

ООО «Архитектурная мастерская Крохмаля А.В.»

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963

4 -16 - ППМ

Проект планировки и межевания

Изм	№ Док	Подп.	Дата

г. Ростов-на-Дону
2018 г.

ООО «Архитектурная мастерская Крохмаля А.В.»

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963

4 -16 - ППМ

Проект планировки и межевания

Руководитель мастерской



Крохмаль А. В.

Главный архитектор



Кузнецов Д. Г.

г. Ростов-на-Дону
2018 г.



Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	4-16-ППМ	Проект планировки и межевания территории	

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

Изм.	Кол.чч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-16-ППМ-СТ	Лист

Обозначение	Наименование	Примечание
4-16-ППМ-СТ	Содержание тома	
4-16-ППМ-СП	Состав проектной документации	
	Проект межевания	
4-16-ППМ-1	Красные линии, линии отступа от красных линий, границы формируемых земельных участков, границы зон действия публичных сервитутов. М1:1000	
	Проект планировки. Основная часть	
4-16-ППМ-2	Красные линии; линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; линии связи; объекты инженерной и транспортной инфраструктур, границы зон планируемого размещения объектов коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М 1:1000	
4-16-ППМ-3	Технико-экономические показатели по проекту планировки. Характеристика застройки	
	Проект планировки. Материалы по обоснованию. Графическая часть	
4-16-ППМ-4	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:10000	
4-16-ППМ-5	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:1000	
4-16-ППМ-6	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта. М 1:1000	
4-16-ППМ-7	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	
4-16-ППМ-8	Схема планировочной организации территории с размещением объектов капитального строительства и благоустройством. М 1:1000	
4-16-ППМ-9	Схема инженерного обеспечения территории. М 1:1000	
	Проект планировки. Материалы по обоснованию. Пояснительная записка	
4-16-ППМ-ТЧ	1. Общие положения	
	2. Природно-климатические условия	
	3. Современное состояние и использование территории, охрана объектов культурного наследия	
	4. Проектные решения	
	4.1 Архитектурно-планировочные решения застройки	
	4.2 Технко-экономические показатели объектов капитального строительства	

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-16-ППМ-СП	Лист
------	---------	------	--------	---------	------	-------------	------

	4.3 Формирование земельных участков	
	4.4 Характеристики планируемого развития территории	
	4.5 Обеспечение нормативных параметров жилой застройки	
	4.6 Инженерно-техническое обеспечение территории	
	4.7 Каталоги координат	
	5. Исходные данные	
Приложение 1	Постановление Администрации города Батайск № 10 от 11.01.2018 г. «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963»	
Приложение 2	Кадастровый паспорт земельного участка КН 61:46:0012401:962	
Приложение 3	Кадастровый паспорт земельного участка КН 61:46:0012401:963	
Приложение 4	Кадастровый паспорт земельного участка КН 61:46:0012401:946	
Приложение 5	Топографическая съемка, М1:500, выполненная ООО "Гео Плюс" в 2018 г.	

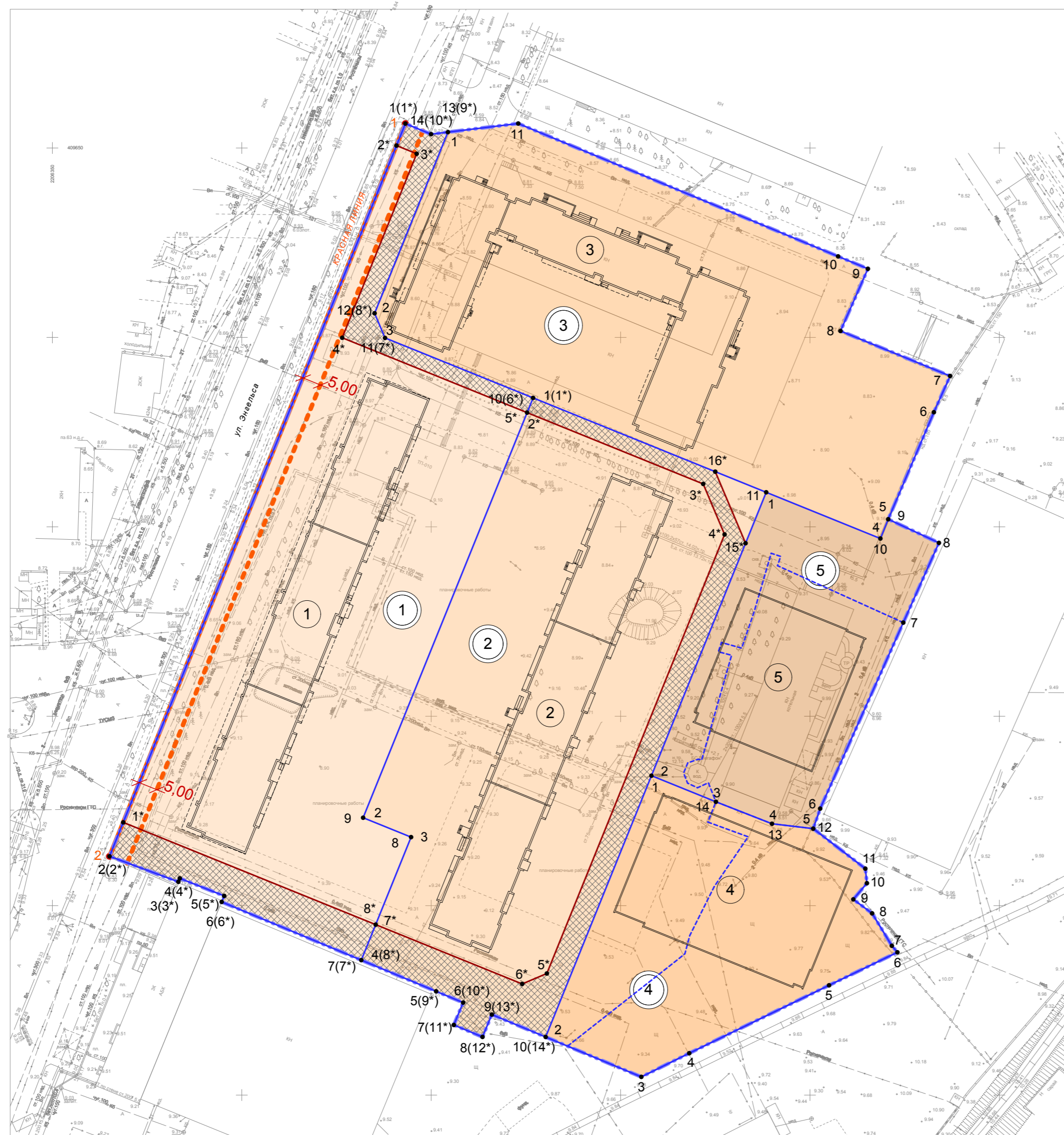
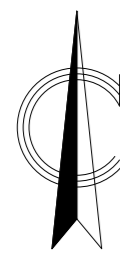
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

4-16-ППМ-СП

Лист

Проект межевания



Условные обозначения

- Граница проекта планировки и межевания
- Красная линия
- - - Линия отступа от красной линии
- Границы существующих земельных частей
- Границы формируемых земельных участков
- Границы зон действия публичных сервитутов
- 4 Номер объекта по проекту планировки
- 4 Номер земельного участка

Технико-экономические показатели по проекту межевания

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество (в том числе площадь публичных сервитутов)	Примечания
1	2	3	4	5
1	Площадь территории в границах проекта межевания	га	3,6783	
1	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры	га	3,6783	
1	Территории, подлежащие межеванию, в том числе: - жилых зон	га	3,6783	
1	Территории, подлежащие межеванию, в том числе: - образуемые земельные участки (участки № 1, 2, 3, 4, 5)	га	3,6783	

Технико-экономические показатели по образуемым, изменяемым земельным участкам

№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка (в том числе площадь публичных сервитутов), га	Примечания
1	2	3	4	5	6

Территории жилой застройки

1	1	1	Многоквартирный жилой дом от 4 этажей	1,0071 (0,1252)	
2	2	2	Многоквартирный жилой дом от 4 этажей	0,9852 (0,1680)	
3	3	3	Многоквартирный жилой дом от 4 этажей	0,8909	
4	4	4	Открытая стоянка для хранения легковых автомобилей	0,4205	
5	5	5	Открытая стоянка для хранения легковых автомобилей	0,3746	

Каталоги координат красных линий, земельных участков и сервитутов приводятся в пояснительной записке.

