворошилова, ул. Карла Маркса, ул. Ленина - существующие улицы в жилой застройке (местного значения), отображенная на Генеральном плане муниципального образования «Город Батайск».

Согласно ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации **линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, **автомобильные дороги**, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		30

Образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 производится в соответствии со ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации из земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена.

Согласно СП 476.1325800 «Территории городских и сельских поселений» (в действ. ред.) внутриквартальный проезд: Проезжая часть территории квартала вне красных линий, используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанной с улично-дорожной сетью (УДС), предназначенная для обслуживания застройки. На основании вышеизложенного, красные линии на образуемые земельные участки с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 не устанавливаются.

В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование многоконтурного земельного участка с условным номером 23, в границах которого расположены: существующие и планируемые открытые парковки для временного хранения автотранспорта (гостевые).

Образуемому земельному участку с условным номером 23, в рамках проекта межевания территории, устанавливается следующий вид разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены

2.5.2. Планировочные и объемно-пространственные решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории, в том числе по реализации требований «доступной и без барьерной среды» для маломобильных групп населения.

Территория проекта планировки территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		31

земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта планировки территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» территория документации по планировке территории расположена в следующих функциональных зонах:

- зоне смешенной и общественно-деловой застройки (существующей);
- зоне транспортной инфраструктуры (существующей).

Участки размещения планируемой застройки расположен в функциональной зоне «зона смешенной и общественно-деловой застройки». Согласно Генерального плана муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) функциональная зона «Зона смешанной и общественно-деловой застройки» относится к жилым зонам.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) территория проекта планировки территории расположена в территориальной зоне «зона административно-делового центра» (Д.3). Территориальная зона «зона административно-делового центра» (Д.3) установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) ст.10 в случае обращения за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка "2.5 Среднеэтажная жилая застройка" и (или) "2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" заинтересованному лицу необходимо представить в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования "Город Батайск" проект планировки и проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры, обосновывающий возможность использования запрашиваемого вида разрешенного использования.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) ст.15 проведение публичных слушаний, в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов не требуются.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Батайск» (в действ. ред.) ст.20 виды разрешённого использования земельных участков,

					001-24-ПП-2	Лист
						32
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

содержащиеся в градостроительных регламентах, установлены в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540. При выборе вида разрешённого использования необходимо пользоваться градостроительными регламентами, установленными в настоящих Правилах, и Классификатором. Если в градостроительном регламенте указан общий вид разрешённого использования, то перечисление отдельных видов уже не требуется. Правообладатель земельного участка или объекта капитального строительства может выбрать любой из входящих в группу отдельных видов разрешённого использования согласно Классификатору.

В рамках проекта планировки территории предусматривается размещение многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки (помещения обслуживания) и автостоянками (поз.1.1, 2.1), в границах изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352. В помещениях обслуживания жилой застройки (поз.1.1) предусмотрены общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением, в которых, на последующих этапах проектирования, в соответствии с приказом от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», могут быть предусмотрены помещения, по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: коммунальное обслуживание (код вида 3.1), социальное обслуживание (код вида 3.2), бытовое обслуживание (код вида 3.3), здравоохранение (код вида 3.4), амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1), культурное развитие (код вида 3.6), религиозное использование (код вида 3.7), амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1), деловое управление (код вида 4.1), магазины (код вида 4.4), общественное питание (код вида 4.6), обеспечение занятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2), банковская и страховая деятельность (4.5), государственное управление (3.8.1).

В помещениях обслуживания жилой застройки (поз.2.1) предусмотрены: помещения бытового обслуживания (код 3.3); физкультурный комплекс с местами для зрителей (код 5.1.2).

Изменяемому земельному участку с кадастровым номером 61:46:0011701:108, кроме присваемого вида разрешенного использования, отражающего функциональное назначение планируемого объекта («многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), присваиваются следующие виды разрешенного использования: «предоставление коммунальных услуг» (3.1.1); «банковская и страховая деятельность» (4.5); «государственное управление (3.8.1)». Вид разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг» (3.1.1) необходим для размещения на изменяемых земельных участках, кроме объектов жилого назначения, объектов некапитального строительства коммунальной инфраструктуры. Виды разрешенного использования «банковская и страховая деятельность» (4.5); «государственное управление (3.8.1)» необходимы для возможности размещения, на последующих этапах проектирования, помещений банков и (или) страховых компаний, органов государственного управления, в общественных помещениях (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением.

Изменяемому земельному участку с кадастровым номером 61:46:0011701:352 присваивается вид разрешенного использования, отражающий функциональное назначение планируемого объекта - «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6).

В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование земельных участков с условными номерами 18, 20, в границах которых расположены существующие объекты капитального строительства: Здание (нежилое) (поз.17) (кадастровый номер объекта капитального строительства 61:46:0011701:1051); Здание (нежилое) (поз.18) (кадастровый номер объекта капитального строительства 61:46:0011701:1102); Административное здание (нежилое) (поз.19) (кадастровый номер объекта капитального строительства 61:46:0011701:404).

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		33

Образуемому земельному участку с условным номером 18 в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены

Устанавливаемые виды разрешенного использования, обусловлены тем, что в границах образуемого земельного участка расположен существующий объект капитального строительства (поз. 17), используемый для размещения МБОУ детский сад комбинированного вида №29 «Академия развития талантов».

Образуемому земельному участку с условным номером 20 в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не установлены

3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не установлены
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не установлены
3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не установлены

Устанавливаемые виды разрешенного использования, обусловлены тем, что в границах образуемого земельного участка расположены существующие объекты капитального строительства (поз. 18, 19), принадлежащие муниципальному образованию «Город Батайск», и находящиеся в оперативном управлении МБУ ДО «Дом детского творчества».

В проекте предусматривается также устройство необходимых пожарных проездов, площадок благоустройства, открытых парковок, озеленение территории застройки. Планируемая застройка связана удобными пешеходными и транспортными маршрутами, а также, единой системой озеленения с существующими прилегающими территориями застройки, территориями зеленых насаждений.

Согласно нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (в действ.ред.) в ст.1.4 структура жилищного фонда рассчитывается, в том числе, исходя из нормы площади квартиры в расчете на одного человека. По СП 54.13330 приложения А Площадь квартир определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров). Таким образом, расчетное количество населения в проекте планировки территории рассчитано от площади квартир.

Площадь застройки многоквартирного жилого здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему контуру здания, на уровне планировочной отметки земли, включая выступающие части (балконы, лоджии, эркеры, козырьки и навесы входных групп, входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвальный этаж, галереи и переходы между зданиями). Площадь под многоквартирным жилым зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м, включаются в площадь застройки. В площадь застройки дополнительно включается выходящая за контур надземной части площадь подземной части

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		35

здания, которая определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему контуру подземных ограждающих конструкций. (СП 54.13330.2022).

Жилобеспеченность для планируемой застройки принята 40 м²/чел исходя из критериев оценки в соответствии с «Единой методикой классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)»:

- ✓ район расположения – историческая центральная часть г. Батайск;
- ✓ строительные проекты – индивидуальные;
- ✓ планировка – возможна свободная планировка по индивидуальным дизайн-проектам;
- ✓ остекление - современные импортные пластиковые и алюминиевые профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол;
- ✓ здания каркасно-монолитные;
- ✓ квартиры – без отделки, или по желанию покупателя с отделкой «под ключ»;
- ✓ отделка помещений общего пользования, в том числе входных групп – дизайнерский проект с высококачественной отделкой;
- ✓ система безопасности объекта - консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа;
- ✓ наличие автостоянок;
- ✓ благоустройство территории выполняется по отдельным ландшафтными проектам.

Основные технико-экономические показатели планируемой застройки представлены в таблице «Характеристика объектов капитального строительства», перечень и иные технико-экономические показатели объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктур представлены в таблицах «Технико-экономические показатели по проекту планировки», «Характеристика объектов капитального строительства» и в главе «2.5.5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной инфраструктур и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения».

Планируемая застройка соответствует градостроительному регламенту и предельным параметрам разрешенного строительства, установленным для территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3), а также ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст.11 и ст.15 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»:

- **процент застройки в границах земельного участка** – это соотношение площади части территории земельного участка, которую возможно застроить, к общей площади земельного участка;
- **этажность** – количество надземных этажей здания;
- **высота здания** – это разница проектной отметки земли и наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапета плоской кровли; карниза, брандмауэра, конька или фронтона скатной крыши. Высота здания измеряется в метрах;
- **высота ограждения земельного участка** – высота между отметкой земли и верхней отметкой конструкций ограждения. Высота ограждения измеряется в метрах;
- **отступ от красной линии** – это расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой красной линией, и на котором в границах земельного участка возможно размещение объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от красной линии измеряется в метрах;
- **отступ от границы земельного участка** – это расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой границей земельного участка, и на котором в границах земельного участка возможно размещение объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от границы земельного участка

					001-24-ПП-2	Лист
						36
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

участка измеряется в метрах. Значение отступа от границы земельного участка может быть большим, чем установленное в градостроительном регламенте, в зависимости от характеристик здания, сооружения, по требованиям технических регламентов, прочих норм.

В правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» в градостроительном регламенте территориальной зоны Д.3, для видов разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «предоставление коммунальных услуг» (3.1.1); «банковская и страховая деятельность» (4.5); «государственное управление (3.8.1)», регламентированы: максимальный процент застройки и максимальная высота ограждений земельных участков. Максимальный процент застройки для вида разрешенного использования 2.6 – 40%, для видов разрешенного использования 3.1.1, 4.5, 3.8.1 – не подлежит установлению. Максимальная высота ограждений земельных участков для вида разрешенного использования 3.1.1 – 2 метра.

В документации по планировке территории, планировочные решения по размещению ограждений земельных участков не предусматриваются.

Согласно ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели **земельных участков**, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков **либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки**, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, **если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.**

Согласно ст. 11 и 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» **правообладатели земельных участков**, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков **либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки**, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. **Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.** Проведение публичных слушаний, в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов не требуются.

Согласно сведениям из Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» под почвенным слоем и до глубины 2,5-12,0 м располагаются террасовые достаточно уплотненные лессовидные суглинки бурых окрасок. Далее идут песчаные, глинистые и песчано-глинистые отложения, которые на глубине 25-35 метров от поверхности ложатся на размытые коренные породы, представленные песками и глинами нижнего сармата.

Более детальная характеристика сводного геологического разреза территории Батайска представляется в следующем виде:

					001-24-ПП-2	Лист
						37
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- растительный слой, представленный гумусированными суглинками темно-бурого цвета, колесоватого сложения пронизан корнями растений и ходами землероек; мощность от 1.0 до 1,5м.
- лессовидные суглинки палевых и бурых окрасок средней плотности, разной степени опесчаненности с преобразованием тяжелых разностей; суглинки макропористые, содержат включения гипса и извести. До глубины 2,5-4,0м суглинок обычно влажный, ниже водоносный. Суглинок налегает на нижеследующие песчано-глинистые отложения. Мощность суглинков от 3,0 до 12,0м с общим возрастанием в южном направлении.
- песчано-глинистая толща, которая представляет собой неправильное и линзовидное чередование песков, супесей, суглинков и глины. Характерной особенностью этой толщи является ее литологическая изменчивость, как по мощности, так и по простиранию.

Песчаные горизонты рассматриваемой толщи обычно выражены тонкозернистыми, пылеватыми разностями в той или иной степени глинистыми.

Глинистые горизонты большей частью представлены иловатыми, темно-серыми (от легких суглинков до глин) с линзами и пропластками песка.

Кровля песчано-глинистой толщи характеризуется неровностями, возникшими в результате повторного переотложения и размыва, и располагается от уровня дневной поверхности в пределах рассматриваемой площади от 4,5 до 13,0м с возрастанием глубины залегания кровли в южном направлении. Мощность песчано-глинистой толщи колеблется в пределах 15-25м.

В генетическом отношении рассмотренные осадки (лессовидные суглинки и песчано-глинистая толща) относятся к продуктам речного накопления с незначительными продуктами речного покрова в кровле лессовидных суглинков в области тылового шва Батайской террасы.

В условиях г. Батайска основанием фундаментов сооружений являются лессовидные суглинки и песчано-глинистые перемежающиеся отложения в условиях близкого залегания грунтовых вод. Механический состав лессовидных суглинков претерпевает довольно значительные колебания, меняясь от легких (опесчаненных) разностей до тяжелых с преобладанием тяжелых разностей. Пористость в суглинках также изменяется в довольно значительных пределах от 39% до 44%. Предел текучести определяется величиной влажности в 30-34%, предел раскатывания – 22-26%.

В связи с близким залеганием грунтовых вод и оптимальными условиями промачивания грунтов с поверхности, благодаря плоскому рельефу территории, влажность рассматриваемых суглинков является повышенной. И они по состоянию консистенции для большинства случаев территории находятся в пластичном состоянии, т.е. в таком состоянии, при котором естественная влажность грунта превышает влажность границы раскатывания, но не превосходит влажности границы текучести. В ряде пунктов можно встретить те или иные отклонения от пластичного состояния суглинков. Однако, это состояние консистенции является для них безусловно господствующим. В связи с неоднородностью механического состава колебаниями пористости и изменениями консистенции, компрессионные свойства суглинков также подвержены изменениям, благодаря чему рассматриваемые грунты в отношении допускаемой нагрузки не могут получить одноименной оценки.

На основании нормативов с учетом механического состава грунтов и состояния консистенции, а также учитывая опыт строительства прошлых лет для лессовидных суглинков Батайска, при нормальной глубине заложения, допускаемое давление в подошве фундаментов может быть принято от 1,25 до 2,0 кг на см² в зависимости от частных значений консистенции, мехсостава и глубины уровня грунтовых вод при среднем значении допускаемой нагрузки в 1,4-1,5кг/см²

Песчано-глинистые отложения даже при больших глубинах заложений и глубоких подвалах только в единичных случаях будут служить непосредственным основанием фундаментов зданий. В силу своей литологической изменчивости эти грунты являются неблагоприятным основанием, требующим тщательных изысканий и специальных мероприятий, необходимых для возведения сооружений и в песчано-глинистых водонасыщенных грунтах,

					001-24-ПП-2	Лист
						38
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

неоднородных по своим литологическим особенностям, физико-механическим и строительным свойствам.

На территории г. Батайска имеет повсеместное развитие горизонт грунтовых вод аллювия второй террасы. Водосодержащими породами являются более легкие разновидности суглинков-супеси и пески. Рассматриваемый водоносный горизонт представляет собой систему водоносных горизонтов или водоносную зону, которая захватывает всю толщу аллювиальных отложений ниже зеркала воды, т.е. распространяется на 20-25м ниже уровня воды в грунтах и представляет собой линзовидные чередования водонасыщенных и в той или иной степени водоупорных пластов суглинков, супесей, песков и глин. Режим грунтовых вод г. Батайска определяется режимом реки Дон и состоит в тесной связи с количеством атмосферных осадков, в связи, с чем в обычные годы уровень воды в колодцах в весенний период поднимается на 1,0-1,5м, а в годы высоких паводков высота подъема увеличивается до 2,0-3,0м, благодаря чему в пределах рассматриваемого пункта грунтовые воды весной подходят близко к дневной поверхности и располагаются на глубинах от 0 до 3,0м.

Согласно сведениям из Отчета об инженерно-геологических изысканиях (2024-ИГИ) до глубины 35 метров принимают участие отложения следующих стратиграфо-генетических комплексов:

- Слой 0(tQIV)-Голоценовые (современные) техногенные образования: отложения четвертичной системы голоценового отдела, класс-дисперсные, группа-несвязные грунты, подгруппа-природные перемещенные образования, тип-силикатные, вид-суглинки.
- Техногенный грунт от 0,0 до 1,0-1,3м: сверху асфальт 30 см, ниже суглинок темный, полутвердый, со строительным мусором до 30%, мощностью 1,0-1,3м. Слой вскрыт и пройден всеми скважинами.
- Выделен СГК-2 (аQIII) - нерасчлененные отложения голоценовые и плейстоценовые аллювиальные образования: отложения четвертичной системы голоценового и плейстоценового отделов, класс- дисперсные, группа- связные, подгруппа – осадочные, тип – минеральные, вид-глинистые грунты.

В геолого-литологическом разрезе по данным бурения и лабораторным исследованиям выделены следующие геологические слои:

В пределах СГК-2 выделен слой -1,2:

- Слой-1(аQIII)- От 1,0-1,3м до 2,9-3,5м- (абс.отм.подошвы слоя 1,93- 2,46м) **суглинок желто-бурый**, легкий песчанистый, мягкопластичный, непросадочный, ненабухающий, в кровле слоя примесь органических веществ, мощностью 1,7-2,5м. Вскрыт всеми скважинами.
- Слой-2(аQIII) От 2,9-3,5м до 5,0-5,6м – (абс.отм.подошвы слоя минус 0,20-плюс 0,46м)– **глина желто-бурая, легкая пылеватая**, тугопластичная, непросадочная, ненабухающая, без примеси органических веществ, мощностью 2,0-2,4м. Вскрыта всеми скважинами.
- Выделен СГК-3 (аQIII)- нерасчлененные отложения голоценовые и плейстоценовые аллювиальные образования: отложения четвертичной системы голоценового и плейстоценового отделов, класс- дисперсные, группа- связные, подгруппа – осадочные, тип – минеральные, вид-песчаные грунты.

В пределах СГК-3 выделен слой -3 и 4:

- Слой-3(аQ-III)- От 5,0-5,6м до 13,8-15,0м- (абс.отм.подошвы слоя минус 8,18- минус 9,50м) песок светло-желтый, мелкий, однородный, насыщенный водой, средней плотности, без видимых включений, мощностью 8,2-9,6м. Вскрыт всеми скважинами.
- Слой-4(аQ-III)- От 13,8-15м до 16,0-35,0м- (абс.отм.подошвы слоя минус 10,38- минус 29,70м) песок желтый, мелкий, однородный насыщенный водой, плотный, без видимых включений, мощностью 1,6-21,2м. Вскрыт всеми скважинами.

Опорой для свайного поля фундаментной плиты могут послужить, исключительно, пески (Слой-4(аQ-III)), на глубине 20 метров от уровня земли.

Грунтовые воды на июль 2024г. вскрыты на глубине 2,30-2,70м и установились на глубине 1,80-2,20м. По характеру залегания грунтовые воды безнапорные со свободной поверхностью

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		39

водного зеркала. Региональный водоупорный слой не вскрыт. Общий уклон уровня грунтовых вод направлен в сторону реки Малый Койсуг. Амплитуда сезонных колебаний уровня грунтовых вод составляет 1,5м.

Специфическими грунтами территории является техногенный грунт. Техногенный грунт от 0,0 до 1,0-1,3м: сверху асфальт 30см, ниже суглинок темный, полутвердый, со строительным мусором до 30%, мощностью 1,0-1,3м. К неблагоприятным процессам для эксплуатации и строительства проектируемых сооружений на участке изысканий является подтопление территории. Категория опасности проявления воздействия подтопления в соответствии с таблицей 5.1 СП 115.13330.2016 оценивается как – умеренно опасная.

Согласно СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений» к особым условиям относятся:

- неблагоприятные геологические и инженерно-геологические процессы (карст, суффозия, горные подработки, оползни и т.д.);
- сейсмические, динамические и других воздействий;
- специфические и многолетнемерзлые грунты (просадочные, набухающие, засоленные и др.).

Согласно СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений» **просадки:** Вертикальные составляющие деформаций основания, происходящие в результате уплотнения грунта и коренного изменения структуры грунта под воздействием как внешних нагрузок и собственного веса грунта, так и дополнительных факторов, таких, например, как замачивание просадочного грунта, оттаивание ледовых прослоек в замерзшем грунте и т.п.

Согласно Методическому пособию по проектированию оснований и фундаментов на просадочных грунтах, разработанному Федеральным автономным учреждением «Федеральный центр нормирования, стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве» просадочный грунт: Преимущественно структурно неустойчивый, глинистый (лессовый) грунт, в котором при повышении влажности выше определенного уровня происходит потеря его прочности и под воздействием внешней нагрузки и (или) собственного веса происходит его дополнительное уплотнение - просадка грунта. К просадочным относятся грунты, в которых при увеличении влажности свыше определенного уровня происходит потеря прочности вследствие чего возникают дополнительные деформации - просадки - от внешней нагрузки и (или) от собственного веса грунта.

К просадочным грунтам относятся лессы, лессовидные супеси, суглинки и глины, некоторые виды покровных суглинков и супесей, а также в отдельных случаях мелкие и пылеватые пески с повышенной структурной прочностью, насыпные глинистые грунты, отходы промышленных производств (колосниковая пыль, зола и т. п.), пепловые отложения и др.

Согласно СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений» грунтовые условия площадок, сложенных просадочными грунтами, в зависимости от возможности проявления просадки грунтов от собственного веса подразделяют на два типа:

- тип I - грунтовые условия, в которых возможна в основном просадка грунтов от внешней нагрузки, а просадка грунтов от собственного веса отсутствует или не превышает 5 см;
- тип II - грунтовые условия, в которых помимо просадки грунтов от внешней нагрузки возможна их просадка от собственного веса и ее величина превышает 5 см.

Согласно СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений» при проектировании оснований и фундаментов должны быть предусмотрены решения, обеспечивающие надежность, долговечность и экономичность на всех стадиях строительства и эксплуатации сооружений. При проектировании оснований, сложенных просадочными грунтами, в случае их возможного замачивания следует предусматривать мероприятия, исключающие или снижающие до допустимых пределов просадки оснований и (или) уменьшающие их влияние на эксплуатационную надежность сооружений.

При возможности замачивания грунтов основания следует предусматривать одно из следующих мероприятий: устранение просадочных свойств грунтов в пределах всей просадочной толщи или только в ее верхней части; прорезку просадочной толщи фундаментами,

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		40

в том числе свайными и массивами из укрепленного грунта; комплекс мероприятий, включающий частичное устранение просадочных свойств грунтов, водозащитные и конструктивные мероприятия. В грунтовых условиях типа II, наряду с устранением просадочных свойств грунтов или прорезкой просадочной толщи фундаментами глубокого заложения, следует предусматривать водозащитные мероприятия, а также соответствующие компоновку генплана и вертикальную планировку застраиваемого участка.

Устранение просадочных свойств грунтов достигается: в пределах верхней зоны просадки или ее части - уплотнением тяжелыми трамбовками, устройством грунтовых подушек, вытрамбовыванием котлованов, в том числе с устройством уширения из жесткого материала (бетона, щебня, песчано-гравийной смеси), уплотнением ступенчато возрастающей нагрузкой сваедавляющими установками СВУ, химическим или термическим укреплением; в пределах всей просадочной толщи - глубинным уплотнением, пробивкой скважин с заполнением их уплотненным глинистым грунтом с предварительным замачиванием грунтов основания, в том числе с глубинными взрывами, уплотнением ступенчато возрастающей нагрузкой сваедавляющими установками после предварительного замачивания грунтов основания, химическим или термическим укреплением, а также разгрузкой грунтового массива путем частичной срезки грунта при выполнении вертикальной планировки или устройства под сооружения глубоких подвалов, подземных этажей.

Исходя из вышеизложенного следует, что территория документации по планировке территории в целом, и изменяемые земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352, в частности, в силу **инженерно-геологических характеристик неблагоприятны для застройки.**

В связи с этим, в рамках документации по планировке территории, на основании ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также ст.11 и 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», **предусмотрено отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в пределах не более 10% от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Д.3.**

Ниже приведены предельных параметров разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны Д.3, и предусмотренные отклонения:

Наименование предельного параметра	Значение предельного параметра по градостроительному регламенту	Отклонение от предельного параметра
Максимальный процент застройки, %	40	44

В рамках документации по планировке территории, для соблюдения требований градостроительных регламентов территориальной зоны, площадь застройки определяется отдельно для надземных частей зданий, строений, сооружений, и для подземных частей зданий, строений, сооружений.

Ниже, в табличной форме, представлен анализ соответствия параметров планируемой застройки, образуемых и изменяемых земельных участков градостроительному регламенту территориальной зоны:

Кадастровый номер земельного участка	№ объекта капитального строительства	Наименование объекта капитального строительства	Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружения по проекту	Максимальная площадь встроенных, пристроенных, встроено-пристроенных помещений для размещения	Максимальный процент застройки по проекту (по регламенту, с учетом отклонения), (%)	Площадь образуемого (изменяемого) земельного участка (по регламенту), га

			(по регламенту), эт	объектов обслуживания жилой застройки по проекту, (%) (по регламенту, с учетом отклонения), (%)	Максимальный процент застройки подземной части по проекту (по регламенту), (%)	
Территории жилого назначения						
61:46:0011701:108	1.1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	не устанавливается (не устанавливается)	15 (не более 15)	44 (не более 44)	0.2664 (не устанавливается)
					не устанавливается (не устанавливается)	
61:46:0011701:352	2.1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	не устанавливается (не устанавливается)	15 (не более 15)	44 (не более 44)	0.1868 (не устанавливается)
					не устанавливается (не устанавливается)	
Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования						
Внутриквартальная территория						
№ образуемого земельного участка	№ объекта капитального строительства	Наименование вида разрешенного использования	Предельное количество надземных этажей зданий, строений и сооружения по проекту (по регламенту), эт	Максимальный процент застройки по проекту (по регламенту, с учетом отклонения), (%)	Площадь образуемого (изменяемого) земельного участка (по регламенту), га	
				Максимальный процент застройки подземной части по проекту (по регламенту), (%)		
5	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается)	0.0444 (не устанавливается)	
				- (не устанавливается)		
6	-	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается)	0.0042 (не устанавливается)	
				- (не устанавливается)		
7	'	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается)	0.0006 (не устанавливается)	
001-24-ПП-2						Лист
001-24-ПП-2						42
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

				- (не устанавливается)	ся)
8	'	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0008 (не устанавливается)
9	'	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0019 (не устанавливается)
10	'	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0016 (не устанавливается)
11	'	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0033 (не устанавливается)
13	'	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0015 (не устанавливается)
14	'	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0016 (не устанавливается)
15	'	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0005 (не устанавливается)
16	'	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0012 (не устанавливается)
17	'	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0094 (не устанавливается)
22	'	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается)	0.0014 (не устанавливается)
001-24-ПП-2					
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист 43

				- (не устанавливается)	ся)
Улично-дорожная сеть					
1	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0065 (не устанавливается)
2	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0015 (не устанавливается)
3	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0017 (не устанавливается)
4	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.0034 (не устанавливается)
12	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.3004 (не устанавливается)
19	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.1980 (не устанавливается)
21	.	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2)	- (не устанавливается)	- (не устанавливается) - (не устанавливается)	0.2880 (не устанавливается)
Территории социальной инфраструктуры					
18	17	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	3 (не устанавливается)	50 (не более 50) - (не устанавливается)	0.0633 (не устанавливается)
20	18,19	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1); Государственное управление (3.8.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	2-5 (не устанавливается)	60 (не более 60) - (не устанавливается)	0.2113 (не устанавливается)
Территории транспортной инфраструктуры					
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПП-2
					Лист 44

23	-	Хранение автотранспорта (2.7.1)	-	-	0.0201
				(не устанавливается)	(не более 40)

Расчет площади озеленения и площадок благоустройства приведен в разделе 2.5.8. «Расчет обеспеченности территориями площадками благоустройства территории, системой озелененных территорий».

Вывод: Образуемые и изменяемые земельные участки, а также планируемая застройка, соответствуют требованиям градостроительного регламента территориальной зоны Д.3, с учетом применения положений ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст.11 и 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».

Въезды на территорию размещения планируемой застройки (земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011701:108) предусматриваются с ул. Ленина и с территории образуемого земельного участка с условным номером 5, на основании письма Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Батайск от 14.03.2024 №51.10/1320.

Въезды на территорию размещения планируемой застройки (земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011701:352) предусматриваются с ул. Ворошилова и с территории образуемого земельного участка с условным номером 5.

Открытые парковки для хранения автотранспорта предусмотрены в границах изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352, а также по ул. Ленина и ул. Ворошилова, на основании письма Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Батайск от 14.03.2024 №51.10/1320, Соглашение №033-Б о содержании прилегающей территории от 06.03.2024, и в границах образуемого многоконтурного земельного участка с условным номером 23.

Согласно письму Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Батайск от 26.03.2024 №51.10/1370 отведение сточных вод должно осуществляться в соответствии с действующими нормативными документами, в том числе СП 32.13330.2018 (в действ. ред.).

Водоотведение с территории застройки предусмотрено по системе лотков, с последующим подключением в городские водоотводные каналы, по следующей схеме:

- с кровель зданий посредством системы внутреннего водоотвода в дождеприемный лоток с последующим сбросом на существующие проезжие части улиц;
- с территорий, свободных от застройки зданиями, по вертикальной планировке.

В целях создания комфортной среды жизнедеятельности МГН в проекте решаются следующие основные задачи:

- ✓ досягаемости ими кратчайшим путем мест целевого посещения и беспрепятственности перемещения внутри зданий и сооружений и на их территории;
- ✓ безопасности путей движения (в том числе эвакуационных и путей спасения), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда МГН;
- ✓ эвакуации людей из здания или в безопасную зону до возможного нанесения вреда их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов;
- ✓ своевременного получения МГН полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и обучающем процессе и т.д.;
- ✓ удобства и комфорта среды жизнедеятельности для всех групп населения.

Предусматриваются удобные транспортные и пешеходные связи МГН с посещаемыми ими объектами, при соблюдении градостроительных требований к параметрам путей движения.

Ширина путей движения на участках таких объектов обеспечивается не менее 1,8 м с учетом габаритных размеров кресел-колясок, продольный уклон путей движения, по которым возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, как правило, не превышает 5%, поперечный уклон принимается в пределах 1-2%.

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		45

Высота бордюров по краям пешеходных путей составляет не менее 0,05 м, высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок, примыкающих к путям пешеходного движения, не превышает 0,4 м.

На открытых гостевых парковках выделяется не менее 10% мест для парковки транспорта МГН, в том числе 5% мест для МГН группы М4. Ширина зоны парковки для МГН, относящимся группе М4 составляет не менее 3,5 м.

Продольные и поперечные уклоны на путях движения по придомовой территории имеют нормативные параметры. Планировочные решения, заложенные в проекте, обеспечивают удобные пешеходные связи жилой с объектами обслуживания и остановками общественного транспорта. Система пешеходных связей внутри квартала решается во взаимной увязке с системой размещения объектов обслуживания и озеленения.

На территории планируемой застройки выдержаны необходимые противопожарные разрывы между существующими и планируемыми объектами защиты согласно СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». На последующих стадиях проектирования, для обоснования и обеспечения пожарной безопасности, в части разрывов от открытых парковочных мест до объектов защиты, и от существующих объектов до объектов защиты, а также расстояний от проездов до объектов защиты, в том числе, могут быть разработаны Специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты (СТУ) либо разработаны расчеты теплового потока, план тушения пожара и проведения аварийно-спасательных работ.

2.5.3. Обоснование очередности планируемого развития территории.

В рамках проекта планировки территории предусматривается размещение многоквартирной высотной жилой застройки с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянками и устройство объектов улично-дорожной сети в несколько этапов.

Последовательность этапов обусловлена обеспечением выполнения требований Градостроительного кодекса РФ об устойчивом развитии территории.

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Этапы			Примечания
				Проектирование	Строительство	Реконструкция	
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты капитального строительства жилого назначения							
1.	61:46:0011701:108	1.1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	I	I		жилобеспеченность 40 кв.м/чел; общественные помещения (помещения обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением вместимостью не менее 5 человек; автостоянка вместимостью 60-90 мест ²

2.	61:46:0011701:352	2.1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	I	I		жилобеспеченность 40 кв.м/чел; помещения бытового обслуживания; физкультурный комплекс с местами для зрителей; автостоянка вместимостью 40-90 мест ²
Объекты улично-дорожной сети							
3.	1-23	-	Объекты улично-дорожной сети, внутриквартальные проезды, тротуары, стоянки транспортных средств, благоустройство, инженерные сети	I- II	I- II		

² вместимость автостоянки может быть увеличена.

2.5.4. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены с учетом и в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3), ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст.11 и 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», нормативными расчетными размерами земельных участков, необходимых для размещения застройки, конструктивных и технических особенностей размещаемых объектов, охранных зон, сложившегося использования земельных участков и территорий.

Так, согласно градостроительному регламенту территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3), для объектов капитального строительства с видами разрешенного использования: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «предоставление коммунальных услуг» (3.1.1); «банковская и страховая деятельность» (4.5); «государственное управление (3.8.1)» минимальные отступы от красной линии улицы и (или) проездов, от границы соседнего земельного участка - не подлежат установлению. Территории изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352 не обременены сервитутами, охранными зонами инженерных сетей.

В связи с вышеизложенным, границы зон планируемого размещения объектов жилого назначения предусмотрены по границам изменяемых земельных участков.

2.5.5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, социальной инфраструктур и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Территория проекта планировки территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального

								Лист
								47
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПП-2			

образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта планировки территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

Социальная инфраструктура – комплекс объектов обслуживания и взаимосвязей между ними, необходимых для бытовой, досуговой деятельности людей, их развития и поддержания здоровья: объекты образования, здравоохранения, социальной защиты, культуры, физкультуры и спорта, торговли и услуг, гостиницы.

Система размещения объектов социальной инфраструктуры построена в зависимости от спроса населения:

✓ объекты повседневного спроса – учреждения и предприятия, посещаемые населением не реже одного раза в неделю, или те, которые должны быть расположены в непосредственной близости к местам проживания и работы населения;

✓ объекты периодического спроса – объекты, посещаемые от нескольких раз до одного раза в месяц;

✓ объекты эпизодического спроса – объекты, посещаемые от нескольких раз до одного раза в год;

Согласно Карт планируемого размещения объектов местного значения и функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» планируемые объекты местного значения (физическая культура и массовый спорт, иные области, образование, здравоохранение) в границах, и в близи территории проекта планировки территории не предусмотрены.

Муниципальной программой города Батайск «Развитие здравоохранения», утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 15.11.2013 №560, развитие системы здравоохранения в границах проекта планировки территории не предусмотрено.

Муниципальной программой города Батайск «Развитие культуры», утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 27.11.2018 №356, развитие объектов культуры в границах проекта планировки территории не предусмотрено.

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		48

Муниципальной программой города Батайск «Развитие образования», утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 15.11.2013 №561, в целях ликвидации очередности и расширения сети дошкольных мест в городе, предусмотрено:

- аренда помещений (здание на Воровского, 11, здание на Ленина, 3, Северная звезда, 10);
- открытие дошкольных групп (80 мест) в арендованном помещении по ул. Ленина, 5;
- приобретение помещения под детский сад по ул. Ленина, 5 в муниципальную собственность;
- ремонт помещения ул. Ленина, 5, приобретенного под центр инновационных технологий «Я сам».

Муниципальной программой города Батайск «Развитие физической культуры и спорта», утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 01.11.2013 №425, развитие системы физической культуры и спорта в границах проекта планировки территории не предусмотрено.

Согласно письму Управления культуры города Батайск от 14.02.2024 №51.13/50 объекты культуры, включенные в программу комплексного развития социальной инфраструктуры, в границах документации по планировке территории, не предусмотрены.

Согласно письму ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайск №722 объекты здравоохранения, включенные в программу комплексного развития социальной инфраструктуры, в границах документации по планировке территории, не предусмотрены.

Согласно письму Администрации города Батайск от 16.02.2024 №51.05.01/24 объекты спорта, включенные в программу комплексного развития социальной инфраструктуры, в границах документации по планировке территории, не предусмотрены.

Согласно письму Управления образования города Батайск от 21.03.2024 №51.11/653 для обеспечения планируемой застройки расчетными местами в детских дошкольных учреждениях и общеобразовательных школах возможно использовать имеющиеся мощности существующих учреждений.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной, в том числе, для видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих видам разрешенного использования "2.5 Среднеэтажная жилая застройка" и "2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)", для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальных зон Ж.3, Ж.3.1, Ж.4, Д.2, Д.3. Подготовка документации по планировке территории необходима в целях обеспечения территории расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

В связи с вышеизложенным, в рамках документации по планировке территории, с учетом фактической обеспеченности рассматриваемой территории объектами социальной инфраструктуры, а также расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры, предусматривается размещение необходимых объектов обслуживания жилой застройки в границах территории документации по планировке территории, в составе планируемой многоквартирной жилой застройки.

Территория проекта планировки территории находится в застроенной части города. Вблизи территории проекта планировки территории (в радиусе нормативной доступности) находится развитая система культурно-бытового обслуживания повседневного, периодического и эпизодического спроса, включающая существующие объекты:

№ п/п	Наименование	Адрес
1 степень обслуживания		

1	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 13 «Веселые ребята»	ул. Кирова, 11			
	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 29 «Академия развития талантов»	ул. Ленина, 5			
	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 121 «Звездочка»	ул. Рабочая, 70			
	МБДОУ детский сад комбинированного вида № 45 «Тополек»	ул. Кирова, 7-а			
2	МБОУ Гимназия № 7	Рабочая ул., 87			
3	Отделение почтовой связи № 346880	ул. Крупской, 3			
4	Банки	ул. Кирова, 34, ул. Энгельса, 182			
5	Магазины	площадь Ленина, 5А, ул. Кирова, 9/1, ул. Кирова, 26, ул. Мира, 224, ул. Кирова, 13,			
6	Предприятия общественного питания	ул. Кирова, 30/15, ул. Кирова, 20, ул. Урицкого, 69/178, ул. Кирова, 51Б, ул. Кирова, 51М, ул. Кирова, 51Ф, ул. Кирова, 51Д, ул. Куйбышева, 150А			
7	Аптеки	ул. Кирова, 30/13, ул. Энгельса, 188, ул. Кирова, 7			
8	Предприятия бытового обслуживания	ул. Урицкого, 61, ул. Кирова, 30/13, ул. Ворошилова, 169/86, площадь Ленина, 1, ул. Кирова, 51А, ул. Кирова, 9Б, ул. Кирова, 26, ул. Энгельса, 215, ул. Ленина, 25, ул. Кирова, 30/15, ул. Куйбышева, 165С, ул. Крупской, 82			
2-3 ступени обслуживания					
9	Объекты культуры, дополнительного образования: МБУ ДО Дом детского творчества, Лампа, Кибертрон, Оптимус, English Today, Центр информационных технологий, Луч, УО Методический кабинет, Компьютерная академия Тор, Синтез, Western, МБУ «Городской культурно-досуговый центр», МБУ «Городской музей истории города Батайск»	ул. Ленина, 3, площадь Ленина, 5А, ул. Крупской, 25, ул. Кирова, 28А, Рабочая ул., 88/148, ул. Максима Горького, 101, ул. Куйбышева, 156, ул. Максима Горького, 81, ул. Максима Горького, 150, пл. Ленина, 5, ул. Кирова, 51а			
10	Библиотека им. Горького, Северокавказский центр научно-технической информации и библиотек Техническая библиотека на станции Батайск, Центральная городская детская библиотека им. Н. К. Крупской, МБУ «Централизованная библиотечная система»	ул. Кирова, 32, ул. Энгельса, 227А, ул. Коваливского, 34, ул. Коваливского, 74А			
11	Спортзалы общего пользования: фитнес-клубы Тело, Just Fly, Lady Stretch, Level fitness	Рабочая ул., 100, ул. Кирова, 18А, ул. Кирова, 78			
12	Плоскостные спортивные сооружения (спортивные площадки), стадион Локомотив, площадка для подготовки к	ул. Гайдара, 128-130, ул. Энгельса, 227Г, городской парк культуры и отдыха			
001-24-ПП-2					
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист 50

	сдаче нормативов ВФСК «ГТО» - «Спорт-норма-жизни», комплексный скейт-парк	
13	Бассейны: Детско-юношеская Спортивная школа № 2, Дельфинчик, МБУК ГКДЦ города Батайска	ул. Энгельса, 227Г, Огородная ул., 76
14	Парк культуры и отдыха им. Ленина	ул. Кирова, 51Д
15	МБУЗ ЦГБ Поликлиническое отделение № 5, МБУЗ Центральная городская больница, поликлиника № 1, KDL клиника, Геном плюс, РЖД-Медицина, Поликлиника №2, Стоматологическая клиника, Поликлиника №5	ул. Энгельса, 172, ул. Куйбышева, 136, ул. Мира, 181/75, ул. Кирова, 9Б, ул. Куйбышева, 140, ул. Куйбышева, 159/91, ул. Рабочая, 114/1.
16	Центральная городская больница г. Батайск, ЧУЗ Клиническая больница РЖД-Медицина г. Ростов-на-Дону	ул. Куйбышева, 134, ул. Куйбышева, 140
17	Отделение скорой медицинской помощи Центральной городской больницы г. Батайска, Отделение скорой медицинской помощи	ул. 50 лет Октября, 59, Украинская ул., 91А

Расчет обеспеченности существующей и планируемой застройки детскими дошкольными учреждениями и школами:

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Проектная обеспеченность	Территориальная доступность
1	Детский сад	Планируемое 410	410x71 мест/1000 = 29 мест	В существующих учреждениях (письмо Управления образования города Батайск от 21.03.2024 №51.11/653)	В радиусе нормативной территориальной доступности
		Существующее 49	49x71 мест/1000 = 3 места		
2	Общеобразовательная школа	Планируемое 410	410x108 мест/1000= 44 места		
		Существующее 49	49x108 мест/1000= 5 мест		

Расчет обеспеченности существующей и планируемой застройки объектами спорта:

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Проектная обеспеченность	Территориальная доступность
1	Плоскостные спортивные сооружений	Планируемое 410	410x1949 кв.м/1000= 799.09 кв.м	В существующих учреждениях (письмо Администрации города Батайск от 08.02.2024 №51.05.01/21)	В радиусе нормативной территориальной доступности
		Существующее 49	49x1949 кв.м/1000= 96.00 кв.м		
2	Спортивные залы ¹	Планируемое 410	410x70 кв.м/1000= 28.70 кв.м		
		Существующее	49x70		

		49	кв.м/1000= 3.43 кв.м		
3	Бассейны общего пользования	Планируемое 410	410x20 кв.м/1000= 8.20 кв.м		
		Существующее 49	49x20 кв.м/1000= 0.98 кв.м.		

¹ На последующих этапах проектирования возможно размещение в общественных помещениях (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением и в физкультурном комплексе с местами для зрителей

Расчет обеспеченности существующей и планируемой застройки объектами культуры, дополнительного образования и искусства:

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Фактическая обеспеченность	Территориальная доступность
1	Культурно-досуговые учреждения ¹	Планируемое 410	410x50 мест/1000= 21 место	В существующих помещениях и учреждениях (письмо Управления культуры города Батайск от 08.02.2024 №51.13/113)	В радиусе нормативной территориальной доступности
		Существующее 49	49x50 мест/1000= 3 места		
3	Библиотеки	Планируемое 410	410x225книг /1000= 92 книги		
		Существующее 49	49x225книг /1000= 11 книг		

¹ На последующих этапах проектирования возможно размещение в общественных помещениях (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением.

Расчет обеспеченности планируемой застройки объектами здравоохранения и социальной защиты:

№ п/п	Наименование учреждения	Численность населения	Нормативная обеспеченность	Фактическая обеспеченность	Территориальная доступность
1	Больничные учреждения	Планируемое 410	410x134.7 коек/10000= 6 койк	В существующих учреждениях (письмо Администрации ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске от 27.03.2024 №1350)	В радиусе нормативной территориальной доступности
		Существующее 49	49x134.7 коек/10000= 1 койка		
2	Амбулаторно-поликлинические организации (подразделения) ¹	Планируемое 410	410x181.5 коек/10000= 7 посещений в смену	В существующих учреждениях (письмо ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске от 27.03.2024 №1350)	
		Существующее 49	49x181.5 коек/10000= 1 посещение в смену		
3	Аптеки ¹	Планируемое	410x1 объект/	Существующие	

		410	10000= 0.04 объекта		
		Существующее 49	49x1 объект/ 10000= 0.01 объекта		

¹ На последующих этапах проектирования возможно размещение в общественных помещениях (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением.

В рамках документации по планировке территории предусматривается размещение помещений обслуживания жилой застройки (общественного назначения) в составе планируемых многоквартирных жилых домов (поз.1.1, 2.1).

№п/п	Наименование	Единица измерения	Планируемый показатель	Место размещения
Встроенные, пристроенные, встроено-пристроенные ¹				
1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.1.1)			
	Общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением ²	вместимость всего, чел.	не менее 5	в границах элемента планировочной структуры
2	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.2.1)			
	помещения бытового обслуживания;	общая площадь, всего, кв.м.	не менее 100.00	в границах элемента планировочной структуры
	физкультурный комплекс с местами для зрителей;	общая площадь, всего, кв.м.	не менее 200.00	

¹ указанные минимальное количество и номенклатура помещений общественного назначения, расположенных в помещениях многоквартирного жилого дома, могут быть увеличены при проектировании.

² на последующих этапах проектирования в общественных помещениях (помещениях для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением могут быть предусмотрены помещения, по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: коммунальное обслуживание (код вида 3.1), социальное обслуживание (код вида 3.2), бытовое обслуживание (код вида 3.3), здравоохранение (код вида 3.4), амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1), культурное развитие (код вида 3.6), религиозное использование (код вида 3.7), амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1), деловое управление (код вида 4.1), магазины (код вида 4.4), общественное питание (код вида 4.6), обеспечение занятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2), банковская и страховая деятельность (код вида 4.5), государственное управление (код вида 3.8.1), при соблюдении общего баланса парковочных мест и необходимости соблюдения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры, максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов.

Вывод: Планируемая и существующая застройка обеспечены необходимыми расчетными объектами социальной инфраструктуры.

2.5.6. Транспортная инфраструктура. Местоположение объектов транспортной инфраструктуры, транспортное обеспечение территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Территория проекта планировки территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

						001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата			53

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта планировки территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

Согласно Карт планируемого размещения объектов местного значения и функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» в границах и на прилегающей к рассматриваемой территории расположены: существующие улицы в жилой застройке (местного значения) – ул. Кирова, ул. Ворошилова, ул. Карла Маркса. Ул. Ленина.

Муниципальной программой города Батайска «Развитие транспортной системы», утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 15.11.2013 № 574, предусмотрены следующие мероприятия, в границах города:

- мероприятия по содержанию автомобильных дорог общего пользования местного значения и искусственных сооружений на них и внутридворовых проездов и тротуаров;
- мероприятия по ремонту автомобильных дорог общего пользования местного значения и искусственных сооружений на них и внутридворовых проездов и тротуаров;
- мероприятия по капитальному ремонту автомобильных дорог общего пользования местного значения и искусственных сооружений на них и внутридворовых проездов и тротуаров;
- мероприятия по строительству и реконструкции автомобильных дорог общего пользования местного значения и искусственных сооружений на них и внутридворовых проездов и тротуаров.

В рамках разрабатываемой документации по планировке территории предусмотрено установление красных линий, границ элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть) по улицам в жилой застройке (местного значения), отраженным в Генеральном плане муниципального образования «Город Батайск», в пределах границ документации по планировке территории.

Согласно СП 42.13330.2016 п.11.5 ширина в красных линиях магистральных улиц районного и городского значения должна составлять 40-100 метров, улиц и дорог местного значения 15-30 метров, но при этом ширина улиц и дорог определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		54

поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Согласно п.1 СП 42.13330.2016 «...указанные требования конкретизируются и дополняются с учетом региональных особенностей в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, утвержденных в установленном порядке».

Согласно нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» ширина поперечного профиля улиц местного значения (улиц в жилой застройке) в красных линиях составляет 15-25 метров.

В связи с тем, что граница документации планировки территории проходит по западной части ул. Ворошилова, южной части ул. Кирова, восточной части ул. Ленина и северной части ул. Карла Маркса, установление красных линий предусмотрено исключительно в границах документации по планировке территории, с учетом нормативных требований по минимальной ширине поперечного профиля, с учетом местоположения существующих границ земельных участков и объектов капитального строительства, а также существующих капитальных заборов.

Ширина поперечного профиля в границах планируемых элементов планировочной структуры составляет:

- ул. Кирова (улица местного значения (в жилой застройке) – не менее 27 метров;
- ул. Ворошилова (улица местного значения (в жилой застройке) – не менее 18 метров;
- ул. Карла Маркса (улица местного значения (в жилой застройке) – не менее 16 метров;
- ул. Ленина (улица местного значения (в жилой застройке) – не менее 21 метра.

В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22, в границах которых расположены: существующее и планируемое благоустройство, в том числе въезды/выезды, инженерные сети, парковки, существующая улично-дорожная сеть.

Образуемым земельным участкам с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Не установлены
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений,	Не установлены

информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов, площадок для выгула собак

На образуемых земельных участках с условными номерами 12, 19, 21, в рамках проекта планировки территории, расположены существующие объекты местного значения (автомобильные дороги): ул. Ворошилова, ул. Карла Маркса, ул. Ленина - существующие улицы в жилой застройке (местного значения), отображенная на Генеральном плане муниципального образования «Город Батайск».

Согласно ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации **линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, **автомобильные дороги**, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Образование земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 производится в соответствии со ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации из земель кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена.

Согласно СП 476.1325800 «Территории городских и сельских поселений» (в действ. ред.) внутриквартальный проезд: Проезжая часть территории квартала вне красных линий, используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанной с улично-дорожной сетью (УДС), предназначенная для обслуживания застройки. На основании вышеизложенного, красные линии на образуемые земельные участки с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 не устанавливаются.

В рамках документации по планировке территории предусматривается, в том числе, образование земельных участков с условными номерами 23, 24, в границах которых расположены: существующие и планируемые открытые парковки для временного хранения автотранспорта (гостевые).

Образуемым земельным участкам с условными номерами 23, 24 в рамках проекта межевания территории, устанавливаются следующие виды разрешенного использования:

Код вида разрешенного использования земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешенного использования
1	2	3	4
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение открытых наземных автостоянок, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	Не установлены

Транспортная инфраструктура – это система коммуникаций и объектов городского пассажирского и грузового транспорта, включающая улично-дорожную сеть.

В рамках документации по планировке территории даны предложения по составу планируемых поперечных профилей улиц, при этом окончательные поперечные профили, должны быть разработаны в рамках документации по планировке территории на линейный объект.

В рамках документации по планировке территории предусматривается использование существующих остановок общественного пассажирского транспорта расположены по ул. Энгельса (остановка "Бассейн"), ул. Подтопты (остановка "Улица Подтопты"), ул. Куйбышева (остановка "Улица Кирова") в радиусе нормативной пешеходной доступности.

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		56

Планируемые внутриквартальные проезды соответствуют требованиям СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». На последующих стадиях проектирования, для обоснования и обеспечения пожарной безопасности, в части разрывов от открытых парковочных мест до объектов защиты, и от существующих объектов до объектов защиты, а также расстояний от проездов до объектов защиты, в том числе, могут быть разработаны Специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты (СТУ) либо разработаны расчеты теплового потока, план тушения пожара и проведения аварийно-спасательных работ.

Въезды на территорию размещения планируемой застройки (земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011701:108) предусматриваются с ул. Ленина и с территории образуемого земельного участка с условным номером 5, на основании письма Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Батайск от 14.03.2024 №51.10/1320.

Въезды на территорию размещения планируемой застройки (земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011701:352) предусматриваются с ул. Ворошилова и с территории образуемого земельного участка с условным номером 5.

Открытые парковки для хранения автотранспорта предусмотрены в границах изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352, а также по ул. Ленина и ул. Ворошилова, на основании письма Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Батайск от 14.03.2024 №51.10/1320, Соглашение №033-Б о содержании прилегающей территории от 06.03.2024, и в границах образуемого многоконтурного земельного участка с условным номером 23.

Схема пешеходного движения запроектирована с учетом организации транспортного обслуживания территории, системой размещения объектов общественного назначения и озеленения. В проекте решается задача максимального разделения путей движения пешеходов и транспорта.

Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

Расчет минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения проводится в соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки и Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

Согласно ст.23 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 3.

Вид разрешённого использования земельного участка		Минимальное количество парковочных мест и (или) машино – мест
Код	Наименование	
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	1 парковочное место на земельный участок
13.2	Ведение садоводства	
2.3	Блокированная жилая застройка	1 парковочное место на блок

Таблица 3

Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для хранения индивидуального легкового автотранспорта на территории земельных участков

2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	В соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	

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

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

Согласно ст.23 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» установлены следующие требования к организации парковочных мест при застройке территории многоквартирными жилыми домами:

а) Для объектов нового строительства, соответствующих кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, характеристики которых не утверждены проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются:

Предельные значения расчётных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности	Предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности с учётом уровня автомобилизации, предусмотренного на расчётный период, % от общего количества машино-мест
1	2
В границах земельного участка	Не менее 70%
В радиусе пешеходной доступности, за границами земельного участка: - при новом строительстве – не более 800 м; - в условиях градостроительной реконструкции – не более 1200 м.	Не более 30%

б) Для объектов нового строительства, соответствующих порядковым номерам кодам 2.1.1, 2.5, 2.6, характеристики которых утверждаются проектом планировки территории, предельные значения расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности и максимально допустимого уровня территориальной доступности стоянок постоянного хранения легковых автомобилей устанавливаются:

Предельные значения расчётных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности	Предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности с учётом уровня автомобилизации, предусмотренного на расчётный период, % от общего количества машино-мест
1	2
В границах земельного участка	Не менее 30%
В границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), за границами земельного участка	Не более 70%
В радиусе пешеходной доступности, за границами элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала): - при новом строительстве – не более 800 м;	Не более 30%

-в условиях градостроительной реконструкции
– не более 1200 м.

Нормативное количество парковочных мест постоянного хранения, указанных в таблице 3 статьи 23 Правил, может размещаться в соответствии с утвержденным проектом планировки территории на отдельных земельных участках и (или) территории, расположенных в пределах пешеходной доступности не более 800 м для проектируемых территорий (новой застройки) и 1200 м для территории градостроительной реконструкции (реконструкции застроенной территории, существующей застройки).

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» уровень автомобилизации на 2014 год составляет 475 мест на 1000 жителей, на расчетный период (2025 год) – 500 мест на 1000 жителей.

При этом уровень обеспеченности населения личным автотранспортом составляет до 70% от уровня автомобилизации. Уровень автомобилизации на 2024 год, по интерполяции, составляет 498 мест на 1000 жителей. Уровень обеспеченности населения личным автотранспортом составит: $498 \times 70\% = 349$ мест на 1000 жителей.

Согласно вышеизложенного, для существующей застройки, в границах земельного участка должно быть размещено не менее 70% мест для постоянного хранения автотранспорта, от уровня автомобилизации, предусмотренного на расчетный период; не более 30% - в радиусе пешеходной доступности, за границами элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), от уровня автомобилизации, предусмотренного на расчетный период.

Согласно вышеизложенного, для планируемой застройки, в границах земельного участка должно быть размещено не менее 30% мест для постоянного хранения автотранспорта, от уровня автомобилизации, предусмотренного на расчетный период; не менее 40% - в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), за границами земельного участка для постоянного хранения автотранспорта, от уровня автомобилизации, предусмотренного на расчетный период, и не более 30% - в радиусе пешеходной доступности, за границами элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), от уровня автомобилизации, предусмотренного на расчетный период; либо не более 70% - в границах элемента планировочной структуры (микрорайона, квартала), за границами земельного участка для постоянного хранения автотранспорта, от уровня автомобилизации, предусмотренного на расчетный период.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» нормы расчета автостоянок для учреждений и предприятий обслуживания, установлены в табл.№18.

Таблица №18		
Нормы расчета автостоянок для учреждений и предприятий обслуживания		
Здания, сооружения и иные объекты	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Общежития	10 проживающих	1
Коллективные садоводства, дачные кооперативы и товарищества	объект	1
Дачи	объект	1
Гостиницы	100 мест	15
ДДУ и средние школы общего типа	100 мест	по заданию на проектирование
Учреждения с круглосуточным пребыванием детей (интернаты)	2 работника	1
Учреждения среднего специального и высшего образования	100 работающих	15
Объекты торговли и бытового обслуживания без обслуживания вне полностью закрытого здания.	100 м ² торговой площади	7
	100 мест	15

Нормы расчета автостоянок для учреждений и предприятий обслуживания

Здания, сооружения и иные объекты	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Объекты общественного питания без обслуживания вне полностью закрытого здания		
Объекты торговли, бытового обслуживания с обслуживанием вне полностью закрытого здания.	50 торговых мест	25
Объекты общественного питания без обслуживания вне полностью закрытого здания	100 мест	15
Объекты с особым (вечерним, ночным и/или круглосуточным) режимом работы: ночные бары, рестораны, магазины "24 часа"	100 м ² торговой площади	7
	100 мест	15
Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества (исключая ночные заведения)	100 мест	15
Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы	100 мест	15
Музеи, выставочные залы	100 посетителей (расчетная емкость объекта)	15
Специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	100 посетителей (расчетная емкость объекта)	15
Развлекательные центры, ночные клубы, дискотеки	100 мест	15
Комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки	100 мест	15
Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги)	100 отдыхающих	5
Комплексы для занятий физкультурой и спортом с местами для зрителей (стадионы, спортивные комплексы), крытые спортивно-зрелищные комплексы	100 зрительских мест	5
Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, конноспортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы)	60 м ² в закрытых помещениях	1
	10 зрительских мест	1
Больницы и клиники, родильные дома, стационары при медицинских институтах, госпитали, специализированные медицинские центры и медсанчасти, хосписы и иные больничные учреждения со специальными требованиями к размещению	100 коек	5
Поликлиники, амбулаторные учреждения	100 посещений	3
Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры, пункты первой медицинской помощи	100 посещений	3
Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза	60 кв.м общей площади	1
Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома	20 койко-мест	1
Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы	60 м ² общей площади	1
Ветеринарные поликлиники и станции	60 м ² общей площади	1
Государственные, административные, общественные организации и учреждения	100 работающих	15

001-24-ПП-2

Лист

60

Нормы расчета автостоянок для учреждений и предприятий обслуживания

Здания, сооружения и иные объекты	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации	60 м ² общей площади	1
Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы бракосочетания, архивы, информационные центры	100 работающих	10
Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты	30 м ² общей площади	1
Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства	30 м ² общей площади	1
Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, компьютерные центры, залы компьютерных игр	100 работающих	15
Научные и опытные станции, метеорологические станции	30 м ² общей площади	1
Производственные предприятия, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий	5 работников в максимальной смене	1
Склады	6 работников в максимальной смене	1
Электростанции, теплоэлектроцентрали, котельные большой мощности и газораспределительные станции	6 работников в максимальной смене	1
АТС, районные узлы связи, телефонные станции	6 работников в максимальной смене	1
Водопроводные сооружения	6 работников в максимальной смене	1
Канализационные сооружения	6 работников в максимальной смене	1
Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи	6 работников в максимальной смене	1
Обслуживание автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки)	10 работников в максимальную смену	1
Железнодорожный вокзал и автостанция	100 пассажиров, прибывающих в час пик	15
Агентства по обслуживанию пассажиров	60 м ² общей площади	1
Объекты сельского хозяйства	6 работников в максимальную смену	1

Для малых предприятий торговли, бытового обслуживания и общественного питания с численностью персонала до 3 рабочих мест, 12 посадочных мест, размещаемых на жилых улицах и внутриквартальных проездах с шириной проезжей части 9 м, устройство открытых временных автостоянок допускается не предусматривать.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» размещение мест временного хранения личного транспорта (гостевых стоянок) **в границах жилых районов** должно осуществляться из расчета уровня комфортности жилых домов, согласно таблице №19.

Расчетное количество мест временного хранения в жилых районах исходя из уровня комфортности проживания	
Уровень комфортности жилых территорий	Расчетное количество мест временного хранения, автомобилей на семью

Жилые территории "бизнес-класса"	1,5-2,0
Жилые территории "эконом-класса"	1,0
Социальное жилье (муниципальное)	0,8
Специализированное жилье	0,3-0,5

На улицах и дорогах местного значения с движением малой интенсивности, с двумя полосами движения в обоих направлениях допускается парковка транспортных средств у кромки проезжей части, при согласовании с ГИБДД. Автостоянки вдоль проезжей части улиц необходимо оборудовать дорожными знаками и разметкой.

Согласно данным Росстат средний размер частных домохозяйств (семьи) в 2021 году составил 2,2 человека.

Существующая застройка

Объекты капитального строительства жилого назначения

Многоквартирная жилая застройка (поз.3) - тип комфортности принят «эконом-класса», численность населения 6 человек.

Остальные объекты жилого назначения (поз.4-14) – индивидуальные жилые дома.

Соответственно, для расчета обеспеченности постоянными и временными местами хранения автотранспорта, используются положения ст.23 Правил землепользования и застройки и табл. №19 Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

Объекты капитального строительства общественно-делового и иного назначения, социальной инфраструктуры

Здание (поз.17) - МБОУ детский сад комбинированного вида №29 «Академия развития талантов» вместимость 62 места.

Магазины (поз.1,2) – общая площадь 37.20 кв.м

Торгово-офисное здание (поз.8) - общая площадь 457.30 кв.м.

Здание общественно-делового назначения (поз.18) - общая площадь 1493.20 кв.м.

Административное здание (поз.19) - общая площадь 2092.30 кв.м.

Заданием на проектирование не предусмотрено минимальное число машино-мест для обслуживания существующего объекта социальной инфраструктуры (поз.17). Информация о торговой площади существующих объектов (поз. 1,2), численности работающих (поз.8, 18, 19) отсутствует.

В связи с вышеизложенным, для расчета обеспеченности временными местами хранения автотранспорта используются положения СП 42.13330 и СП 252.1325800.

Существующая застройка

Требуемая обеспеченность жилой застройки

Тип хранения автотранспорта	Численность населения	Нормативный показатель	Расчетное значение
Для постоянного хранения в границах участка (для многоквартирной застройки)	6	(349 мест*70%) /1000 жит.	2 места
Для постоянного хранения в радиусе 800 метров (для многоквартирной застройки)	6	(349 мест*30%) /1000 жит.	1 место
Для временного хранения (для многоквартирной застройки)	6	6*1.5 места/2.2 жит.	4 места
Для индивидуального жилищного строительства	43	43*1 парковочное место на земельный участок	43 места
Всего	50 мест, из них:		
	для постоянного хранения в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:52 – 2 места;		
	для постоянного хранения в радиусе 800 метров – 1 место;		
	для временного хранения – 4 места		

				в границах участков индивидуальной жилой застройки – 43 места				
Требуемая обеспеченность нежилой застройки								
Наименование объекта (помещения), код вида разрешенного использования		Показатель планируемой мощности		Нормативный показатель		Расчетное значение		
<p>В связи с тем, что отсутствует информация о расчетной площади магазинов, для определения требуемого количества мест для временного хранения автотранспорта применены предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности общественных помещений с гибким функциональным назначением, регламентированные СП 42.13330 приложению Ж «Нормы расчета стоянок автомобилей».</p>								
Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании		общая площадь - 4042.80 кв.м.		1 м/м на 60 м ² общей площади		4042.80 кв.м. /60 кв.м.*1 место= = 67 мест		
Общественные помещения с гибким функциональным назначением		общая площадь - 37.20 кв.м.		1 м/м на 60 м ² расчётной площади		37.20 кв.м. /60 кв.м.*1 место= = 1 место		
Здания дошкольных организаций		<p>Согласно СП 42.13330 приложению Ж «Нормы расчета стоянок автомобилей» на количество расчетных единиц для здания дошкольных образовательных организаций предусмотрено – «РНГП (при отсутствии РНГП – по заданию на проектирование)». В действующих нормативах градостроительного проектирования Ростовской области, утвержденных постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 29.12.2023 №29 отсутствуют расчетные показатели минимальной обеспеченности и территориальной доступности стоянками автомобилей для дошкольных образовательных объектов. Согласно СП 252.1325800 п. 6.3.14 Для кратковременной остановки автомобильного транспорта родителей, привозящих детей в детский сад, рекомендуется устройство мест посадки-высадки детей из расчета одно место на 70 обучающихся, в том числе не менее одного места для МГН, либо по заданию на проектирование. Соответственно, расчет требуемого количества мест для временного хранения автотранспорта не производится.</p>						
Всего		68 мест , из них 7 мест для МГН, в том числе 4 мест для МГН группы М4						
Итого для всей существующей застройки		118 мест, из них:						
		для постоянного хранения в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:52 – 2 места;						
		для постоянного хранения в радиусе 800 метров – 1 место;						
		для временного хранения – 4 места						
		в границах участков индивидуальной жилой застройки – 43 места						
		68 мест, из них 7 мест для МГН, в том числе 4 мест для МГН группы М4						
Планируемая застройка³								
Требуемая обеспеченность жилой застройки³								
Тип хранения автотранспорта		Численность населения		Нормативный показатель		Расчетное значение		
Для постоянного хранения (в соответствии с Правилами землепользования и застройки) ¹		(поз.1.1) 225 человек		(349 мест*100%) /1000 жит.		не менее 79 мест		
		(поз.2.1) 185 человек		(349 мест*100%) /1000 жит.		не менее 65 мест		
Для временного хранения (гостевые парковки) (радиус территориальной доступности в		(поз.1.1) 225 человек		225*1.5 места/2.2 жит.		153 места		
		(поз.2.1)		185*1.5 места/2.2		126 мест		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПП-2			Лист
								63

границах жилого района) ²	185 человек	жит.		
Всего (поз. 1.1)	232 места, из них:			
	для постоянного хранения (в соответствии с Правилами землепользования и застройки) – не менее 79 мест			
	для временного хранения – 153 места			
Всего (поз. 2.1)	191 место, из них:			
	для постоянного хранения (в соответствии с Правилами землепользования и застройки) – не менее 65 мест			
	для временного хранения – 126 места			
Требуемая обеспеченность нежилых помещений в составе планируемой жилой застройки³				
Наименование объекта (помещения), код вида разрешенного использования	Показатель планируемой мощности	Нормативный показатель	Расчетное значение	
<p>В планируемой застройке (поз.1.1) предусмотрены общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением, соответственно, для определения требуемого количества мест для временного хранения автотранспорта применены предельные значения расчётных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности общественных помещений с гибким функциональным назначением, регламентированные СП 42.13330 приложению Ж «Нормы расчета стоянок автомобилей».</p> <p>В планируемой застройке (поз.2.1) предусмотрены: помещения бытового обслуживания (код 3.3) с вместимостью, ориентировочно, 25 мест; физкультурный комплекс с местами для зрителей (код 5.1.2) с вместимостью, ориентировочно, 20 зрительских мест.</p>				
общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением (радиус территориальной доступности не нормируется)	(поз.1.1) общая площадь - не более 900.00 кв.м.	1 м/м на 60 м ² расчётной площади	900.00 кв.м. /60 кв.м.*1 место= = не более 15 мест	
помещения бытового обслуживания	(поз.2.1) вместимость - ориентировочно, 25 мест	15 м/м на 100 мест	25 мест*15 мм/м /100 мест= 4 места	
физкультурный комплекс с местами для зрителей	(поз.2.1) вместимость - ориентировочно, 20 зрительских мест	5 м/м на 100 зрительских мест	20 мест*5 мм/м /100 мест= 1 место	
Всего (поз. 1.1)	15 мест, из них 2 места для МГН, в том числе 1 место для МГН группы М4			
Всего (поз. 2.1)	5 мест, из них 1 место для МГН, в том числе для МГН группы М4			
Итого для всей застройке (поз.1.1, 2.1)	470 мест, из них:			
	для постоянного хранения (в соответствии с Правилами землепользования и застройки) – не менее 144 места			
	для временного хранения автотранспорта населения – 279 мест			
	для временного хранения автотранспорта нежилых помещений – 20 мест, из них 2 мест для МГН, в том числе 1 место для МГН группы М4			
Проектная обеспеченность планируемой застройки				
Тип хранения автотранспорта	Расчетный показатель	Проектный показатель		
для постоянного хранения (в соответствии с Правилами землепользования и застройки):	не менее 144 мест	144 места (в автостоянках в поз.1.1, 2.1)		
(поз.1.1)	не менее 79 мест, из них, в соответствии с ПЗЗ возможно:	79 мест, из них размещено:		
	в границах участка не менее:	в границах участка не менее:		
	<i>не менее 24 места</i>	<i>79 мест</i>		
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
001-24-ПП-2				Лист
				64

	в границах квартала не более: <i>не более 31 места</i>	(в автостоянке в поз.1.1, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:108)
	в радиусе территориальной доступности: <i>не более 24 места</i>	
(поз.2.1)	не менее 65 мест, из них, в соответствии с ПЗЗ возможно:	
	в границах участка не менее: <i>не менее 20 мест</i>	в границах участка не менее: 65 мест
	в границах квартала не более: <i>не более 25 мест</i>	(65 мест - в автостоянке в поз.2.1)
	в радиусе территориальной доступности: <i>не более 20 мест</i>	
временного хранения для общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением (радиус территориальной доступности не нормируется)	20 мест	
(поз.1.1)	15 мест	15 мест (в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:108)
(поз.2.1)	5 мест	5 мест (в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:352)
Для временного хранения (гостевые парковки) (радиус территориальной доступности в границах жилого района)	279 мест в границах жилого района	279 мест в границах жилого района
(поз.1.1)	153 места в границах жилого района	153 места в границах жилого района
(поз.2.1)	126 мест в границах жилого района	126 мест в границах жилого района
<p>¹Согласно ст.23 Землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» в границах земельного участка должно размещаться не менее 30% машино-мест для постоянного хранения автотранспорта населения, а в границах элемента планировочной структуры (микрорайон, квартал), за границами земельного участка не более 70% машино-мест для постоянного хранения автотранспорта населения, не более 30% машино-мест для постоянного хранения автотранспорта населения в радиусе пешеходной доступности 1200 метров.</p> <p>Соответственно, Правилами землепользования и застройки предусмотрена вариативность в процентном соотношении, размещаемых мест для постоянного хранения автотранспорта. Так, при размещении не менее 30% машино-мест для постоянного хранения автотранспорта населения в границах участка, в границах элемента планировочной структуры возможно разместить 70 % машино-мест для постоянного хранения автотранспорта населения, а в радиусе пешеходной доступности – 0%. Либо, при размещении 70% машино-мест для постоянного хранения автотранспорта населения в границах участка, в границах элемента планировочной структуры возможно разместить 30% машино-мест для постоянного хранения автотранспорта населения, а в радиусе пешеходной доступности – 0%. Либо, при размещении 70% машино-мест для постоянного хранения автотранспорта населения в границах участка, в границах элемента планировочной структуры возможно разместить 0% машино-мест для постоянного хранения автотранспорта населения, а в радиусе пешеходной доступности – 30%.</p> <p>Следовательно, в границах земельного участка, возможно размещение более 30% машино-мест для постоянного хранения автотранспорта населения. При этом, при увеличении % соотношения машино-мест для постоянного хранения автотранспорта населения в границах земельного участка, необходимо пропорционально уменьшать % соотношения машино-мест для постоянного хранения автотранспорта</p>		
Изм.	Лист	№ докум.
		Подпись
		Дата
001-24-ПП-2		Лист
		65

населения в границах элемента планировочной структуры и в радиусе пешеходной доступности 1200 метров.