Ивл. № подл. Подл. и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата
Разработал	Бекетов	09.17		<i>[Signature]</i>	
ГАП	Кузнецов			<i>[Signature]</i>	
Проверил	Глазунов			<i>[Signature]</i>	

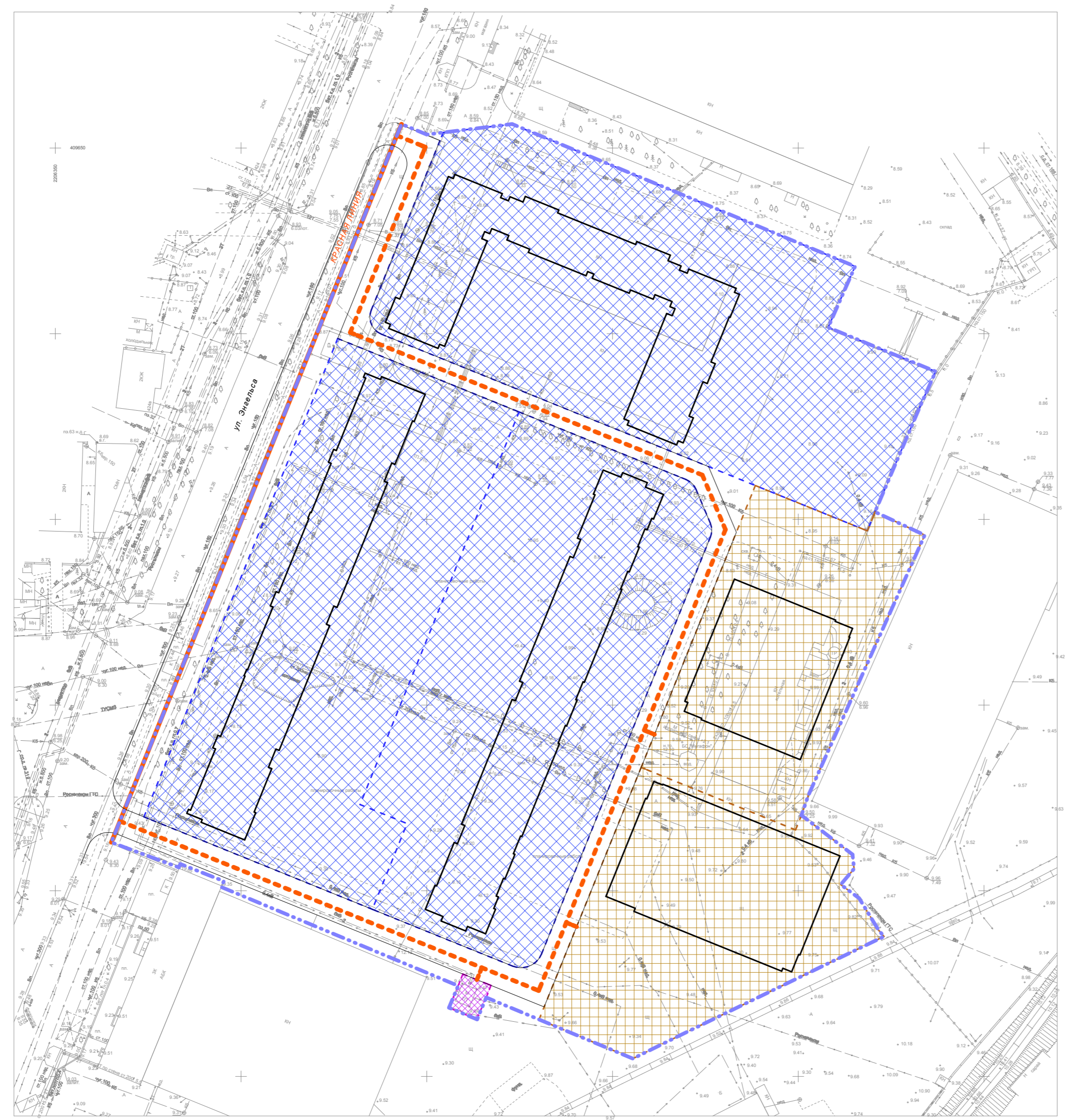
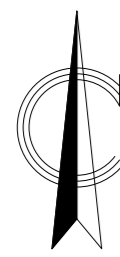
4-16-ППМ-1

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963



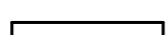
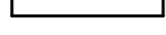

Чертеж межевания
Стадия ППМ Лист 1 Листов 1

Красные линии, линии отступа от красных линий, границы формируемых земельных участков, границы зон действия публичных сервитутов. М1:1000
ООО "Архитектурная мастерская Крохмаля А.В."

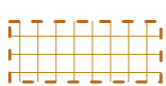


Проект планировки. Основная часть



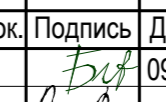
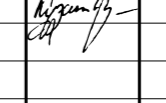

Условные обозначения

-  Граница проекта планировки и межевания
-  Красная линия
-  Объекты капитального строительства
-  Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды
-  Линии связи

Объекты инженерной инфраструктуры

-  Объекты транспортной инфраструктуры
-  Объекты инженерной инфраструктуры
-  Границы зон планируемого размещения иных объектов капитального строительства (многоквартирные жилые дома)

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

						4-16-ППМ-2				
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963				
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Основная часть Чертеж планировки		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Бекетов				09.17			ППМ	1	1
ГАП	Кузнецов					Красные линии; линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; линии связи; объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, границы зон планируемого размещения объектов коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. М 1:1000		ООО "Архитектурная мастерская Крохмаля А.В."		
Проверил	Глазунов									

Технико-экономические показатели по проекту планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество	Примечания	
1	2	3	4	5	
Территория					
1	Площадь территории в границах проекта планировки, в том числе жилых зон	га	3,6783		
		га	3,6783		
2	Из общей территории: - территории земельных участков для размещения жилых домов	га	3,6783		
3	Из общей территории: - земли частной собственности	га	3,6783		
Население					
4	Численность населения	человек	1200	расчетная	
5	Плотность населения	человек / га	283	максимальная для тер-ии квартала брутто	
			279	расчетная	
6	Жилищная обеспеченность	м² / человека	35		
Жилищный фонд					
7	Общая площадь квартир жилых домов	м²	42410	расчетная	
8	Плотность жилого фонда	м² / га	11418	расчетная, нетто	
			9789	расчетная, брутто	
9	Коэффициент застройки		0,4	максимальный	
			0,25	расчетный	
10	Коэффициент плотности застройки		1,6	максимальный для тер-ии квартала брутто	
			1,5	расчетный	
11	Средняя этажность жилых домов	этажей	10		
Объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения (встроенные и/или встроенно-пристроенные)					
12	Общая площадь	м²	1574	минимальная	
			3080	расчетная	
			1470	расчетная	
	в т.ч. общая площадь на участке №1	м²	1470	расчетная	
	в т.ч. общая площадь на участке №3	м²	1610	расчетная	
Объекты транспортной инфраструктуры					
13	Количество мест хранения автомобилей	машиномест	560	расчетное	
		в т.ч. на территории земельных участков жилых домов (участки № 1, 2, 3)	машиномест	100	расчетное
		в т.ч. в отдельно стоящих объектах	машиномест	379	расчетное
		и на территории их земельных участков (участки №4, №5)	машиномест	81	расчетное
Объекты транспортной инфраструктуры					
14	Трансформаторная подстанция	объект	1		

Расчетные показатели уточняются проектной документацией с учетом обеспечения нормативных параметров

Характеристика застройки

Жилые здания									
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м (расчетная)	Общая площадь квартир, кв.м (расчетная)	Площадь участка, га	Население, чел. (расчетное)	Примечания
						Общая площадь встроенных, встроенно-пристроенных помещений, кв.м (расчетная)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	1	Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	2 140	13830	1,0071	396	
						1470			
2	2	2	Многоквартирный жилой дом	10	2 286	15280	0,9852	437	
						-			
3	3	3	Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	2145	13300	0,8909	380	
						1610			
Всего:					6571	42410	2,8832	1213	
						3080			
Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры									
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м (расчетная)	Общая площадь, кв.м (расчетная)	Площадь участка, га	Примечания	
									1
4	4	4	Открытая многоуровневая автостоянка	3	1868	5500	0,4205	расчетное кол-во машиномест - 217	
5	5	5	Открытая многоуровневая автостоянка	3	1324	4000	0,3746	расчетное кол-во машиномест - 162	
6	1	6	Трансформаторная подстанция	1	25	20	-		
Всего:					3217	9520	0,7951		

Расчетные показатели уточняются проектной документацией с учетом обеспечения нормативных параметров

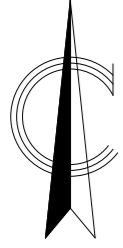
Взаим. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

4-16-ППМ-3						
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963						
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	
Разработал	Бекетов			<i>Бекетов</i>	09.17	
ГАП	Кузнецов			<i>Кузнецов</i>		
Основная часть Положения о размещении объектов капитального строительства. Характеристики планируемого развития территорий				Стадия	Лист	Листов
				ППМ	1	1
Технико-экономические показатели по проекту планировки. Характеристика застройки				ООО "Архитектурная мастерская Крохмаля А.В."		
Проверил	Глазунов			<i>Глазунов</i>		

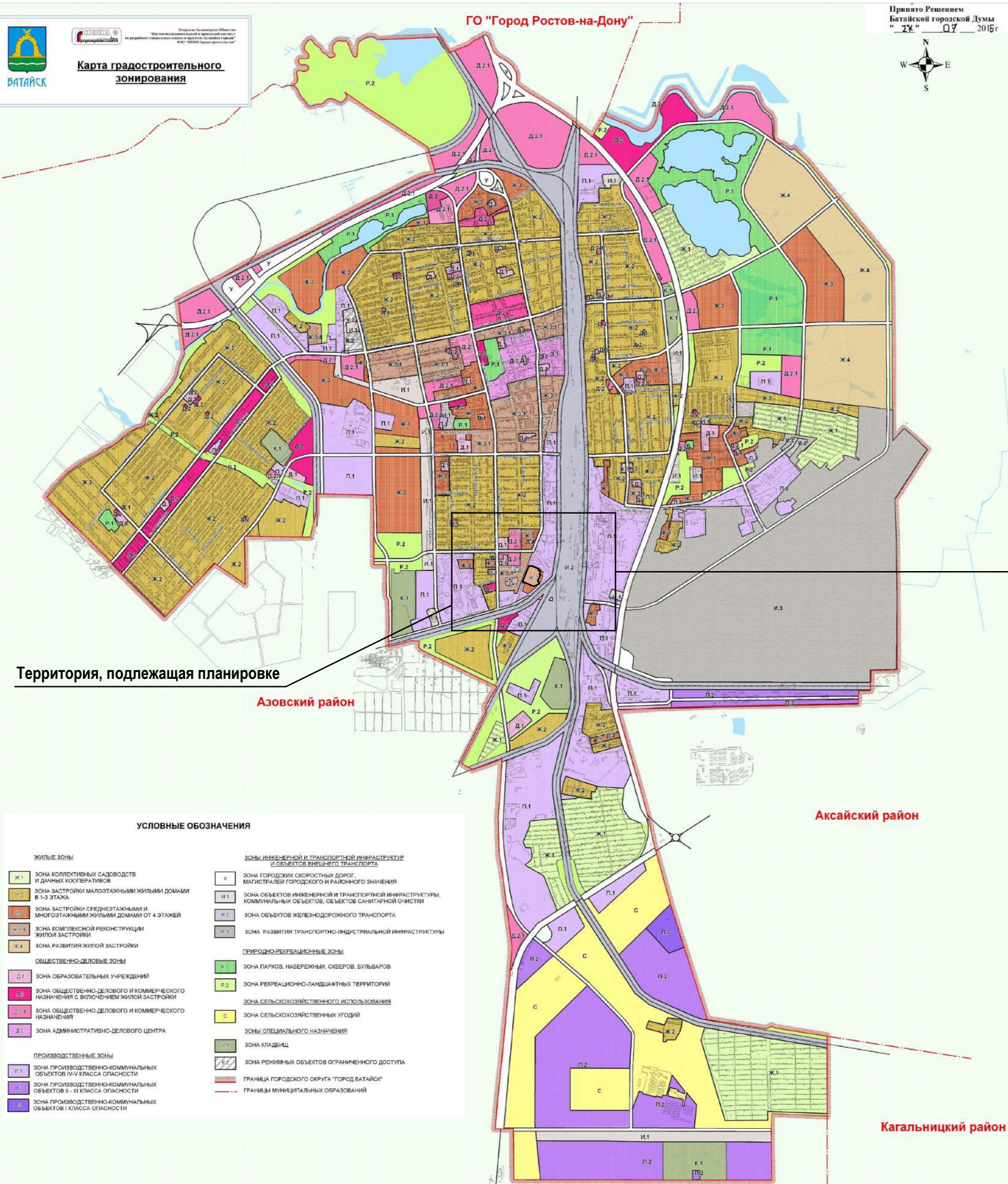
Проект планировки. Материалы по обоснованию.
Графическая часть



Карта градостроительного зонирования

ГО "Город Ростов-на-Дону"

Принято Решением
Батайской городской Думы
" 24 " 07 2016г



Территория, подлежащая планировке

Азовский район

Аксайский район

Кагальницкий район

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | |
|---|---|
| ЖИЛЬЕ ЗОНЫ | ЗОНЫ ИЖЕЖИЛИЯ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА |
| Ж.1 ЗОНА КОЛЛЕКТИВНЫХ САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ КООПЕРАТИВОВ | У ЗОНА ГОРОДСКИХ СКОРОСТНЫХ ДОРОГ МАГИСТРАЛИ ГОРОДСКОГО И РАЙОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| Ж.2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ В 1-3 ЭТАЖА | И.1 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ, КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ, ОБЪЕКТОВ САНИТАРИИ ОЧИСТКИ |
| Ж.3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ И МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЬНЫМИ ДОМАМИ ОТ 4 ЭТАЖЕЙ | И.2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА |
| Ж.3.1 ЗОНА КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ | И.3 ЗОНА РАЗВИТИЯ ТРАНСПОРТНО-ИНДУСТРИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ |
| Ж.4 ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ | ПРЕОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ | П.1 ЗОНА ПАРКОВ, НАБЕРЕЖНЫХ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ |
| Д.1 ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ | П.2 ЗОНА РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ |
| Д.2 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ВКЛЮЧЕНИЕМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ | С ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Д.2.1 ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ | С.1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ |
| Д.2.2 ЗОНА АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ | К.1 ЗОНА КЛАДВИЩ |
| П.1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II КЛАССА ОПАСНОСТИ | К.2 ЗОНА РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ ОГРАНИЧЕННОГО ДОСТУПА |
| П.2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I КЛАССА ОПАСНОСТИ | Г.1 ГРАНИЦА ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД БАТАЙСК" |
| П.3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ОПАСНОСТИ | Г.2 ГРАНИЦЫ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ |

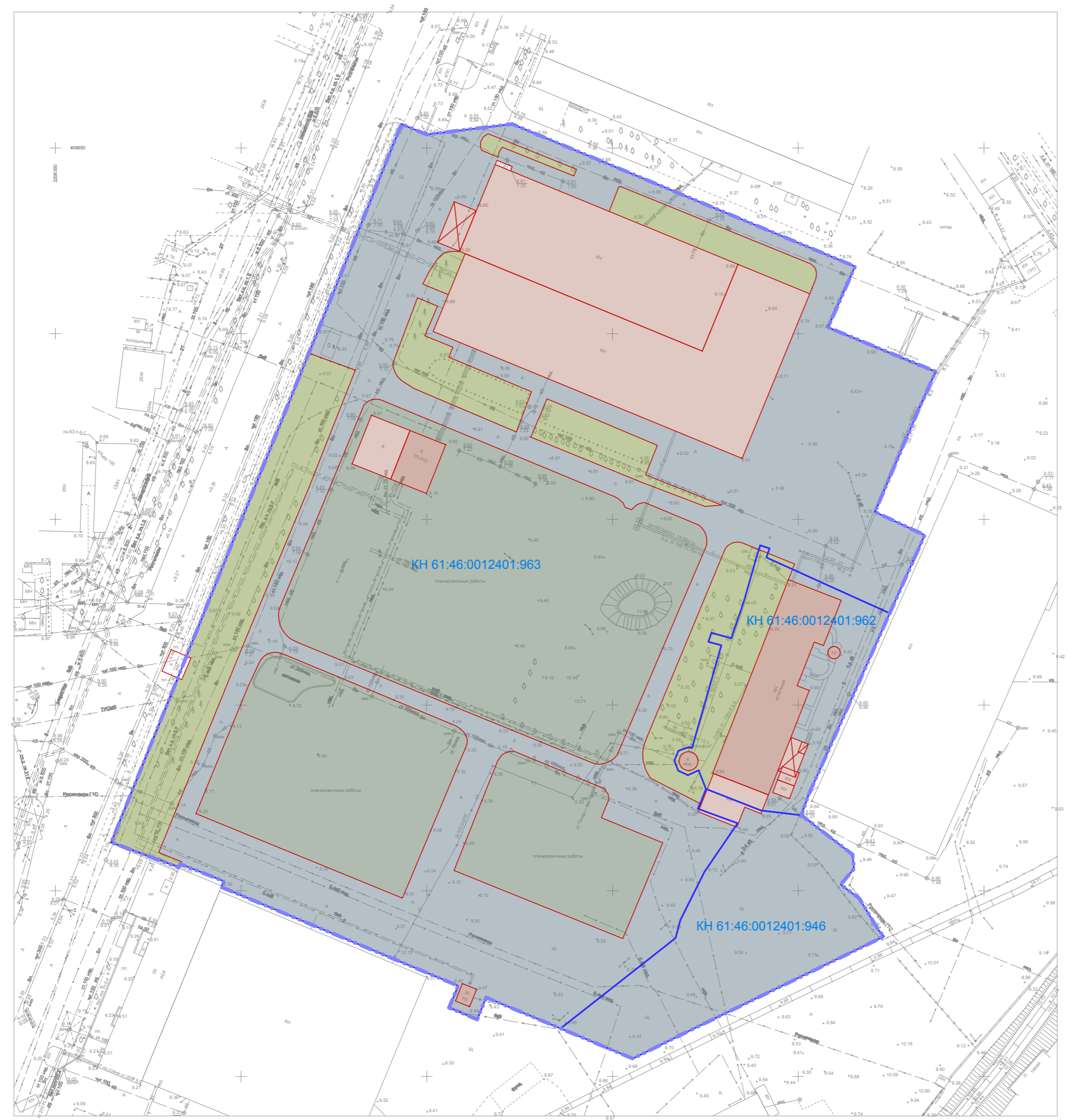
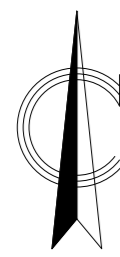


Фрагмент . М 1:10000

Территория, подлежащая планировке

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

4-16-ППМ-4					
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963					
Изм.	Кол.	Лист	Недод.	Подпись	Дата
Разработал	Бекетов	Кузнецов		<i>Бекетов</i>	09.17
ГАП					
Проверил	Глазунов			<i>Глазунов</i>	
Материалы по обоснованию Чертеж планировки			Стадия	Лист	Листов
			ППМ	1	1
Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:10000			ООО "Архитектурная мастерская Крохмаля А.В."		