²Согласно нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» размещение **мест временного хранения личного транспорта (гостевых стоянок) в границах жилых районах** должно осуществляться из расчета уровня комфортности жилых домов.

Согласно нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» **гостевые автостоянки** - открытые площадки, предназначенные для **парковки** легковых автомобилей посетителей жилой застройки.

Согласно нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» **парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, **являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту** либо являющееся частью **подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети**, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения.

Согласно СП 42.13330 **гостевая стоянка автомобилей**: открытая площадка, предназначенная для **временного паркования легковых автомобилей посетителей жилых зон на незакрепленных за конкретными владельцами машино-местах; жилой район**: архитектурно-планировочный структурный элемент жилой застройки, **состоящий из нескольких микрорайонов, объединенных общественным центром**, ограниченный магистральными улицами общегородского и районного значения, **формируется как группа микрорайонов и/или кварталов в пределах территории, ограниченной городскими магистральями**, полосой отвода линейных объектов, естественными границами природных объектов (река, лес и др.). **Площадь территории жилого района не должна превышать 250 га.**

Согласно ст.23 Землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» **места автостоянок (парковок) могут размещаться** на территории, **примыкающей к автомобильной дороге, тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющейся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети.**

Соответственно, размещение парковок для временного хранения автотранспорта планируемого населения (гостевых парковок) предусмотрено в границах существующего жилого района на территориях, примыкающих к автомобильным дорогам, тротуарам, обочинам, эстакадам или мостам, либо являющихся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, и не требует мероприятий по устройству.

³Расчет требуемого минимально допустимого уровня обеспеченности планируемой застройки местами для постоянного и временного хранения автотранспорта выполнен по укрупненным, градостроительным, показателям. На последующих этапах проектирования, после конкретизации объемно-планировочных решений планируемой застройки, вышеуказанный расчет должен быть откорректирован.

Вывод: для обеспечения планируемой застройки местами для постоянного хранения населения и временного хранения нежилых помещений (в соответствии с Правилами землепользования и застройки) необходимо всего 164 места, из них: для поз. 1.1 – 94 места, для поз.2.1 – 70 мест. В рамках документации по планировке территории, предусмотрено размещение необходимого количества места для постоянного хранения населения и временного хранения нежилых помещений в планируемых автостоянках (поз.1.1, 2.1) и на территории земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108, 61:46:0011701:352, в количестве: поз. 1.1 – 84 места (в автостоянке в поз.1.1, 10 – мест в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:108), поз.2.1 – 70 мест (65 мест - в автостоянке в поз.2.1, 5 мест - в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011701:352).

Места для постоянного хранения автотранспорта населения

Согласно ст. 23 Правил землепользования и застройки для объектов жилой застройки места для постоянного хранения автотранспорта населения должны быть размещены:

1. В границах земельного участка не менее 30%;
2. В границах элемента планировочной структуры (микрорайон, квартал) – не более 70%;

									Лист
									66
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПП-2				

3. В радиусе территориальной доступности не более 800 - 1200 метров – не более 30%.

На последующих этапах проектирования, в случае изменения схем планировочных решений в границах территории проекта планировки:

1. Места для постоянного хранения автотранспорта населения, размещаемые в соответствии со ст.23 Правилам землепользования и застройки в границах земельного участка из расчёта не менее 30%, должны быть размещены в границах изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108, 61:46:0011701:352, из расчёта не менее 104.7 мест/1000 жителей;

2. Места для постоянного хранения автотранспорта населения, размещаемые в соответствии со ст. 23 Правилам землепользования и застройки в границах элемента планировочной структуры из расчёта не более 70%, размещаемых в границах элемента планировочной структуры, за вычетом 104.7 мест/1000 жителей, размещаемых в границах изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108, 61:46:0011701:352, могут быть размещены:

2.1. В границах изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108, 61:46:0011701:352.

2.2. В автостоянках планируемых объектов капитального строительства жилого назначения (поз.1.1, 2.1).

2.3. В границах внутриквартальной территории элемента планировочной структуры (квартал).

2.4. В существующих объектах капитального строительства, предназначенных для хранения автотранспорта, и расположенных в границах элемента планировочной структуры (квартал).

2.5. В границах земельных участков с видами разрешенного использования «улично-дорожная сеть», «территории общего пользования», «стоянка транспортных средств», «хранение автотранспорта».

3. Места для постоянного хранения автотранспорта населения, размещаемые в соответствии со ст. 23 Правилам землепользования и застройки в радиусе территориальной доступности не более 1200 метров из расчёта не более 30%, могут быть размещены:

3.1. В границах изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108, 61:46:0011701:352.

3.2. В автостоянках планируемых объектов капитального строительства жилого назначения (поз.1.1, 2.1).

3.3. В границах внутриквартальной территории элемента планировочной структуры (квартал).

3.4. В существующих объектах капитального строительства, предназначенных для хранения автотранспорта, и расположенных в границах элемента планировочной структуры (квартал).

3.5. В границах земельных участков с видами разрешенного использования «улично-дорожная сеть», «территории общего пользования», «стоянка транспортных средств», «хранение автотранспорта».

3.6. За пределами элемента планировочной структуры, в радиусе территориальной доступности не более 1200 метров, на земельных участках с соответствующими видами разрешенного использования (или) в объектах капитального строительства, относящихся к соответствующим видам разрешенного использования.

Места для временного хранения автотранспорта населения

Согласно нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» размещение мест временного хранения личного транспорта (гостевых стоянок) в границах жилых районах должно осуществляться из расчета уровня комфортности жилых домов. Расчетное количество мест временного хранения в жилых районах исходя из уровня комфортности проживания «бизнес-класс» составляет 1,5-2,0 места для временного хранения

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		67

автомобилей на семью. Согласно данным Росстат средний размер частных домохозяйств (семьи) в 2021 году составил 2,2 человека.

Согласно СП 42.13330 гостевая стоянка автомобилей: открытая площадка, предназначенная для временного паркования легковых автомобилей посетителей жилых зон на незакрепленных за конкретными владельцами машино-местах; жилой район: архитектурно-планировочный структурный элемент жилой застройки, состоящий из нескольких микрорайонов, объединенных общественным центром, ограниченный магистральными улицами общегородского и районного значения, формируется как группа микрорайонов и/или кварталов в пределах территории, ограниченной городскими магистралями, полосой отвода линейных объектов, естественными границами природных объектов (река, лес и др.). Площадь территории жилого района не должна превышать 250 га.

Согласно ст.23 Землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» места автостоянок (парковок) могут размещаться на территории, примыкающей к автомобильной дороге, тротуару, обочине, эстакаде или мосту, либо являющейся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети.

Вышеуказанные гостевые стоянки, на последующих этапах проектирования, в случае изменения схем планировочных решений в границах территории проекта планировки, без выполнения мероприятий по устройству, могут быть размещены в границах существующего жилого района:

- на территории, примыкающей к автомобильной дороге;
- на территории, примыкающей к тротуару;
- на территории, примыкающей к обочине;
- на территории, примыкающей к эстакаде или мосту;
- на территории, являющейся частью подэстакадных или подмостовых пространств;
- на территории, являющейся частью площадей и иных объектов улично-дорожной сети;
- в границах земельных участков с видами разрешенного использования «улично-дорожная сеть», «территории общего пользования», «стоянка транспортных средств», «хранение автотранспорта»;
- в границах внутриквартальных территорий элементов планировочной структуры (квартал, микрорайон), входящих в состав жилого района.
- в границах территорий элементов планировочной структуры (улично-дорожная сеть, территории общего пользования), входящих в состав жилого района.

Места для временного хранения автотранспорта работников и посетителей объектов обслуживания жилой застройки, размещённых в планируемых многоквартирных жилых домах

На последующих этапах проектирования, в случае изменения схем планировочных решений в границах территории проекта планировки, места для временного хранения автотранспорта работников и посетителей объектов обслуживания жилой застройки, размещённых во встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещениях объектов жилой застройки могут быть размещены:

1. В границах изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108, 61:46:0011701:352.
2. В автостоянках планируемых объектов капитального строительства жилого назначения (поз.1.1, 2.1).
3. В границах внутриквартальной территории элемента планировочной структуры (квартал).
4. В границах территории элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть).
5. В существующих объектах капитального строительства, предназначенных для хранения автотранспорта, и расположенных в границах элемента планировочной структуры (квартал).

					001-24-ПП-2	Лист
						68
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

6. В границах земельных участков с видами разрешенного использования «улично-дорожная сеть», «территории общего пользования», «стоянка транспортных средств», «хранение автотранспорта».

7. В границах внутриквартальных территорий элементов планировочной структуры (квартал, микрорайон), входящих в состав жилого района.

8. В границах территорий элементов планировочной структуры (улично-дорожная сеть, территории общего пользования), входящих в состав жилого района.

9. За пределами элемента планировочной структуры (квартал), на земельных участках с соответствующими видами разрешенного использования (или) в объектах капитального строительства, относящихся к соответствующими видами разрешенного использования.

Согласно СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» п.5.2.1 **«На стоянке (парковке) транспортных средств личного пользования, расположенной на участке около здания организации сферы услуг или внутри этого здания»,** следует выделять 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске...». Согласно п. 7.2.2. «В жилых домах муниципального социального жилищного фонда следует устанавливать заданием на проектирование число и специализацию квартир по отдельным категориям инвалидов».

Согласно СП 137.13330 «Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам. Правила проектирования» (с Изменением N 1) п.5.15 «Места для машин инвалидов с учетом требований СП 59.13330 следует предусматривать:

- на открытых автостоянках на придомовой территории многоквартирных жилых зданий;
 - в гаражах-стоянках, встроенных (встроенно-пристроенных и пристроенных) в жилые здания и общественные здания временного пребывания;
 - на открытых автостоянках общественных зданий временного пребывания.
- Число мест для машин инвалидов определяется в соответствии с заданием на проектирование:
- для общественных зданий временного пребывания - не менее 5% общего числа мест;
 - жилых зданий и участков жилой застройки рекомендуется предусматривать не менее 3% от общего числа мест, но не менее одного места; при проектировании жилого дома с квартирами для инвалидов - не менее числа этих квартир.».

Согласно СП 54.13330 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (с Изменениями N 1, 2, 3) п. 4.3 «При проектировании и строительстве жилого здания должны быть обеспечены условия для жизнедеятельности маломобильных групп населения, доступность участка, здания и квартир для инвалидов и пожилых людей, пользующихся креслами-колясками, инвалидов с полной потерей зрения и (или) слуха (далее - МГН), если размещение квартир для семей с инвалидами в данном жилом здании установлено в задании на проектирование».

Таким образом, места для постоянного хранения автотранспорта МГН предусматриваются только при проектировании жилых домов либо наличии существующих жилых домов, предназначенных для проживания лиц, относящихся к МГН. Причем, число квартир для МГН, а следовательно, и количество МГН определяется заданием на проектирование, в остальных случаях предусматриваются места для хранения автотранспорта вблизи учреждений обслуживания, то есть места для временного хранения автотранспорта. Планируемая многоквартирная застройка не предусматривает проживания лиц, относящихся к МГН. В связи с этим, в расчете минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели минимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения, на основании положений Нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Ростов-на-Дону», СП 59.13330, СП 137.13330, СП 54.13330, расчетное количество машино-мест для МГН

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		69

определено от количества мест для временного хранения и машино-мест, необходимых по расчету, для учреждений обслуживания.

Вывод: Принятые в документации по планировке территории решения по обеспечению планируемой застройки необходимым количеством машиномест позволяют полностью обеспечить планируемую застройку расчетным количеством машиномест в соответствии с Правилами землепользования и застройки и Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».

2.5.7. Инженерная инфраструктура.

Территория проекта планировки территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта планировки территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

Согласно Карт планируемого размещения объектов местного значения и функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» в границах и на прилегающей к рассматриваемой территории расположены: существующие сети водоснабжения, проходящие в профиле ул. Кирова и ул. Ленина; существующие сети газоснабжения, проходящие в профиле ул. Ворошилова.

					001-24-ПП-2	Лист
						70
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города Батайска на 2012-2025 годы, утвержденной постановлением Администрации города Батайск от 12.12.2012 № 3271 предусмотрены:

- перекладка распределительного газопровода низкого давления по ул. Советской от ул. Энгельса до ул. Ленина с заменой газопроводов – вводов;
- перекладка газопровода среднего давления от ГРП «Южный» до ул.Ленина / ул. Кулагина.

На территории, рассматриваемой проектом планировки территории, имеются существующие инженерные коммуникации и объекты инженерной инфраструктуры, не подлежащие демонтажу и (или) перекладке.

На территории размещения планируемой застройки, на последующих этапах проектирования, предусмотрен демонтаж (вынос) существующих инженерных сетей.

Согласно письму Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Батайск от 26.03.2024 №51.10/1370 отведение сточных вод должно осуществляться в соответствии с действующими нормативными документами, в том числе СП 32.13330.2018 (в действ. ред.).

Водоотведение с территории застройки предусмотрено по системе лотков, с последующим подключением в городские водоотводные каналы, по следующей схеме:

- с кровель зданий посредством системы внутреннего водоотвода в дождеприемный лоток с последующим сбросом на существующие проезжие части улиц;
- с территорий, свободных от застройки зданиями, по вертикальной планировке.

В рамках проекта планировки территории выполнены расчеты нагрузок необходимого инженерного обеспечения территории планируемой застройки. Схемы прокладки инженерных сетей, определение расчетных диаметров трубопроводов, а также другие технические решения по прокладке будут разрабатываться на последующих стадиях проектирования. В томе 5 представлены рекомендации и информационные письма ресурсоснабжающих организаций.

Согласно расчетом нагрузки на инженерные сети составляют:

№ № п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.1.1)				
1.	Водопотребление ¹	расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	куб.м/сут	56,0
		пожаротушение	л/с	40,40
2.	Канализация ¹	расчетный расход стоков	куб.м/сут	48,0
3.	Ливневые стоки ¹	расчетный расход стоков	л/с	41,10
4.	Газоснабжение ¹	расчетный расход газа	куб.м/час	325,0
5.	Электроснабжение ¹	расчетная мощность	кВт	247,0
6.	Телефонизация ¹	телефонные №№	№№	250
7.	Радио ¹	радиоточки	точек	250
Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.2.1)				
1.	Водопотребление ¹	расчетный расход воды, в том числе: на хозяйственно-бытовые нужды	куб.м/сут	40,0
		пожаротушение	л/с	40,60
2.	Канализация ¹	расчетный расход стоков	куб.м/сут	40,0
3.	Ливневые стоки ¹	расчетный расход стоков	л/с	65,0
4.	Газоснабжение ¹	расчетный расход газа	куб.м/час	192,0
5.	Электроснабжение ¹	расчетная мощность	кВт	316,0
6.	Телефонизация ¹	телефонные №№	№№	150
7.	Радио ¹	радиоточки	точек	150
¹ на последующих стадиях проектирования показатели могут быть увеличены, либо уменьшены. Увеличение либо уменьшение показателей должно быть обосновано расчетами нагрузок.				

2.5.8. Расчет обеспеченности территориями площадками благоустройства территории, системой озелененных территорий.

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		71

Территория проекта планировки территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта планировки территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «Город Батайск» вблизи территории документации по планировке территории расположены озелененные территории общего пользования (Парк культуры и отдыха им. Ленина).

Основными задачами данного раздела проекта являются:

✓ соблюдение территориальной целостности и непрерывности системы озелененных территорий;

✓ комплексное композиционное решение и благоустройство существующих и создаваемых озелененных территорий;

✓ развитие системы озелененных территорий, связанной с системой транспортных и пешеходных территорий.

Зеленые насаждения влияют на микроклимат жилой среды, служат для шумозащиты, делают возможной организацию отдыха людей непосредственно вблизи жилья.

Согласно ст.23 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» расчёт придомовых площадок производится исходя из площади жилого дома. Минимальный размер придомовой территории определяется местными нормативами

					001-24-ПП-2	Лист
						72
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», требования по расчету озеленения отсутствуют.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» в гл.5 «Расчетные показатели обеспечения населения рекреационными территориями» удельный вес озелененных территорий различного назначения в пределах застройки городского поселения (уровень озелененности территории застройки) должен быть не менее 40%, а в границах территории жилого района - не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона (квартала). Удельная площадь участков озеленения в границах элемента планировочной структуры квартал (микрорайон) – не менее 6 кв.м/чел.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» по вопросам, не рассматриваемым в настоящих местных нормативах, следует руководствоваться законами и нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п.7.4 площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала). В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

Согласно СП 42.13330 (в действ. ред.) в жилых зонах размещаются объекты:

- многоквартирные жилые здания согласно СП 54.13330 (многоэтажные, средней и малой этажности), отдельно стоящие и блокированные;
- высотные жилые здания согласно СП 267.1325800;
- многоквартирные жилые дома согласно СП 55.13330 (малой этажности, индивидуальные и блокированные);
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты сервисного бытового и коммунального обслуживания населения с учетом требований раздела 10, СП 2.1.3678, приложения В СП 54.13330.2016;
- здания для временного проживания по СП 257.1325800, СП 376.1325800 и др.;
- гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам;
- религиозные организации для населения;
- многофункциональные здания и комплексы согласно СП 160.1325800

Согласно раздел 10 СП 42.13330 (в действ. ред.) к предприятиям обслуживания относятся:

- дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, реализующие программы начального общего, основного общего и среднего общего образования;
- организации для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, организации социального обслуживания с предоставлением проживания до общеобразовательных и дошкольных общеобразовательных организаций;
- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий;
- физкультурно-спортивные центры жилых районов;
- поликлиники и их филиалы в городских населенных пунктах;
- раздаточные пункты молочной кухни;
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- отделения связи и банки;

Согласно СП 2.1.3678-20 к объектам обслуживания относятся объекты по предоставлению: гостиничных, медицинских, бытовых, социальных услуг, услуг в области культуры, спорта,

					001-24-ПП-2	Лист
						73
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

организации досуга, развлечений, продаже товаров производственно-технического назначения для личных и бытовых нужд.

Согласно СП 54.13330 (в действ. ред.) к организациям общественного назначения (объектам обслуживания) относятся:

- дошкольные образовательные организации
- внешкольные учреждения (кружковые помещения, студия творчества (изо, лепка, дизайн), образовательные курсы, игровые зоны, лекотека);
- специализированные учреждения (клуб (кружок) моделирования, автошкола (учебные помещения));
- амбулаторно-поликлинические организации (поликлиника, стоматологическая поликлиника, фельдшерско-акушерский пункт, кабинеты врачей общей практики и частнопрактикующих, женская консультация);
- аптеки;
- медико-реабилитационные учреждения (оздоровительный центр, реабилитационные центры, центры медико-социальной реабилитации инвалидов);
- учреждения социального обслуживания населения (учреждения платных социальных услуг (без проживания), подразделения управления социальной защиты населения, отделение дневного пребывания центра социального обслуживания населения), залы (в т.ч. специализированные для инвалидов): общей физической подготовки, лечебной физкультуры, спортивные (с элементами игр), медицинские организации с дневным стационаром))
- предприятия розничной торговли продовольственными товарами;
- предприятия розничной торговли непродовольственными товарами;
- предприятия питания;
- предприятия бытового обслуживания населения;
- объекты связи, предназначенные для непосредственного обслуживания населения (отделение связи);
- учреждения транспорта, предназначенные для непосредственного обслуживания населения (транспортные агентства, туристические агентства, пункт продажи билетов);
- библиотеки;
- музеи, выставочные залы (выставочный зал, художественная галерея для организации временных экспозиций (без складских помещений), творческая мастерская художника, архитектора, творческая мастерская скульптора, реставрационная мастерская, мастерские народных промыслов, музей-квартира, музей (без складских помещений));
- клубные и досугово-развлекательные учреждения;
- помещения для временного пребывания;
- помещения объектов по обслуживанию общества и государства.

Озеленение

Система озеленения планируемой территории функционально связана с системой организации пешеходных маршрутов и системой размещения объектов общественного назначения.

Расчет озеленения застроенной (существующей) территории элемента планировочной структуры (квартала):

1) Расчет согласно требованиям СП 42.13330:

Расчет озеленения проводится без учета площади планируемого озеленения.

К существующей жилой зоне квартала с застройкой многоквартирными жилыми зданиями, согласно СП 42.13330, относится земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011701:52, площадью 505.00 кв.м., а также образуемый земельный участок с условным номером 5, площадью 444.00 кв.м.

Соответственно, площадь территории существующей жилой зоны составит – 949.00 кв.м.

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		74

Расчетная площадь озеленения существующей жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями элемента планировочной структуры (квартал) при норме 25% должна составлять: $949.00 \times 25\% = 237.25$ кв.м.

Площадь озеленения существующей жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями элемента планировочной структуры (квартал), без учета п.7.4 составляет – **188.00 кв.м., или 19.80%.**

Площадь озеленения существующей жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями элемента планировочной структуры (квартал), с учетом п.7.4 (пешеходные дорожки) составляет – **367.00 кв.м., или 38.67%.**

2) Расчет согласно требованиям НПП: удельная площадь участков озеленения в границах элемента планировочной структуры квартал (микрорайон) – не менее 6 кв.м/чел.

Расчет озеленения проводится без учета площади планируемого озеленения.

Численность населения существующей жилой зоны, включающей многоквартирную и индивидуальную жилую застройку – 49 человек.

Тогда, расчетное озеленение территории существующей жилой зоны квартала должно составлять:

$49 \text{ чел} * 6 \text{ кв.м/чел} = 294 \text{ кв.м.}$

Площадь озеленения жилой зоны, включающей многоквартирную и индивидуальную жилую застройку, без учета п.7.4 составляет – **804.00 кв.м., или 16.41 кв.м/чел.**

Площадь озеленения жилой зоны, включающей многоквартирную и индивидуальную жилую застройку, с учетом п.7.4 (дорожки, площадки) составляет – **2055.00 кв.м., или 41.94 кв.м/чел.**

Расчет озеленения планируемой территории элемента планировочной структуры (квартала):

1) Расчет согласно требованиям СП 42.13330:

К планируемой жилой зоне квартала относятся изменяемые земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352, и образуемые земельные участки с условными номерами 6, 22.

Соответственно, площадь территории планируемой жилой зоны составит – 4588.00 кв.м.

Расчетная площадь озеленения планируемой жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями элемента планировочной структуры (квартал) при норме 25% должна составлять: $4588.00 \times 25\% = 1147.00$ кв.м.

Площадь озеленения планируемой жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями элемента планировочной структуры (квартал), с учетом п.7.4 (площадки благоустройства) составляет – **1402.00 кв.м., или 30.56%.**

2) Расчет согласно требованиям НПП: удельная площадь участков озеленения в границах элемента планировочной структуры квартал (микрорайон) – не менее 6 кв.м/чел.

Численность населения планируемой жилой зоны – 410 человек.

Тогда, расчетное озеленение территории планируемой жилой зоны квартала должно составлять:

$410 \text{ чел} * 6 \text{ кв.м/чел} = 2460.00 \text{ кв.м.}$

Площадь озеленения планируемой жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями элемента планировочной структуры (квартал), с учетом п.7.4 (площадки благоустройства) составляет – **1402.00 кв.м., или 3.42 кв.м/чел.**

Расчет озеленения застроенной (существующей) и планируемой территории элемента планировочной структуры (квартала):

1) Расчет согласно требованиям СП 42.13330: площадь озелененной территории микрорайона (квартала) жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций) должна составлять не менее 25% площади территории микрорайона (квартала).

К существующей жилой зоне квартала с застройкой многоквартирными жилыми зданиями, согласно СП 42.13330, относится земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011701:52,

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		75

площадью 505.00 кв.м., а также образуемый земельный участок с условным номером 5, площадью 444.00 кв.м.

К планируемой жилой зоне квартала относятся изменяемые земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352, и образуемые земельные участки с условными номерами 6, 22.

Соответственно, площадь территории существующей и планируемой жилой зоны составит – 5537.00 кв.м.

Расчетная площадь озеленения существующей и планируемой жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями элемента планировочной структуры (квартал) при норме 25% должна составлять: $5537.00 \times 25\% = 1384.25$ кв.м.

Площадь озеленения существующей и планируемой жилой зоны с застройкой многоквартирными жилыми зданиями элемента планировочной структуры (квартал), с учетом п.7.4 (пешеходные дорожки, площадки благоустройства) составляет – **1769.00 кв.м., или 31.9%**.

2) Расчет согласно требованиям НПП: удельная площадь участков озеленения в границах элемента планировочной структуры квартал (микрорайон) – не менее 6 кв.м/чел.

Численность населения существующей и планируемой жилой зоны – 484 человек.

Тогда, расчетное озеленение территории существующей и планируемой жилой зоны квартала должно составлять:

$$484 \text{ чел} \times 6 \text{ кв.м/чел} = 2904.00 \text{ кв.м.}$$

Площадь озеленения жилой зоны, включающей многоквартирную и индивидуальную жилую застройку, с учетом п.7.4 (дорожки, площадки благоустройства) составляет – **3457.00 кв.м., или 7.53 кв.м/чел.**

Вывод: В связи с тем, что расчет озелененных территорий производится исключительно на весь квартал, площадь и процент озеленение в границах территории проекта планировки территории, соответствует требованиям СП 42.13330.2016, Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» и Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».

Площадки благоустройства

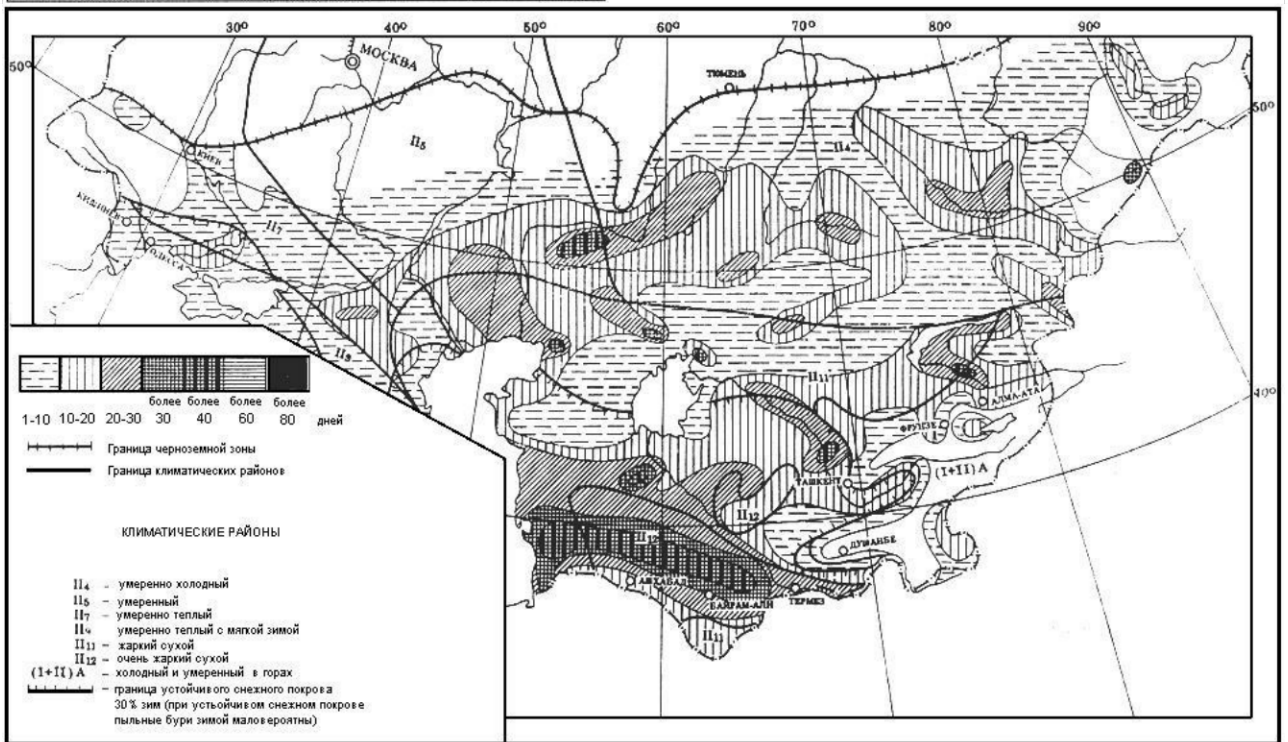
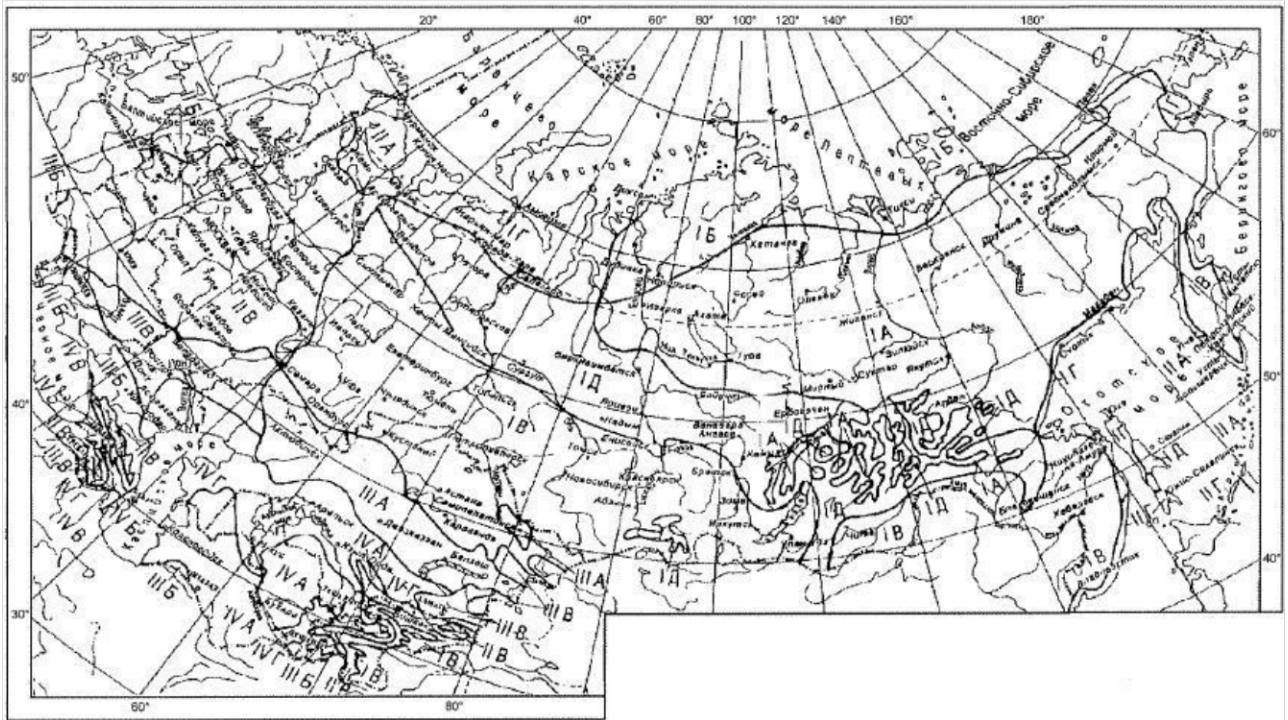
Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» табл.6

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий не менее, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	2,0	10 - 40
Для хозяйственных целей	0,3	20
Для выгула собак	0,3	40

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» по вопросам, не рассматриваемым в настоящих местных нормативах, следует руководствоваться законами и нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации.

Согласно примечания к п.7.5 СП 42.13330 допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: детских игровых, отдыха и занятий физкультурой взрослого населения в климатических подрайонах IA, IB, IC, ID, IIA, IVA и IVG, **в районах с пыльными бурями при условии создания закрытых сооружений для хозяйственных целей**; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса (ФОК) микрорайона для школьников и взрослых. При этом в СП 42.13330 отсутствует требование о размещении площадок благоустройства, площадь которых была сокращена, то есть, сокращение площади, согласно СП 42.13330, производится без компенсационных мероприятий, в том числе, включающих размещение 50% площадок благоустройства.

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		76



Расчет площадок благоустройства застроенной (существующей) территории:

Численность населения существующей застройки – 49 человек.