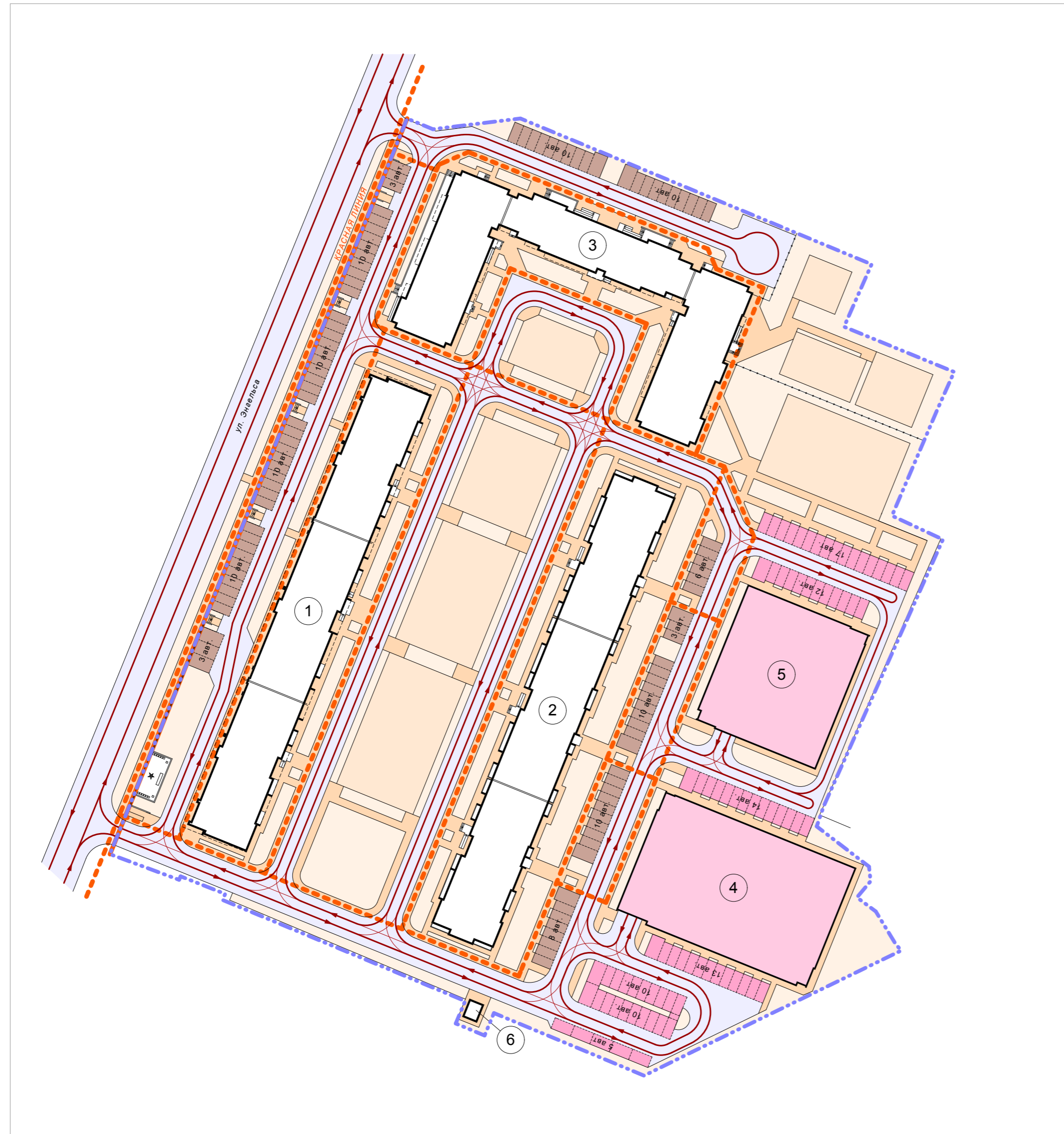
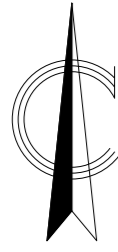


Условные обозначения

- Граница проекта планировки и межевания
- Границы существующих земельных участков
- Объекты капитального строительства, производственного назначения
- Объекты инженерной инфраструктуры
- Твердые покрытия (асфальто-бетонные, щебеночные)
- Газон
- Работы по планировке грунта

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

						4-16-ППМ-5			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963			
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию Чертеж планировки	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Бекетов			<i>Бекетов</i>	09.17		ППМ	1	1
ГАП	Кузнецов			<i>Кузнецов</i>		ООО "Архитектурная мастерская Крохмаля А.В."			
Проверил	Глазунов			<i>Глазунов</i>		М 1:1000			



Условные обозначения

- - - - - Граница проекта планировки и межевания
- — — — — Красная линия
- 4 Номер объекта по проекту планировки
- Направление движения автотранспорта
- - - - - Пути движения пешеходов с учетом МГН
- 30 авт. Автостоянки временного хранения автотранспорта
- 30 авт. Автостоянки постоянного хранения автотранспорта
- 8 авт. Вместимость автостоянок
- 8 авт. Открытая многоуровневая автостоянка для постоянного хранения автотранспорта

Характеристика застройки

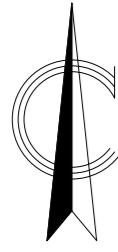
Жилые здания									
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м (расчетная)	Общая площадь квартир, кв.м (расчетная)	Площадь участка, га	Население, чел. (расчетное)	Примечания
						Общая площадь встроенных, пристроенных помещений, кв.м (расчетная)			
1	1	1	Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	2 140	13830	1,0071	396	
						1470			
2	2	2	Многоквартирный жилой дом	10	2 286	15280	0,9852	437	
						-			
3	3	3	Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	2145	13300	0,8909	380	
						1610			
Всего:					6571	42410	2,8832	1213	

Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры									
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м (расчетная)	Общая площадь, кв.м (расчетная)	Площадь участка, га	Примечания	
4	4	4	Открытая многоуровневая автостоянка	3	1868	5500	0,4205	расчетное кол-во машиномест - 217	
5	5	5						Открытая многоуровневая автостоянка	3
6	1	6	Трансформаторная подстанция	1	25	20	-		
Всего:					3217	9520	0,7951		

Расчетные показатели уточняются проектной документацией с учетом обеспечения нормативных параметров

Инв. №подл. Подл. и дата Подл. инв. №

						4-16-ППМ-6			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963			
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию Чертеж планировки	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Бекетов Кузнецов	09.17		ППМ	1	1
Проверил				Глазунов		Схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	ООО "Архитектурная мастерская Крохмаля А.В."		



Условные обозначения

- - - - - Граница проекта планировки и межевания
- - - - - Красная линия
- 4 Номер объекта по проекту планировки
- + Точка перелома уклонов
- 10.18
9.34 Проектная отметка верха покрытия
Существующая отметка земли
- 5
16.6 Величина проектного уклона (0/00), его направление и протяженность (м)

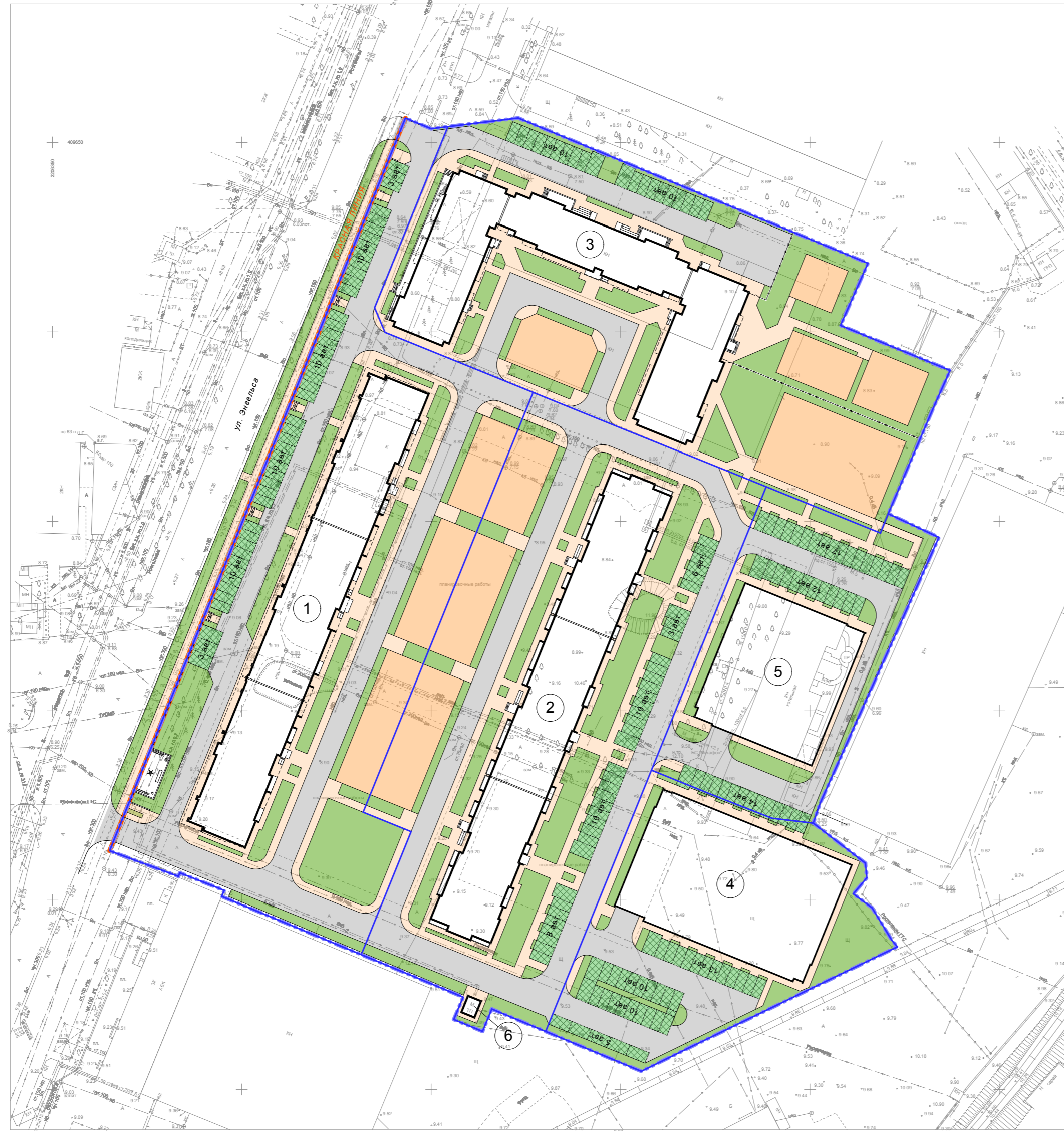
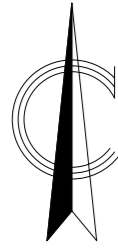
Характеристика застройки