Тогда, площадь площадок благоустройства должна составлять:

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста:

$$(49 \text{ чел} * 0.7 \text{ кв.м./чел}) * 50\% = 17.15 \text{ кв.м.}$$

Для отдыха взрослого населения:

$$(49 \text{ чел} * 0.1 \text{ кв.м./чел}) * 50\% = 2.45 \text{ кв.м.}$$

Для занятий физкультурой:

$$(49 \text{ чел} * 2 \text{ кв.м./чел}) * 50\% = 49.00 \text{ кв.м.}$$

Для хозяйственных целей:

$$(49 \text{ чел} * 0.3 \text{ кв.м./чел}) * 50\% = 7.35 \text{ кв.м.}$$

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	------	----------	---------	------

Для выгула собак:
(49 чел*0.3кв.м./чел)*50%=7.35 кв.м.

Всего: **83.30 кв.м.**

Площадь существующих площадок благоустройства составляет **63.00 кв.м.**

Расчет площадок благоустройства планируемой территории:

Численность населения планируемой застройки – 435 человек.

Тогда, площадь площадок благоустройства должна составлять:

Для поз.1.1

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста:

(225 чел*0.7кв.м./чел)*50%=78.75 кв.м.

Для отдыха взрослого населения:

(225 чел*0.1кв.м./чел)*50%=11.25 кв.м.

Для занятий физкультурой:

(225 чел*2кв.м./чел)*50%=225.00 кв.м.

Для хозяйственных целей:

(225 чел*0.3кв.м./чел)*50%=33.75 кв.м.

Для выгула собак:

(225 чел*0.3кв.м./чел)*50%=33.75 кв.м.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий должно составлять не менее 40 метров.

Согласно Правилам благоустройства территории муниципального образования «Город Батайск», утвержденным решением Батайской городской думы от 25.10.2017 №217 (в действ. ред.) площадки для выгула собак следует размещать на территориях общего пользования микрорайона и жилого района, свободных от зеленых насаждений, в технических зонах общегородских магистралей 1-го класса, под линиями электропередач с напряжением не более 110 кВт, за пределами санитарной зоны источников водоснабжения первого и второго поясов. Размеры площадок для выгула собак, размещаемые на территориях жилого назначения следует принимать 400-600 кв.м, на прочих территориях - до 800 кв.м, в условиях сложившейся застройки допускается принимать уменьшенный размер площадок, исходя из имеющихся территориальных возможностей. Доступность площадок для выгула собак следует обеспечивать не более 400 м. На территории и микрорайонов с плотной жилой застройкой - не более 600 м. Расстояние от границы площадки для выгула собак до окон жилых и общественных зданий, до участков детских учреждений, школ, детских, спортивных площадок, площадок отдыха следует принимать - не менее 40 м.

В связи с тем, что на территории изменяемых земельных участков санитарно-бытовой разрыв от площадок для выгула собак до существующей и планируемой застройки обеспечить не возможно, равно, как и размеры площадок в соответствии с Правилам благоустройства территории муниципального образования «Город Батайск», а также учитывая постановление Правительства Ростовской области от 12.12.2022 №1063 «Об утверждении Требований к содержанию домашних животных на территории Ростовской области», и формирование Администрацией города Батайска перечня мест для выгула собак, в документации по планировке территории, и на последующих этапах проектирования, расчет требуемых площадок благоустройства необходимо производить без учета площадок для выгула собак.

Тогда, требуемая площадь площадок благоустройства составит: **348.75 кв.м.**

В документации по планировке территории предусмотрено не менее 348.75 кв.м. площади площадок благоустройства.

Для поз.2.1

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста:

(185 чел*0.7кв.м./чел)*50%=64.75 кв.м.

Для отдыха взрослого населения:

(185 чел*0.1кв.м./чел)*50%=9.25 кв.м.

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		79

Для занятий физкультурой:
(185 чел*2кв.м./чел)*50%=185.00 кв.м.

Для хозяйственных целей:
(185 чел*0.3кв.м./чел)*50%=27.75 кв.м.

Для выгула собак:
(185 чел*0.3кв.м./чел)*50%=27.75 кв.м.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» расстояние от площадок для выгула собак до окон жилых и общественных зданий должно составлять не менее 40 метров.

Согласно Правилам благоустройства территории муниципального образования «Город Батайск», утвержденным решением Батайской городской думы от 25.10.2017 №217 (в действ. ред.) площадки для выгула собак следует размещать на территориях общего пользования микрорайона и жилого района, свободных от зеленых насаждений, в технических зонах общегородских магистралей 1-го класса, под линиями электропередач с напряжением не более 110 кВт, за пределами санитарной зоны источников водоснабжения первого и второго поясов. Размеры площадок для выгула собак, размещаемые на территориях жилого назначения следует принимать 400-600 кв.м, на прочих территориях - до 800 кв.м, в условиях сложившейся застройки допускается принимать уменьшенный размер площадок, исходя из имеющихся территориальных возможностей. Доступность площадок следует обеспечивать не более 400 м. На территории и микрорайонов с плотной жилой застройкой - не более 600 м. Расстояние от границы площадки до окон жилых и общественных зданий, до участков детских учреждений, школ, детских, спортивных площадок, площадок отдыха следует принимать - не менее 40 м.

В связи с тем, что на территории изменяемых земельных участков санитарно-бытовой разрыв от площадок для выгула собак до существующей и планируемой застройки обеспечить не возможно, равно, как и размеры площадок в соответствии с Правилам благоустройства территории муниципального образования «Город Батайск», а также учитывая постановление Правительства Ростовской области от 12.12.2022 №1063 «Об утверждении Требований к содержанию домашних животных на территории Ростовской области», и формирование Администрацией города Батайска перечня мест для выгула собак, в документации по планировке территории, и на последующих этапах проектирования, расчет требуемых площадок благоустройства необходимо производить без учета площадок для выгула собак.

Тогда, требуемая площадь площадок благоустройства составит: **286.75 кв.м.**

В документации по планировке территории предусмотрено не менее 286.75 кв.м. площади площадок благоустройства.

Накопление ТБО планируемой застройки предусмотрено в границах изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352, на планируемых площадках ТБО с отдельным сбором мусора.

На последующих этапах проектирования вышеуказанные решения, по накоплению ТБО, могут быть изменены, с учетом действующих нормативных документов.

Вывод: Площадь планируемых площадок благоустройства соответствует требованиям Правил землепользования и застройки и нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» и Нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск». Согласно СП 42.13330 отсутствует требование о размещении площадок благоустройства, площадь которых была сокращена, то есть, сокращение площади, согласно СП 42.13330, производится без компенсационных мероприятий, в том числе, включающих размещение 50% площадок благоустройства.

2.5.9. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории.

Согласно Приказа от 25.04. 2017 N 740/пр Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки

					001-24-ПП-2	Лист
						80
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории подготавливается в следующих случаях: если проект планировки территории предусматривает размещение объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, автомобильных дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий, выделение элементов улично-дорожной сети, при условии размещения таких объектов и (или) выделения таких элементов на территории с рельефом, имеющим уклон более 8 процентов. В этом случае подготовка Схемы осуществляется применительно к территории, в отношении которой подготавливается проект планировки территории; если проект планировки территории предусматривает размещение объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, автомобильных дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий, выделение элементов улично-дорожной сети в районах развития опасных геологических и инженерно-геологических процессов; если проект планировки территории предусматривает размещение автомобильных дорог общего пользования, проездов, железнодорожных линий, выделение элементов улично-дорожной сети, при условии размещения таких объектов и (или) выделения таких элементов на территории с рельефом, имеющим уклон равный 8 и менее процентов. В этом случае подготовка Схемы осуществляется только в отношении территории, предназначенной для размещения автомобильной дороги общего пользования, проездов, железнодорожных линий, и (или) в отношении территории, на которой выделяются элементы улично-дорожной сети.

Территория проекта планировки территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования

					001-24-ПП-2	Лист
						81
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

«город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта планировки территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

Согласно письму Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Батайск от 26.03.2024 №51.10/1370 отведение сточных вод должно осуществляться в соответствии с действующими нормативными документами, в том числе СП 32.13330.2018 (в действ. ред.).

Водоотведение с территории застройки предусмотрено по системе лотков, с последующим подключением в городские водоотводные каналы, по следующей схеме:

- с кровель зданий посредством системы внутреннего водоотвода в дождеприемный лоток с последующим сбросом на существующие проезжие части улиц;
- с территорий, свободных от застройки зданиями, по вертикальной планировке.

На последующих этапах проектирования, необходимо, с заинтересованными службами города, рассмотреть возможность отведение (прием) поверхностных сточных вод в централизованную бытовую систему водоотведения, в соответствии с положениями постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2013 №644.

Рельеф участка территории имеет уклон с северо-востока на юго-запад.

Система высот – Балтийская. Система координат – МСК-61. Проектные планировочные отметки относятся к верху покрытия проездов. Проектные предложения по инженерной подготовке территории выполнены с учетом инженерно-геологических условий территории проекта планировки территории и архитектурно-планировочных решений застройки.

Элементы инженерной подготовки и защиты территории обеспечивают безопасность и удобство пользования территорией, ее защиту от неблагоприятных явлений природного и техногенного воздействия. Проектирование элементов инженерной подготовки и защиты территории производится в составе мероприятий по организации рельефа и стока поверхностных вод.

Основной задачей вертикальной планировки территории является:

- ✓ организация рельефа, обеспечивающего беспрепятственный отвод поверхностных стоков с проектируемой территории (дождевых, талых и поливочных стоков);
- ✓ создание благоприятных условий для прокладки инженерных сетей и размещения зданий и инженерных сооружений.

При организации рельефа рекомендуется предусматривать снятие плодородного слоя почвы толщиной 150 - 200 мм и оборудование места для его временного хранения, а если подтверждено отсутствие в нем сверхнормативного загрязнения любых видов - меры по защите от загрязнения. При проведении подсыпки грунта на территории допускается использовать только минеральные грунты и верхние плодородные слои почвы.

Мероприятия по благоустройству территории включают в себя следующее:

- ✓ предварительные планировочные земляные работы для ликвидации навалов насыпного грунта, вывоз строительного мусора;
- ✓ срезка плодородного слоя грунта с временным складированием в кавальеры и последующим возвращением на участки, не предназначенные под капитальное строительство;
- ✓ общая планировка территории для последующей организации водоотведения.

Все перечисленные мероприятия уточняются на последующих стадиях проектирования.

На схеме вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории (на стадии проекта планировки территории) определено положение осей основных проездов, отражено планируемое благоустройство территории. Согласно нормативам градостроительного проектирования обозначены продольные проектные уклоны вдоль основных дорог. По планируемым проездам шириной применена односкатная поверхность. Поверхности тротуаров выполняются приподнятыми над уровнем проезжих частей.

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		82

2.5.10. Зоны с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия.

Территория проекта планировки территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта планировки территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

На территорию проектирования оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1. Приаэродромные территории: Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (коническая поверхность) (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1282).

Согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 2 декабря 2017 года N 1460 (в действ.ред.) «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» п.1. «Настоящие Правила определяют порядок установления приаэродромной территории», п.2. «Решение об установлении приаэродромной территории (далее - решение) принимается: а) в отношении аэродромов государственной

									Лист
									83
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПП-2				

авиации - Министерством обороны Российской Федерации; б) в отношении аэродромов экспериментальной авиации - Министерством промышленности и торговли Российской Федерации; в) в отношении аэродромов гражданской авиации - Федеральным агентством воздушного транспорта.», п.3. «Решение включает: а) текстовое и графическое описание местоположения границ приаэродромной территории и выделенных на ней подзон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (границы приаэродромной территории устанавливаются по внешним границам выделяемых на такой территории подзон, при этом границы приаэродромной территории и выделенных на ней подзон могут пересекаться с границами территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки, и границами земельных участков); б) перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (далее - ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности).», п. 11. «Согласование проекта решения или отказ в его согласовании подлежат представлению в уполномоченный федеральный орган в 30-дневный срок со дня поступления проекта решения в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации».

Обоснование размещения объектов выполнено в соответствии с требованиями приказа Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 30.01.2023 № 239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»», зарегистрированному в Министерстве юстиции Российской Федерации 14.07.2023 № 74294, утвержденным Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России, и Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018.

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

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

Согласно Приказа об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» КТА контрольная точка аэродрома имеет следующие координаты: $x=426048.13$, $y=2205876.92$; ГВПИ-06 (порог грунтовой взлетно-посадочной полосы) – $x=425774.04$, $y=2205350,02$, ГВПИ-24 ((порог грунтовой взлетно-посадочной полосы) – $x=426318.98$, $y=2206430,33$.

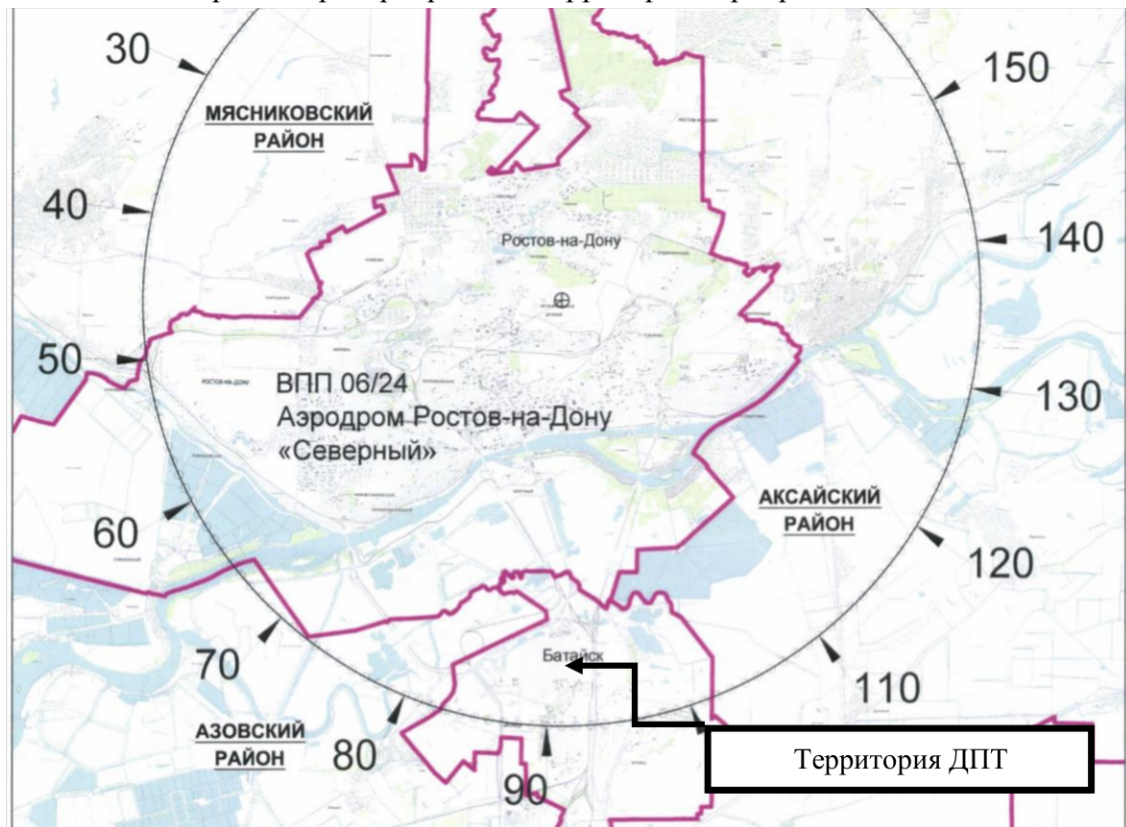
Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +88 отметке метров.

Территория документации по планировке территории находится в подзоне №6.

В 6 подзоне на расстоянии 15 км от КТА запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, требования по ограничению высотности отсутствуют.

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		84

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №6



В 6 подзоне на расстоянии 15 км от КТА запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, требования по ограничению высотности отсутствуют. Планируемая застройка не относится к объектам, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц.

Вывод: на этапе разработки документации по планировке территории отсутствует необходимость в согласовании предельной высоты планируемой застройки с уполномоченными службами аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный».

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

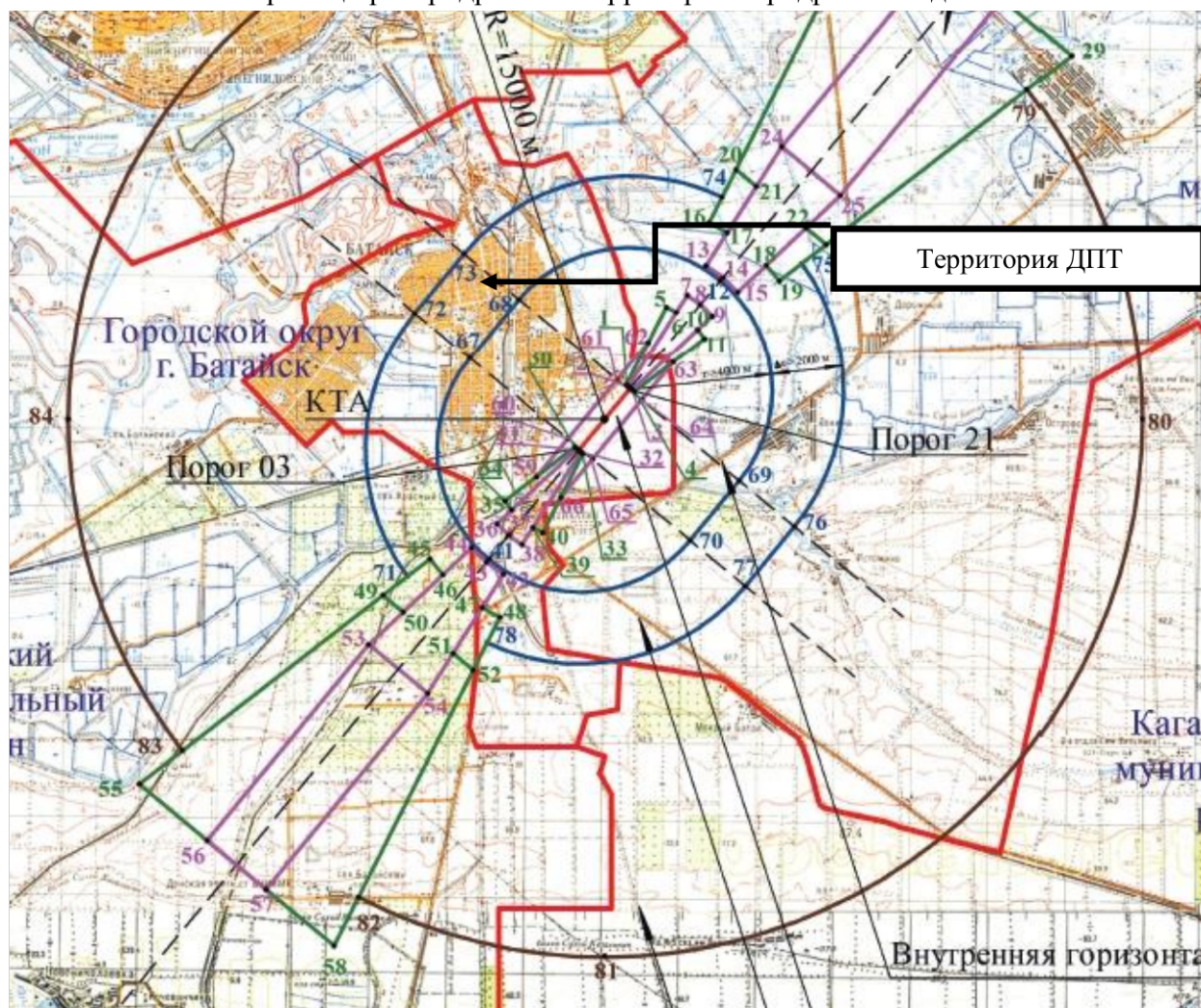
Обоснование выполнено на основании и в соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018.

Согласно Решению об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» КТА (контрольная точка аэродрома) имеет следующие координаты: $x=409816.39$, $y=2210069.37$

Территория проекта планировки территории находится в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск», подзоны №3 (коническая поверхность) и №6. Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +13.36 метров.

В подзоне №3 (коническая поверхность) предельная высота препятствия составляет не менее 150 метров от отметки взлетно-посадочной полосы. В подзоне №6 запрещено размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, ограничения по высоте отсутствуют.

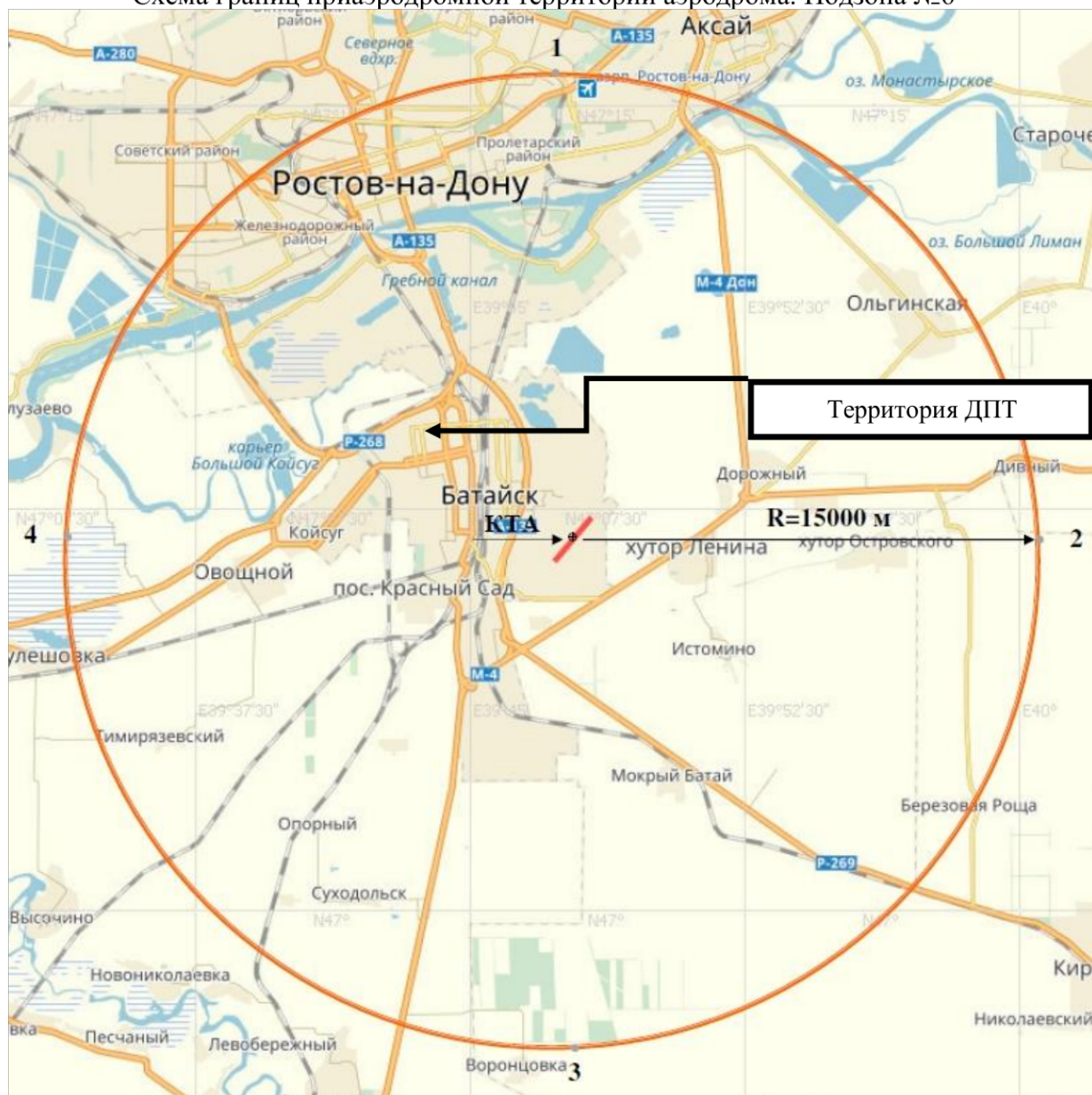
Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №3



В подзоне №3 (внешняя горизонтальная поверхность) предельная высота препятствия составляет не менее 150 метров от отметки взлетно-посадочной полосы. Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +13.36 метров. Максимальная абсолютная высота верха препятствия планируемой застройки составляет не более 87 метров, что соответствует требованиям подзоны №3 (коническая поверхность).

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		86

Схема границ приаэродромной территории аэродрома. Подзона №6



В подзоне №6 запрещено размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, ограничения по высоте отсутствуют.

Планируемая застройка не относится к объектам, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц.

Вывод: на этапе разработки документации по планировке территории отсутствует необходимость в согласовании предельной высоты планируемой застройки с уполномоченными службами аэродромов экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» и «Батайск», аэродрома «Платов», аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)». Однако, на последующих этапах проектирования, после окончательной проработки схемы планировочной организации земельного участка на отдельный объект капитального строительства, Застройщику необходимо разработать технический отчет для проектирования по определению координатных точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродромов экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» и «Батайск», аэродрома «Платов», аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)» и определения абсолютной высоты объекта.

2. Охранные зоны инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.577, 61:46-6.54).

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		87

Планируемая застройка расположена вне пределов охранных зон инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Вывод: отсутствует необходимость в согласовании документации по планировке территории с заинтересованными службами.

3. Территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

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

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

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

- расположение и форма кровли объектов капитального строительства должна обеспечивать отвод дождевых вод в границах собственного земельного участка или на территории общего пользования в существующую или проектируемую ливневую канализацию вдоль земельного участка. Водоотводные желоба выходящие на фасад здания должны быть встроены в закрытый дождеприемник в тротуаре, подключенный к ливневой канализации здания.

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

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

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

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

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

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

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

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

е) требования к организации входных групп, дверных и оконных проемов зданий, сооружений - входные группы планируемых к строительству и (или) реконструкции объектов капитального строительства должны быть оборудованы беспрепятственным доступом для

					001-24-ПП-2	Лист
						88
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

маломобильных групп населения (вход с уровня земли, пандус с поручнями, беспороговые дверные проемы), а также навигационными элементами (флажки, маячки для инвалидов, кнопка вызова сотрудника);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства» и актами органа местного самоуправления.

В рамках документации по планировке территории не производится получение разрешения на строительство, реконструкции объекта капитального строительства, не предусматривается разработка колористических решений застройки, архитектурно-строительных чертежей.

Вывод: на этапе разработки документации по планировке территории отсутствует необходимость в согласовании документации по планировке территории с заинтересованными службами. Однако, на последующих этапах проектирования, после окончательной проработки планируемой застройки, Застройщику необходимо согласовать архитектурно-градостроительный облик каждого планируемого объекта капитального строительства с уполномоченным органом местного самоуправления.

Территория документации по планировке территории расположена вне пределов границы зон затопления.

На территорию проекта планировки территории могут оказывать влияние неустановленные в соответствии с действующим законодательством санитарные разрывы, охранные зоны и иные зоны с особыми условиями использования территории:

✓ санитарные разрывы (предварительные, не установленные);

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		89

- ✓ пожарные разрывы (предварительные, не установленные, в том числе с учетом разработки СТУ, расчетов теплового потока, иных противопожарных мероприятий);
- ✓ охранная зона сетей и сооружений электроснабжения (предварительная, не установленная).

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

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 N 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства» были внесены соответствующие изменения в

					001-24-ПП-2	Лист
						90
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»:

«...в) пункты 10-12 изложить в следующей редакции:

"10. В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики);...».

Вышеуказанное постановление Правительства Российской Федерации, касается только установленных, в соответствии с действующим законодательством, охранных зон.

Охранные зоны, отраженные в томе 2 «Материалы по обоснования проекта планировки территории», являются предварительными, **неустановленными**.

В документации по планировке территории учтены требования нормативных документов в части соблюдения: требований по охране сетей электроснабжения; требований по размещению объектов капитального строительства и площадок благоустройства с соблюдением санитарных разрывов.

Проект планировки территории не входит в зону с особыми условиями использования территории, выделенную по условиям охраны объектов культурного и археологического наследия. В границах проекта планировки территории границы территорий объектов культурного наследия, археологического наследия отсутствуют.

Согласно картам градостроительного зонирования и территориального планирования, территория документации по планировке территории вне пределов особо охраняемых природных территорий, вне пределов городских лесов.

2.5.11. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.

В рамках проекта планировки территории предусматривается размещение многоквартирных жилых домов с объектами обслуживания жилой застройки (помещения обслуживания) и автостоянками (поз.1.1, 2.1), в границах изменяемых земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352. В помещениях обслуживания предусмотрены общественные помещения (помещения для обслуживания жилой застройки) с гибким функциональным назначением, в которых, на последующих этапах проектирования, в соответствии с приказом от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», могут быть предусмотрены помещения, по функциональному назначению, относящиеся к следующим видам разрешенного использования: коммунальное обслуживание (код вида 3.1), социальное обслуживание (код вида 3.2), бытовое обслуживание (код вида 3.3), здравоохранение (код вида 3.4), амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код вида 3.4.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (код вида 3.5.1), культурное развитие (код вида 3.6), религиозное использование (код вида 3.7), амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1), деловое управление (код вида 4.1), магазины (код вида 4.4), общественное питание (код вида 4.6), обеспечение занятий спортом в помещениях (код вида 5.1.2), банковская и страховая деятельность (4.5), государственное управление (3.8.1) в несколько этапов.

В рамках I этапа освоения предусматривается размещение планируемой жилой застройки (поз.1.1, 2.1). В рамках I-II этапа освоения предусматривается устройство объектов улично-дорожной сети, внутриквартальных проездов, тротуаров, стоянок транспортных средств, благоустройства, инженерных сетей.

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		91

Последовательность этапов обусловлена обеспечением выполнения требований Градостроительного кодекса РФ об устойчивом развитии территории.

Размещение планируемой застройки обусловлено концепцией развития территории, принятой Заказчиком, экономической эффективности проектных решений, соблюдение санитарных и пожарных требований.

2.6. Результаты инженерных изысканий.

Согласно ст.41.2 Градостроительного Кодекса РФ виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 31.03.2017 N 402 (в действ. ред.) «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20».

В перечень инженерных изысканий могут входить: инженерно-геодезические изыскания; инженерно-геологические изыскания; инженерно-гидрометеорологические изыскания; инженерно-экологические изыскания.

Выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, осуществляется в следующих случаях:

а) недостаточность материалов инженерных изысканий, размещенных в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, схемах комплексного использования и охраны водных объектов и государственном водном реестре;

б) невозможность использования ранее выполненных инженерных изысканий с учетом срока их давности, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. К материалам по обоснованию проекта планировки территории, относятся в том числе, 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 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с настоящим Кодексом, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

Согласно СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» (в действ. ред.) инженерные изыскания для подготовки документов территориального планирования, документации по планировке территории и выбора площадки (трассы) строительства должны обеспечивать получение сведений о природных условиях

					001-24-ПП-2	Лист
						92
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

территории, необходимых и достаточных для принятия решений о функциональном назначении территорий, в целях обеспечения их устойчивого развития, сохранения окружающей среды, создания условий для привлечения инвестиций, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков и зон планируемого размещения объектов федерального, регионального, муниципального значения, защиты территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и составления прогноза изменения природных условий.

Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются с учетом результатов инженерных изысканий, выполненных ранее, для подготовки документов территориального планирования, материалов федеральной государственной информационной системы территориального планирования, государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, государственных фондов пространственных данных, материалов иных государственных и негосударственных фондов.

Инженерно-геодезические изыскания выполняются для получения достоверных и достаточных топографо-геодезических материалов и данных о ситуации и рельефе местности (в том числе дна водотоков, водоемов), существующих и строящихся зданиях и сооружениях (наземных, подземных и надземных), элементах планировки, проявлениях опасных природных процессов и факторов техногенного воздействия (в цифровой, графической, фотографической и иных формах), необходимых для осуществления градостроительной деятельности.

Для разработки документации по планировке территории выполнена актуализация топографической съемки территории документации по планировке территории.

Инженерно-геологические изыскания выполняются с целью комплексного изучения инженерно-геологических условий территории (площадки, участка, трассы) для получения необходимых и достаточных материалов при подготовке документов территориального планирования и планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства и реконструкции зданий и сооружений.

При инженерно-геологических изысканиях территории (площадки, участка, трассы) изучению подлежат: геоморфологические условия; геологическое строение; гидрогеологические условия; состав, состояние и свойства грунтов; геологические и инженерно-геологические процессы; сейсмические и сеймотектонические условия; техногенные воздействия.

Для разработки документации по планировке территории использованы сведениям о инженерно-геологических условиях из Генерального плана муниципального образования «Город Батайск», а также Отчет об инженерно-геологических изысканиях (2024-ИГИ).

Инженерно-гидрометеорологические изыскания выполняются для комплексного изучения гидрометеорологических условий территории (района, площадки, участка, трассы) и/или акватории намечаемого строительства, с целью получения необходимых и достаточных материалов для подготовки документов территориального планирования и планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства и реконструкции зданий и сооружений. При инженерно-гидрометеорологических изысканиях изучению подлежат: гидрологический режим (рек, озер, водохранилищ, морей, болот, устьевых участков рек, ручьев, временных водотоков), климатические условия и отдельные метеорологические характеристики, опасные гидрометеорологические процессы и явления, изменения гидрологических и климатических условий или их отдельных характеристик под влиянием техногенных факторов. Территория проекта планировки территории находится вдали от рек, озер, ручьев, водотоков, соответственно, необходимость разработки инженерно-гидрометеорологические изысканий отсутствует.

Инженерно-экологические изыскания должны обеспечивать получение необходимых и достаточных данных для: оценки экологического состояния территории; оценки воздействия на окружающую среду планируемой градостроительной деятельности в целях устойчивого развития территорий; обоснования в проектной документации мероприятий по охране окружающей среды, предотвращения, снижения или ликвидации неблагоприятных воздействий, а также сохранения, восстановления и улучшения экологической обстановки для создания благоприятных условий

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		93

жизнедеятельности человека, среды обитания растений и животных; принятия решений по сохранению социально-экономических, исторических, культурных, этнических и других интересов местного населения; принятия решений по организации и проведению экологического мониторинга.

Разработка инженерно-экологических изысканий предусмотрена на последующих этапах проектирования.

2.7. Положения о характеристиках планируемого развития территории. Расчет численности населения планируемой жилой застройки, нормативных размеров земельных участков, плотности населения, коэффициентов застройки и плотности застройки.

1. Численности населения существующей застройки:

Объекты капитального строительства жилого назначения								
Существующие								
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Общая площадь объекта, (кв.м)	Жилищная обеспеченность, (кв.м/чел)	Количество населения, (человек)	Год ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома
					Общая площадь квартир, (кв.м)			
1.	61:46:0011701:52	3	Жилой дом	2	476,10	30	6	1930 (многоквартирный жилой дом)
					180,72			
2.	61:46:0011701:12	4	Жилой дом	2	171,10	30	6	индивидуальный жилой дом
					171,10			
3.	61:46:0011701:56	5	Жилой дом	1	81,40	30	3	индивидуальный жилой дом
					81,40			
4.	61:46:0011701:5	6	Жилой дом	1	99,00	30	3	индивидуальный жилой дом
					99,00			
5.	61:46:0011701:102	7	Жилой дом	1	65,40	30	2	индивидуальный жилой дом
					65,40			
6.	61:46:0011701:1	9	Жилой дом	3	168,10	30	6	индивидуаль-

					168,10			ный жилой дом
7.	61:46:00 11701:237	10	Жилой дом	1	87,80	30	3	индивидуаль- ный жилой дом
					87,80			
8.	61:46:0011701:1714	11	Жилой дом	3	236,60	30	8	индивидуаль- ный жилой дом
					236,60			
9.		12	Жилой дом	2	200,40	30	7	индивидуаль- ный жилой дом
					200,40			
10.	13	Жилой дом	1	72,30	30	2	индивидуаль- ный жилой дом	
				72,30				
11.	14	Жилой дом	1	103,20	30	3	индивидуаль- ный жилой дом	
				103,20				
			Всего		1761,40		49	
					1466,02			

2. Расчет нормативных размеров земельных участков для существующей застройки

В расчете нормативного размера земельного участка существующего многоквартирного жилого дома (поз.3) применены положения СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельного участка в кондоминиумах».

Согласно СП 30-101-98 п.3.4 Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{зд}}$$

где, $S_{\text{норм}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м;

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м;

$Y_{\text{зд}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А)

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		95

Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957г.	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
СН 41-58 1967 г.	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	—	—	—	—	—	—	—	—
СНиП II-K.2-62 1975г.	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	—	—	—	—	—	—	—
СНиП II-60-75 ВСН 2-85	—	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	—
1994 г. МГСН-1.01-94, СНиП 2.07.01-89*	3,57 — 1,61	1,85 — 1,43	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	—
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах Примечания	1,5			0,88				0,65			0,45					

1 В застройке смешанной этажности удельный показатель земельной доли следует рассчитывать на средневзвешенную гармоническую этажность путем интерполяции удельных показателей, приведенных в таблице.

2 Норма СНиП 2.07.01-89* приведена для расчетной жилищной обеспеченности 8 м²/чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле

$$U_{зд} = \frac{U_{зд18} \cdot 18}{H}$$

где U_{зд18} — показатель земельной доли при 18 м²/чел.,

H — расчетная жилищная обеспеченность, м².

Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0011701:52 (поз.3)

S общ жил.пом. - 180,72 кв.м.

Этажность – 2 эт.

S норм: 180,72х(2.84х18)/30=308.00 кв.м.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоне «зона административно-делового центра» (Д.3) для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» с кодом 2.1 минимальная площадь земельного участка составляет **400 кв.м.** Соответственно, для определение минимальной нормативной площади земельного участка для существующей жилой застройки применен вышеуказанный показатель.

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоне «зона административно-делового центра» (Д.3) для всех видов разрешенного использования земельных участков, за исключением видов с кодом 2.1, 2.3 минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению. В связи с вышеизложенным, расчет нормативных размеров земельных участков существующих объектов нежилого назначения, за исключением существующего объекта капитального строительства (поз.17 - МБОУ детский сад комбинированного вида №29 «Академия развития талантов», вместимость 62 места), не производится.

3. Жилобеспеченность для планируемой застройки принята 40 м²/чел исходя из критериев оценки в соответствии с «Единой методикой классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу)»:

- ✓ район расположения – историческая центральная часть г. Батайск;
- ✓ строительные проекты – индивидуальные;
- ✓ планировка – возможна свободная планировка по индивидуальным дизайн-проектам;
- ✓ остекление - современные импортные пластиковые и алюминиевые профили верхней ценовой ниши со стеклопакетами из энергосберегающих стекол;

																			Лист	
																				96
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата																

001-24-ПП-2

- ✓ здания каркасно-монолитные;
- ✓ квартиры – без отделки, или по желанию покупателю с отделкой «под ключ»;
- ✓ отделка помещений общего пользования, в том числе входных групп – дизайнерский проект с высококачественной отделкой;
- ✓ система безопасности объекта - консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа;
- ✓ наличие автостоянок;
- ✓ благоустройство территории выполняется по отдельным ландшафтными проектам.

4. Численности населения планируемой застройки:

Объекты капитального строительства жилого назначения								
Планируемые								
№ п/п	Кадастровый номер изменяемого земельного участка	№ объекта по проекту планировки территории	Наименование объекта капитального строительства	Количество надземных этажей	Максимальная общая площадь квартир, (кв.м)	Жилищная обеспеченность, (кв.м/чел)	Количество населения, (человек)	Год ввода в эксплуатацию (ориентировочно)
					Максимальная площадь квартир (ориентировочно), (кв.м)			
1.	61:46:0011701:108	1.1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	не устанавливается	10000,00	40	225	2026
					9000,00			
2.	61:46:0011701:352	2.1	Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой	не устанавливается	7400,00	40	185	2026
					8400,00			

5. Расчет нормативных размеров изменяемых земельных участков для размещения планируемой застройки, образуемых земельных участков.

Нормативные размеры участков для планируемой многоквартирной жилой застройки и объекта социальной инфраструктуры, рассчитаны в соответствии с требованиями нормативов градостроительного проектирования Муниципального образования «Город Батайск» статьи 1.5:

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Нормативный размер земельного участка определяется в зависимости от площади земельного участка, занятого непосредственно жилыми зданиями, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их функционирования (обслуживания).

Земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно обособленный комплекс недвижимости (кондоминиум и другие), должен содержать следующие элементы территории:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		97

- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки.

Нормативный размер земельного участка при развитии застроенных территорий рассчитывается в соответствии с формулой по показателям таблицы № 5.

$$S_{\text{норм.}} = S_{\text{общ.}} \times U_{\text{зд.}}$$

где $S_{\text{норм.}}$ - нормативный размер земельного участка, м²;

$S_{\text{общ.}}$ - общая площадь жилых помещений в проектируемом комплексе;

Таблица № 5

Нормативный коэффициент для определения необходимой площади земельного участка, при размещении жилых домов на обособленном земельном участке на реконструируемой территории - $U_{\text{зд.}}$ - удельный показатель земельного участка, приходящийся на 1 м ² общей площади жилых помещений, при жилищной обеспеченности.					
этажность					
	9	10	12	18	20
жилищная обеспеченность, м ² /чел.	Удельный показатель площади земельного участка в расчете на 1 м ² площади жилых помещений жилого дома, размещаемого на земельном участке				
40	0,29	0,28	0,23	0,18	0,16

Нормативный размер изменяемого земельного участка с кадастровым номером

61:46:0011701:108

$S_{\text{общ.}}$ – тах 10000.00 кв.м.

Этажность – 25 эт. (ориентировочно)

$U_{\text{зд.}}$ -0.16

$S_{\text{норм.}}$:10000.00x0.16=1600.00 кв.м.

Фактический размер изменяемого участка –2664.00 кв.м.

Нормативный размер изменяемого земельного участка с кадастровым номером

61:46:0011701:352

$S_{\text{общ.}}$ – тах 7400.00 кв.м.

Этажность – 19 эт. (ориентировочно)

$U_{\text{зд.}}$ -0.17 (по интерполяции)

$S_{\text{норм.}}$:7400.00x0.17=1258.00 кв.м.

Фактический размер изменяемого участка –1868.00 кв.м.

Нормативные размеры образуемых земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3), для видов разрешенного использования 12.0.1 и 12.0.2 минимальный и максимальный размер земельного участка не устанавливается, в действующих нормативах требования к нормативным размерам земельных участков для территорий улично-дорожной сети и благоустройства, не устанавливаются. В связи с вышеизложенным, расчет нормативных размеров образуемых земельных участков с условными номерами 1-17, 19, 21, 22 не производится.

Нормативные размеры образуемых земельных участков с условными номерами 18, 20

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоне «зона административно-делового центра» (Д.3) для всех видов разрешенного использования земельных участков, за исключением видов с кодом 2.1, 2.3 минимальная площадь земельного участка не подлежит установлению. В связи с вышеизложенным, расчет нормативных размеров образуемых земельных участков с условными номерами 18, 20 не производится.

Нормативные размеры образуемого земельного участка с условным номером 23

Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны «зона административно-делового центра» (Д.3), для вида разрешенного использования 2.7.1 минимальный и максимальный размер земельного участка не устанавливается. В связи с вышеизложенным, расчет нормативного размера образуемого земельного участка с условным номером 23 не производится.

6. Расчетные показатели плотности населения, плотности жилого фонда, коэффициента застройки, коэффициента плотности застройки. Расчет проводился на основании требований и определений, изложенных в нормативах градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» и СП 42.13330.2016.

Плотность населения (чел/га) – отношение численности населения в РГР, микрорайоне (квартале) к расчетной площади расчетно-градостроительного района, микрорайона (квартала).

Согласно нормативам градостроительного проектирования ст.1.4 границы расчетной территории микрорайона следует устанавливать по красным линиям магистральных и жилых улиц, по осям проездов или пешеходных путей, по естественным рубежам, а при их отсутствии – на расстоянии 3 м от линии застройки.

Из расчетной территории должны быть исключены площади участков объектов общегородского значения, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, а также объектов повседневного пользования, рассчитанных на обслуживание населения смежных микрорайонов в нормируемых радиусах доступности (пропорционально численности обслуживаемого населения). В расчетную территорию следует включать все площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном пространствах.

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

Согласно нормативам градостроительного проектирования ст.1.4 расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке и средней жилищной обеспеченности 20 м² на 1 чел. не должна превышать 450 чел/га. При расчетной жилищной обеспеченности 30 м²/чел – 300 чел/га, при расчетной жилищной обеспеченности 40 м²/чел - 225 чел/га.

При достижении показателей жилищной обеспеченности, отличных от вышеприведенной, расчетную плотность населения следует определять по формуле:

$$P = \frac{P_{20} \times 20}{H}, \text{ где:}$$

P - расчетная плотность населения элемента планировочной структуры, чел./га;

*P*₂₀ - показатель плотности населения, чел./га при жилищной обеспеченности в 20 м²/чел.;

20 - жилищная обеспеченность, м²/чел.;

H - расчетная жилищная обеспеченность, м²/чел.

В границах планируемого элемента планировочной структуры (квартал), расположены существующая застройка с жилобеспеченностью 30 кв.м/чел, и планируемая застройка с жилобеспеченностью 40 кв.м/чел. В связи с тем, что плотность населения определяется исключительно на весь элемент планировочной структуры, в расчете плотности, все население квартала приведено к единой жилобеспеченности – 30 кв.м/чел.

Расчет плотности населения

Согласно нормативам градостроительного проектирования расчет плотности населения производится на весь квартал (микрорайон), границы квартала (микрорайона) устанавливаются, в том числе, по красным линиям жилых улиц. В документации по планировке территории предусмотрено установление красных линий, образующих границы квартала.

					001-24-ПП-2	Лист
						99
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Согласно нормативам градостроительного проектирования расчетная плотность населения квартала при средней жилищной обеспеченности 20 м^2 на 1 чел. не должна превышать 450 чел/га. При расчетной жилищной обеспеченности $30 \text{ м}^2/\text{чел}$ – 300 чел/га, при расчетной жилищной обеспеченности $40 \text{ м}^2/\text{чел}$ - 225 чел/га.

В документации по планировке территории, в связи с застройкой, отличающейся по типу комфортности, существующее и планируемое население определено исходя из жилищной обеспеченности 30 кв.м/чел – для существующей застройки, и 40 кв.м./чел – для планируемой застройки.

Для расчета плотности населения квартала, необходимо численность существующего и планируемого населения привести к единой жилищной обеспеченности.

В документации по планировке территории выполнено 3 варианта расчета плотности населения: 1 вариант – при средней жилищной обеспеченности 30 кв.м/чел (для типа комфортности застройки – «массовый»); 2 вариант - при средней жилищной обеспеченности 40 кв.м/чел (для типа комфортности застройки – «престижный»); 3 вариант - при средней жилищной обеспеченности 20 кв.м/чел (для типа комфортности застройки – «социальный»).

Выполненными расчетами установлено, что, при всех типах комфортности застройки, расчетная плотность населения квартала не превышает максимальную нормативную.

Вариант 1 при средней жилищной обеспеченности 30 кв.м./чел.

Площадь территории элемента планировочной структуры (квартал) – 1.1857 га (11857.00 кв.м.)

Численность существующего и планируемого населения при норме ж.о. 30 кв.м/чел – 596 чел.

Площадь территории объекта повседневного использования, расположенных в границах квартала, обслуживающих расчетное население -850.00кв.м.

Площадь территории объектов повседневного использования, расположенных в смежных кварталах, обслуживающих расчетное население – 10214.00 кв.м

Расчетная площадь территории составит:

$$11857.00+850.00+10214.00=22921.00 \text{ кв.м (2.2921 га)}$$

$$R_{\text{нас}} = 596/2.2921 = \mathbf{260 \text{ чел/га (нормативная 300 чел/га)}}$$

Вывод: расчетная плотность не превышает максимальную нормативную.

Вариант 2 при средней жилищной обеспеченности 40 кв.м./чел.

Площадь территории элемента планировочной структуры (квартал) – 1.1857 га (11857.00 кв.м.)

Численность существующего и планируемого населения при норме ж.о. 40 кв.м/чел – 447 чел.

Площадь территории объекта повседневного использования, расположенных в границах квартала, обслуживающих расчетное население -850.00кв.м.

Площадь территории объектов повседневного использования, расположенных в смежных кварталах, обслуживающих расчетное население – 10214.00 кв.м

Расчетная площадь территории составит:

$$11857.00+850.00+10214.00=22921.00 \text{ кв.м (2.2921 га)}$$

$$R_{\text{нас}} = 447/2.2921 = \mathbf{195 \text{ чел/га (нормативная 225 чел/га)}}$$

Вывод: расчетная плотность не превышает максимальную нормативную.

Вариант 3 при средней жилищной обеспеченности 20 кв.м./чел.

Площадь территории элемента планировочной структуры (квартал) – 1.1857 га (11857.00 кв.м.)

Численность существующего и планируемого населения при норме ж.о. 20 кв.м/чел – 894 чел.

Площадь территории объекта повседневного использования, расположенных в границах квартала, обслуживающих расчетное население -850.00кв.м.

Площадь территории объектов повседневного использования, расположенных в смежных кварталах, обслуживающих расчетное население – 10214.00 кв.м

Расчетная площадь территории составит:

$$11857.00+850.00+10214.00=22921.00 \text{ кв.м (2.2921 га)}$$

$$R_{\text{нас}} = 894/2.2921 = \mathbf{390 \text{ чел/га (нормативная 450 чел/га)}}$$

					001-24-ПП-2	Лист
						100
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Вывод: расчетная плотность не превышает максимальную нормативную.

Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки

-коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

-коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Согласно Примечаниям 1, 2, 4 к табл.Б.1 Приложения Б к СП 42.13330.2016, **для жилых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.** При подсчете коэффициентов застройки и плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются.

В выше указанной формулировке отсутствует разделение объектов обслуживания на «повседневные», «эпизодические» либо «периодические», в связи с этим, в расчет могут быть включены все объекты необходимые для обслуживания застройки.

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

Согласно материалам Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Батайск», утвержденного Решением Батайской городской думы от 16.12.2020 № 90 с изменениями от 27.07.2022 №224 (в действ.ред.) территориях проекта планировки территории находится в функциональной зоне «Зона смешанной и общественно-деловой застройки», которая относится к жилым зонам.

Согласно СП 42.13330.2016 Приложения Б «Нормативные показатели плотности застройки функциональных зон» в жилых зонах отсутствует нормативным показателем для зоны смешанной и общественно-деловой застройки, при этом для общественно-деловых зон, включающих многофункциональные зоны коэффициент застройки равен 1.0, а коэффициент плотности застройки – 3.0. В связи с вышеизложенным, в качестве нормативных, приняты коэффициенты, установленные для многофункциональной застройки.

Коэффициент застройки

Площадь территория элемента планировочной структуры (квартал) – 1.1857 га (11857.00 кв.м.)

Площадь, занятая под зданиями и сооружениями (max) –5731.81 кв.м.

Численность существующего и планируемого населения (max) - 459 чел

Площадь территорий необходимых площадок благоустройства –718.80 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения (max) –2754.00 кв.м.

Площадь необходимых гаражей (max) – 5145.00 кв.м.

Площади территории необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания: 3820.00 кв.м.

*Площадь территории школы: $459 * 108 / 1000 = 50$ чел. $\times (50$ кв.м./чел) = 2500.00 кв.м;*

*Площадь территории детского сада: $459 * 71 / 1000 = 33$ чел. $\times (40$ кв.м./чел) = 1320.00 кв.м.;*

Расчетная территория:

$11857.00 + 718.80 + 2754.00 + 5145.00 + 3820.00 = 24294.80$ кв.м.

Коэффициент застройки $= 5731.81 / 24294.80 = 0.24$ (нормативный 1.0)

Вывод: расчетный коэффициент застройки не превышает нормативный.

Коэффициент плотности застройки

Площадь территория элемента планировочной структуры (квартал) – 1.1857 га (11857.00 кв.м.)

Площадь, всех наземных этажей зданий (max) –38300.00 кв.м.

Численность существующего и планируемого населения (max) - 459 чел

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		101

Площадь территорий необходимых площадок благоустройства –718.80 кв.м.

Площадь территорий необходимого озеленения (max) –2754.00 кв.м.

Площадь необходимых гаражей (max) – 5145.00 кв.м.

Площади территории необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания: 3820.00 кв.м.

*Площадь территории школы: $459*108/1000=50$ чел. х(50 кв.м./чел)= 2500.00 кв.м.;*

*Площадь территории детского сада: $459*71/1000=33$ чел.х (40 кв.м./чел)= 1320.00 кв.м.;*

Расчетная территория:

$11857.00+718.80+2754.00+5145.00+3820.00=24294.80$ кв.м.

Коэффициент плотности застройки= $38300.00/24294.80=1.58$ (нормативный 3.0)

Вывод: расчетный коэффициент плотности застройки не превышает нормативный.

7.Планируемые объекты капитального строительства производственного, общественно-делового и иного назначения, коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в документации по планировке территории не предусмотрены.

8.Согласно нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» (в действ.ред.) в ст.1.4 структура жилищного фонда рассчитывается, в том числе, исходя из нормы площади квартиры в расчете на одного человека. По СП 54.13330 приложения А Площадь квартир определяют как сумму площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров). Таким образом, расчетное количество населения в проекте планировки территории рассчитано от площади квартир.

9.Площадь застройки многоквартирного жилого здания определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему контуру здания, на уровне планировочной отметки земли, включая выступающие части (балконы, лоджии, эркеры, козырьки и навесы входных групп, входные площадки и ступени, веранды, террасы, приямки, входы в подвальный этаж, галереи и переходы между зданиями). Площадь под многоквартирным жилым зданием, расположенным на столбах, проезды под зданием, а также выступающие части здания, консольно выступающие за плоскость стены на высоте менее 4,5 м, включаются в площадь застройки. В площадь застройки дополнительно включается выходящая за контур надземной части площадь подземной части здания, которая определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему контуру подземных ограждающих конструкций. (СП 54.13330.2022).

10.Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск»:

• **процент застройки в границах земельного участка** – это соотношение площади части территории земельного участка, которую возможно застроить, к общей площади земельного участка;

• **этажность** – количество надземных этажей здания;

• **высота здания** – это разница проектной отметки земли и наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапета плоской кровли; карниза, брандмауэра, конька или фронтона скатной крыши. Высота здания измеряется в метрах;

• **высота ограждения земельного участка** – высота между отметкой земли и верхней отметкой конструкций ограждения. Высота ограждения измеряется в метрах;

• **отступ от красной линии** – это расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой красной линией, и на котором в границах земельного участка возможно размещение объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от красной линии измеряется в метрах;

• **отступ от границы земельного участка** – это расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой границей земельного участка, и на котором в границах земельного участка возможно размещение объектов капитального строительства,

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		102

предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от границы земельного участка измеряется в метрах. Значение отступа от границы земельного участка может быть большим, чем установленное в градостроительном регламенте, в зависимости от характеристик здания, сооружения, по требованиям технических регламентов, прочих норм.

В правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» в градостроительном регламенте территориальной зоны Д.3, для видов разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «предоставление коммунальных услуг» (3.1.1); «банковская и страховая деятельность» (4.5); «государственное управление (3.8.1)», регламентированы: максимальный процент застройки и максимальная высота ограждений земельных участков. Максимальный процент застройки для вида разрешенного использования 2.6 – 40%, для видов разрешенного использования 3.1.1, 4.5, 3.8.1 – не подлежит установлению. Максимальная высота ограждений земельных участков для вида разрешенного использования 3.1.1 – 2 метра.

В документации по планировке территории, планировочные решения по размещению ограждений земельных участков не предусматриваются.

11.Согласно ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели **земельных участков**, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков **либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки**, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, **если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.**

12.Согласно ст. 11 и 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» **правообладатели земельных участков**, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков **либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки**, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. **Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.** Проведение публичных слушаний, в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов не требуются.

13.Территория документации по планировке территории в целом, и изменяемые земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352, в частности, в силу **инженерно-геологических характеристик неблагоприятны для застройки.**

В связи с этим, в рамках документации по планировке территории, на основании ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также ст.11 и 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», **предусмотрено**

					001-24-ПП-2	Лист
						103
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в пределах не более 10% от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны Д.3.

Ниже приведены предельных параметров разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны Д.3, и предусмотренные отклонения:

Наименование предельного параметра	Значение предельного параметра по градостроительному регламенту	Отклонение от предельного параметра
Максимальный процент застройки, %	40	44

В рамках документации по планировке территории, для соблюдения требований градостроительных регламентов территориальной зоны, площадь застройки определяется отдельно для надземных частей зданий, строений, сооружений, и для подземных частей зданий, строений, сооружений.

2.8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

3.1 Климат.

Климат города умеренно континентальный, обусловлен влиянием циркуляционных процессов южной зоны умеренных широт. Однако возможны и вторжения арктического воздуха, вызывающего усиление циклонической деятельности. Вторжения масс тропического воздуха (около 17 дней в году) обуславливают изнуряющую жару летом и значительное повышение температуры воздуха зимой.

Зима в Батайске неустойчивая, умеренно мягкая и обычно малоснежная, с частыми оттепелями. Зима устанавливается в конце ноября и продолжается в среднем три с половиной месяца. Для зимнего периода характерна пасмурная, дождливая и ветреная погода. Вторая половина зимы обычно более устойчивая. Характерной особенностью зимы является резкая смена погоды в течении одного - двух дней от холодной к оттепельной и наоборот. Общее количество дней с оттепелью около 40-50 за год.

Весна короткая, засушливая. Весенний период начинается в середине марта и характеризуется разрушением устойчивого снежного покрова, интенсивным ростом температуры воздуха. В дружные вёсны после перехода средней суточной температуры через 0°С уже почти не наблюдается дней с отрицательной средней суточной температурой. Для затяжных вёсен характерны возвраты холодов и даже неоднократные. Последние весенние заморозки в воздухе прекращаются в середине апреля.

Лето начинается с переходом средней суточной температуры воздуха через 15° (в начале мая). Лето тёплое, часто жаркое и засушливое.

Осень наступает в первых числах сентября. В начале осени стоит ясная и сухая погода. Постепенно уменьшается приток солнечной радиации, увеличивается повторяемость дождей и их продолжительность. С переходом средней суточной температуры воздуха через 10 °С (середина октября) начинаются первые заморозки.

Важнейшими климатообразующими факторами г. Батайск являются радиационный режим (приход и расход солнечной радиации), атмосферная циркуляция, характер подстилающей поверхности, зависящий от географического положения города.

Радиационный режим.

В районе Батайска солнечная суммарная радиация в среднем за год составляет 4732 МДж/м². За летние месяцы земная поверхность получает радиации в 5,4 раза больше, чем зимой. Максимальный приход суммарной радиации наблюдается в июле (в среднем 687 МДж/м²).

Продолжительность солнечного сияния в среднем за год составляет 2149 часов. Наибольшая продолжительность солнечного сияния наблюдается летом, наименьшая – зимой. Продолжительность солнечного сияния зависит от наличия облачности, поэтому возможная продолжительность отличается от фактической. Летом фактическая продолжительность

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		104

солнечного сияния составляет в среднем почти $\frac{3}{4}$ от возможной, а зимой – всего $\frac{1}{5}$ часть. Летом в Батайске практически отсутствуют дни без солнца, а зимой число дней без солнца составляет больше половины.

Термический режим.

Самым холодным месяцем в Батайске является январь, а тёплым – июль. Среднегодовая температура воздуха равна 8,9 °С. В течение года среднемесячная температура изменяется от – 5,7 °С в январе до 23,0 °С в июле. Абсолютный максимум температуры равен 40 °С, абсолютный минимум –33 °С. Наиболее холодный период, когда средняя суточная температура понижается до –5,0 °С и ниже, начинается в первых числах января и длится до середины февраля (в среднем 42 дня). Сумма отрицательных температур за этот период равна –221 °С. Число дней с температурой –10,0 °С и ниже составляет 17,7. Наиболее тёплый период со среднесуточной температурой 20,0 °С и выше отмечается с середины июня до конца августа и составляет в среднем 76 дней. Сумма положительных температур за этот период равна 1700 °С. В переходные сезоны, на фоне положительных температур возникают заморозки. Последние заморозки в воздухе весной прекращаются к середине апреля. Первые заморозки в среднем отмечаются с середины октября. Продолжительность безморозного периода составляет в среднем 181 день.

Температура самой холодной пятидневки равна –22°С, зимняя вентиляционная температура составляет –8 °С. Продолжительность отопительного периода 173 дня.

Режим увлажнения.

Абсолютная влажность воздуха (упругость водяного пара) находится в прямой зависимости от температуры воздуха. Чем выше температура воздуха, тем больше испарение, а, следовательно, и содержание влаги в воздухе.

В различных районах города влажность изменяется незначительно. Так, некоторое увеличение влажности отмечается вблизи водоёмов. Максимальные значения влажности летом наблюдаются в основном в утренние и вечерние часы, зимой – днём, в 13 часов. Летом, повышенное содержание влаги в воздухе на фоне высокой температуры воздуха вызывает состояние духоты в городе. В Батайске число душных дней составляет 12 – 16 за каждый летний месяц. Наибольшее число душных дней отмечается в июле.

Относительная влажность воздуха имеет обратный годовой ход по сравнению с упругостью. Наибольшая относительная влажность наблюдается зимой. В ноябре – декабре её значения колеблются, в среднем от 40 до 50 % затем относительная влажность увеличивается и в январе – феврале, достигает 80 – 90 %. Летом с апреля по октябрь относительная влажность в среднем равна 40 –50 %.

Сухие дни с влажностью 50 –30 % и менее наблюдаются в основном летом и чаще всего в июле. Очень низкая влажность в сочетании с высокой температурой и ветром характерна для засухи и суховеев. Во время засух относительная влажность понижается до 5% при температуре 30 °С и выше. Неблагоприятными могут быть дни не только с пониженной, но и с повышенной влажностью. Дни с влажностью 80 % и выше в основном наблюдаются в декабре и январе.

Осадки.

В Батайске в среднем за год выпадает 548 мм осадков (в Астрахани такое количество осадков выпадает за 3 года, а в Сочи – за 3 месяца). Большая часть осадков выпадает за тёплый период (300-350 мм или 73 %), меньшая (200-225 мм или 23 %) – в холодный период. Летом преобладают осадки ливневого характера с большой интенсивностью, когда количество осадков за сутки может составлять месячную норму.

Характерной особенностью климата Батайска является неустойчивый характер залегания снежного покрова. Только в 20 % зим снежный покров, установившийся в начале зимы, не сходит в течение всей зимы; в 60 % зим снежный покров устанавливается поздно и сходит рано. В остальные годы он не устанавливается совсем. Высота снежного покрова чаще всего (60% зим) не превышает 20 см.

Ветровой режим.

					001-24-ПП-2	Лист
						105
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Ветровой режим Батайска складывается под воздействием широтной циркуляции. В течение всего года преобладают ветры восточного направления, особенно в холодный период. С июня по сентябрь повторяемость восточных ветров уменьшается. Увеличивается повторяемость ветров северо-восточных, северных и западных направлений, но преобладание восточного направления сохраняется.

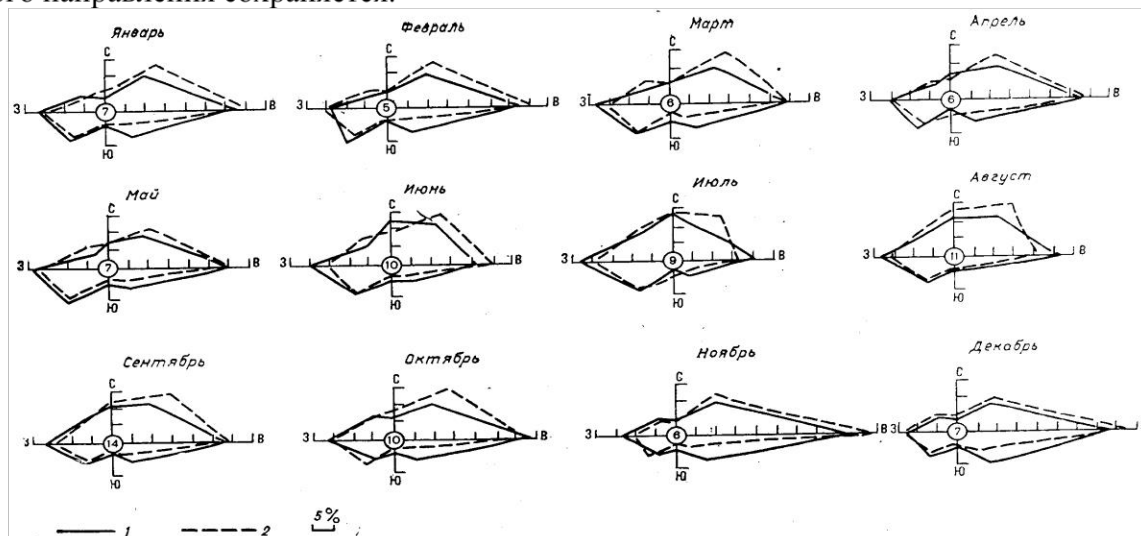


рис.1

Наибольшую повторяемость в течение года имеет скорость ветра 2 – 5 м/сек (46 % случаев), повторяемость скорости 6 – 7 м/сек составляет 15 %. Ветры восточных направлений характеризуются наиболее значительной (из средних) скоростью в течение года. Средняя годовая скорость ветра 6,4 м/сек имеет и наибольшую повторяемость (28%). Наибольшая повторяемость (33 – 40%) ветров восточной четверти и максимальная их скорость (7 – 8 м/сек) наблюдаются зимой, наименьшая повторяемость (19-20%) – в июле – августе (5 м/сек). Ветры южных направлений имеют наименьшую повторяемость в течение года, скорость их составляет 3 м/сек.

Повторяемость сильных ветров (15 м/сек и более) за год составляет меньше 10%, или в среднем 28 дней.

Штили в среднем составляют 5-14 % в месяц от общего числа наблюдений за ветром. Наибольшее их число наблюдается летом (10 – 14%), наименьшее – зимой (5 – 7%).

Атмосферные явления.

Туманы. В среднем за год в Батайске отмечается 54 дня с туманом, в отдельные годы – 75 дней. Для тёплого периода туманы не характерны. Основное количество туманов приходится на холодный период года с октября по март (48 дней).

Метели для Батайска явление не характерное и наблюдается редко. Так, за зиму здесь отмечается столько метелей, сколько в Москве за один месяц.

Гололёдно - изморозевые отложения являются одним из опасных явлений погоды. Наиболее часто в Батайске отмечается гололёд (12 дней в году), с зернистой изморозью отмечается 7 дней, со сложным отложением – 5. На возвышенных местах городской территории, являющихся неветренными к гололёднонесущим ветрам, наблюдается резкое увеличение гололёдно-изморозевых отложений.

Грозы и град. Одним из наиболее опасных явлений природы являются грозы. Грозы сопровождаются сильными электрическими разрядами (молнией) и шквалистым ветром. В основном грозы образуются в тёплый период. В среднем за год наблюдается 30 дней с грозой, а наибольшее число дней составляет – 45. Нередко во время гроз при ливне выпадает град. В среднем за год наблюдается 1 – 2 дня с градом.

Суховеи. К неблагоприятным явлениям, связанным с ветрами, относятся суховеи. Суховеи, как правило, образуются при длительном отсутствии дождя, высокой температуре и низкой влажности. Сопровождаемые сильными и, как правило, юго-восточными ветрами

									Лист
									106
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПП-2				

суховеи представляют опасное явление, особенно если они интенсивные или очень интенсивные. Интенсивных или очень интенсивных суховеев за тёплый период насчитывается в среднем 8 дней. Максимальное число дней с суховеями достигает 77. Наиболее часто суховеи наблюдаются в июле и августе. Они возникают при скорости ветра 10 – 15 м/сек и, если сопровождаются ухудшением прозрачности атмосферы (особенно при юго-восточном ветре в засушливые годы), тогда в город приносится пыль и, суховеи переходят в пыльные бури. Наибольшее число дней с пыльной бурей отмечается в осенне-летний период.

Климат района расположения проектируемой застройки умеренно-континентальный. Скорость ветра, повторяемость которой не превышает в 95% случаев U^* , равна 7 м/с. Коэффициент, зависящий от стратификации атмосферы для данного района, $A=200$.

Территория проекта планировки территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта планировки территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

Рельеф участка территории имеет уклон с северо-востока на юго-запад.

На территорию проектирования оказывают влияние следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1. Приаэродромные территории: Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (коническая поверхность) (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1282).

					001-24-ПП-2	Лист
						107
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

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

Обоснование размещения объектов выполнено в соответствии с требованиями приказа Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 30.01.2023 № 239 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Ростов-на-Дону «Северный»», зарегистрированному в Министерстве юстиции Российской Федерации 14.07.2023 № 74294, утвержденным Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России, и Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» от 28.12.2018.