Жилые здания										
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м (расчетная)	Общая площадь	Площадь участка, га	Население, чел. (расчетное)	Примечания	
						квартир, кв.м (расчетная)				
						Общая площадь встроенных, пристроенных помещений, кв.м (расчетная)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	1	1	Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	2 140	13830	1,0071	396		
						1470				
2	2	2	Многоквартирный жилой дом	10	2 286	15280	0,9852	437		
						-				
3	3	3	Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	2145	13300	0,8909	380		
						1610				
Всего:					6571	42410	2,8832	1213		
						3080				
Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры										
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м (расчетная)	Общая площадь, кв.м (расчетная)	Площадь участка, га	Примечания		
								1	9	
4	4	4	Открытая многоуровневая автостоянка	3	1868	5500	0,4205	расчетное кол-во машиномест - 217		
5	5	5	Открытая многоуровневая автостоянка	3	1324	4000	0,3746	расчетное кол-во машиномест - 162		
6	1	6	Трансформаторная подстанция	1	25	20	-			
Всего:					3217	9520	0,7951			

Расчетные показатели уточняются проектной документацией с учетом обеспечения нормативных параметров

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

						4-16-ППМ-7			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963			
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию Чертеж планировки	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Бекетов	Кузнецов		<i>[Подпись]</i>	09.17		ППМ	1	1
Проверил	Глазунов			<i>[Подпись]</i>		Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	ООО "Архитектурная мастерская Крохмаля А.В."		



Условные обозначения

- - - - - Граница проекта планировки и межевания
- — — — — Красная линия
- — — — — Границы формируемых земельных участков
- 4 Номер объекта по проекту планировки

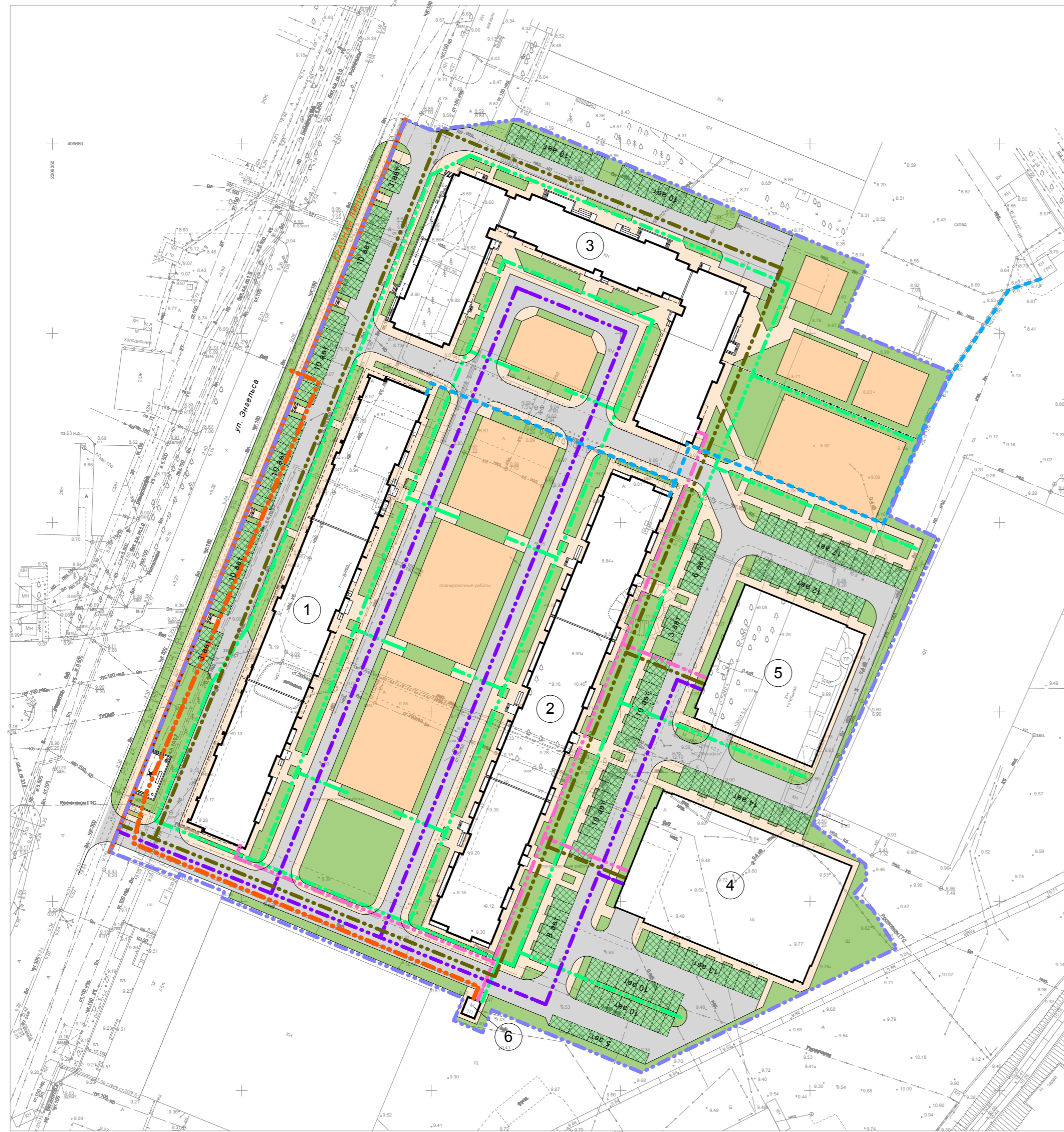
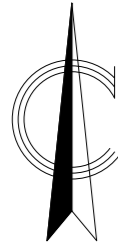
Характеристика застройки

Жилые здания										
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м (расчетная)	Общая площадь	Площадь участка, га	Население, чел. (расчетное)	Примечания	
						квартир, кв.м (расчетная)				
						Общая площадь встроенных, пристроенных помещений, кв.м (расчетная)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	1	1	Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	2 140	13830	1,0071	396		
						1470				
2	2	2	Многоквартирный жилой дом	10	2 286	15280	0,9852	437		
						-				
3	3	3	Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	2145	13300	0,8909	380		
						1610				
Всего:					6571	42410	2,8832	1213		
						3080				
Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры										
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м (расчетная)	Общая площадь, кв.м (расчетная)	Площадь участка, га	Примечания		
								1	2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
4	4	4	Открытая многоуровневая автостоянка	3	1868	5500	0,4205	расчетное кол-во машиномест - 217		
5	5	5	Открытая многоуровневая автостоянка	3	1324	4000	0,3746	расчетное кол-во машиномест - 162		
6	1	6	Трансформаторная подстанция	1	25	20	-			
Всего:					3217	9520	0,7951			

Расчетные показатели уточняются проектной документацией с учетом обеспечения нормативных параметров

Изм. № подл. Подл. и дата. Взам. инв. №

						4-16-ППМ-8			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963			
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию Чертеж планировки	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Бекетов	09.17		<i>[Signature]</i>			ППМ	1	1
ГАП	Кузнецов			<i>[Signature]</i>					
Проверил	Глазунов			<i>[Signature]</i>		Схема планировочной организации территории с размещением объектов капитального строительства и благоустройством. М 1:1000		ООО "Архитектурная мастерская Крохмаля А.В."	



Условные обозначения

- - - - - Граница проекта планировки и межевания
- — — — — Красная линия
- 4 Номер объекта по проекту планировки
- - - - - Кабельные линии 6 кВт
- - - - - Кабельные линии 0,4 кВт
- - - - - Кабельные линии наружного освещения
- - - - - Газопровод низкого давления
- - - - - Водопровод
- - - - - Канализация бытовая

Характеристика застройки

Жилые здания									
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м (расчетная)	Общая площадь	Площадь участка, га	Население, чел. (расчетное)	Примечания
						квартир, кв.м (расчетная)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	1	Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	2 140	13830	1,0071	396	
						1470			
2	2	2	Многоквартирный жилой дом	10	2 286	15280	0,9852	437	
						-			
3	3	3	Многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	2145	13300	0,8909	380	
						1610			
Всего:					6571	42410	2,8832	1213	
						3080			
Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры									
№ п/п	№ участка	№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, кв.м (расчетная)	Общая площадь,	Площадь участка, га	Примечания	
						кв.м (расчетная)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
4	4	4	Открытая многоуровневая автостоянка	3	1868	5500	0,4205	расчетное кол-во машиномест - 217	
5	5	5	Открытая многоуровневая автостоянка	3	1324	4000	0,3746	расчетное кол-во машиномест - 162	
6	1	6	Трансформаторная подстанция	1	25	20	-		
Всего:					3217	9520	0,7951		

Расчетные показатели уточняются проектной документацией с учетом обеспечения нормативных параметров

Инв. № подл. Подл. и дата Подл. инв. №

						4-16-ППМ-9			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963			
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию Чертеж планировки	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Бекетов	09.17		ППМ	1	1
ГАП				Кузнецов					
						Схема инженерного обеспечения территории. М 1:1000	ООО "Архитектурная мастерская Крохмаля А.В."		
Проверил				Глазунов					

Проект планировки. Материалы по обоснованию.
Пояснительная записка

1. Общие положения

«Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963» выполнена в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством:

а) Градостроительным кодексом РФ;

б) СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);

в) «Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденными решением Батайской городской Думы от 27.08.2009 г. №358;

г) Местные нормативы градостроительного проектирования Муниципального образования «Город Батайск».

д) СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».

В проекте учтены основные мероприятия, предусмотренные Генеральным планом муниципального образования «Город Батайск», утвержденного представительным органом муниципального образования «Город Батайск».

«Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963» выполнена на основании:

а) Постановления Администрации города Батайск № 10 от 11.01.2018 г. «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания), расположенной по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Энгельса, 353, в части земельных участков с КН 61:46:0012401:946, КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963»;

б) Исходных данных, приведенных в пояснительной записке.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

4-16-ППМ-ТЧ

Лист

Документация по планировке территории выполнена на актуализированной топографической основе М 1:500 с учетом прилегающих к ней участков, ООО "Гео Плюс" в 2018 г.

2. Природно-климатические условия

г. Батайск относится к IIIВ строительной зоне в соответствии с климатическим зонированием территории Российской Федерации.

Нормативный скоростной напор ветра на высоте 10 м – 38 кг/м².

Преобладающее направление ветров – северо-восточное.

Расчетный вес снегового покрова – 120 кг/м².

Нормативная глубина промерзания грунтов – 0,9 м.

Среднесуточная температура наиболее холодной пятидневки – минус 19°С.

Продолжительность отопительного сезона – 175 дней.

3. Современное состояние и использование территории, охрана объектов культурного наследия.

Территория, подлежащая планировке, расположена в центральной части города, в зоне реконструкции производственных территорий. Территория граничит:

- с севера и востока – участками, занятыми производственными объектами;
- с юга – участками перспективного жилищного строительства;
- с запада – по ул. Энгельса с участками многоквартирной жилой застройкой.

Территория, подлежащая планировке, имеет общие границы:

- с севера граница с земельными участками с КН 61:46:0012401:568, КН 61:46:0012401:1;
- с востока граница с земельными участками с КН 61:46:0012401:179, КН 61:46:0012401:949;
- с юга граница с земельными участками с КН 61:46:0012401:795, КН 61:46:0012401:797, КН 61:46:0012401:793, КН 61:46:0012401:954, КН 61:46:0012401:948;
- с запада с территориями общего пользования – улицей Энгельса.

Красные линии элементов планировочной структуры не установлены.

Территория, подлежащая планировке, включает три земельных участка: КН 61:46:0012401:962 – площадью 2290 м², правообладатель Прадиичук Петр Анатольевич. Участок расположен в территориальной зоне «Ж.3 Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами от 4 этажей»; КН 61:46:0012401:963 – площадью 31866 м², правообладатель

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			4-16-ППМ-ТЧ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

Прадиіччук Петр Анатольевич. Участок расположен в территориальной зоне «Ж.3 Зона застройки среднетажными и многоэтажными жилыми домами от 4 этажей»; КН 61:46:0012401:946 – площадью 2627 м2, правообладатель Клименко Валентин Васильевич. Участок расположен в территориальной зоне «П.1 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности».

Изменение вида разрешенного использования территорий осуществляется правообладателем земельного участка в органах муниципальной власти муниципального образования «Город Батайск» с учетом результатов публичных слушаний по данному проекту планировки и межевания.

Общая площадь территории, подлежащей планировке и межеванию составляет 36783 м2.

В настоящее время территория представляет собой площадку размещения бывших объектов производственного назначения, подготавливаемую к реконструкции с целью размещения объектов жилищного строительства. На территории расположены объекты капитального строительства производственного назначения, подлежащие к сносу, котельная, трансформаторная подстанция, инженерные коммуникации и сооружения, площадки с твердым покрытием и участки озеленения, предназначенные к реконструкции, проводятся планировочные работы.

Территория, подлежащая планировке, находится вне зон территорий с особыми условиями использования. Объекты культурного наследия на территории отсутствуют.

4. Проектные решения

4.1 Архитектурно-планировочные решения застройки

Проектными решениями предлагается организация на проектируемой территории жилой группы, состоящих из трех 10-этажных многоквартирных жилых домов, двух многоуровневых автостоянок открытого типа, зоны плоскостных автостоянок, зоны площадок благоустройства. Жилые дома образуют П-образную группу, размещаемую в западной половине участка вдоль основной планировочной оси – ул. Энгельса с формированием уличного фасада и дворовым пространством с площадками благоустройства, открытым в южном направлении. В северо-восточной части участка, вне дворового пространства, формируются площадки благоустройства и объекты озеленения, предназначенные для прогулок детей. В юго-восточной части участка, на удалении от окон жилых домов и площадок благоустройства размещаются многоуровневые автостоянки открытого типа. Между жилыми домами и многоуровневыми автостоянками

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-16-ППМ-ТЧ	Лист

размещаются открытые плоскостные автостоянки. Вдоль ул. Энгельса получила развитие пешеходная зона с объектами озеленения и входами в объекты общественного назначения, встроенными в первые этажи жилых домов. В первом этаже одного из жилых домов предусматривается размещение дошкольной образовательной организации с выходом на территорию, оборудованную площадками, предназначенными для прогулок детей и занятий физкультурой.

Транспортное и пешеходное обслуживание проектируемой территории осуществляется с ул. Энгельса. Проектными решениями предусмотрены два въезда на территорию. Подъезды к жилым домам, а также обслуживание домов пожарными автомобилями осуществляются по кольцевому дворовому двух полосному проезду шириной 5,5 м. С учетом принятой высоты зданий до 28 м. по пожарно-технической классификации, расстояния от внутреннего края проезда до стен зданий приняты 5–8 м. Возможность подъезда к зданиям многоуровневых автостоянок, а также возможность пользования для обслуживания всех объектов обоими примыканиями внутриквартальных проездов к ул. Энгельса, обеспечивается устанавливаемым публичным сервитутом. Учреждение дошкольной образовательной организации обеспечивается отдельным подъездом с разворотной площадкой. Основные пешеходные пути, обеспечивающие доступность объектов приняты шириной не менее 2,0 м, продольный уклон не превышает 5 %, поперечный 2%, переходы через проезжую часть оборудованы бордюрными пандусами.

Отвод дождевых вод осуществляется по проектируемым проездам на ул. Энгельса и далее в систему городской дождевой канализации. Продольные уклоны по проездам приняты не менее 0,5%.

4.2 Технико-экономические показатели объектов капитального строительства

4.2.1 Технико-экономические показатели жилых домов

На основании предпроектных архитектурно-планировочных предложений по формированию застройки принимаются следующие расчетные параметры площади типового этажа по внешним размерам зданий (в габаритах наружных стен):

№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Площадь типового этажа по внешним размерам здания (в габаритах наружных стен), м ²
1	2015
2	2015

Инт. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-16-ППМ-ТЧ	Лист

Расчетные параметры жилых домов:

Площадь типового этажа по внешним размерам здания (в заборитях наружных стен), м2	Переводной коэффициент от общей площади типового этажа (п.1) к общей площади квартир на типовом этаже*	Общая площадь квартир на типовом этаже, м2	Переводной коэффициент от общей площади типового этажа (п.1) к общей площади помещений общественного назначения на типовом этаже**	Общая площадь помещений общественного назначения на типовом этаже, м2	Переводной коэффициент от общей площади типового этажа (п.1) к площади застройки с учетом входных групп***	Площадь застройки, м2
1	2	3	4	5	6	7
2015	0,75	1511	0,81	1632	1,2	2140
2015	0,75	1511	0,81	1632	1,2	2286
1964	0,75	1473	0,81	1591	1,2	2145

* принят с учетом предпроектных архитектурных предложений по разработке жилых домов

** принят с учетом предпроектных архитектурных предложений по разработке жилых домов

*** принят с учетом предпроектных архитектурных предложений по разработке жилых домов

При формировании технико-экономических показателей жилых домов размещение помещений общественного назначения предусматривается на первых этажах жилых домов №1 и №3

Инд. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

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

Технико-экономические показатели жилых домов

№ по проекту планировки (№ строит. пятна)	Наименование объекта	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь квартир, м ²	Общая площадь встроенных помещений общественного назначения, м ²	Общая площадь зданий, м ²
1	Множкквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	2140	13830	470	20150
2	Множкквартирный жилой дом	10	2286	15280	-	20550
3	Множкквартирный жилой дом с объектами общественного назначения	10	2145	13300	1610	19640
Всего			6571	42410	3380	60340

4.2.3 Технико-экономические показатели объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

Проектом предусматривается размещение на территории многоуровневых автостоянок открытого типа с расчетной вместимостью 217 и 162 машиноместа. Размещение автомобилей предполагается на трех уровнях. Параметры третьего уровня – этаж или эксплуатируемая кровля уточняются при разработке проектной документации. Общая площадь зданий определяется из расчета 30 м² / машиноместо и составляет 6510 м² и 4860 м². Площадь застройки принимается от общей площади типового этажа с коэффициентом 1,3 и составляет 2390 м² и 1690 м².

Общая площадь трансформаторной подстанции принимается 20 м², площадь застройки 25 м².

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-16-ППМ-ТЧ	Лист

4.3 Формирование земельных участков

Земельные участки для размещения жилых домов, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктуры сформированы из трех существующих земельных участков с КН 61:46:0012401:962, КН 61:46:0012401:963 и КН 61:46:0012401:946 путем их разделения в общих границах.

Для каждого жилого дома формируется отдельный земельный участок (участки ЗУ-1, ЗУ-2 и ЗУ-3) с возможностью размещения нормируемых СанПин 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях" элементов: площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.

Автостоянки временного и постоянного хранения размещаются, частично на территории земельных участков жилых домов в изолированных зонах, частично в многоуровневых автостоянках открытого типа, на территории специально сформированных отдельных земельных участках (участки ЗУ-4, ЗУ-5).