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

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

Согласно Приказа об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» КТА контрольная точка аэродрома) имеет следующие координаты: x=426048.13, y=2205876.92; ГВП-06 (порог грунтовой взлетно-посадочной полосы) – x=425774.04, y=2205350,02, ГВП-24 ((порог грунтовой взлетно-посадочной полосы) – x=426318.98, y=2206430,33.

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

Территория документации по планировке территории находится в подзоне №6.

В 6 подзоне на расстоянии 15 км от КТА запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, требования по ограничению высотности отсутствуют.

В 6 подзоне на расстоянии 15 км от КТА запрещается размещать объекты, способствующие

					001-24-ПП-2	Лист
						108
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

привлечению и массовому скоплению птиц, требования по ограничению высотности отсутствуют. Планируемая застройка не относится к объектам, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц.

Вывод: на этапе разработки документации по планировке территории отсутствует необходимость в согласовании предельной высоты планируемой застройки с уполномоченными службами аэродрома экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный».

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

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

Согласно Решению об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск» КТА контрольная точка аэродрома) имеет следующие координаты: $x=409816.39$, $y=2210069.37$

Территория проекта планировки территории находится в границах приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Батайск», подзоны №3 (коническая поверхность) и №6. Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +13.36 метров.

В подзоне №3 (коническая поверхность) предельная высота препятствия составляет не менее 150 метров от отметки взлетно-посадочной полосы. В подзоне №6 запрещено размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, ограничения по высоте отсутствуют.

В подзоне №3 (внешняя горизонтальная поверхность) предельная высота препятствия составляет не менее 150 метров от отметки взлетно-посадочной полосы. Абсолютная отметка взлетно-посадочной полосы аэродрома Наэр соответствует +13.36 метров. Максимальная абсолютная высота верха препятствия планируемой застройки составляет не более 87 метров, что соответствует требованиям подзоны №3 (коническая поверхность).

В подзоне №6 запрещено размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, ограничения по высоте отсутствуют.

Планируемая застройка не относится к объектам, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц.

Вывод: на этапе разработки документации по планировке территории отсутствует необходимость в согласовании предельной высоты планируемой застройки с уполномоченными службами аэродромов экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» и «Батайск», аэродрома «Платов», аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)». Однако, на последующих этапах проектирования, после окончательной проработки схемы планировочной организации земельного участка на отдельный объект капитального строительства, Застройщику необходимо разработать технический отчет для проектирования по определению координатных точек в системе ПЗ-90.02, в системе координат аэродромов экспериментальной авиации «Ростов-на-Дону «Северный» и «Батайск», аэродрома «Платов», аэродрома «Ростов-на-Дону (Центральный)» и определения абсолютной высоты объекта.

2. Охранные зоны инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.577, 61:46-6.54).

Планируемая застройка расположена вне пределов охранных зон инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Вывод: отсутствует необходимость в согласовании документации по планировке территории с заинтересованными службами.

3. Территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Согласно Правил землепользования и застройки и нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» на территории муниципального образования «Город Батайск» устанавливается зона регулирования архитектурной среды в границах земельных участков, расположенных вдоль основных улиц городского значения города

					001-24-ПП-2	Лист
						109
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Батайска. Целью регулирования архитектурно-градостроительного облика в границах данной зоны является создание композиционно сбалансированной застройки. Зона устанавливается на улицах городского и общегородского значения: ул. Энгельса, ул. Куйбышева, ул. К. Цеткин, ул. М. Горького, ул. Грузинская, ул. Заводская, ул. Кирова, ул. Коммунистическая, ул. Комарова, ул. Речная, ул. Тельмана, ул. Луначарского, ул. Орджоникидзе, ул. Ленина. Территория планируемой застройки включена в вышеуказанную зону с особыми условиями использования территории.

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

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

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

- расположение и форма кровли объектов капитального строительства должна обеспечивать отвод дождевых вод в границах собственного земельного участка или на территории общего пользования в существующую или проектируемую ливневую канализацию вдоль земельного участка. Водоотводные желоба выходящие на фасад здания должны быть встроены в закрытый дождеприемник в тротуаре, подключенный к ливневой канализации здания.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

и) техническое и инженерное оборудование (в том числе вентиляции и кондиционирование воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) допускается размещать в специальных декоративных коробах в соответствии со схемой размещения

					001-24-ПП-2	Лист
						110
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

технических устройств, учитывающих стилистику здания. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах зданий и скатах кровли, обращенных внутрь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки;

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

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

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

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

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

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

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

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.05.2023 № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства» и актами органа местного самоуправления.

В рамках документации по планировке территории не производится получение разрешения на строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не предусматривается разработка колористических решений застройки, архитектурно-строительных чертежей.

Вывод: на этапе разработки документации по планировке территории отсутствует необходимость в согласовании документации по планировке территории с заинтересованными службами. Однако, на последующих этапах проектирования, после окончательной проработки планируемой застройки, Застройщику необходимо согласовать архитектурно-градостроительный облик каждого планируемого объекта капитального строительства с уполномоченным органом местного самоуправления.

Территория документации по планировке территории расположена вне пределов границы зон затопления.

На территорию проекта планировки территории могут оказывать влияние неустановленные в соответствии с действующим законодательством санитарные разрывы, охранные зоны и иные зоны с особыми условиями использования территории:

- ✓ санитарные разрывы (предварительные, не установленные);
- ✓ пожарные разрывы (предварительные, не установленные, в том числе с учетом разработки СТУ, расчетов теплового потока, иных противопожарных мероприятий);
- ✓ охранная зона сетей и сооружений электроснабжения (предварительная, неустановленная).

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации, зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаются на основании принятия решений об установлении зон с особыми условиями использования территории. В решении об установлении зоны с особыми условиями использования территории указываются: 1) наименование, вид объекта, территории, в связи с размещением которых или в целях защиты и сохранения которых устанавливается зона с особыми условиями использования территории, адрес или местоположение таких объектов, территории; 2) конкретные ограничения использования

					001-24-ПП-2	Лист
						111
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

земельных участков из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида; 3) сведения о подзонах, их количестве, конкретные ограничения использования земельных участков в границах каждой подзоны из перечня ограничений, установленных федеральным законом или положением о зоне с особыми условиями использования территории; 4) сведения о правообладателе здания, сооружения, застройщике, об органе государственной власти или органе местного самоуправления, обязанных возместить убытки, причиненные в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории. 5) срок наступления обязанности по возмещению убытков. Обязательным приложением к решению об установлении зоны с особыми условиями использования территории, а также к решению об изменении зоны с особыми условиями использования территории, предусматривающему изменение границ данной зоны, являются сведения о границах данной зоны, которые должны содержать графическое описание местоположения границ данной зоны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Статьей 23 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГрК РФ) установлено, что к генеральному плану прилагаются материалы по его обоснованию в текстовой форме и виде карт, которые отображают зоны с особыми условиями использования территории. Также согласно ст. 30 ГрК РФ Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) включают в себя, в том числе карту градостроительного зонирования, на которой в обязательном порядке отображаются ЗОУИТ. На основании изложенного, ЗОУИТ, обязательно должны отображаться на картах в составе генерального плана и ПЗЗ. В силу положений Градостроительного Кодекса РФ, к полномочиям органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности относится ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (далее - ИСОГД), содержащих сведения о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе о зонах с особыми условиями использования территорий. Действующим законодательством также установлено, что орган, принимающий решение об утверждении границ ЗОУИТ, в обязательном порядке направляет эти сведения в орган исполнительной власти, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости и внесение таких сведений, а также в орган местного самоуправления, применительно к территориям, для которых установлена зона с особыми условиями использования территории, для отображения на картах градостроительного зонирования. Из выше указанного следует, что при отсутствии зон с особыми условиями в картах градостроительного зонирования и в ЕГРН, такие зоны, по законодательству, считаются не установленными.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.2023 N 270 «О некоторых вопросах использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства» были внесены соответствующие изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»:

«...в) пункты 10-12 изложить в следующей редакции:

"10. В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров:

а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях

					001-24-ПП-2	Лист
						112
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики);...».

Вышеуказанное постановление Правительства Российской Федерации, касается только установленных, в соответствии с действующим законодательством, охранных зон.

Охранные зоны, отраженные в томе 2 «Материалы по обоснования проекта планировки территории», являются предварительными, **неустановленными**.

В документации по планировке территории учтены требования нормативных документов в части соблюдения: требований по охране сетей электроснабжения; требований по размещению объектов капитального строительства и площадок благоустройства с соблюдением санитарных разрывов.

Проект планировки территории не входит в зону с особыми условиями использования территории, выделенную по условиям охраны объектов культурного и археологического наследия. В границах проекта планировки территории границы территорий объектов культурного наследия, археологического наследия отсутствуют.

Согласно картам градостроительного зонирования и территориального планирования территория документации по планировке территории вне пределов особо охраняемых природных территорий, вне пределов городских лесов.

Решения, отраженные в документации по планировке территории направлены на обеспечение экологической безопасности и создание благоприятной среды жизнедеятельности человека. Оптимизация экологической обстановки при разработке документации по планировке территории достигается градостроительными методами за счет архитектурно-планировочной организации территории, её инженерного обустройства и благоустройства.

Территория проекта планировки территории, с точки зрения обеспечения экологической безопасности, является благоприятной для развития жилой застройки, т.к. удалена на достаточное расстояние от крупных источников негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Размещение новых производственных предприятий в границах территории проекта планировки территории не предусматривается.

Для обеспечения санитарных требований проектом предложена система удаления мусора для всех планируемых объектов.

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

Территория проекта планировки территории расположена в исторической центральной части города Батайск.

Территория ограничена:

✓ с севера – с территорией земельных участков с кадастровыми номерами: 61:46:0000000:3999 с видом разрешенного использования «благоустройство территории»; 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земельных участков, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Кирова;

✓ с востока – территорией земельного участка с кадастровым номером 61:46:0000000:4009 с видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)», входящего в состав единого землепользования с кадастровым номером 61:46:0000000:45 и видом разрешенного использования «Парки культуры и отдыха»; землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		113

Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ворошилова;

✓ с юга – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена. Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Карла Маркса;

✓ с запада – с землями кадастрового квартала с кадастровым номером 61:46:0011701, собственность на которые не разграничена; земельными участками с кадастровыми номерами: 61:46:0011701:349 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:348 с видом разрешенного использования «В целях эксплуатации многоквартирного жилого дома»; 61:46:0011701:10 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации кондитерского кафе-магазина». Согласно Карте функциональных зон городского округа Генерального плана муниципального образования «город Батайск» в границах вышеуказанных земель, расположена улица в жилой застройке (существующая, местного значения) – ул. Ленина.

Площадь территории проекта планировки территории в границах ул. Кирова - ул. Ворошилова - ул. Карла Маркса - ул. Ленина составляет 2,1332 га (2,13 га).

Основной задачей раздела, на основе анализа факторов риска возникновения ЧС природного и техногенного характера, в том числе включая ЧС разного характера и иных угроз проектируемой территории целесообразно определить разработку проектных мероприятий по минимизации их последствий с учетом ИТМ ГО, предупреждения ЧС, а также выявлению территории, возможности застройки и хозяйственного использования которых ограничены действием указанных факторов, обеспечить при территориальном планировании выполнение требований соответствующих технических регламентов и законодательства в области безопасности.

В соответствии с письмом МБУ «Защита» от 06.03.2024 №51.17/97 в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108 и 61:46:0011701:352 защитные сооружения отсутствуют. В рамках документации по планировке территории размещение категорированных организаций по ГО не предусматривается. Существующие организации, категорированные по ГО, на рассматриваемой территории не располагаются.

Территория документации по планировке территории находится в зоне возможных разрушений при воздействии обычных средств поражения.

Граница города по ГО относится к 1-й группе. Границы возможных слабых разрушений проходят на расстоянии 7 м от черты города. Зоны возможных завалов при разрушении зданий, расположенных на планируемой территории, определены в соответствии с СП 165.1325800 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне». Зоны возможного распространения завалов представлены в графической части.

Система оповещения ГО является составной частью системы управления гражданской обороной РФ и представляет собой организационно-техническое объединение сил и специальных технических средств оповещения: сетей вещания, каналов сети связи общего пользования и ведомственных сетей связи.

Системы оповещения ГО включают в себя федеральную, региональные, территориальные, местные, локальные и объектовые (организаций) системы оповещения.

Организация и осуществление оповещения производится в соответствии с «Положением о системах оповещения населения», введенное в действие совместным приказом МЧС РФ.

Системы оповещения предназначены для обеспечения своевременного доведения информации и сигналов оповещения до органов управления, сил и средств гражданской обороны, РСЧС и населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также угрозе возникновения или возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

					001-24-ПП-2	Лист
						114
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Задачей системы оповещения ГО планируемой застройки на территории, является доведение сигналов и информации ГО до жителей и обслуживающего персонала жилой зоны.

Эффективность защиты трудоспособного населения и работающих смен в значительной степени зависит от своевременного их оповещения при внезапном нападении противника в военное время, или при угрозе заражения территории при авариях и катастрофах на объектах, работающих с химически и взрывопожароопасными веществами.

Существует несколько способов оповещения населения и работающих смен о грозящей опасности:

- оповещение с использованием радио, телевидения;
- передвижных средств громкоговорящей связи;
- оповещение с помощью стационарных установок;
- общегородской сети оповещения.

Доведение сигналов гражданской обороны до жителей планируемой застройки предусматривается за счет установки сирены с подключением в систему оповещения города. Радиус оповещения сирены –400 м.

Сообщения гражданской обороны транслируются также через радиотрансляционную и телефонную сети квартала, а также телевидение.

Решения по светомаскировке составляющих объекта строительства, предусматриваемые проектной документацией, разработаны в соответствии с требованиями СП 264.1325800 «Световая маскировка населенных пунктов и объектов народного хозяйства».

Планируемая застройка не входит в перечень объектов, подлежащих маскировке, а также к организациям, являющихся вероятными целями при использовании современных средств поражения. Проектом не предусмотрено проведение инженерно-технических мероприятий по уменьшению демаскирующих признаков организаций, отнесенных в установленном порядке к категориям по гражданской обороне. (Приложение к указу Губернатора Ростовской области от 10.04.2012 № 27).

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 21.05.2007 г. № 304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», чрезвычайные ситуации природного и техногенного характера подразделяются на ситуации:

- ✓ локального характера;
- ✓ муниципального характера;
- ✓ межмуниципального характера;
- ✓ регионального характера;
- ✓ межрегионального характера;
- ✓ федерального характера.

Катастрофы техногенного и природного характера приводят к следующим возможным последствиям: пожары, взрывы, человеческие жертвы, массовые заболевания населения, перебои в обеспечении электроэнергией, водой и теплом. На территории проекта планировки потенциально опасных и вредных объектов нет.

В результате техногенных аварий на территории планируемой застройки, возможны следующие последствия, представленные ниже.

№№ по ГП	Наименование здания и сооружения	Категория здания по взрывопожарной и пожарной опасности	Основные поражающие факторы
	Жилые дома	Д	- механическое воздействие при внезапном обрушении здания; - тепловое излучение при пожаре; - механическое воздействие при разрушении лифтов в здании
	автостоянки	В	- тепловое излучение при пожаре; - ударная волна при взрыве

	Внутриплощадочные сети:		
	- теплоснабжение		- тепловое излучение
	- электроснабжение		- поражение электрическим током
	- водоснабжение		- отказ в работе системы пожаротушения
	- газоснабжение		- тепловое излучение при пожаре

Идентификация источников опасностей

Составляющие планируемой застройки в соответствии с ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» №116-ФЗ от 21.07.97г. и Федеральным законом от 04.03.2013г. №22-ФЗ, могут быть идентифицированы в качестве опасных производственных объектов и их составляющих (Приказ Ростехнадзора N 168 (ред.от 17.10.2012) «Об утверждении требований к ведению государственного реестра ОПО...»).

Планируемая застройка идентифицируется по признаку использования стационарно установленных грузоподъемных механизмов (лифты), создающих реальную угрозу возникновения источника ЧС по ГОСТ 22.0.02-94* и Ст.5 Федерального закона от 27.07.2010г. №225-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте».

По данным, приведенным А.Г. Тамразяном в книге «Анализ риска обрушения зданий и сооружений от критических дефектов и различных техногенных воздействий», из 748 аварий, зафиксированных в РФ за 1998-2000 годы, 14% случаев связано с ошибками в проектировании, 67% случаев аварий произошло из-за ошибок при производстве строительно-монтажных работ.

Аварии с разрушением здания происходят как от внешних причин, так и при эксплуатации здания. Сочетание внешних причин с внутренними, к которым относятся дефекты строительства, приводит к обрушению несущих конструкций здания.

Характерно, что большинство аварий происходит на эксплуатируемых объектах.

Оценка возникновения аварий в зданиях и вероятность индивидуального риска приняты в соответствии с книгой А.Г. Тамразяна «Анализ риска обрушения зданий от критических дефектов и различных техногенных воздействий».

Вероятность возникновения аварий в зданиях, связанных с критическими дефектами и техногенными воздействиями, составляет $3,1 \times 10^{-6}$. Индивидуальный риск аварий в зданиях составляет $5,3 \times 10^{-6}$.

Зона действия поражающих факторов с максимальными последствиями при внезапном обрушении зданий соответствует зоне возможного распространения завалов от зданий планируемой застройки приведены в графической части.

Источником опасности в автостоянках является легковой автомобильный транспорт.

Опасными событиями, которые могут оказать влияние на жизнь людей, могут быть пожары и (или) взрывы при повреждении бензобака автомобиля и вытекании из него бензина.

Аварийные ситуации в отдельно стоящих автостоянках могут реализовываться в виде:

- горения пролива (пожар) – диффузионного горения паров топлива в атмосфере;
- хлопков, вспышек, волн пламени – сгорания предварительно перемешанных паровоздушных облаков паров топлива с дозвуковыми скоростями.

Основными поражающими факторами при аварии на бензобаке легкового автомобиля могут быть:

- поражение ударной волной;
- поражение тепловым излучением.

Оценка возможных зон действия основных поражающих факторов при аварии с максимальными последствиями произведена для случая локального пожара.

Расчеты воздействия ударной волны при возникновении хлопков, вспышек, волн пламени и теплового излучения при горении пролива (пожар) – диффузионного горения паров бензина в

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		116

автостоянке, выполнены в соответствии с ГОСТ Р12.3.047-12 «Пожарная безопасность технологических процессов».

Из результатов проведенных расчетов видно, что безопасная интенсивность теплового излучения, равная $1,4 \text{ кВт/м}^2$, достигается на расстоянии 9,42 м от центра горения.

Аварийная разгерметизация топливного бака легкового автомобиля → вылив топлива (бензина) на поверхность автостоянки → мгновенное испарение топлива → образование облака ТВС + источник зажигания → взрыв облака ТВС.

Поражающий фактор – избыточное давление во фронте ударной волны, образующейся при взрыве ТВС.

Избыточное давление ударной волны, образующейся при взрыве ТВС в автостоянке, по результатам расчетов, составит 0,2 кПа. Эта величина соответствует малым повреждениям (разбита часть остекления).

Источниками опасности служат подземные электрические силовые кабели, провода и опоры наружной осветительной сети.

Аварийные ситуации на электрической сети возникают в следующих случаях:

- при падении опор осветительной сети в случае повреждения их машинами и механизмами;
- при падении опор осветительной сети в результате стихийных бедствий (сильный ветер, обледенение и др.);
- при повреждении или разрушении электрических кабелей при производстве строительных работ с нарушением правил техники безопасности.

Воздействие основных поражающих факторов возникает также при непосредственном контакте человека с электрической сетью (оголенные провода, поврежденные кабели).

Различают следующие виды поражающих факторов электрическим током:

- воздействие электрических разрядов (импульсного тока), возникающих при прикосновении человека к изолированным от земли конструкциям, корпусам машин и механизмов, протяженным проводникам или при прикосновении человека, изолированного от земли, к растяжкам заземленных конструкций и другим заземленным объектам;
- воздействие тока, проходящего через человека, находящегося в контакте с изолированными от земли объектами: крупногабаритными предметами, машинами и механизмами, протяженными проводниками тока стекания.

Кроме этого, электрическое поле может стать причиной воспламенения или взрыва паров горючих материалов и смесей в результате возникновения электрических разрядов при соприкосновении предметов и людей с машинами и механизмами.

В зону действия поражающих факторов электрического тока могут попасть 1-2 человека.

В соответствии с «Правилами устройства электроустановок» для защиты людей от поражения электрическим током предусмотрены следующие мероприятия:

- линии электропередачи рассчитаны с учетом влияния климатологических факторов (ветрового напора, температурных условий, толщины оседания гололеда, продолжительности гроз);
- предусмотрено устройство на подстанции релейной защиты линии электропередачи от короткого замыкания при повреждении проводов.

Авария в системе отопления, теплоснабжения здания может произойти по следующим причинам:

- разгерметизация, вызванная коррозией трубопровода;
- разрушение трубопроводов при производстве различных работ с нарушением правил техники безопасности.

Поражение человека может произойти при мгновенном разрушении трубопровода отопления и выбросе горячей воды.

Для предотвращения поражения человека горячей водой при проектировании проведен расчет на самокомпенсацию и прочность трубопроводов системы отопления.

В зону поражения может попасть 1-2 человека.

					001-24-ПП-2	Лист
						117
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Аварии на водопроводе возникают в следующих случаях:

- при разгерметизации водопровода в результате разрушения трубопроводов;
- при производстве работ на других сетях инженерной инфраструктуры с нарушением правил техники безопасности.

Чрезвычайные ситуации на территории в границах проекта планировки территории, классифицируются в соответствии с Постановлением правительства РФ №304 и представлены ниже:

№ по г/п	Наименование здания и сооружения	Основные поражающие факторы	Классификация ЧС в соответствии с ПП РФ № 304
	Жилые дома	- обрушение зданий; - тепловое излучение при пожаре	Авария муниципального характера Авария локального характера
	автостоянки	- тепловое излучение при пожаре; - ударная волна при взрыве природного газа	Авария локального характера Авария локального характера
	Внутриплощадочные сети: - электроснабжение - водоснабжение - теплоснабжение - газоснабжение	нарушение условий жизнедеятельности людей	Авария муниципального характера

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-95 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Природные чрезвычайные ситуации. Термины и определения», *природная чрезвычайная ситуация* – обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлечь за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Источник природной чрезвычайной ситуации – опасное природное явление или процесс, в результате которого на определенной территории или акватории произошла, или может возникнуть чрезвычайная ситуация.

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-97, *опасное геологическое явление* – событие геологического происхождения или результат деятельности геологических процессов, возникающих в земной коре под действием различных природных или геодинамических факторов или их сочетаний, оказывающих или могущих оказать поражающие воздействия на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

В соответствии с данными материалов инженерно-геологического районирования территории, к опасным геологическим явлениям и процессам, возможным на рассматриваемой территории, относятся землетрясения, просадочности.

Перечень поражающих факторов источников природных ЧС геологического происхождения, характер их действий и проявлений, согласно ГОСТ Р 22.0.06-97 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Источники природных чрезвычайных ситуаций. Поражающие факторы. Номенклатура параметров поражающих воздействий», приведены ниже:

Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора природной ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Землетрясение	Сейсмический	Сейсмический удар. Гравитационное смещение горных пород, снежных масс, ледников. Затопление поверхностными водами. Деформация речных русел.
	Физический	Электромагнитное поле.

Просадка	Гравитационный	Деформация земной поверхности. Деформации грунтов.
----------	----------------	--

Опасность геологических явлений по категориям опасности в районе планировки, в соответствии с СП 115.13330 «Геофизика опасных природных воздействий. Актуализированная редакция СНиП 22-01-95», оценивается следующим образом:

- землетрясения – опасная категория;
- просадочность – весьма опасная категория.

В соответствии с Приложением к приказу МЧС России № 329 «Критерии информации о чрезвычайных ситуациях» (в ред. 24.02.2009г.), указанные опасные геологические явления и процессы относятся к возможным источникам природных ЧС на рассматриваемой территории в следующих случаях (число погибших 2 человека и более, число госпитализированных - 4 человека и более; прямой материальный ущерб от которого составляет гражданам – 100 МРОТ, организации – 500 МРОТ и более).

Землетрясения.

Согласно материалам инженерно-геологических изысканий, итоговая сейсмичность – 6 баллов.

На основании Приложения 1 «Методики оценки последствий землетрясений» «Сборника методик по прогнозированию возможных аварий, катастроф, стихийных бедствий в РСЧС», Книга 1, указанная сейсмичность может привести к разрушениям зданий и сооружений, соответствующим степеням, приведенным ниже:

Конструктивное решение здания, сооружения или оборудования	Степень разрушения			
	слабая	средняя	сильная	полная
<i>Жилые здания</i>				
Кирпичные с несущими и наружными и внутренними продольными стенами, и железобетонными перекрытиями, малоэтажные				
Кирпичные с несущими и наружными и внутренними продольными стенами, и железобетонными перекрытиями с антисейсмической защитой, малоэтажные				
Каркасно-кирпичные с железобетонными перекрытиями, малоэтажные				
Каркасно-кирпичные с железобетонными перекрытиями с антисейсмической защитой, малоэтажные				
Бетонные или железобетонные крупноблочные, малоэтажные				
Бетонные или железобетонные крупноблочные с антисейсмической защитой, малоэтажные				
<i>Сооружения подземного пространства</i>				
Подвалы зданий и сооружений: стены и покрытия из ребристых железобетонных плит				
Подвалы зданий и сооружений: стены из ребристых плит, покрытия из плоских плит; стены из железобетонных панелей, покрытие из плоских плит; стены из фундаментных блоков, покрытие из ребристых плит				
Подвалы зданий и сооружений: стены из фундаментных блоков, покрытие из плоских плит				
Автомобильные гаражи железобетонные одноэтажные				
<i>Коммунально-энергетические сети</i>				
Подземные стальные трубопроводы на сварке диаметром 350 мм и больше; подземные чугунные керамические трубопроводы, соединенные при помощи раструбов и асбоцементные на муфтах; подземные сети (водопровод, канализация, теплотрасса) в каналах; обсадочные трубы скважин; смотровые колодцы и задвижки на коммунально-энергетических сетях; коллекторы из объемных блоков; тепловые камеры; подземные металлические и железобетонные резервуары; подземные кабельные линии; силовые линии электрофицированных железных дорог				
Трубопроводы на металлических или железобетонных эстакадах; непроходные каналы теплотрасс; заглубленные насосные станции; наземные металлические резервуары и емкости; воздушные ЛЭП высокого напряжения и низкого напряжения на деревянных опорах;				

Трубопроводы, проложенные по земле (настилам, низким опорам и т.д.); водопроводные башни; наземные насосные станции; антенные устройства; галереи энергетических коммуникаций на металлических или железобетонных эстакадах				
Водо-, газо-, электро- и канализационные сети и арматура к ним, проложенные и установленные внутри зданий и сооружений	Степени разрушения определяются с учетом степени разрушения зданий и сооружений			

Согласно Приложению 2 «Методики...», степени разрушений зданий и сооружений, возможные при максимальных по последствиям землетрясениях, имеют характеристики, приведенные ниже:

Степени разрушения зданий, сооружений, оборудования		
Слабая	Средняя	Сильная
<i>Жилые здания</i>		
Частичное разрушение внутренних перегородок, кровли, дверных и оконных коробок, легких пристроек и др. Основные несущие конструкции сохраняются. Для полного восстановления требуется капитальный ремонт.	Разрушение меньшей части несущих конструкций. Большая часть несущих конструкций сохраняется и лишь частично деформируется. Может сохраниться часть ограждающих конструкций стен, однако, при этом, второстепенные и несущие конструкции могут быть частично разрушены. Здание выводится из строя, но может быть восстановлено.	Разрушение большей части несущих конструкций. При этом могут сохраняться наиболее прочные элементы здания, каркасы, ядра жесткости, частично стены и перекрытия нижних этажей. При сильном разрушении образуется завал. Восстановление возможно с использованием сохранившихся частей и конструктивных элементов. В большинстве случаев восстановление нецелесообразно.
<i>Коммунально-энергетические сети</i>		
Частичное повреждение стыков труб, оборудования, контрольно-измерительных приборов. Незначительная деформация линий электропередач. Частичное повреждение верхней части смотровых колодцев, незначительные повреждения запорной арматуры. Небольшие вмятины на оболочках резервуаров и емкостей. При восстановлении меняются поврежденные элементы.	Разрывы и деформации труб в отдельных местах, повреждение стыков, фильтров, отстойников и др. оборудования, выход из строя КИП. Деформация и разрушение отдельных опор линий электропередач, схлестывание и обрыв проводов. Смещение на опорах, деформация оболочек резервуаров и подводных трубопроводов. Появление трещин и пробоин в смотровых колодцах. При восстановлении выполняется капитальный ремонт с заменой поврежденных элементов.	Разрушение и деформация большей части труб, кабелей; сдвиг трубопроводов в поперечном направлении, повреждение отстойников, насосного и др. оборудования. Деформация и падение линий электропередач, обрыв проводов. Срыв с опор, опрокидывание и деформация оболочек резервуаров и емкостей. Обрыв подводных трубопроводов и запорной арматуры. Восстановление невозможно.

Отсутствие длительных рядов инструментальных наблюдений и системных исследований по палеосейсмичности затрудняет проведение статистических анализов по выведению закономерностей повторения прохождения землетрясений.

Периоды сейсмической активности сменяются затишьем, и за 200 лет промежутки между землетрясениями составляют:

- для 7-ми бальных – от 1 до 37 лет;
- для 6-ти бальных – от нескольких месяцев до 16 лет;
- для 4-х и менее – в среднем 1,5 месяца.

За последние 200 лет на Северном Кавказе произошло восемнадцать 7-ми бальных и сорок 6-ти бальных землетрясений.

Количество потерь людей при землетрясениях зависит от:

- конструктивных особенностей застройки;
- плотности населения и его полового и возрастного состава;
- времени суток при возникновении землетрясения;
- местонахождения граждан (в зданиях или вне их) в момент толчков.

Основными причинами несчастных случаев при землетрясении являются:

- разрушение (повреждение) зданий (падение кирпичей, карнизов, балконов, оконных рам, битых стёкол и т.д.);
- зависание и падение на проезжую часть улиц и тротуары разорванных электропроводов;

									Лист
									120
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	001-24-ПП-2				

- пожары, вызванные утечкой газа из повреждённых труб и замыканием линий электропередач;
- падение тяжёлых предметов в зданиях;
- неконтролируемые действия людей в результате паники.

Соотношение погибших и раненых при землетрясении в среднем может составить 1:3, а тяжело- и легкораненых примерно 1:10, причем до 70 % раненых получают травмы мягких тканей, до 21 % - переломы, до 37 % - черепно-мозговые травмы, до 12 % - травмы позвоночника, до 12 % - травмы грудной клетки, до 8 % - травмы таза. У многих пострадавших будут наблюдаться множественные травмы, синдром длительного сдавливания, ожоги, реактивные психозы и психоневрозы. Как среди санитарных, так и среди безвозвратных потерь, будут преобладать женщины и дети (особенно в возрасте от 1 года до 10 лет).

Величина *индивидуального сейсмического риска* (вероятность гибели человека от землетрясения на рассматриваемой территории в год) может составить от 2 до $5 \cdot 10^{-6}$.

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-97, *опасное гидрологическое явление* – событие гидрологического происхождения или результат гидрологических процессов, возникающих под действием различных природных или гидродинамических факторов или их сочетаний, оказывающих поражающее воздействие на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

Перечень поражающих факторов источников природных ЧС гидрологического происхождения, характер их действий и проявлений, приведены ниже:

Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора природной ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Подтопление	Гидростатический	Повышение уровня грунтовых вод.
	Гидродинамический	Гидродинамическое давление потока грунтовых вод.
	Гидрохимический	Загрязнение (засоление) почв, грунтов. Коррозия подземных металлических конструкций.

Опасность гидрологических явлений по категориям опасности в районе, в соответствии с СП 115.13330, оценивается следующим образом:

- подтопления территории (+ потенциальное подтопление) – опасная категория;

В соответствии с Приложением к приказу МЧС России № 329 от 08.07.2004 г. «Критерии информации о чрезвычайных ситуациях» (в действ.ред.), указанные опасные гидрологические явления и процессы относятся к возможным источникам природных ЧС на рассматриваемой территории в следующих случаях (число погибших 2 человека и более, число госпитализированных - 4 человека и более; прямой материальный ущерб от которого составляет гражданам – 100 МРОТ, организации – 500 МРОТ и более):

- высокие уровни воды (половодье, зажор, затор, дождевой паводок) – решение об отнесении явления к ЧС принимается органами управления по делам ГО и ЧС на основании данных территориальных органов.

В соответствии с ГОСТ Р 22.0.03-97, *опасные метеорологические явления и процессы* – природные процессы и явления, возникающие в атмосфере под действием различных природных факторов или их сочетаний, оказывающие или могущие оказать поражающее воздействие на людей, сельскохозяйственных животных и растения, объекты экономики и окружающую природную среду.

В районе проектируемого объекта возможны ураганные ветры, ливневые дожди с грозами и градом, снегопады, налипания снега, обледенения, туманы; в летнее время возможно повышение температуры окружающего воздуха выше 40°C.

Перечень поражающих факторов источников природных ЧС метеорологического происхождения, характер их действий и проявлений, согласно ГОСТ Р 22.0.06-97, приведены ниже:

					001-24-ПП-2	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		121

Источник природной ЧС	Наименование поражающего фактора природной ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природной ЧС
Сильный ветер. Ураган.	Аэродинамический	Ветровой поток
		Ветровая нагрузка
		Аэродинамическое давление
		Вибрация
Продолжительный дождь (ливень)	Гидродинамический	Поток (течение) воды
		Затопление территории
Сильный снегопад	Гидродинамический	Снеговая нагрузка
		Снежные заносы
Гололед	Гравитационный	Гололедная нагрузка.
	Динамический	Вибрация
Град	Динамический	Удар
Гроза	Электрофизический	Электрические разряды
Туман	Теплофизический	Снижение видимости (помутнение воздуха)
Засуха	Тепловой	Нагревание почвы, воздуха.
Заморозок	Тепловой	Охлаждение почвы, воздуха.

Категорированию по условиям СП 115.13330 «Геофизика опасных природных воздействий» подлежат:

- ураганы – опасная категория;
- наледообразование – умеренно опасная категория.

Согласно «Критериям информации о чрезвычайных ситуациях» Приложения к приказу МЧС России № 329 от 08.07.2004 г., приведенные метеорологические явления относятся к возможным источникам ЧС в следующих случаях:

- сильный ветер, в т.ч. смерч – скорость ветра (включая порывы) - 25 м/сек и более.
- очень сильный дождь – количество осадков 50 мм и более за 12 ч;
- сильный ливень (очень сильный ливневый дождь) – количество осадков 30 мм и более за 1 час и менее;
- продолжительные сильные дожди – количество осадков 100 мм и более за период более 12 ч., но менее 48 ч;
- очень сильный снег – количество осадков не менее 20 мм за период не более 12 ч;
- сильная метель – общая или низовая метель при средней скорости ветра 15м/сек и более и видимости менее 500 м;
- крупный град – диаметр градин 20 мм и более;
- сильное гололедно-изморозевое отложение на проводах (при диаметре отложения на проводах гололедного станка 20 мм и более для гололеда; для сложного отложения и налипания мокрого снега – 35 мм и более);
- сильный туман (видимость 50 м и менее);
- сильная жара (решение об отнесении явления к ЧС принимается органами управления по делам ГО и ЧС на основании данных территориальных органов).

Ураганы.

Частота возникновения ураганов в районе составляет:

- со скоростью ветра 30 м/с – 0,2 1/год (1 раз в 5 лет);
- со скоростью ветра 36 м/с – 0,05 1/год (1 раз в 20 лет);
- со скоростью ветра 41 м/с – 0,02 1/год (1 раз в 50 лет).

На основании Приложения 1 «Методики оценки последствий ураганов» «Сборника методик по прогнозированию возможных аварий, катастроф, стихийных бедствий в РСЧС», Книга 2, указанные скорости ветра могут привести к разрушениям зданий и сооружений, соответствующим степеням, приведенными ниже:

Типы конструктивных решений здания, сооружений и оборудования	Степень разрушения			
	слабая	средняя	сильная	полная

Кирпичные малоэтажные здания, крупнопанельные жилые здания				
Промышленные здания с легким металлическим каркасом и здания бескаркасной конструкции; Административные здания и здания с металлическим и железобетонным каркасом				
Складские кирпичные здания; Лёгкие склады-навесы с металлическим каркасом и шиферной кровлей; Склады-навесы из железобетонных элементов				
Трансформаторные подстанции закрытого типа; Резервуары				
Насосные станции				
Открытые распределительные устройства				
Крановое оборудование; Подъемно-транспортное оборудование				
Трубопроводы наземные				
Трубопроводы на металлических железобетонных эстакадах				
Контрольно-измерительные приборы; Кабельные наземные линии; Кабельные наземные линии связи				
Воздушные линии низкого напряжения				

Согласно Приложению 2 «Методики», степени разрушений зданий и сооружений, возможные при максимальных по последствиям ураганах, имеют характеристики, приведенные ниже:

Здания, сооружения и оборудование	Степень разрушения		
	Слабая	Средняя	Сильная
Жилые, производственные и административные здания	Разрушение наименее прочных конструкций зданий и сооружений: заполнений дверных и оконных проемов; небольшие трещины в стенах, откалывание штукатурки, падение кровельных черепиц, трещины и дымовых трубах или падение их отдельных частей	Разрушение перегородок, кровли, части оборудования; большие и глубокие трещины в стенах, падение дымовых труб разрушение оконных и дверных заполнений, появление трещин в стенах	Значительные деформации несущих конструкций; несущие трещины и проломы в стенах, обрушения частей стен и перекрытий верхних этажей, деформация перекрытий нижних этажей
Технологическое оборудование	Повреждение и деформация отдельных деталей, электропроводки, приборов автоматики	Повреждение шестерен и повреждение передаточных механизмов, обрыв маховиков и рычагов разрыв приводных ремней	Смещение с фундаментов и деформация станин, трещины в деталях, изгиб валов и осей
Подъемно-транспортные механизмы, крановое оборудование	Частичное разрушение и деформация обшивки повреждение стекол и приборов	Повреждение наружного оборудования, разрыв трубопроводов систем питания, смазки и охлаждения	-
Трубопроводы	Повреждения стыковых соединений, частичное повреждение КИП	Разрывы стыковых соединений, повреждение КИП и запорной арматуры, переломы труб на воодах в отдельных местах	-

Мероприятия по инженерной защите территории, зданий и сооружений от опасных метеорологических явлений и процессов приведены ниже настоящего раздела.

По данным СП 131.13330 «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*» на рассматриваемой территории выпадает 593 мм осадков в год. Суточный максимум осадков составляет 100мм.

Согласно письму Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Батайск от 26.03.2024 №51.10/1370 отведение сточных вод должно осуществляться в соответствии с действующими нормативными документами, в том числе СП 32.13330.2018 (в действ. ред.).

Водоотведение с территории застройки предусмотрено по системе лотков, с последующим подключением в городские водоотводные каналы, по следующей схеме:

- с кровель зданий посредством системы внутреннего водоотвода в дождеприемный лоток с последующим сбросом на существующие проезжие части улиц;
- с территорий, свободных от застройки зданиями, по вертикальной планировке.

Природные инженерно-геологические и антропогенные условия территории города способствуют развитию на значительной его территории процессов подтопления.

Инженерные мероприятия по устранению просадочности разрабатываются на стадии рабочего проекта.

Среднее количество дней с грозами, наблюдаемых в городе в течение года, составляет 26.

В результате поражения зданий молнией при неисправном молниеотводе возможно возникновение пожара.

В соответствии с РД 34.122-87 «Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений» и СО-153-34.21.122-2003 «Инструкция по молниезащите зданий, сооружений и промышленных коммуникаций» для защиты зданий от атмосферных разрядов проектом предусмотрено устройство молниезащиты.

Молниезащита и защитные меры электробезопасности должны выполняться в соответствии с действующей нормативно-технической документацией.

В соответствии с СП 20.13330 «Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85*» снеговая нагрузка для города составляет 120 кг/м². В результате воздействия снеговой нагрузки возможно обрушение кровли зданий.

Число дней в год с обледенением для города составляет 12. Отложение гололеда на проводах составляет 16 случаев в год. Отложение гололеда с интенсивностью 81-200 г/м составляет 6% из наблюдавшихся случаев.

Для предотвращения негативных последствий гололеда на территории проектируемой застройки предусмотрены емкости для хранения песка.

В целях защиты планируемой территории от названных факторов, проектом предусмотрен ряд мероприятий по инженерной защите. Принятые решения подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

Противопожарные мероприятия являются неотъемлемой частью инженерно-технических мероприятий гражданской обороны, обеспечивающих устойчивость функционирования в военное время отраслей и объектов экономики.

Их важность предопределяется большими размерами ущерба, который могут принести пожары, как в мирное, так и в военное время в очагах массового поражения.

Для проведения мероприятий в мирное время должны быть подготовлены, должным образом обучены, соответственно экипированы и подготовлены к работе в экстремальных условиях аварийно-спасательные бригады. Для предупреждения чрезвычайных обстоятельств, связанных с пожаром, снижение их тяжести и ликвидации их последствий на последующих стадиях проектирования нужно предусмотреть технические и организационные мероприятия, направленные на снижение вероятности возникновения пожара, защиту от огня, безопасную эвакуацию людей, беспрепятственный ввод и продвижение пожарных расчётов и пожарной техники.

Согласно письма 5-ой пожарно-спасательной части ГУ МЧС России по Ростовской области от 22.02.2024 №25-33 в радиусе прибытия не более 10-ти минут от территории проекта планировки территории расположена 89 пожарно-спасательная часть 5-ого пожарно-спасательного отряда ФПС ГПС ГУ МЧС России по Ростовской области.

В случае возникновения пожара на территории в границах проекта планировки территории, тушение его производится пожарным подразделением 89 пожарно-спасательная часть 5-ого пожарно-спасательного отряда ФПС ГПС ГУ МЧС России по Ростовской области.

Принятие решения и руководство эвакуационными мероприятиями осуществляет начальник гражданской обороны области, города, района, объекта через комиссии по чрезвычайным ситуациям и эвакуационным.

Для подготовки и проведения эвакуации привлекаются эвакуационные органы, штабы по делам ГО и ЧС, аварийно-спасательные службы, органы военного командования.

Планирование рассредоточения и эвакуации населения из категорированных городов предусматривает определение порядка и способов проведения эвакуационных мероприятий по объектам народного хозяйства и группам населения.

Для определения порядка и очередности вывоза населения из города и размещение его в загородной зоне население распределяют по следующим основным группам.

					001-24-ПП-2	Лист
						124
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Первая группа: рабочие и служащие предприятий категорированных городов, продолжающих свою работу в городе в военное время, а также обеспечивающих его жизнедеятельность.

Вторая группа:

- рабочие и служащие предприятий, НИИ, КБ, а также других организации и учреждений, переносящих свою деятельность в военное время в загородную зону;
- сотрудники министерств и ведомств;
- рабочие и служащие предприятий, организаций и учреждений, прекращающих свою деятельность в военное время.

Третья группа:

- учащиеся, преподавательский и обслуживающий состав общеобразовательных школ;
- учащиеся школ-интернатов, воспитанники детских домов, ведомственных детских садов и специальных детских учреждений, преподаватели, воспитатели и обслуживающий персонал;
- студенты вузов, учащиеся средних специальных учебных заведений, профессионально-технических училищ, профессорско-преподавательский состав;
- пенсионеры-одиночки и содержащиеся в домах инвалидов и престарелых;
- члены семей рабочих и служащих предприятий, НИИ, КБ, и других организаций и учреждений, переносящих свою деятельность в загородную зону, а также предприятий, организаций, прекращающих свою работу;
- члены семей рабочих и служащих предприятий, продолжающих свою работу в городах в военное время.

Вывоз первой и второй групп населения, членов их семей, а так же учебных заведений, ведомственных детских учреждений планируется по производственному принципу, а остального, не связанного с производством населения (третьей группы) – по территориальному принципу через ЖЭУ (ЖКО).

При этом неработающие члены семей рабочих и служащих, призываемых в Вооруженные силы по мобилизации в первую очередь, а так же военнослужащих, находящихся на срочной военной службе, учитываются и планируются к эвакуации штабами ГО тех объектов, где работали рабочие и служащие (военнослужащие) до призыва, а при наличии в составе семьи нескольких работающих – по месту работы одного из них, не подлежащего призыву.

Эвакуация жителей жилой застройки осуществляется на внутриквартальные проезды и далее на существующие магистральные улицы общегородского значения с регулируемым движением, по которым обеспечивается движение эвакуируемых не менее чем в двух направлениях.

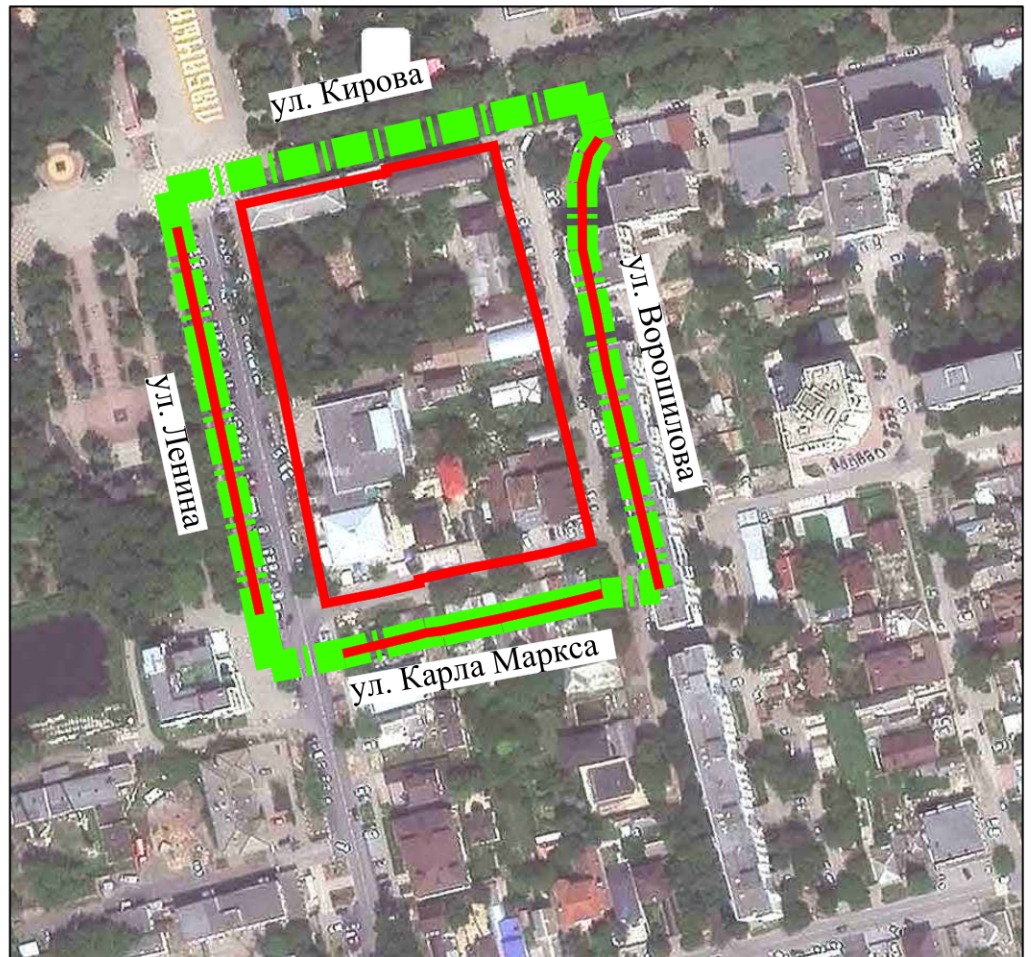
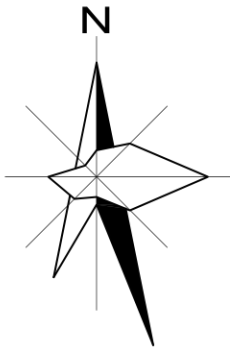
Эвакуация населения г. Батайск в военное время осуществляется по производственно-территориальному принципу, т.е. работающие жители домов и их семьи эвакуируются со своими предприятиями, учреждениями и организациями, которым определены сборные эвакуационные пункты.

В случае произошедшей чрезвычайной ситуации, население планируемой жилой застройки будет собираться в эвакуопунктах для дальнейшей эвакуации в ближайшие районы.

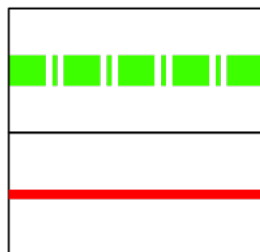
					001-24-ПП-2	Лист
						125
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

**3.РАЗДЕЛ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

					001-24-ПП-2.ГР	Лист
						126
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



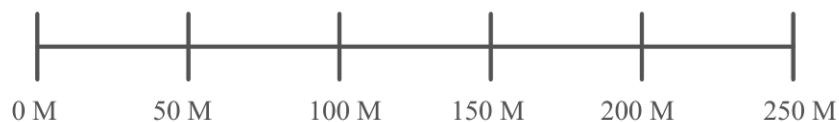
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



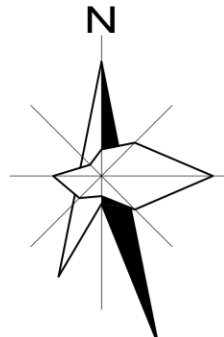
- границы документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории)

- границы планируемых элементов планировочной структуры (квартал, улично-дорожная сеть)

МАСШТАБНАЯ ЛИНЕЙКА



						001-24-ПП-2			
						Документация по планировке территории: проект планировки и проект межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ГАП	Жабина		<i>Жабина</i>	03.24		ПП	1	
	Проверил	Жабина		<i>Жабина</i>	03.24				
	Выполнил	Мурадов		<i>Мурадов</i>	03.24				
						Фрагмент карты планировочной структуры территории муниципального образования с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:5000	ИП ЖАБИНА А. В.		
	Н.контроль	Жабина		<i>Жабина</i>	03.24				



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

	- граница проекта планировки территории
	- границы существующих земельных участков
	- кадастровый номер существующего земельного участка
	- существующие объекты и сооружения капитального и некапитального строительства, подлежащие демонтажу
	- существующие линейные объекты
	- существующие проезжие части улиц
	- существующее озеленение
	- существующие объекты капитального строительства жилого назначения
	- существующие объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры
	- существующие объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры (инженерного назначения)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

	- существующие объекты капитального строительства общественно-делового назначения
	- существующие объекты капитального строительства иного назначения
	- существующие объекты капитального строительства социальной инфраструктуры
	- существующие объекты некапитального строительства иного назначения
	- существующие объекты некапитального строительства транспортной инфраструктуры
	- существующие объекты транспортной инфраструктуры плоскостные (автопарковки) с обозначением количества мест
	- территории существующих объектов социальной инфраструктуры
	- существующие площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием
	- номер объекта капитального строительства по экспликации
	- инженерные сети и сооружения, подлежащие демонтажу и (или) выносу

Экспликация существующих объектов капитального строительства

Номер по экспликации	Кадастровый номер объекта капитального строительства	Площадь, кв.м.	Наименование (назначение)	Количество этажей, в т.ч. (подземных)
1	61:46:0011302:1679	15.1	Магазин (нежилое)	1 (0)
2	61:44:0073401:2171	22.1	Магазин (нежилое)	1 (0)
3	61:46:0011701:1033	476.1	Жилой дом (Многоквартирный дом)	2 (0)
4	61:46:0011701:1186	171.1	Жилой дом (жилое)	2 (0)
5	61:46:0011701:689	81.4	Жилой дом (жилое)	1 (0)
6	61:46:0011701:537	99.0	Жилой дом (жилое)	1 (0)
7	61:46:0011701:445	65.4	Жилой дом (жилое)	1 (0)
8	61:46:0011701:1104	457.3	Торгово-офисное здание (нежилое)	3 (0)
9	61:46:0011701:505	168.1	Жилой дом (жилое)	3 (0)
10	61:46:0011701:713	87.8	Жилой дом (жилое)	1 (0)
11	61:46:0011701:1059	236.6	Жилой дом (жилое)	3 (1)
12	61:46:0011701:430	200.4	Жилой дом (жилое)	2 (1)
13	61:46:0011701:732	72.3	Жилой дом (жилое)	1 (0)
14	61:46:0011701:715	103.2	Жилой дом (жилое)	1 (0)
15	61:46:0011701:716	31.2	Гараж (нежилое)	1 (0)
16	61:46:0011701:736	30.4	Гараж (нежилое)	1 (0)
17	61:46:0011701:1051	719.6	Здание (нежилое)	3 (1)
18	61:46:0011701:1102	1493.2	Здание (нежилое)	2 (0)
19	61:46:0011701:404	2092.3	Административное здание (нежилое)	5 (1)
20	61:46:0000000:65	42.0	ТП-118	1 (0)

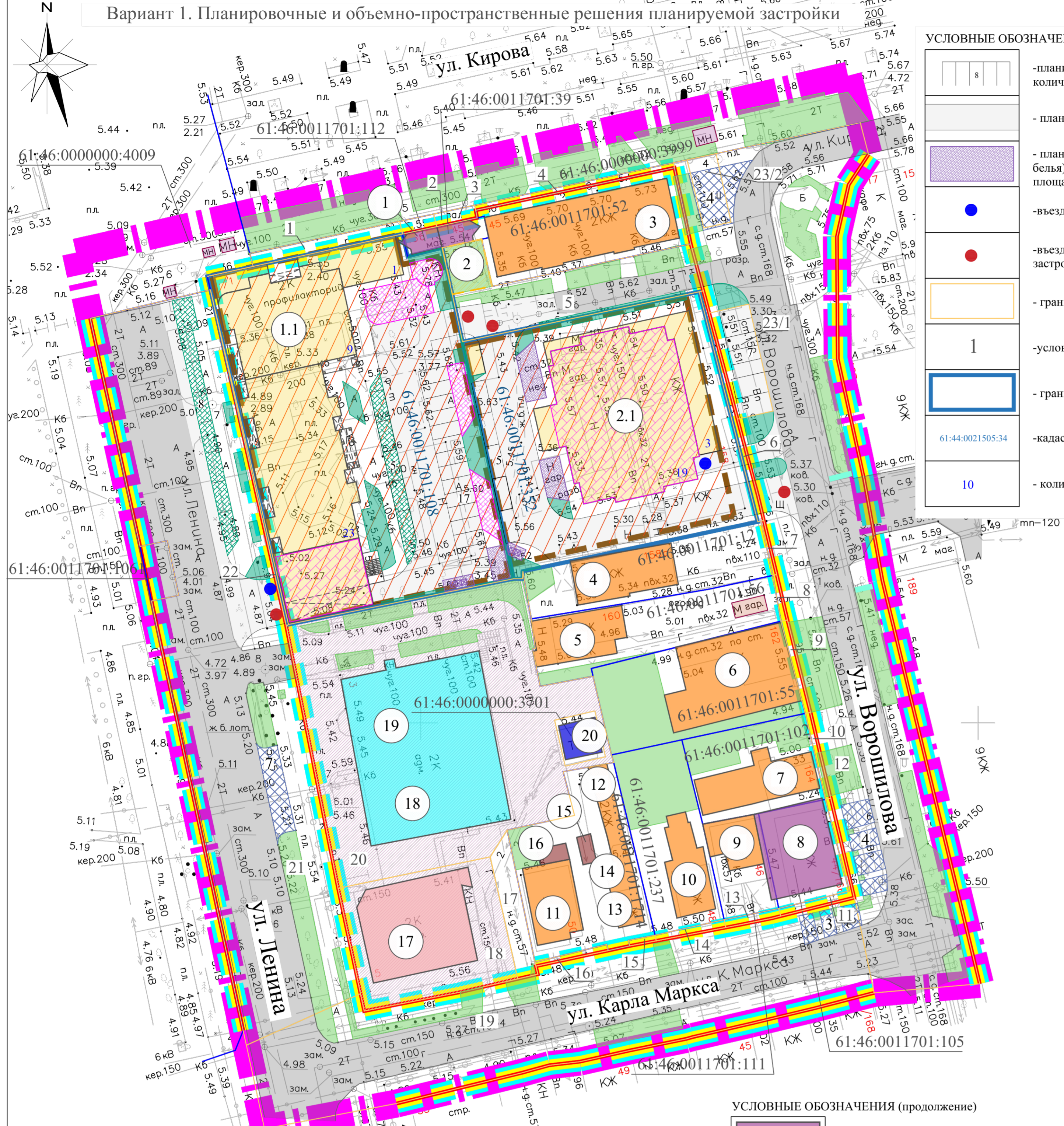
Экспликация существующих земельных участков

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Разрешенный вид использования	Форма собственности	Примечание
61:46:0000000:3999	21465	благоустройство территории	собственность не разграничена	Учетный (частично в границах ДПТ)
61:46:0000000:4009	78515	входит в состав ЕЗП 61:46:0000000:45. Парки культуры и отдыха (3.6.2), земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	муниципальная собственность	Учетный (частично в границах ДПТ)
61:46:0011701:112	25	для эксплуатации магазина	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:39	34	для эксплуатации магазина	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:52	505	Для эксплуатации многоквартирного жилого дома	данные отсутствуют	Ранее учетный
61:46:0011701:108	2664	административно- управленческие учреждения	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:352	1868	Жилищное строительство	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:12	418	Для использования в целях эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:56	439	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:55	583	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:102	355	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:105	217	Офисы, конторы организаций различных форм собственности; предприятия бытового обслуживания (пошивочное ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты); детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:111	177	Для эксплуатации жилого дома	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:237	428	Для индивидуального жилищного строительства	Частная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:1714	598	жилищное строительство ; офисы, конторы организаций различных форм собственности; предприятия бытового обслуживания (салон красоты); кредитно-финансовые учреждения; детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа	Частная собственность	Учетный
61:46:0011701:266	546	Детские дошкольные учреждения общего и специализированного типа	муниципальная собственность	Ранее учетный
61:46:0011701:236	2089	Для размещения производственных и административных зданий	муниципальная собственность	Ранее учетный
61:46:0000000:3701	6435	Для размещения сооружений, конструктивных элементов, воздушных, кабельных линий энергетики	Частная собственность	Учетный (частично в границах ДПТ)
61:46:0011701:1061	50	автостоянки	данные отсутствуют	Учетный

1. В границах проекта планировки территории отсутствуют проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.
 2. Информация о разрешенном виде использования и иных параметрах земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, представлена в томе 5 "Исходно-разрешительная документация" в выписках из ЕГРН и КИПТ.

001-24-ПП-2				
Документация по планировке территории: проект планировки и проект межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса				
Изм.	Качч	Лист	№ док	Подр.
	ГАП	Жабина		03.24
Проверил	Жабина			03.24
Выполнил	Мурадов			03.24
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				
			Страниц	Лист
			ПП	2
Схема, отображающая 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 М 1:500				
ИП ЖАБИНА А. В.				

Вариант 1. Планировочные и объемно-пространственные решения планируемой застройки



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

- планируемые открытые парковки с обозначением количества мест
- планируемые проезжие части
- планируемые хозяйственные площадки (для сушки белья), в том числе на озелененном покрытии, площадки ТБО с раздельным сбором
- въезды/выезды в планируемые автостоянки
- въезды/выезды на территорию планируемой застройки
- границы образуемых земельных участков
- условный номер образуемого земельного участка
- границы изменяемых земельных участков
- кадастровый номер изменяемого земельного участка
- количество наземных этажей планируемой застройки

Вариант 2. Планировочные и объемно-пространственные решения планируемой застройки



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (продолжение)

- планируемые объекты капитального строительства жилого назначения (многоквартирные жилые дома с автостоянками, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях)
- планируемые подземные части объектов капитального строительства жилого назначения
- планируемые площадки благоустройства на эксплуатируемой кровле подземной части, в том числе на озелененном покрытии (поз.1.1, 2.1)
- планируемые площадки благоустройства на эксплуатируемой кровле (поз.1.1, 2.1) и террасе (поз.2.1)
- планируемое озеленение, в том числе территорий общего пользования
- планируемое озеленение, с применением георешетки

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

- граница проекта планировки территории
- границы существующих земельных участков
- кадастровый номер существующего земельного участка
- существующие линейные объекты
- существующие проезжие части улиц
- существующее озеленение
- существующие объекты капитального строительства общественно-делового назначения
- существующие объекты капитального строительства жилого назначения
- существующие объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры
- существующие объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры (инженерного назначения)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (продолжение)

- существующие объекты капитального строительства иного назначения
- существующие объекты капитального строительства социальной инфраструктуры
- существующие объекты некапитального строительства иного назначения
- существующие объекты некапитального строительства транспортной инфраструктуры
- существующие объекты транспортной инфраструктуры плоскостные (автопарковки) с обозначением количества мест
- планируемые территории существующих объектов социальной инфраструктуры
- существующие площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием
- номер объекта капитального строительства по экспликациям
- устанавливаемые красные линии
- границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
- границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)

1. В границах проекта планировки территории отсутствуют проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.
 2. Информация о разрешенном виде использования и иных параметрах земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости, представлена в томе 5 "Исходно-разрешительная документация" в выписках из ЕГРН и КИП.
 3. Планировочные и объемно-пространственные решения застройки территории могут быть откорректированы в границах изменяемых (существующих) земельных участков на последующих стадиях проектирования, с учетом сохранения минимально необходимых расчетного озеленения и площадок благоустройства.

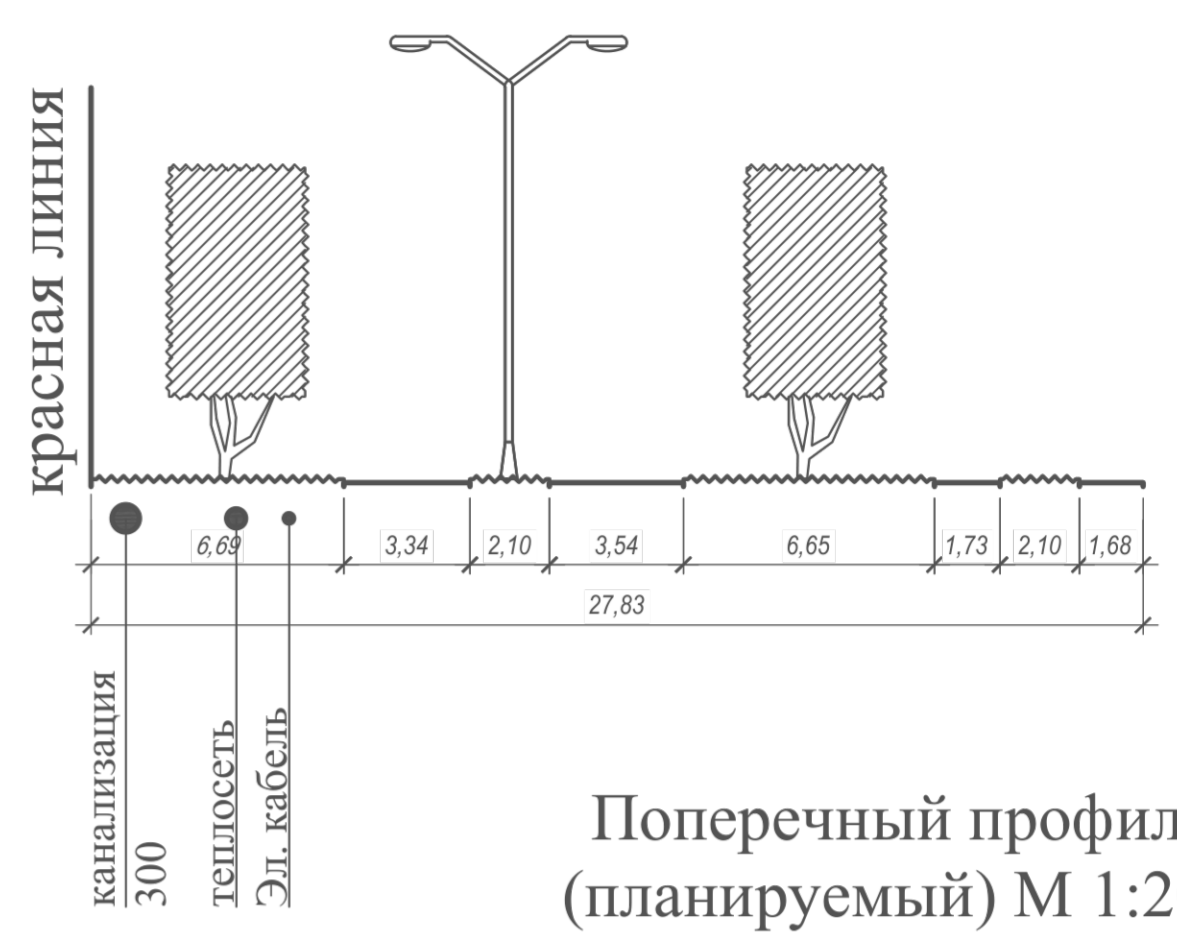
					001-24-ПП-2		
					Документация по планировке территории: проект планировки и проект межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса		
Изм.	Качч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	ГАП	Жабина			03.24	Стандия	Лист
	Проверил	Жабина			03.24	ПП	3
	Выполнил	Муратов			03.24		
					ИП ЖАБИНА А. В.		
					М 1:500		
					Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории и соответствие с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)		
Н.контроль	Жабина				03.24		



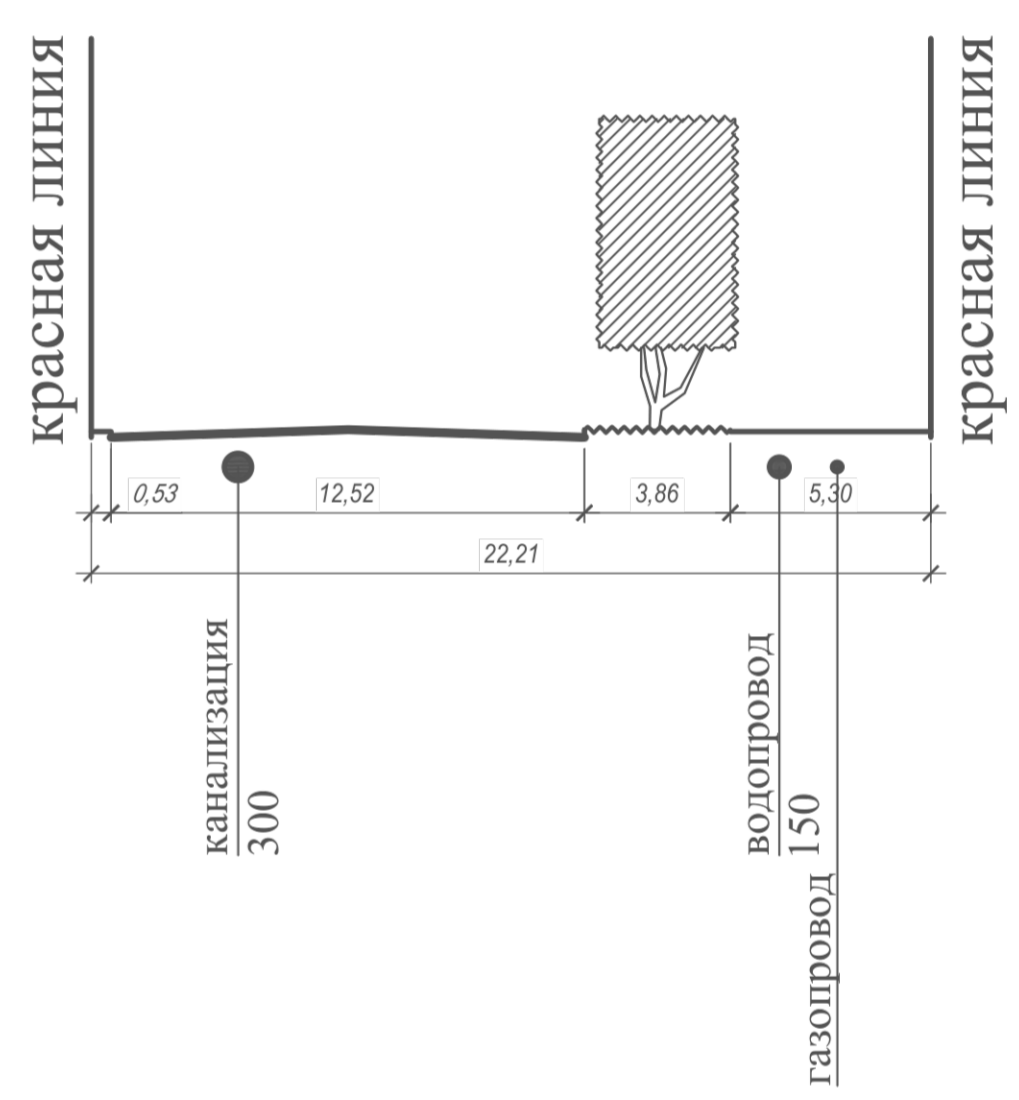
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