Принятая площадь земельных участков жилых домов превышает минимально допустимые требования к размерам земельных участков по СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»:

№ земельного участка	Минимальный нормативный размер земельного участка, по СП 30-101-98*, м2	Площадь земельных участков по проекту, м2
1	6433	10071
2	7143	9852
3	6291	8909
Всего		28832

* в пересчете показателя земельной доли для жилищной обеспеченности 35 м2 / чел.

Участки жилых домов (ЗУ-1, ЗУ-2 и ЗУ-3) формируются выделением из участка КН 61:46:0012401:963.

Принимаемый вид использования земельных участков для размещения жилых домов соответствует основному виду разрешенного использования для территориальной зоны «Ж.3 Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами от 4 этажей», установленному «Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

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

4-16-ППМ-ТЧ

Лист

Многоуровневые автостоянки открытого типа размещаются в границах двух формируемых земельных участков (ЗУ-4, ЗУ-5).

Участок ЗУ-4 формируется из участка КН 61:46:0012401:946 с присоединением к нему части территории участка КН 61:46:0012401:963. Площадь вновь сформированного участка составляет 4205 м². Принимаемый вид использования ЗУ-4 для размещения многоуровневой автостоянки соответствует основному виду разрешенного использования для территориальной зоны «П.1 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности».

Участок ЗУ-5 формируется из участка КН 61:46:0012401:962 с присоединением к нему части территории участка КН 61:46:0012401:963. Площадь вновь сформированного участка составляет 3746 м². Принимаемый вид использования ЗУ-5 для размещения многоуровневой автостоянки соответствует основному виду разрешенного использования для территориальной зоны «Ж.3 Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами от 4 этажей»,

С учетом принятых настоящим проектом параметров многоуровневых автостоянок – количество этажей –3, минимальная вместимость – 217 и 162 машиноместа, размеры земельных участков принятых для размещения объектов удовлетворяет требованиям п. 11.22 СП 42.13330.2011 в части определения минимального размера земельного участка. Минимальные размеры земельных участков по СП 42.13330.2011 – 3038 м² (принято по проекту 4205 м²) и 2268 м² (принято по проекту 3746 м²).

В составе земельных участков жилых домов формируются публичные сервитуты, обеспечивающие право беспрепятственного проезда и прохода от ул. Энгельса ко всем объектам капитального строительства.

Каталоги координат сформированных земельных участков приводятся в соответствующем разделе пояснительной записки.

4.4 Характеристики планируемого развития территории

4.4.1 Население

Общая площадь квартир – 42 410 м²

в т.ч. Дом №1 – 13 830 м²

Дом №2 – 15 280 м²

Дом №3 – 13 300 м²

Жилищная обеспеченность – 35 м² / чел.

Расчетное население составляет 1213 человек.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-16-ППМ-ТЧ	Лист

4.4.2 Плотность населения

В соответствии с НГП Муниципального образования «Город Батайск» Том I п. 14. максимальная плотность населения при жилищной обеспеченности 35 м² /чел. в условиях реконструкции составляет 283 чел. / га для территории квартала брутто.

В расчетную площадь территории квартала (брутто) для рассматриваемой территории включаются:

Площадь дополнительных пространственных уровней многоуровневой автостоянки открытого типа – 4080 м²;

Площадь участка школы из расчета обслуживания проектируемого населения – 2040 м² (в соответствии с НГП Город Батайск Том I, таблица 4);

Расчетная площадь участка для рассматриваемой территории составляет – 42903 м²;

Население – 1200 чел.

Расчетная плотность населения составляет 279 чел/га.

4.4.3 Плотность жилого фонда

Общая площадь квартир – 42 000 м²;

Площадь территории квартала нетто – 3,6783 га;

Расчетная площадь территории квартала брутто – 4,2903 га;

Плотность жилого фонда для территории квартала нетто – 11418 м²/га;

Плотность жилого фонда для территории квартала брутто – 9789 м²/га.

4.4.4 Плотность застройки

Общая площадь зданий – 64580 м² (в т.ч. 59940 м² – жилые дома; 4640 м² – объекты инженерной и транспортной инфраструктуры);

Площадь территории квартала нетто – 3,6783 га

Расчетная площадь территории квартала брутто – 4,2903 га

Плотность жилой застройки для территории квартала нетто – 17557 м²/га;

Плотность жилого фонда для проектируемой территории квартала брутто – 15052 м²/га.

4.4.5 Коэффициент застройки

В соответствии с СП 4.2.13330.2011 Приложение Г, максимальный коэффициент застройки для жилых зон с размещением многоэтажных домов составляет 0,4.

Общая площадь застройки 9220 м² (в т.ч. 7193 м² – жилые дома; 2027 м² – объекты инженерной и транспортной инфраструктуры);

Площадь территории квартала нетто – 3,6783 га

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл

Коэффициент застройки – 0,25

4.4.6 Коэффициент плотности застройки

В соответствии с СП 4.2.13330.2011 Приложение Г, максимальный коэффициент плотности застройки для жилых зон с размещением многоэтажных домов в условиях реконструкции составляет 1,6.

Общая площадь зданий – 64580 м² (в т.ч. 59940 м² – жилые дома; 4640 м² – объекты инженерной и транспортной инфраструктуры);

Расчетная площадь территории квартала брутто – 4,2903 га;

Коэффициент плотности застройки 1,5.

4.5 Обеспечение нормативных параметров жилой застройки

4.5.1 Озеленение территории земельных участков многоквартирных жилых домов

В соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», площадь озелененной территории принимается из расчета 23 м² на 100 м² общей площади квартир. Для проектируемой застройки этот показатель составляет:

№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Общая площадь квартир, м ²	Озелененные территории, м ²
1	13830	3181
2	15280	3514
3	13300	3059

Расчетное озеленение размещается на территории земельных участков в составе элементов: газоны, цветники, площадки благоустройства с газонным покрытием, парковки с газонным покрытием.

4.5.2 Площадки дворового благоустройства

Обеспеченность площадками дворового благоустройства принимается в соответствии с НГП Город Батайск Том I, таблица 4. Для проектируемой застройки расчетные показатели составляют:

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-16-ППМ-ТЧ	Лист

№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Население, чел.	Наименование площадок	Удельные размеры площадок, м2/чел.	Расчетная площадь, м2
1	396	детские	0,7	277,2
		отдыха взрослого населения	0,1	39,6
		для занятий физкультурой	2,0	792
		Для хозяйственных целей	0,3	118,8
2	437	детские	0,7	305,9
		отдыха взрослого населения	0,1	43,7
		для занятий физкультурой	2,0	874
		для хозяйственных целей	0,3	131,1
3	380	детские	0,7	266
		отдыха взрослого населения	0,1	38,0
		для занятий физкультурой	2,0	760
		для хозяйственных целей	0,3	570

Размещение площадок производится на территории дворового пространства и в северо-восточной части застройки. От площадок выдерживаются нормативные разрывы до окон жилых домов.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

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

4-16-ППМ-ТЧ

Лист

Расчет площадок для стоянки автомобилей приводится в разделе «Система организации хранения индивидуального транспорта»

4.5.3 Система организации хранения индивидуального транспорта

В соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», обеспеченность машино-местами принимается из расчета 1 машино-место на 80 м² общей площади квартир. Для проектируемой застройки расчетные показатели составляют:

№ по проекту планировки (№ строительного пятна)	Общая площадь квартир, м ²	Расчетное количество машино-мест, шт
1	13830	173
2	15280	191
3	13300	166
Всего		530

Проектными решениями автостоянки размещаются частично на территории земельных участков жилых домов, частично в многоуровневых автостоянках открытого типа, и на территории их отдельных земельных участков.

4.5.4 Обеспеченность предприятиями и учреждениями повседневного обслуживания

Обеспеченность предприятиями и учреждениями повседневного обслуживания принимается в соответствии с требованиями НГП Город Батайск Том I, п. 2.1 – 2.5, а также иными нормативными документами. Для проектируемой застройки расчетные показатели составляют:

Наименование	Удельная минимальная обеспеченность	Расчетная обеспеченность по застройке	Примечания (Расчетная общая площадь, м ²)
Дошкольная образовательная организация	71 место на 1000 жителей	85 мест	(1000)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Общеобразовательная школа	108 мест на 1000 жителей	130 мест	На прилегающей территории, в нормативном радиусе обслуживания
Магазины продовольственных товаров	70 м ² торговой площади на 1000 жителей	84 м ² торговой площади	(168)
Магазины непродовольственных товаров	30 м ² торговой площади на 1000 жителей	36 м ² торговой площади	(72)
Аптечный пункт	1 объект на жилую группу	1 объект	(60)
Отделение банка	1 объект на жилую группу	1 объект	(60)
Отделение связи	1 объект на жилую группу	1 объект	(60)
Предприятия бытового обслуживания	2 рабочих места на 1000 жителей	2 рабочих места	(40)
Приемный пункт прачечной, химчистки	1 объект на жилую группу	1 объект	(60)
Учреждения культуры	50 м ² общей площади на 1000 жителей	60 м ² общей площади	(60)
Закрытые спортивные сооружения (залы)	35 м ² общей площади на 1000 жителей	42 м ² общей площади	(42)
Пункт охраны порядка	10 м ² общей площади на жилую группу	12 м ² общей площади	(12)

Обеспечение населения местами в общеобразовательных школах производится на базе муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения лицей №3, расположенного в нормативном радиусе обслуживания 500 м.

Общая площадь фонда нежилых помещений необходимого для размещения прочих нормируемых объектов составляет 1574 м².

Инд. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Для обеспечения нормативной потребности, проектными решениями предусматривается размещение фонда нежилых помещений, встроенного в первые этажи жилых домов №1 и №3 общей площадью 3080 м2.

Размещение дошкольной образовательной организации на 85 мест, предусматривается в жилом доме №3 (в одной из секций) с организацией на прилегающей территории групповых площадок. Площадь групповых площадок не включается в площадь площадок благоустройства для обслуживания населения.

Размещение прочих предприятий и учреждений возможно в составе встроенных помещений общественного назначения жилых домов №1 и №3.

4.6 Инженерно-техническое обеспечение территории

Инженерно-техническое обеспечение застройки осуществляется от городских сетей с подключением на основании технических условий от сетевых организаций.

Проектными решениями предусматривается размещение кольцевых сетей объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода. Наружное пожаротушение предусматривается от проектируемых пожарных гидрантов, располагаемых в колодцах на проектируемой сети водопровода.

Отведение бытовых сточных вод от зданий застройки предусматривается самотеком по сети бытовой канализации.

Электроснабжение объектов застройки на напряжении 0,4 кВ предусматривается кабельными линиями, прокладываемыми от распределительных щитов 0,4 кВ проектируемой трансформаторной подстанции до вводно-распределительных щитов зданий.

Проектными решениями предусматривается газоснабжение жилых домов для нужд отопления и горячего водоснабжения. Отопление и горячее водоснабжение осуществляется посредством установки крышных котельных.

Проектными решениями предусматривается телефонизация, радиофикация и диспетчеризация объектов застройки.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Инд. № подл	Подпись и дата	Взам. инв №			

4.7 Каталоги координат

Каталог координат поворотных точек красной линии

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1	409656,44	2206443,19		
			201°59'30"	208,59
2	409463,03	2206365,08		

Каталог координат поворотных точек границ образуемого земельного участка ЗУ-1

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1	409656,44	2206443,19		
			201°59'30"	208,59
2	409463,03	2206365,08		
			110°21'7"	19,38
3	409456,29	2206383,25		
			22°58'22"	1,00
4	409457,21	2206383,64		
			111°33'24"	12,60
5	409452,58	2206395,36		
			202°50'59"	1,73
6	409450,99	2206394,69		
			112°37'50"	39,93
7	409435,62	2206431,55		
			22°2'37"	35,02
8	409468,09	2206444,63		
			292°2'37"	13,66
9	409473,21	2206432,03		
			22°2'37"	119,56
10	409584,04	2206476,90		
			292°2'37"	42,17
11	409599,86	2206437,82		
			337°2'37"	7,07
12	409606,37	2206435,06		
			22°2'37"	51,58
13	409654,18	2206454,42		
			263°0'47"	4,48
14	409653,64	2206449,97		
			292°26'23"	7,33
1	409656,44	2206443,19		
Общая площадь: 10 070,48 кв.м				

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-16-ППМ-ТЧ	Лист

Каталог координат поворотных точек сервитута №1 в составе границ образуемого земельного участка ЗУ-1

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1*	409471,99	2206368,70		
			201°59'30"	9,66
2*	409463,03	2206365,08		
			110°21'7"	19,38
3*	409456,29	2206383,25		
			22°58'22"	1,00
4*	409457,21	2206383,64		
			111°33'24"	12,60
5*	409452,58	2206395,36		
			202°50'59"	1,73
6*	409450,99	2206394,69		
			112°37'50"	39,93
7*	409435,62	2206431,55		
			22°2'37"	10,12
8*	409445,0	2206435,34		
			292°2'37"	71,90
1*	409471,99	2206368,70		
Общая площадь: 678,50 кв.м				

Каталог координат поворотных точек сервитута №2 в составе границ образуемого земельного участка ЗУ-1

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1*	409656,44	2206443,19		
			201°59'30"	6,26
2*	409650,64	2206440,85		
			90°3'7"	5,75
3*	409648,48	2206446,17		
			202°2'37"	52,40
4*	409599,91	2206426,51		
			112°2'37"	52,67
5*	409580,14	2206475,33		
			22°2'37"	4,20
6*	409584,04	2206476,90		
			292°2'37"	47,17
7*	409599,86	2206437,82		
			337°2'37"	7,07
8*	409606,37	2206435,06		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-16-ППМ-ТЧ	Лист

			22°2'37"	51,58
9*	409654,18	2206454,42		
			263°0'47"	4,48
10*	409653,64	2206449,97		
			292°26'23"	7,33
1*	409656,44	2206443,19		
Общая площадь: 573,10 кв.м				

Каталог координат поворотных точек границ образуемого земельного участка ЗУ-2

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1	409584,04	2206476,90		
			202°2'37"	119,56
2	409473,21	2206432,03		
			112°2'37"	13,66
3	409468,09	2206444,63		
			202°2'37"	35,02
4	409435,62	2206431,55		
			112°37'50"	21,40
5	409427,39	2206451,30		
			112°39'15"	7,74
6	409424,41	2206458,44		
			202°42'59"	6,40
7	409418,51	2206455,97		
			112°37'50"	8,21
8	409415,35	2206463,55		
			22°35'57"	6,40
9	409421,26	2206466,01		
			112°38'15"	15,40
10	409415,33	2206480,22		
			22°2'37"	155,13
11	409559,12	2206538,44		
			292°2'37"	66,39
1	409584,04	2206476,90		
Общая площадь: 9 851,27 кв.м				

Каталог координат поворотных точек сервитута в составе границ образуемого земельного участка ЗУ-2

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1*	409584,04	2206476,90		
			202°2'37"	4,20
2*	409580,14	2206475,33		

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

			112°2'37"	50,15
3*	409561,32	2206521,81		
			157°2'37"	14,49
4*	409547,98	2206527,46		
			202°2'37"	125,03
5*	409432,10	2206480,54		
			247°2'37"	7,07
6*	409429,34	2206474,02		
			292°2'37"	41,73
7*	409445,0	2206435,34		
			202°2'37"	10,12
8*	409435,62	2206431,55		
			112°37'50"	21,40
9*	409427,39	2206451,30		
			112°39'15"	7,74
10*	409424,41	2206458,44		
			202°42'59"	6,40
11*	409418,51	2206455,97		
			112°37'50"	8,21
12*	409415,35	2206463,55		
			22°35'57"	6,40
13*	409421,26	2206466,01		
			112°38'15"	15,40
14*	409415,33	2206480,22		
			22°2'37"	140,62
15*	409545,67	2206533,0		
			307°2'37"	20,51
16*	409564,56	2206525,0		
			292°2'37"	51,89
1*	409584,04	2206476,90		
Общая площадь: 1 680,35 кв.м				

Каталог координат поворотных точек границ образуемого земельного участка 3У-3

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1	409654,18	2206454,42		
			202°2'37"	51,58
2	409606,37	2206435,06		
			157°2'37"	7,07
3	409599,86	2206437,82		
			112°2'37"	141,08
4	409546,91	2206568,59		
			22°2'37"	5,50
5	409552,01	2206570,65		

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-16-ППМ-ТЧ	Лист

			23°7'30"	30,71
6	409580,25	2206582,71		
			24°5'44"	10,48
7	409589,82	2206586,99		
			292°19'6"	31,28
8	409601,70	2206558,05		
			23°47'38"	17,95
9	409618,12	2206565,29		
			292°33'47"	8,52
10	409621,39	2206557,42		
			292°33'16"	91,43
11	409656,46	2206472,98		
			263°0'47"	18,70
1	409654,18	2206454,42	24°5'44"	10,48
Общая площадь: 8 909,28 кв.м				

Каталог координат поворотных точек границ образуемого земельного участка ЗУ-4

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1	409484,31	2206508,15		
			202°2'37"	74,41
2	409415,33	2206480,22		
			214°13'44"	15,93
3	409404,80	2206505,48		
			63°42'26"	14,11
4	409411,05	2206518,13		
			64°5'26"	41,03
5	409428,98	2206555,04		
			64°13'41"	20,03
6	409437,69	2206573,08		
			319°28'52"	2,26
7	409439,41	2206571,61		
			328°40'24"	10,02
8	409447,97	2206566,40		
			306°38'51"	6,18
9	409451,66	2206561,44		
			40°3'20"	5,58
10	409455,93	2206565,03		
			353°45'29"	3,86
11	409459,77	2206564,61		
			307°31'27"	17,34
12	409470,33	2206550,86		
			276°44'58"	10,98
13	409471,62	2206539,96		
			291°23'59"	15,90

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-16-ППМ-ТЧ	Лист

14	409477,42	2206525,16		
			292°2'37"	18,35
1	409484,31	2206508,15		
Общая площадь: 4 205,83 кв.м				

Каталог координат поворотных точек границ образуемого земельного участка 3У-5

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина линии, м
1	409559,12	2206538,44		
			202°2'37"	80,71
2	409484,31	2206508,15		
			112°2'37"	18,35
3	409477,42	2206525,16		
			111°23'59"	15,90
4	409471,62	2206539,96		
			96°44'58"	10,98
5	409470,33	2206550,86		
			19°4'56"	5,60
6	409475,62	2206552,69		
			24°4'38"	53,78
7	409524,72	2206574,63		
			24°5'10"	23,06
8	409545,77	2206584,04		
			294°59'11"	14,77
9	409552,01	2206570,65		
			202°2'37"	5,50
10	409546,91	2206568,59		
			292°2'37"	32,52
1	409559,12	2206538,44		
Общая площадь: 3 745,66 кв.м				

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	4-16-ППМ-ТЧ	Лист

5. Исходные данные

Инв. № подл	Подпись и дата	Взам. инв №

Изм.	Кол.чч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

4-16-ППМ-ТЧ

Лист