- планируемое озеленение, в том числе территорий общего пользования
- планируемое озеленение, с применением георешетки
- планируемые проезжие части
- планируемые хозяйственные площадки (для сушки белья), в том числе на озелененном покрытии, площадки ТБО с раздельным сбором
- планируемые открытые парковки с обозначением количества мест
- въезды/выезды в планируемые автостоянки
- въезды/выезды на территорию планируемой застройки
- количество наземных этажей планируемой застройки
- существующая улица в жилой застройке (местного значения) по Генеральному плану
- основные пешеходные пути
- основные внутри кварталные проезды
- границы существующих земельных участков
- границы образуемых земельных участков

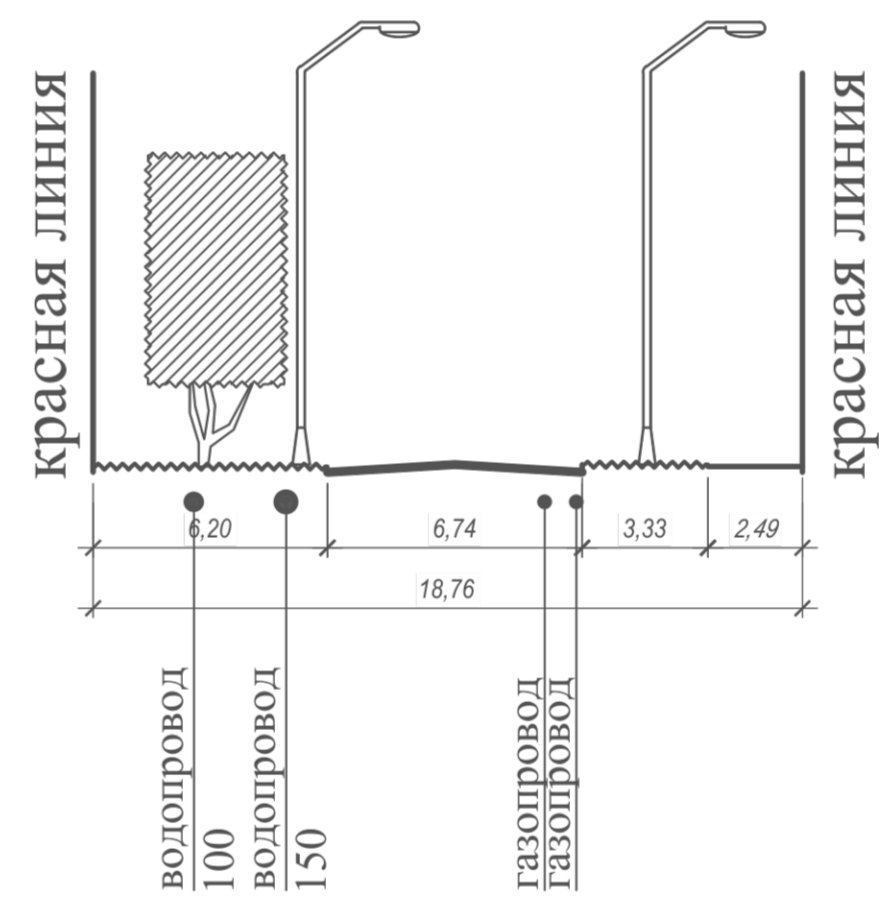
Поперечный профиль (планируемый) М 1:200
Улицы в жилой застройке
(существующая ул. Кирова)



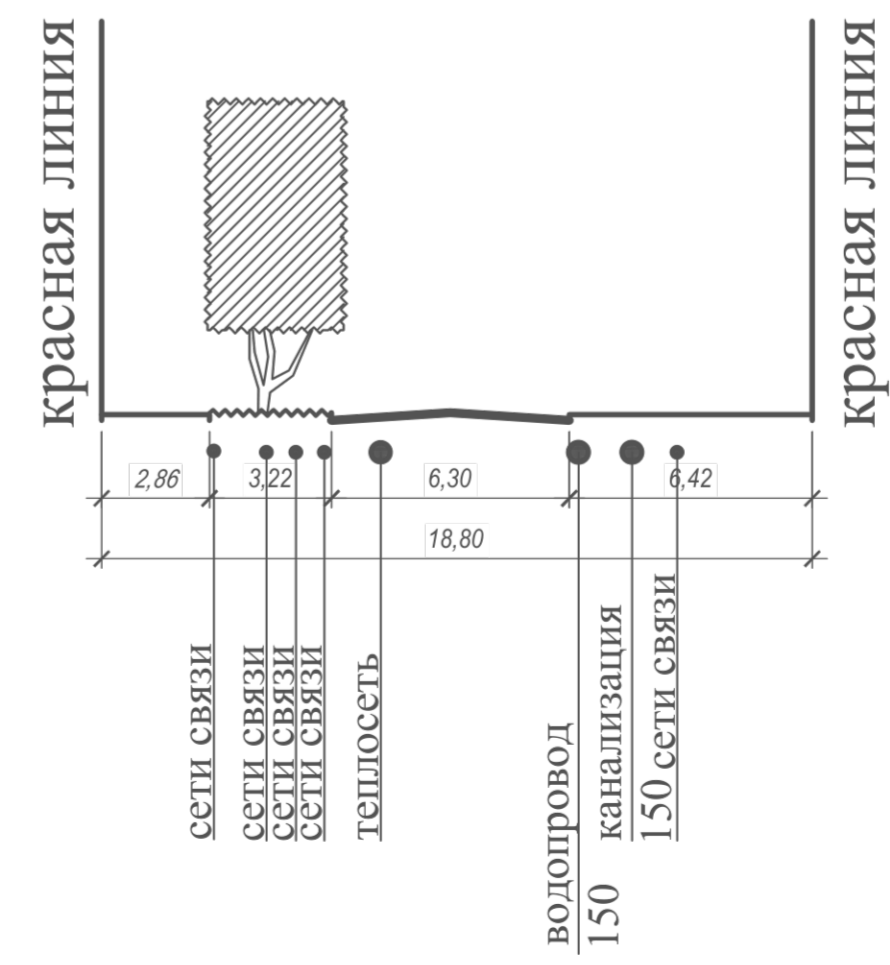
Поперечный профиль (планируемый) М 1:200
Улицы в жилой застройке
(существующая ул. Ленина)



Поперечный профиль (планируемый) М 1:200
Улицы в жилой застройке
(существующая ул. Ворошилова)



Поперечный профиль (планируемый) М 1:200
Улицы в жилой застройке
(существующая ул. Карла Маркса)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

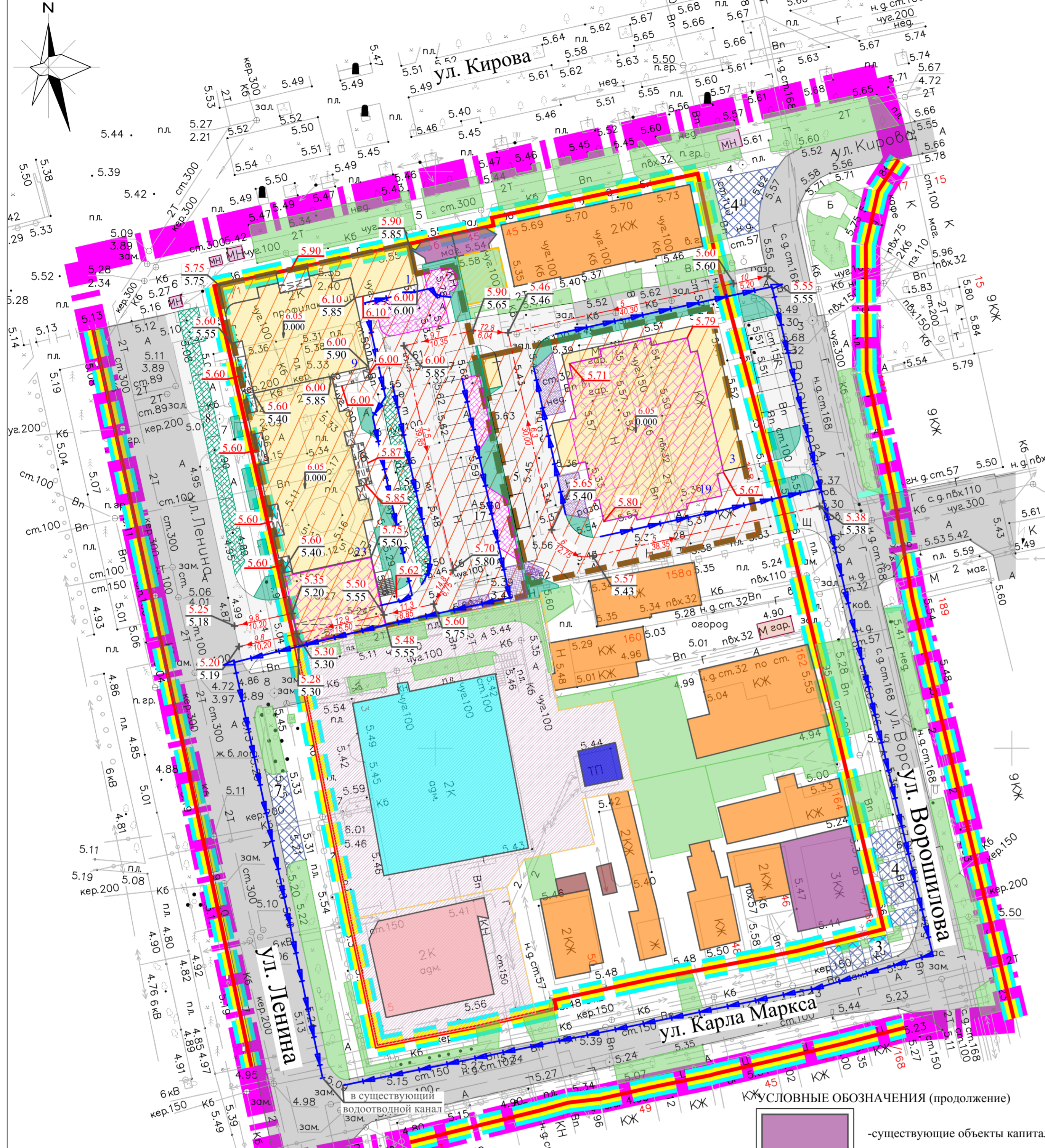
- граница проекта планировки территории
- существующие линейные объекты
- существующие проезжие части улиц
- существующее озеленение
- существующие объекты капитального строительства общественно-делового назначения
- существующие объекты капитального строительства жилого назначения
- существующие объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры
- существующие объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры (инженерного назначения)
- существующие объекты капитального строительства иного назначения
- существующие объекты капитального строительства социальной инфраструктуры

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (продолжение)

- существующие объекты некапитального строительства иного назначения
- существующие объекты некапитального строительства транспортной инфраструктуры
- существующие объекты транспортной инфраструктуры плоскостные (автопарковки) с обозначением количества мест
- планируемые территории существующих объектов социальной инфраструктуры
- существующие площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием
- устанавливаемые красные линии
- границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
- границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- планируемые объекты капитального строительства жилого назначения (многоквартирные жилые дома с автостоянками, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях)
- планируемые подземные части объектов капитального строительства жилого назначения
- планируемые площадки благоустройства на эксплуатируемой кровле подземной части, в том числе на озелененном покрытии (поз.1.1, 2.1)
- планируемые площадки благоустройства на эксплуатируемой кровле (поз.1.1, 2.1) и террасе (поз.2.1)

1. Планируемые поперечные профили являются ориентировочными, подлежат детальной проработке, в том числе, и изменениям, при разработке документации по планировке территории на линейный объект.
2. Планировочные и объемно-пространственные решения застройки территории могут быть откорректированы в границах изменяемых (существующих) земельных участков на последующих стадиях проектирования, с учетом сохранения минимально необходимых расчетного озеленения и площадок благоустройства.
3. Существующие остановки общественного пассажирского транспорта расположены по ул. Энгельса (остановка "Бассейн"), ул. Подтопты (остановка "Улица Подтопты"), ул. Куйбышева (остановка "Улица Кирова") в радиусе нормативной пешеходной доступности.
4. Генеральным планом муниципального образования "Город Батайск" не предусмотрено развитие сети транспорта общего пользования на улицах в жилой застройке (местного значения).

					001-24-ПП-2		
					Документация по планировке территории: проект планировки и проект межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса		
Изм.	Качч.	Лист	№ док.	Подр.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	ГАП	Жабина			03.24	Студия	Лист
Проверил	Жабина				03.24	ПП	4
Выполнил	Мурадов				03.24	ИП ЖАБИНА А. В.	
					<small>Схема организации движения транспорта (расположение транспортных объектов, транспортная инфраструктура и участвующее население) и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схема организации улично-дорожной сети. М.1:500. Поперечный профиль М.1:200</small>		
Н.контроль	Жабина				03.24		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

- граница проекта планировки территории
- границы существующих земельных участков
- кадастровый номер существующего земельного участка
- существующие линейные объекты
- существующие проезжие части улиц
- существующее озеленение
- существующие объекты капитального строительства общественно-делового назначения
- существующие объекты капитального строительства жилого назначения
- существующие объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры
- существующие объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры (инженерного назначения)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (продолжение)

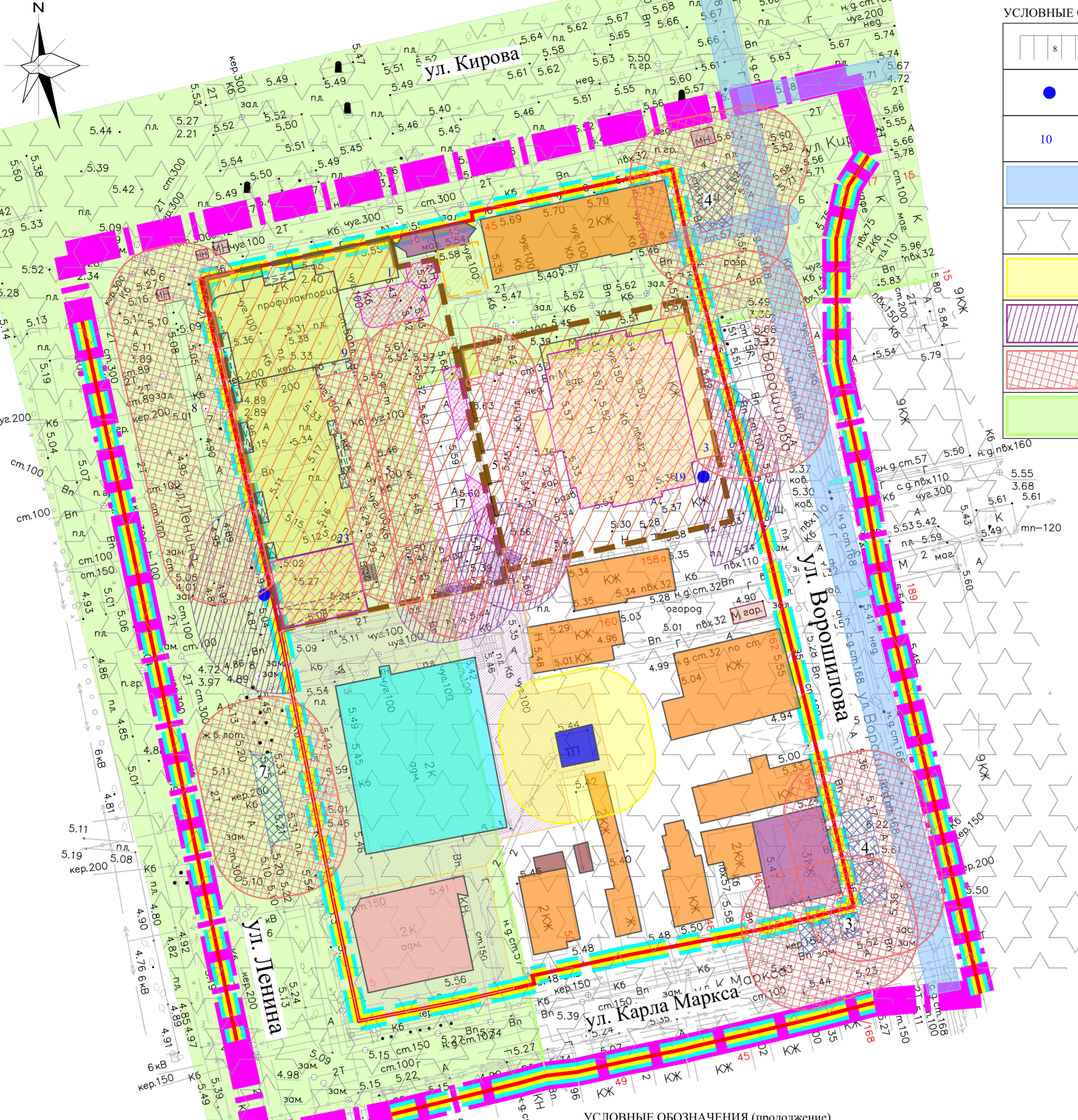
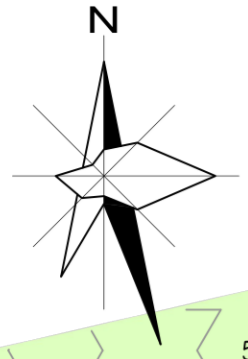
- существующие объекты капитального строительства иного назначения
- существующие объекты капитального строительства социальной инфраструктуры
- существующие объекты некапитального строительства иного назначения
- существующие объекты некапитального строительства транспортной инфраструктуры
- существующие объекты транспортной инфраструктуры плоскостные (автопарковки) с обозначением количества мест
- планируемые территории существующих объектов социальной инфраструктуры

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)


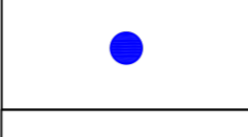
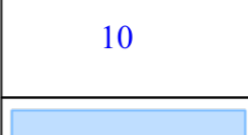





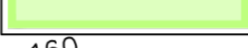
- существующие площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием
- планируемые площадки благоустройства на эксплуатируемой кровле подземной части, в том числе на озелененном покрытии (поз.1.1, 2.1)
- планируемые площадки благоустройства на эксплуатируемой кровле (поз.1.1, 2.1) и террасе (поз.2.1)
- планируемое озеленение, в том числе территорий общего пользования
- планируемое озеленение, с применением георешетки
- планируемые проезжие части
- планируемые хозяйственные площадки (для сушки белья), в том числе на озелененном покрытии, площадки ТБО с раздельным сбором
- планируемые открытые парковки с обозначением количества мест
- количество наземных этажей планируемой застройки
- красные (проектные) отметки рельефа, м
- черные (существующие) отметки рельефа, м
- проектная отметка уровня пола 1-го этажа
- проектная отметка входных групп
- уклон проезда между отметками, промилль
- направление уклона
- расстояние между отметками, м
- планируемые водоотводные лотки
- устанавливаемые красные линии
- границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
- границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- планируемые объекты капитального строительства жилого назначения (многоквартирные жилые дома с автостоянками, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях)
- планируемые подземные части объектов капитального строительства жилого назначения

1. Планируемые "красные отметки" и уклоны рельефа могут быть изменены на последующих стадиях проектирования.
 2. Планировочные и объемно-пространственные решения застройки территории могут быть откорректированы в границах изменяемых (существующих) земельных участков на последующих стадиях проектирования, с учетом сохранения минимально необходимых расчетного озеленения и площадок благоустройства.
 3. Подключение к сетям ливневой канализации предусмотреть на последующих этапах проектирования, в соответствии с письмом Управления жилищно-коммунального хозяйства г. Батайска от 26.03.2024 №51.10/1370.




						001-24-ПП-2			
						Документация по планировке территории: проект планировки и проект межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стация	Лист	Листов
							ПП	5	
							ИП ЖАБИНА А. В.		
Н.контроль	Жабина				03.24	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории М 1:500			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)

-  -планируемые открытые парковки с обозначением количества мест
-  -въезды/выезды в планируемые автостоянки
-  - количество наземных этажей планируемой застройки
-  -охранные зоны инженерных сетей, сооружений, объектов, сведения о которых внесены в ЕГРН (61:46-6.577, 61:46-6.54)
-  -приаэродромные территории аэродромов: Ростов-на-Дону "Северный" подзона №6, "Батайск" подзоны №6, №3 (коническая поверхность) (61:00-6.1619, 61:00-6.1630, 61:00-6.1282, 61:00-6.1282)
-  -охранная зона сетей и сооружений электроснабжения (предварительная, неустановленная)
-  -санитарные разрывы (предварительные, не установленные)
-  -пожарные разрывы (предварительные, не установленные, в том числе с учетом разработки СТУ, расчетов теплового потока, иных противопожарных мероприятий)
-  -территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)

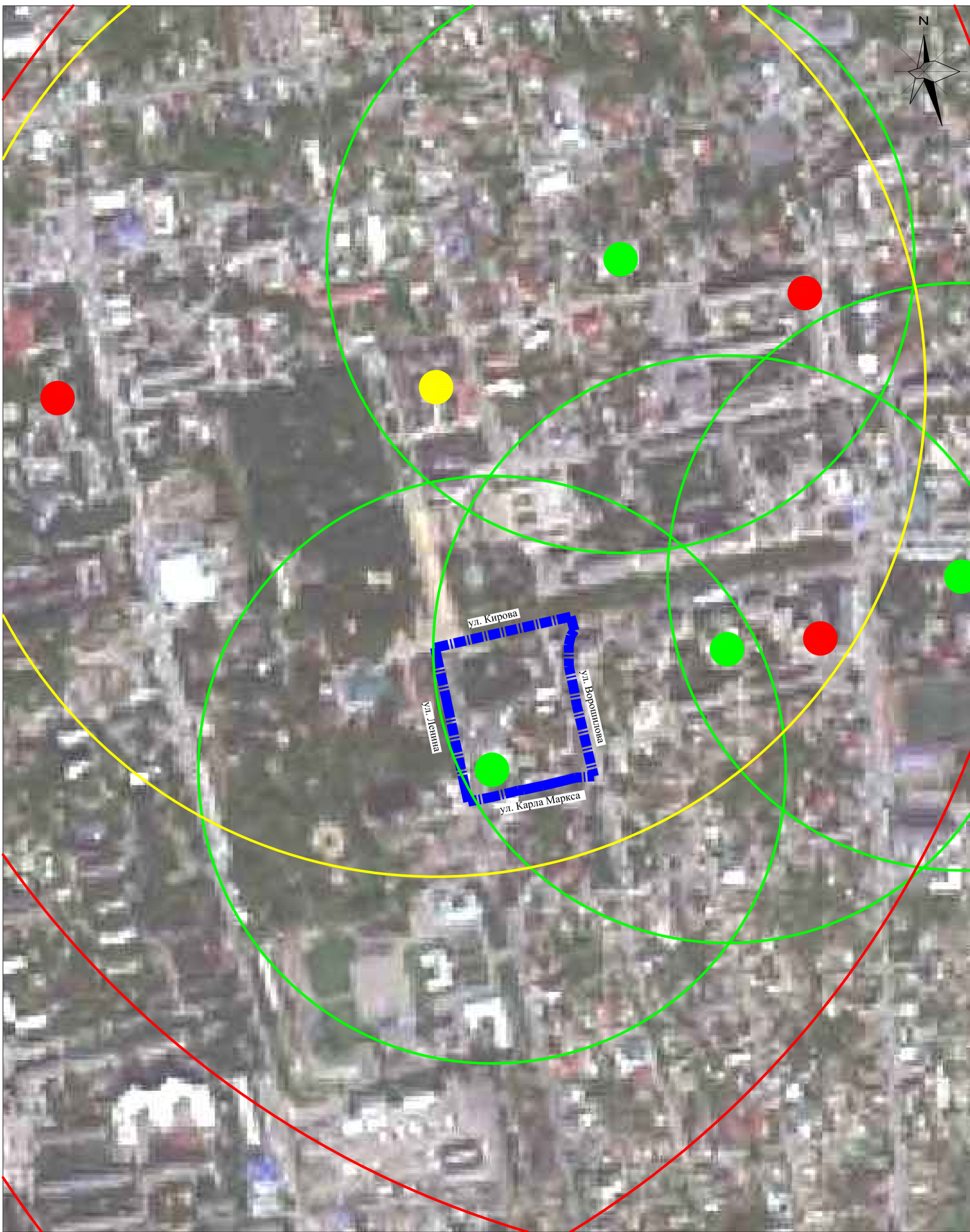
-  -граница проекта планировки территории
-  -существующие линейные объекты
-  -существующие объекты капитального строительства общественно-делового назначения
-  -существующие объекты капитального строительства жилого назначения
-  -существующие объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры
-  -существующие объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры (инженерного назначения)
-  -существующие объекты капитального строительства иного назначения
-  -существующие объекты капитального строительства социальной инфраструктуры
-  -существующие объекты некапитального строительства иного назначения
-  -существующие объекты некапитального строительства транспортной инфраструктуры

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (продолжение)

-  -существующие объекты транспортной инфраструктуры плоскостные (автопарковки) с обозначением количества мест
-  -планируемые территории существующих объектов социальной инфраструктуры
-  -существующие площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием
-  - устанавливаемые красные линии
-  - границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
-  - границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
-  -планируемые объекты капитального строительства жилого назначения (многоквартирные жилые дома с автостоянками, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях)
-  -планируемые подземные части объектов капитального строительства жилого назначения
-  -планируемые площадки благоустройства на эксплуатируемой кровле подземной части, в том числе на озелененном покрытии (поз.1.1, 2.1)
-  -планируемые площадки благоустройства на эксплуатируемой кровле (поз.1.1, 2.1) и террасе (поз.2.1)
-  - планируемые хозяйственные площадки (для сушки белья), в том числе на озелененном покрытии, площадки ТБО с раздельным сбором

1.В границах проекта планировки территории границы территорий объектов культурного наследия, археологического наследия отсутствуют.
 2.Планировочные и объемно-пространственные решения застройки территории могут быть откорректированы в границах изменяемых (существующих) земельных участков на последующих стадиях проектирования, с учетом сохранения минимально необходимых расчетного озеленения и площадок благоустройства.

						001-24-ПП-2			
						Документация по планировке территории: проект планировки и проект межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса			
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стандия	Лист	Листов
И.контр.	Жабина				03.24	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, схема границ территорий объектов культурного наследия М 1:500	ПП	6	ИП ЖАБИНА А. В.



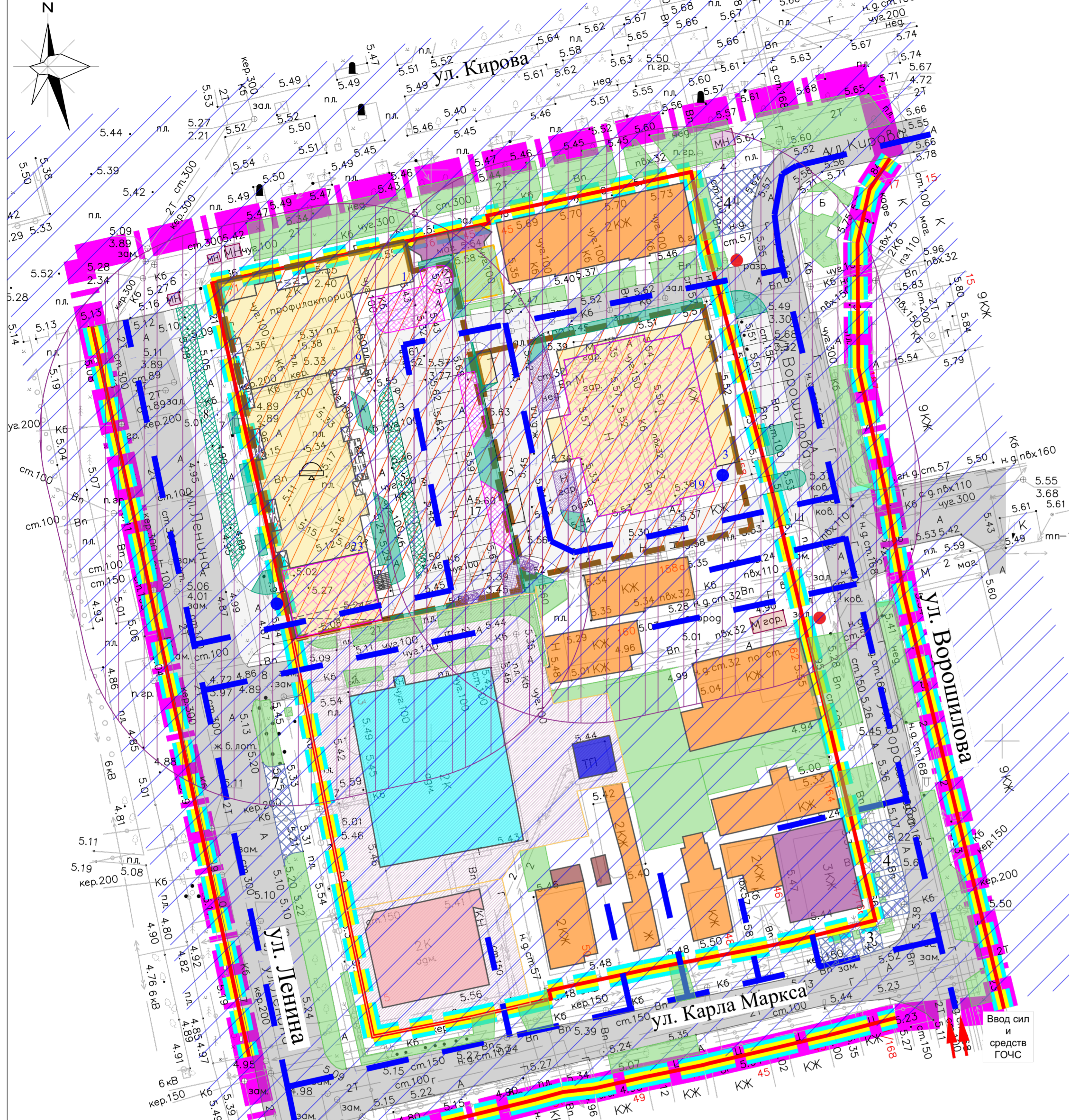
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы документации по планировке территории (проекта планировки территории и проекта межевания территории)
- существующие детские дошкольные учреждения (радиус пешеходной доступности 300 метров)
- существующие общеобразовательные средние школы (радиус пешеходной доступности 500 метров, радиус транспортной доступности 15 минут)
- существующие медицинские учреждения (радиус пешеходной доступности 1000 метров)

МАСШТАБНАЯ ЛИНЕЙКА



001-24-ПП-2					
Документация по планировке территории: проект планировки и проект межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подр.	Дата
ГАП	Жабина				03.24
Проверил	Жабина				03.24
Выполнил	Мурадов				03.24
Материалы по обоснованию проекта планировки территории					Стадия
					ПП
Схема размещения наиболее значимых объектов социальной инфраструктуры, обслуживающих территорию документации по планировке территории					Лист
					7
					Листов
					ИП ЖАБИНА А. В.
Н.контроль		Жабина			03.24



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (окончание)**
- планируемые площадки благоустройства на эксплуатируемой кровле (поз.1.1, 2.1) и террасе (поз.2.1)
 - планируемое озеленение, в том числе территорий общего пользования
 - планируемое озеленение, с применением георешетки
 - планируемые проезжие части
 - планируемые хозяйственные площадки (для сушки белья), в том числе на озелененном покрытии, площадки ТБО с раздельным сбором
 - планируемые открытые парковки с обозначением количества мест
 - въезды/выезды в планируемые автостоянки
 - количество наземных этажей планируемой застройки
 - ввод сил и средств ГО ЧС
 - планируемая сирена R=400 м
 - основные пути эвакуации
 - существующие пожарные гидранты в радиусе 200 метров
 - зона покрытия существующими пожарными гидрантами
 - зоны возможного распространения завалов от планируемых объектов

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (продолжение)**
- существующие объекты некапитального строительства иного назначения
 - существующие объекты некапитального строительства транспортной инфраструктуры
 - существующие объекты транспортной инфраструктуры плоскостные (автопарковки) с обозначением количества мест
 - планируемые территории существующих объектов социальной инфраструктуры
 - существующие площадки благоустройства, в том числе с озелененным покрытием
 - устанавливаемые красные линии
 - границы планируемого элемента планировочной структуры (квартал)
 - границы планируемого элемента планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
 - планируемые объекты капитального строительства жилого назначения (многоквартирные жилые дома с автостоянками, в том числе с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях)
 - планируемые подземные части объектов капитального строительства жилого назначения
 - планируемые площадки благоустройства на эксплуатируемой кровле подземной части, в том числе на озелененном покрытии (поз.1.1, 2.1)
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ (начало)**
- граница проекта планировки территории
 - существующие линейные объекты
 - существующие проезжие части улиц
 - существующее озеленение
 - существующие объекты капитального строительства общественно-делового назначения
 - существующие объекты капитального строительства жилого назначения
 - существующие объекты капитального строительства транспортной инфраструктуры
 - существующие объекты капитального строительства коммунальной инфраструктуры (инженерного назначения)
 - существующие объекты капитального строительства иного назначения
 - существующие объекты капитального строительства социальной инфраструктуры

1. Место размещения планируемой сирены, основные пути эвакуации, зоны возможного распространения завалов, могут быть изменены на последующих этапах проектирования, после разработки окончательных схем планировочной организации каждого изменяемого земельного участка. Места размещения планируемых пожарных гидрантов будут определены на последующих этапах проектирования.

Согласно НПБ 104-03 "Нормы пожарной безопасности "Системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожарах в зданиях и сооружениях", утвержденные приказом МЧС РФ от 20 июня 2003 г. N 323 для многоквартирных жилых домов секционного типа с наибольшим числом этажей от 11 до 25 необходимо применение системы оповещения и управления эвакуацией первого типа (звуковой сигнал (сирена, тонированный сигнал и др.).

2. Планировочные и объемно-пространственные решения застройки территории могут быть откорректированы в границах изменяемых (существующих) земельных участков на последующих стадиях проектирования, с учетом сохранения минимально необходимых расчетного озеленения и площадок благоустройства.

						001-24-ПП-2			
						Документация по планировке территории: проект планировки и проект межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова и ул. К. Маркса			
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	Стандия	Лист	Листов
							ПП	8	
Выполнил							ИП ЖАБИНА А. В.		
Н.контроль						Схема зон возможного распространения завалов, эвакуации с территории застройки, ввода и передвижения сил и средств ликвидации ЧС М.1:500			